

中西區 大廈管理通訊

二零一四年十二月 免費贈閱



編者的話



為妥善管理居住的大廈，第一步的工作便要蒐集資料，瞭解樓宇的實際情況，例如公用設施的種類、數量和分佈；管理費的開支情況、樓宇的各項保險、管理人員及清潔工人等等，都可以幫助大廈業主立案法團(法團)訂出管理財務的事項。良好的財務管理，不但可以使資源的運用更有效，並且可以令大廈管理運作更暢順。

為進一步與各位分享大廈管理方面的知識，中西區區議會中西區關注樓宇管理工作小組及中西區民政事務處大廈管理聯絡小組繼續為大家帶來新一期的通訊，為大家介紹《建築物管理條例》中有關法團的財務管理的內容，讓業主可以有所參照，以維持良好有效的大廈管理。此外，本通訊亦會簡介市區重建局的「強制驗樓資助計劃」和「樓宇維修資助計劃」，以及廉政公署對法團在財務管理方面的建議，以供讀者進一步了解有關詳情。

中西區關注樓宇管理 工作小組活動剪影

本年度的兩場大廈管理工作坊已圓滿結束。工作坊主要圍繞很多大廈業主關心的《消防安全(建築物)條例(第572章)》及《建築物能源效益條例(第610章)》，並分別邀得消防處和機電工程署代表到場講解。參加者均踴躍發言，並表示希望未來繼續舉辦同類型活動，以助業主立案法團成員更妥善地管理其大廈。



2014年7月14日舉行之
「大廈管理工作坊2014 (I)」



2014年8月28日舉行之
「大廈管理工作坊2014 (II)」

「齊來預防登革熱」

鑑於早前本港出現三宗本地登革熱確診個案，中西區民政事務處已於十一月十四日聯同中西區區議會、食物環境衛生署及衛生署於西營盤街市、石塘咀街市、士美非路街市及上環街市派發防蚊用品及宣傳單張，以冀進一步加強市民防治蚊患的意識。



市民索取防蚊宣傳包
及防蚊單張時的情況

有關中西區大廈管理通訊刊物，讀者可瀏覽以下網址：

中西區區議會—<http://www.districtcouncils.gov.hk/central/tc/publications.html>

中西區民政事務處—http://www.had.gov.hk/tc/18_districts/my_map_01.htm



《建築物管理條例》(下稱《條例》) -

財務管理 ~ 問與答

問

法團應如何處理與大廈管理有關的收入和開支？

答

法團須以法團的名義在銀行開立和維持一個有利息的戶口，以存放基金和支付大廈管理支出。有關戶口只可以用於大廈管理方面。法團就大廈管理收到的所有款項，除了預留一筆合理的款額以應付小額的雜項開支外，必須不延誤地存入法團的有息銀行戶口。此外，管理委員會(管委會)亦可執行以下的工作：

- 藉決議決定該預留多少款額以應付小額的開支；
- 藉決議決定處理該筆款額的其他條件或安排，例如有關款額是以現金方式持有，還是存入法團的支票戶口。

問

《條例》中提及的常用基金和備用基金是什麼？有什麼分別？

答

常用基金和備用基金的分別，可參閱下表：

常用基金	備用基金
<ul style="list-style-type: none">• 必須設立• 支付法團根據《條例》或公契規定行使權力或執行職責的費用(例如聘用管理員、清潔工人的費用)；及• 支付大廈作為一個整體所應付的地稅、保險費、各種稅項及其他支出，包括各類與保養及修理有關的支出。	<ul style="list-style-type: none">• 可考慮設立• 支付任何未有預計或緊急性質的開支；及• 當常用基金不足以支付開支時，可用作付款。

問

法團應如何制訂每年的預算？

答

管委會每年應以審慎理財的原則，製訂一份財政預算案，當中列明各項支出的預算及每月應收取的管理費和其他收入，不論有關支出是從常用基金還是備用基金支付。製訂預算時，應參照往年的開支，並包括來年擬增減的項目，以及預計因通貨膨脹而引致各項費用的調整。

一般來說，預算案主要包括下列各個項目：

- 大廈管理人員的薪金、長期服務金、強制性公積金及勞工保險
- 公用地方及設施的保養
- 清潔服務費及清潔用料
- 公用服務的費用(例如水費、電費及電話費)
- 聘用專業人員費用(例如律師、會計師)
- 管理處差餉、地租、文具及雜費等
- 火險及第三者風險保險的保費
- 備用基金(以應付未有預計或緊急性質的開支，如水管爆裂及電力供應突然停頓等)

問 管委會應怎樣釐定整體業主的供款額？

答 管委會須以法團的每年預算為基準，釐定整體業主所需繳付予常用基金及/或備用基金的款額。如果管委會新釐定的款額，較原來的款額增加超過50%，就必須由法團藉業主大會通過的決議批准。

問 管委會應怎樣釐定個別業主的供款額？

答 在釐定整體業主所需繳付的款額後，管委會便須按照公契的規定，釐定個別業主所需繳付的款額；如果公契並無有關規定，則管委會須按照業主各自所佔的業權份數釐定。此外，管委會也須訂定有關款額的繳付時間及方式。

問 管委會可以在制訂每年的預算後，增加整體業主所需繳付的款額嗎？

答 管委會在按照預算釐定整體業主所需繳付的款額後，就不得增加有關款額。如果管委會認為預算所列出的款項不足以應付開支，可以擬備修訂預算，而增加款額的建議須經由法團業主大會通過的決議批准。

