

2015年1月
免費贈閱

北區民政事務處大廈管理聯絡小組出版

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

2014年度北區大廈管理證書課程

由北區民政事務處主辦的「2014年度北區大廈管理證書課程」已於2014年9月26日、10月31日及11月28日舉行，講題包括：

1. 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃
2. 攜手杜絕舊樓石棉危害計劃
3. 《建築物能源效益條例》
4. 法團運作程序
5. 大廈管理防貪錦囊
6. 大廈管理經驗分享

總共有30名學員參加，而完成課程的參加者均獲頒發證書。



北區民政事務處陳森⊕先生派發證書予完成整項課程的學員。

廉政公署代表細心講解
《大廈管理防貪錦囊》。



建築物管理條例檢討公眾諮詢

《建築物管理條例》(第344章)(《條例》)提供法律框架，讓業主合力履行管理大廈的責任。為配合在大廈管理方面不斷轉變的需要和情況，政府成立了《建築物管理條例》檢討委員會(檢討委員會)對《條例》進行全面檢討。在參考檢討委員會的建議後，我們現提出多項法例修訂建議及事項，諮詢公眾的意見。

對於如何改善《條例》的條文，我們持開放態度，並希望公眾特別就下列建議提出意見：

與大型維修工程有關的糾紛

為確保投票表決大型維修工程的業主立案法團(法團)會議有相當比例的業主出席，可考慮以下建議：

法定人數和票數百分比

- 把會議的法定人數佔業主總人數的百分比由10%提高至例如20%；或
- 把通過決議所需的投票份數佔會議投票份數的百分比由50%提高至例如75%。

“大型維修工程”的定義

• 考慮如何在《條例》下界定“大型維修工程”。方案包括：超過法團每年預算總額某個百分比(或某幾個百分比)的工程，或把門檻定為每個單位的業主須為工程支付的金額。

會議通知

- 須在會議舉行至少21天前送交每名業主。
- 須以顯眼文字載列“提示”，說明將於法團會議作出的決定，可能導致每名業主須分擔超逾指明金額的開支。

招標過程

- 在《條例》就招標過程附加額外的規定，例如在大廈顯眼處展示招標書，以及讓業主查核招標文件等。

應業主要求召開法團業主大會

為確保法團會議得以迅速召開，可考慮修訂《條例》，以：

- 規定管理委員會(管委會)主席須把業主提出的討論事項列為議程的優先處理項目；以及
- 管委會主席一職出缺時，副主席應代主席召開業主大會；如沒有選出副主席，管委會應委任其中一名委員召開業主大會；以及如管委會未能委任委員召開業主大會，要求召開業主大會的業主可在他們當中提名一名代表召開業主大會。

偽造的委任代表文書和不當做法

為盡量減少在法團會議不當使用或濫用委任代表文書，可考慮以下建議：

收集委任代表文書

- 規定管委會秘書/召集人須在會議通知中清楚列明委任代表文書收集箱的確實位置，以及開啟收集箱以查核和點算委任代表文書的時間。
- 委任代表文書收集箱應雙重上鎖，放在大廈顯眼處。
- 每個箱的兩條鎖匙應分別由管委會秘書/召集人和一個第三方保管。
- 收集箱應由鎖匙保管人在他人見證下開啟。
- 只接受委任代表文書正本。
- 每份委任代表文書表格應印上法團會議日期。
- 容許管委會秘書/召集人親自把委任代表文書的收據交給業主，從而有多一個途徑確認收到該文書。

核實委任代表文書

- 在會議舉行至少24小時前，在大廈顯眼處展示送交了委任代表文書的單位的清單，直至會議後七天為止。
- 管委會主席/召集人應在每份委任代表文書註明文書作廢的原因，並容許業主代表和獲委任的第三方查閱作廢的委任代表文書，以及就作廢的文書提出具有理據的上訴。

成立法團

下列措施旨藉降低門檻和收緊成為召集人的資格，保障業主成立法團的權利：

成立法團所需的總共擁有份數百分比和釐定業主的份數

- 應否降低《條例》第3條所訂成立法團的門檻，由總共擁有份數的30%降至20%。
- 應否相應降低《條例》第3A條和第4條所訂門檻(例如分別降至10%和5%)，或《條例》第3條所訂門檻降至20%後，是否仍需要保留《條例》第3A條和第4條。
- 作出一項技術性修訂，以清楚訂明在計算支持成立法團的份數比例時，沒有投票權的份數不會計入總共擁有份數的總數內。

召集人的資格

- 加入下列召集人資格準則：
 - 在獲委任時並非未獲解除破產的破產人，或未曾於過去五年內在沒有向債權人全數償還債務的情況下獲解除破產或與其債權人達成《破產條例》(第6章)所指的自願安排的人；
 - 未曾於過去五年內在香港或其他地方被裁定犯某罪行，並就該罪行被判處為期超過三個月而又不得選擇以罰款代替的監禁(不論是否獲得緩刑)。

終止委任公契經理人

下列措施會降低業主終止委任公契經理人的門檻：

- 降低終止委任公契經理人的門檻，由總共擁有份數的50%降至30%。
- 把公契經理人的委任期限於五年。
- 如實施新安排，應否同時適用於新和現有的發展項目，還是只適用於新發展項目。

公契經理人的酬金

下文載列為降低大型發展項目的公契經理人酬金比率，以及提高計算酬金的透明度而可考慮採用的方法：

- 每年按指明的百分比(如0.5%)降低公契經理人酬金比率的上限。
- 在計算公契經理人酬金的公式中，不計一些不涉及公契經理人任何增值服務的開支項目(例如電費、水費等)。
- 就公契經理人的總部招致的某些開支項目(例如公契經理人的會計師收取的服務費，而該會計師為多於一個發展項目服務)，公契經理人須向業主提供詳細分項數字，說明總部服務費如何由各發展項目分攤。
- 就大型發展項目(如超過300、500、700和1000個等住宅單位和車位的發展項目)的公契經理人酬金，設定額外級別和較低的上限。
- 如實施新安排，應否同時適用於新和現有的發展項目，還是只適用於新發展項目。

