



民政事務總署 東區民政事務處 贊助
Sponsored by Eastern District Office of Home Affairs Department



2025年5月
May 2025
第97期
Vol.97

免費贈閱
Free copy

東區大廈管理通訊

Eastern District Building Management Newsletter

東區大廈管理聯絡小組

Eastern District Building Management Liaison Team

地址：炮台山福蔭道7號銅鑼灣社區中心1樓

Address: 1/F, Causeway Bay Community Centre, 7 Fook Yum Road, Causeway Bay

電話Tel: 3427 3469

傳真Fax: 3427 3606

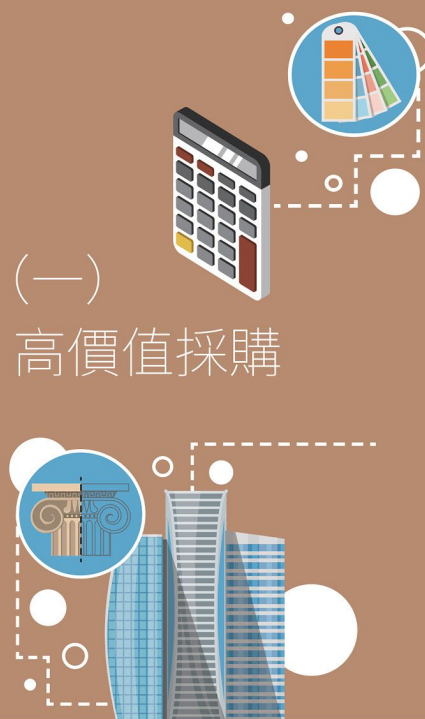
《2024年建築物管理(修訂) 條例》(《修訂條例》) 將於 2025年7月13日 正式實施



目的

- 規定更多業主參與重大採購決定
- 提高法團運作的透明度和問責性
- 加強阻嚇不遵守《條例》的情況

(一) 高價值採購



(二)

訂立機制，使獲法人團體業主授權的自然人，可按機制在法團業主大會，或如沒有法團在業主會議，代表該法人團體業主行事





(三) 就法團及有委聘 經理人大廈在財務 方面的規定



(四) 將沒有保存 某些關乎建築物 管理的文件， 訂為刑事罪行



(五) 過渡安排

有關採購的新規定不適用於正在進行的採購。但如採購工作在《修訂條例》生效日起計3年期間（即2028年7月12日或之前）仍未就該採購訂立合約，有關採購的新規定將在2028年7月13日起適用。

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。



For more information about the Amendment Ordinance,
please visit www.buildingmgt.gov.hk, or scan the QR code.

「慎防裝修維修意外」

為物業安排裝修及維修工程，除了要關注裝修公司的誠信、工藝和價格外，施工時的工作安全也絕不容忽視。近年多宗大廈裝修及維修工程均發生致命意外，導致有工人死亡。視乎導致意外的成因，業主立案法團和業戶或有可能要承擔法律責任，包括賠償。過往有相關的法庭判決判令業主立案法團和業戶須攤分過千萬的賠償。

若大廈／單位發生致命意外，可導致：

- 物業的價值下降；
- 業戶產生不安的情緒；
- 工程延誤甚至停工；以及
- 業戶要承擔**法律責任**和**鉅額賠償**。



大部份裝修及維修工程期間所造成的致命工業意外均涉及「人體從高處墮下」，例如從梯子墮下，即使在距離地面不高的地方工作墮下也可以致命。梯子本身的設計通常只用作上落用途，並不適合用作離地工作。如要安全地進行離地工作，便應確保工人使用合適的流動工作台或輕便工作台，例如梯台或功夫檯。



不安全的「A」字梯



梯台及功夫檯

「物業管理公司－推廣安全輕便工作台」 合作先導計劃 2.0

勞工處聯同職業安全健康局、物業管理業及建造業在 2022 年推出的「物業管理公司－推廣安全輕便工作台」合作先導計劃 2.0，向近六百個受惠屋苑免費提供輕便工作台予業戶的承建商及工人使用。若貴屋苑／大廈已參與上述計劃，請向你的物管公司查詢借用輕便工作台事宜。如欲進一步了解上述計劃詳情及貴屋苑／大廈是否已參與上述計劃，請掃描右列二維碼：



「職安警示」(動畫)短片

此外，勞工處以生動的動畫短片形式製作「職安警示」，讓業戶和業界能夠更容易理解意外發生的經過及須採取的安全措施以避免同類意外發生。勞工處已完成製作 28 輯，涉及不同主題的「職安警示」動畫短片，包括與裝修及維修工程相關的懸空式竹棚架(俗稱：吊棚)工作安全短片。如欲觀看「職安警示」動畫短片及了解吊棚工作的安全資訊，可掃描以下二維碼：

「職安警示」(動畫)



