

# 油尖旺區大廈管理通訊2018年11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



## 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：
- |                |       |       |
|----------------|-------|-------|
| 鍾浩武議員, BBS, JP | 林健文議員 | 劉柏祺議員 |
| 楊子熙議員, MH      | 錢佩群女士 | 林惠龍女士 |
| 李文輝女士          | 梁顯揚先生 | 龍雲天女士 |
| 黃翠瑋女士          | 黃楚沃先生 | 葉兆德先生 |
| 顧問： 莊毅強先生      |       |       |
- (排名不分先後)

## 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(第一部分)

統籌委員會已於2018年9月6、13、20及27日舉辦四場「建築物管理條例講座(第一部分)」，在講座中，律師以深入淺出的方式，講解《建築物管理條例》中有關召開會議、會議流程以及會議結束後工作的條文，並探討相關案例，讓學員進行小組討論，靈活運用課堂所學的知識。油尖旺民政事務處的代表亦在講座簡介新修訂的《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》，講座中所有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

▲學員細心聆聽律師講解法律知識



▲講者在問答環節中詳細解答學員的提問

## 油尖旺區大廈管理座談會

統籌委員會亦已於2018年10月11日舉辦「油尖旺區大廈管理座談會」，機電工程師及執業律師分別就升降機的維修保養、管理與優化，以及大廈公用設備與業主的法律責任作詳細講解，而油尖旺民政事務處的代表亦在座談會中簡介《供產品、貨品及服務採購工作守則》。

所有座談會的參加者均表示對升降機安全及保養有更多了解。

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，以獲取更多講座和座談會花絮，以及其他統籌委員會活動的資訊。

## 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束典禮

內容：以專題演講形式介紹和推廣大廈管理知識，並頒發證書予大廈管理課程結束的學員

日期：2019年1月26日(星期六)

時間：下午2時至5時

地點：油麻地翠坊街60號樂顯利油麻地社區中心禮堂

對象：油尖旺區內居民、業主立法團體、互助委員會、業主委員會、管理團體代表及居民聯絡大使

查詢：2399 2740 姚先生 / 2399 2578 何先生

備註：研討會以廣東話進行

## 《建築物管理條例》下新修訂的《工作守則》摘要(上)

《建築物管理條例》(第344章)(《條例》)下經修訂的《工作守則》已於2018年9月1日正式生效，其中包括《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》。根據《條例》第44(1)條，民政事務局長可不時擬備、修訂及發出《工作守則》，就法團所需供產品、貨品及服務的取得，包括藉採購採取得該等供產品、貨品及服務，以及有關的採購程序；和法團須遵守和依循的管理及安全的標準及常規等，給予指導及指示。

《供產品、貨品及服務採購工作守則》按整個採購流程劃分為七個部分，包括：行為守則、擬備招標書、邀請遞交標書的數目、收集和開標標書、考慮和決定是否採納標書、保存和查閱與採購程序相關的文件及簽訂合約的時間、統籌委員會將分兩期修訂《工作守則》部份項目的主要規定及修訂內容。

### 1. 行為守則

法團代理人/僱員

- 不得索取/接受執行職責帶來的利益
- 按廉政公署發出的指引，書面申報執行職責帶來的實際/潛在利益衝突
- 申報紀錄在管委會會議紀錄/成為招標文件一部分，保存至少6年
- 在開始擬備招標/審議招標文件，或發覺可能有利益衝突時，以書面申報實際、潛在或感應上的利益衝突
- 防止欠下有受標者/投標者人情

公契經理人/物業管理公司

- 以書面形式告知管委會以下利益/關係
  - 與管委會委員、法團顧問或專業服務提供者的個人、業務或金錢利益/關係；或
  - 與管委會/法團將考慮的標書有個人、業務或金錢利益/關係
- 凡已表示標書牽涉其個人、業務或金錢利益，不得參與有關標書的評審/商議工作
- 紀錄在管委會會議紀錄/成為招標文件一部分，保存至少6年

