

杏花邨

業主手冊



本手冊旨在解釋業主的責任及制定屋邨守則。業主若須知道更詳細資料可參閱大廈公契。管理處有權因應需要增刪屋邨守則。本手冊所述若有異於大廈公契之處，應以大廈公契的原文所載為準。



目錄

簡介

- (一) 歡迎入住杏花邨 1
- (二) 杏花邨資料 1
- (三) 管理處及杏花邨平面圖 2-3

物業管理

- (一) 物業管理概要 2-3
- (二) 管理費 4
- (三) 繳付管理費 4
- (四) 管理賬項 4
- (五) 管理費按金 4

屋邨守則

- (一) 入伙須知 5-6
- (二) 公用事業服務 7
- (三) 設備及服務 8-9
- (四) 樓宇保養及清潔 10
- (五) 業主的其他責任 11

保險、防火、防盜及防風措施

- (一) 購買保險 12
- (二) 防火措施 13
- (三) 防盜措施 14
- (四) 防風措施 14

杏花邨常用電話號碼

14

簡介

(一) 歡迎入住杏花邨

杏花邨管理處謹此歡迎你及家人入住杏花邨，並祝安居愉快。

為保障業主所置物業及全體居民利益，本公司極希望各業主通力合作，務使居住環境清潔衛生，各人出入平安及鄰舍和睦。

本手冊目的為進一步解釋屋邨守則，以便業主互相合作及協助各住戶安居樂業。

若有任何疑問，歡迎隨時向管理處職員查詢。

管理處電話：2896 4333

管理處辦公時間為星期一至六上午八時三十分至下午六時；星期日及公眾假期休息。

保安部電話：2558 0121 (24小時辦公)

(二) 杏花邨資料

佔地	: 約26萬平方米
住宅單位	: 6504戶
樓宇數目	: 共48座
商場	: 約2萬平方米
邨內設備	: 包括住客俱樂部、超級市場、酒樓食肆、街市、銀行、醫務所及停車場等
學校	: 幼稚園、小學及中學
其他	: 青少年中心、老人中心及郵政局

(管理處有權修改內容而不另行通知)

(三) 管理處及杏花邨平面圖



- 屋邨管理處 ESTATE MANAGEMENT OFFICE
- 總保安控制室 MAIN SECURITY CONTROL ROOM
- 商場 SHOPPING MALL
- 街市 MARKET
- 環保教育徑 ENVIRONMENTAL & EDUCATIONAL PATH
- 老人中心 ELDERLY CENTRE
- 業委會會議室 OWNERS COMMITTEE CONFERENCE ROOM
- 港島童軍第六隊辦事處 THE HONG KONG 6TH SCOUT GROUP
- 平台保安控制室 PERIMETER SECURITY CONTROL ROOM
- 青少年中心 CHILDREN & YOUTH CENTRE
- 醫療中心 CLINIC
- 郵政局 POST OFFICE
- 訪客停車場 VISITOR CAR PARK
- 杏花邨業主委員會住宅代表分會辦事處 HING FA CHUEN OWNERS' COMMITTEE RESIDENTIAL SUB-COMMITTEE OFFICE
- 的士站 TAXI STOP
- 杏花邨俱樂部 CLUB HOUSE

物業管理

(一) 物業管理概要

根據大廈公契條文，港鐵公司為整個杏花邨的管理公司。

管理公司的代表權

管理公司將代表各業主就有關處理杏花邨的一般事務，與政府及公用事業機構進行磋商及協助處理有關問題。

公共地方及設施管理

管理公司根據大廈公契條文所賦予權力，將管理所有公眾地方、大廈結構、電梯、泵房、花園、道路、海堤、車位及其他公共設施及設備。

管理處

管理處希望為各業主提供盡善盡美的管理服務，業主如對管理事務有任何建議或投訴可向管理處提出，管理處於辦公時間均有職員當值專誠為各業主服務。

管理處辦公時間

管理處辦公時間為星期一至六上午八時三十分至下午六時；星期日及公眾假期休息。住戶於上述時間以外需要諮詢或協助，可致電屋邨保安部。

管理處電話：2896 4333
保安部電話：2558 0121

職員管理

為提供完善的管理服務，管理公司備有專業管理人士及維修承辦商負責杏花邨一切日常管理及維修事務。請各業主切勿要求任何管理處職員或外判承辦商提供私人服務。所有管理處員工一律不准向業主、住客或任何承造商收受賞賜或其他利益，本公司亦嚴禁各管理處職員私自代客租售樓宇。

(二) 管理費

管理費乃根據每年度的管理費用預算而訂定，計有管理員工薪酬、保安、清潔及其他承辦商費用、公共地方水費、大廈內外的公共地方維修與保養、法律支援、大廈結構保險及第三者保險等。過期繳付管理費須加付利息。管理費金額將根據日後實際支出需要而調整，調整前業主將獲預先通知。

(三) 繳付管理費

管理費須於每月首天繳付，業主可選擇下列其中一種付款辦法：

- 自動轉賬（管理處備有自動轉賬授權書供業主索取）；
- 於辦公時間前往大新銀行各分行以支票或現金付款；
- 郵寄劃線支票往大新銀行總行（支票抬頭人為「香港鐵路有限公司」）。

