

優質大廈管理及建築物管理(修訂)條例宣傳活動

葵青區議會大廈管理推廣工作小組

2007/2008 成員名單：梁志成(主席) 梁偉文 潘小屏 尹兆堅 黎少棠

2007年建築物管理(修訂)條例

本工作小組已於上期簡介《2007年建築物管理(修訂)條例》在委出管委會和成立法團、擔任委員會委員的資格、填補管委會的職位空缺、對管委會委員的保障、法團支付的津貼、管委會會議法團業主大會、如何計算過半數票及委任代表的有關修訂。以下是《修訂條例》的其他修訂摘要。

- #### 採購安排
- 法團在進行採購時，必須遵守條例的採購規定。
 - 如果採購的價值超過\$200,000，法團必須進行招標。
 - 如果採購的價值超過每年預算的20%，則法團除了須進行招標外，還須藉業主大會通過的決議，決定是否採納收到的標書。
 - 如果法團打算繼續聘用現任的供應商，並能夠同時符合條例訂明的條件，可以獲豁免有關招標的規定。
 - 以上有關採購的規定，也同樣適用於經理人進行採購。

- #### 財務安排
- 如果大廈有多於50個單位，管委會必須把經由會計師審計的財務報表，連同會計師報告，在法團業主周年大會上提交法團省覽。
 - 不少於5%的業主可以要求管委會讓他們或他們委任的任何人查閱法團帳簿、帳項紀錄及其他紀錄所提述的一切單據、發票、憑單、收據及其他文件。業主也可以向法院申請命令，要求管委會讓獲法院授權的任何人查閱上述文件。
 - 就經理人而言，如果有關大廈已成立法團，經理人必須開立和維持一個或多於一個獨立而有利息的戶口，以持有有關建築物管理或特別基金的款項，而每一個戶口均須指定信託戶口或客戶戶口。

- #### 展示有關法律程序的資料
- 如果法團於任何法律程序的一方，管委會必須在收到或發出開展有關法律程序的法院文件的7天內，在建築物的顯眼處連續7天展示通知。通知上須載列有關法律程序的詳情。

法團終止經理人的委任

- 條例附表7第7段載有條文，訂明終止經理人的委任的機制。有關條文只適用於終止下列經理人的委任：
 - 公契經理人；
 - 合約經理人，而有關合約並無關於終止委任的條款。

離任經理人的交接安排

- 不論經理人的委任因何原因結束，都必須：
 - 在其委任人結束後的14天內，把屬於法團或業主的任何動產，送交業主委員會或接任的經理人；及
 - 其委任結束後的2個月內，擬備收支表和資產負債表，並把為了擬備有關財務報表而管有的帳簿、帳項紀錄等文件送交業主委員會或接任的經理人。

業主之間的通訊

- 經理人須就業主之間、關乎大廈管理的事宜互相通訊的渠道，在法團業主大會上諮詢法團，並採取法團決定的方法。

過渡性條文

- 根據未經修訂的條例，業主可以按照公契的規定委出管委會。《修訂條例》就這些按照公契委出的管委會提供了4年的過渡期(由2007年8月1日至2011年7月31日)。
- 在過渡期內，這些管委會可繼續按照未經修訂的條例附表2行事。附表2載列了有關管委會組織及工作程序的規定。
- 如果出現下列情況，管委會便須按照修訂的附表2行事：
 - 在過渡期內，法團在業主大會上通過決議，決定遵照修訂的附表2行事；或
 - 過渡期屆滿(即2011年7月31日)。

對上述有關法團的詮釋，應以《建築物管理條例》(第344章)原文為依歸。市民如對條例的詮釋有所疑問，宜徵詢獨立的法律意見。

葵青區大廈管理工作坊

由葵青區議會大廈管理推廣工作小組主辦，香港房屋協會及葵青民政事務處協辦，葵青區議會贊助的「葵青區大廈管理工作坊」，已於2008年2月26、27及28日，假葵芳社區會堂舉行。工作坊內容包括“家居漏水、石屎剝落及天台防水工程、大廈保險、樓宇裝修及維修的刑與責、業主立案法團權責及個案分享”。大會很榮幸邀請鍾沛林律師、保險顧問陳偉誠先生、勞工處及香港房屋協會的代表擔任主講嘉賓，參加者反應熱烈，除用心聆聽每位嘉賓的講解外，亦踴躍發問，查詢有關樓宇管理的知識。



