

油尖旺區大廈管理通訊 (2024年第二期)



熱烈慶祝 中華人民共和國成立七十五周年

《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 《Building Management (Amendment) Ordinance 2024》(Amendment Ordinance) will come into operation on 13 July 2025

目的 Objectives

- 規定更多業主參與重大採購決定
To require the engagement of more owners in major procurement decisions
- 提高業主立法法團運作的透明度和問責性
To improve the transparency and accountability of the operation of owners' corporations
- 加強阻嚇不遵守《建築物管理條例》(第344章)的情況
To deter against non-compliance with the Building Management Ordinance (Cap. 344)

主要修訂內容 Major Amendments:

- 就建築物管理所需的高價值採購, 施加投標和申報規定。
To impose requirements for tendering and declarations in relation to high-value procurement for building management.
- 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。
A resolution for large-scale maintenance procurement can only be passed if at least 5% of the owners or 100 owners, whichever is the lesser, have voted in person.
- 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。
To adjust certain requirements in relation to financial statements, including audit requirement for financial statements of buildings with total income or expenditure (or both of them) exceeding or likely exceeding \$500,000, regardless of the number of flats.
- 將沒有保存某些關於建築物管理的文件, 訂為刑事罪行。
To criminalise the failure to keep certain documents concerning building management.

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

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

民政事務總署 Home Affairs Department

民政總署“法團諮詢服務計劃”

服務對象

- 在日常生活大廈管理事務方面需要協助的法團
- 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
- 在使已停止運作/不活躍的管理委員會恢復正常運作方面需要協助的法團, 以處理大廈管理事宜
- 在遵從屋宇署及/或消防處所發出的命令/通知/指示方面需要協助的法團

服務範疇

- 就日常的大廈管理工作向法團提供意見和協助
- 協助法團使已停止運作/不活躍的管理委員會恢復正常運作, 以處理大廈管理事宜
- 協助法團申請有關大廈管理的支援服務和資助
- 協助法團聘請會計師審計財務報表
- 協助法團處理有關大廈管理的投訴或查詢
- 協助法團遵從屋宇署及/或消防處所發出的命令/通知/指示
- 協助法團投購第三者風險保險
- 協助法團遵守《建築物管理條例》(第344章)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

申請方法

法團如有意向申請, 請把填妥的申請表格送交民政總署或大廈所屬民政事務處轄下的地區大廈管理聯絡小組, 或到民政總署網站 (https://www.buildingmgmt.gov.hk/tc/Support_Services/2_21.html) 登記。

查詢

如有查詢, 請與民政總署第四科聯絡 (電話號碼: 2835 2540; 電郵地址: ocass@had.gov.hk)。

活動預告

油尖旺區大廈管理工作坊	
日期	2024年11月2日(星期六)
時間	下午2時至4時
地點	旺角上海街557號旺角綜合大樓2樓旺角社區會堂
內容	(1) 家居滲水問題及處理方法 (2) 廉政公署 - 廉潔大廈管理 (3) 《2024年建築物管理(修訂)條例》簡介
講者	香港漏水檢測師學會代表、廉政公署代表, 及油尖旺民政事務處代表
查詢	2399 2740 (姚先生)
日期	2024年11月14日(星期四)
時間	晚上7時至9時
地點	九龍油麻地眾坊街60號梁顯利油麻地社區中心1樓
內容	法團管理委員會換屆、增選、補選及被撤換等案例分享
講者	執業律師
查詢	2399 2740 (姚先生)

區議會就「三無大廈」問題收集居民意見

為研究如何解決本區「三無大廈」未能組成法團的問題, 本屆區議會主席余健強太平紳士於第一次區議會會議上, 請房屋及發展規劃委員會的委員就「三無大廈」問題收集區內居民意見。隨後落實由每名委員各自到區內兩幢「三無大廈」逐一登門探訪, 了解每幢大廈的具體情況, 探討他們未能成立居民組織、或未有聘用管理公司的根本原因, 以及居民現時遇到的困難。

此問卷調查經過約半年時間, 結果如下:

- 超過30%的受訪者認為大廈公用地方的衛生情況及保安需要改善。
- 有接近30%的受訪者知悉大廈有收到屋宇署的命令或消防處的消防安全指示。
- 有接近50%的受訪者同意成立法團, 可以有效改善大廈管理及居住環境。

