



中西區大廈管理通訊



樓宇管理及反圍標工作小組活動預告

中西區大廈管理工作坊 2020

日期：	2020年10月7日(三)	2020年10月14日(三)
時間：	晚上7時30分至9時30分	
地點：	香港皇后大道中345號 上環市政大廈5樓上環 文娛中心演講廳	香港西營盤高街2號 西營盤社區綜合大樓 3樓禮堂
內容：	1. 介紹「物業管理業的發牌制度及規管事宜」 2. 介紹「提升樓宇內置電訊系統」及 「光纖網絡接達樓宇登記計劃」	
查詢 電話：	2119 5010 / 2119 5009	

中西區大廈管理進階證書課程

日期：	2021年1月8日(五)	2021年1月15日(五)
時間：	晚上7時30分至9時30分	
地點：	香港西營盤高街2號西營盤社區綜合大樓 3樓禮堂	
內容：	1. 如何防範圍標 2. 防貪資訊 3. 護老同行計劃	1. 斜坡安全及維修 2. 物業管理業的發牌制度 及規管事宜 3. 菁英領導研習班畢業學 員分享(待定)
查詢 電話：	2119 5010 / 2119 5013	

*出席率達百分百的參加者可獲證書乙張

法團諮詢服務計劃

為加強對業主立案法團（法團）的支援，促進有效的大廈管理，民政事務總署（民政總署）於2018至2019年推行「法團諮詢服務試驗計劃」（試驗計劃）。為持續對法團的支援，民政總署於2020年3月將試驗計劃恆常化，並委聘物業管理公司（物管公司）為法團提供免費的大廈管理諮詢服務。

服務對象：

- 1 有意採用《大廈管理的最佳做法》和《大廈管理程序核對清單》的法團
- 2 在投購第三者風險保險或聘請會計師審計財務報表方面需要協助的法團
- 3 在大廈管理方面需要協助的法團

申請方法：

法團如有意申請，請把填妥的申請表格送交民政總署或中西區民政事務處大廈管理聯絡小組。

服務範疇：

- 1 協助法團遵守《建築物管理條例》和相關《工作守則》，以及採用《大廈管理的最佳做法》和《大廈管理程序核對清單》處理大廈管理事宜
- 2 協助法團投購第三者風險保險
- 3 協助法團聘請會計師審計財務報表
- 4 就日常的大廈管理工作向法團提供意見和協助
- 5 協助法團處理有關大廈管理的投訴或查詢
- 6 協助法團申請有關大廈管理的支援服務和資助



計劃詳情請瀏覽以下網址：

https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/Support_Services/2_21.html

《大廈管理最佳做法行政指引》

民政總署已發布《大廈管理最佳做法行政指引》(《行政指引》)。該《行政指引》載列大廈管理不同範疇的最佳做法，供業主、法團、業主委員會(業委會)、公契經理人和物管公司等參考，協助各方更妥善地履行管理大廈的責任。

《行政指引》載有民政總署更新的大廈管理最佳做法，並納入了民政事務局和民政總署於2014至2015年度就《建築物管理條例》(第344章)(《條例》)檢討進行的公眾諮詢時作出的建議，以及於2017年11月向立法會民政事務委員會匯報的優化建議。《行政指引》涵蓋的範疇包括：

- (i) 成立法團；
- (ii) 採購程序，包括擬備招標書，考慮及決定是否採納標書，以及採納標書後的工作；
- (iii) 業主大會和使用委任代表文書，包括召開業主大會和發出會議通知，送交委任代表文書，舉行業主大會，以及業主大會結束後的工作；及
- (iv) 財務安排。

民政總署鼓勵業主、法團、業委會、公契經理人和物管公司採用上述的《行政指引》。《行政指引》可於民政總署的大廈管理專題網站下載：
https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/Reference_Materials/9_1_1.html



