



中西區大廈管理通訊

Central & Western District Building Management Newsletter

中西區大廈管理活動預告

活動名稱，日期及時間

地點

內容及查詢電話



**中西區大廈管理
巡迴展覽 2025**
2025 年 7 月至 9 月

海港政府大樓
及區內其他地點

簡介《建築物管理條例》，幫助市民了解大廈管理事宜：
* 《2024年建築物管理(修訂)條例》
* 如何成立業主立案法團
查詢電話：2119 5010 / 3583 3043



大廈管理證書課程
2025年10月9日(星期四)
及10月16日(星期四)
晚上7時30分至9時30分

海港政府大樓14樓
中西區民政事務處會議室

* 以初階形式舉辦兩堂課程，課程內容將涵蓋大廈管理相關資訊，由政府部門代表及專業人士講解，以加強區內業主對大廈管理的認識
查詢電話：2119 5009



**中西區大廈管理工作坊2025
-大廈管理講座**
2025年9月15日(星期一)
晚上7時30分至9時

堅尼地城社區
綜合大樓11/F

* 香港和解中心簡介與大廈管理相關的調解服務與個案分享
* 綠色工程服務有限公司介紹廚餘分類及回收(參加者作小組討論及交流)
查詢電話：2119 5011/ 2119 5010



**中西區大廈管理工作坊2025
-大廈維修關你事**
2025年12月17日(星期三)
晚上7時30分至9時

西營盤高街2號
西營盤社區綜合大樓
3樓禮堂

* 大廈維修案例分享
* 香港測量師學會探討大廈維修的常見問題
查詢電話：2119 5011/ 2119 5010



**中西區大廈管理
工作坊2026**
-大廈日常管理你要知
2026年2月3日(星期二)
晚上7時30分至9時30分

堅尼地城社區
綜合大樓11/F

* 中西區民政處介紹如何成立業主立案法團
* 香港個人資料私隱專員公署介紹大廈管理相關的《個人資料(私隱)條例》
* 香港電燈有限公司介紹「防火物料圍封供電設備事宜與電力質量小貼士」參加者作小組討論及交流
查詢電話：2119 5011/ 2119 5010



中西區防火委員會活動預告



活動名稱, 日期及時間

地點

內容及查詢電話

中西區應急先鋒計劃訓練班
2025年9月7日(星期日)
上午9時30分至下午1時30分

上環消防局2樓

* 教授防火知識、自動心臟除顫器的操作和心肺復甦法的施程序。
查詢: 3583 3041

大廈管理消防安全講座
2025年10月31日(星期五)
晚上7時30分至9時

堅尼地城社區綜合大樓11樓

* 消防處講解大廈消防安全須知及示範使用心肺復甦法及自動心臟除顫器等。
查詢: 3583 3041

中西區防火宣傳教育巴士巡遊
2025年11月(待定)
時間: 待定

區內地點

* 宣傳防火安全訊息及派發防火宣傳紀念品。
查詢: 2119 5008

中西區大廈管理工作坊2025
-大廈管理講座
2025年9月15日(星期一)
晚上7時30分至9時

中山紀念公園

* 消防設備展覽、急救示範、兒童消防員及救護員制服試穿體驗、攤位遊戲及學生團體舞台表演及互動環節等。
查詢: 2119 5003



《2024年建築物管理(修訂)條例》 (《修訂條例》)已於 2025年7月13日正式實施

主要修訂內容

1. 就建築物管理所需的高價值採購, 施加投標和申報規定。
2. 大型維修工程採購的決議必須由至少5%業主或100名業主親身投票通過, 以較少者為準。
3. 調整財務報表的相關規定, 包括要求每年總收入或總開支(或兩者)超過或相當可能超過50萬元的大廈, 不論單位數目為何, 均須審計財務報表。
4. 將沒有保存某些關乎建築物管理的文件, 訂為刑事罪行。



