



請掃描二維碼以取得電子版
Please scan the QR code
for the soft 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：銅鑼灣福蔭道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

2026年1月

Jan 2026

第99期

Vol.99

免費贈閱

Free copy

《2024年建築物管理(修訂)條例》

2025年7月13日實施

目的

- 提高法團運作的透明度及問責性
- 推動更多業主積極參與大廈管理的工作
- 為真心服務大廈的管委會成員提供更大保障



新的投標規定

1) 招標承投文本須——

- 列明採購的性質
- 在顯眼處展示



2) 不得接納入標期限後提交的投標書



3) 最低招標數目：

如屬第1類、
第2類大額採
購及大型維修
工程採購

200,000元以上

向至少5名供應商
發出招標承投

>10,000元，
但<200,000元

向至少3名供應商
發出招標承投

採購類別

第1類

大額採購：
超過\$200,000元

大額採購：
超過過去三年法團平均
年度開支的20%

第2類

大型維修 工程採購

修理、更換、保養或
改善公用部分，而每個
單位平均採購價值
超過\$30,000元

新的申報規定

申報人士

- 管委會參與者
- 經理人及其他負責採購的人士

申報事項

- 與標書的金錢或個人利害關係
- 與提交標書者的關連

大型維修工程採購 的特定會議程序

會議通知

- 以「重要提示」及“Important Reminder”為標題
- 列明採購所需的管理基金撥款和業主須分攤的款額



親自投票門檻

- 至少5%的業主或100名業主(以較少者為準)



法人團體業主可藉
授權通知，授權自然
人出席及親自投票

參考資料



如欲查詢更多《修訂條例》的資訊，請瀏覽
www.buildingmgt.gov.hk，或掃描二維碼



民政事務總署 –
大廈管理網頁



地區大廈管理
聯絡小組聯絡方法

審計規定

審計財務報表門檻：
法團收入或支出超過50萬

財務報表及會計師報告：

- 一經備妥須展示於建築物顯眼處
- 將有關副本提交法團業主大會省覽



Reference



To read the Building Management (Amendment) Ordinance 2024, please go to the website "www.buildingmgt.gov.hk" or scan the following QR code:



Home Affairs Department - Building Management - Homepage



Contact of District Building Management Liaison Teams

預留東區社區會堂／社區中心設施舉行業主大會先導計劃

(2026年1月9日起接受申請)

由2026年3月份起，部分東區社區會堂／社區中心的時段將預留供區內合資格的業主立案法團及業主委員會申請租用，以舉行業主大會。詳情請掃描二維碼及參閱《租用東區社區會堂／社區中心場地及設備指南和條件（修訂本）》的附件三。



Pilot Scheme on Reserving Facilities of Community Halls / Community Centre in Eastern District for General Meetings (Open for applications from 9 Jan 2026)

With effect from March 2026, sessions at selected community halls/community centre (CHs/CC) in the Eastern District will be reserved for eligible owners' corporations and owners' committees to hire for holding general meetings. For details, please scan the QR code and refer to Annex III of "Guidelines on Hiring a Community Hall/Community Centre (CH/CC) and its Facilities in Eastern District (Revised Edition)".





東區活動花絮 2025

Eastern District Event Highlights 2025

火警演習及防火講座

Fire Drill and Fire Safety Talk



消防處代表向居民講解自動心臟除顫器 (AED) 的使用方法

Representatives from the Fire Services Department (FSD) explain to residents how to use an automated external defibrillator (AED).



居民踴躍參加防火講座

Residents enthusiastically participate in the fire safety talk.



居民留心聆聽消防喉的使用方法

Residents listen attentively to the instructions on using a fire hose.



消防處代表向居民講解防火及逃生重點

FSD representatives brief key fire safety and evacuation points to residents.

【東區大廈管理個案分享】同心協力解危機 利都樓停電事件中的社區協作

2025年8月18日，北角英皇道利都樓因消防喉漏水滲入電箱，導致6至12樓約百戶住客陷入停電困境。這場突如其來的事故，不但為大廈帶來嚴峻的考驗，更是對整個東區社區支援網絡的挑戰。本期通訊專訪了利都樓業主立案法團主席陳展先生，回顧那段爭分奪秒處理危機的難忘歷程。

危機驟臨 多方即時動員

當天中午，東區民政事務處（民政處）接到法團的求助後，立即啟動協調機制，迅速建立資訊樞紐與協調平台：一方面與法團及註冊電力承辦商保持緊密聯繫，跟進搶修進度；另一方面，即時協調香港電燈有限公司（港燈）、消防處等相關部門，並聯合地區關愛隊與社區中心資源協助處理事故。

法團主席陳展坦言壓力巨大：「搶修涉及排查漏水源頭、清理及烘乾受潮電箱、更換損壞部件等，工序繁複耗時。我們最擔心住戶的身體狀況，尤其是長者在酷熱天氣下較易感到不適。」

關愛到戶 支援不漏一人

鑑於最初判斷停電事故可能持續數日，民政處與法團確立了「搶修」與「支援」並行的策略，而首要目標是保障居民基本生活與安全。在民政處協調下，關愛隊迅速到場，向受影響住戶派發飲用水及簡易照明裝置，並耐心解釋情況，安撫住戶情緒。

