中西區民政事務處 出版

免費贈閱
二零二三年
二月

中西區大廈管理通訊

中西區大廈管理工作坊 活動花絮

由中西區民政事務處主辦共6場的大廈管理工作坊已分別於2022年9月，10月及2023年1月順利舉行。大會邀請不同主講嘉賓，包括有大律師講解及分享大廈管理案例，土地註冊處、市區重建局、廉政公署、勞工處、職業安全健康局及消防處代表介紹大廈管理相關資訊，讓參加者加深對大廈管理的認識，參加者更獲發證書及精美禮品。











有關中西區大廈管理通訊刊物，讀者可掃以下QR Code :

民政事務總署

中西區民政事務處

中西區大廈管理2023活動預告

慶祝香港回歸祖國26周年
同心抗疫中西區・3D打印防病毒門柄裝置計劃

為改善大廈公共衛生，加强防疫，保護居民健康，減低病毒傳播，中西區各界慶典委員會及中西區民政事務處合辦，中西區發展動力協辦，已於2023年1月開展上述活動，為區內約100幢合資格的大廈，利用防病毒三維打印物料製作及安裝於地下大閘的門柄，協助減低大廈內的病毒傳播風險。活動將聘用香港理工大學，利用他們的研究團隊發明的一種全新可殺滅新冠病毒的三維打印物料，製成需要經常接觸的設備，如門柄等，藉以減低病毒傳播風險。



中西區「大廈管理專業顧問服務試驗計劃」

民政事務總署為加強對舊樓業主的支援，於2011年推行「顧問服務計劃」，委聘物業管理公司（物管公司），為有需要的舊樓業主，特別是「三無大廈」（即沒有成立業主立案法團或居民組織、亦沒有聘請物管公司）的業主，免費提供一系列大廈管理專業意見及跟進服務，協助成立法團及處理大廈管理事宜。「顧問服務計劃」已先後推行三期，由2011年11月至2020年12月，受惠的舊樓約有3800幢。

因應立法會政府帳目委員會建議，民政事務總署會以試驗方式在不同地區邀請地區組織／非政府組織參與接觸「三無大廈」業主，鼓勵及協助他們成立法團，並由相關分區委員會協助計劃在分區內推行，試驗計劃為期一年。而中西區的試驗計劃將由摩星嶺街坊福利會夥同新城市管理服務有限公司於2023年2月正式開展，受惠的目標大廈總數為40幢。





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) (屋宇署／食物環境衛生署)	3691 8479	屋宇署熱線	2626 1616
		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

偵測火警 儘早逃生

拆牆鬆綁，及時逃生

獨立火警偵測器於世界各地廣為使用，而且證實能減低火災招致的損失，成本效益很高。為了提升建築物的消防安全，消防處透過修例豁免，使所有自願在處所內安裝的獨立火警偵測器免受《消防(裝置及設備)規例》(第95B章)（《規例》）的規管。由2021年9月1日起，根據經修訂的《規例》，獨立火警偵測器獲豁免於《規例》第6（1）和7（1）條的適用範圍之外，即如任何建築物／處所的業主或佔用人自行裝置獨立火警偵測器，均無須委聘註冊消防裝置承辦商（註冊承辦商）為其進行安裝、保養、檢查或修理。



甚麼是獨立火警偵測器?

獨立火警偵測器是一個偵測火警並能發出警報的裝置，音量於3米距離時仍高達80分貝，足以提醒處所的佔用人。裝置以電池操作，主要由煙霧／熱力感應、警報器、電池和測試按鈕組合而成，沒有其他連帶部件。這種偵測器以電池操作，易於安裝保養，亦可自行測試，十分可靠。



獨立火警偵測器的重要性

安裝獨立火警偵測器的目的是在火警發生初期，及早向處所內的人發出火警警報，通知他們儘快撤離，以免其逃生路徑受到濃煙、高溫或燃燒產生的有毒氣體阻隔，造成逃生困難。尤其當火警發生於夜深時，處所內的人正在休息而未能即時察覺火警發生，獨立火警偵測器的火警偵測及警報功能就更為重要。美國國家防火協會在2019年1月發表的報告中指出，在經呈報的家居建築物火警事故中，於家居中裝設了有效操作的煙霧警報器的死亡風險，較沒裝設警報器或警報器失靈的家居低54%。



更多有關獨立火警偵測器的資料

消防處在《規例》修訂後，在本港以多管齊下的方式大力推廣使用獨立火警偵測器，更制定了《獨立火警偵測器購買、安裝及保養一般指引》，務求鼓勵市民採用這個效益極大的逃生法寶。如果市民對獨立火警偵測器有任何疑問，請掃瞄以下 QR code 瀏覽消防處網頁獲得更多資訊。市民亦可致電 27331567 或電郵至 sfd@hkfsd.gov.hk 與消防設備專責隊伍聯絡。

獨立火警偵測器的相關說明

一般指引

樓宇復修
綜合支援計劃

第三輪 樓宇更新大行動2.0

第三輪 消防安全改善工程資助計劃

樓宇更新大行動2.0 (第三輪申請)