此外，為鼓勵有關各方盡量依循《行政指引》，民政總署製作了一輯共6集，每集約10分鐘，名為「最佳大廈 最佳做法」的短劇。該輯短劇以輕鬆的手法介紹採用《行政指引》的「錦囊」。詳情可瀏覽民政總署網頁：
https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/Reference_Materials/10_5i.html



民政總署亦發布《大廈管理程序核對清單》(《核對清單》)。《核對清單》旨在以一覽表的形式載列有關召開法團業主大會的規定和最佳做法。《核對清單》內容包括(i)《建築物管理條例》(第344章)、(ii)《條例》下新修訂的《工作守則》，以及(iii)《行政指引》的相關規定和最佳做法，以幫助法團管理委員會(管委會)、公契經理人和物管公司依循。為方便法團管委會、公契經理人和物管公司參考，《核對清單》以召開及舉行法團業主大會的流程編訂，包括發出會議通知的方式和內容、委任代表文書相關的流程、主持及舉行法團會議要注意的事項，以及業主大會結束後的工作等。

民政總署鼓勵法團管委會、公契經理人和物管公司採用上述的《核對清單》。如未能遵從《核對清單》所載的最佳做法，管委會主席、公契經理人或物管公司應在《核對清單》上說明原因。管委會主席、公契經理人或物管公司亦應在會議舉行前展示填妥的《核對清單》於大廈顯眼處，並在會議後更新，以增加透明度。

民政總署亦鼓勵法團管委會、公契經理人和物管公司向民政事務處的地區大廈管理聯絡小組送交已填妥的《核對清單》副本，以反映實踐《核對清單》所載的最佳做法時的經驗和意見。



《核對清單》可於民政總署的大廈管理專題網站下載：
[https://www.buildingmgt.gov.hk/pdf/Checklist_on_Procedural_Propriety_\(Chi\)_vFF.pdf](https://www.buildingmgt.gov.hk/pdf/Checklist_on_Procedural_Propriety_(Chi)_vFF.pdf)



物業管理業的發牌制度及規管機制

背景

物業管理業監管局（監管局）是根據《物業管理服務條例》（第626章）（《物管條例》）成立的法定機構，肩負規管香港物業管理公司（物管公司）及從業員和推動業界專業化發展的責任。作為物業管理業（物管業）的法定監管機構，監管局透過制訂及執行一套符合香港情況的發牌制度及其配套措施，鼓勵和協助物管業及從業員朝着專業化方向發展，為市民提供更優質的物管服務。

物管公司及物業管理人（物管人）的發牌制度（發牌制度）已於2020年8月1日起正式實施。發牌制度推行的目的，是透過制訂及執行一套專為香港物管業而設的發牌規管制度及其他相應配套措施，鼓勵及協助物管業及從業員朝着優質化及專業化發展。

發牌制度

發牌制度對物管公司及物管人均有最低資歷要求。在該規管制度下，監管局獲賦權執行相關法例及發出操守守則，以規管及管制物業管理服務的提供。

牌照分為兩類：

(1) 物管公司牌照

根據《物管條例》，凡物管公司提供超過一個類別的物管服務，便須申領「物管公司牌照」。此外，物管公司須聘用指定數目的全職持牌物管人。

(2) 物管人牌照

《物管條例》為物管人訂立兩個級別的發牌制度。凡於物管公司擔任提供物管服務的管理或監督角色的物管人，便須根據持牌準則所列明的學歷及／或專業資格規定，以及指明工作經驗要求，申領物管人牌照，但前線物管工作人員則毋須申領牌照。此外，物管人（第1級）牌照持有人亦必須持有「認可專業團體」的指定會員資格。

詳情請瀏覽：<https://www.pmsahk.org.hk/tc/licensing/licensing.html>



規管機制

為達至有效規管持牌物管公司及從業員，避免違反發牌制度下的持牌準則，監管局於2020年8月發出《一般操守守則》（《守則》），為業界提供一般的實務指引，藉以提升業界提供物管服務的專業能力。