工作小組主席梁志成致送紀念品予嘉賓講者



工作坊盛況



參加者用心聆聽講者講解



建築物管理(修訂)條例 精靈小測驗

Q1: 如果大廈要進行維修工程(而有關工程並非法定工程)，法團的常用基金和備用基金都不足以支付維修費用，而管委會在擬備預算和釐定整體業主所需繳付的款項時，也沒有預算有關的維修開支，管委會可以在其後增加整體業主所需繳付的款項嗎？

A1: 不可以。管委會在按照預算釐定整體業主所需繳付的款項後，就不得增加有關款項。增加款項的建議須經由法團業主大會通過的決議批准。

Q2: 法團什麼時候需要進行招標及/或通過法團業主大會的決議揀選投標書？
假設法團需要進行維修，聘請工程公司的費用為\$1,200,000，約佔法團每年預算的40%。在這種情況下，須進行招標及舉行業主大會以揀選投標書嗎？

A2: 有關採購的價值超過法團每年預算的20%，按照條例的規定，法團必須進行招標，並藉法團業主大會以過半數票通過的決議揀選投標書。

(資料摘錄自民政事務總署《2007年建築物管理(修訂)條例》指南)

公眾責任保險 私人大廈要投保 業主安心無煩惱

大廈保險的作用，是為大廈管理方面的意外，造成的傷亡、財物損毀或損壞而導致的經濟損失，提供補償，從而減低大廈管理組織所承擔的風險。

私人大廈的主要三類保險

公眾責任保險
一般稱為“第三者責任保險”

僱員補償保險
一般稱為“勞工保險”

公共產業保險
一般稱為“財物保險”

投保時需要注意的事項

- 在投保時，須清楚知道保單的保障範圍、條款及條件；
- 必須選擇信譽良好的保險公司。在投保前，應要求數家保險公司報價，以確定付出的保費最合理，並獲得最大的保障；
- 如投保事宜由大廈經理人安排，則法團或互助委員會應與大廈經理人聯名投保；
- 投保時必須向保險公司提供正確資料，否則保單可能無效，以致投保人不能獲得賠償；
- 適當的保障範圍及投保額。

購買公眾責任保險時，可能要提供下列有關大廈的資料：

- 落成年份；
- 現時的用途；
- 位置；
- 座數/樓層數目/單位數目/升降機數目/車位數目；
- 建築樓面面積；
- 是否有設施，例如停車場、會所、游泳池、體育設施等；
- 外牆是否有搭建物，例如廣告招牌；
- 是否有違例搭建物，例如違反《建築物管理條例》(第123章)、《建築物管理條例》(第344章)及其他法律規定的搭建物或改建物；
- 是否有大廈維修計劃？如有的話，必須提供詳細資料；
- 彌償上限；
- 在過去五年內是否有索償紀錄 - 曾否發生任何可能導致索償的事故？如已就大廈投保，曾否向保險公司報告任何可能提出的索償個案？如有的話，必須提供詳細資料；
- 曾否接到由屋宇署發出的修葺令，而有關工程尚未完成？

香港房屋協會

「樓宇維修資助計劃」
提供資助予大廈進行公眾地方的維修



樓宇維修資助計劃	
申請資格	<ul style="list-style-type: none">私人住宅或綜合用途樓宇，樓齡20年或以上住宅單位平均每年應課差餉租值：市區(包括沙田、葵青及荃灣)物業不超過\$78,000，新界物業不超過\$59,000位於市區重建局「樓宇復修計劃」服務區以外整個屋苑或樓宇不多於400個住宅單位已成立業主立案法團必須在房協指引下委任認可人士或專業顧問及註冊承建商進行有關工程
資助用途	<ul style="list-style-type: none">大廈公共地方有關樓宇安全、環境衛生及環保的工程項目，例如維修外牆石屎剝落、更新喉管或消防系統、加裝節能裝置及園林綠化等工程
資助額	<ul style="list-style-type: none">可獲不超過工程總額兩成或每住宅單位最多\$3,000*的資助，用以改善樓宇安全或環境衛生，以較低款額為準長者業主資助 - 住宅單位長者業主如年滿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，該住宅物業是申請人在香港唯一擁有的物業(非公司擁有)，物業所屬的業主立案法團已取得「樓宇維修資助計劃」的原則上批准，可獲房協資助支付單位應分攤的大廈公共地方維修費的一半，以 \$10,000**為上限資助樓宇公共地方公眾責任保險年費的50%或最多每年\$6,000，為期不多於3年
備註	<ul style="list-style-type: none">*不限申請次數，樓宇維修資助在5年內資助總額上限為每個單位\$3,000，每項工程只能獲批資助一次**符合資格的長者業主在5年內在內同一大廈可得的資助總額上限為\$10,000，每項工程只能獲批資助一次