如果法團接獲：

- 土地審裁處的命令；或
- 與公用部份有關，並由政府或公共機構根據任何條例送達法團的通知、命令或其他文件，

而常用基金及/或備用基金不足以支付法團為遵從有關命令所需的費用，則管委會可以增加業主所需繳付的款額，無須經由法團業主大會批准。

問 法團應何時擬備財務報表？財務報表須由會計師審計嗎？

答 管委會須在法團註冊日期起計15個月內，及其後每12個月，擬備財務報表，並把有關財務報表在法團業主周年大會上提交法團省覽。如果大廈有多於50個單位，則法團須藉業主大會通過的決議聘請會計師，審計財務報表。經審計的財務報表須連同會計師報告，在法團業主周年大會上提交法團省覽。

問 財務報表有指明的式樣嗎？

答 根據《條例》，財務報表須由管委會主席，以及管委會秘書或司庫簽署；並須包括真實而中肯地反映法團之財政狀況的收支表及資產負債表。



問 管委會須定期向住戶展示法團的收支狀況嗎？

答 每3個月(或管委會選擇的較短期間)，管委會司庫便須就有關期間擬備法團的收支概算表，並在有關期間後的1個月內，在建築物的顯眼處連續7天展示該收支概算表的副本。

問 法團以招標承投方式進行採購的法定限額為何？

答 如法團採購價值超過或相當可能超過：
(1) \$200,000，或
(2) 相等於法團每年預算的20%的款額，
即須以招標承投方式進行。

如採購價值超過法團每年預算的20%，須由業主在法團業主大會上通過決議，以決定是否採納投標書。見下列簡表：

有關供應品、貨品或服務的價值	須以招標承投方式取得	由業主大會決定是否採納投標書
> \$200,000	✓	—
> 法團每年預算的20%	✓	✓

問 單幢式大廈的每年預算較少，這類大廈法團是否有另一個適用的法定採購限額？

答 法定採購限額適用於所有大廈，不論大廈單位數目多寡。

問 法團可否省免緊急工程的招標規定？

答 不可以。任何採購項目如超過或相當可能超過法定限額(即200,000元或相等於法團每年預算的20%的款額，兩者以較小者為準)，即須以招標承投方式取得。法團可就緊急工程或維修工作擬定一份預先核准資格的服務供應商名單，以盡量縮短採購所需的時間，並可確保只有合資格的供應商才會獲邀投標。

問 進行招標工作時要遵從甚麼規定？

答 法團在進行招標工作時，須遵守民政事務總署發出的《供應品、貨品及服務採購工作守則》。該工作守則可向各區民政事務處諮詢服務中心索取，或讀者可瀏覽民政事務總署大廈管理網頁(網址：www.buildingmgt.gov.hk)。

註：參閱本篇的同時，讀者亦可參閱《私人樓宇管理手冊》(2011年版)第三章「大廈財務」，以及由民政事務總署、廉政公署、香港房屋協會、香港會計師公會及香港物業管理公司協會聯合編製的《樓宇財務管理實務指南》。

資料來源：《私人樓宇管理手冊》(2011年版)、《樓宇財務管理實務指南》、《建築物管理條例》(第344章)指南、《2007年建築物管理》(修訂)條例常見問題、《建築物管理條例》(第344章)供應品、貨品及服務採購工作守則及大廈管理及維修工作守則及《建築物管理條例》(第344章)

誠信優質 樓宇管理

財務管理是樓宇管理的重要一環。一個大廈管理組織，如果財務管理不善，可能發生以下的貪污舞弊或不當行為：

- 侵吞屋苑收入，例如泊車費、外牆廣告費等
- 擅用支票 / 公款
- 受賄以加快繳付工程費用
- 以虛假文件 / 單據申領發還款項

因此，業主、法團及管業公司必須通力合作，各盡本分，以確保經費運用得宜和大廈財政健全，減少貪污舞弊及其他不當行為。



優質管理 誠信理財

- 明白及遵守有關法例及守則（《防止賄賂條例》、《建築物管理條例》等）
- 建立完善的財務制度和工作程序
- 制訂誠信守則，嚴禁收取非法利益，並需申報 / 避免利益衝突
- 實行有效監察及加強溝通

▶ 如法團及物業管理公司欲進一步了解廉署提供有關樓宇管理、維修及財務的防貪教育服務，歡迎致電2543 0000或親臨位於上環干諾道中124號海港商業大廈地下的廉政公署西港島及離島辦事處查詢。



公用地方維修津貼

工程總額兩成，每個單位最高 \$3,000
每個法團上限 \$1,200,000
少於 50 個單位的大廈可享更高津貼

公用地方維修免息貸款

每個單位最高 \$100,000

家居維修免息貸款

每個單位最高 \$50,000

籌組業主立案法團資助

每個法團可獲 \$3,000



樓宇維修

綜合支援計劃

一站式
技術支援

一套表格
多項計劃

強制驗樓資助計劃

為收到屋宇署「強制驗樓計劃」預先知會函件或法定通知，並符合申請資格的大廈，提供首次驗樓資助。資助額視乎樓宇單位數目而定，最高為 \$100,000

樓宇復修資訊通

Building Rehab Info Net

www.buildingrehab.org.hk



樓宇復修
常見問題

為您解答
不同資助計劃
的常見問題

搜尋
合適計劃

助您選擇
合適資助
計劃

招標公告

為參加計劃的
大廈免費提供招標
顧問/工程承辦商/
註冊檢驗人員
廣告平台

樓宇復修
個案及工程
費用參考

法團分享復修
經驗及已完成
工程個案費用
作參考

查詢樓宇維修資助計劃 及申請詳情

樓宇維修支援計劃熱線

3188-1188



市建 一站通
URBAN RENEWAL
RESOURCE CENTRE

九龍大角咀福全街6號
www.urrc.org.hk