針對衛生狀況欠佳的大廈, 油尖旺民政事務處將有關大廈納入「地區主導行動計劃」的清洗大廈公用部分項目, 為大廈提供一次性清洗公用地方服務, 有居民表示收到屋宇署命令或消防安全指示, 但不清楚如何跟進。油尖旺民政事務處會考慮將有關個案交由「大廈管理專業顧問服務計劃」(BMPASS)或「消防安全指示支援服務計劃」提供協助。油尖旺民政事務處將繼續舉辦各類型的大廈管理講座, 加強區內三無大廈業主和住戶對大廈管理的認識。

油尖旺科技術修補鋼筋外露計劃

油尖旺區舊樓眾多, 為改善居民的居住環境, 油尖旺民政事務處及西分區委員會伙同納米及先進材料研發院(下稱「NAMI」)推出“油尖旺科技術修補鋼筋外露計劃”, 為區內有需要的家庭(包括「劏房」戶)解決天花混凝土剝落和鋼筋外露的問題, 並利用專利技術加快工序。

油尖旺為最多少數族裔居住的地區。首次工程於7月26日在一個少數族裔的家庭開展, 油尖旺民政事務專員余健強太平紳士、區議員及NAMI董事歐楚筠太平紳士、油尖旺西分區委員會主席丁天佑先生及NAMI首席營運總監姚惠嫻女士等亦有到場。

余專員感謝西分區委員會及NAMI響應呼籲, 並高興見到地區多方協作的成績: 先由區議員反映居民問題, 然後由關愛隊通過家訪發現有需要的住戶, 再由油尖旺民政事務處聯繫和調動資源。余專員亦感謝消防處義工隊配合進行施工補料工作。

此計劃將為油尖旺西分區內十個有需要的家庭解決天花混凝土剝落和鋼筋外露的問題, 有關經驗將會與外界分享。



7月26日的第一次試行終於大功告成 補上獲專利的修補材料 開始工程前需先清理剝落混凝土及鋼筋生銹部分



(右起)余健強專員、消防處義工、油尖旺西分區委員會副主席雷浩賢先生和主席丁天佑先生、區議員及NAMI董事歐楚筠太平紳士, 以及NAMI首席營運總監姚惠嫻女士, 一起討論如何應用新技術。 消防義工隊協助鑄去剝落的混凝土

油尖旺大廈管理工作坊

針對油尖旺不少的大廈都分別收到屋宇署的強制驗樓通知和消防處發出的消防安全指示, 油尖旺民政事務處在8月為區內法團及業主舉辦了不同類型的大廈管理工作坊, 包括在8月8日邀請執業律師講解大廈沒有執行法定強制驗樓通知或消防安全指示所引致的法律責任; 在8月24日邀請物業管理業監督局代表講解法團揀選管理公司時需要注意的事項; 以及在8月28日聯同物業管理業監督局、土木工程拓展署和屋宇署舉辦「守護物業安全—認識強制驗樓驗窗計劃及斜坡管理工作」講座, 為物業管理牌照持有人及業界人士介紹相關資訊。

三場講座的參加者逾3100人。參與者均表示工作坊內容非常充實, 他們在學習到大廈管理知識之後, 可以更有效地管理大廈。



8月28日「守護物業安全—認識強制驗樓驗窗計劃及斜坡管理工作」的講座

市區重建局—「樂滿安居」家居安全計劃

為改善舊區居民居住環境, 市區重建局推出為期一年的「家居安全計劃」。計劃獲油尖旺民政事務處等組織支持, 集結本區防火委員會及地區組織力量, 為區內的長者、劏房戶及少數族裔等基層家庭和弱勢社羣, 制訂適切的家居安全改善方案和提供添置安全及防火設備, 以提升他們的家居安全水平。典禮於日前舉行, 由民政及青年事務局長麥美娟女士, SBS, 太平紳士, 為計劃揭開序幕。



市區重建局「家居安全改善計劃」典禮 (相片由市區重建局提供)

「消防安全指示」支援服務計劃

油尖旺民政事務處繼續在油尖旺區推行「消防安全指示」支援服務計劃。截至2024年8月15日, 民政處專責人員已出席了106場大廈業主大會及11場管理委員會會議。計劃推行至今, 已協助205幢目標大廈聘請工程顧問及承辦商處理有關消防安全指示的事宜, 累計有35幢大廈已按獲批的消防圖則開展消防工程, 亦成功協助8幢目標大廈遵辦消防安全指示, 以及協助33幢目標大廈成立法團。此外, 民政處及承辦機構於8月21日舉辦了「消防工程聚焦分享會」, 有25幢大廈的代表出席。通過不同業主的經驗分享, 希望可以加強其他目標大廈業主對遵辦消防安全指示的信心, 以及提高業主對消防安全改善工程的認識。



