



民政事務總署 東區民政事務處 贊助
Sponsored by Eastern District Office of Home Affairs Department



2024年1月
Jan 2024
第93期
Vol.93

免費贈閱
Free copy

東區大廈管理通訊

Eastern District Building Management Newsletter

東區大廈管理聯絡小組

Eastern District Building Management Liaison Team

地址：炮台山福蔭道7號銅鑼灣社區中心1樓

Address: 1/F, Causeway Bay Community Centre, 7 Fook Yum Road, Causeway Bay

電話Tel: 3427 3469

傳真Fax: 3427 3606

主辦
Organiser



民政事務總署
Home Affairs Department

協辦
Co-organiser



競爭事務委員會
COMPETITION
COMMISSION

大廈管理中央平台

Central Platform on Building Management

目的 為加強協助業主、業主立案法團及業主委員會處理大廈管理及大型維修工程等事宜，民政事務總署定期為業主舉辦一站式簡介會，邀請相關部門及機構，講解各類與大廈管理及維修相關的服務/計劃的詳情、申請辦法，以及日後查詢時的聯絡方法。

簡介會時間表 (2024年1月至6月)

日期及時間	地點
2024年1月11日(星期四) 晚上7時至9時15分	九龍鑽石山鳳德道111號 鳳德邨鳳德社區中心多用途禮堂
2024年2月29日(星期四) 晚上7時至9時15分	新界元朗體育路4號 元朗區綜合服務大樓一樓禮堂
2024年3月12日(星期二) 晚上7時至9時15分	香港北角渣華道123號 北角社區會堂多用途禮堂
2024年4月18日(星期四) 晚上7時至9時15分	九龍旺角上海街557號 旺角綜合大樓二樓 旺角社區會堂禮堂
2024年5月23日(星期四) 晚上7時至9時15分	新界荃灣大河道60號 雅麗珊社區中心多用途禮堂
2024年6月20日(星期四) 晚上7時至9時15分	香港灣仔皇后大道東258號 灣仔街市地下低層 灣仔活動中心多用途活動室

備註：簡介會同時進行現場及網上直播

簡介會內容

政府部門/機構	題目
民政事務處	簡介《供產品、貨品及服務採購工作守則》
廉政公署	簡介廉潔樓宇維修
競爭事務委員會	簡介《競爭條例》
屋宇署	簡介「強制驗樓驗窗計劃」
消防處及屋宇署	簡介《消防安全(建築物)條例》及如何遵辦「消防安全指示」
機電工程署	簡介「優化升降機指引及相關資助計劃」
市區重建局	簡介「樓宇復修綜合支援計劃」
警務處	簡介「復安居計劃」

答問環節

費用全免，歡迎市民報名參加

Free admission and ALL are welcome

簡介會的最新資料詳情，請瀏覽民政事務總署的大廈管理專題網頁。

For details, please visit the Home Affairs Department's dedicated website on building management (www.buildingmgt.gov.hk).



2835 2542

如簡介會舉行當日下午3時或以後，香港天文台宣佈將會懸掛或仍然懸掛黑色暴雨警告/八號或以上颱風訊號，當日的簡介會將會取消，而不另行通知。

東區防火安全海報及會徽設計比賽

Eastern District Fire Safety Poster and Logo Design Competition

海報設計 Poster Design



梁珈煒 LEUNG Ethan
滬江小學 Shanghai Alumni Primary School



鄧樂曦 TANG Lok Hei
滬江小學 Shanghai Alumni Primary School



朱芷萱 ZHU Zhixuan
蘇浙小學 Kiangsu and Chekiang Primary School



馬穎霖 MA Wing Lam
漢華中學 Hon Wah College



陳煒彤 CHAN Wai Tung
漢華中學 Hon Wah College



石依玲 SHIH Yee Ling, Eling
漢華中學 Hon Wah College

會徽設計 Logo Design



胡愷盈 WU Hoi Ying
聖馬可中學 St. Mark's School



王育萍 WONG Yuk Ping
文理書院 (香港) Cognitio College (Hong Kong)



張敏言 CHEUNG Man Yin
文理書院 (香港) Cognitio College (Hong Kong)



