

北區大廈管理通訊

2008年2月

北區民政事務處大廈管理聯絡小組

粉嶺璧峰路3號三樓354室

電話：26751719

北區防火委員會活動報告

北區防火安全活動日

由北區防火委員會防火活動工作小組主辦，消防處協辦，北區區議會贊助的「北區防火安全活動日」已於2008年1月20日（星期日）順利舉行。

出席當天活動的主禮嘉賓包括北區民政事務專員黃宗殷太平紳士、北區區議會副主席侯志強先生、消防處新界北區指揮官鄧永強先生、北區消防安全大使名譽會長會主席劉應和先生、副主席莊金寧先生MH、北區中學校長會主席阮邦耀校長、北區小學校長會主席任兆祺校長、北區區議會主席兼北區防火委員會主席蘇西智先生MH BBS、防火活動工作小組召集人余藹祥先生及消防安全海報及標語創作比賽工作小組召集人廖子良校長。



是日天公造美，陽光普照。活動吸引逾千五百名市民到場參觀。消防處示範表演為活動日打響頭炮，消防人員於拯救項目向參觀者展示高度專業水準。在簡單而隆重的開幕儀式後，精彩的綜合才藝表演隨即展開，包括舞蹈、唱歌、樂器表演、有獎問答遊戲、攤位遊戲、電動車模擬駕駛和消防設備展覽等等。節目之豐富程度，令人分身不暇；表演精彩萬分，使人目不暇給。舉辦是次活動的目的是希望透過不同類型的節目內容，帶出防火安全信息。

是日天公造美，陽光普照。活動吸引逾千五百名市民到場參觀。消防處示範表演為活動日打響頭炮，消防人員於拯救項目向參觀者展示高度專業水準。在簡單而隆重的開幕儀式後，精彩的綜合才藝表演隨即展開，包括舞蹈、唱歌、樂器表演、有獎問答遊戲、攤位遊戲、電動車模擬駕駛和消防設備展覽等等。節目之豐富程度，令人分身不暇；表演精彩萬分，使人目不暇給。舉辦是次活動的目的是希望透過不同類型的節目內容，帶出防火安全信息。

北區大廈管理活動快訊

二零零八年北區法團、業委會及互委會聚會暨“大廈財務管理”研討會

北區民政事務處一向重視與北區大廈居民組織的溝通，所以決定於2008年3月2日（星期日）下午2時至5時30分假粉嶺祥華邨祥華社區會堂舉辦「二零零八年北區法團、業委會及互委會聚會暨“大廈財務管理”研討會」。北區民政事務處特別邀請了廉政公署及香港房屋協會代表，與區內大廈管理居民組織及管理公司交流大廈防貪及財務管理上的心得，同時並讓他們互相分享大廈管理工作經驗。希望本區各法團、業委會及互委會委員，以及管理公司代表屆時可以踴躍出席是次活動。

法團購買第三保 業主安心無煩惱

《建築物管理（第三者風險保險）條例》

《建築物管理條例》（第344章）第28條（尚未實施）已定明，業主立案法團（法團）必須就大廈的公用部分及法團的財產購買第三者風險保險（一般稱為“第三者責任保險”），並須保持有關保險單有效。《建築物管理（第三者風險保險）規例》（規例）則就法團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。

《建築物管理條例》第28條及規例預計於2009年1月1日正式實施。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（管委會）的每名委員有可能被判處最高5萬元的罰款。

“法團須就有關建築的公用部分及該法團的財產與保險公司訂立符合為本條的施行而訂明的規定的第三者風險保險單，並須保持該保險單有效。”

《建築物管理條例》
（第344章）第28（1）條

為什麼要購買第三者風險保險？

法團是根據《建築物管理條例》成立的大廈管理組織，具有獨立的法人地位及權力，並負有責任使大廈的公用部分和法團財產維持良好合用的狀況。

有時候，即使法團已盡了努力，履行管理和維修大廈的職責，大廈的公用部分仍可能會發生意外，引致第三者身體受傷，甚或不幸死亡。法團及大廈業主可能會因而負上民事法律責任，或須作出巨額賠償。法團購買足夠保額的第三者風險保險，可以減低業主意外發生時所面對的風險。

