

目錄

第1章 簡介

- 15 1.1 總論
- 15 1.2 本全書目的
- 15 1.3 概覽

第2章 業主的權利及責任

- 19 2.1 法律條文
 - 2.1.1 普通法
 - 2.1.2 《建築物條例》(香港法例第123章)
 - 2.1.3 《建築物管理條例》(香港法例第344章)
 - 2.1.4 大廈公契
 - 2.1.5 其他有關法例
- 22 2.2 樓宇業主的權利
- 23 2.3 樓宇業主的責任
- 2.4 維修及管理公用部份的建議
 - 2.4.1 巡視及監管
 - 2.4.2 樓宇記錄

第3章 認識樓宇的維修及管理

- 27 3.1 簡介
- 27 3.2 適時維修
 - 3.2.1 常見的樓宇損毀及其癥狀
 - (a) 背景
 - (b) 樓宇損壞
 - (c) 樓宇裝備問題
 - (d) 斜坡及擋土牆的問題
 - (e) 滲漏及排水系統造成的滋擾
 - (f) 窗戶及外牆附加物的問題
 - 3.2.2 需要特別留意的事項
 - (a) 危險品的貯存
 - (b) 「單梯樓」
 - (c) 使用不當、更改用途及申領牌照
 - (d) 泳池
 - (e) 私家巷、私家路及空地
 - (f) 常見的僭建工程
 - (g) 廣告招牌
 - (h) 石棉及噪音
 - (i) 簷篷及露台
 - (j) 因毗鄰建築工程或其他外在因素而造成的損毀

- 64** **3.3 法定命令的類別**
- 3.3.1 屋宇署發出的命令**
- (a) 違例建築工程清拆令
 - (b) 勘測令
 - (c) 修葺令
 - (d) 危險斜坡修葺令
 - (e) 渠務修葺令
 - (f) 改善消防安全指示
 - (g) 「大規模清拆行動」及「屋宇維修統籌計劃」
- 3.3.2 其他政府部門發出的命令或指示**
- (a) 水務監督(水務署)
 - (b) 環境保護署
 - (c) 消防處
 - (d) 機電工程署
 - (e) 食物環境衛生署

- 70** **3.4 有效的維修保養及管理的重要性**
- 3.4.1 高瞻遠矚的維修及保養計劃**
- 3.4.2 訂立檢查、巡視及監管計劃的原則**
- (a) 檢查
 - (b) 巡視
 - (c) 監管
- 3.4.3 組織**
- (a) 功能
 - (b) 不同類別的組織
- 3.4.4 投購樓宇保險**
- (a) 購買樓宇保險的原因
 - (b) 樓宇保險的種類
 - (c) 保單

第4章 選擇適當的解決辦法

- 83** **4.1 處理樓宇損毀及滋擾**
- 4.1.1 樓宇損毀**
- (a) 結構
 - (b) 外牆
 - (c) 窗戶
- 4.1.2 屋宇裝備**
- (a) 電力裝置
 - (b) 消防裝置
 - (c) 電梯及扶手電梯裝置
 - (d) 供水系統
- 4.1.3 漏水及排水系統造成的滋擾**
- (a) 天台
 - (b) 埋置的水管

- (c) 外牆
- (d) 窗戶
- (e) 浴室、廚房或露台地面
- (f) 公用渠管
- (g) 地下渠管
- 4.1.4** 斜坡及擋土牆的維修保養
- 4.1.5** 處理含石棉物料的建築材料
 - (a) 法例管制
 - (b) 聘任專業人士
 - (c) 處理含石棉物料的方法
 - (d) 處理含石棉物料時應注意的事項
 - (e) 棄置含石棉物料
- 4.1.6** 廣告招牌
- 4.1.7** 違例建築物或僭建物
- 4.1.8** 由第三者引致的損毀
 - (a) 發現樓宇損毀
 - (b) 臨時安全措施
 - (c) 法律責任
 - (d) 其他有關資料
- 105** **4.2 遵守法定命令**
- 4.2.1** 有關遵守政府部門所發出的命令的一般事宜
 - (a) 個別業主
 - (b) 業主立案法團
 - (c) 共同業主
- 4.2.2** 如何遵守屋宇署發出的命令
 - (a) 違例建築工程清拆令
 - (b) 樓宇或渠務工程 — 勘測令
 - (c) 樓宇或渠務工程 — 修葺令
 - (d) 危險斜坡 — 勘測令及修葺令
 - (e) 埋置的喉管 — 勘測令及修葺令
 - (f) 改善消防安全指示
 - (g) 大型行動
- 4.2.3** 其他政府部門的命令
 - (a) 水務監督
 - (b) 環境保護署
 - (c) 消防處
 - (d) 機電工程署
- 113** **4.3 進行維修及保養工程**
- 4.3.1** 基本事項
- 4.3.2** 工程計劃及財政安排
 - (a) 成立工程督導委員會
 - (b) 事前的策劃

