

# 油尖旺區大廈管理通訊 2019年1月號



# 2018至2019年度油尖旺區議會轄下 大廈管理推展運動統籌委員會 編印



油尖旺區議會 贊助

## 2018至2019年度油尖旺區議會轄下大廈管理 推展運動統籌委員會(統籌委員會)成員名錄

主席：	鍾澤輝議員	
課程及研討會工作小組召集人：	梁耀華先生	
課程及研討會工作小組副召集人：	林劍龍先生	李文傑先生
	潘景和先生	
委員：		
鍾澤輝議員, BBS, JP	林健文議員	劉柏祺議員
楊子熙議員, MH	錢佩群女士	林惠雲女士
李文輝女士	梁顯揚先生	龍雲天女士
黃翠琦女士	黃楚沃先生	葉兆德先生
顧問：	莊毅強先生	

(排名不分先後)

## 統籌委員會活動預告

油尖旺區大廈管理研討會暨大廈管理課程結業典禮		
內容	以專題演講形式介紹和宣傳大廈管理資訊，並頒發證書予大廈管理課程結業學員	
	研討會講題	部門/機構
	廉潔樓宇維修	廉政公署
	屋宇維修知多啲!	英國皇家特許建造學會(香港)
	經修訂的《供產品、貨品及服務採購工作守則》	民政事務總署
	《大廈管理最佳做法行政指引》	
日期	2019年1月26日(星期六)	
時間	下午2時至6時	
地點	油麻地卑坊街60號榮利利油麻地社區中心禮堂	
對象	油尖旺區內居民、業主立案法團、互助委員會、業主委員會、管理團體代表、居民聯絡大使	
查詢	2399 2740 姚先生	
備註	研討會以廣東話進行	

## 油尖旺區議會轄下大廈管理推展運動統籌委員會活動花絮 建築物管理條例講座(第二部份)

統籌委員會已於2018年11月8、15、22及29日舉辦共四場「建築物管理條例講座(第二部份)」，四次的講座中，律師透過援引相關案例，向參加者講解《建築物管理條例》中有關業主立案法團(法團)進行採購及招標的流程、法團的財務管理和法團管理委員會選舉的注意事項。小組討論期間，學員透過專題討論及分享，加深及進一步掌握講座的法律知識。油尖旺民政事務處的代表亦向參加者簡介新修訂的《供產品、貨品及服務採購工作守則》及《大廈管理及安全工作守則》。講座的參加者均專心聆聽及積極提問。



▲統籌委員會主席鍾澤輝議員(圖中)帶領學員進行小組討論

▲講者在問題環節中詳細解答學員的提問

▲學員細心聆聽律師講解大廈管理方面的法律知識

▲統籌委員會委員與講者合照留念

請即掃描「大廈管理資訊平台」的二維碼或登入www.大廈管理.org，以獲取更多講座花絮，以及研討會的資訊。



大廈管理資訊平台

## 《建築物管理條例》下新修訂的《工作守則》摘要(下)

繼2018年11月號的《油尖旺區大廈管理通訊》，現繼續簡介有關《供產品、貨品及服務採購工作守則》中，部份項目的主要規定及修訂內容。

★[新規定]

### 4. 邀請遞交標書的數目

- 按條例第 20A 條或附表 7 第 5 段如須進行招標，邀請遞交的標書最少須達：
  - 超過 10,000 元但不超過 200,000 元的合約，最少須邀請遞交三份標書；或
  - 超過 200,000 元的合約，最少須邀請遞交五份標書
- 如有有效標書數目少於上述規定，管委會須通過決議決定是否接受投標結果

### 5. 收集和開啓標書

- 採購一般規定

- 標書必須是書面形式和密封的
- 放進專為裝載標書而設的堅固「投標箱」
- 「投標箱」雙重上鎖，鎖匙須由主席/秘書/同庫/同庫保管
- 標書須在最少三名管委會委員在場見證下同時開啓，並簽署和註明日期
- 上述規定難以切實進行
  - ★經法團業主大會通過決議，可接受人手遞交標書或寄往法團註冊辦事處/經決議通過之特定地點的標書
  - 妥為妥收和標寫保管
- 法團如透過市區重建局的「樓宇復修計劃」進行任何供產品、貨品或服務的採購，應從與該服務或計劃所採

