



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

《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 《Building Management (Amendment) Ordinance 2024》(Amendment Ordinance) will come into operation on 13 July 2025



目的

Objectives

- 規定更多業主參與重大採購決定
To require the engagement of more owners in major procurement decisions
- 提高業主立案法團運作的透明度和問責性
To improve the transparency and accountability of the operation of owners' corporations
- 加強阻嚇不遵守《建築物管理條例》(第344章)的情況
To deter against non-compliance with the Building Management Ordinance (Cap. 344)

主要修訂內容 Major Amendments:

1. 就建築物管理所需的高價值採購，施加投標和申報規定。
To impose requirements for tendering and declarations in relation to high-value procurement for building management.
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。
A resolution for large-scale maintenance procurement can only be passed if at least 5% of the owners or 100 owners, whichever is the lesser, have voted in person.
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。
To adjust certain requirements in relation to financial statements, including audit requirement for financial statements of buildings with total income or expenditure (or both of them) exceeding or likely exceeding \$500,000, regardless of the number of flats.
4. 將沒有保存某些關乎建築物管理的文件，訂為刑事罪行。
To criminalise the failure to keep certain documents concerning building management.



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

For more information about the Amendment Ordinance,
please visit www.buildingmgt.gov.hk, or scan the QR code.



東區活動花絮2024

Eastern District Event Highlights 2024

慶祝中華人民共和國成立七十五周年 – 東區消防安全嘉年華

Eastern District Fire Safety Carnival in Celebration of the 75th Anniversary of the Founding of the People's Republic of China



一眾嘉賓主持開幕儀式
Opening Ceremony



市民積極參與攤位活動
Citizens actively participating in booth activities

東區大廈管理訓練課程

Eastern District Building Management Training Course



學員聚精會神聆聽講解
Participants attentively listening to the explanation



學員畢業大合照
Graduation group photo of the participants

火警演習及防火講座

Fire Drill and Fire Safety Talk



消防員指導市民使用滅火筒
Firefighters guiding citizens on how to use fire extinguishers

重陽節防止山火宣傳活動

Chung Yeung Festival Hill Fire Prevention Publicity Activity



呼籲市民掃墓注意安全、防止山火並派發紀念品
Calling on citizens to pay attention to safety when visiting graves, prevent wildfires, and distributing souvenirs

樓宇維修 五部曲



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：
廉政公署港島及離島辦事處
東港島分處 (地址：香港灣
仔分域街16號東城大廈地
下3號)

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/>



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

業主應：

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

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

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/物管公司喺工程完結後，先至向承建商支付尾數

一九七四

焙·誠

1974 We brew integrity



~ 約定你於 Café "1974" 見!
See you at Café "1974"

渣華道 303
JAVA ROAD



了解更多
For more information

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 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

1. 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

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 完成年檢後 14 天 — 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。

6. 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。



大廈管理 信箱

Building Management Mailbox

問

“單位”所指為何？停車場是否當作單位？

答

根據《建築物管理條例》（《條例》），“單位”指公契所提述建築物內的任何處所，不論公契以單位或其他名稱描述，也不論該處所乃用作居所、店鋪、廠房、辦公室或任何其他用途，而該處所的業主，相對於同一座建築物其他各個部分的業主或佔用人而言，乃有權享有該處所的獨有管有權者。根據《條例》附表 2 第 1(1) 段，在計算單位數目以決定管委會的最少委員人數時“單位”並非指車房、停車場或汽車間。

Q

What is meant by “flat”? Is carpark counted as a flat?

A

In the Building Management Ordinance (BMO), “flat” means any premises in a building which are referred to in a Deed of Mutual Covenant (DMC) whether described therein as a flat or by any other name and whether used as a dwelling, shop, factory, office or for any other purpose, of which the owner, as between himself and owners or occupiers of other parts of the same building, is entitled to the exclusive possession.

In counting the number of flats for the purposes of determining the minimum number of Management Committee (MC) members in accordance with paragraph 1A of Schedule 2 to the BMO, “flat” does not mean any garage, carpark or carport.

問

同一單位的共同擁有人可否同時擔任管委會委員？

答

《條例》沒有條文禁止同一單位的共同擁有人同時擔任管委會委員。不過，為鼓勵更多業主參與管委會的工作，以及為增加管委會的代表性，我們建議業主委任不同單位的業主擔任管委會委員。

Q

Could co-owners of the same flat serve as MC members at the same time?

A

There is no provision in the BMO that prohibits co-owners of the same flat from being MC members at the same time. Nonetheless, in order to encourage more participation of owners in the MC and for the MC to be more representative, we strongly advise owners to appoint owners of different flats to be MC members.

問

如管委會所有委員都已辭職，只餘下主席，主席可以怎樣做？

答

《條例》附表 2 第 6A(1)(a) 段訂明，管委會主席可為（並只可為）填補管委會的空缺而召開法團業主大會。換言之，在為此召開的業主大會上，業主只可通過有關填補空缺的決議。關於其他事宜的決議即使在該大會上獲得通過，也屬無效。

Q

If only the chairman is left in an MC and all the other members have resigned from office, what can the chairman do?

A

Paragraph 6A(1)(a) of Schedule 2 to the BMO provides that the chairman may convene a general meeting of the corporation for the sole purpose of filling the vacancies in the MC. In other words, at such general meeting, owners should only pass resolutions with regard to filling the vacancies. Resolutions related to other matters shall be of no effect even if they are passed at such meeting.