



東區大廈管理通訊

第五十期 (免費贈閱)

東區房屋管理事務工作小組

西灣河太安街29號東區法院大樓11樓

電話：2886 6540

傳真：2967 5447



樓宇及家居節能小錦囊

建築物為我們提供了所需的棲息及工作空間，我們亦不斷引入各類型的屋宇裝備，以改善居住及工作環境。然而，安裝愈多的屋宇裝備，雖能更滿足用戶對室內環境的需求，但另一方面卻同時消耗著地球上珍貴的能源。於大廈建築物內提升屋宇設備的能源效益，並推行一些節能措施，能有效降低能源的消耗，從而節約建築物的運作成本。

樓宇節能小貼士

大廈的居民組織及管理公司可在大廈內實施一些內務管理措施，以節約能源及減省大廈的開支。以下的措施幾乎可不需額外投入資金，便能有效減低能源消耗。

空調

- * 根據建築物的辦公時間來啟動空調設備/系統，對於不需要空調的區域，儘量採用自然或機械通風方式。
- * 冷氣機運行時，應關閉門窗以減少室外空氣滲入。
- * 盡可能將受太陽直射的座位重新安置。
- * 夏天應穿著便服以減少空調使用，儘量使用通風設備或風扇，尤其是在較涼的季節。
- * 避免預冷。早上提前開動中央空調的時間應不超過30分鐘。對於服務區域較小的設備，例如房間冷氣機，則應在到達房間後才開動空調設備。離開房間前15分鐘，應關閉部分或全部空調系統。
- * 對於需要使用空調採暖的建築物，當室外溫度高於20°C時應避免使用空調採暖。
- * 當室外溫度超過25.5°C時，空調系統的最佳設定溫度為25.5°C。當室外溫度低於25.5°C時，應將空調系統設定為最節能的運行模式。
- * 將房間冷氣機或整體式空調設定為“低冷量”模式。儘量使用風扇改善室內空氣流通以獲得舒適。
- * 定期清潔空調設備和隔塵網。經常檢查所有管道和設備，以確保沒有任何洩漏情況，特別應對接頭、盤管、機殼、通道孔和處於關閉狀態的調節閘周圍進行仔細檢查。必要時更換密封墊圈和密封劑。
- * 制定一個維護計劃，確保空調系統有效運行。定期檢查所有的自動溫度控制器，確保它們處於適當的運行狀態。
- * 如發現存在「局部冷點」，應向維護保養部門報告，並要求維修人員檢查和調節相關設備。
- * 除高峰季節/時段以外，應提高製冷機的蒸發溫度。

照明

- * 不需要的時候應關掉照明。
- * 若辦公室的人不多(例如周六)，應關閉部分照明。
- * 在人工照明過多或自然光線充足的週邊地方，應減少電燈/照明設備數量。
- * 在午膳和辦公時間後，應關閉公共地方(例如：茶水間，洗手間和通道)的照明設施。
- * 加強維護/修理水準，例如定期清潔。

升降機及自動梯

- * 鼓勵大家在上落一兩層樓時使用樓梯，而非搭乘升降機。
- * 在非繁忙時間關閉部分升降機和自動梯。

「東區房屋管理事務工作小組」成員

杜本文議員(主席)、鄭志成議員(副主席)、趙承基議員MH、趙資強議員、鍾樹根議員BBS JP、許嘉灝議員MH、葉就生議員MH、江澤濠議員MH、古桂耀議員、龔栢祥議員MH、梁志剛議員、梁國鴻議員、梁兆新議員、梁淑楨議員、勞傑珍議員MH、羅榮焜議員MH、呂志文議員、顏尊廉議員、曾健成議員、吳麗清女士、梁燕屏女士、李昌可先生、郭曉暉女士(秘書)

- * 當升降機處於待命狀態/空閒時，關閉升降機內的照明設備和風扇。
- * 在設有多部自動梯的地方（例如公共客運站），自動梯的運行方向應可以根據人流模式進行調整。
- * 通過持續進行能源審核來監控設備的運行情況。