現誠邀市民就上述建議發表意見，以及就可否和如何改進《條例》的其他條文提出其他建議。有關意見可於二零一五年二月二日或之前以書面送交民政事務總署：

地址：香港灣仔軒尼詩道130號修頓中心31樓民政事務總署第五科

傳真號碼：2575 1009 電郵地址：bm_consultation@had.gov.hk

諮詢文件全文可於各區民政事務處諮詢服務中心索取，或於民政事務總署大廈管理網頁www.buildingmgt.gov.hk下載。

樓宇維修招標防貪措施你要知

一個舒適、安全的居住環境，很大程度上是取決於樓宇的公用地方和設施是否保養得宜。如果樓宇得到適當的維修保養，不單能改善居住環境，更能讓物業保值甚至增值。相反，樓宇失修不單會危害他人生命安全，更可能帶給業主沉重法律責任。業主在籌備和進行樓宇維修工程時應積極參與，並確保採用誠信作業常規，以避免發生貪污舞弊事件、繼而導致工程成本增加、甚至影響居民的安全。就此，廉政公署推出《樓宇維修實務指南》，提供簡便易明的指引，協助業主及業主立案法團(法團)妥善地進行樓宇維修工程。我們將一連兩期為大家重點介紹在樓宇維修工程招標過程中，有關聘請工程顧問/承建商、開標及評標的貪污風險和相關防貪措施。

廉潔樓宇維修的基本原則

- (一) 認識反貪法例：《防止賄賂條例》第九條禁止任何人向代理人行賄、代理人勒索/受賄、或以虛假文書欺騙主事人。法團委員和物業管理公司職員必須認識相關法例，切勿非法收受工程顧問/承建商等提供的利益。
- (二) 處理利益衝突：法團委員和物業管理公司職員應避免任何實際或會被視為有利益衝突的情況，例如工程顧問/承建商公司是由委員的家人、親屬或私交友好擁有；在不能避免利益衝突的情況下，應向法團申報。
- (三) 業主積極參與：業主應親自出席業主大會和參與議決維修工程事宜，更不應隨便授權他人代表出席會議，以防投票權被濫用。
- (四) 舉報貪污罪行：如遇到懷疑貪污事件，即致電25 266 366或親身到廉署舉報。遇上其他罪行，應向警方舉報。

廉署防貪服務

廉政公署新界東辦事處一直樂意向區內法團提供免費防貪教育服務，包括為法團委員及業主舉辦防貪講座及提供防貪意見，以協助他們認識反貪法例和相關的防貪措施。如欲安排防貪講座或索取「《樓宇維修實務指南》」，歡迎致電2606 1144聯絡我們！

北區防火委員會活動快訊

重陽節宣傳防止山火活動

北區防火委員會與北區消防安全大使於重陽節(2014年10月2日)，前往和合石殯葬區向掃墓人士派發精美紀念品，提醒市民於掃墓時切勿留下火種。另外，本會亦派出流動宣傳車穿梭山火黑點廣播防火訊息。



北區防火委員會委員聯同消防安全大使前往和合石殯葬區，宣傳防止山火訊息。



北區防火委員會委員於和合石殯葬區向掃墓人士派發防火宣傳品。

粉嶺消防局暨粉嶺救護站開放日

北區防火委員會於2014年11月9日舉辦粉嶺消防局暨粉嶺救護站開放日，活動內容包括消防救護設備展覽、專業的消防及救護操練示範及攤位遊戲等，活動吸引逾千名市民參與。



活動主禮嘉賓與北區防火委員會委員合照。



專業的消防及救護操練示範。



有獎攤位遊戲吸引大批市民參與。

消防安全創作比賽

北區防火委員會主辦的消防安全創作比賽已完滿結束，各組別的得獎名單如下：

		冠軍	亞軍	季军
消防安全填色比賽	幼稚園親子組	新界婦孺福利會 上水幼兒學校·巫嫻瑩	香港保護兒童會聖誕老人愛心 粉嶺幼兒學校·黃皓朗	鳳溪幼稚園 ·陳思鳴
	小學低年級組	鳳溪創新小學 ·黃戴愛特	鳳溪創新小學 ·龐熙堯	上水惠州公立學校 ·唐惠銘
消防安全標語創作比賽	小學高年級組	寶血會培靈學校 ·王紫筠	鳳溪廖潤琛紀念學校 ·葉一心	聖公會嘉福榮真小學 ·王慧林
	中學組	新界喇沙中學 ·潘俊樂	上水官立中學 ·陳奕超	田家炳中學 ·黃芷筠

活動預告

北區歲晚防火安全活動日

北區防火委員會將於2015年1月25日假上水石湖墟符興街遊樂場舉辦北區歲晚防火安全活動日。活動內容包括消防車及工具展覽、消防操練示範、地區團體表演環節及有獎攤位遊戲等。有關活動詳情可致電 2675 1581 向北區防火委員會秘書處查詢。我們熱切期待各位的參與。

最高參與率

- 1 香海正覺蓮社佛教慧光嘉福幼稚園
- 2 東莞學校
- 3 聖公會榮真小學
- 4 上水惠州公立學校
- 5 香海正覺蓮社佛教正慧小學
- 6 宣道會陳朱素華紀念中學
- 7 新界喇沙中學
- 8 粉嶺禮賢會中學
- 9 上水官立中學
- 10 鳳溪廖萬石堂中學