



中西區區議會



中西區民政事務處

出版

免費贈閱
二零二二年二月

中西區大廈管理通訊

中西區大廈管理工作坊2021/2022活動花絮



工作坊 (I)

日期：2021年9月9日(四)
時間：晚上7時30分至9時30分
地點：中環皇后大道中99號中環中心地下
市區重建局 H6 CONET
多用途活動室



工作坊 (II)

日期：2021年9月27日(一)
時間：晚上7時30分至9時30分
地點：西營盤高街2號
西營盤社區綜合大樓3樓禮堂

工作坊(I)及(II)內容：

- 屋宇署代表介紹渠管健康與你
- 市區重建局代表介紹樓宇排水系統維修資助計劃及電子招標平台(公眾版)服務
- 通訊事務管理局代表介紹六個數碼電視節目台轉用新發射頻率



工作坊(III)

日期：2021年10月7日(四)
時間：晚上7時30分至9時30分
地點：中環皇后大道中99號中環中心地下
市區重建局 H6 CONET
多用途活動室



工作坊(IV)

日期：2021年10月11日(一)
時間：晚上7時30分至9時30分
地點：西營盤高街2號
西營盤社區綜合大樓3樓禮堂

工作坊(III)及(IV)內容：

- 土地註冊處代表介紹「物業把關易」服務
- 物業管理業監管局代表介紹物業管理業發牌制度及操守守則
- 香港保險業聯會代表介紹大廈管理的保險事宜

工作坊(V)

日期：2022年1月4日(二)
時間：晚上7時30分至9時30分
地點：中環皇后大道中99號中環中心地下
市區重建局 H6 CONET
多用途活動室



工作坊(V)內容：

- 大廈管理案例剖析
- 菁英領導研習班畢業學員分享



支付工資的責任

《僱傭條例》(香港法例第57章)規定，僱主必須盡快支付所有工資給僱員，在任何情況下不得遲於工資期屆滿後或僱傭合約終止後七天支付。僱主如故意及無合理辯解而不依時支付工資給僱員，可被檢控，一經定罪，最高可被罰款35萬元及監禁三年。此外，僱主亦須就欠薪支付利息。

同時，《僱傭條例》第64B條規定，若有法團違例欠薪，且經證明該罪行是在該法團的董事、經理、秘書或有關負責人的同意或縱容或疏忽下所犯，則該人即屬犯了相同的罪行，一經定罪，可被判相同的刑罰。

勞工處會對違例欠薪個案作出調查，當中包括法團的董事及有關負責人的責任。如果有足夠證據，會向他們提出檢控。

詳情請參閱：

《僱主精明盡責 出糧依時守法》

www.labour.gov.hk/tc/public/pdf/wcp/Wise_ER_CHI.pdf

《工資權益 僱員要識》

www.labour.gov.hk/tc/public/pdf/wcp/Know_Your_Rights_CHI.pdf

僱傭紀錄要備妥 勞資權益保障多

根據《僱傭條例》第49A條的規定，僱主須備存每名僱員（不論其受僱名稱為「全職僱員」、「兼職僱員」、「長工」、「散工」、還是「替工」）在過去12個月僱傭期內的工資和僱傭紀錄。

工資紀錄必須存放在僱主的營業地點或僱員的受僱地點，並須在僱員離職後6個月內繼續保存。根據《僱傭條例》第63D的規定，僱主未有保存工資及僱傭紀錄，可被檢控，一經定罪，最高可被罰款1萬元。此外，按《僱傭條例》第72條的規定，勞工處職員可檢查工資及僱傭紀錄、查問有關人士及檢取任何看似與《僱傭條例》所訂罪行有關的證據。任何人士不遵行有關規定，可被檢控，一經定罪，最高可被罰款10萬元及監禁1年。

詳情請參閱：

《備存工資和僱傭紀錄》

www.labour.gov.hk/tc/public/pdf/wcp/KeepRecord.pdf

《保存僱傭紀錄 - 僱員參考手冊》

www.labour.gov.hk/tc/public/pdf/wcp/KeepingRecords.pdf

查詢熱線：2717 1771 (此熱線由「1823」接聽)

