



中西區大廈管理通訊

Central & Western District Building Management Newsletter

中西區大廈管理工作坊預告

日期及時間	地點	內容及查詢電話
2024年9月3日(星期二) 晚上7時至9時	西營盤高街2號西營盤 社區綜合大樓3樓禮堂	* 大廈管理案例分析 * 廉政公署代表介紹「廉潔樓宇維修」 * 香港電燈有限公司代表介紹 「大廈配電系統安全與電力質量小貼士」 查詢電話：2119 5011
2024年11月7日(星期四) 晚上7時至9時	堅尼地城石山街12號 堅尼地城社區 綜合大樓2樓3-4室	* 大廈管理案例分析 * 市區重建局代表介紹「樓宇復修綜合支援計劃」 查詢電話：2119 5011
2025年1月8日(星期三) 晚上7時至9時	西營盤高街2號西營盤 社區綜合大樓3樓禮堂	* 大廈管理案例分析 * 勞工處代表介紹「樓宇裝修維修安全關你事」 * 職業安全健康局代表介紹 「如何選用合適的裝修維修承建商」 查詢電話：2119 5011

中西區防火委員會活動預告

活動名稱，日期及時間	地點	內容及查詢電話
中西區心肺復甦法 及自動心臟除顫器課程 2024年9月7日(星期六) 上午9時30分至中午12時	上環消防局	推廣心肺復甦法及自動心臟除顫器的使用 查詢電話：3583 3041
中西區防火宣傳標語創作 及海報填色比賽 2024年10月至11月	中西區	提昇區內學童對防火資訊的認識 查詢電話：2119 5008
慶祝中華人民共和國成立七十五周年 — 中西區消防設備展覽暨親子嘉年華 2024年12月8日(星期日) 下午2時至5時	中山紀念公園	宣揚防火及親子共融訊息 查詢電話：2119 5003



- 計劃目的**
- 1** 改變以往「見爛補爛」的維修模式，邁向「預防性維修」的新概念。
 - 2** 推動樓宇實踐周期性的維修保養，保持樓宇狀況持續良好，減慢樓宇老化的速度。
 - 3** 鼓勵業主制定周期性的樓宇保養計劃並做好財政儲備。

- 樓宇條件**
- 非單一業權的私人住用或綜合用途(商住)樓宇(樓高3層或以下除外)
 - 符合住用單位平均每年應課差餉租值限額
 - 已成立業主立案法團/由合作社持有/已聘請物業管理公司或公契經理人的大廈
 - 未被納入市建局公佈的重建項目
 - 從未接受本計劃的資助

- 申請條件**
- 業主大會通過參加計劃
 - 必須於未展開招標聘請認可人士前提交申請

- 資助**
- **第一階段製作樓宇保養手冊**
聘請認可人士費用50%，每個申請上限\$30,000(視乎樓宇單位數目而定)
 - **第二階段設立特別基金**
三年供款總金額10%，每個申請上限\$200,000(視乎樓宇單位數目而定)

上述資料只供參考，詳情以計劃的申請須知為準，請瀏覽「樓宇復修平台」網站

由**2024年4月1日**
開始接受申請



查詢電話 Enquiry:

3188 1188

樓宇復修平台 BR Platform:

brplatform.org.hk





光纖接達遍萬家 智能生活普及化

Optical Fibre Access Enables Smart Living for All

香港的光纖網絡接達住戶滲透率已超過80%，是世界最高滲透率地區之一。

The penetration rate of optical fibre network access in Hong Kong now exceeds 80%, which is one of the highest penetration rates in the world.