如欲查詢更多《修訂條例》的資訊,
請瀏覽www.buildingmgt.gov.hk, 或掃描二維碼。

目的

- 規定更多業主參與重大採購決定
- 提高業主立案法團運作的透明度和問責性
- 加強阻嚇不遵守《建築物管理條例》(第344章)的情況



民政事務總署
Home Affairs Department



中西區大廈管理常用電話



1. 民政事務總署中西區大廈管理聯絡小組	2119 5010	6. 市區重建局	2588 2333
2. 樓宇維修綜合支援計劃熱線	3188 1188	7. 勞工處熱線	2717 1771
3. 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	8. 屋宇署熱線	1823
4. 中區警署報案室	3661 1600	9. 機電工程署熱線	1823
5. 西區分區警署報案室	3661 1618	10. 消防處樓宇改善支援中心	2272 9112
		11. 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:



中西區民政事務處



民政事務總署

「復安居計劃」透過跨部門合作模式，採取多管齊下的策略以防止及打擊罪犯用不法手段滲透樓宇維修工程及相關的招標程序。參與的政府部門及公營機構，包括屋宇署、競爭事務委員會、機電工程署、香港消防處、民政事務總署、廉政公署、物業管理業監管局及市區重建局。

登記「復安居計劃」是參與政府樓宇維修保養資助計劃的強制要求。登記後，樓宇或屋苑必須履行相關責任，如展示相關計劃宣傳品、積極與相關政府部門及機構合作，包括預先通知警方相關樓宇或屋苑會議及選舉的詳情、提供相關紀錄，以及主動提供懷疑違法行為的消息等。

相關政府部門及公營機構亦會提供一系列支援服務，包括就樓宇維修工程及相關事項提供專業意見、設立全天候24小時警察熱線，讓市民就樓宇維修工程相關事項作查詢或轉介、提供相關部門的直接聯絡渠道及由警方提供全天候一站式行動支援。另外，警務處亦會定期向業主、法團和業委會透過不同渠道介紹「復安居計劃」及防罪信息，包括由民政事務總署統籌的「大廈管理中央平台」簡介會。

點讚有錢賺？騙徒假冒Trip.com Agoda Alibaba開刷單群組

2025-06-09

騙徒常假冒企業或機構，透過加受害人入WhatsApp群組進行詐騙。警方於上周接到多宗假冒「Trip.com」、「Agoda」及「Alibaba」的刷單騙案，騙徒聲稱招聘兼職員工，工作內容僅為「購買酒店套票」或「點讚收藏刷單」，即可賺取佣金。實際上，這些都是誘騙市民轉帳至其戶口的手段。

騙徒手法

- ✓ 通過WhatsApp或Telegram等即時通訊軟件，隨機將市民拉入群組，群組名稱包含企業名稱魚目混珠。
- ✓ 聲稱只需在平台「點讚收藏」即可賺取佣金。騙徒或會讓受害人提取少量佣金作引誘。
- ✓ 要求受害人轉帳到指戶口「充值」或先墊支才能繼續執行所謂「任務」。
- ✓ 受害人最終無法提款知道受騙。

警方呼籲

- ➊ 拒絕陌生群組。對突如其來的WhatsApp或Telegram群組邀請保持警惕，尤其是聲稱來自知名企業的。聯繫官方渠道（如企業官網或客服熱線）確認其真偽，切勿直接參與。
- ➋ 不輕信「輕鬆賺錢」承諾。任何聲稱「點讚收藏」或簡單任務就能賺取高額佣金的機會，多半是詐騙。
- ➌ 如收到「白撞」招聘短訊或「筍工」介紹，應在守網者網站的「防騙視伏器」或手機版「防騙視伏App」輸入有關網址、社交帳戶、電話號碼等，即時評估詐騙風險；
- ➍ 絕不轉帳或墊支資金。騙徒常要求受害人先充值或墊支以「解鎖任務」。切勿向陌生戶口轉帳，尤其是個人銀行帳戶，並避免分享任何財務資訊。
- ➎ 如懷疑受騙，應致電「防騙易18222」熱線查詢。