同時，銅鑼灣社區中心在傍晚接獲通知後，迅速轉換為臨時庇護中心，備妥床鋪並保持24小時開放，為有需要的居民提供臨時住宿。港燈亦提供流動充電裝置與風扇，以解燃眉之急。

溝通為本 透明化解焦慮

「資訊不明是最令人焦慮的。」陳主席深有體會。為此，法團與民政處建立了清晰的溝通鏈：法團負責匯報工程人員的技術進展；民政處則協助將複雜資訊轉化成清晰易懂的定時通告，讓居民一目了然。民政處不但透過多種渠道發放最新消息，更派員駐守現場，與關愛隊一起直接解答居民疑問，疏導大廈地下聚集的人流。而在各單位積極協調下，供電於翌日下午提早逐步恢復。

社區共治 彰顯鄰里情誼

回顧整個事件，陳主席衷心感謝民政處的全力支援：「民政處就像一座橋樑，將法團、政府部門和社區資源連接起來，妥善照顧好街坊的需要，讓我們可以無後顧之憂，專注進行搶修工作。」

這次事件充分體現了「社區共治」的精神。法團反應迅速、處事認真盡責；關愛隊和社區中心義工不辭勞苦、無私付出；部門之間協調得宜、合作無間；居民充分理解與耐心配合，這一切正正是東區社區韌性的最佳證明。

民政處未來將繼續與各法團保持緊密合作，定期檢視大廈公共設施的維護工作，並持續完善危機應對機制，共同建設更安全、更有凝聚力的東區家園。

定期做好 電力裝置免危險



固定電力裝置的擁有人包括：



定期檢測工作完成後，註冊電業承辦商須簽發定期測試證明書 (WR2)。

如違反上述要求，裝置擁有人即屬違法，最高可處罰款一萬元。

如欲查看更多安全須知，
請掃描以下二維碼以瀏覽有關網站：



查詢

電話: 1823 傳真: 2895 4929
網址: www.emsd.gov.hk

若大廈/單位的低壓固定電力裝置的允許負載量超逾 100 安培，有關裝置的擁有人必須每 5 年最少一次聘請註冊電業承辦商為其裝置檢查、測試及領取證明書（定期檢測工作）。



裝置擁有人必須於 2 星期內把定期測試證明書送交機電工程署加簽。



五年檢查齊遵守 家居安全樂無憂

機電工程署
EMSD





物業管理業監管局
PROPERTY MANAGEMENT
SERVICES AUTHORITY

物業管理業監管局鼓勵公眾善用《物業管理服務協議指引》及 「持牌物業管理公司管理物業資料庫」

物業管理（物管）服務與市民日常生活息息相關。為進一步提升物管業發牌制度效益，物業管理業監管局（監管局）早前推出了《物業管理服務協議指引》及「持牌物業管理公司管理物業資料庫」，協助市民善用發牌制度帶來的保障。



《物業管理服務協議指引》

市場上存在不同形式的物管服務協議，但物業業主組織的主事成員未必具備專業知識，與物管公司訂立協議時，未必有足夠資源能力適當處理相關工作。如能提供參考資料協助訂合適的協議，可有助提升物管服務的保障，為各方帶來裨益。

監管局因此推出《物業管理服務協議指引》，為物業業主、業主組織（包括業主立案法團）及物管公司在訂立住宅物業物管服務協議時提供實用參考指引。內容涵蓋常見物管服務爭議範疇，並列出相關法例條文及提示，有助各方清晰了解權責，促進有效合作，提升物管服務質素水平。

持牌物業管理公司管理物業資料庫

此外，監管局網站亦推出「持牌物業管理公司管理物業資料庫」，載列全港 18 區內由持牌物管公司管理的有公契物業資料，包括物業名稱、地址、提供物管服務的持牌物管公司名稱及其牌照號碼等，資料每三個月會定期更新。使用人士可按物業名稱或地區進行搜尋，快速獲取所需資訊。

監管局主席黃江天博士表示：「物管業發牌制度不僅是一套監管工具，更是推動物管業專業化優質化的基礎。監管局會繼續致力為業界建立清晰專業標準，為市民提供適當有用資訊，提升物管行業運作透明度及加強公眾對物管服務的信心。」



《物業管理服務協議指引》
二維碼



「持牌物業管理公司管理物業資料庫」
二維碼



物管非閒事



www.pmsa.org.hk



要實現誠信而優質的樓宇管理，實有賴各持份者包括管理委員會、物業管理公司、及業主的積極參與及攜手合作。為協助業主及大廈管理組織推行廉潔樓宇管理，提高相關人士的防貪意識，廉政公署一直致力提供各項免費的防貪教育服務。

探訪、講座及地區研討會

為業主立案法團、樓宇管理組織成員、業主：

- 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



防貪教育宣傳資源

多元化教育資源，例如：防貪指南、海報、單張、短片等，提高各持份者的防貪意識。



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
- 防貪指引等

www.bm.icac.hk



誠信優質樓宇管理
專題網站

誠信樓宇管理諮詢熱線 2929 4555



熱線由專人接聽，解答市民在樓宇管理方面有關《防止賄賂條例》及廉署服務的查詢，並提供防貪建議。



如有貪污懷疑，請即致電

24小時舉報貪污熱線：25 266 366