

中西區 大廈管理通訊

編者的話

隨著大廈樓齡增長，樓宇老化及失修問題會逐漸出現。適時的樓宇維修，不但可以及早發現和修正樓宇的損耗情況，還可以預防樓宇失修。長遠而言，為樓宇作出適當的診斷和護理，可以為業主的物業保值，因此不少業主都關心應如何進行大廈的維修及保養。為向業主提供更多大廈維修保養的資訊，中西區區議會轄下的中西區關注樓宇管理工作小組，聯同中西區民政事務處繼續為大家帶來新一期的中西區大廈管理通訊，讓業主參考如何將樓宇維修融入日常管理工作，以減少樓宇失修的情況。本期通訊亦會簡介屋宇署的「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」的須知流程。

關愛基金

舊樓業主立案法團津貼計劃

為鼓勵更多大廈成立業主立案法團（下稱「法團」）及促進良好的大廈管理，民政事務總署由2012年10月起推行「關愛基金 - 舊樓業主立案法團津貼計劃」，為合資格的舊樓法團提供資助，並於2012年10月初以書面通知合資格的法團，邀請他們提交申請。

合資格的法團之所屬大廈須為樓齡30年或以上的住宅或綜合用途(商住兩用)樓宇，並不高於每年住宅單位平均應課差餉租值限額。所有申請須於2015年9月30日或之前提交民政事務總署。

詳情可瀏覽網址：www.buildingmgt.gov.hk。

查詢電話：2835 2500

有興趣的法團
請即把握機會
盡快申請。

有關中西區大廈管理通訊刊物，讀者可瀏覽以下網址：

中西區區議會—http://www.districtcouncils.gov.hk/central/tc_chi/links/publications.html

中西區民政事務處—http://www.had.gov.hk/tc/18_districts/my_map_01.htm

【強制驗樓計劃】及【強制驗窗計劃】

資料來源：屋宇署網頁及市區重建局網頁

簡易流程表

強制驗樓計劃

屋宇署在送達法定通知前，向被選定為目標樓宇的業主發出預先知會函件，通知業主作出準備及安排所需的訂明檢驗和訂明修葺工程。

在發出預先知會函件不少於6個月後，屋宇署可向目標樓宇的業主送達法定通知，規定業主在指定期限內對樓宇的公用部分、外牆及伸出物或招牌進行訂明檢驗，以及進行檢驗後認為需要的訂明修葺工程。

在送達法定通知後，有關樓宇名單會上載屋宇署網站。

樓宇業主如接獲法定通知，須委任一名註冊檢驗人員在指定期限內進行所需的訂明檢驗。

委任註冊檢驗人員期限：

有法團：通知的日期起計3個月內
無法團：通知的日期起計6個月內

完成訂明檢驗期限：

有法團：通知的日期起計6個月內
無法團：通知的日期起計9個月內

如註冊檢驗人員據其檢驗所得認為需進行訂明修葺，業主須委任一名註冊一般建築承建商或已註冊進行相關修葺工程的註冊小型工程承建商，在一名註冊檢驗人員（無需與之前進行訂明檢驗的註冊檢驗人員同屬一人）的監督下進行所需的訂明修葺。