東區防火委員會
Eastern District Fire Safety Committee

黃秀雅 WONG Sau Nga



楊啟榮 YEUNG Kai Wing



梁仲浩 LEUNG Chung Ho



樓宇保養管理錦囊



物業管理公司的角色



定期視察及保養

定期進行視察及安排保養，並向業主提供意見(包括斜坡)。

了解與協調

- 先了解及協調業主 / 法團處理個案及糾紛(包括滲水問題)。
- 需要時轉介合適政府部門跟進。

主動安排維修及糾正

聘請合資格建築專業人士及註冊承建商進行勘測、維修、清拆工程。

提供意見及跟進

了解個案，提供意見及聯絡相關業主跟進。

主動跟進及協助

要求業主開工前提供有關資料及圖則及向業主提供協助(例如提供有關公契的條文)，加強巡查，確保大廈公用部分包括結構構件不受影響。

協調及提供資料

協助屋宇署人員進入樓宇及個別單位視察，並提供個案資料例如：巡查記錄、視察相片。

即時進行

立即安排移除危險及向屋宇署舉報。如情況非常危急，報警求助。

執行公契

履行公契責任及協助業主了解和執行公契的條款。



樓宇保養



收到舉報



公用地方失修 / 有違例建築工程



單位內失修 / 滲水 / 有違例建築工程



單位進行裝修



屋宇署視察及進行執法工作



嚴重樓宇安全個案



大廈公契

忽視樓宇保養的重要性，缺乏短、中、長期維修保養計劃。

- 不承擔協調責任。
- 在未了解個案情況下，胡亂向政府部門舉報。

- 坐視不理或拖延。
- 聘請不合資格人士跟進，違反《建築物條例》。

不解決 / 不協調，直接轉介個案予政府部門。

坐視不理 / 不提供協助，忽視結構構件的重要性。

拒絕協調相關業主 / 拒絕屋宇署人員進入樓宇及單位 / 拒絕提供資料。

坐視不理或拖延。

忽視公契要求。

樓宇保養管理錦囊



業主的責任



定期視察及保養

參與制訂大廈管理維修工作，定期進行視察及安排保養(包括業主個別單位及樓宇公用部分)。



樓宇保養

漠視樓宇保養的重要性，以致樓宇欠缺適當保養及維修。

主動安排維修及糾正

聘請合資格建築專業人士及註冊承建商進行勘測、維修、清拆工程。



單位內失修 / 有違例建築工程

- 坐視不理或拖延。
- 聘請不合資格人士跟進，違反《建築物條例》。

了解單位圖則

當涉及改動及加建工程，應先諮詢建築專業人士意見及聘請註冊承建商進行有關工程。



單位進行裝修

漠視樓宇安全及相關法例要求，草率安排裝修工程。

尋求專業意見

向物業管理公司或建築專業人士尋求專業意見。透過協商解決滲水問題。



遇見滲水 / 保養及維修疑問或困難

坐視不理 / 迴避問題令樓宇安全受影響或令滲水問題惡化，構成衛生妨擾。

注意事項

- 1 香港法例第344章《建築物管理條例》及大廈公契已分別列出私人業主及物業公用部分範圍的責任。
- 2 保養及維修樓宇包括適時進行強制驗樓及強制驗窗計劃；如有意進行改動及加建工程，須聘請建築專業人士擬備圖則呈交屋宇署審批及聘請註冊承建商進行建築工程。
- 3 允許物業管理公司及屋宇署人員進入單位或樓宇進行必須的視察或相關執法工作。



查詢



屋宇署

熱線電話: 2626 1616
(由「1823」代為接聽)

電郵地址:
enquiry@bd.gov.hk

屋宇署網站



如欲了解更多滲水事宜及相關資訊，請參閱「如何處理滲水問題滲水維修簡易指南」

如何處理滲水問題滲水維修簡易指南





樓宇管理齊參與 廉署服務幫到你

業主及住客均期望擁有或居住的物業有良好的管理，安居樂業，免卻貪污帶來的惡果。要達致誠信優質樓宇管理，並不能單靠管理委員會或物管公司，而是有賴全體業主積極參與樓宇管理日常事務，同心協力，提升居住質素，為大廈增值。為協助業主和大廈管理組織做好廉潔樓宇管理，廉政公署一直致力提供各項免費防貪教育服務。

1

探訪、講座及地區研討會

透過與業主立案法團、樓宇管理組織成員會面：

- 介紹廉署在樓宇管理的防貪教育工作
- 協助大廈制定誠信守則
- 講解防貪法例、常見的貪污問題和預防方法



2

誠信樓宇管理諮詢熱線 2929 4555

熱線由專人接聽，向管理委員會、樓宇管理組織及業主提供防貪建議及解答他們在樓宇管理上的查詢。



3

防貪教育宣傳資源

多元化教育資源，例如：海報、單張、短片等，提高各持份者的防貪意識。



4

誠信優質樓宇管理專題網頁

內容包括：

- 防貪法規及措施
- 個案分析
- 防貪指引

www.bm.icac.hk

誠信樓宇管理 防貪資訊



誠信優質樓宇管理
專題網站

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



本人為東區某大廈業主立案法團主席。如遇到業主欠交管理費、維修費，法團可以如何處理？



根據建築物管理條例（條例）第 22(3) 條，業主所需繳付的款額，由應繳付的時候開始，便屬於業主欠法團的債項。法團可以透過接觸業主/租客，了解其情況，並勸告他們須準時繳交或用雙掛號郵寄催交信給欠交費的業主，信內並節錄法團追討欠款權力的條文。

如催繳後仍拒絕繳交，法團可透過律師向其繼續追討及要求律師將欠款證明於土地註冊處登記。如果申索的金額不超過 75,000 元，法團無須聘請律師代表，可以入稟小額錢債審裁處，追討欠款。

有獎問答遊戲

- 法團須以招標承投方式進行採購的法定限額為何？
A. >50,000 元 B. >100,000 元 C. >200,000 元或相等於法團
每年預算的 20% 款額
- 為了更佳地保障業主的利益，就多於____個單位的建築物而成立的法團，需要藉業主大會通過的決議聘請會計師，審計財務報表？
A. 50 個 B. 75 個 C. 100 個

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 或 郵寄到銅鑼灣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：**2024 年 2 月 23 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。