

北區大廈管理通訊

2009年3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

北區大廈管理活動快訊

「大廈管理實務工作坊」

為向社區推廣良好的大廈管理意識，讓業主立案法團管理委員會委員對大廈日常管理的實務工作加深了解，北區民政事務處與香港房屋協會物業管理諮詢中心（大埔）繼於2008年8月13日晚上假聯和墟社區會堂合辦了「大廈管理實務工作坊」之後，於2008年10月24日在北區社區中心再次舉辦同類型的工作坊。當晚主持人除了講解業主會議、管委會會議的程序及所需要注意的事項外，更派發一些處理日常大廈管理工作時常用的文件範本，供出席人士參考，而參加者都踴躍發問，互相交流心得，分享經驗。



「樓宇維修及第三者風險保險須知」座談會



由北區民政事務處主辦，香港房屋協會物業管理諮詢中心（大埔）協辦的「樓宇維修及第三者風險保險須知」座談會已於2008年12月7日（星期日）假祥華社區會堂舉行。座談會內容十分豐富，分別有消防處高級消防隊長謝英傑先生介紹「樓宇防火須知」，勞工處職業安全主任賀百川先生提醒大家有關「樓宇裝修及維修的刑與責」事宜，香港保險業聯會轄下意外保險公會代表鍾樹階先生講解「第三者風險保險須知」，而香港房屋協會物業管理諮詢中心助理經理賴偉恒先生則向參加者介紹「樓宇管理維修綜合計劃」。

「消防安全（建築物）條例第572章」 講座暨2009年北區法團、業委會及互委會經驗分享聚會

《消防安全（建築物）條例》（第572章）已於2007年7月1日生效，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。部份北區內的業主可能已收到消防處及屋宇署發出的函件，要求進行上述條例所規定的消防安全改善工程。

為了讓業主及居民組織成員對條例的規定、相關的財政及技術援助有更深入的了解，北區民政事務處聯同香港房屋協會物業管理諮詢中心（大埔）於2009年3月1日假祥華社區會堂舉辦「消防安全（建築物）條例第572章」講座暨2009年北區法團、業委會及互委會經驗分享聚會，當日除了有消防處、屋宇署及香港房屋協會的代表出席講解外，會上並備有茶點招待，每位參加者更可獲贈精美紀念品。



製作防止山火及防火宣傳品

『製作防止山火及防火宣傳品』活動工作小組今年再接再勵，製作了三款切合『家居防火』及『防止山火』主題的防火宣傳品(左圖)，以收宣傳之效。

消防安全標語創作比賽

『消防安全標語創作比賽』活動工作小組邀請了北區的中小學、幼稚園參加是項比賽。創作主題為『防止山火』及『家居防火』，委員進行評審後，選出各組別的冠軍作品如下：

- 幼稚園親子組 — 消防事關你我他，平安幸福靠大家
(神召會華人同工聯會彩蒲幼稚園 李想)
- 小學個人組 — 家居防火，你要留神；走火通路，暢通安心
(鳳溪創新小學 錢建衡)
- 小學親子組 — 出門關爐火，電掣不超負荷；兩樣都做妥，家火遠離我
(五旬節斬茂生小學 周泳伽)
- 中學組 — 家居意外多又新，防火安全要留神
(新界喇沙中學 李耀祖)

宣傳防止山火活動

『宣傳防止山火活動』活動工作小組委員們聯同北區消防安全大使於2008年10月7日重陽節當日，前往和合石殯葬區，向掃墓人士派發防火單張；提醒孝子賢孫，掃墓不忘防止山火。此外，小組並租用流動廣播車於重陽節穿梭北區山火黑點，馬不停蹄宣傳防止山火訊息。防火會亦製作了多款防止山火宣傳橫板，整年懸掛在北區山火黑點，以提醒市民切勿在郊野隨意生火、焚燒田草廢物、棄置煙頭或火種等，以減低山火的發生，讓大家能享受一個綠樹林蔭的郊野環境。



大廈火警演習

『大廈火警演習』活動工作小組為提高區內居民火警安全意識，本年度會聯同粉嶺消防局為欣盛苑、景盛苑及昌盛苑舉行火警演習。居民透過消防人員的專業講解，更深入地認識走火警時須注意的事項，不論男女老幼皆表現投入！





粉嶺消防局暨粉嶺救護站開放日

由北區防火委員會防火活動工作小組及消防處合辦、北區區議會贊助的粉嶺消防局暨粉嶺救護站開放日在2008年10月26日，一個天朗氣清的周日順利舉行。在各協辦單位人員和一群熱心的消防安全大使努力下，活動舉辦得有聲有色，並吸引了逾千人前來參觀。



開放日當天除了有防火宣傳和消防車輛展覽外，更有消防員及救護員進行滅火和救護示範，透過攤位、宣傳單張派發，以及消防人員的生動講解，活動能成功地向在場參觀的市民帶出防火的重要信息。