業主在指定期限內完成訂明修葺（如有需要）。

訂明檢驗及訂明修葺完成後，該獲委任的註冊檢驗人員須向建築事務監督分別呈交檢驗報告和完工報告，連同以指明表格填寫的證明書，以供記錄及抽樣審查之用。

完成訂明修葺期限：

有法團：通知的日期起計12個月內
無法團：通知的日期起計15個月內

註：上述資料純屬參考，個別法團/業主對申請上述資助計劃有任何查詢，可致電熱線 3188 1188。

符合資格的業主可申請「強制驗樓資助計劃」。

申請者必須根據《建築物條例》(第123章)聘任註冊檢驗人員進行訂明檢驗，並在未聘任前遞交申請表格。

如欲查詢申請詳情及有關資料，可致電熱線3188 1188或瀏覽市區重建局網頁(www.ura.org.hk)及香港房屋協會網頁(www.hkhs.com)。

獲批

獲批申請者可在註冊檢驗人員向市區重建局或香港房屋協會提交文件才獲得資助。

落實工程安排後，符合資格者可申請「樓宇維修綜合支援計劃」，計劃內有不同類型的貸款、補助金及津貼可供選擇。

申請者必須根據《建築物條例》聘任註冊檢驗人員監督維修，並在未聘任前遞交申請表格。

如欲查詢申請詳情及有關資料，可致電熱線3188 1188。

獲批

完成工程後，獲批申請者在註冊檢驗人員向相關機構提交文件後才獲得資助。

強制驗窗計劃

屋宇署向被選定為目標樓宇的法團發出預先知會函件，或將有關函件張貼在樓宇的顯眼位置，以預先通知業主進行所需的訂明檢驗及訂明修葺工程。

此預先知會函件不會另行向個別業主發出。

在發出預先知會函件不少於2個月後，屋宇署可向目標樓宇的業主送達法定通知，規定業主在指定期限內對樓宇的窗戶進行訂明檢驗及檢驗後認為需要的訂明修葺工程。

在送達法定通知後，有關樓宇名單會上載屋宇署網站。

樓宇業主如接獲根據「強制驗窗計劃」送達的法定通知，須委任一名合資格人士在指定期限內進行所需的訂明檢驗。

委任合資格人士期限：

有法團：通知的日期 計3個月內
無法團：通知的日期 計6個月內

完成訂明檢驗期限：

有法團：通知的日期 計5個月內
無法團：通知的日期 計8個月內

如該合資格人士據其檢驗所得認為需進行訂明修葺，業主須委任一名註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商(此承建商須就關乎窗戶的小型工程獲得註冊資格)，在一名合資格人士(無需與之前進行訂明檢驗的合資格人士同屬一人)的監督下進行所需的訂明修葺。

業主在指定期限內完成訂明修葺（如有需要）。

訂明檢驗及訂明修葺完成後，該獲委任的註冊檢驗人員須向建築事務監督分別呈交檢驗報告和完工報告，連同以指明表格填寫的證明書，以供記錄及抽樣審查之用。

完成訂明修葺期限：

有法團：通知的日期 計6個月內
無法團：通知的日期 計9個月內

大廈維修及保養



樓宇內的各項設施和設備都應有適當的維修及保養，這樣不單可以確保其運作暢順，更可以保障住客及用戶的安全。以下是其中一些負責管理大廈公用部份的人士應注意的事項：

保安

保安人員許可證分為甲類、乙類、丙類及丁類四種

領有甲、乙、丙三類人士可根據《簽發保安人員許可證準則》(準則)從事保安員工作；領有丁類人士可根據準則為附有保安裝置的系統進行安裝、保養、修理及設計等

法團應確保提供保安和護衛服務(包括聘用保安人員)時符合《保安及護衛服務條例》(第460章)的規定



環境 生

每天收集公用部分的垃圾、廢物、雜物和 / 或棄置建築材料

最少每星期清理一次樓梯、走廊、電梯大堂、入口大堂、通道、天井和垃圾房(包括垃圾槽和有關設施)

盡快修理大廈公用部分滲水或喉管滲漏等情況



大廈安全

應定期檢驗大廈，以確保大廈得到適時保養，並及早對一些常見的欠妥之處進行維修

宜聘請合資格的建築界專業人士(如建築師、工程師或測量師)，協助籌劃和進行有系統的大廈維修保養計劃

如進行結構維修工程，須由根據《建築物條例》(第123章)註冊的認可人士和 / 或註冊結構工程師監督



斜坡安全

業主須根據土木工程拓展署轄下的土力工程處發出的《岩土指南第五冊—斜坡維修指南》，維修屬其負責範圍內的任何斜坡或擋土牆，以確保其狀況良好



維持大廈公用部份的良好狀況

定期檢查和保養屋宇設備

公用設備和設施(如園景地方、康樂和體育設備)

照明裝置



供水(主要包括食水分配系統、沖廁水系統及消防供水系統)

