



# 中西區大廈管理通訊

物業管理業監管局  
PROPERTY MANAGEMENT  
SERVICES AUTHORITY

## 物業管理業監管局鼓勵公眾善用《物業管理服務協議指引》及「持牌物業管理公司管理物業資料庫」

物業管理（物管）服務與市民日常生活息息相關。為進一步提升物管業發牌制度效益，物業管理業監管局（監管局）早前推出了《物業管理服務協議指引》及「持牌物業管理公司管理物業資料庫」，協助市民善用發牌制度帶來的保障。



### 《物業管理服務協議指引》

市場上存在不同形式的物管服務協議，但物業業主組織的主事成員未必具備專業知識，與物管公司訂立協議時，未必有足夠資源能力適當處理相關工作。如能提供參考資料協助訂合適的協議，可有助提升物管服務的保障，為各方帶來裨益。

監管局因此推出《物業管理服務協議指引》，為物業業主、業主組織（包括業主立案法團）及物管公司在訂立住宅物業物管服務協議時提供實用參考指引。內容涵蓋常見物管服務爭議範疇，並列出相關法例條文及提示，有助各方清晰了解權責，促進有效合作，提升物管服務質素水平。

### 持牌物業管理公司管理物業資料庫

此外，監管局網站亦推出「持牌物業管理公司管理物業資料庫」，載列全港 18 區內由持牌物管公司管理的有公契物業資料，包括物業名稱、地址、提供物管服務的持牌物管公司名稱及其牌照號碼等，資料每三個月會定期更新。使用人士可按物業名稱或地區進行搜尋，快速獲取所需資訊。



監管局主席黃江天博士表示：「物管業發牌制度不僅是一套監管工具，更是推動物管業專業化優質化的基礎。監管局會繼續致力為業界建立清晰專業標準，為市民提供適當有用資訊，提升物管行業運作透明度及加強公眾對物管服務的信心。」



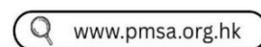
《物業管理服務協議指引》二維碼



「持牌物業管理公司管理物業資料庫」二維碼



物管非閒事



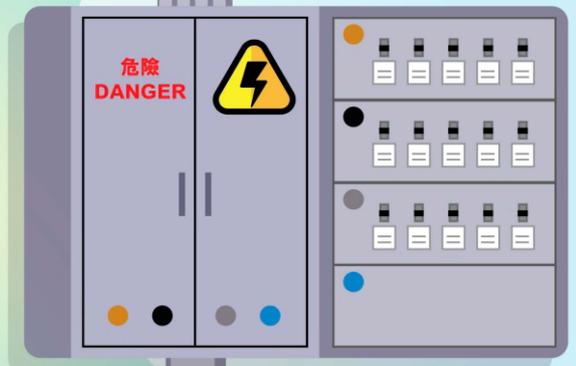
www.pmsa.org.hk



# 大廈電力裝置

## 定期檢查及保養

Periodic Inspection and Regular Maintenance  
of Electrical Installations in Buildings



### 為固定電力裝置進行定期檢查、測試及領取證明書

根據《電力（線路）規例》，若一般處所內低壓固定電力裝置（例如：大廈公用部分的固定電力裝置）的允許負載量超逾100安培，有關裝置的擁有人（包括大廈單位業主及業主立案法團）必須安排註冊電業承辦商為裝置最少每5年進行一次檢查、測試及領取定期測試證明書（即表格WR2）。另外，若發電設施（例如：可再生能源發電設施）屬於有關固定電力裝置的一部分，有關裝置的擁有人亦須為裝置進行定期檢查、測試及領取證明書。

進行有關工作前，裝置擁有人應與註冊電業承辦商和管理公司協商及達成共識，以制訂符合處所運作需要的停電安排及相應臨時措施，確保註冊電業工程人員的安全，並盡量減低有關工作對處所使用者的影響。

