

# 東區大廈管理通訊

第四十二期（免費贈閱）

東區房屋管理事務工作小組

西灣河太安街29號東區法院大樓11樓

電話：2886 6540

傳真：2967 5447

## 擔任業主立案法團管理委員會委員的資格

業主在根據《建築物管理條例》（條例）第3、3A或4條召開的業主會議上委任管理委員會（管委會）委員，或根據條例附表2第5(2)(a)、6或6A段委任新一屆管委會委員或進行補選管委會職位空缺時，除租客代表外，所有管委會委員必須為有關大廈的業主，下列人士無資格獲委任為管委會委員：

- 未獲解除破產的破產人；
- 曾於過去5年內在沒有向債權人全數償還債務的情況下，獲解除破產或與其債權人達成《破產條例》（第6章）所指的自願安排的人；
- 曾於過去5年內在香港或其他地方被裁定犯某罪行，並就該罪行被判處為期超過3個月而又不得選擇以罰款代替的監禁（不論是否獲得緩刑）的人。

每一名管委會委員（租客代表除外）都須在獲委任後的21天內，以指定格式的聲明書（L.R.169）作出法定聲明，說明他並非上一段所描述的人，並向管委會秘書送交有關聲明書。

- 管委會委員如果沒有遵守有關規定，即停任管委會委員。
- 管委會委員可以到土地註冊處的辦事處或各區的民政事務處索取聲明書的表格，或於下列網址下載表格：  
[www.landreg.gov.hk](http://www.landreg.gov.hk)  
[www.buildingmgt.gov.hk](http://www.buildingmgt.gov.hk)
- 管委會委員可到土地註冊處的辦事處、各區民政事務處的諮詢服務中心、香港房屋協會轄下的物業管理諮詢中心，也可在太平紳士、公證人、監誓員或其他獲法律授權監誓的人（例如律師）面前作出聲明。
- 管委會秘書須在收到委員送交的聲明書後的28天內，把有關聲明書送交土地註冊處。
- 如果法人團體獲委任為管委會委員，則該法人團體可以委任任何人作為他的代表（“獲授權代表”）。和其他管委會委員一樣，該獲授權代表也須作出法定聲明，並向管委會秘書送交聲明書。如果該獲授權代表並沒有遵守有關規定，即停任管委會委員，而該法人團體可以委任另一獲授權代表來取代他。

「東區房屋管理事務工作小組」 成員

社本文議員(主席)、鄭志成議員(副主席)、趙資強議員、鐘樹根議員JP、許濟安議員、許嘉瀾議員MH、葉就生議員MH、江澤濠議員MH、龔栢祥議員、梁志剛議員、梁國鴻議員、勞鏗珍議員MH、羅榮焜議員MH、顏尊廉議員、邵家輝議員、趙承基議員MH、梁燕屏女士、李昌可先生、吳綺嘉女士(秘書)

# 大廈升降機及自動梯的保養及安全使用

大廈升降機的安全屬樓宇保養維修的重要一環，定期進行保養及維修，才能保障業主及租客的安全。業主及業主立案法團(法團)有責任保持樓宇公用部分和法團財產維持在良好合用的狀況。

## 有關條例

本港升降機及自動梯的使用及保養是受香港法例第327章升降機及自動梯(安全)條例管制。所有新升降機及自動梯，必須得到機電工程署署長准許，才可使用。如有任何違例事項，升降機或自動梯的物主，可能會被檢控。小型送貨升降機亦受此條例管制，唯裝置在食肆的廚房、工廠或工業經營內的除外。

## 升降機及自動梯物主的責任

- 保存工程記錄簿
- 如發生升降機 / 自動梯意外，以書面通知機電工程署署長及註冊承建商
- 確保保養及維修工程只由註冊承建商或工程師執行
- 安排升降機 / 自動梯測試證明書的加簽

## 定期保養及檢查包括：

保養及檢查	升降機	自動梯
檢查、清潔、抹油及調校	每月一次	每月一次
定期檢查	每年一次	半年一次
定期試驗安全設備	每年一次	每年一次
安全設備滿載試驗， 超載感應器和制動器試驗	五年一次	--