除了法團必須購買第三者風險保險外，其他大廈組織（例如業主委員會等）也應盡量安排購買同類保險，以減低業主在意外發生時所承擔的風險。



主要法例規定

1. 第三者風險保險的承保範圍

根據規例，保單承保的第三者風險法律責任，須包括法團就大廈的公用部分而對第三者身體受傷或／及死亡所負的法律責任。



須注意的是，規例沒有強制法團須就僱建物或違例建築工程而產生的法律責任購買保險。此外，規例亦無強制法團須就恐怖襲擊、戰爭等特定項目購買保險。

2. 最低承保額

每份保單就每宗事故的承保額，不少於1,000萬元。

3. 通知業主

- 保險公司向法團發出保單時，須同時發出一份保險通告，列明保單的詳情。法團須在該保單的整段有效期內，於大廈的顯眼處展示該保險通告。
- 法團購買第三者風險保險，管委會秘書須在保單訂立後的28天內，按土地註冊處指明的表格，將保險公司的名稱及地址，以及有關保單所涵蓋的期間，通知土地註冊處。
- 業主可在任何合理時間，查閱法團與保險公司訂立的保險單及保費的收據。業主在繳付複印費後，可向管委會司庫索取保險單及保費收據的副本。

4. 對法團及第三者的保障

- 如第三者向法團提出申索，法團須在收到書面要求後的10天內，向第三者說明有關法律責任是否獲得投保，並提供有關保單的詳情。
- 如果保單就法團的申索次數、大廈的樓齡、狀況或保養、單位數目、用途或有法定文書就該建築物而存在等事項限制法團就規例訂明須投保的法律責任所獲得的保險，有關的保單條文即屬無效。保險公司須先就法團所負的法律責任作出賠償，然後向法團追討有關款額。

- 法團與第三者訂立的任何協議，如果看來是否定或限制法團對第三者所負的任何法律責任，均屬無效。
- 如法庭裁定法團須負上有關法律責任，除了規例訂明的例外情況外，保險公司須向第三者支付賠償，賠償金額以保單的承保額為上限。
- 如法團清盤，不會影響法團就保單中所承保的對第三者所負的法律責任。

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。有關保障範圍及承保額必須符合《建築物管理條例》第28（1）條及規例的要求；
- 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；
- 如預期保費超過或相當可能超過《建築物管理條例》第20A條就採購安排而規定的金額，法團必須根據該條文的規定招標或召開業主大會；
- 必須以法團名義投保；
- 投保時必須向保險公司提供正確的資料，否則保單可能無效，以致投保人不能獲得賠償。如果法團不清楚某些資料，應向保險公司表明不知道或不確定。



香港保險業聯會提供的資料

- 1) 購買第三者風險保險時，法團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/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《建築物條例》（第123章）、《建築物管理條例》及其他法律規定的搭建物或改建工程；
- 是否有大廈維修計劃？如有的話，必須提供詳細資料；
- 在過去五年是否有索償紀錄 — 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或提出索償？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？

2) 哪些項目通常不屬第三者風險保險的範圍而需要購買其他保險？

- **對僱員的責任**
法團應按《僱員補償條例》（第282章）的規定，為執行大廈管理工作的僱員購買僱員補償保險（一般稱為“勞工保險”），以向在受僱工作期間因工受傷或死亡的僱員作出補償；
- **關於大廈公用部分的損失或損壞的責任**
法團應購買公共產業因火災或其他受保風險（如風災、水災、惡意破壞等）而導致的損失或損壞，要求保險公司作出彌償。
- **任何合約上的法律責任。**



（取材自民政事務總署的宣傳單張「《建築物管理(第三者風險保險)條例》」）



慎防山火 愛護郊野

清明重陽好掃墓 自攜寶桶燒元寶 清除雜草慎山火 免避起訴判罰款

如墓地沒有化寶爐設施，掃墓人士必須攜帶元寶桶以便燃燒冥鏹。

警告

任何人士在郊野範圍留下火種，如燒除雜草或隨意燃燒任何物品（包括冥鏹），可被檢控，一經定罪可被罰款港幣二萬五千元及入獄一年。

掃墓人士注意以下防火守則：

1. 應在鐵桶等器皿內燃燒冥鏹，並必須確保火種完全熄滅才離開墓地。
2. 使用剪刀清除墳墓旁之雜草，並把剪下雜草帶走，切勿用火清除。
3. 香燭及冥鏹應放在焚化爐或鐵罐內燃燒。
4. 燃燒香燭冥鏹時必須有人在現場看守及必須確保火種完全熄滅才離開墓地。

如遇山火發生

請儘速遠離火場，並即致電999通知消防處或警務處，
或致電 2720 0777 通知漁農自然護理署山火控制中心。

(節錄自漁農自然護理署1月份網頁資料)