



中西區大廈管理通訊

大廈管理活動花絮

中西區防火委員會2024年度活動

心肺復甦法及自動心臟除顫器訓練班 (I)-(II)

民政處於2024年9月7日及9月14日舉行兩場訓練班，教導學員心肺復甦法及正確使用心臟除顫器，以便於緊急情況下協助救援。共有55名學員完成課程並獲香港消防處頒發的證書。



中西區防火宣傳標語創作及海報填色比賽

為提升學童的防火意識及宣傳防火訊息，民政處於2024年10月舉辦中西區防火宣傳標語創作及海報填色比賽。整項活動共有1068名學生參加，28名學生獲得獎項。



慶祝中華人民共和國成立七十五周年及第十四屆中西區區節活動系列 — 中西區消防設備展覽暨親子嘉年華

活動於2024年12月8日在中山紀念公園順利舉行，透過攤位遊戲、消防設備展覽及舞台表演，提高區內居民的防火意識。



中西區大廈管理工作坊2024

中西區民政處及中西區區議會於2024年9月3日及11月7日合辦《中西區大廈管理工作坊2024》。今次大會特別邀請執業律師分享大廈管理案例分析、廉政公署介紹「廉潔樓宇維修」、香港電燈有限公司介紹「大廈配電系統安全與電力質量小貼士」及市區重建局介紹「樓宇復修綜合支援計劃」，以加強中西區居民對大廈管理事務的知識。



《2024年建築物管理(修訂)條例》 《(修訂條例)》將於 2025年7月13日正式實施

目的

- 規定更多業主參與重大採購決定
- 提高業主立案法團運作的透明度和問責性
- 加強阻嚇不遵守《建築物管理條例》(第344章)的情況

主要修訂內容

1. 就建築物管理所需的高價值採購，施加投標和申報規定。
2. 大型維修工程採購的決議必須由至少5%業主或100名業主親身投票通過，以較少者為準。
3. 調整財務報表的相關規定，包括要求每年總收入或總開支(或兩者)超過或相當可能超過50萬元的大廈，不論單位數目為何，均須審計財務報表。
4. 將沒有保存某些關乎建築物管理的文件，訂為刑事罪行。



如欲查詢更多《修訂條例》的資訊，
請瀏覽www.buildingmgmt.gov.hk，或掃描二維碼。

民政事務總署
Home Affairs Department



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

現正
接受申請



資助上限每棟樓宇共 \$310,000



制定建築物
水安全計劃



進行供水系統
維修工程



審核計劃的實施



進行定期保養及檢查

水務署
Water Supplies Department

查詢電話 2294 2651 / 3580 1509
www.wsd.gov.hk/wspss

If you want to receive an English version of this Leaflet, please call 2294 2651.

資助項目

✓ 制定建築物水安全計劃

✓ 供水系統維修工程

✓ 定期保養及檢查(包括清洗貯水箱)

✓ 審核計劃的實施



更換成可上鎖的
緊合複式水缸蓋



更換食水貯水缸
浮體及配件

更換已損壞的水泵
和增壓泵、加裝沙
隔

更換公用部份損壞
水掣和供水系統裝
置等

水安全計劃資助計劃

水務署推行「水安全計劃資助計劃」，以鼓勵業主及物業管理人於他們的樓宇實施**建築物水安全計劃**，從而進一步保障香港樓宇的食水安全。本計劃現已接受申請及以先到先得的形式運作。

參加資格

參加本計劃的樓宇必須符合下列資格：

- 私人住宅或綜合用途（商住兩用）樓宇（樓高三層或以下的樓宇除外）；
- 樓宇內所有住宅單位的平均每年應課差餉租值不超過下表所列的上限：

地區	2022/23年度所有住用單位平均每年應課差餉租值上限
市區（包括沙田、葵青及荃灣區）	\$187,000
新界區（不包括沙田、葵青及荃灣區）	\$143,000