勞工處網頁：www.labour.gov.hk



建築物第三者風險保險

「建築物第三者風險保險」又稱「公眾責任保險」或「第三者風險保險」。簡單而言，若第三者於大廈或屋苑內不幸因意外導致身體受傷或死亡，引致事故的個別業主／租客／業主立案法團(法團)／物業管理公司，需要為意外承擔對第三者的法律責任，對受害者作出賠償。購買足夠保額的第三者保險，可以減低上述人士／單位在意外發生時所面對的風險，並為其分擔全部或部分的賠償。

廣義來說，由於所有人都有機會負上對第三者的賠償責任，故此，一般「第三者風險保險」的投保人可以是個別業主／租客、法團或物業管理公司。

第三者風險保險的保費*及保額



保險公司決定保費的因素一般包括：樓宇落成年份、現時的用途和位置、座數、層數、單位數目、升降機及車位數目；有沒有私家路或斜坡、建築樓面面積；有沒有停車場、會所、游泳池；有沒有物業管理公司；過往的索償紀錄；外牆有沒有搭建物、廣告招牌；有沒有曾經收到政府有關清拆違法或僭建地方的要求；有沒有大廈維修或保養計劃等。一般而言，保費是不會每年大幅增加，但也要視乎大廈索償紀錄，或大廈四周環境有沒有改變而定，例如：地下改建成酒樓或商場，因為人流增加，令風險增加，保費也會相應調整。

要注意的是：根據《建築物管理（第三者風險保險）規例》，強制要求法團為建築物的公用部分及法團財產購買第三者風險保險，已於2011年1月1日起生效。保單須保障對第三者身體受傷或／及死亡所負上的法律責任，而每份保單的單一事故承保額，不得少於一千萬元。實際的保障額及保障項目須按個別屋苑或大廈而定，投保人可與保險公司聯絡，商談詳情。

* 只適用於法團及物業管理公司

投保第三者風險保險的重要性



若法團仍未購買「第三者風險保險」，一經發現，定罪後，法團的管理委員會每名委員都可能被判最高五萬元的罰款。

罰款還是其次，萬一真的不幸遇到意外，大廈所有業主都要負責。多年前曾有大廈因發生嚴重意外而引發巨額索償，由於該大廈沒有「第三者風險保險」保障，導致每名小業主都負上了沉重的賠償責任。

法團購買的「第三者風險保險」一般保障大廈或屋苑的公眾地方。如向第三者賠償的金額超出承保額，則業主或須分攤支付比保障額高的賠償。在這情況下，如果業主自行投保了「第三者風險保險」，便可以得到保障。