用相關的收集和開啓標書規定。

### 6. 考慮和決定是否採納標書

- ★如採購的價值不超過法團每年預算 20%，標書須於管委會會議上決定是否採納。
- ★通過顧問/工程合約後，以書面方式通知所有投標者、業主和住戶結果。

### 7. 簽訂合約的時間

- ★如投標價值超過法團每年預算的 20%，法團應視乎個案情況，考慮在業主大會通過決議後至少一個月，才與供應商/承辦商簽訂合約。

## 解決大廈管理爭議服務

民政事務總署(民政總署)由2018年4月起推行為期兩年的免費「解決大廈管理爭議服務」(服務)試驗計劃，為大廈管理爭議的各方提供具成效和高效率的途徑解決爭議。「服務」由具有處理大廈個案相關經驗的退休法官/司法人員主理。在「服務」下，按照爭議各方的意願及每宗個案的情況，該退休法官/司法人員作為「服務」的召集人，會協助各方找出

爭議點，探求和擬訂解決方案，以期爭議達成和解。在過程中，召集人可根據其經驗和專業提供意見或評估，讓各方能更好地衡量其理據的強弱。如有需要，召集人會由調解員提供協助。每個合適個案的「服務」總時數一般不多於22小時。合資格參與「服務」的人士包括：a. 業主；

b. 業主立案法團管理委員會或業主委員會的成員；及 c. 管理公司代表。  
有興趣的人士請登入以下網址：[https://www.buildingmgmt.gov.hk/tc/whats\\_new/2\\_20.htm](https://www.buildingmgmt.gov.hk/tc/whats_new/2_20.htm)或掃描「解決大廈管理爭議服務」二維碼，參閱「同意接受「服務」協議」、「調解規則」以及申請方法。查詢電話：3107 3183



解決大廈管理爭議服務

## 大廈管理中央平台

民政事務總署現設立「大廈管理中央平台」，定期為業主、業主立案法團(法團)、業主委員會(業委會)和互助委員會(互委會)舉辦簡介會，並邀請相關政府部門及機構，包括屋宇署、消防處、機電工程署、警務處、廉政公署、市區重建局和競爭事務委員會，介紹各類與大廈管理及維修相關的服務/計劃。讓業主、法團、業委會和互委會了解更多相關的資訊。有關簡介會詳情及報名方法，請登入以下網址：[https://www.buildingmgmt.gov.hk/tc/whats\\_new/2\\_22.htm](https://www.buildingmgmt.gov.hk/tc/whats_new/2_22.htm)或掃描「中央平台」二維碼



中央平台

## 《大廈管理最佳做法行政指引》

民政事務總署已發布上述《行政指引》，並鼓勵法團、業委會、公契經理人和物業管理公司採用。《行政指引》涵蓋成立法團、採購程序、業主大會和使用委任代表文書，以及財務安排。歡迎市民到各區民政事務處民政諮詢中心索取該《行政指引》，或掃描「大廈管理最佳做法」二維碼下載有關指引。



大廈管理最佳做法

## 強制驗樓計劃

### 強制驗樓計劃規定

根據強制驗樓計劃，屋宇署可向樓宇30年或以上的私人樓宇(不低於三層的住用樓宇除外)的業主逐逐樓宇通知。

樓宇署會向樓宇業主，向業主註冊樓宇人完成樓宇檢驗。

有關業主或法團須在規定的限期內委任一名註冊承辦商，在一名註冊檢驗人員的監督下完成。

若無修葺，業主或法團須在規定的限期內委任一名註冊承辦商，在一名註冊檢驗人員的監督下完成。

業主可自行決定委任不同或相同的註冊檢驗人員分別進行檢驗及監督。

多宗的註冊檢驗人員不可以以其為其檢驗或監督的樓宇的註冊檢驗人員。

負責監督修葺工程的註冊檢驗人員在工程完成後，須向樓宇署提供詳細報告，列明進行修葺工程的註冊承辦商的身份、專業或經理人姓名。

### 挑選目標樓宇

每年樓宇的目標樓宇包括不同地區不同種類的樓宇。屋宇署會根據取得註冊檢驗人員的建議挑選目標樓宇。有關樓宇包括以下代表：

- 專業團體
- 物業管理專業人士
- 相關非政府機構
- 區議會

### 同步進行強制驗樓計劃

挑選的目標樓宇會同時進行強制驗樓計劃。

### 對業主的支援

策劃計劃	負責部門/機構	熱線電話及網頁
樓宇安全檢驗計劃	屋宇署	2626 1579 www.bd.gov.hk
強制驗樓資助計劃	市區重建局	3168 1166 www.urc.gov.hk
樓宇維修綜合支援服務	房屋署	3168 1166 www.hks.gov.hk
強制驗樓資助計劃	房屋署	3168 1166 www.hks.gov.hk