電腦

- * 適當時，將電腦設定為休眠或待機模式。
- * 在午飯和非工作時間，或者外出應關閉顯示器。
- * 即使短時間離開辦公室，也應關閉顯示器。使用螢幕保護程式並不能節約多少能源。
- * 若與電腦連接的印表機不使用時，應關閉其總開關。

伺服器

- * 為了讓電腦有更好的散熱，應保持設備周圍的空氣流通，而不應降低房間溫度。同時監控伺服器房間的室溫（例如使用溫度計），以免溫度設定過低。
- * 在伺服器用電量較低時，例如周六下午和公眾假期，可以考慮將伺服器房間的部分空調關閉。
- * 在可行的情況下，晚上、周六下午及公眾假期期間可以考慮關閉一些非必要的伺服器。

辦公室設備

- * 辦公時間內應將辦公室設備設定為節能模式或如可能在使用後便關掉。
- * 設備使用完畢後，應將其充電器和插蘇由插座拔出。
- * 找出並更換運轉不佳的設備，例如閃動的燈泡、嘈雜的風扇和滲水的冷氣機，這些設備耗電量通常較大。
- * 安排最遲離開的員工檢查並關閉所有空調、照明和辦公設備。

就有關更多的建築物節能措施，可參考機電工程署能源資訊園地網頁(www.energyland.emsd.gov.hk)

家居節能小貼士

- * 在日常生活中，我們亦可透過一些簡單的方法節約能源，從而減省電費開支：
- * 選用附有1級或2級能源標籤*的產品型號。
- * 各類電器，在使用完畢後，應立即關掉，並避免長期停留在備用狀態。
- * 調校夏天室溫至攝氏25.5度。
- * 儘量選用慳電膽代替鎢絲燈泡。
- * 珍惜食水，少用熱水。

- * 能源標籤把同一類產品的能源效益分為5級，產品如獲得第1級能源標籤，表示該產品在市面上的能源效益最高，如獲得第5級能源標籤，則表示該產品的能源效益最低。

就有關更多的家居節約能源方法，可參考機電工程署家居節能小貼士小冊子(www.emsd.gov.hk/emsd/chi/pee/em_pub.shtml)。

《建築物管理(第三者風險保險)規例》

《建築物管理條例》第28條及《建築物管理(第三者風險保險)規例》(規例)已於二零一一年一月一日正式實施。法例規定，業主立案法團(法團)須就大廈的公用部分及法團財產購買第三者風險保險，並須保持有關保險單有效。保單承保的第三者風險法律責任，須包括法團就大廈公用部分及法團財產而對第三者身體受傷或/及死亡所負的法律責任。每份保單就每宗事故的承保額，不得少於1,000萬元。

就有關法團在投購及續保第三者風險保險上遇到的一些疑問，香港保險業聯會(聯會)已在其網頁上載購買第三者風險保險的常見問題及答案(網址: www.hkfi.org.hk/pdf/ThirdPartyQA.pdf)，供市民參考。倘法團及業主在投購第三者風險保險時遇有疑問，可致電該會熱線2861 9329 或電郵至hkfi@hkfi.org.hk。此外，如法團及業主在投購第三者風險保險方面需要協助，可聯絡東區民政事務處以下各聯絡組：

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| 大廈管理聯絡小組：(電話：2886 6569) | 銅鑼灣聯絡組：(電話：2570 4125) |
| 筲箕灣聯絡組：(電話：2886 6542) | 柴灣聯絡組：(電話：3426 2271) |

廉政公署社區關係處設計了一系列以「優質管理 誠信專業」為題的漫畫，透過輕鬆有趣的手法，協助業主立案法團處理樓宇管理工作。今期刊登的漫畫內容環繞法團的日常運作和處理委任代表事宜。

