

# 中西區 大廈管理通訊

二零一四年六月 免費贈閱

## 編者的話

一個舒適、安全的居住環境，有賴業主定期檢查和維修物業。  
為了改善居住環境，樓宇內的各項設施和設備都應有適當的維修及保養。  
保養妥善的樓宇給人一種舒適及安全的感覺，而保養良好的樓宇其保值能力亦較高。

大廈的公用部份是全體業主共同擁有的，如果大廈的公用部份缺乏維修保養，不但影響居住環境，亦可能影響公眾安全或對市民造成困擾。在缺乏妥善管理及維修的情況下，一些大廈的設施日漸陳舊，因而引發不少糾紛，使私人大廈的管理及維修問題備受關注。

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曾於二零一三年印備一份「中西區大廈管理通訊」，希望深入淺出地向業主及法團委員簡介大廈管理資訊。由於反應熱烈，現特別刊製新一期的通訊，以冀與各位分享大廈管理方面的知識，協助大家同心協力改善大廈環境，達至安居樂業。

本期通訊為大家介紹樓宇維修時的一般流程，以及招標時的一些防貪知識。大廈維修時亦可能聘請保安，通訊中亦會簡述聘任保安人員的相關事項。另一方面，本通訊亦會簡介「關愛基金舊樓業主立案法團津貼計劃」，為符合申請條件的業主提供津貼。

## 介紹中西區關注樓宇管理工作小組活動

### 活動名稱：中西區大廈管理工作坊2014(I)

日期：2014年7月14日  
時間：晚上7時30分至9時30分  
地點：西營盤西邊街36號A西區社區中心會議室  
內容：介紹《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)  
主辦機構：中西區區議會轄下中西區關注樓宇管理工作小組主辦、中西區民政事務處協辦  
講者：消防處及機電工程署代表  
查詢電話：21195011

### 活動名稱：中西區大廈管理工作坊2014(II)

日期：2014年8月28日  
時間：晚上7時30分至9時30分  
地點：堅尼地城石山街12號堅尼地城社區綜合大樓11樓活動室  
內容：介紹《建築物能源效益條例》(第610章)及《消防安全(建築物)條例》(第572章)  
主辦機構：中西區區議會轄下中西區關注樓宇管理工作小組主辦、中西區民政事務處協辦  
講者：機電工程署及消防處代表  
查詢電話：21195011

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](http://www.had.gov.hk/tc/18_districts/my_map_01.htm)

# 大廈維修一般流程表 (只供參考)



## 自發性質

根據大廈公契及《建築物管理條例》(第344章)，法團須負責大廈公用地方的維修、保養、翻新和改善，法團應使各業主了解大廈實際狀況並作出維修和財務承擔的建議。

## 法令性質

屋宇署根據《建築物條例》(第123章)向失修樓宇的業主發出修葺令，法團應根據修葺令所指定項目進行維修及在指定日期內完成。

## 召開特別業主大會 [見備註(i)]

大會程序須通過：

- (1) 維修工程項目
- (2) 是否需要聘請認可人士統籌維修工程 [見備註(ii)]
- (3) 維修費用 (包括滙報分攤的辦法、收款及追收的方式) [見備註(iii)]
- (4) 是否需要委任維修小組

備註：

- (i) 應遵照《建築物管理條例》(第344章)附表3規定
- (ii) 如進行屋宇署修葺令所指定工程，一定要聘請認可人士去監督工程
- (iii) 應遵照大廈公契及《建築物管理條例》(第344章)規定



## 聘請認可人士 [見備註(i)]

在統籌維修方面，認可人士會提供以下的服務：

- (1) 建議維修項目 [見備註(ii)]
- (2) 選擇工程材料
- (3) 草擬招標建議書
- (4) 處理招標程序
- (5) 協助法團甄選承建商
- (6) 製備合約細則
- (7) 監督工程進度
- (8) 核證工程完成及工程費用
- (9) 協調建築工程，以符合《建築物條例》(第123章)的要求

備註：

- (i) 請參考私人樓宇管理手冊(2011年版)第四章採購及招標程序，以聘請認可人士，而有關名單可向屋宇署查詢。
- (ii) 如維修涉及結構工程，結構工程師須在展開該項工程之前呈交修葺工程建議書供建築事務監督審批及在工程完成後證明該工程是根據《建築物條例》(第123章)的規定進行。



## 草擬標書

- 標書應清楚列明：
- (1) 維修項目細則
  - (2) 完工日期
  - (3) 付款形式
  - (4) 維修期內保險條款
  - (5) 過期罰則
  - (6) 保固期

註：詳細的招標程序可參考《私人樓宇管理手冊》(2011年版)第四章採購及招標程序。



工程  
完成

於保固期後，發放合約餘款

完工驗收

進行維修工程

簽訂維修合約

召開特別業主大會

管理委員會在分析過所有收回的標書後，向大會作出報告及建議，由大會通過決議去選定承建商 [見備註(i)-(iii)]

備註：

- (i) 在正常情況下，應接納出價最低而符合要求的標書，否則一定要將理由記錄在大會會議記錄備查
- (ii) 所有投標文件，合約副本及其他有關文件一定要保存最少六年
- (iii) 投標人士要在批出標書前向法團書面申報利益及放棄投票(視乎身份而定)

開標

- (1) 全部標書應在截標時限過後，盡快開啟
- (2) 應有最少三名管理委員會委員在場監察及在個別標書上簽署確認及寫上日期
- (3) 不得接受逾期交回的標書

招標

- (1) 應根據大廈公契及參考《建築物管理條例》(第344章)第44條有關「供應，物料及服務的採購及選用事宜守則」去進行
- (2) 可向屋宇署查閱註冊承建商名單