### 法律責任

不遵從樓宇通知，可被檢控。

屋宇署可在有需要時安排合約的顧問公司和承建商進行所需的檢驗及修葺工程，然後向失責業主或法團追討檢驗及修葺工程的費用和監督費，以及徵收不超過有關費用 20% 的附加費。

除在樓宇通知外，業主亦可向樓宇署申請為其樓宇進行檢驗及修葺，但應按照強制驗樓計劃的條款和程序。進行檢驗及修葺，否則有關樓宇業主或法團須自備樓宇通知，業主可向業主發出樓宇通知。

### 查詢及舉報

如有任何查詢，或欲註冊檢驗人員或註冊承辦商的違規行為作出舉報，請與屋宇署聯絡。

電郵地址：[enquiry@bd.gov.hk](mailto:enquiry@bd.gov.hk)  
熱線電話：2626 1616  
網頁：[www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk)

### 註冊檢驗人員

市民可透過以下途徑查詢註冊檢驗人員的參考名單。

瀏覽屋宇署網頁

下載強制驗樓/驗窗流動應用程式

### 遵從狀況

從屋宇署網頁或強制驗樓/驗窗流動應用程式可搜尋已發出驗樓通知的樓宇及有關通知的遵從狀況。

### 樓宇檢驗及維修服務的收費

有關當局執行樓宇通知的事宜，業主可聯絡屋宇署。

有關技術及財政支援的事宜，業主可聯絡香港房屋協會、市區重建局或屋宇署。

## 玻璃飲料容器生產者責任計劃

我們在日常生活中廣泛使用玻璃容器。香港每年產生約10萬公噸(即超過2億個)廢玻璃容器。由於玻璃容器的剩餘商業價值低，過往在本港產生的廢玻璃容器大多被棄置於堆填區。在2017年，這些廢玻璃容器約佔我們每日棄置的都市固體廢物量的2.1%(每日約220公噸)，當中包括每日約137公噸的飲料容器、約57公噸的食物/醬料容器和約26公噸的其他玻璃容器。然而，廢玻璃容器可作回收再用或循環再造。經處理後的廢玻璃亦可替代河沙和其他天然資源用於各種建築物料、混凝土或作鋪設路面之用。

環境保護署(環保署)正逐步落實「玻璃飲料容器生產者責任計劃」，以推動廢玻璃容器回收再造，轉廢為材。

為支援計劃的推行，環保署已委聘玻璃管理辦事處，分別為港島(包括離島區)、九龍及新界三個地區提供有效及便捷的玻璃容器收集及處理服務。玻璃管理辦事處會免費提供所需的玻璃容器回收或回收站，以方便玻璃容器頭分類回收。服務對象包括各區內的住宅屋苑、工商大廈、購物商場、餐館行業、政府及公共設施等。

有意參與玻璃回收的人士，可聯絡相關的承辦商，安排免費的收集服務。

地區	玻璃管理承辦商	熱線	網頁
港島(包括離島區)	碧瑤廢物處理及回收有限公司	8100 2541	<a href="http://gmc.baguio.com.hk">gmc.baguio.com.hk</a>
九龍	香港玻璃再生有限公司	2116 8648	<a href="http://www.glassreborn.com">www.glassreborn.com</a>
新界	碧瑤廢物處理及回收有限公司	8100 2541	<a href="http://gmc.baguio.com.hk">gmc.baguio.com.hk</a>



## 防騙資訊

香港警務處  
Hong Kong Police Force

西九龍總區  
Kowloon West Region

提防詐騙中心  
防騙電話騙案  
最新騙案警示  
Latest Scam Alerts

IOS  
Android

(資料由油尖旺區議會轄下大廈管理推展運動統籌委員會提供)