可更換破爛公共地方窗



可更換陳舊食水喉管

相關資源

有關大廈管理方面的資料，可透過下列途徑索閱：

- 葵青民政事務處諮詢服務中心
地址：新界葵涌興芳路166至174號葵興政府合署2字樓
電話：2425 4602
- 大廈管理網頁 <http://www.buildingmgmt.gov.hk>
- 香港房屋協會 (總辦事處) 地址：九龍大角咀通州街28號頌賢花園商場3號舖
電話：28397188 (荃灣) 地址：荃灣沙咀道141-169號滿樂大廈福至樓地下169號舖
電話：28397184

資料來源：
葵青區議會大廈管理推廣工作小組 民政事務總署
葵青民政事務處 香港房屋協會
消防處 香港保險業協會

消防(建築物)安全條例第572章簡介

1. 條例的目的
本條例的目的，是針對火災的危險，向某些種類的綜合用途建築物及住用建築物的佔用人、使用人和訪客提供更佳保障。

2. 執行當局
為施行本條例：
(a)就綜合用途建築物或住用建築物的規劃、設計和建造而言，執行當局為屋宇署署長；
(b)就任何消防裝置或設備而言，執行當局為消防處處長。

3. 條例的監管範圍
本條例適用於下述綜合用途建築物或住用建築物：
(a)建築物的用途

- 一部分興建或擬作住用用途，一部分則興建或擬作非住用用途；或
- 興建或擬作住用用途並且高於三層；以及

(b)建築圖則的審批或落成日期

- 建築工程圖則是在1987年3月1日或之前，首次呈交建築事務監督批准的；或
- 若未有在1987年3月1日前呈交圖則予建築事務監督批准的，在1987年3月1日或之前建成。

[本條例不適用於依據《建築物條例》(新界適用)條例(第121章)而建成的建築物]

4. 消防安全規定
(a)提供消防裝置或設備：
綜合用途建築物或住用建築物的擁有人及/或佔用人，須提供以下列出的所有或部分消防安全措施：

消防裝置及設備	處所/建築物負責人		綜合用途建築物非住用用途部分	綜合用途建築物住用用途部分和住用建築物
	擁有人	佔用人	擁有人	擁有人
自動噴灑系統	✓*			
消防栓及喉管系統				✓
手控火警警報系統	✓			✓
緊急照明(公用範圍)	✓			✓#
緊急照明(非公用範圍)			✓	
機械通風系統▲(公用範圍)	✓			
機械通風系統▲(非公用範圍)			✓	

備註：* 非住用用途部分的總樓面面積超過230平方米
由地面至最高一層的樓面超過30米的樓宇
▲ 指機械通風系統的自動中斷操作裝置

(b)為消防安全而設的項目：
綜合用途建築物或住用建築物的擁有人，可能須要提供以下列出的所有或部分消防安全建築工程：

消防裝置及設備	處所/建築物負責人		綜合用途建築物非住用用途部分	綜合用途建築物住用用途部分和住用建築物
	擁有人	佔用人	擁有人	擁有人
逃生途徑			✓	✓
樓宇耐火結構	✓			✓
消防和救援進出途徑	✓			✓

5. 條例的實施

本條例自2007年7月1日起分三期實施：
實施進度表

第一期	1973年或之前建成的綜合用途建築物	首6年
第二期	1973至1987年間建成的綜合用途建築物	隨後的4年
第三期	1987年或之前建成的住用建築物	最後階段

但假如發現某綜合用途建築物或住用建築物的火災危險性高，不管該建築物屬於什麼類型或何時建成，執行當局都會立即採取執法行動。

6. 查詢

如需要更多資料，請聯絡消防處(電話：2272 9112)或屋宇署(電話：2626 1616)。

(資料摘錄自消防處及屋宇署《消防安全(建築物條例第572章)》小冊子)