- 4.3.3 保險、公眾安全及預防措施**
 - (a) 保險
 - (b) 預防措施
 - (c) 消防安全措施
- 4.3.4 委聘建築專業人士**
 - (a) 法定要求
 - (b) 揀選過程
 - (c) 工程顧問的服務範圍
- 4.3.5 委聘承建商**
 - (a) 法定要求
 - (b) 擬備甄選投標公司的名單
 - (c) 甄選方法
- 4.3.6 招標**
 - (a) 招標文件
 - (b) 工程的範圍
 - (c) 招標程序
 - (d) 邀請投標公司的數目
 - (e) 招標公告
 - (f) 招標記錄
 - (g) 收集標書
 - (h) 開啟標書
 - (i) 評審標書
 - (j) 給予業主/住戶的通知
 - (k) 工作進度表
 - (l) 合約期
 - (m) 延誤賠償
- 4.3.7 簽訂合約後的管理安排**
 - (a) 工程策劃
 - (b) 定期檢討工程進度和檢查質量
 - (c) 付款安排
 - (d) 為工程是否可以接受而進行的質量檢查
 - (e) 工程更改
 - (f) 未完成或不合標準的工程
 - (g) 實際完工
 - (h) 保修期
- 4.3.8 工程進行期間的管理問題**
 - (a) 聘用工程經理
 - (b) 保安
 - (c) 各種滋擾
- 4.3.9 地盤安全監工計劃書**
 - (a) 地盤安全監工計劃書
 - (b) 適任技術人員
- 4.3.10 防止賄賂**
 - (a) 違法行為
 - (b) 常見的問題
 - (c) 預防措施

- 139** **4.4** **長遠維修保養計劃**
 - 4.4.1** 一般性保養
 - (a) 保養
 - (b) 維修
 - (c) 更換
 - (d) 改善或提昇
 - 4.4.2** 有計劃的維修保養
 - (a) 有計劃的預防性維修保養
 - (b) 有計劃的修復性維修保養
 - 4.4.3** 樓宇狀況勘测
 - 4.4.4** 維修保養的策略及標準
 - 4.4.5** 維修保養工程的預算開支及更新工程儲備金
 - (a) 預算開支
 - (b) 更新工程儲備金
 - 4.4.6** 維修保養周期

- 145** **4.5** **跟管理有關的事宜**
 - 4.5.1** 有關環境衛生的事宜
 - 4.5.2** 火警時的疏散安排及火警演習
 - (a) 火警疏散安排計劃書
 - (b) 火警演習
 - (c) 消防安全巡查表
 - 4.5.3** 保安措施及聘請保安人員

- 148** **4.6** **業主立案法團**
 - 4.6.1** 業主立案法團的職能
 - 4.6.2** 成立業主立案法團的程序
 - 4.6.3** 業主立案法團的權利及責任
 - 4.6.4** 業主立案法團管理委員會的任期及職責
 - (a) 主席
 - (b) 副主席
 - (c) 秘書
 - (d) 司庫
 - (e) 管理委員會的會議
 - (f) 管理委員會的任期
 - 4.6.5** 業主立案法團的會議
 - (a) 會議
 - (b) 召開會議的通知
 - (c) 法定人數
 - (d) 主席
 - (e) 會議記錄
 - 4.6.6** 成立基金
 - (a) 業主立案法團須成立一個常用基金
 - (b) 業主立案法團可成立一個備用基金

- 4.6.7 與物業管理公司的合作
 - (a) 物業管理公司
 - (b) 物業管理公司名單
- 4.6.8 調停大廈管理事項的糾紛
 - (a) 發生爭執
 - (b) 土地審裁處
 - (c) 有關程序
- 4.6.9 業主委員會及互助委員會
 - (a) 業立委員會
 - (b) 互助委員會