詳情請瀏覽以下網頁：

[https://www.emsd.gov.hk/tc/electricity\\_safety/periodic\\_test\\_for\\_fixed\\_electrical\\_installations/index.html](https://www.emsd.gov.hk/tc/electricity_safety/periodic_test_for_fixed_electrical_installations/index.html)



裝置擁有人可從以下機電署網頁尋找合適的註冊電業承辦商，以進行電力工作：

[https://www.emsd.gov.hk/tc/electricity\\_safety/registers/registered\\_electrical\\_contractors/index.html](https://www.emsd.gov.hk/tc/electricity_safety/registers/registered_electrical_contractors/index.html)



## 中西區大廈管理常用電話

1. 民政事務總署中西區大廈管理聯絡小組	2119 5010	6. 市區重建局	2588 2333
2. 樓宇維修綜合支援計劃熱線	3188 1188	7. 勞工處熱線	2717 1771
3. 滲水投訴調查聯合辦事處（中西區查詢） （屋宇署/食物環境衛生署）	3691 8479	8. 屋宇署熱線	1823
4. 中區警署報案室	3661 1600	9. 機電工程署熱線	1823
5. 西區分區警署報案室	3661 1618	10. 消防處樓宇改善支援中心	2272 9112
		11. 樹木管理辦事處	2848 2334

有關中西區大廈管理通訊刊物，讀者可以瀏覽以下網址：



中西區民政事務處



民政事務總署



港燈  
HK Electric

135+

推動永續未來  
POWERING FOR  
SUSTAINABILITY

## 正確使用防火物料 圍封樓宇或大廈內供電設備

在沒有獨立電掣房的樓宇或大廈，供電設備（如電表、電纜及熔斷器）通常設於物業範圍內的公眾地方。根據現行《消防安全（建築物）條例》，業主必須以防火物料去圍封樓宇或大廈內供電設備，以策安全。

**請注意：**安裝防火物料時，必須預留可以開啟的活門（檢修口）及足夠空間，以便日後檢查及維修。

若防火板等物料沒有設置活門（檢修口）而將供電設備完全圍封，可能會導致以下問題：

- 妨礙檢查及維修：供電設備被完全覆蓋，技術人員難以進行檢查、維修或更換。
- 影響緊急斷電：當事故（例如火警）發生時，阻礙技術人員緊急切斷電源，增加危險。
- 延誤搶修工作：停電或電力故障時，防火物料令搶修困難，延長復電時間。