工程計劃

定期監察施工進度

工程更改

質量檢查

繳付中期費用

保固期內檢核及確保承建商完成所有欠妥工程，執漏及修復全部未完工或未達標的維修項目

# 香港法例第460章 《保安及護衛服務條例》(條例)須知

## 保安人員的主要職責

保安人員的職責範圍包括以下：

- |                   |             |
|-------------------|-------------|
| (1) 防止任何人未經許可進入大廈 | (6) 妥善保管鑰匙  |
| (2) 登記訪客          | (7) 防止及偵測罪案 |
| (3) 報告及記錄事故       | (8) 巡邏      |
| (4) 應付緊急事故        | (9) 確保消防安全  |
| (5) 監察保安系統        | (10) 處理投訴   |



## 保安人員基本守則

根據保安人員許可證的簽發條件，保安人員必須遵守以下各點：

- ➡ 當值時需攜帶許可證；
- ➡ 只能從事許可證註明的保安工作；
- ➡ 如更換僱主(受僱於持牌保安公司者除外)或遭刑事檢控，須14日內以書面通知警務處處長；
- ➡ 不能每月工作超過372小時，正常情況下不能每天超過12小時；
- ➡ 不得違反保安人員的工作規定，例如不得在值班時睡覺、或在執行職務時疏忽職守。

## 僱主應注意有關係例的相關內容(條例亦適用於業主立案法團)

- 任何人僱用或終止僱用任何人員為該人自己或為他人擔任有酬的保安工作，須於開始僱用或終止僱用後14日內，將僱主的姓名或名稱、僱員的姓名及開始僱用的日期以書面通知警務處處長。(條例第13條訂明僱主在保安工作方面的責任)

## 許可證之條件(條例第10條中所訂明持證人須遵守許可證之條件)

- 除受僱於持牌保安公司者之外，持證人如更換僱主，須在14日內以書面通知警務處處長。
- 持證人如遭刑事檢控，須在14日內以書面通知警務處處長。

## 罪行及罰則

- 任何人如違反條例第10、11(2)、12或13條，經定罪後可判處罰款港幣一萬元及監禁三個月。

保安人員許可證申請查詢 (警察牌照課)

電話：2860 6543(新申請) 2860 6546 (續期)

資料由香港警務處提供



### 背景

管理大廈是業主的責任。為提升對舊樓業主立案法團（下稱「法團」）的支援，以鼓勵更多大廈成立法團及促進良好的大廈管理，關愛基金為合資格的舊樓法團提供資助。

推行部門	民政事務總署（下稱「民政署」）
推行期	2012年10月至2015年9月，為期三年
申請條件	<ul style="list-style-type: none"><li>樓齡30年或以上的住宅或綜合用途(商住兩用)樓宇</li><li>住宅單位的平均應課差餉租值：<ul style="list-style-type: none"><li>—市區(包括沙田、葵青及荃灣)：不高於120,000元</li><li>—新界：不高於92,000元</li></ul></li></ul>
津貼項目	<ul style="list-style-type: none"><li>法團根據《建築物管理條例》(第344章)向土地註冊處提交文件以供註冊或存案的費用；</li><li>法團根據《建築物管理條例》(第344章)就大廈公用部分購買第三者風險保險的支出；</li><li>法團就消防及電力設備定期進行例行檢查的支出(不包括安裝及維修的費用)；</li><li>法團每年一次清理走火通道的支出(不包括清拆僭建物的費用)。</li></ul>
津貼款額	<ul style="list-style-type: none"><li>實報實銷</li><li>上限為實際支出的50%</li><li>三年的津貼總額上限為20,000元</li></ul>

### 申請手續

- 民政署已初步審定符合上述兩項申請條件的法團，已於2012年10月初以書面通知合資格的法團，邀請他們提交申請。
- 法團如沒有接獲民政署書面通知而認為符合以上兩項申請條件，可以要求民政署覆核資格。
- 每個法團在三年推行期內最多可以分五次提交申請。
- 所有申請必須在2015年9月30日或之前提交民政署。

#### 查詢電話：28352500

索取計劃簡介及申請表：可於各區民政事務處諮詢服務中心索取或到[www.buildingmgt.gov.hk](http://www.buildingmgt.gov.hk)下載

## 《旅館業條例》(第349章) — 新通報機制

鑑於私人大廈業主關注在其大廈內經營賓館的事宜，牌照事務處於二零一四年四月起推出新的通報機制，凡收到賓館牌照的新申請或續期申請，即會通報大廈業主和住客。

新通報機制之詳情，請瀏覽網址：[www.hadla.gov.hk](http://www.hadla.gov.hk)

# 誠信優質 樓宇管理



一個舒適、安全的居住環境，很大程度取決於樓宇的公用地方和設施是否得到適時的保養。當進行樓宇維修工程時，法團及業主需確保誠信和採用最佳作業常規，以避免發生貪污舞弊的事件，導致工程成本增加，甚至影響居民的安全健康。



## 採購招標 公平公開

- 制訂維修工程的範圍
- 制訂公開邀請供應商或承包商的準則
- 制訂利益衝突申報機制



為協助業主、法團及物業管理公司於樓宇維修工程中預防貪污舞弊，廉政公署在2013年12月推出了新版《樓宇維修實務指南》。該指南介紹許多有效的防貪措施，及提供實用的文件範本和清單，例如工程顧問服務範疇、評標報告及工程監督計劃書表格等，方便法團使用。

- ▶ 如法團及物業管理公司欲索取新版《樓宇維修實務指南》或進一步了解廉署提供的各項樓宇維修防貪教育服務，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分區辦事處查詢。

