

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

北區大廈管理經驗分享聚會

由北區民政事務處聯同香港房屋協會物業管理諮詢中心（大埔）合辦的「北區大廈管理經驗分享聚會」已經於2012年2月17日（星期五）順利舉行。當日各參加者踴躍發表意見，分享自己曾經處理過的大廈管理問題。其中蔚翠花園業主立案法團主席黃瑞儀女士分享屋苑的維修經驗更是十分精彩，由籌辦過程中要注意的事項，面對困難時的應變策略，以致委員執行管委會工作時的心態等均一一講述，見解精闢獨到；而雍盛苑業主立案法團秘書劉妙花女士亦分享了法團解散管理委員會，由管理人管理，至再次委出管委會接手法團工作的經過。他們的經驗，十分值得大家參考。另外，大會邀請了香港律師會公益事務委員會大廈管理工作小組主席梁匡舜律師出席當晚的聚會，與各位參加者一起討論交流，提供專業意見。

香港律師會梁匡舜律師解答參加者提問



蔚翠花園業主立案法團主席黃瑞儀女士分享籌劃大型維修工程的經驗



雍盛苑業主立案法團秘書劉妙花女士接受大會致送的紀念品



「2012年度北區大廈管理證書課程」

為推廣良好有效的大廈管理方法，將有關大廈管理的資訊帶給區內人士，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）合辦大廈管理證書課程，屆時將邀請香港律師會、通訊事務管理局、屋宇署、消防處、廉政公署及香港房屋協會等機構代表擔任嘉賓講者。詳情如下：

	日期	時間	內容
(一)	2012年9月21日（星期五）	晚上7時30分 至 9時30分	<ul style="list-style-type: none"> ●樓宇安全簡介 ●提升樓宇內置電訊系統進入電訊新紀元/光纖網絡接達樓宇登記計劃 ●大廈管理防貪錦囊 ●法團運作程序 ●《建築物管理條例》——會議決議及相關案例 ●樓宇防火安全須知 ●「大廈維修及保養——滲水的煩惱」及「樓宇維修綜合支援計劃」
(二)	2012年10月19日（星期五）		
(三)	2012年11月16日（星期五）		

課程分為三節，參加者完成整項課程後將獲頒發出席證書。歡迎各大廈管理組織成員、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。

「業主立案法團簡介會」

業主立案法團（法團）是根據《建築物管理條例》（條例）註冊成立的大廈管理法定組織。根據條例，法團管理委員會（管委會）獲賦權處理大廈公用部分的管理和行政事宜。為加強各獲委任的法團管委會委員對條例的認識及了解，使法團更有效地運作，民政事務總署與地區大廈管理聯絡小組約每兩個月便會安排一次簡介會。新委員可藉此加深對法團的認識，舊委員也可以溫故知新，歡迎法團委員參加，查詢電話：2675 1837。

「強制驗樓及驗窗計劃」講座暨大廈管理經驗分享聚會」

本處計劃於2013年1月18日舉行「強制驗樓及驗窗計劃」講座暨大廈管理經驗分享聚會，詳情稍後公佈，請密切留意。

“強制驗樓計劃”及“強制驗窗計劃”

屋宇署於2012年6月30日開始實施“強制驗樓計劃”及“強制驗窗計劃”。

強制驗樓計劃

屋宇署每年會揀選2 000幢樓齡達30年或以上(不高於三層的住用樓宇除外)的私人樓宇發出法定通知。收到法定通知的業主，須委任一名註冊檢驗人員，就有關樓宇的公用部分，外牆及伸出物/招牌進行訂明檢驗，以及委任一名註冊承辦商在一名註冊檢驗人員的監督下，進行檢驗後認為需要的訂明修葺工程。

強制驗窗計劃

屋宇署每年會揀選5 800幢樓齡達10年或以上(不高於三層的住用樓宇除外)的私人樓宇發出法定通知。收到法定通知的業主，須委任一名合資格人士，就有關樓宇/處所的所有窗戶進行訂明檢驗，以及委任一名註冊承辦商在一名合資格人士的監督下，進行檢驗後認為需要的訂明修葺工程。

查詢

請與屋宇署聯絡：

郵寄地址：九龍旺角彌敦道750號始創中心12樓屋宇署強制驗樓部

電郵地址：enquiry@bd.gov.hk

熱線電話：2626 1616（由「1823電話中心」接聽）

網頁：http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_MBIS_MWIS.html

資料節錄自屋宇署網頁

法定最低工資 勞資雙方都要知

法定最低工資以時薪為單位，是否只適用於時薪僱員？

除了《最低工資條例》另有規定外，法定最低工資適用於所有僱員，不論他們是月薪、日薪、長工、臨時工、全職、兼職或其他僱員，也不論他們是否按《僱傭條例》下的連續性合約¹受僱。

如何計算最低工資的金額？

就任何工資期僱主須付予僱員的工資，不得少於按下列方法計算的最低工資：

最低工資 = $\frac{\text{僱員於工資期的總工作時數}}{\text{總工作時數}} \times \text{法定最低工資水平（即28元）}$

如就工資期須支付予僱員的工資少於最低工資，僱員有權就該工資期獲付兩者的差額（即額外報酬），該額外報酬亦適用於計算僱員根據其他相關法例所應獲得的款項。

僱主是否需要就所有的工作時數向僱員支付工資？是否每一小時的工資都要達到法定最低工資水平？

根據《最低工資條例》，僱員於某工資期的總工作時數（不足一小時亦須計算在內），乘以法定最低工資水平，所得之數即屬他於該工資期的最低工資款額。就該工資期而言，僱員須獲付不少於該款額的工資。