### + 常見供電設備被防火物料圍封的例子 ++

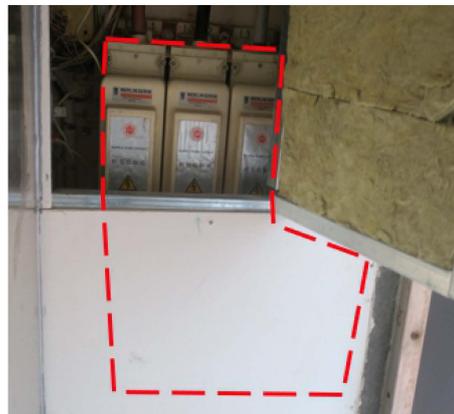
**✗ 不當** 使用防火物料圍封供電設備



供電設備被防火物料完全圍封，沒有設置活門（檢修口），工程人員無法檢查及維修供電設備。



活門（檢修口）位置不當，部分供電設備被防火物料阻擋，影響工程人員檢查及維修供電設備。



活門（檢修口）空間不足，影響工程人員檢查及維修供電設備。

**✓ 正確** 使用防火物料圍封供電設備



設置活門（檢修口），預留足夠空間，供工程人員檢查及維修供電設備。

### 港燈查詢熱線

供電設備受阻及安裝防火蓋板事宜 2814 3443  
更換電表事宜 2510 2013  
安裝電表箱 / 電表櫃事宜 2887 3455

有關安裝港燈熔斷器及電表之阻燃電箱的要求，可掃描以下QR Code：



# 中西區大廈管理活動花絮

## 中西區防火委員會2025年度活動

2025年8月及9月舉辦4場中西區  
應急先鋒計劃訓練班2025



2025年10月31日舉辦中西區  
大廈管理消防安全講座



2025年11月22日舉行中西區  
防火宣傳教育巴士巡遊



## 中西區大廈管理2025年度教育活動

「中西區大廈管理工作坊」已於2025年  
6月25日及9月15日舉行



中西區大廈管理證書課程已於2025年  
10月9日及10月16日舉行。



## 中西區大廈管理專業顧問服務計劃（區域三）

「大廈管理專業顧問服務計劃計劃」  
協助中西區在2025年12月成立6個  
業主立案法團。





# 居民參與 物業管理成功的關鍵

在物業管理中，居民參與是提升社區凝聚力與滿意度的關鍵。有效的參與能強化歸屬感，並幫助管理者掌握居民實際需求，因此促進居民參與已成物管工作不可或缺的一環。

管理者可透過多種方式鼓勵參與。定期舉辦社區會議，邀請居民討論議題與規劃，提供表達意見的平台，促進鄰里交流。運用問卷收集意見，能全面了解需求與期望。此外，社交媒體與應用程式讓居民隨時表達意見、參與線上討論，提升參與的便利性與實時性。

## 舉辦多元社區活動成效顯著

成立居民組織及舉辦多元社區活動成效顯著。居民組織可作為溝通橋樑，將民意直接反映於管理決策中。委員會定期會議能促進雙向溝通。許多社區在設立組織後，居民滿意度與活動參與率均顯著提高，證明參與對物管具有積極影響，有助增強社區凝聚力歸屬感。

成功案例中，由物管方協助設立的居民組織，曾有效處理社區安全與環境衛生等問題，提升生活質素。這些活動加強居民聯繫，也吸引新住戶加入，讓社區氛圍更友善。居民在過程中展現的主動性與創造力，如提出建議、組織活動等，皆為社區注入活力，促進整體和諧發展。



## 建議線上舉行業主大會

《建築物管理修訂條例》已於2025年7月生效，旨在提高業主立案法團運作的透明度與問責性。學會建議政府進一步檢討法例，研究業主大會以線上形式舉行的合法性，並善用「智方便」的「個人碼」功能實現線上投票。目標是在防止舞弊的前提下，鼓勵更多業主參與大廈管理事務及投票。

總結而言，居民參與在物業管理中具有不可替代的價值。透過社區會議、問卷調查、居民組織及多元社區活動等方式，物業管理者能有效激發居民的參與熱情。實踐證明，積極的居民參與不僅有助提升社區滿意度，更能推動社區的整體發展，讓每一位居民在多元共融的環境中，找到屬於自己的位置。

# 廉潔樓宇管理

## 廉署服務一覽



要實現誠信而優質的樓宇管理，實有賴各持份者包括管理委員會、物業管理公司、及業主的積極參與及攜手合作。為協助業主及大廈管理組織推行廉潔樓宇管理，提高相關人士的防貪意識，廉政公署一直致力提供各項免費的防貪教育服務。

### 探訪、講座及地區研討會

為業主立案法團、樓宇管理組織成員、業主：

- 介紹廉署在樓宇管理的防貪教育工作
- 協助大廈制定誠信守則
- 講解防貪法例、常見的貪污問題和預防方法



### 防貪教育宣傳資源

多元化教育資源，例如：防貪指南、海報、單張、短片等，提高各持份者的防貪意識。



### 誠信優質樓宇管理專題網頁

內容包括：

- 防貪法規及措施
- 個案分析
- 防貪指引等

[www.bm.icac.hk](http://www.bm.icac.hk)

誠信樓宇管理 防貪資訊



誠信優質樓宇管理  
專題網站

### 誠信樓宇管理諮詢熱線 2929 4555

熱線由專人接聽，解答市民在樓宇管理方面有關《防止賄賂條例》及廉署服務的查詢，並提供防貪建議。



如有貪污懷疑，請即致電

24小時舉報貪污熱線：25 266 366

