

# 北區大廈管理通訊

北區民政事務處大廈管理聯絡小組

粉嶺璧峰路3號三樓354室

電話：2675 1719

## 北區大廈管理活動快訊

### 「大廈管理證書課程」

為向社區推廣良好的大廈管理意識，讓業主立案法團管理委員會委員及管理處職員對大廈日常工作、業主立案法團的運作及財務管理加深了解，北區民政事務處將聯同香港房屋協會物業管理諮詢中心（大埔）於粉嶺璧峰路3號北區政府合署3樓北區區議會會議室合辦大廈管理證書課程。詳情如下：

	日期	時間	內容
(一)	2010年9月17日 (星期五)	晚上7時30分 至 9時30分	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大廈公契及相關案例</li> <li>● 法團運作程序</li> </ul>
(二)	2010年10月22日 (星期五)		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 防貪條例</li> <li>● 樓宇裝修及維修的刑與責</li> </ul>
(三)	2010年11月19日 (星期五)		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大廈保養及維修</li> <li>● 大廈消防條例</li> </ul>

參加者完成課程後將獲頒發證書，歡迎各位業主立案法團管理委員會委員、管理處職員及對大廈管理有興趣的人士參加，查詢電話：2675 1837。

### 「調解服務講座」暨2011年北區法團、業委會及互委會經驗分享聚會

大廈管理的工作相當繁瑣及複雜，有時亦難免會發生爭議，和解是一種有很多優點的解決爭議的方法。為了讓更多市民，特別是法團委員認識什麼是和解及有關服務的詳情，本處計劃於2011年2月舉行「調解服務講座」暨2011年北區法團、業委會及互委會經驗分享聚會。詳情稍後公佈，請密切留意。



Integrity and Quality Building  
and Financial Management



## 「優質管理 誠信理財」推廣計劃

一個大廈管理組織，如果財務管理不善，可能發生以下的貪污舞弊或不當行為：

- 侵吞屋苑收入，例如泊車費、外牆廣告費等
- 擅用支票 / 公款
- 受賄以加快繳付工程費用
- 以虛假文件 / 單據申領發還款項

財務管理是樓宇管理的主要部分。良好的制度和有效的監察是財務管理中重要的一環，因為這些措施不但可以確保經費運用得宜及維持大廈良好的財務狀況；更可以減少貪污舞弊及其他不當行為的發生。

右方之「優質管理漫畫系列」，協助樓宇管理組織及相關服務供應商了解如何提高委員 / 職員的誠信操守，避免因貪污舞弊引致服務物非所值、影響管理質素及財政健全。

## 廉署服務

廉政公署為樓宇管理組織免費提供全面的防貪倡廉服務，包括：

- 因應個別樓宇管理組織或物業管理公司的需要，協助他們制訂誠信守則及防貪指引
- 替大廈檢討或改善現行的運作程序，提供專業意見
- 為委員或員工安排防貪倡廉講座
- 接受大廈管理有關的貪污舉報及諮詢。

廉政公署樓宇管理查詢熱線：2929 4555

廉政公署貪污舉報熱線（24小時）：25 266 366

## 優質管理 誠信理財



要達致安居樂業,業主、法團及管業公司必須通力合作,各盡本分:

- 明白及遵守有關法例及守則(《建築物管理條例》、《防止賄賂條例》等)
- 建立完善的管理及財務制度和工作程序
- 實行有效監察及加強溝通

## 分立戶口 定期查帳



- 要求管業公司 / 經理為法團分立戶口,並由管理委員會定期查帳。
- 由法團為管理大廈及日常的運作成立基金,並存放於一個有息戶口。
- 每名業主以繳交管理費方式維持此基金。

## 嚴批開支 慎用支票



- 提取大廈存款時,法團必須得到最少兩名授權的管理委員會成員聯名簽署。
- 授權人士在簽署任何支票 / 銀行提款表格時,應當查明款項的用途 / 有關的證明文件。
- 授權人士不應預先簽署任何空白的支票 / 銀行提款表格。

## 慎備預算 廣泛諮詢



- 法團司庫 / 物業經理應把預算草案給予大廈每一個單位或張貼在大廈的當眼處連續不少於七日,以諮詢業戶意見。
- 指出及解釋與上年度實際收支的重大差異。
- 當管理費較前一年增幅超過百分之五十,應召開業主大會以批核該預算。

# 北區防火委員會活動快訊

北區防火委員會一向致力宣傳家居防火和防止山火訊息，透過舉辦不同類型的活動，加強北區居民的消防安全意識。

2010-2011年度，北區防火委員會繼續為北區居民籌辦豐富節目：

## 消防安全創作比賽

以『防止山火』和『家居防火』作為主題，再舉辦標語創作比賽，得獎作品將會製作成防火宣傳品。歡迎區內的幼稚園及中、小學學生參加。比賽結果會於12月中旬公布，於2011年1月中旬舉行的北區防火安全活動日頒獎。

## 防止山火及防火宣傳品

製作防止山火及家居防火宣傳海報，郵寄給區內學校、大廈組織、地區團體和鄉村代表等，並製作防火宣傳品，於舉辦各項活動時派發予參加者，加強防止山火/家居防火的宣傳效力。

## 防止山火宣傳活動

將會在北區多個山火黑點全年懸掛防止山火宣傳橫額，並於重陽節期間，租用流動廣播車穿梭北區山火黑點，宣傳防止山火訊息，而防火委員會委員和消防安全大使更會在重陽節當天到北區的山火黑點及鄉村派發防止山火宣傳品及宣傳單張。

## 大廈火警演習

將聯同消防處及區內大廈業主立案法團合辦火警演習，提高區內居民的防火意識，並會向舊式樓宇派發家居防火紀念品及宣傳單張，宣傳家居防火訊息。

## 中小學防火主題活動

邀請區內中小學舉行校內火警演習、消防安全講座及有獎問答比賽，提高學生的防火意識。

## 粉嶺消防局暨粉嶺救護站開放日

已定於12月5日（星期日）舉行，屆時將有消防車輛展覽外，更有消防員及救護員進行滅火和救護示範，讓區內居民了解消防員及救護員如何救急扶危。

## 北區防火安全活動日

將於2011年1月15日（星期六）舉行，透過嘉年華會形式宣傳防火安全訊息，內容包括消防車及消防設備展覽、攤位遊戲、抽獎、綜合文藝表演節目等。

有關各項活動詳情，請留意個別活動的宣傳資料。公眾亦可致電2675 1581向北區防火委員會秘書處查詢。我們熱切期待各位的積極參與。

