

2004/2005 年度北區優質樓宇管理比賽

目的

本文件旨在向北區區議會簡介“優質樓宇管理比賽”計劃，並建議北區區議會與其餘十七區區議會一同舉辦這項全港性的社區參與計劃。

背景

2. 多年來，不少地區團體和區議會均會舉辦樓宇清潔/樓宇管理等比賽。通常的做法是由區議會撥款，再由區議會屬下委員會/工作小組主辦比賽。

3. 爲了鼓勵全港私人大廈業主有效地管理他們的大廈，同時並加強十八區區議會之間的合作和提高社區參與的精神，民政事務總署今年建議舉行一項由十八區區議會合作的全港性社區參與計劃，以比賽的形式選出優質管理的私人大廈。

計劃目標

4. 這計劃的主要目標是 -

- (a) 讓全港私人大廈業主/住客，瞭解私人大廈是私人

物業，管理私產是業主的當然責任。

- (b) 藉着十八區區議會的推廣及十八區私人大廈業主/住客的廣泛參與，提高社區參與及建設的精神；及
- (c) 通過十八區區議會共同舉辦這項活動，加強十八區區議會之間的合作。

計劃內容

5. 民政事務總署建議，十八區區議會在二零零四年十月至十二月期間在每區舉行優質樓宇管理比賽，主題是「管理和維修私人物業是業主的責任」，而參賽對象是區內的業主立案法團、互助委員會及業主委員會，現付上北區民政事務處擬訂的比賽簡介建議（附件一）以供參考。是次比賽、結果公布及頒獎活動於二零零四年十月至十二月期間完成。

6. 期間，民政事務總署將與香港電台電視部聯合製作電台廣播劇及電視節目以宣傳良好的大廈管理和各區的優質樓宇管理比賽。

7. 此外，民政事務總署將於二零零五年一月安排一個茶敘，邀請十八區的優質樓宇管理得獎者（每區約 12 至 18 位）出席。

計劃費用

8. 為鼓勵十八區區議會積極舉辦聯合活動，使各區之間的合作和聯繫更為緊密，並進一步提升區議會的形象，民政事務總署為每區增撥八萬元，用作籌備每個區議會在本年度特別舉辦的四項全港性社區參與活動，包括：全民種花計劃、奧運歡樂跑、國慶彩旗設計比賽及優質樓宇管理比賽。而預計今次「2004/2005年度北區比優質樓宇管理比賽」所需支出約為30,000元，詳情請參閱附件二。

徵詢意見

10. 請各位議員考慮及通過上述建議。

北區民政事務處

二零零四年七月

2004/2005 年度北區優質樓宇管理比賽簡介建議

目的

鼓勵私人樓宇業主共同參與管理自己居住的大廈，以履行他們管理大廈的當然責任，從而改善居住環境和提升生活質素。

參賽資格

區內私人樓宇的居民組織，包括業主立案法團、業主委員會及互助委員會。

參賽組別

(1) 私人樓宇的業主立案法團/業主委員會/互助委員會/其他居民組織及已聘用

物業管理公司

(a) 樓宇於 1984 年 9 月 30 日或之前落成，或

(b) 樓宇於 1984 年 10 月 1 日或之後落成

(2) 私人樓宇的業主立案法團/業主委員會/互助委員會/其他居民組織但沒

有聘用物業管理公司

(c) 樓宇於 1984 年 9 月 30 日或之前落成，或

(d) 樓宇於 1984 年 10 月 1 日或之後落成

評審委員會

是項比賽的評分項目涵蓋大廈管理工作的不同範疇。為取得專業及客觀的評核，建議評審委員會成員由下列代表出任：

官方成員

民政事務處代表；屋宇署代表；消防處代表；機電工程署代表；土力工程署代表

非官方成員

北區區議員；香港律師會代表；香港會計師公會代表；香港測量師學會代表；香港工程師學會代表；香港房屋經理學會代表；香港建築師學會代表；香港地產行政學會代表；香港物業管理公司協會代表；保安及護衛業管理委員會代表