參加者講述大廈進行消防工程時所面對的困難 「消防工程聚焦分享會」出席者與社區團體大合照

消防安全講座及派發防火教育宣傳單張

在過去數月, 為了向區內居民推廣消防安全知識, 油尖旺民政事務處聯同油尖旺區防火委員會及香港消防處, 通過由區內團體舉辦的茶聚活動, 為居民提供消防講座, 並向他們派發防火教育宣傳單張及帶有防火訊息的紀念品(包括「逃生三寶」之一的毛巾及消防員卡通公仔鎖匙扣)。由本年5月至8月, 共舉行了五場活動, 參與的居民超過900人。



油尖旺區防火委員會委員向參加者派發防火教育宣傳單張及帶有防火訊息的紀念品

三維空間(3D)建築繪圖先導計劃

就三維空間(3D)建築繪圖先導計劃, 油尖旺民政事務處於8月14日到大角咀為第5幢目標大廈進行實地視察、掃描及拍照, 之後會聯同消防處樓宇改善課及計劃的顧問團隊代表出席目標大廈的業主會議, 向業主展示3D建築繪圖, 並詳細向業主解釋消防安全指示的內容及相關要求, 以便業主清楚理解及迅速展開消防安全工程。



「三維空間(3D)建築繪圖先導計劃」為其中一幢位於大角咀的目標大廈提供大廈掃描及3D繪圖服務 工作人員利用掃描器掃描目標大廈的公用地方

油尖旺大廈防火演習

油尖旺民政事務處、消防處、油尖旺區防火委員會、區議員、北分區委員會及關愛隊早前一同到旺角一幢有64年樓齡及100多個住戶的舊樓了解情況, 並協助該大廈的法團舉行防火演習。

在演習後, 消防處高級隊長向居民講解火警時需要注意的事項, 而民政處亦派發象徵「逃生三寶」的鎖匙扣及毛巾紀念品予參加者, 提醒他們當發生火警時, 記得帶備毛巾和鎖匙逃生。



油尖旺區防火委員會到附近商舖派發防火宣傳單張 消防處派員向居民講解火警時需要注意的事項

溫馨提示

油尖旺民政事務處及油尖旺區防火委員會提提你, 重陽節將至, 市民於掃墓時須小心處理火種, 以免引起山火。

消防處推出「成功遵辦《消防安全(建築物)條例》(第572章)「消防安全指示」的註冊消防裝置承辦商名單」供業主參考

自2007年起生效的《消防安全(建築物)條例》(第572章)(《條例》), 旨在提升約14 000幢在1987年3月1日或之前建成或首次呈交建築圖則予建築事務監督審批的綜合用途及住用建築物的防火標準, 使其達到現代水平。根據《條例》, 消防處及屋宇署會向業主及/或佔用人發出「消防安全指示」(指示), 詳細需要進行的消防安全改善工程。業主及/或佔用人收到消防處的指示後, 須聘請合資格的註冊消防裝置承辦商(承辦商)進行相關工程。

消防處明白, 提升這些舊式樓宇的消防安全水平是一項複雜但必要的任務。儘管消防處已通過技術、財政和協調支援等多種措施協助業主遵從《條例》的要求, 並在網站上提供完整的「註冊消防裝置承辦商名單」及「有意承辦消防安全改善工程的註冊消防裝置承辦商名單」, 但消防處發現業主仍希望獲得更多的資訊, 例如哪些承辦商有成功完成工程的經驗和較好的專業操守, 以便選擇合適的承辦商。

經過多次內部討論與研究後, 加上獲得業界的支持, 消防處決定進一步提升資訊透明度, 並於2024年5月16日發布「成功遵辦《消防安全(建築物)條例》的註冊消防裝置承辦商名單」。名單上的承辦商不僅具備完成相關改善工程的經驗, 且在過去五年內未被註冊消防裝置承辦商紀律委員會除名。消防處希望藉此突出這些承辦商在相關工程上的成功經驗和專業操守, 便利業主選擇合適的承辦商進行改善工程。

消防處相信, 通過定期更新這份名單, 不只有助於業主更有效地找到合適的承辦商, 盡快完成消防安全改善工程, 亦有助於營造良性競爭環境, 促使承辦商提升專業水平和服務質素, 從而全面提升香港舊式樓宇的整體消防安全。

通過政府、業主和承辦商的共同努力, 消防處相信香港的舊式樓宇將會變得更加安全, 市民的生活環境將會更加美好。未來, 消防處將繼續聽取各方意見和建議, 適時調整及完善相關政策和措施。