

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

2010年度北區大廈管理證書課程

北區民政事務處與香港房屋協會物業管理諮詢中心（大埔）合辦的「2010年度北區大廈管理證書課程」已經分別於2010年9月及11月假北區區議會會議室舉行，總共有54名學員參加，完成整項課程的參加者更獲頒發證書。



活動預告

北區大廈管理調解服務講座

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。為了讓更多的市民，特別是大廈管理組織成員及管理公司職員認識什麼是和解及有關服務的詳情，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）舉行「北區大廈管理調解服務講座」。詳情如下：

日期：2011年2月25日（星期五）

時間：下午7時至9時30分

地點：新界粉嶺璧峰路3號

北區政府合署3樓北區區議會會議室

講者：香港和解中心代表

活動備有茶點招待，每位參加者更可獲贈精美紀念品乙份，費用全免。歡迎大廈管理組織成員、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。



小型工程監管制度（已經於2010年12月31日全面實施）

「小型工程監管制度」已於2010年12月31日全面實施。在新制度下，市民如要進行小型工程，必須聘請「訂明建築專業人士」及/或「訂明註冊承建商」進行，以免違法。

「小型工程監管制度」設立一個「小型工程承建商」名冊。工程公司和個人從業員可按其工作經驗、資歷和升任能力，申請註冊成為不同級別和類型或項目的小型工程承建商。

背景

根據修訂前的《建築物條例》，無論進行大型的建築工程或簡單如在家居外牆安裝晾衣架，都要遵從同一套規管，包括要事先獲得建築事務監督（即屋宇署）批准圖則及書面同意才可以展開工程，及必須委聘認可人士（即根據《建築物條例》註冊的建築師、工程師及測量師）和其他註冊專業人士設計和監督工程及註冊承建商進行工程。

對於規模及安全風險較低的小型工程來說，上述的制度要求太嚴苛，不但在執行及監管上有困難，而且間接造成不少違例建築物。

有見及此，當局已於2008年6月修訂《建築物條例》，引入「小型工程監管制度」方便市民可循簡化的法定程序，在私人樓宇進行小規模的建築工程，從而提升香港樓宇的安全。而訂明「小型工程監管制度」運作細則的《建築物（小型工程）規例》（下稱《規例》），亦已於2009年5月獲立法會通過。

新制度的好處

- 進行小型工程要遵守的法定程序大為簡化
- 由註冊人士統籌和進行工程，質素會有保障
透過「家居小型工程檢核計劃」，可保留一些現存但違例豎設的家居小型裝置
- 提升樓宇安全

支援措施

為了配合小型工程監管制度的推行，屋宇署會分階段推出以下措施，從而協助公眾了解和有效使用這套新制度：

- 為業界提供小型工程「技術指引」及作業備考。
- 向市民、樓宇業主及業主立案法團派發介紹新制度的小型工程「一般指引」，幫助他們了解小型工程的分級制度，以及聘請適當註冊專業人士和註冊承建商進行有關小型工程。
- 聯同香港房屋協會，在其轄下的物業管理諮詢中心設立技術資源中心（油尖旺），為市民提供諮詢服務。
- 在屋宇署網頁 www.bd.gov.hk 提供詳細的小型工程參考資料，供市民瀏覽。
- 設立熱線電話：2626 1616（由「1823電話中心」接聽），解答市民查詢。
- 為樓宇業主/業主立案法團、室內裝修/改建行業、酒樓食肆行業及廣告招牌行業印製介紹「小型工程監管制度」的「小冊子」。
- 載有小型工程監管制度之一般指引及小型工程監管制度之技術指引的光碟可於下列地點免費索取：

1. 全港18區的民政事務處
2. 香港房屋協會轄下的10所物業管理諮詢中心
3. 始創中心12樓屋宇署的收發處
4. 始創中心13樓屋宇署的樓宇資訊中心
5. 油麻地社區中心5樓的技術資源中心

常見問題

- 在「小型工程監管制度」下，若要進行一般家居裝修或其他規模極小的工程，是否需聘請註冊小型工程承建商？

一般家居裝修工程如髹漆、室內掃灰水／批盪／牆紙工程和改動室內非承重牆等，是《建築物條例》下的豁免管制工程。這些工程無需事先向建築事務監督提交圖則及取得書面同意便可以展開，亦無需委聘訂明建築專業人士或訂明註冊承建商負責進行。

- 業主要在家居進行小型工程，在小型工程監管制度下，有什麼法律責任？

根據「小型工程監管制度」，業主可自行委聘合資格的公司或人士進行小型工程或聘請中介人(例如設計公司)安排該等委聘事宜。一般而言，安排委聘承建商的人士，不論是業主本人或是中介人，都負有法律責任以確保所聘請的承建商是合資格進行該小型工程的。如果證實業主或中介人蓄意違反這項規定，他有可能會被檢控。

- 訂明建築專業人士及訂明註冊承建商在進行小型工程時，有什麼法律責任？

訂明註冊承建商只能進行其註冊的相關級別小型工程項目，而訂明建築專業人士及訂明註冊承建商均須遵守有關法例規定和安全標準，亦有責任向業主就工程提供準確的意見，如需要進行小型工程的級別及所需聘用的承建商類別。如違反上述事項，可能會遭紀律處分或檢控。