故此，基本的原則是須就任何工資期支付予僱員的工資，按他在工資期內的總工作時數，以平均計算不得低於法定最低工資的水平，而並非規定僱主要就所有工作時數向僱員支付工資或每一小時的工資都要達到法定最低工資水平。

《僱傭條例》下各項法定權益如法定假日或年假薪酬的計算方法，是否須採用不少於法定最低工資水平每小時28元的工資款額計算？

《最低工資條例》的重要條文盡量緊貼《僱傭條例》，以確保法例的一致性和有效執法，避免對勞資雙方產生混淆，以及盡量減輕僱主的遵行成本。因此，《最低工資條例》並沒有改變現行《僱傭條例》下各項法定權益的計算方法。

根據《最低工資條例》，如就工資期須支付予僱員的工資，少於最低工資，僱員有權就該工資期獲付兩者的差額（即額外報酬）。

由於額外報酬屬根據《僱傭條例》須支付予僱員的工資的一部分，而計算《僱傭條例》的法定權益款額（例如：假日薪酬、年假薪酬、疾病津貼、產假薪酬、遣散費、長期服務金、代通知金等）時亦採用工資的定義，因此法定權益的款項也須計算額外報酬的款額（如適用）。

僱主與僱員是否可以協定僱員不收取法定最低工資？

不可以。任何僱傭合約的條文，如有終止或減少《最低工資條例》所賦予僱員的權利、利益或保障的含意，即屬無效。

若違反最低工資的規定，僱主須負上什麼責任？

僱主如欠付最低工資，等同欠薪。根據《僱傭條例》，僱主如故意及無合理辯解而不依時支付工資給僱員，可被檢控，一經定罪，最高可被罰款35萬元及監禁3年。

如何取得更多法定最低工資的資訊？

勞工處印備了法定最低工資的簡明指引、一般性和行業性參考指引、學生僱員小冊子及殘疾人士生產能力評估單張，以便僱主及僱員了解各自的責任和權益。勞工處不時舉辦《最低工資條例》講座，並推出了網上的「最低工資參考計算機」，以助僱主及僱員初步計算工資額是否已達到最低工資水平。詳情可瀏覽勞工處網頁 www.labour.gov.hk，或致電勞工處24小時查詢熱線2717 1771（此熱線由「1823電話中心」接聽）。

有關《最低工資條例》的查詢，市民可致電勞工處24小時查詢熱線2717 1771，或親臨勞工處勞工關係科的分區辦事處（共10個）。

法定最低工資
Know your rights under the Minimum Wage Ordinance
僱員權益要知

勞工處已推出各項法定最低工資參考指引及網上參考計算機，詳情請瀏覽以下網頁：
The Labour Department has produced various reference guidelines and an online reference calculator on Statutory Minimum Wage. For details, please visit the following homepage:
www.labour.gov.hk

24小時電話查詢熱線
(此熱線由「1823電話中心」接聽)
24-hour Enquiry Hotline
(the hotline is handled by the 1823 Call Centre)
☎ 2717 1771

如懷疑法定權益受損：
If you suspect your statutory rights undermined:
可致電勞工處投訴熱線舉報
Please call Labour Department's Complaint Hotline
☎ 2815 2200
所有舉報資料 均會保密處理
All complaints will be handled in strict confidence

行業性參考指引
簡明指引
法定最低工資
學生僱員及僱主須知
參考指引
勞工處
Labour Department
法定最低工資
Minimum Wage Ordinance

1 根據《僱傭條例》，按「連續性合約」受僱的定義是指僱員受僱於同一僱主4星期或以上，而每周工作18小時或以上(即符合所謂「4-18」的規定)。

北區防火委員會活動快訊

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及消防處合辦、北區區議會贊助的北區防火安全活動日已於2012年1月29日順利舉行。

活動日當天除了有防火宣傳和消防車輛展覽外，更有消防員進行專業救援示範，透過有獎攤位遊戲、問答環節，以及消防人員的生動講解，活動成功地向在場參觀的市民帶出防火信息。



主禮嘉賓於典禮後合照



老少咸宜的有獎攤位遊戲。



消防員示範專業救援工作

清明節宣傳防止山火活動

北區防火委員會委員於2012年4月4日清明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；本會又租用流動廣播車穿梭北區山火黑點，宣傳防火訊息。



北區防火委員會委員宣傳防止山火訊息



北區防火委員會委員於和合石殯葬區派發防火宣傳品

活動預告

2012-2013年度，北區防火委員會繼續為北區居民舉辦豐富節目，以加強市民的消防安全意識。活動包括：

1. 消防安全創作比賽
2. 節日宣傳防止山火活動
3. 社區消防安全教育活動
4. 粉嶺消防局暨粉嶺救護站開放日
5. 北區防火安全活動日

有關各項活動詳情，請留意個別活動的宣傳資料，或致電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。