

# 不做貪污受害者！ 認清樓宇維修劣招



樓宇維修一向是全港業主關心的議題之一。本年初，廉署進行了一個歷來最大型的執法行動，代號「火網」，成功打擊一個活躍於樓宇維修界的貪污集團。為了能讓業主及早辨識違法行為，今期地區大廈管理通訊會分享廉署在「火網」行動中揭發的三大樓宇維修貪污「劣招」，以免不法份子有機可乘。在維修過程中如遇到懷疑貪污情況，應立即向廉署舉報。

## 劣招一 賄賂樓宇維修 話事人



廉署亦鼓勵業主主動關心及參與樓宇管理組織的運作及日常事務，保障自己權益，不做貪污受害者。除了執法行動，廉署製作了一系列防貪資源，並為法團、樓宇管理組織及物業管理公司提供防貪教育、諮詢服務等，以協助相關人士在進行物業維修工程時，減低貪污風險。詳情請瀏覽「誠信優質樓宇管理」專題網站 (<https://bm.icac.hk/>)。

## 劣招二 安插棋子操控維修過程



行賄對大廈有影響力人士，唱好與貪污集團有關的工程承辦商，並抹黑競爭對手，影響業主決定。

## 劣招三 唱好自己人抹黑競爭對手



更多有關「火網」行動的內容，請掃描二維碼觀看《火網行動之法網難逃》



如果你想了解更多防貪教育服務，請即聯絡我們！  
廉政公署東港島辦事處  
地址：香港灣仔分域街16號東城大廈地下3號  
24小時舉報貪污熱線：25 266 366  
誠信樓宇管理諮詢熱線：2929 4555

# 大廈管理 信箱



本人為西灣河某大廈業主。最近，管理處通知各住戶上調管理費，幅度較去年增 15%。本人認為加幅極不合理。而且，管委會未有藉業主大會通過議決下強行加價實在不恰當。請問管委會做法是否已違規？



根據建築物管理條例(條例)第 21(1) 條及附表 5 第 1 段，管委會須以法團的每年預算為基準，釐定整體業主所需繳付予常用基金及 / 或備用基金的款額。按條例第 21(1A) 條，管委會新釐定的款額較原來的款額增加超過 50%，就必須由法團業主大會通過的決議批准。按上述情況，因加幅少於 50% 故未有經業主大會議決。但就管理費調整事宜，一般也建議管委會先諮詢各住戶意見再作釐定。

## 有獎問答遊戲

- 建築物的單位數目多於 50 個但不多於 100 個，管委會的委員人數必須符合以下哪個規定：  
A. 不少於 5 人      B. 不少於 7 人      C. 不少於 9 人
- 法人團體獲委任為管委會委員後，該法人團體可為條例的施行而委任一人作為其代表。一如管委會其他委員，該代表也須作出書面陳述，簽妥的陳述書應在獲委任後的多少天內送交管委會秘書？  
A. 獲委任的 14 天內      B. 獲委任的 21 天內      C. 獲委任的 28 天內

請圈出正確答案及填妥下列表格，並傳真至 3427 3606、電郵至 [bm\\_edo@had.gov.hk](mailto:bm_edo@had.gov.hk) 或郵寄到炮台山福蔭道七號銅鑼灣社區中心一樓 東區大廈管理聯絡小組，信封註明「東區大廈管理問答遊戲」。截止日期：2023 年 9 月 29 日 (星期五)，以郵戳為準，逾期遞交之表格將不獲受理。

姓名：\_\_\_\_\_ 身份證號碼(首 4 位數字連字母)：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_ 電郵(如有)：\_\_\_\_\_

郵寄地址：\_\_\_\_\_

(地區)      (街道及號數)      (屋苑)      (座數)      (樓層)      (室號)

- 只限以個人名義參加，每人只限遞交一份參加表格；於東區居住、就讀或工作之居民優先。
- 凡答中以上問答遊戲之參加者，主辦機構將以抽籤方式抽出 50 位得獎者，獎品為價值港幣 150 元之超級市場禮券。
- 有關比賽結果，主辦機構有最終決定權，參賽者不得異議。
- 主辦機構保留更改規則及其他安排的權利，毋須事先通知。
- 主辦機構將以專函通知得獎者，得獎者必須親身或授權他人到指定地點領獎，參加者必須清楚填寫其完整郵寄地址。
- 如參加者於活動截止後兩個月仍未獲通知，則可視作落選。

# 東區大廈管理通訊

東區大廈管理聯絡小組  
地址：炮台山福蔭道7號銅鑼灣社區中心1樓  
電話：3427 3469      傳真：3427 3606

2023年8月  
第91期  
免費贈閱

## 大廈管理專業顧問服務計劃試驗計劃

為加強對舊樓業主的支援，民政事務總署(總署)於 2011 年至 2020 年間推出了三期「大廈管理專業顧問服務計劃」。計劃受到目標大廈業主及社會有關人士歡迎，認為有助舊樓業主改善大廈管理、居住環境及樓宇安全。總署為提高計劃成效，以試驗方式在不同地區邀請具有大廈管理或相關方面經驗的地區組織/非政府組織參與接觸「三無大廈」業主，鼓勵及協助他們成立法團。東區民政事務處於今年 3 月展開試驗計劃，委聘社區團體「香港關懷聯會」夥拍物管公司向目標大廈業戶派發信件及進行家訪宣傳。計劃推行至今半年，已達一定目標成效：