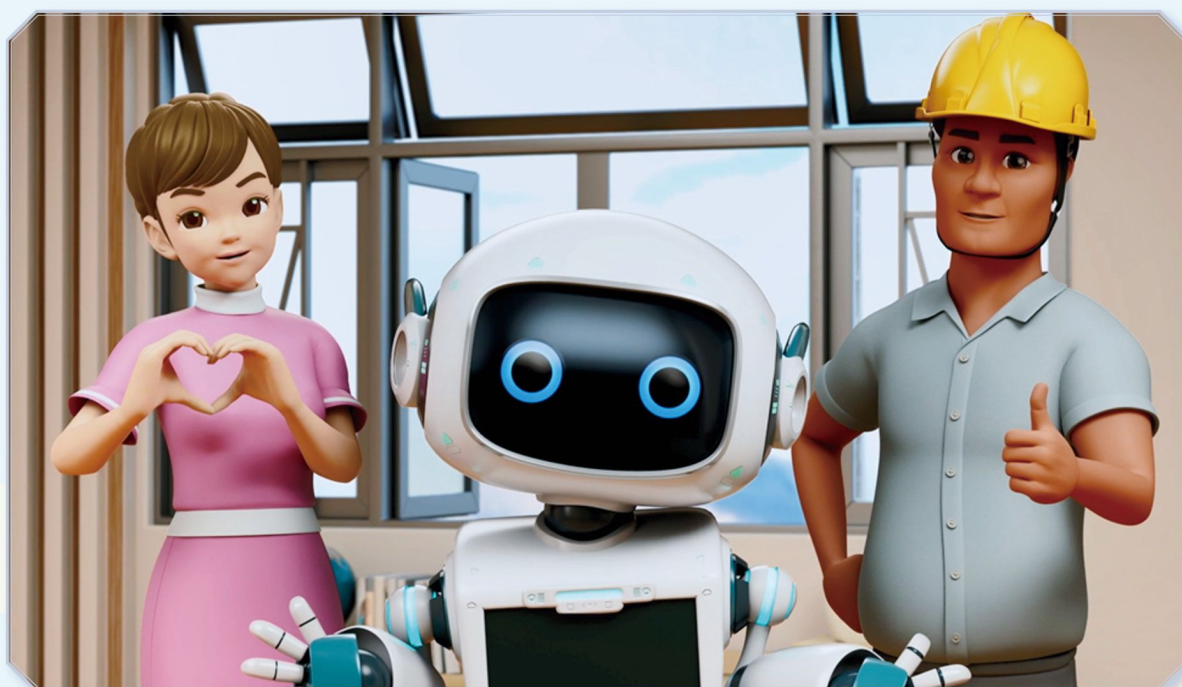
進行吊棚工作的宣傳單張



「職安健 2.0」流動應用程式

勞工處推出的優化版職安健流動應用程式「職安健 2.0」，為不同持份者提供最新的職安健資訊。「職安健 2.0」除了提供「職安警示」文字版及動畫短片外，亦設有多項功能，包括網上職安健投訴表格、職安健訓練、系統性的安全警示及重要公告等。

如欲下載「職安健 2.0」流動應用程式，可瀏覽勞工處網頁
<https://www.labour.gov.hk/tc/osh/oshapp.htm> 或掃描右列二維碼：



「締造安全工作環境，大家都要出一分力！」



堅決反貪之 啡戰

STAND FIRM AGAINST
CORRUPTION



今日 獨家觀戰
Exclusive on 香港廉政公署 hongkongicac



舉報貪污熱線
Report corruption hotline

25 266 366

廉潔樓宇管理 FAQ



法團管委會委員可否接受投標者或承辦商給予的饋贈、折扣（例如為委員裝修家居）或款待（例如飯局）？



《防止賄賂條例》（條例）禁止代理人作出任何與其主事人業務有關的貪污行為。根據條例，饋贈、服務和折扣均屬於利益。任何代理人（包括法團管委會委員），未經法團批准，在代表法團處理大廈的事務或執行相關的職務時，索取或接受利益，則有可能觸犯條例；而提供利益者亦同樣犯法。因此，管委會委員在處理招標工作時，不應接受由投標者或承辦商提供的利益，以免誤墮法網。貪污屬刑事罪行，最高刑罰為罰款五十萬元及監禁七年。

款待不屬於利益，一般是指供應在當場享用的食物或飲品，以及任何與此項供應有關或同時提供的其他款待，例如飯局、餐宴、以及附帶的表演等。雖然接受款待並不會抵觸條例，但管委會委員應避免接受與法團有業務聯繫的人士（如投標者或承辦商）所提供的奢華或頻密的款待，以免欠下恩惠，導致在處理法團事務時影響自己的判斷，出現利益衝突的情況。

廉署建議法團應訂立誠信守則，令法團委員及僱員在執行日常事務時有規可循。

守則範本



有疑問？歡迎聯絡我們！

「誠信優質樓宇管理網站」

<https://bm.icac.hk>

誠信樓宇管理諮詢熱線：2929 4555

24小時舉報貪污熱線：25 266 366