大廈設有光纖網絡接達的好處

Advantages of buildings with optical fibre access networks

對大廈商戶及住戶 For tenants and residents

- ✓ 高速 High Speed
- ✓ 穩定 Stable
- ✓ 低時延 Low Latency
- ✓ 高容量 High Capacity

對大廈物業管理者 For property managers

- ✓ 發展智能大廈設施 Develop smart building facilities
- ✓ 提升管理效率 Enhance management efficiency
- ✓ 提升大廈的整體價值和優質形象
Enhance the overall value and image of the building

光纖接達樓宇標籤計劃

Labelling Scheme for Buildings with Optical Fibre Access

通訊事務管理局推行「光纖接達樓宇標籤計劃」，旨在促進光纖網絡和智能大廈的發展，並向市民提供有關個別樓宇接達光纖網絡的資料。根據固網營辦商、業主立案法團、管理處及物業發展商提供的資料，通訊辦編製一份有光纖接達樓宇的登記冊。相關的大廈可在大廈當眼位置展示計劃的標籤，以供市民識別。

The Communications Authority implements the Labelling Scheme for Buildings with Optical Fibre Access with a view to promoting the development of optical fibre network and intelligent buildings, and providing information to the public on optical fibre network access at individual buildings. OFCA compiles a register of buildings with optical fibre access based on information provided by fixed network operators, owners' corporations, building management offices and property developers. The label of the scheme may be displayed at prominent locations of the building for easy identification by the public.



市民可透過以下網頁瀏覽登記冊。
The register is available for public access at the following website.



睇短片瞭解更多

To know more, watch the short video.

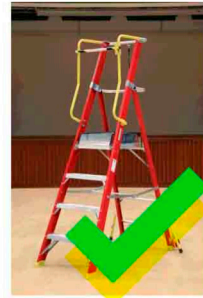


慎防裝修維修意外

近年多宗大廈裝修及維修工程均釀成致命意外，導致有工人死亡。視乎導致意外的成因，業主立案法團和業戶或有可能須承擔法律責任，包括賠償。過往亦有相關的法庭判決判令業主立案法團和業戶須攤分過千萬的賠償。

若大廈/單位發生致命意外，可導致

- * 物業的價值下降；
- * 業戶產生不安的情緒；
- * 工程延誤甚至停工；及
- * 業戶需承擔法律責任和巨額賠償。



大部份裝修及維修致命意外均涉及「人體從高處墮下」，即使在距離地面不高的地方工作，有關風險亦不容忽視。裝修及維修工程經常使用的梯子亦不時造成致命意外。梯子本身的設計只用作上落用途，並不適合用作離地工作。如要安全地進行離地工作，就應確保工人使用合適的輕便工作台，例如梯台及功夫檯等。

新修訂《竹棚架工作安全守則》

維修工作包括外牆高處工作，經常需要使用竹棚架。勞工處已修訂《竹棚架工作安全守則》，規定進行搭、拆或改動懸空式竹棚架（俗稱飛棚）的工人，須持有特定及有效的安全訓練證明書。業戶的單位如需進行上述飛棚工作，切記要求進行飛棚工作的工人出示相關的安全訓練證明書。守則亦包括加強對竹棚架的支撐和連牆器的技術要求，並更詳細說明「合資格的人」在監督工人進行搭、拆或改動竹棚架時的要求。有關規定已於四月十九日刊憲，並設有六個月寬限期。



懸空式竹棚架（飛棚）



想進一步了解《竹棚架工作安全守則》，可瀏覽勞工處網頁
<https://www.labour.gov.hk/tc/public/pdf/os/B/Bamboo.pdf>
 或透過下列二維碼下載：



更多職業安全與健康的資訊可瀏覽勞工處網頁或掃描以下的二維碼下載「職安健 2.0」流動應用程式：
<https://www.labour.gov.hk/tc/osh/oshapp.htm>



樓宇維修攻略 業主篇



立即掃描以下 QR code
瀏覽《防貪攻略-樓宇維修
(業主篇)》完整內容



如欲了解更多防貪服務或舉
報貪污，歡迎聯絡廉政公署
西港島及離島辦事處

香港上環干諾道中124號
海港商業大廈地下
電話: 2543 0000

亦可致電
24小時舉報貪污熱線:
25 266 366
誠信樓宇管理諮詢熱線:
2929 4555

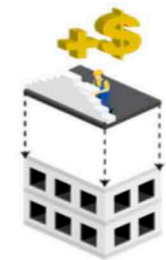
誠信優質樓宇管理網頁:
<https://bm.icac.hk/index.html>



天價維修費
???