Website



YouTube

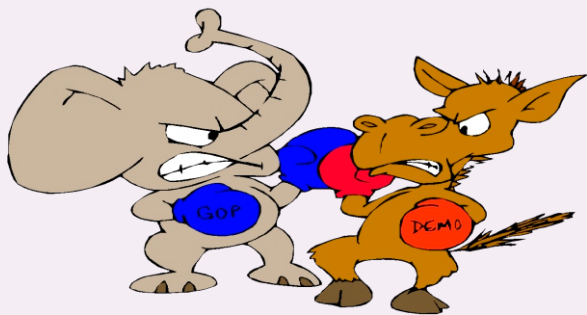


TikTok



小紅書





因為不同的利益、不同的目標或甚至不同的行為，都會引起衝突。衝突是在日常生活或工作中無可避免的情況，其實衝突無好壞之分，是建設性還是破壞性，是取決於我們怎樣處理或看待它。

隨著國際間新加坡調解公約在2019年成立，中國國際調解院也在今年5月30日在香港簽定，內地法院致力推動調解，粵港澳三地設立大灣區特邀調解組織，令調解遍地開花。香港律政署及法院大力推廣調解，以調解為先。為何無論國際、內地及香港也這麼崇尚調解，因為調解的強大效力及成果是訴訟或仲裁遠遠及不上。

到底調解是甚麼、怎樣進行、與訴訟有甚麼不同呢？我們看看一個大廈管理的罕見因燒香拜神煙霧鬧上法庭的官司。原告人難忍鄰居被告每日在大門外燃燒大香，煙味攻進家中，燒煙味令她飽受困擾，懷孕期間未能好好休息引致早產，最終她向法庭申請禁制令禁止鄰居燒香。於正式審訊前雙方亦進行調解，唯未能達到一個雙方都能接受的解決方案。法官裁定原告可獲賠償7.5萬元，兼得大部份堂費，而被告可以在有限制的條件下繼續燒香。此燒香條件也是在調解時提出的解決方案，如果在調解中達成和解，除可避免訴訟及盡快解決事件外，更能避免訴訟過程中對雙方造成更深的傷害。

法官在判詞中指出：(1)香港居住環境擠逼，鄰居之間應互相體諒，友善解決雙方的紛爭。(2)若被告當初能嘗試了解原告面對的問題，並非一早認定原告過於敏感及找麻煩，而報以敵對態度，相信本案訴訟可以避免，被告敗訴亦只能怪責自己。(3)如果雙方不改變處事的態度，法官相信日後亦會繼續有類似的訴訟。

調解的特點

調解是另類紛爭解決方法，採用各方均認為公平的程序去解決爭議，達成具持久性和可以接受的結果，並有效地運用資源。

由調解員在不作出判決的情況下，協助爭議各方：

- ☐ 找出爭議之處
- ☐ 探討和擬定解決方案
- ☐ 互相溝通
- ☐ 就全部或部分的爭議達成協議

調解的三大優勢

調解沒有舉證的壓力



沒有舉證的壓力

重視爭議各方的關係

內容保密

調解是基於爭議雙方的需要為主導，焦點是雙方需要，不是判斷誰是誰非；關注的方向是將來，如何解決事件，不是過去所發生的事情，不需要提出證據去證實自己的論點，或證實對方的錯失。

調解重視各方的關係

調解的關注點是雙方的關係，關注是將來，如何解決事件。解決方案是由雙方提出的，最後由雙方確認共同接受的解決方案。良好的關係絕對不是法律訴訟所能給予的，調解除了解決他們之間的爭議外，更可以讓他們修復甚至增進彼此之間的關係。

調解的保密性

調解一個最大的特點是保密，根據於2013年1月1日生效的「調解條例」(Cap 620)，為調解目的/在調解過程中曾出現的「調解通訊」不能成為呈堂證供，亦不能向任何非與會人士披露。