管委會委員

- 不可向供應商/承辦商索取/接受與投標有關利益
- 以書面形式告知管委會以下利益/關係
  - 與公契經理人、物業管理公司、法團顧問或專業服務提供者的個人、業務或金錢利益/關係；或
  - 與管委會/法團將考慮的標書有個人、業務或金錢利益/關係
- 凡已表示標書牽涉其個人、業務或金錢利益，在會議討論有關項目時退席及放棄投票
- 申報紀錄在管委會會議紀錄/成為招標文件一部分，保存至少6年

### 2. 擬備招標書

不可純粹為避免從條例第20A條的規定，把一份價值較高的採購合約拆分為多份合約

招標書封面須張貼於建築物內顯眼處

- 如招標書牽涉法定通知/命令/指示的強制性工程，在草擬招標書前及決議進行投票前向業主提供有關資料
- 在切實可行的情況下，在考慮採購的性質後，採取公開招標
- 在招標文件中加入誠信和反圍標條款

★誠信條款	★反圍標條款
<ul style="list-style-type: none"> <li>防止賄賂                             <ul style="list-style-type: none"> <li>例如不得向貨品供應商及服務承辦商索取/接受佣金或免費服務</li> </ul> </li> <li>申報利益</li> <li>處理機密資料                             <ul style="list-style-type: none"> <li>不得洩露/使用法團在合約/隨後通訊/文件中提供的資料</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>通知投標結果前，投標者不得                             <ul style="list-style-type: none"> <li>向法團以外的人士傳達標價資料</li> <li>透過與其他人的安排調整任何標價</li> </ul> </li> <li>與其他人士就投標者是否應投標訂立任何安排                             <ul style="list-style-type: none"> <li>在投標過程中與任何其他人士串通</li> </ul> </li> </ul>

詳情請參閱廉政公署發出的《樓宇管理實務指南》。

統籌委員會將於《油尖旺區大廈管理通訊》(2019年1月2號)介紹其他《工作守則》的內容。

## 大廈管理中央平台

為加強協助業主、業主立法法團(法團)、業主委員會(業委會)及互助委員會(互委會)處理大廈管理及大型維修工程事宜，民政事務總署現設立「大廈管理中央平台」，定期為業主、法團、業委會和互委會舉辦簡介會，並邀請相關政府部門及機構，包括屋宇署、消防處、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。透過參加這一站式簡介會，業主、法團、業委會和互委會可了解更多相關的服務/計劃的詳情、申請辦法，以及日後查詢時的聯絡方法。

有關簡介會詳情及報名方法，請登入以下網址：[https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/whats\\_new/2\\_22.htm](https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/whats_new/2_22.htm) 或掃描「中央平台」二維碼

在油尖旺區舉辦的講座詳情：  
 2019年1月8日(7:30pm-9:30pm)  
 旺角社區會堂  
 查詢電話：2399 2155

## 如何善用機電工程署的網頁資訊「負責人天地」以提昇升降機安全水平

舊式升降機普遍可予改善之處

- 安裝雙重制動系統
- 為制動系統安裝防止機廂不正常移動的裝置
- 加裝防止機廂向上超速裝置
- 安裝現代化機廂門鎖及門刀
- 加裝對講機及閉路電視系統
- 安裝設備閉關緊急保護吊廂索
- 加裝自動拯救裝置

為使升降機及自動梯負責人了解其在《升降機及自動梯條例》(第618章)下的責任及如何管理升降機及自動梯的維修保養工作，機電工程署(下稱「署方」)在網站設立了「負責人天地」專欄([https://www.emsd.gov.hk/tc/files\\_and\\_escalators\\_safety/responsible\\_persons\\_come/index.html](https://www.emsd.gov.hk/tc/files_and_escalators_safety/responsible_persons_come/index.html))提供一站式資訊平台協助升降機及自動梯的負責人妥善管理及提升升降機的安全水平。