成功招募居民聯絡大使數目	20 名
成功註冊成立法團數目	4 個

試驗計劃將推行至明年初，團隊會繼續努力為有需要的「三無大廈」業主，免費提供一系列大廈管理專業意見及跟進服務，協助成立法團及處理大廈管理事宜，締造舒適的居住環境。





## 土地註冊處「物業把關易」 業主好幫手

對大部分業主而言，其物業可能是一生中最貴重的資產。作為業主的你，是否希望可時刻掌握你所擁有的物業的最新狀況？土地註冊處的「物業把關易」是每一位業主的精明選擇！

### 「物業把關易」有助業主保障物業權益

「物業把關易」是一項供業主訂購的電子提示服務。在訂購期內，每當有任何涉及相關物業的文件遞交到土地註冊處註冊，業主便會收到電郵通知書及手機提示短訊。這項服務有助業主盡早發現任何在其預期之外或可疑的文件遞交註冊（例如在業主不知情下出售或抵押物業的文件、影響物業交易的法庭命令或政府相關部門發出的公告遞交註冊），讓他們可盡快採取適當行動，保障其物業權益。

### 調低訂購收費

為鼓勵更多業主訂購「物業把關易」服務，做好房產管理，由今年1月1日起，一次過訂購方式的訂購費用由 \$580 下調至 \$380（按每個土地登記冊計算），讓業主以更相宜的服務費用，享受「物業把關易」為其物業帶來的保障。

### 了解更多「物業把關易」服務？

土地註冊處誠邀各東區業主觀看有關介紹「物業把關易」的電視節目：《港樓·講樓》-「為物業把關」([https://www.landreg.gov.hk/video/tvb\\_all\\_about\\_property.mp4](https://www.landreg.gov.hk/video/tvb_all_about_property.mp4))，以了解「物業把關易」服務如何有助提防物業騙案。

有關服務詳情，請瀏覽土地註冊處「物業把關易」網頁 ([https://www.landreg.gov.hk/tc/services/services\\_e.htm](https://www.landreg.gov.hk/tc/services/services_e.htm))。如有查詢，可致電客戶服務熱線 3105 0000 或電郵至 [csa@landreg.gov.hk](mailto:csa@landreg.gov.hk)。



《港樓·講樓》- 為物業把關



物業把關易

## 物業管理業監管局分階段強制實施「持續專業發展計劃」 進一步推動物管業界與時並進

物業管理業監管局（監管局）自成立以來一直致力推動業界朝專業化優質化發展，除了制定及執行物業管理（物管）人和物管公司的發牌制度外，監管局於去年初亦推出了「持續專業發展計劃」，鼓勵物管人牌照持有人在物業發牌制度三年過渡期內（至 2023 年 7 月 31 日）以自願形式參與監管局舉辦或認可的持續進修活動或課程，從而協助他們在工作以外不斷吸收新知識和學習新技能，以應付物管工作的需要及挑戰，並提升業界的專業水平。

為迎接相關物管公司及物管從業員在物業發牌制度過渡期完結後均須持牌朝優質化專業化發展的物管新世代，監管局將強制實施「持續專業發展計劃」，於 8 月 1 日起分階段向不同級別的物管人牌照持有人強制要求參與持續進修。物管人（第 1 級）牌照持有人會由 2024 年 1 月 1 日起須強制參與「持續專業發展計劃」；而物管人（第 2 級）牌照持有人則由 2025 年 1 月 1 日起須強制參與。

就落實強制參與，由今年 8 月 1 日起，監管局會根據《物業管理服務（發牌及相關事宜）規例》，在所有新簽發及續期的物管人牌照施加續牌條件，要求相關持牌人須符合監管局「持續專業發展計劃」每年指定的參與時數要求。

在「持續專業發展計劃」下，監管局會定期舉辦與物管專業息息相關的持續專業發展講座，就不同議題與業界人士作出交流分享。由於業界反應積極及正面，監管局會繼續舉辦不同主題的持續專業發展活動，讓物管從業員可按興趣或自身需要參與，同時亦歡迎有意投身物管行業及正參與大廈管理工作的市民大眾踴躍參加。



現今世代，社會不論各行各業都關注可持續發展，物管業亦並不例外。如何推動物管業可持續發展、與時並進，是近年業界的熱話，亦成為衡量物管業朝專業化優質化發展的一個重要指標。監管局強制實施「持續專業發展計劃」，加強力度推動業界與時並進，進一步協助物管從業員透過持續進修更新知識及提升技能，讓他們可以在不斷轉變的社會及物管業環境中應對新的挑戰和發揮所長，是推動業界可持續發展的至要關鍵。

有關監管局「持續專業發展計劃」的詳情，可瀏覽監管局網站 [www.pmsa.org.hk](http://www.pmsa.org.hk)。



### 關於物業管理業監管局

物業管理業監管局是根據《物業管理服務條例》（第 626 章）成立的法定機構，肩負規管在香港提供物業管理服務的公司及從業員和推動業界專業化的責任。監管局的目標是透過制訂與執行一套符合香港情況的發牌規管制度及其他相應配套措施，鼓勵和協助物業管理行業及其從業員朝着專業化與優質化發展。

聯絡物業管理業監管局  
電話：3696 1111  
電郵：[enquiry@pmsa.org.hk](mailto:enquiry@pmsa.org.hk)