就如上述燒香的案件，控辯雙方的個人資料和案件詳情均能從地法庭判詞和報章上一一得知，個人資料完全大公開。在調解中，所有資料都會保密，絕不會像訴訟案件中，成為公眾茶餘飯後的談話內容。



調解的結果

在訴訟當中原告是贏家，但是在調解的角度看，原告也可以說是輸家，是雙輸局面。在整個訴訟過程中，雙方需要付出大量金錢和時間去應付審訊及預備證據，更對家人的身心健康和生活造成一定影響，原告雖然獲得賠償但是法官也准許被告在有限制下繼續拜神燒香。在調解中，雙方會就著各自的需要和利益進行談判，自己做決定以得到大家都接受同滿足到各自需要的結果，不是由法官裁決，再而可能引發上訴！

調解作為另類紛爭解決方法，並不影響爭議各方的法律權力，如果未能成功和解，任何一方也可以進行法律訴訟。但是如果大家在想用一個快、簡單、平又保密的方法去解決爭議，又何須勞民傷財去進行訴訟呢？

項目	調解	訴訟
誰主導過程	爭議各方	法官
討論焦點	基於雙方需要 不分對錯	基於事實 分對錯及重責任
關注方向	將來	過去
參與程度	爭議各方	律師/爭議各方
所需時間	較短	較長
所需成本	較低	較高
結果	共贏	分勝負
執行方式	經調解的和解協議	判決書

調解與訴訟的分別

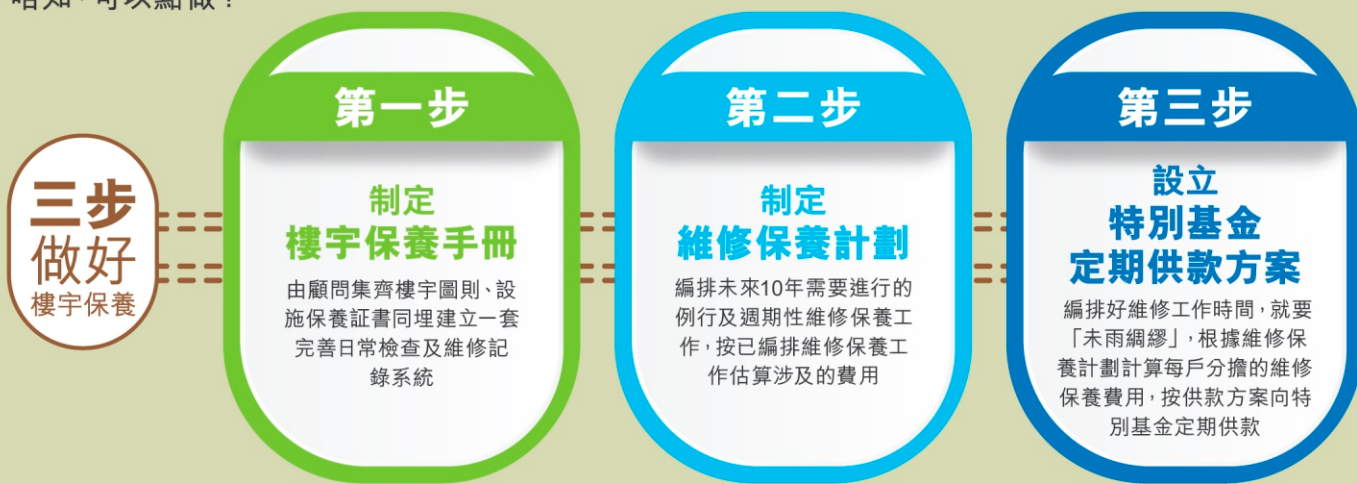
樓宇維修保養知幾多

無論新樓定舊樓，都同人一樣，「唔保好易老」。樓宇要定期檢查及適時維修，先可以保持狀態良好，確保安全適用，長遠仲可以延長樓宇使用年期。

不過想幫樓宇做維修保養，你又知唔知道……

- 1 除咗法例要求嘅消防年檢、定期檢查保養升降機外，仲有其他**樓宇結構構件和公用設施**都一樣要定期檢查維修
- 2 維修保養都有分日常及非日常的工程項目，有啲公用設施每年都要做一次**例行維修保養**，有啲就隔幾年先做一次**週期性維修保養**
- 3 要做好樓宇維修保養工作，又會涉及幾多開支，除咗設立**特別基金**仲要**定期供款**，先足夠應付非日常維修保養工作