「負責人天地」載有多元資訊，包括「升降機負責人手冊」、「承辦商表現評級」、「安全使用升降機及自動梯」、「如何選擇合適的註冊升降機及自動梯承辦商提供保養服務?」、「升降機保養合約價格指數」及「如何管理升降機及自動梯的維修保養工作?」等，其中「承辦商表現評級」是一個表現紀錄分數，以提供一個公平和富透明度的機制，反映承辦商所執行的升降機工程在安全及服務質素方面的表現，而署方亦每隔半年更新「升降機保養合約價格指數」，藉以增加市場上私人住宅及商業樓宇保養工程價格的透明度。

升降機負責人可能因為不同原因更換承辦商為其升降機進行保養工作。透過「如何選擇合適的註冊升降機及自動梯承辦商提供保養服務?」和「承辦商表現評級」等資料，升降機的負責人可以選擇合適的承辦商。於採購升降機保養及維修服務時，升降機的負責人更可參考「負責人天地」內的「升降機及自動梯全面維修保養合約條款」以進行招標程序。現時有41間註冊升降機承辦商，負責人應邀請足夠數目的註冊升降機承辦商參與投標活動。在移交保養工作時，署方建議須預留足夠時間提前為每部有預期的升降機進行徹底檢驗，以找出任何不正常的狀況或欠妥的地方及未完成的保養工作。

升降機的負責人亦可參考或執行「負責人天地」中的「升降機或自動梯保養工作移交事宜查核對表」內的程序，釐清交出及接管保養工作承辦商的責任，以確保升降機維修保養工作得以順利交接。不過，升降機的負責人於選擇承辦商為升降機提供保養服務時，除了價格因素外，亦應一併參考有關的承辦商表現評級、承辦商對相關機體設計的認知及與廠商的技術支援等，以作出全面的考慮，從而進一步提升升降機的安全水平。升降機的負責人更可參考「備用獨立註冊升降機工程師進行升降機保養工作接洽的規格樣本」邀請獨立專業人士進行電梯維修保養狀況的審查，作為選擇承辦商服務時的參考，以更合適地管理升降機的保養及安全事宜。

由於近年科技發展迅速，技術水平不斷提升，現今的升降機比起早年的升降機已具備更全面的安全保護裝置。因此，舊式升降機有改善和優化空間。機電工程署於2011年推出《優化升降機指引》，介紹七個為舊式升降機提升安全水平的改善方案，並建議升降機負責人為其舊式升降機加裝保護裝置。升降機的負責人可參考「負責人天地」內的「優化升降機指引」及「優化升降機安全站」，當中詳述有關改善舊式升降機安全之七大方案，以助升降機負責人考慮及落實優化工程，從而提升升降機的安全、可靠度和舒適度。

歡迎各升降機負責人登入「負責人天地」，瀏覽各項升降機安全的資訊。如有任何查詢，可致電1823，或電郵至 [info@emsd.gov.hk](mailto:info@emsd.gov.hk) 與機電工程師聯絡。

(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)

## 家居住宅防盜建議

### 警方防罪建議：住戶：

- 時刻鎖好門窗和鐵閘，並且使用優質鎖具；
- 切勿將大量貴重財物及現金放置在家中；
- 加強信箱安全，經常清理；
- 出外旅遊前，應安排親友或鄰居留意門戶及處理信件或已訂開門物；
- 若安裝了防盜系統，應定期檢查；
- 出入大廈時，留意有否陌生人跟隨進入；以及
- 發覺鄰里守望相助，如有罪案發生，應保持鎮定，並報警求助。

### 警方防罪建議：物業管理公司及保安員：

- 保安員應保持大廈大門經常關閉及上鎖；
- 保安員必須設問訪客的目的及要求出示身份證明文件，並且妥善記錄；
- 不定期巡視樓層及大廈外圍，巡邏時留意住戶單位大門是否上鎖；以及
- 如發現可疑人士，應立即通知保安控制室及警方。

想認識更多大廈管理的實用資訊，請繼續留意下一期的《油尖旺區大廈管理通訊2019年1月2號》。

下期通訊