第5章 政府部門及專業團體提供的服務

161 5.1 簡介

161 5.2 政府部門

- 5.2.1 屋宇署
 - (a) 專業服務範疇
 - (b) 已落成私人樓宇的記錄
 - (c) 樓宇安全貸款計劃
 - (d) 投訴
- 5.2.2 土木工程署
 - (a) 斜坡資料
 - (b) 社區諮詢服務
 - (c) 斜坡安全服務熱線
- 5.2.3 機電工程署
- 5.2.4 環境保護署
 - (a) 功能
 - (b) 廢物回收
 - (c) 環境資源中心
- 5.2.5 消防處
 - (a) 教育市民
 - (b) 消防安全巡查
 - (c) 發牌
- 5.2.6 食物環境衛生處
 - (a) 處理滲水投訴
 - (b) 發牌服務
- 5.2.7 民政事務總署
 - (a) 民政事務總署在樓宇管理方面的角色
 - (b) 地區大廈管理聯絡小組
 - (c) 大廈管理資源中心
 - (d) 消防安全及樓宇管理

- 5.2.8 廉政公署**
 - (a) 訂立防止賄賂指引
 - (b) 改善系統、加強控制
 - (c) 提供防止賄賂訓練
 - (d) 接受查詢及投訴
 - (e) 有關刊物
- 5.2.9 水務署**
 - (a) 主要職務
 - (b) 客戶服務
- 5.2.10 其他**
 - (a) 強制性公積金計劃管理局
 - (b) 勞工處

- 172 5.3 專業團體**
 - 5.3.1 香港建築師學會**
 - 5.3.2 香港工程師學會**
 - 5.3.3 香港測量師學會**

177 常見問題

- A** 政府發出的命令、函件及指示 (問題1~問題10)
- B** 大型行動 (問題11~問題15)
- C** 違例建築工程 (問題16~問題24)
- D** 廣告招牌 (問題25~問題28)
- E** 樓宇安全貸款計劃 (問題29~問題31)
- F** 常見樓宇損毀 — 結構性 (問題32~問題33)
- G** 常見樓宇損毀 — 滲漏 (問題34~問題37)
- H** 常見樓宇損毀 — 飾面 (問題38~問題39)
- I** 常見樓宇損毀 — 斜坡及擋土牆 (問題40~問題43)
- J** 常見樓宇損毀 — 屋宇裝備 (問題44~問題46)
- K** 滋擾 (問題47~問題54)
- L** 改建及增建 (問題55~問題71)
- M** 工程管制及執行 (問題72~問題79)
- N** 保養及業主立案法團 (問題80~問題90)
- O** 預防性保養 (問題91~問題95)
- P** 長遠維修保養計劃 (問題96~問題98)
- Q** 財政預算 (問題99~問題100)

附錄

- 1 中英詞彙及索引
- 2 聯絡方法
- 3 有關法例、守則及設計手冊一覽表
- 4 「屋宇署發出的法定命令」樣本
- 5 有關樓宇管理的有用資料
- 6 「樓宇安全貸款計劃」
- 7 斜坡及護土牆
- 8 電力裝置，電梯及扶手電梯及氣體裝置之維修保養要求及有關資料
- 9 懸臂式簷篷及露台
- 10 「安裝及維修廣告招牌指引」
- 11 「清拆常見的違例建築工程及進行外牆一般維修的指引」
- 12 「地盤意外個案簡析」
- 13 「地盤工友安全手冊」
- 14 「拆除含石棉物料的僭建物」
- 15 「噪音管制條例簡介」
- 16 「如何申領建築噪音許可證」
- 17 「大廈管理及維修工作守則」
- 18 「怎樣成立業主立案法團 有效執行大廈管理」
- 19 「大廈管理」
- 20 一般保養工程合約樣本
- 21 個案分析 —
工程顧問進行樓宇勘測、評估及監督維修保養工程的服務範圍及服務收費
- 22 大廈「現況綜合勘測」服務提交收費建議書的邀請信樣本
- 23 出任維修保養及改善工程之工程顧問服務提交收費建議書的邀請信樣本
- 24 一般維修保養工程的參考價格
- 25 投訴表現欠佳承建商的渠道

鳴謝