## 安全使用升降機 / 自動梯守則

升降機	自動梯
確保所有安全設備正常運作	緊握扶手帶，請勿在自動梯上行走，以免發生意外
勿使升降機超載	緊握兒童之手
切勿干擾升降機門及設備	勿將身體伸出扶手以外
火警時切勿使用升降機	勿在自動梯上嬉戲或亂走
切勿在升降機內玩耍或跳躍	站立位置應離開梯邊的腳板或黃線
兒童乘搭升降機，應由成人陪同	勿在自動梯上使用手推車、嬰兒車或輪椅
勿靠近升降機門， 尤其當升降機門正在開啟或關閉	只可在緊急情況下使用緊急按鈕， 平時不得亂按此掣

## 被困升降機內時的做法

被困時應按動求援按鈕，以通知管理員，勿嘗試自行開啟升降機門，保持冷靜，等待救援人員

如有疑問，請向承建商、或致電1823電話中心 / 機電工程署熱線2333 3762查詢。

## 《建築物管理(第三者風險保險)規例》

立法會於二零零七年十一月七日已通過修訂《建築物管理(第三者風險保險)規例》的決議案，有關法例預計於二零一一年一月一日實施。規例對法團就購買第三者風險保險列明詳細的規定，例如保險單的承保範圍、最低承保額等。

在《建築物管理(第三者風險保險)規例》生效後，所有法團都必須為大廈的公用部分購買第三者風險保險。有關法例實施後，法團如未有按規定就大廈的公用部分及法團財產購買第三者風險保險，即屬違法。一經定罪，管理委員會的每名委員有可能被判處最高5萬元的罰款。

廉政公署東港島辦事處將一連兩期於《東區大廈管理通訊》刊登「優質管理漫畫系列」，協助業主了解如何建立完善物業管理、妥善維修。今期介紹聘用顧問及承建商的須知。我們樂意協助區內樓宇管理組織落實各項防貪工作，歡迎致電2519 6555，或親臨灣仔軒尼詩道201號東華大廈地下查詢。

## 公開競投 慎防圍標



為免圍標引致損失，法團應：

- 公開招標及訂明所需邀請 / 收到標書的最少數目
- 參考由各有關政府部門（例如屋宇署、消防處等）備存的顧問 / 承建商名單
- 諮詢專業及其他有相關經驗法團的意見

## 標書封 / 鎖 以防外洩



收集標書時，為防止標價外洩及遭人篡改：

- 要求投標者把標書封妥，並直接放進投標箱內
- 投標箱由兩把鎖鎖上，鎖匙由主席、秘書或司庫分開保管
- 投標箱放於大廈當眼處

## 按時截標 確保公平



為公平及以防開標後人為操控：

- 按指定時間截標，不應接受遲交的標書
- 標書開標後，要妥善紀錄及保存
- 若委員發現其親屬或私交友好參與投標，必須向法團申報，以防利益衝突

## 公正評標 避免議價



評核標書，應注意下列事項：

- 在開標前預先釐定評核標準，並知會所有被邀請的投標者
- 評核標準可包括非價格因素，例如物料質量及工程經驗等
- 開標後，應盡量避免議價。如需議價，須以公平、公開及公正為原則



HONG KONG  
HOUSING SOCIETY  
香港房屋協會



# 家居維修貸款計劃

以協助業主在其單位內進行有關家居安全或環境衛生的維修改善工程，讓住戶住得安心，樓宇價值亦得以提昇。



## 申請資格

- 私人住宅物業，樓齡20年或以上
- 單位每年應課差餉租值：
  - 市區(包括沙田、葵青及荃灣)物業不超過\$100,000
  - 新界物業不超過\$76,000
- 有關貸款物業是申請人唯一擁有業權的香港物業(非公司擁有)

## 貸款/資助用途

個別住宅單內有關家居安全及環境衛生的維修工程，例如更換窗戶、電線、排污裝置及清拆僭建物等

## 貸款額

最高\$50,000的貸款

## 還款安排

分36期每月等額攤還

## 特別資助

如申請人年滿60歲並正領取綜合社會保障援助或免費醫療保障援助，或符合入息及資產限額資格，可獲貸款額一半的資助，以\$10,000為上限

免息貸款

資料來源：物業管理諮詢中心(東區)

