



大廈管理通訊



2019年油尖旺區議會轄下 大廈管理推展運動統籌委員會(統籌委員會)芳名錄

- 主席：鍾澤暉議員
- 活動召集人：梁耀華先生
- 活動副召集人：林劍龍先生 李文傑先生 潘景和先生
- 委員：
- | | | |
|----------------|-------|-------|
| 鍾港武議員, BBS, JP | 妻子舜先生 | 黃翠琼女士 |
| 楊子熙議員, MH | 崔健文先生 | 葉兆德先生 |
| 李思敏議員 | 梁幸輝先生 | 葉椿春女士 |
| 李文娜女士 | 梁顯揚先生 | 錢佩群女士 |
| 林惠龍女士 | 黃楚沃先生 | 龍雲天女士 |
- 顧問：莊毅強先生 (排名不分先後)

油尖旺區大廈管理證書課程

統籌委員會主辦共6日的「油尖旺區大廈管理證書課程」，其中5節已分別於2019年7月9、16、23、30及8月6日(星期二)晚上順利舉行，而最後一節課堂將於8月13日進行。是次課程分別邀請了多個政府部門與機構代表(包括機電工程署、消防處、屋宇署、勞工處、廉政公署、市區重建局、職業安全健康局及香港保險業聯會)擔任課程講者，向參加者簡介與大廈管理工作不同範疇的資訊和知識，並由執業律師講解《建築物管理條例》相關的條文和案例。在證書課程中，業戶積極參與，踴躍提出與講題相關的問題，反應熱烈。



統籌委員會委員與講者合照



參加者細心聆聽講者的講解

活動 花絮

樓宇滲水及冷氣機滴水的常見問題

食物環境衛生署

樓宇滲水問題

- 常見滲水原因：**
- 樓上、毗鄰或本身單位的排水管、供水管漏水
 - 樓板防水層或浴缸缸邊殘損
 - 污水或雨水經由天台/外牆滲入

如何偵測居住單位內的滲水原因？
滲水大都是由損毀的供水管、衛生設備或排水渠造成，通常可用簡單的修葺工程糾正。業主應直接聘請建築技術人員或持牌水喉匠，鑑定滲水原因，迅速加以修理。

如何處理滲水糾紛？
業主有責任維修及管理其樓宇，包括解決滲水問題。如果懷疑滲水情況是源自樓上或毗鄰的單位，應盡快與有關住戶商討，要求協助檢驗找出滲水原因及進行維修工程。此外，亦可向大廈管理公司或業主立案法團求助。必要時聘請建築和法律顧問，根據大廈公契內容要求負責人士停止滲水，甚至提出索償。

政府部門可提供什麼幫助？
假如無法與鄰居協商解決滲水問題，你可致電「1823」求助。食物環境衛生署和屋宇署成立的聯合辦事處(聯合辦事處)就滲水投訴作出初步調查；若滲水構成衛生妨擾，聯合辦事處會根據《公眾衛生及市政條例》的相關條文處理。若滲水是輕微或間歇性，而調查未能找出源頭，政府的介入行動便會終止。

聯合辦事處會安排「一站式」的服務，處理樓宇滲水投訴；聯合辦事處的職責是執行《公眾衛生



及市政條例》的相關條文，減除滲水妨擾。如有需要，亦會轉介個案予屋宇署或水務署，作出相應行動。例如屋宇署會按《建築物條例》，針對樓宇及排水渠失修問題；而水務署則按《水務設施條例》，制止浪費食水的情況。

聯合辦事處是否有法定權力制止滲水？
聯合辦事處職員獲授權執行《公眾衛生及市政條例》的相關條文，當證實滲水源頭後，可發出「妨擾事故通知」予有關人士，規定在通知指明的期限內減除妨擾，否則有關人士會被檢控；一經定罪，最高可被罰款港幣10,000元，另加每日罰款港幣200元。當局亦可向法院申請「妨擾事故命令」，命令有關人士減除妨擾。如有關人士沒有遵照法庭命令，會被檢控；一經定罪，最高可被罰款港幣25,000元，另加每日罰款港幣450元。

樓宇滲水一般是由於樓宇和設施破損及缺乏維修所致，而維修保養樓宇及保持環境衛生是業主及住戶的責任。要徹底解決滲水問題，是需要有關業主/住戶的合作。除了透過聯合辦事處的協助尋找滲水源頭，有關業主和住戶可以透過互相合作，委聘專業人士/顧問公司提供相關服務，包括滲水調查及尋找滲水源頭、並進行所需的維修，以解決滲水滋擾。