協助有需要的業主進行「強制驗樓計劃」下的訂明檢驗及修葺工程

受惠對象

- 住用單位的**自住業主**

適用於樓宇公用部分的資助

- 未滿60歲的自住業主，資助八成有關費用，每個單位上限**4萬元**
- 年滿60歲的自住業主，資助全數有關費用，每個單位上限**5萬元**

適用於樓宇私人擁有的伸出物的資助

- 資助有關費用的**五成**，每個單位上限**6千元**

合資格樓宇

- 樓齡達**30年**或以上的私人住宅及綜合用途（商住兩用）樓宇，而已接獲屋宇署/獨立審查組發出強制驗樓通知或預先知會函件，但仍然未遵辦有關通知的樓宇；或

  樓齡達**40年**或以上的私人住宅及綜合用途（商住兩用）樓宇，無論有否接獲強制驗樓通知或預先知會函件，而業主有意自願遵辦強制驗樓計劃下訂明檢驗及修葺工程；及
- 符合相關應課差餉租值上限要求

消防安全改善工程資助計劃 (第三輪申請)

協助有需要的樓宇業主處理「消防安全指示」下，在公用地方進行的消防安全改善工程

受惠對象：

- 符合申請「消防安全改善工程資助計劃」樓宇的業主

資助水平

- 最高可達工程和顧問費用的**六成**，或按該目標綜合用途樓宇的層數而定的相應資助上限（以較低者為準）

合資格樓宇

- 綜合用途（商住兩用）樓宇
- 已獲「消防安全指示」及／或其相關的「符合消防安全令」
- 符合相關應課差餉租值上限要求

註: 上述資料只供參考，詳情以計劃正式推行時公佈為準。

申請期
2023年4月至9月30號

查詢電話 Enquiry:
3188 1188

樓宇復修平台 BR Platform:
brplatform.org.hk

發展局 Development Bureau
保安局 Security Bureau
BUILDINGS DEPARTMENT
URBAN RENEWAL AUTHORITY 市區重建局

物業管理業發牌制度

「迎接物管新一頁　監管有道更專業」

物業管理業監管局
PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY
PMSA

物管業發牌制度過渡期快將完結

發牌制度已於2020年8月1日起正式實施，首3年為過渡期（即至2023年7月31日為止）。由2023年8月1日起，須持牌的物管公司及物管從業員必須持有有效物管公司/物管人牌照，才可按《物業管理服務條例》（第626章）（《物管條例》）規定繼續提供物管服務。

物管公司牌照

根據《物管條例》規定，物管公司如在香港為有公契的物業提供多於一個類別的訂明物管服務，在過渡期後必須持牌。

物管人牌照

在持牌物管公司就其提供物管服務擔任管理或監督角色的物管從業員(即經理及主任級物管人)亦必須申領牌照，即物管人（第1級）或物管人（第2級）牌照。

業主組織須注意事項

★ 提醒本身物業所聘用的物管公司（如須持牌）盡早申領牌照，以確保於過渡期後持牌可繼續提供物管服務。如物管服務合約超越過渡期，宜盡早要求有關物管公司落實領牌時間表及立即展開牌照申請程序。

★ 進行招標採購物管服務時，加入投標者必須持有監管局發出的物管公司牌照作為先決或優先考慮聘用的條件。

★ 如計劃與現時聘用但尚未領牌的物管公司續約，應要求其落實領牌時間表及立即行動，並以於過渡期完結前領取物管公司牌照作為續約的先決條件。

聯絡物業管理業監管局

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

誠信專業物業管理

廉政公署
ICAC

廉政公署提供物業管理方面的防貪服務：

- ✔ 安排誠信培訓
- ✔ 制訂或檢視紀律守則
- ✔ 製作防貪宣傳教育品
- ✔ 提供專業防貪建議

誠信培訓最重要
防貪法規應知曉

貪污風險要避免
防貪措施不可少

利益衝突須注意
貪污舉報勿遲疑

優質物管齊做好
專業態度你做到



投選最喜愛舉報貪污口號
了解親身舉報準確資訊

如發現貪污行為，應立即舉報！

誠信樓宇管理　防貪資訊

誠信優質樓宇管理
專題網頁

如欲了解更多防貪服務或舉報貪污，歡迎聯絡
廉政公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
電話: 2543 0000

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



水安全計劃資助計劃

水務署推行「水安全計劃資助計劃」，以鼓勵業主及物業管理人於他們的樓宇實施建築物水安全計劃，從而進一步保障香港樓宇的食水安全。本計劃現已接受申請和會以先到先得的形式運作。

參加資格

- 私人住用或綜合用途（商住兩用）樓宇 #（包括以公務員建屋合作社方式持有之樓宇）；及
- 樓宇內所有住用單位的平均每年應課差餉租值不超過下表所列的上限：

地區	所有住用單位平均每年應課差餉租值上限（以2017/18年度計算）
市區（包括沙田、葵青及荃灣區）	$162,000
新界區（不包括沙田、葵青及荃灣區）	$124,000

本計劃不涵蓋樓高三層或以下的樓宇。

資助範圍及金額

- 制定建築物水安全計劃，資助上限為每幢樓宇**$10,000**；
- 按計劃進行定期保養及特定檢查，首兩年及其後兩年的資助上限分別為每幢樓宇**$32,500**及**$10,000**；
- 審核計劃的實施，首兩年及其後兩年的資助上限分別為每幢樓宇**$5,000**及**$2,500**；
- 若樓宇因實施計劃需進行維修工程及／或水質測試，每幢樓宇可獲最多**$250,000**的額外資助。(常見改善工程如下)



更換成可鎖上的緊合複式水缸蓋，及資助定期清洗食水貯水缸



更換食水貯水缸的浮體



更換已損壞的水泵和增壓泵



更換已損壞的水掣和防回流裝置、已破損食水喉管及糾正錯誤接駁喉管

計劃詳情請瀏覽以下網頁：
https://www.wsd.gov.hk/wspss
查詢電話：2824 5000