



# 東區大廈管理通訊

Eastern District Building Management Newsletter

東區大廈管理聯絡小組

Eastern District Building Management Liaison Team

地址：炮台山福蔭道7號銅鑼灣社區中心1樓

Address: 1/F, Causeway Bay Community Centre, 7 Fook Yum Road, Causeway Bay

電話Tel: 3427 3469

傳真Fax: 3427 3606

## 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，至今已有超過770間物管公司及14,000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。



物業管理業監管局  
PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY

《物業管理服務條例》(第626章)  
Property Management Services Ordinance (Cap. 626)

**物業管理公司牌照**  
Property Management Company Licence

牌照號碼:  
Licence Number: C-168168

本物業管理公司牌照發出予 優賢專業物業管理公司 (「持牌人」)。  
This PMC licence is issued to Excellent Professional Property Management Company Limited ("licensee").

本牌照有效期為 01-02-2023 至 31-01-2026 (包括首尾兩天)。  
This licence is valid from 01-02-2023 to 31-01-2026 (both dates inclusive).

本牌照受下列的一般條件及其他條件(如有)規限。  
This licence is subject to the general conditions and other conditions (if any) set out below.

**一般條件**  
General Conditions

# 樣本

持牌人——  
The licensee must——

- 須繼續持有本牌照的合資格人選；  
continue to be a suitable person to hold this licence;
- 須繼續符合持有本牌照的準則；  
continue to meet the criteria for holding this licence;
- 須在持牌人提供物業管理服務的每個物業的顯眼地方，展示本牌照的複本；  
display a copy of this licence in a prominent place in each property for which property management services are provided by the licensee;
- 須指派至少一名持牌物業管理人員(第1級)管理持牌人所提供物業管理服務的每個物業，並在每個物業的顯眼地方，展示獲指派的持牌物業管理人員(第1級)的姓名及牌照號碼；  
appoint at least one licensed PMP (Tier 1) to manage each property for which property management services are provided by the licensee and display in a prominent place in such property the name and licence number of the licensed PMP (Tier 1) appointed;
- 須在持牌人或代表持牌人以任何形式以持牌人身分發出的任何信件、帳目、收據、單張、小冊子、廣告及其他文件上，清楚顯明地註明持牌人的姓名或名稱及牌照號碼；  
state the name and licence number of the licensee clearly and conspicuously on any letter, account, receipt, pamphlet, brochure, advertisement and other documents issued in whatever form or on behalf of the licensee in the capacity of a licensee;
- 須在物業管理業監管局指明的期間內，向監管局提交其可不明指明的資料及文件；及  
submit to the Property Management Services Authority, within the period of time specified by the Authority, the information and documents that the Authority may from time to time specify; and
- 不得以本牌照所註明的持牌人姓名或名稱以外的姓名或名稱，經營提供物業管理服務的業務。  
not carry on the business of providing property management services under a name other than the name of the licensee stated on this licence.

**其他條件**  
Other Conditions

沒有  
Nil

簽署  
Signed 黃江天

物業管理業監管局主席  
Chairperson  
Property Management Services Authority

參考編號 Reference No.: 000001

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

有關詳情可參閱「你聘用的物管公司是否已經持牌」小冊子：



「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，最高可被判處罰款 \$500,000 及監禁兩年。



物業管理業監管局

電話：3696 1111

電郵：enquiry@pmsa.org.hk

網站：www.pmsa.org.hk

# 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。



## 新修訂《竹棚架工作安全守則》

大部份裝修及維修致命意外均涉及「人體從高處墮下」。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，記得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。



高級懸空式棚架安全訓練證明書及中級懸空式棚架安全訓練證明書的樣本

有關規定已於四月十九日刊憲，並設有六個月寬限期。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：

《竹棚架工作安全守則》



# 「物業管理公司－推廣安全輕便工作台」合作先導計劃 2.0

除了高處工作外，即使在距離地面不高的地方工作，有關風險亦不容忽視。例如從梯子跌下，也足以致命。要減低這類風險，應提供及確保工人使用合適的輕便工作台（梯台及功夫檯）。

勞工處及職安局聯同物業管理業及建造業在 2022 年推出的「物業管理公司－推廣安全輕便工作台」合作先導計劃 2.0，免費提供輕便工作台予業戶的承建商及工人使用。若貴屋苑 / 大廈 \* 已參與上述計劃，請向你的物管公司查詢借用輕便工作台事宜。

\* 參與先導計劃 2.0  
屋苑 / 大廈



## 「職安健 2.0」流動應用程式

勞工處於今年 3 月 7 日推出優化版職安健流動應用程式「職安健 2.0」，為不同持份者提供最新有關職業安全與健康的資訊。

「職安健 2.0」除了提供職安警示文字版外，亦增添多項新功能，包括職安警示動畫、網上職安健投訴表格、職安健訓練、系統性的安全警示及重要公告。

如欲下載「職安健 2.0」，可瀏覽勞工處網頁或掃描以下的二維碼：  
<https://www.labour.gov.hk/tc/osh/oshapp.htm>



「職安健 2.0」流動應用程式



# 《防貪攻略-樓宇維修 (業主篇)》

屋苑做緊大維修?

業主快速自我檢測?

防貪攻略幫到你!

