

中西區大廈管理通訊

免費贈閱

編者的話

擁有健康體魄的先決條件就需要居住環境整潔，要保持大廈地方清潔衛生，除了住戶應保持自身單位清潔外，大廈公用部份的整潔尤為重要，這部份實有賴各業主通力合作，才能締造良好舒適的居住環境。

本期大廈管理通訊將為讀者介紹一些保持大廈環境衛生的好方法，以及因應市民對蚊子和蠅的關注，就兩者作一簡單介紹。同時亦會為讀者介紹廉政公署就大廈財務管理的建議，供各位參照。

中西區關注樓宇管理工作小組活動剪影

本年度的兩場中西區大廈管理工作坊已經圓滿結束。工作坊內容主要圍繞「強制驗樓計劃」、「強制驗窗計劃」、「競爭條例」(第619章)及《消防安全(建築物)條例》(第572章)，並分別邀得屋宇署、市區重建局、競爭事務委員會以及消防處的代表到場講解。參加者均踴躍參與並發言，同時表示希望本處於未來繼續舉辦同類型的活動，以助業主立案法團成員更妥善地管理其大廈。



活動預告



活動名稱：中西區大廈管理進階證書課程

日期：2017年1月13日(星期五)及20日(星期五)

時間：晚上7時30分至9時30分

地點：香港堅尼地城石山街12號堅尼地城
社區綜合大樓11樓

課程內容：2017年1月13日(星期五)

法團的財務安排、財務管理及策略

2017年1月20日(星期五)

樓宇維修及策略管理

截止報名日期：2017年1月3日

主辦機構：中西區區議會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

查詢電話：2119 5011



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

大廈管理日常運作 - 環境

保持建築物公用部份清潔衛生，不但有助改善大廈外觀，更可減少疾病傳播的風險，讓住戶身體健康。以下錦囊供業主立案法團和其他負責管理大廈公用部份的人士和組織(例如業主委員會、經理人、建築物管理代理人、物業管理公司等)

參考，務求他們更有效地管理大廈以達致大廈整潔美觀：

適當放置垃圾桶

每戶應設置容量適當的有蓋垃圾桶，並每日按時交予清潔工人清理。切勿將垃圾桶放置於公眾走廊及通道上，引致阻塞及招惹蟲鼠



注意

經常檢查樓宇範圍、天井、花水，以

清潔及維修垃圾房

在大廈內設置的公用垃圾槽、垃圾房應經常清潔及維修



保持溝渠暢通

走廊、天台、平台、天井的去水溝渠，如有堆積垃圾，應即時清理，避免淤塞，如發現淤塞的情況，應立即清理



衛生篇

清理棄置傢俬及雜物

不可隨處拋棄大件的傢俬及廢物，阻塞走火通道。管理處可按實際需要，定出清理時間表，讓住戶按時清理家中雜物，所需費用，可由住戶按件數平均分擔



預防蚊患

園內的露天地方，如天園、平台等，清除積免滋生蚊蟲



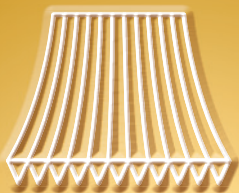
妥善處理棄置物品

尖銳或有危險性（例如易燃或腐蝕性）的廢物應分開盛載及處理。盡可能將報紙、塑膠、金屬罐及玻璃瓶等廢物分別存放，以便回收再造



清理簷篷垃圾

堆積在簷篷頂的垃圾，應由簷篷所屬住戶負責掃除，或由管理處安排定期的特別清理服務





香港夏天炎熱多雨，非常適合蚊蟲繁殖，牠們主要在雨季開始滋生，並會持續至年底。雖然蚊患一般不會在寒冷的月份出現，但防控蚊患的工作卻不應在冬季鬆懈下來，因為一般蚊子在寒冷月份只是躲起來休息(越冬)，故此我們應對蚊患時刻保持警覺，防患於未然，以及早杜絕蚊患溫床。管理公司、法團及業主應繼續進行滅蚊滅蟲的相關工作，以策萬全。

因為蚊子和蠓經常叮咬人及其他脊椎動物，而牠們成蟲的體積和形態亦相若，很多人都會誤認蠓作蚊子。以下是一些兩者之間的分別，你又知道嗎？

蚊蠓知多少？



	蚊子	蠓
繁殖環境	水	常見於泥土或濕潤土壤的表面
卵	棕色或黑色	產下時呈白色或帶黃色(其後轉為黑色)
成蟲體積	約2至10毫米長	約1至4毫米長(肉眼看約為成蚊體積的一半)
成蟲形態	體形細長、腳長、喙長	體形健壯、腳粗短、喙短
雌性成蟲	具刺吸式口器；大部份吸血	具刺吸式口器；有些會吸血
飛行能力	一般 飛行能力強 (可飛離滋生地達2公里)	一般 飛行能力弱 (一般只能飛離滋生地少於100米)
對公眾衛生的影響	是傳播疾病給人類的重要病媒，可傳播例如 瘧疾 、 登革熱 、 日本腦炎 等疾病	一般而言 不是 傳播疾病給人類的重要病媒，但有些蠓可把 寄生蟲 及 病毒 傳給人類
防治方法	叮咬可導致不適	
	清除 積水 或 流動緩慢的水 以免招惹成蚊，這樣可令蚊蟲無法滋生	定期修剪生長茂密的植物，有助保持土壤表面乾爽，減少可供蠓歇息的地方
	在門窗裝上防蚊網 在沒有空調的房內睡覺應使用蚊帳	保持土壤表面乾爽， 清除腐爛植物 可防蠓滋生
施用殺蟲劑		