評審形式

評審委員親身到參賽樓宇作現場視察，並透過與參賽團體代表會面，瞭解樓宇狀況及管理工作。如有需要，評審委員可參閱有關該大廈的管理文件。

評分準則

每個項目最高得分是 4 分，最低是 0 分。評審內容包括：

1. 按照《建築物管理條例》/大廈公契規定管理大廈（例如會議程序、財

- 務安排、條例/公契的執行、招標程序，以及投購大廈公共責任保險及火險等）；
2. 大廈環境衛生（例如公共地方包括走廊、樓梯、升降機、天井、簷篷和後巷等的衛生情況、保持公共通道等暢通，以及預防傳染病的措施）；
 3. 大廈外觀及違建物的處理（例如定期檢驗樓宇、遵從有關政府部門的命令及處理僭建物的進展等）；
 4. 大廈公用設施及其維修保養（例如定期維修大廈外牆、升降機、電力裝置、公共排水管或斜坡，以及清洗水缸等）；
 5. 環保綠化（包括採取有效的環保措施，例如廢物回收等）；
 6. 大廈管理宣傳教育（包括接受有關大廈管理訓練和資訊的積極性）；
 7. 大廈保安（包括目前的保安設施、管理員的工作崗位、巡邏制度以及大廈的治安紀錄等）；
 8. 大廈日常防火措施（包括保持走火通道如樓梯和防煙廊等暢通無阻、改善消防設施、進行防火演習和舉辦防火宣傳活動等）；
 9. 大廈消防設備（例如防火設施足夠和性能良好）；
 10. 物業管理（包括足夠的工作指示和全面的應變計劃、管理員的工作效率和停車場的管理情況等）；
 11. 業主的參與性（例如管理委員會與業主的溝通、業主對大廈管理工作的參與程度，以及履行條例/公契訂明的責任等）。

評審規則及注意事項

1. 參賽團體安排代表於評審當日陪同評審委員會視察大廈，並且向評審委員會介紹有關大廈管理的工作和提供所需的文件和紀錄。
2. 如果參賽團體屬的座數超過一座，評審委員會可隨意選擇其中一座大廈視察和評分。
3. 在評審期間，參賽團體需開放大廈的公用地方供評審委員會入內視察。

2004/2005 年度北區優質樓宇管理比賽**財政預算**

主辦機構	: 北區區議會宣傳工作小組、北區民政事務處
計劃舉行日期	: 2004 年 10 月至 12 月
頒獎典禮日期	: 2004 年 12 月 (待定)
頒獎典禮時間	: 下午 (待定)
頒獎典禮地點	: 聯和墟社區會堂
背景及目的	: 透過活動鼓勵私人大廈業主共同參與管理自己居住的大廈，以履行他們管理大廈的責任，從而改善居住環境和提升生活質素。
是項活動對象	: 北區私人樓宇的業主立案法團／業主委員會／互助委員會
預計參加頒獎典禮人數	: 約 100 人
總開支	: \$30,000
申請區議會款項	: \$30,000
推行方式	: 由北區民政事務處負責推行
開支預算	:

	數量	總支出(元)	申請區議會款項(元)
1. 宣傳海報	500 張	3,200	3,200
2. 宣傳橫額	10 幅	2,500	2,500
3. 典禮背幕	1 幅	3,000	3,000
4. 音響及場地佈置		2,500	2,500
5. 獎盃 (冠亞季)	4 套	4,900	4,900
6. 獎盃 (優異獎)	8 隻	1,200	1,200
7. 評判／嘉賓紀念品	20 份	800	800
8. 茶點	100 份	4,400	4,400
9. 租賃小巴費用 (全日) (用以 接載評審員到有關大廈作評 分工作)	6 輛	6,000	6,000
10. 其他雜項		1,500	1,500
	總計:	30,000	30,000

* 此項撥款若獲得批准，將由特別撥款中撥取。