冷氣機滴水的問題

夏天已至，各區經常有大廈住戶的冷氣機滴水到公眾地方及行人路，對途人及居民造成滋擾。滴水滋擾的原因如下：

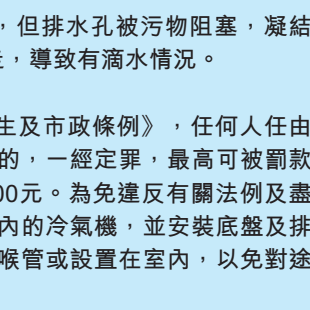
- 未有妥善安裝 - 部份大廈外牆未有安裝冷氣機中央去水喉管，用作收集各單位冷氣機的凝結水，故大部份住戶只能將冷氣機的排水喉放置室外，因此造成滴水滋擾。
- 缺乏適當保養及維修 - 有一些住戶的冷氣機底部雖置有盛水托盤，但排水孔被污物阻塞，凝結水因而無法經連接膠喉管妥善排走，導致有滴水情況。

根據香港法例第132章《公眾衛生及市政條例》，任何人任由冷氣機滴水而對別人造成滋擾是違法的，一經定罪，最高可被罰款港幣10,000元，另加每日罰款港幣200元。為免違反有關法例及盡公民責任，希望各位儘快檢查你單位內的冷氣機，並安裝底盤及排水喉，把排水喉妥善安裝於中央去水喉管或設置在室內，以免對途人及居民造成滋擾。



長遠而言，倘若大廈未能在外牆安裝中央去水喉管，應敦促大廈業主立案法團於大廈外牆裝置專為收集各單位冷氣機凝結水的中央排水喉管，改善情況。

定期檢查冷氣機 淨化法 更有責



關於樓宇滲水、冷氣機滴水的常見問題

《大廈管理最佳做法行政指引》及《大廈管理程序核對清單》民政事務總署

民政事務總署(民政總署)已於2019年1月1日發布《大廈管理最佳做法行政指引》(《行政指引》)，提供管理大廈的最佳做法供業主、業主立案法團(法團)、業主委員會、公契經理人和物業管理公司(物管公司)等參考，協助各方更妥善地履行管理大廈的責任。

《行政指引》涵蓋的範疇包括：

- 成立法團；
- 採購程序，包括擬備招標書、考慮及決定是否採納標書，以及採納標書後的工作；
- 業主大會和使用委任代表文書，包括召開業主大會和發出會議通知、送交委任代表文書、舉行業主大會，以及業主大會結束後的工作；及
- 財務安排。

另外，民政總署亦於2019年2月22日發布《大廈管理程序核對清單》(《清單》)。《清單》旨在以一覽表的形式載列《建築物管理條例》(第344章)(《條例》)、《條例》下新修訂的《供應品、貨品及服務採購工作守則》及大廈管理及安全工作守則，以及《行政指引》的相關規定和最佳做法，以幫助法團管理委員會(管委會)、公契經理人和物管公司依循。

為方便法團管委會、公契經理人和物管公司參考，《清單》以召開及舉行法團業主大會的流程編訂，包括發出會議通知的方式和內容、委任代表文書相關的流程、主持及舉行法團會議要注意的事項，以及業主大會結束後的工作等。

民政總署鼓勵法團、公契經理人或物管公司採用上述的《清單》，在會議舉行前展示填妥的《清單》於大廈顯眼處，並在會議後更新，以增加透明度；同時可向民政事務處的地區大廈管理聯絡小組送交已填妥的《清單》副本，以反映實踐《清單》所載的最佳做法時的經驗和意見。

市民可到各區民政諮詢中心索取上述《大廈管理的最佳做法》及《大廈管理程序核對清單》，或掃描民政總署的「大廈管理專題網站」二維碼瀏覽有關文件。



大廈管理專題網站

誠信優質樓宇管理

廉政公署

誠信優質樓宇管理對提升大廈的價值，及維持業主及租客的權益至為重要。但貪污舞弊及其他不當行為會令服務物非所值、影響管理質素、甚至危害用戶的安全，而相關人士亦會因觸犯法規而身陷囹圄。因此，業主立案法團、相關樓宇管理組織及服務供應商應採取果斷措施提高委員/職員的誠信操守，及早預防貪污。

- 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視為有利利益衝突的情況，例如承辦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。
- 業主積極參與：**業主應親自出席業主大會和參與議決大廈管理事宜。如因事未能出席，應授權指定人士代表出席會議，以防投票權被濫用。
- 舉報貪污罪行：**如遇到懷疑貪污事件，即致電 25 266 366 或親身到廉政公署舉報。遇上其他罪行，應向警方舉報。

廉潔樓宇管理的基本原則

- 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、代理人索/受賄、或以虛假文書欺騙主人。法團委員和物業管理公司職員必須認識相關法例，切勿非法收受承辦商等提供的利益。