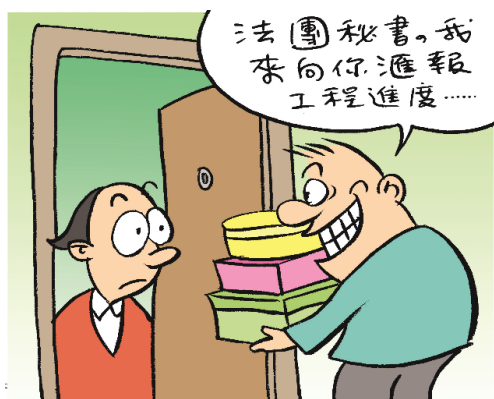
雖然持牌物管公司及物管人不會僅因違反《守則》內的條文而招致任何法律責任，但在相關法律程序或紀律聆訊過程中，《守則》可獲接納為證據，而有否違反《守則》的證明可作為裁斷有關程序／聆訊中受爭議事宜的依據。監管局呼籲物管公司及物管人採取積極措施，以符合守則內的指引。

除發出《一般操守守則》外，監管局隨後會就其他物管範疇陸續發出不同的操守守則及最佳做法指南，供業界作指引，包括：

1. 處理與提供物業管理服務有關的投訴；
2. 有效控制物業管理業務；
3. 處理代客戶收取的款項；
4. 應付緊急事故；
5. 物管公司的委任結束後須履行的責任；
6. 於物業進行棚架相關工作的管理；
7. 向客戶提供有關財務文件；
8. 代客戶進行採購服務等。



嚴謹監察 客觀評核



貪污舞弊的風險

- 對工程進度監管不力或縱容承建商的工程延誤，完全依賴顧問監督工程進度。
- 接受或縱容質素低劣/未完成的工程和不合規格的維修物料。
- 隱蔽工程 (即完成後會被遮蓋而不能看見 / 檢查的工程) 缺乏施工證明。



iSir 話你知：

防止貪污舞弊的措施

- 要求顧問制定工程監督計劃書，列出監管的詳細安排，並定期匯報工程進度及質素。
- 根據合約的規定及準則，評核顧問及承建商的工作表現。
- 在可行及安全的情況下，與顧問一起進行工地巡查，核實工程的質量和進度。
- 守法循規，拒絕顧問及承建商提供的利益。

因應推出的「樓宇更新大行動2.0」、「消防安全改善工程資助計劃」及「優化升降機資助計劃」，廉政公署製作了「樓宇維修政府資助計劃」專題網頁，向參與計劃的相關人士提供防貪教育資訊；此外，廉署的「誠信優質樓宇管理」專題網頁亦提供相關樓宇管理防貪資訊，內容包括《防止賄賂條例》介紹、樓宇維修貪污個案分享、防貪建議、廉署服務及倡廉資源。網頁亦提供樓宇維修過程需要使用的範本文件。



教育宣傳品：
樓宇管理放大鏡書籤 (將透過警方「復安居計劃」派發)

誠信樓宇管理 防貪資訊



樓宇維修政府資助計劃
防貪教育資訊專題網頁

如欲了解更多廉署提供的防貪服務，歡迎聯絡
廉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
查詢電話：2543 0000
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
專題網頁

中西區區議會會見市民計劃

中西區區議會推行「會見市民計劃」的目的，是加強區內居民與本區區議員的溝通，並藉此為市民提供向區議員尋求協助的渠道。透過與市民會面，區議員可以更深入了解區內居民的問題及需要，協助居民解決有關問題，從而改善居民的生活質素。區議員亦會在有需要時向政府反映居民的意見，以便有關部門採取更有效的行動，解決居民所遇到的問題。歡迎市民就區內環境改善、大廈管理、交通等問題會見區議員。如欲透過秘書處安排約見區議員，請親身前往香港中環統一碼頭道38號海港政府大樓地下中西區民政諮詢中心索取並提交登記表格。此外，市民亦可參閱下列區議員的聯絡方式，直接向各區議員查詢或進行預約。計劃詳情請瀏覽以下網址：