廉政公署樂意為區內樓宇管理組織提供防貪教育服務，歡迎致電 2519 6555 或親臨我們位於灣仔軒尼詩道 201 號東華大廈地下的分區辦事處查詢。

籌組管委 守法循規



- 《建築物管理條例》規定，法團管理委員會成員除秘書及司庫外，必須是大廈業主。
- 條例並列明，未獲解除破產的破產人士及於過去3年內於香港或其他地方被裁定犯罪而刑期超過3個月的人，均無資格獲委任為管理委員會委員。
- 管委會委員須在委任後的 21 天內把已簽妥的聲明書送交管委會秘書。

- 業主須認識授權代表的重要性及嚴防以不當手段擱取授權，以保障權益。
- 法團須根據《建築物管理條例》的規定及格式制定及處理業主委任代表授權書。
- 委任代表的文書須於會議舉行時間最少48小時前送交管理委員會秘書，並由法團主席決定該文書是否有效。

謹慎授權 保障權益



- 管理委員會換屆時應清楚交代賬目，以確保職權順利移交。
- 法團的收支概算表須在每一段連續3個月的期間後的1個月內，至少連續7天展示於大廈的當眼處。
- 管委會有責任定期向業主匯報法團的工作，以增加透明度，釋除業主的疑慮。

賬目分明 清楚交代





HONG KONG
HOUSING SOCIETY
香港房屋協會

送贈樓宇門牌號數牌

根據《建築物條例》，任何人士如未有遵照命令的規定標示樓宇門牌號數，或污損或遮擋樓宇門牌號數會受處罰。不遵從標示命令者可被罰港幣 2,000 元及監禁 6 個月。

房協免費提供門牌號數牌，以方便市民大眾及到訪的親友識別位置！



申請資格：

- 私人住宅或綜合用途樓宇；
- 如已成立法團，申請人必須是法團。如沒有法團，申請人必須是個人並為屋苑或樓宇單位的註冊業主；
- 申請人必須提供所屬住宅單位最近期的差餉單副本。

*申請人在領取房協提供的門牌號數牌的日期起計 1 個月內負責標示由房協提供的「樓宇門牌號數牌」

查詢熱線：2839 7188

網址：bmms.hkhs.com



資料來源：香港房屋協會 - 物業管理諮詢中心(東區)
地址：香港西灣河筲箕灣道 250 號御景軒地下 C 舖 電話：2839 7480 傳真：2885 6784



大廈管理活動快訊



重陽節防止山火宣傳活動

由東區防火委員會主辦的「清明節防止山火宣傳活動」已於二零一一年四月三日(星期日)上午假柴灣連城道一帶舉行。當日東區防火委員會委員、消防處職員及消防安全大使除向掃墓人士派發防火宣傳紀念品外，並呼籲他們妥善處理火種，以免引起火警。



由東區防火委員會及香港漁民團體聯席會議聯合舉辦，東區區議會贊助的「漁民休漁期三防安全嘉年華」於二零一一年五月二十九日(星期日)舉行。當日節目內容豐富，各漁民團體早上在區內的避風塘向漁民派發宣傳單張及宣傳品，而同日下午的嘉年華則假筲箕灣愛秩序灣愛東商場舉行，內容包括綜合表演、展覽及手工藝攤位等。大會希望透過是次活動，加深區內居民，特別是漁民朋友對防火、防風及防盜三方面的知識。