- 如果在「小型工程監管制度」生效前家居中曾進行過一些並未獲得建築事務監督批准建造，而屬違規的小型裝置工程，在「小型工程監管制度」下，業主應該怎麼做？

業主可透過「小型工程監管制度」設立的「家居小型工程檢核計劃」，保留四項在新法例生效前並未獲得建築事務監督批准建造的小型裝置工程，包括兩項冷氣機支架、晾衣架及小型窗簾。

業主可根據需要，藉日後其居所進行大型維修工程（如擬議的強制驗樓計劃或屋宇署的大規模執法行動）的機會，透過檢核計劃，一併檢核從而保留上述四項違例小型裝置工程，從而節省費用和時間。

所有於新制度實施後展開的工程都要依法進行，不會被納入檢核計劃。

- 小型工程監管制度與大廈公契有什麼關係？該制度會否對業主委員會就要求業主拆除違例建築物上構成不良影響？

小型工程監管制度與大廈公契沒有直接關係。大廈公契是一份大廈內共同業主的私人協議。任何樓宇的業主皆要按公契履行責任及行使權利，包括不進行抵觸大廈公契的工程，即使該工程符合任何成文法則。

業主委員會就違反大廈公契的建築工程或小型工程的執行權力，將不會受到「小型工程監管制度」所影響。

- 經檢核的違例建築工程將處於什麼法定地位？會否被視為合法？

鑑於建造該違例建築工程時未有向建築事務監督作任何申請，就此，建築事務監督不能予以任何具追溯性的審批。所以即使該裝置經過檢核證明安全後，仍然是違例建築工程。但建築事務監督不得以該建築物或建築工程在未有事先獲得審批及同意的情況下完成或進行為由，就該建築物或該建築工程，根據《建築物條例》第24條送達命令或根據《建築物條例》第24C條送達通知。

- 如果承建商或建築專業人士停止完成小型工程，將會怎樣？安排展開或安排進行小型工程的人士又須如何應對？

假如被委任進行小型工程的訂明建築專業人士或訂明註冊承建商以任何理由停止完成其職務，安排展開或安排進行小型工程的人士須委任另一位訂明建築專業人士或訂明註冊承建商取締其職務，並繼續完成該項小型工程。

如果是訂明建築專業人士一方辭去其監督小型工程的職務，他有職責通知建築事務監督他已停止接受任命。如果是承建商一方辭職，他須要通知訂明建築專業人士或建築事務監督(視乎情況而定)他已不再獲委任。此外，承建商亦須要核證由他進行的工程部份已按照條例進行。

- 如何能夠查閱已完成的小型工程記錄？

可透過上載於互聯網的「百樓圖網」或親臨九龍旺角彌敦道750號始創中心13樓的屋宇署「樓宇資訊中心」查閱已完成的小型工程記錄。

北區防火委員會活動快訊

重陽節宣傳防止山火活動

北區防火委員會委員於2010年10月16日重陽節當日，聯同北區消防安全大使前往和合石殯葬區及沙嶺殯葬區向掃墓人士派發精美防火宣傳品及防火單張；提醒孝子賢孫，掃墓不忘防止山火。

此外，北區防火委員會亦製作了多款防止山火宣傳橫額，整年懸掛在北區山火黑點，以提醒市民切勿在郊野隨意生火、焚燒田草廢物、棄置煙頭或火種等，以減低山火的發生，讓大家能齊心保護郊野環境。



一行人於宣傳防止山火後，往水上石湖墟向舊式樓宇居民宣傳家居防火訊息。



北區防火委員會主席、委員及消防安全大使連同流動宣傳車於葬區宣傳防止山火。

粉嶺消防局暨粉嶺救護站開放日

由北區防火委員會防火活動工作小組及消防處合辦、北區區議會贊助的粉嶺消防局暨粉嶺救護站開放日已於2010年12月5日(星期日)順利舉行。

在各協辦單位人員和一群熱心的消防安全大使努力下，活動舉辦得有聲有色，並吸引了逾千人前來參觀。

開放日當天除了有防火宣傳和消防車輛展覽外，更有消防員及救護員進行專業高空拯救和救護示範，透過有獎攤位遊戲、宣傳單張派發，以及消防人員的生動講解，活動能成功地向在場參觀的市民帶出防火的重要信息。

市民對各項表演節目反應熱烈，其中試穿消防員制服更是小朋友最喜愛的環節，既能提高小朋友的防火意識，也帶給了他們不少歡樂，有獎攤位遊戲更令他們滿載而歸。



消防員及救護員分別進行專業的高空拯救和救護示範



粉嶺救護站人員於開放日為市民免費量血壓及驗血糖，深受歡迎。



開放日必備項目—老少咸宜的有獎攤位遊戲

北區防火安全活動日

由北區防火委員會防火活動工作小組主辦，消防處協辦，北區區議會贊助的「北區防火安全活動日」暨消防安全標語創作比賽頒獎禮已於2011年1月15日(星期六)順利舉行。

「北區防火安全活動日」作為本年度的壓軸節目，吸引逾一千五百名市民到場參觀。消防處示範表演為活動日打響頭炮，消防人員於汽車事故拯救項目中，向參觀者展示高度專業水準。

在簡單而隆重的開幕儀式後，精彩的綜合才藝表演隨即展開，包括舞蹈、唱歌、樂器表演、有獎問答遊戲、攤位遊戲、電動車模擬駕駛和消防設備展覽等等。節目豐富之程度，令人分身不暇；表演精彩萬分，使人目不暇給。舉辦是次活動的目的是希望透過不同類型的節目內容，帶出防火安全信息。