維修費又加
???



圍標?



劣質工程
?



Check清楚D



1 自發進行維修工程/ 收到法定維修命令

2 開業主大會

- 親自出席業主大會，如果唔得閒應授權信得過嘅代表出席，千祈唔好簽空白授權票
- 要求管委會/物管公司公佈點算授權票時間並監察過程

業主應：

請工程顧問

- 積極考慮參加「招標妥」、了解市場合理價格

3



樓宇 維修



4

請承建商

- 要求相關人士嘅評核標書時申報有無金錢或個人利害關係及利益衝突嘅情況



5

監督工程

- 要求管委會/物管公司定期以書面方式匯報施工進度
- 確保管委會/物管公司嘅工程完結後，先至向承建商支付尾數

你所聘用的物管公司是否已經持牌？

根據《物業管理服務條例》（第 626 章）（《條例》）設立的物業管理（物管）業發牌制度，三年過渡期已於去年 7 月 31 日順利完結。由 2023 年 8 月 1 日起，凡在香港為有公契物業提供多於一個類別訂明物管服務的物管公司，及於持牌物管公司就提供物管服務擔任管理或監督角色的物管從業員，均必須持有有效物管服務牌照，才可按《條例》繼續提供物管服務。

在物管業發牌制度下，至今已有 780 多間物管公司及 14,000 多名物管從業員已經持牌，為全港不同類型私人物業包括屋苑或單幢住宅、辦公室、工業廠房、停車場、商場、綜合用途物業等超過 240 萬個單位提供物管服務。

公契經理人或分公契經理人物管公司須持牌

物業管理業監管局（監管局）留意及關注到一些有公契的物業，其公契經理人物管公司可能委聘其他物管公司（承判物管公司）實際負責提供物管服務；又或物業的部分業權人士可能就其擁有的單位訂立分公契，並另外委派物管公司擔任該些單位的分公契經理人，為其提供物管服務。

就上述情況而言，除承判物管公司須持有有效物管公司牌照外，有關的公契經理人物管公司及分公契經理人物管公司如須履行訂明於公契／分公契內的職責，並提供兩個或以上類別訂明物管服務，則無論有關職責是由該公契經理人／分公契經理人物管公司親自履行，或是由其外聘的承判物管公司提供相關物管服務，均須持有有效物管公司牌照，才可符合《條例》規定繼續履行其上述物管職責。

市民可透過以下途徑查核所聘用的物管公司有否持牌

- 到監管局網站查閱登記冊；或
- 留意物管公司有否於物業內展示由監管局發出的牌照或「持牌物管公司」標籤。



「持牌物管公司」標籤

物業管理業監管局
www.pmsa.org.hk



物管公司牌照樣本

有關詳情可參閱

「你聘用的物管公司是否已經持牌」小冊子：

如屬《條例》下須領牌的物管公司及物管從業員並未持有有效牌照，會違反法例規定。一經定罪，最高可被判處返款 \$500,000 及監禁兩年。



「你聘用的物管公司是否已經持牌」小冊子



中西區大廈管理常用電話

1. 民政事務總署中西區大廈管理聯絡小組	2119 5010	6. 市區重建局	2588 2333
2. 樓宇維修綜合支援計劃熱線	3188 1188	7. 勞工處熱線	2717 1771
3. 滲水投訴調查聯合辦事處（中西區查詢） （屋宇署/食物環境衛生署）	3691 8479	8. 屋宇署熱線	1823
4. 中區警署報案室	3661 1600	9. 機電工程署熱線	1823
5. 西區分區警署報案室	3661 1618	10. 消防處樓宇改善支援中心	2272 9112
		11. 樹木管理辦事處	2848 2334

有關中西區大廈管理通訊刊物讀者可以瀏覽以下網址：



中西區民政事務處



民政事務總署