資助涵蓋範圍及金額

- 制定建築物水安全計劃，資助上限為每幢樓宇 \$10,000
- 若樓宇因實施計劃需進行維修工程及/或水質測試，每幢樓宇可獲最多 \$250,000 資助
- 按計劃進行定期保養及檢查，首兩年及其後兩年的資助上限分別為每幢樓宇 \$32,500 及 \$10,000
- 審核計劃的實施，首兩年及其後兩年的資助上限分別為每幢樓宇 \$5,000 及 \$2,500

申請條件及申請方法

- 申請人須為樓宇的業主立案法團（「法團」）、業主委員會或公務員建屋合作社（「合作社」）。
- 沒有法團、業主委員會或合作社的樓宇，我們會按個別情況考慮。
- 業主大會通過參加計劃。
- 必須於未聘用合資格人士制定建築物水安全計劃前提交申請。

本計劃網站
www.wsd.gov.hk/wspss

網上申請平台
eform.cefs.gov.hk/form/wsd003/tc/



水安全計劃資助計劃 資助項目流程圖



資助上限每幢樓宇共 310,000 元



資助項目	制定及維修階段	實施及審核階段			
		第一年	第二年	第三年	第四年
制定建築物水安全計劃，包括聘請合資格人士為樓宇進行評估	資助上限 10,000 元				
進行供水系統維修工程及/或水質測試（如有）		資助上限250,000 元			
按計劃進行定期保養及檢查（包括清洗貯水箱）		資助上限32,500 元		資助上限10,000 元	
審核建築物水安全計劃的實施			資助上限 5,000 元		資助上限 2,500 元



想知更多?

立即到
bm.icac.hk



全新「誠信優質樓宇管理」一站式專題網站

為方便物業管理持份者更容易參考及掌握樓宇管理防貪資訊，廉署推出全新設計的「誠信優質樓宇管理」一站式專題網站。

專題網站從用家角度出發，因應不同持份者，如業主、法團委員、物管人員及樓宇維修資助計劃申請人等，針對他們經常遇到的問題和困難，透過簡單易明的方式，讓他們明白在日常樓宇管理及一般維修過程中常見的貪污風險。

法例解釋、真實個案分享

介紹《防止賄賂條例》，了解何謂貪污賄賂。透過真實個案分享，協助樓宇管理各持份者提高警覺。

教育短片、自學資源

一系列網上自學資源讓業主、法團委員及物管從業員增進廉潔優質樓宇管理的知識。

防貪建議、實務指南

就大廈管理不同範疇，例如樓宇維修、財務管理、日常運作和物業管理提供實用防貪資訊。

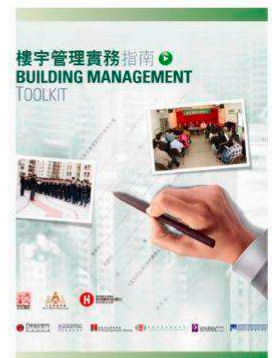
有疑問? 歡迎聯絡我們!



廉政公署西港島及離島辦事處
地址：香港上環干諾道中124號海港商業大廈地下
誠信樓宇管理諮詢熱線：2929 4555
24小時舉報貪污熱線：25 266 366



網站重點內容推介



如何為物業公用地方的消防裝置及設備進行年檢

根據《消防（裝置及設備）規例》（第95B章）規定，業主／業主組織作為物業公用地方的消防裝置及設備擁有人，須保持這些消防裝置及設備時刻在有效操作狀態，以及每12個月安排一名註冊消防裝置承辦商檢查有關消防裝置及設備至少一次。

消防處會就大廈及處所的消防裝置進行抽樣巡察，如發現消防裝置出現問題，或與其相關證明書所呈報的資料不符，會按個別個案，考慮對有關的消防裝置擁有人及／或註冊承辦商作出調查或採取適當的執法行動，以保障大廈和處所的消防安全。