地址：香港西灣河筲箕灣道250號御景軒地下C舖 電話：2839 7480 傳真：2885 6784 熱線：2882 1717

# 大廈管理活動快訊

## 樂軒臺及五洲大廈火警演習 及防火講座

東區防火委員會分別於二零零九年二月二十一日及二十八日假上述地點舉行火警演習及防火講座。消防處除派代表即席指導居民在發生火警時應注意的事項外，並示範正確使用滅火筒等消防設施的方法，參加者反應良好。



## 東區防火安全嘉年華

由東區防火委員會主辦，東區民政事務處、消防處及機電工程署協辦，東區區議會贊助的「東區防火安全嘉年華」，已於二零零九年二月十五日(星期日)假柴灣公園一號足球場順利舉行。當日活動內容豐富，包括綜合表演、以防火安全為主題的攤位遊戲、消防工具展覽及示範等。大會藉著舉辦是項活動，除讓市民有機會欣賞表演節目及參與攤位遊戲外，亦藉此機會向他們推廣消防安全訊息。



## 清明節防止山火宣傳活動

由東區防火委員會主辦的「清明節防止山火宣傳活動」已於二零零九年三月二十九日(星期日)上午，假柴灣連城道一帶舉行。當日東區防火委員會委員、消防處職員及消防安全大使除向掃墓人士派發防火宣傳紀念品外，並呼籲他們妥善處理火種，以免引起火警。



# 大廈管理信箱



問

我們是東區一座私人樓宇業主立案法團管理委員會（管委會）的委員，任期即將屆滿。法團將於下一個月召開業主週年大會，屆時並須委任新一屆管委會委員。在擔任管委會委員資格方面，我們有一些疑問。此外，有大廈業主在聽聞過去發生的數宗升降機安全事故後感到憂慮，故作出以下查詢：

- 1 擔任管委會委員須符合什麼資格？
- 2 新獲委任的管委會委員需要遵守什麼手續，才可擔任有關職位。若有關委員是法人團體，手續是否相同？
- 3 當大廈升降機出現故障時，被困在升降機內的乘客應怎樣應變？

答

1

所有業主均符合資格獲委任為管委會委員，除非有關業主是以下類別人士：

- (a) 在獲委任時未獲解除破產的破產人，
- (b) 或曾於過去5年內在沒有向債權人全數償還債務的情況下獲解除破產或與其債權人達成《破產條例》（第6章）所指的自願安排的人；
- (c) 曾於過去5年內在香港或其他地方被裁定犯某罪行，並就該罪行被判處為期超過3個月而又不得選擇以罰款代替的監禁（不論是否獲得緩刑）的人。

2

新獲委任的管委會委員（租客代表除外）都需要在獲委任後的21天內，以指定格式的聲明書(L.R.169)作出法定聲明，說明他並非《建築物管理條例》（條例）附表2第4(1)(a)及(b)段所指的人(即上述(一)(a),(b)及(c))，並向管委會秘書送交有關聲明書。管委會秘書須在收到委員送交的聲明書後的28天內，把有關聲明書送交土地註冊處。管委會委員如沒有在規定的限期內遞交簽妥的聲明書，根據條例附表2第4(4)段的規定，他即停任管委會委員，即使他其後補交有關的聲明書，也不會重新被當作管委會委員。他如希望再獲委任為管委會委員，須根據條例附表2的規定重新獲得委任。

此外，倘若有關委員是法人團體，該法人團體在獲委任為管委會委員後，可為條例的施行而委任一人作為其代表，猶如該代表以其本身的權利作為管委會委員一樣。該法人團體的代表須與其他管委會委員一樣遵守相同的手續，在獲委任後的21天內作出法定聲明，並把簽妥的聲明書送交管委會秘書。

3

乘客如被困在升降機內時切勿慌張，應保持鎮定，按動警鐘求援或使用機廂內的對講機，與大廈管理人員及升降機技術人員聯絡，聽從指示，留在機廂內等候救援。警鐘與緊急照明等設備的電源可供應因停電困人時的應用，而被困的乘客亦可大聲呼叫，引人注意。此外，由於升降機有可能突然回復運行，故此被困的乘客切勿嘗試撬開機廂門或由機廂頂緊急活板門離開機廂，以免造成更嚴重的意外事件。升降機的安全設計與緊急設備及通風裝置能保障被困在機廂內乘客的安全，只要依照指示，保持鎮定，對外取得聯絡，留在機廂內等候救援是最為安全的。