https://www.districtcouncils.gov.hk/central/tc_chi/meet_public/meet_public.html



中西區區議員電話



選區號碼	名稱	姓名	電話
A1	中環	許智峯議員	3489 2064
A2	半山東	吳兆康議員	3105 0370
A3	衛城	鄭麗琼主席	2117 9231
A4	山頂	楊哲安議員	2579 1116
A5	大學	任嘉兒議員	9176 3135
A6	觀龍	梁晃維議員	6075 9926
A7	堅摩	黃健菁議員	6804 6332
A8	西環	彭家浩議員	2887 5668

選區號碼	名稱	姓名	電話
A9	寶翠	楊浩然副主席	2517 8168
A10	石塘咀	葉錦龍議員	5610 0230
A11	西營盤	黃永志議員	9864 7435
A12	上環	甘乃威議員	2541 1210
A13	東華	伍凱欣議員	2541 1210
A14	正街	張啟昕議員	2383 9808
A15	水街	何致宏議員	9371 7310

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	勞工處熱線	2717 1771
滲水投訴調查聯合辦事處(中西區查詢)	2545 0506	屋宇署熱線	2626 1616
(屋宇署/食物環境衛生署)		機電工程署熱線	1823
中區警署報案室	3661 1600	消防處(消防設備課)	2733 7563
西區分區警署報案室	3661 1618	樹木管理辦事處	2848 2334

有關中西區大廈管理通訊刊物，讀者可瀏覽以下網址：

民政事務總署



中西區民政事務處



中西區區議會



中西區資訊網



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

大廈管理及安全工作守則

(修訂版)

大廈管理的最佳做法

大廈管理程序核對清單



民政事務總署
Home Affairs Department

預防肺炎及

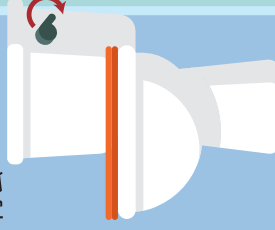
呼吸道傳染病



- 經常保持雙手清潔
- 洗手時應以梘液和清水清潔雙手，**搓手最少20秒**
- 當雙手沒有明顯污垢時，可用含70至80%酒精搓手液潔手



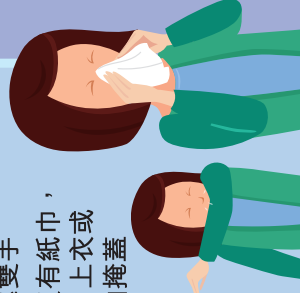
- 如廁後**先蓋廁板再沖廁**
- 徹底清潔雙手
- 吐痰應用紙巾包好再丟



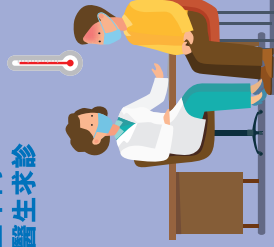
- 妥善保養排水渠管
- **定期注水**入U型隔氣
- 每星期**把半公升水**倒入**所有排水口**



- 打噴嚏或咳嗽時，**應用紙巾掩蓋口鼻**，正確棄置已染污的紙巾，然後徹底清潔雙手
- 如沒有紙巾，可用上衣或上袖掩蓋



- 當出現發燒或呼吸道感染病徵，**應戴上外科口罩及盡早向醫生求診**



- 有**顏色/摺紋向下的**一面向外，有**金屬條的一邊**向上
- 橡筋繞在耳朵上
- 拉開口罩，完全覆蓋口、鼻和下巴
- 把金屬條沿鼻梁兩側按緊，緊貼面部
- 在沒有成人監管下，2歲以下幼兒不應使用口罩



更多抗疫資訊：

衛生防護中心網站

www.chp.gov.hk



衛生防護中心Facebook專頁

[fb.com/CentreforHealthProtection](https://www.facebook.com/centreforhealthprotection)

衛生署健康教育專線 **2833 0111**



衛生防護中心