持牌物管公司的責任

持牌物業管理（物管）公司及從業員作為受聘於業主／業主組織的物業管理人，必須關注及適時提醒相關業主／業主組織嚴格遵守《消防（裝置及設備）規例》（第95B章）規定。

持牌物管公司如委託註冊消防裝置承辦商為物業公用部分的消防裝置及設備進行保養、檢查或修理的工作，須依循物業管理業監管局（監管局）制定的《處理消防安全工作》操守守則及參考相關良好作業指南內所列明的各項指引行事。

消防年檢流程表

□ 到期日6個月前 — 選擇合適的註冊消防裝置承辦商及年檢方案

- 根據樓宇內消防裝置及設備的規模、預算、註冊承辦商的相關工作經驗和專業知識等考慮因素，選擇合適的方案：
 - 進行單次性的消防年檢，然後就故障／損壞的消防裝置及設備作出適當維修
 - 在指定期間內提供全面保養、消防年檢及維修服務

□ 到期日4 - 6個月前 — 召開業主會議商討及議決落實安排

- 如果合約內的服務價值超過或可能超過港幣20萬元或業主組織年度預算的20%（以較少者為準），須按《建築物管理條例》（第344章）第20(A)(2)及(2B)條透過招標方式進行採購；
- 如價值超過業主組織年度預算的20%，須由業主在業主大會上決議通過。

□ 到期日3個月前 — 訂立合約

- 合約應清楚列明有關註冊承辦商須：
 - 遵守消防處處長公布的《裝置及設備之檢查、測試及保養守則》中，就不同種類和性質的裝置或設備進行檢查、測試及保養的規定；
 - 每12個月對物業內的消防裝置或設備進行檢查至少一次；
 - 完成年檢後的14天內將相關消防裝置及設備證書（FS251）副本送交消防處處長；
 - 完成年檢後妥善跟進所需的糾正工作（如適用）。
- 業主／業主組織應妥善保存合約及相關文件不少於6年。

□ 到期日當月 — 進行檢查

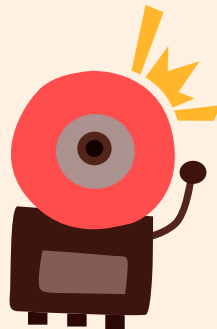
- 通知業戶有關檢查的安排、關閉系統的安排（如有）及預計完工日期。
- 安排合適員工負責統籌、督導及監察註冊承辦商的工作，並與註冊承辦商保持溝通。
- 如進行檢查期間須關閉任何消防裝置或設備，須按相關規定盡快／預先通知消防處處長，以便消防處處長制定適當的應變計劃，以及在必要時指示業主／佔用人消防裝置或設備關閉的期間，採取額外消防安全措施。
- 確定檢查工作是否涵蓋物業公用部分的所有消防裝置及設備。

□ 完成年檢後14天內 — 跟進註冊承辦商向消防處處長遞交FS251副本

- 必須在完成年檢後的14天內遞交。
- 鼓勵有關承辦商透過網上遞交FS251表格。

□ 完成年檢後妥善跟進所需的糾正工作（如有）

- 如FS251顯示消防裝置及設備有損壞，須委聘註冊承辦商儘快作出適當維修，並於工程完成後的14天內向消防處遞交FS251副本。
- 消防處會視乎實際情況進行巡查以核實有關損壞項目已獲妥善維修。



加強對未遵辦強制驗樓通知樓宇的執法和支援

就去年多宗大廈外牆石屎或批盪剝落事件，屋宇署已加大力度跟進及向逾期未遵辦強制驗樓通知（「通知」）的業主啟動檢控程序，大部分樓宇的進度已有所進展，顯示業主願意承擔維修責任但過程中或需協助，屋宇署會聯同民政事務總署（民政總署）及市區重建局（市建局），繼續協助業主，盡早遵辦「通知」。

屋宇署有關支援的進一步資料：



市建局「樓宇復修平台」及「招標妥」的詳情：



民政總署設立的「大廈管理中央平台」簡介會的詳情：



政府提醒樓宇業主適時維修和妥善保養私人樓宇，包括遵辦強制驗樓通知，從而提升樓宇的安全水平，是業主的責任。