唔知，可以點做？



仲係無從入手？

市建局《住用與綜合用途樓宇保養手冊編製指引及範本》（指引及範本）幫到你！

指引及範本列出普遍大廈及屋苑都有嘅**樓宇結構構件及公用設施**，提供相關嘅**維修保養工作實務守則及建議做法**，除方便顧問為大廈制定適合的樓宇保養手冊外，日後物業管理公司可跟住本手冊做維修保養唔怕有遺漏。

申請埋市建局的「**預防性維修資助計劃**」，不單止資助法團委聘認可人士編製「樓宇保養手冊」，制定10年為周期的維修保養計劃及為工程開支估算，仲會增加業主向特別基金持續供款嘅誘因。

合資格的業主及法團可獲兩階段資助

第一階段製作樓宇保養手冊

聘請認可人士費用50%，每宗申請最多可獲**\$30,000**資助（視乎樓宇單位數目而定）

第二階段設立特別基金

三年供款總金額10%，每宗申請最多可獲**\$200,000**資助（視乎樓宇單位數目而定）

上述資料只供參考，以計劃申請須知為準，詳情請瀏覽「樓宇復修平台」網站。



查詢電話：
3188 1188
樓宇復修平台：
www.brplatform.org.hk



詳情可以
瀏覽「樓宇復修平台」或
掃描QR code了解更多

物業管理業監管局推出

《物管業操守守則及良好作業指南概覽》小冊子

隨著社會進步，公眾對物業管理（物管）服務的期望要求不斷提升。因此，物管行業必須與時俱進，強化專業操守並持續提升服務水平，以應對各種挑戰，朝專業化優質化向前發展。

為此，物業管理業監管局（監管局）積極制定《操守守則》及《良好作業指南》（守則指南），為不同物管範疇提供實務指引，推動業界提升專業服務水平。這些守則指南旨在確立客觀的物管服務標準，增強行業運作透明度，提升公眾對物管行業的認識，從而減少與物管服務相關的爭議投訴。

自2020年8月物管業發牌制度實施以來，監管局根據《物業管理服務條例》（第626章）已先後發出共24份守則指南，涵蓋物管從業員操守、企業管治，以及環境與工作安全等不同範疇。監管局亦會因應政府最新法規及行業發展，修訂守則指南內容。早前，監管局修訂了《物業管理公司於《建築物管理條例》下的責任》、《代客戶進行採購服務及防止圍標》及《處理委任代表的文書》三份操守守則及相關良好作業指南，以配合《2024年建築物管理（修訂）條例》於2025年7月13日正式實施。



為方便業界及市民大眾查閱守則指南，監管局正式推出《物管業操守守則及良好作業指南概覽》小冊子，整合全數24份守則指南及相關處境短片資源。使用人士只需掃描冊內的二維碼，即可獲取最新守則指南電子全文，及連結案例處境短片庫，觀看監管局主席黃江天博士就日常物管工作可能面對的各種問題情況親身解讀實務要項，加強推動業界持續專業發展，行事持正。小冊子由即日起可於監管局辦事處索取，而電子版亦可於監管局網站下載。



《物管業操守守則及良好作業指南概覽》小冊子二維碼

《物管業操守守則及良好作業指南概覽》小冊子二維碼物管服務與市民大眾生活息息相關，而優質的物管服務更可提升居住質素及物業價值。監管局熱切呼籲業界依循參考守則指南行事，確保在日常工作、處理突發事故及與業戶互動時保持專業，積極履行「物業守護者」重任，促進業戶業界互信，共建和諧社區。