市民對各項表演節目反應熱烈，其中試穿消防員制服更是小朋友最喜愛的環節，既提高小朋友的防火意識，也帶給了他們不少歡樂。當日的節目在歡樂的氣氛下圓滿結束。

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12月21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、北區區議會主席蘇西智先生、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、北區中學校長會副主席陳耀華校長MH、北區小學校長會主席任兆祺校長、北區防火委員會主席溫和達先生、防火活動工作小組召集人余藹祥先生。

「北區防火安全活動日」作為本年度的壓軸節目，吸引逾一千五百名市民到場參觀。消防處示範表演為活動日打響頭炮，消防人員於汽車事故拯救項目中，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、歌唱、樂器表演、有獎問答遊戲、攤位遊戲、中電電動車模擬駕駛和消防設備展覽等等。節目豐富之程度，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，帶出防火安全信息。





常見問題 — 法定命令

1. 我剛接獲屋宇署發出的命令，我可否要求延期進行工程？

你可以書面向屋宇署提出申請，並述明延期理由。不過，除非是十分特殊的個案，否則，屋宇署通常不會批准這類要求(例如使用“樓宇已出租”為理據)。因此，你應盡快履行命令的規定，避免延誤。如未能履行命令的規定，可被檢控及 / 或由政府承建商代為進行有關工程，然後向你收回工程的費用及監督費。

2. 我如何得知屋宇署有沒有就我的樓宇發出命令，而有關的命令並未獲履行？

由於屋宇署發出的命令會在土地註冊處登記，並會在命令獲履行後予以撤銷，因此，你可查閱由土地註冊處保存的記錄，或以書面向屋宇署查詢。

3. 在何種情況下，屋宇署會代業主進行工程？

業主有責任遵從建築事務監督向他發出的命令。只有在緊急情況下或業主不遵從命令時，屋宇署才會代他進行工程，然後向他收回工程的費用。視乎情況而定，根據《建築物條例》第40(1BA)條或第40(1B)條，任何人如不遵從命令的規定，又無合理辯解，即可構成犯罪。前者的罪行涉及沒有遵從根據《建築物條例》第24(1)條所發出的僭建物清拆令，該獲發命令時的人士一經定罪，可處最高刑罰為港幣\$200,000及監禁一年；假如仍不遵照命令辦理，則該命令不獲遵從的情況持續的每一天另處最高罰款港幣\$20,000。至於後者的罪行則涉及沒有遵從非《建築物條例》第24(1)條所發出的命令，該獲發命令的人士一經定罪，可處最高刑罰為港幣\$50,000及監禁一年；假如仍不遵照命令辦理，則該命令不獲遵從的情況持續的每一天另處最高罰款港幣\$5,000。

4. 我是一名受責署發出的清拆命令所影響的違例天台搭建物的佔用人，我將會因你們的拆卸工程而無家可歸。屋宇署會否給我提供協助？

根據特別行政區政府的政策，沒有人會因政府的行動而變得無家可歸。雖然天台搭建物是違例的搭建物，但屋宇署已按照這項政策，與房屋署、社會福利署及民政事務總署作出安排，為有關的佔用人提供安置和社會保障援助。至於安置資格的類別，則屬房屋署的管轄範圍，該署會按照受影響的佔用人的安置資格來作出評估。

5. 違反清拆違建工程的命令有何後果？

- i. 業主如不遵從命令，屋宇署便會指示政府承建商代為清拆，並於其後向業主悉數追討工程費連監工費。
- ii. 不遵從法定命令屬刑事罪行，最高刑罰為監禁一年及罰款港幣\$200,000。若違法情況持續，會被加判每日罰款港幣\$20,000。
- iii. 有關命令亦會在土地註冊處紀錄在案。物業如有按揭，關涉的財務機構會獲知會。

6. 假如我想對屋宇署所作出之決定，例如要求清拆僭建物之命令提出上訴，我應該怎樣做？

如果你希望提出上訴，請注意以下各點：

- i. 你應在本署以掛號郵件的形式將上述命令寄給你的日期計21天內，把上訴通知書直接送達上訴審裁小組秘書，地址：香港花園道美利大廈9樓發展局轉交，傳真號碼：2845 3489。
- ii. 你亦須把一份上訴通知的文本送達建築事務監督(由屋宇署高級屋宇測量師/訴訟辦理)(香港九龍彌敦道750號始創中心12樓，傳真號碼：2877 6416)
- iii. 請注意，根據《建築物條例》第51條的規定，上訴審裁小組根據該條例第49(2)條或第50(2)條作出命令時，可就訟費作出其認為適合的命令。
- iv. 你如對上訴有任何疑問，應撥電2848 2770、2848 2401或2848 2402，與上訴審裁小組秘書聯絡。