2016/2017年度中西區防火委員會活動花絮



中西區防火委員會每年透過舉辦多項不同類型的活動，在地區層面積極推廣消防安全教育。

中西區長者中心防火探訪日

防火委員會委員及香港消防處代表探訪香港聖公會西環長者綜合服務中心、保良局西營盤護老院暨長者日間護理中心及香港聖公會聖馬太長者鄰舍中心，藉透過講座提升長者的防火意識。



消防員向長者講解消防知識

中西區消防安全大使訓練班

訓練班在上環消防局舉辦，31名印尼籍學員順利通過考核，成為消防安全大使的新力軍。



學員專心學習使用各種消防設施

中西區防火探訪日

中西區聖安多尼學校及聖公會聖彼得小學的學生分別參觀啟德消防局及竹篙灣消防局。



同學專心聆聽消防員講解消防車的設備



同學試穿「黃金戰衣」，體驗消防員的工作辛勞

中西區火警演習大行動

首兩場火警演習已分別於觀龍樓及龍暉花園舉行，第三場將於干諾道西118號舉行。

居民踴躍參與火警演習及學習使用消防設施



中西區防火安全標語、海報設計及親子填色比賽

比賽的反應十分踴躍，共接獲逾千份參賽作品。評審團已選出得獎作品。頒獎禮於12月4日在卑路乍灣公園舉行，同日亦會展出得獎作品。



評審團仔細地評審參賽作品

中西區大廈管理常用電話

民政事務總署中西區大廈管理聯絡小組 2119 5010

市區重建局 2588 2333

樓宇維修綜合支援計劃熱線 3188 1188

滲水投訴調查聯合辦事處
(中西區查詢) 2545 0506
(屋宇署 / 食物環境衛生署)

消防處(消防設備課) 2733 7563

樹木管理辦事處 2848 2334

屋宇署熱線 2626 1616
由「1823」接聽

廉政公署(廉署)繼上期介紹業主/法團在接收及開啟標書時應注意的事項，今期繼續探討評核顧問服務/工程合約標書時可能出現的貪污舞弊風險；並提供防貪建議。

法團/管委會在評核顧問服務/維修工程合約的標書時，應制訂評標準則，根據準則評核接獲的標書，以及擬備詳盡的評標報告，以協助業主挑選顧問/承建商。

情境透視

- 一個業主立案法團在其顧問協助下，透過公開招標向承建商發出樓宇維修項目的投標邀請。顧問以價低者得方式評核標書。
- 當得悉與其串通的承建商為第三低標價的投標者，顧問建議法團否決最低及第二低標價的投標者，聲稱其中一個過往表現差劣（卻沒有提供任何客觀證據或參考資料），而另一個則沒有遞交公司財政資料以供評估其財政狀況（此要求其實並非招標條件或評核準則）。
- 法團在沒有進一步要求顧問提交證明資料或詳情的情況下，接納顧問的建議。

貪污舞弊的風險

- 在評核標書時偏袒某一個顧問或承建商，例如對其他投標者的表現作出失實/不公平的意見，或在評標過程中更改評標準則以篩走出價最低的投標者。
- 在沒有考慮服務質素或涉及貪污舞弊等風險的情況下，接受一個不合理地高/低價的投標。

防止貪污舞弊的措施

法團/管委會在評核顧問服務和維修工程合約標書時應：

- 委任一個評標小組，由業主代表，管委會成員、顧問和物業管理公司（如有）代表組成作評核標書，並要求小組成員申報利益衝突；
- 開標前預先擬訂評標準則，並在招標文件中向所有投標者公開有關準則；
- 開標後不應更改評標準則；
- 要求顧問/承建商提交顧問費用/工程費用分項表，以評核費用是否合理；
- 考慮聘請獨立顧問/測量師就工程費用預算和標價提供意見；
- 如不推薦根據評標準則被評定為最佳的標書，須有合理的原因，並將原因記錄在案。

以上內容節錄自廉署的新版《樓宇維修實務指南》，指南內介紹有效的防貪措施及提供實用的文件範本和清單，以協助業主、法團及物業管理公司於樓宇維修工程中預防貪污舞弊。如欲索取指南或查詢廉署的防貪服務，歡迎致電 2543 0000，親臨西港島及離島辦事處(地址:上環干諾道中124號海港商業大廈地下)或瀏覽網頁www.bm.icac.hk。

以上建議的措施只是最佳作業常規，除法例規定外，實施時應按照個別維修工程的規模、範圍和各法團的意願作出調整。如有需要，法團應向合資格人士尋求專業意見及協助。