食水貯水箱必須最少每三個月清洗一次

維持水泵、水箱及附連喉管良好合用

消防喉轆應置於穩當的玻璃箱內

除獲水務監督(水務署署長)許可外，任何人不得經由消防供水系統取水作滅火以外的用途，否則即屬刑事罪行

消防安全

大廈內的消防裝置或設備必須時刻保持在有效的操作狀態，並須每12個月由註冊消防裝置承辦商檢查最少一次

大廈入口和 / 或天台的門閘必須不用鑰匙即可輕易地由大廈內開啟

逃生途徑及緊急車輛通道必須時刻保持暢通無阻

法團應遵守《消防(裝置及設備)規例》(第95B章)、《消防(消除火警危險)規例》(第95F章)及民政事務總署編制的《大廈管理及維修工作守則》中的相關規定



保險

法團須根據《建築物管理條例》(第344章)第28條及《建築物管理(第三者風險保險)規例》(第344B章)的規定，為其管理的大廈公用部分及法團財產而對第三者身體受傷或 / 及死亡所負的法律責任購買第三者風險保險，每份保單就每宗事故的承保額不得少於1,000萬元

法團須根據《僱員補償條例》(第282章)的規定，為僱員購買保險

法團可就大廈或大廈的任何部分購買火險或其他保險



電力、氣體、升降機和自動梯裝置

大廈公用部分的任何電力裝置、氣體裝置、升降機和自動梯，均須按照有關的法例規定和機電工程署署長發出或批核的工作守則保養



註：參閱本篇的同時，讀者亦可參閱《私人樓宇管理手冊》(2011年版)第五章「大廈維修及保養」以取得更多資訊。

資料來源：《私人樓宇管理手冊》(2011年版)、《建築物管理條例》(第344章)指南、《2007年建築物管理》(修訂)條例常見問題、《建築物管理條例》(第344章)供應品、貨品及服務採購工作守則及大廈管理及維修工作守則及《建築物管理條例》(第344章)

中西區關注樓宇管理工作小組

本年度的中西區大廈管理進階證書課程已圓滿結束。課程主要圍繞大廈維修招標時的程序、防貪知識和注意事項，以及維修和相關法律訴訟的經驗分享。課程邀得香港廉政公署、香港房屋經理學會專業實務委員會、資深法團代表及法律界人士到場講解。參加者反應熱烈並踴躍發言。



中西區關注樓宇管理工作小組

活動預告

「中西區大廈管理工作坊2015(I)」及「中西區大廈管理工作坊2015(II)」

2015年7月10日(星期五) **工作坊I**
及2015年8月13日(星期四) **工作坊II**

中環歌賦街一號中區街坊福利會綜合活動室 **工作坊I** 及堅尼地城石山街12號堅尼地城社區綜合大樓二樓活動室 **工作坊II**

晚上7時30分至9時30分

介紹強制驗樓計劃、強制驗窗計劃及調解服務，分享大廈維修常見紛爭及個案

中西區區議會轄下中西區關注樓宇管理工作小組主辦、中西區民政事務處協辦屋宇署及香港調解會代表

2119 5013

消防處西九龍救援訓練中心探訪日

2014年10月29日及11月21日

為加強居民的防火意識，以及增強居民與消防處的聯繫，中西區防火委員會聯同中西區區議會，在中西區民政事務處及香港消防處的協助下，舉辦名為「消防處西九龍救援訓練中心探訪日」的活動，讓居民更加了解消防員的日常訓練情況，提高他們的防火意識。



中西區消防安全大使訓練班

2014年11月9日

由於在港工作的外籍傭工人數眾多，他們在家居防火方面也需積極參與，因此中西區防火委員會聯同中西區區議會，在中西區民政事務處及香港消防處的協助下，為中西區外籍傭工舉辦「中西區消防安全大使訓練班」，使他們獲得基本的家庭防火知識和技能。



中西區防火嘉年華暨防火奇兵 城市定向追蹤

2014年11月23日

為了提升市民的防火意識，中西區防火委員會聯同中西區區議會，在中西區民政事務處及香港消防處的協助下，舉辦「中西區防火嘉年華暨防火奇兵—城市定向追蹤」活動。透過定向追蹤的形式及嘉年華，在社區宣揚防火的訊息及提高市民的防火意識。