廉潔樓宇管理的基本原則

- 廉署與相關政府部門及團體緊密合作，透過提供以下服務及宣傳教育品，提升公眾對廉潔樓宇管理的關注，並向業主立案法團委員、業主及物業管理人員灌輸防貪知識，以掌握處理貪污風險的技巧。
- 講座及地區研討會
 - 實務指南、培訓短片、展覽及單張
 - 誠信樓宇管理諮詢熱線：2929 4555
 - 專題網站 <http://www.bm.icac.hk/>



專題網站

油尖旺地區主導行動計劃 - 油尖旺區清洗大廈公用部分項目

油尖旺民政事務處獲得油尖旺地區管理委員會及油尖旺區議會的支持，在「油尖旺地區主導行動計劃」推行「油尖旺區清洗大廈公用部分項目」，推行期為2019年5月至12月，並委託清潔服務承辦商為區內約170幢衛生環境有待改善的目標大廈公用地方提供一次非恒常的清洗服務，讓樓業主更清楚明白必須為自己的物業承擔責任改善大廈公用部分的環境衛生，同時，亦藉此提升公眾對環境衛生的關注，包括滅蚊和滅鼠，以及鼓勵業戶積極參與大廈管理的工作。



清潔服務承辦商到目標大廈的公用地方進行清潔工作

大廈管理資訊平台

請即掃描「大廈管理資訊平台」二維碼或登入 www.大廈管理.org 網址，以瀏覽更多統籌委員會的活動花絮及大廈管理的實用資訊。



大廈管理資訊平台

投保樓宇及家居保險

香港保險業聯會

「建築物第三者風險保險」又稱「公眾責任保險」或「第三者風險保險」。簡單而言，若第三者於大廈或屋苑內不幸因意外導致身體受傷或死亡，引致事故的個別業主/租客/業主立案法團(法團)/物業管理公司(物管公司)，需要為意外承擔對第三者的法律責任，對受害者作出賠償。購買足夠保額的第三者保險，可以減低上述人士/單位在意外發生時所面對的風險，並為其分擔全部或部分的賠償。由於所有人都有機會負上對第三者的賠償責任，故此，一般第三者責任保險的投保人可以是個別住戶的業主/租客、法團或物管公司。

法團購買建築物第三者風險保險小錦囊

- 1 第三者風險保險的承保範圍**
法團必須就大廈的公用部分及法團的財產購買第三者風險保險，並須持有有關保險有效。
《建築物管理條例》(第344章)第28條
- 2 最低承保額**
每份保單就每宗事故的承保額，不得少於港幣1,000萬元。
- 3 通知業主**
法團須在該保單的整段有效期內，於大廈的顯眼處展示該保險通告。

如欲查詢，可與香港保險業聯會聯絡查詢：2520 1868
電郵：hkfi@hkfi.org.hk



香港保險業聯會網站

常見的樓宇及家居保險比較

	「建築物第三者風險保險」(公眾責任保險)	家居財物保險	樓宇火險
受保物	對第三者的責任	室內家居財物	受保單位的結構
基本保障範圍	保障第三者風險的法律責任，包括：在大廈的公用部分及法團的財產或私人單位發生意外，引致第三者身體受傷或/及死亡而須負的法律責任。	室內傢俬、電器、裝修等家居財物，因失竊、水管爆裂、颱風等意外導致的損失。	樓宇結構如因高空墜物、火災、電擊、爆炸、撞擊、水浸等意外事故引起的破壞或損失，保險公司會負責受保單位的重建費用。
附加保障		★全球個人財物保險； ★家傭保險；或 ★第三者責任保險，因發生家居意外，引致第三者提出索償。	水管爆裂、地震、颱風、山泥傾瀉等嚴重意外的風險。
投保者	法團、物管公司、業主、租客	業主/租客	業主
投保額	★法例規定法團就大廈的公用部分對第三者傷亡的賠償的基本保額不少於每宗意外港幣1,000萬元。 ★大廈或屋苑的設施或人流越多，例如會所、泳池、公園、商場等，便應考慮提高保障額。 ★個別業主或租客可以因應實際需要釐定投保額。	★根據家居面積大小決定投保額。 ★可以按屋內財物總值來決定投保額。 ★一般保險條款會訂明每項物品最高賠償額；假如首飾、古董等貴重物品，應於投保前詳列各個項目，並與保險公司商議，調整適當的投保額及保費。	★以受保單位重置費用為準。 ★賠償金額不會超過投保額，投保人應自行決定投保額。
賠償原則	★按法庭判決；或 ★視乎責任/情況由保險公司與三者協商； ★但以保障額為上限。	家居財物因保障項目導致損壞，保險公司會： ★按「以新代舊」的基準賠償；或 ★扣除財物折舊後作出賠償。	賠償受保單位因損壞需要維修或重建的費用。

業主/租客、法團或物管公司在選購保險時，應該參閱不同保險公司的建議書，詳加比較，並按實際需要及法例規定，投保所需保險。