#我是業主

掃描二維碼  
下載防貪攻略



防貪攻略  
樓宇維修

業主篇

#我是業主 #屋苑大維修七東東



為提醒業主在處理樓宇維修時可能遇到的貪污風險，廉署特別編製了《防貪攻略 – 樓宇維修(業主篇)》小冊子，以簡單易明的方式闡述樓宇維修須知。攻略列出樓宇維修工程的主要步驟，重點概述當中可能出現的可疑情況，提供防貪建議，以提高業主的警覺性，增強業主對樓宇維修的防貪「抵抗力」，協助業主減低貪污風險。攻略同時介紹廉署其他有關樓宇管理的刊物，供業主參考，並且提供相關機構的聯絡方法，方便有需要的業主查詢及尋求協助。

樓宇管理全賴各持份者通力合作。除依靠物業管理人員及業主立案法團管委會成員處理大廈事宜外，業主亦應積極參與日常樓宇管理，多了解大廈運作，保障自己權益。

**樓宇維修 重要持份者**

- 業主立案法團 (法團) (全體業主)
- 屋苑公用地方 人人有份
- 管理委員會 (經管會)
- 代表法團處理 屋苑日常事務
- 業主 (即) 香港按揭擔保維修
- 物業管理公司 (物業公司) 為業主提供專業 屋苑管理服務
- 承建商 進行工程，大部份 份後用期短
- 工程師 專業及法團揀選 承建商，監督 工程質素
- 工程顧問 協助法團編 擬/審核 開支預算/處理 糾紛/服務合約
- 業主 (即) 香港按揭擔保維修
- 物業管理公司 (物業公司) 為業主提供專業 屋苑管理服務
- 承建商 進行工程，大部份 份後用期短
- 工程師 專業及法團揀選 承建商，監督 工程質素
- 工程顧問 協助法團編 擬/審核 開支預算/處理 糾紛/服務合約

**樓宇維修 五部曲 係點?**

- 1 自發進行維修工程 / 收到法定維修命令
- 2 開業主大會
- 3 請工程師
- 4 請承建商
- 5 監督工程

**業主快速自我檢測**

你個屋苑 做緊大維修? 有無出現 以下情況嘅? 你有無懷疑?

業主大會

- 業主大會提供大廈維修委任代表，定以舉發結果
- 管委會/物業公司向業主空白(即無法定代表) 投票
- 管委會/物業公司私下加緊投票
- 管委會/物業公司拒絕提供或更改委任代表名單

請工程師

- 某項工程顧問費遠低於市場 (由區律師「約定」) 可提供市場價資訊
- 管委會/物業公司無通知法團，就通過工程師人選
- 管委會/物業公司人員與工程師關係密切或有利益衝突
- 管委會/物業公司拒絕提供或更改委任代表名單

請承建商

- 某項承建商入標價不合理地低於市場 (情況不尋常) (由區律師可提供市場價資訊，費用全免)
- www.bepatform.org.hk/9-3-2020-reference-centris
- 管委會/物業公司人員與工程師關係密切或有利益衝突
- 管委會/物業公司工程顧問不合理地以詳細準則，以外幣或分期提供合約及圖則

監督工程

- 管委會/物業公司以工程顧問無與業主及下層樓層業主大量/頻繁工程 更改/增加工程
- 管委會/物業公司工程進度不透明，令無要求工程師/律師協助
- 管委會/物業公司/工程師不配合業主及區律師要求業主及區律師協助
- 管委會/物業公司/工程師與業主/區律師有利益衝突

另外，廉政公署於4月26日與物業管理業監管局(監管局)攜手合作，在廉署總部舉辦「共建物管誠信網絡行動」啓動禮暨持續專業發展講座，共同向業界推廣專業誠信。當日超過200名本港主要物管業界從業員參與，其中包括全數共13個監管局認可專業團體和指定物管公司組織以及大型物管公司的高級管理人員。加入行動的「傳『誠』機構」可獲得第一手反貪資訊，並會定期舉辦誠信專業培訓。參加者修畢課程後可取得持續專業發展(CPD)相關認可和學分。



想了解更多防貪資訊? 歡迎聯絡我們

廉政公署東港島辦事處

香港灣仔分域街16號東城大廈地下3號

24小時舉報貪污熱線:

25 266 366



bm.icac.hk

誠信樓宇管理熱線:

2929 4555

# 大廈管理 信箱

## Building Management Mailbox



問

1. 本人以公司名義於東區持有某大廈單位，請問法人團體可否獲委任為管委會委員？

答

1. 如業主是法人團體，亦可以獲委任為管委會委員，以及其他管委會職位。該法人團體可以委任任何人作為它的代表（獲授權代表）。和其他管委會委員一樣，該獲授權代表也須作出書面陳述，並向管委會秘書送交簽妥的陳述書。管委會委員須在獲委任後的 21 天內，向管委會秘書送交簽妥的陳述書 [L.R.175]，如果沒有遵守有關規定，即停任管委會委員。該法人團體亦可適時委任另一獲授權代表出任該法人團體的法團管委會職位。

Q

1. As an owner of a flat in Eastern District under a company name, is it possible for a body corporate to be appointed as a member of the Management Committee?

A

1. Yes. Where a body corporate is appointed as an MC member, that body corporate may appoint any person to act as its representative ("authorized representative"). Like any other MC members, an authorized representative shall also make a statement in a specified form [L.R.175] and lodge the signed statement with the MC secretary within 21 days after the appointment. If the authorized representative fails to do so, he/she shall cease to be an MC member and the body corporate may appoint another authorized representative in his/her place if necessary.

問

2. 請問於業主大會改選出的新委員，其職權何時生效？

答

2. 於業主大會獲委任後，委員的職權是即時生效，並須在獲委任後的 21 天內向管委會秘書送交簽妥的陳述書。如果沒有遵守有關規定，即停任管委會委員。

Q

2. When do the powers of a newly appointed MC member take effect following the re-election of MC in the general meeting of the OC?

A

2. The powers of the MC members take effect immediately upon their appointment at the general meeting of the OC. Every MC member shall, within 21 days after their appointment, make a statement in a specified form [L.R.175] and lodge the signed statement with the MC secretary. If the MC member fails to do so, he/she shall cease to be an MC member.