漁民休漁期三防安全嘉年華

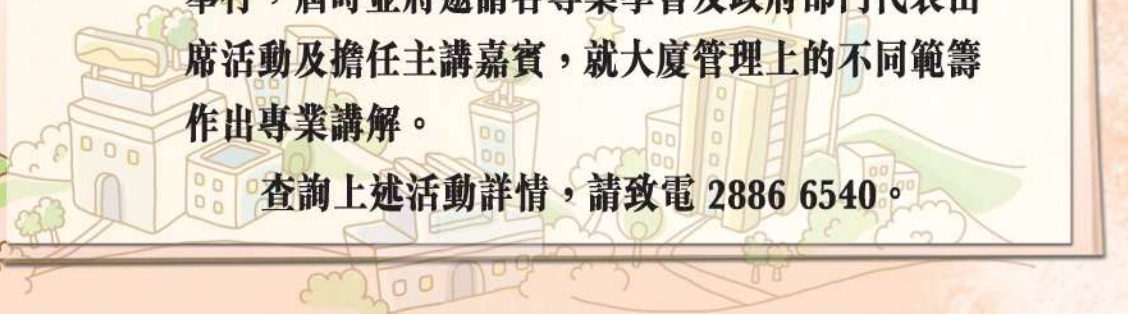


活動預告

東區大廈管理活動

「東區大廈管理訓練課程2011」將於本年九月一、六、八及十五日分四晚假銅鑼灣社區中心三樓禮堂舉行，屆時並將邀請各專業學會及政府部門代表出席活動及擔任主講嘉賓，就大廈管理上的不同範疇作出專業講解。

查詢上述活動詳情，請致電 2886 6540。



大廈管理信箱



問

本人是北角一個私人屋苑的業主立案法團(法團)管理委員會(管委會)主席，最近獲悉區內有其他大廈相繼提升了大廈各項設備的能源效益，並實施了一些節能措施。本人就此方面及第三者風險保險事宜有以下提問。

1

什麼是能源效益，採用節能科技有什麼好處？

2

法團在推行節能措施時，是否必須投入大量的資金？怎樣可以在最少的成本下推行有關措施，以減省大廈開支？

3

聽聞大廈法團必須於2011年1月1日起為大廈的公用部分及法團財產購買第三者風險保險，否則即屬違法。本法團曾多次向保險公司投保，但均因為樓齡較高及欠缺維修而被拒絕，管委會委員會否因此而被檢控？

答

1

能源效益是指產品在不影響其功能、品質和使用安全的情況下，消耗較少能源。採用節能科技以提升屋宇設備的能源效益，能有效降低能源消耗，從而節省大廈的開支。

2

法團可於大廈內推行一些內務措施，便能在幾乎不需要額外投放資金的情況下達致節能及減省開支的效果。法團可為大廈的一些設備，如空調、照明及升降機等實施一些管理措施以達致有關目的，如管理人員可把大廈的空調溫度設定為25.5°C，在較涼的季節盡可能使用通風設備或風扇，在不需要的時候關掉照明設施，以及在非繁忙時間關閉部分升降機和自動梯等等。就有關更多的節約能源措施，請參考機電工程署能源資訊園地網頁(www.energyland.emsd.gov.hk)。

3

《建築物管理條例》(第344章)第28條及《建築物管理(第三者風險保險)規例》(規例)已經於2011年1月1日實施。在有關法例實施後，法團必須就大廈的公用部分及法團財產購買第三者風險保險，並須保持有關保險單有效。法團如未有按規購買第三者風險保險，即屬違法。一經定罪，管理委員會的每名委員有可能被判處最高5萬元的罰款。

法團或業主如在投購第三者風險保險時遇有困難，可以按以下步驟嘗試投保：

- (一) 聯絡各區民政事務處(民政處)索取購買保險的資料；
- (二) 民政處會把個案轉介予香港保險業聯會提供協助，並向法團及業主提供獲香港保險業聯會授權承保大廈第三保的保險公司的名冊，及香港專業保險經紀協會所提供的保險顧問公司名單，以幫助法團及業主順利購買保險；
- (三) 如大廈在組織維修工作上需要協助，民政處會安排物業管理專業人士提供一站式大廈管理服務，包括就如何改善大廈維修狀況提出建議及協助進行招標，並協助他們成立法團，從而申請政府和其他支援機構的各種貸款資助計劃，讓法團及業主在合理時間內成功購買保險。

法團只要按上述步驟，證明法團已積極盡力嘗試投保，在法例生效後，民政事務總署不會即時向法團提出檢控。

(資料摘錄自機電工程署能源資訊園地網頁及民政事務總署大廈管理網頁)