如意外是在私人單位內發生，導致第三者傷亡，例如：訪客在單位內因為地面濕滑而跌倒受傷，業主自行購買的「第三者風險保險」便可以發揮作用，向受傷訪客作出賠償。

故此，不論是業主還是租客，都應該按實際需要投保第三者風險保險。
香港保險業聯會網頁www.hkfi.org.hk



香港保險業聯會
The Hong Kong Federation of Insurers

物業管理 防貪警示

香港市民居住的樓宇，有不少由物業管理公司管理。物業管理人若作出違法或違反道德操守的行為，不僅令居民利益受損，更會影響樓宇的安全。

居民及物業管理人應提高警覺，留意下列防貪警示，做好監控措施。

- ☑ 制訂誠信管理政策，訂明接受利益的限制
- ☑ 突擊檢查值勤情況
- ☑ 設立公平透明的編配工作制度
- ☑ 訂立申報及處理利益衝突機制

人力資源管理

- ❌ 缺乏規管接受利益政策
- ❌ 虛報值勤記錄
- ❌ 工作分配不公
- ❌ 聘請親友作公司職員



採購物品和服務

- ❌ 招標規格偏袒個別投標者
- ❌ 評標不公
- ❌ 對供應商的服務表現欠缺監管



- ☑ 避免指定品牌或採用過度局限的規格
- ☑ 預先釐訂評審準則，並要求所有參與者申報利益衝突
- ☑ 設立機制監察服務供應商的表現

財務管理

- ❌ 欠缺申領款項文件
- ❌ 會計記錄欠清晰



- ☑ 要求職員提供收據以申領款項
- ☑ 將各項財務監管的重要職務分工
- ☑ 定期核對帳目及會計記錄

處理投訴

- ❌ 漠視居民投訴
- ❌ 偏袒違規行為



- ☑ 制訂處理投訴的時限
- ☑ 妥善記錄投訴內容、調查過程和結果



如欲了解更多廉政公署提供的防貪服務，歡迎聯絡

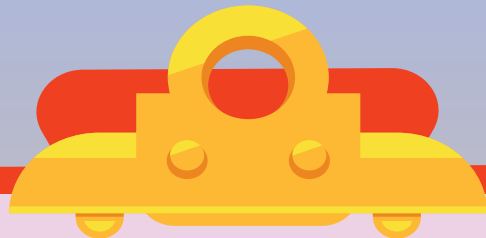
廉署西港島及離島辦事處

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



物業管理業發牌制度 《操守守則》及《良好作業指南》



物業管理業監管局
PROPERTY MANAGEMENT
SERVICES AUTHORITY

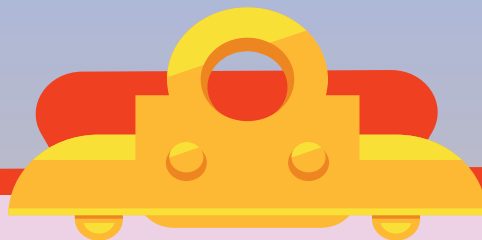
隨着物業管理（物管）業發牌制度正式實施，物業管理業監管局（監管局）根據《物業管理服務條例》（第626章）第5(1)條就不同物管範疇制訂《操守守則》。為了讓物管公司及物管人牌照持有人更有效及專業地遵守《操守守則》內所列明的各項指引，監管局同時制訂相關的《良好作業指南》供牌照持有人依循行事。在進行草擬守則指南的工作時，監管局會主動接觸物管業界、業主組織、廉政公署、消費者委員會等不同持份者，進行諮詢，冀能收集各方意見，令《操守守則》及《良好作業指南》的內容更切合物管業界所需，推動香港物管業朝着專業化及優質化發展。

監管局已發出的《操守守則》及相關的《良好作業指南》包括：

1. 一般操守守則
2. 物業管理公司處理投訴的機制
3. 物業管理公司須有效控制物業管理業務
4. 物業管理公司處理代客收取的款項
5. 物業管理公司就其委任的結束須履行的責任
6. 防止貪污事宜
7. 牌照的訂明條件
8. 保障個人資料

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《良好作業指南》，包括：

1. 向客戶提供訂明資料及財務文件
2. 處理代客戶或安排客戶支付款項
3. 代客戶進行採購服務及防止圍標
4. 應付緊急事故的機制
5. 於物業進行棚架相關工作
6. 處理委任代表的文書
7. 防止貪污事宜—財務管理
8. 防止貪污事宜—監察外判物業管理服務
9. 防止貪污事宜—員工聘用及管理
10. 於物業派發宣傳刊物的機制



公眾可於監管局網頁下載上述《操守守則》及《良好作業指南》：

<https://www.pmsa.org.hk/tc/regulatory/regulating-licensees#reg-04>

監管局一直透過不同渠道包括會面、電話及電郵等與公眾及持份者保持溝通，期望能有效及適切地處理有關物管服務的意見、查詢及投訴。

如對上述事宜有任何查詢，請與監管局聯絡：

- 電郵：enquiry@pmsa.org.hk
- 電話：(852) 3696 1111
- 傳真：(852) 3696 1100
- 地址：香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心8樓806-8室



物業管理業監管局
PROPERTY MANAGEMENT
SERVICES AUTHORITY

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)	3691 8479	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，讀者可以瀏覽以下網址：

民政事務總署



中西區民政事務處



中西區區議會