(四) 管理賬項

管理賬項以實報實銷方式處理，收入及支出版項將按時公佈。

(五) 管理費按金

根據大廈公契條文，業主需繳付管理費按金。當物業轉讓時，按金將轉入新業主名下而不會發還給舊業主。

屋邨守則

屋邨守則的制定旨在保障全體居民利益，根據大廈公契條文，管理處可因應需要增刪及修訂此守則。

(一) 入伙須知

A 樓宇裝修更改

業主進行室內裝修工程，需事先親臨杏花邨東翼商場地下保安部，填報室內裝修申請表格及繳付港幣伍仟元正或因應情況而修定作為裝修按金，方可進行裝修。

業主必須留意在加設或更改室內裝置時不可影響樓宇的結構及公共設備。一般而言，樓宇的外牆及外貌絕對不能更改，如內牆需要拆除或更改及改裝鋁窗，事先亦必須提出書面申請，並獲得有關政府部門及／或管理處書面批准後方可進行。

業主完成裝修後，待管理處確定沒有公眾設施因裝修工程而引致損毀，便會將該裝修按金悉數發還予業主。

B 裝修承造商

裝修承造商在進行工程時如有任何疏忽而造成公共地方或設備損毀，業主必須負責賠償損失，因此業主適宜聘用殷實商號進行裝修。

為大廈保安著想，業主須先向保安部領取裝修表格填報所僱用的承造商資料，在保安部發給工作證後，承造商才可進行裝修工程，業主必須督促承造商遵守政府及管理處所訂的細則及標準，並須特別注意及遵守下列事項，否則可能需要賠償或繳交罰款：

- 切勿在公眾地方放置建築材料；
- 切勿將混凝土、沙石、瓦礫或其他雜物倒入廁所或去水渠內；
- 切勿過量儲存或不適當使用易燃或危險物品；
- 搬運傢俬或裝修材料時，切勿損毀升降機、走廊、天花、牆壁及其他公共地方或設備；
- 切勿發出過量聲響騷擾鄰居；
- 保持公眾地方清潔，切勿開啟大門進行裝修工程。

C 違例建築物

為保持大廈外貌美觀及遵守政府條例，業主不得於外牆及／或單位露台作任何更改，亦不得安裝窗外鐵籠、簷蓬、帳幕或神龕等。至於防盜窗花則須在戶內安裝。根據大廈公契條文，業主不得建造任何違例建築物。

業主如欲更換鋁窗及／或外牆喉管，必須事前向管理處申請，批准後方可進行，而更換窗門及／或外牆喉管的顏色及排列方法必須與大廈原有的設計一樣。業主亦須承擔由於是項更改而導致的滲水及其他維修的問題。

D 冷氣機安裝

為保持大廈外貌美觀，冷氣機均須安裝在特別設計備用的冷氣機位。在任何情況下冷氣機及其喉管不得鑿穿外牆安裝。

業主若不遵照規定或因安裝冷氣機而產生散熱、噪音及滴水等滋擾，管理處將根據大廈公契及政府法例而採取行動，各業主如有任何疑問，可在安裝冷氣機前向管理處查詢。

E 走廊、單位的大門及鐵閘

各業主若須安裝大門鐵閘，必須遵守政府有關條例規定，詳情及安裝方法，可向管理處查詢。業主不得更改或增加任何其他裝置於走廊。至於住宅的大門，住戶可在大門外裝上名牌，但不可以涉及商業、貿易或職業等性質。

F 曬衣架

每一住宅單位均已預先裝妥曬衣架，住戶不可更改或移動其位置。

(二) 公用事業服務

A 電力

各住宅單位都有充足的電燈及插蘇位。為安全起見，切勿令電力負荷過重，如發現電線或插蘇陳舊就必須更換。任何電力工程必須由持牌電器技工進行。室內的配電箱裝有總掣及個別線路跳掣。請緊記必須僱用持牌電器技工方可進行修理或改裝電線。

B 水

接駁洗衣機及修理水喉的工作必須由持有水務署執照的水喉匠進行。須知自來水是利用水壓輸送到各住宅單位，因此即使是輕微的漏水亦足以引起水浸。外出時，必須檢查是否已將水掣關妥，若因漏水而令到大廈的公眾地方或其他單位蒙受損失，該單位的業主必須負責一切賠償。

再者，業主亦須負責維修單位內及單位外但屬於單位的所有候管部份。

C 石油氣

接駁石油氣及熱水爐的工作必須由註冊氣體工程承辦商進行。若懷疑有石油氣洩漏時，應立即將石油氣的總掣關上，並打開窗戶讓空氣流通，及通知石油氣公司派員檢查。

D 電話

各住宅單位已裝有電話線，只需向有關公司申請駁線便可使用。

(三) 設備及服務

A 保安系統

每座樓宇均有保安員定時巡邏，而每個單位亦裝有對講機及閉路電視，住戶可透過對講機辨認到訪客人，然後才讓訪客進入大廈。

當訪客在大廈正門按響住戶單位對講機時，住戶可從對講機與訪客通話，或透過預先調校正確的頻道，從電視機辨別清楚訪客。住戶祇須按動對講機上按鈕，大廈正門的電鎖便會自動開啟，讓訪客入內。

如遇緊急事件，例如盜竊時，住戶可使用對講機的內置防盜警鐘掣通知大廈保安員。敬請各住戶督促小孩子勿亂按警鐘掣，以免影響保安員的注意力，忽略其他真正需要幫助的住戶。

更改對講機或防盜警鐘掣的位置必須通知管理處安排屋苑保養承辦商進行，費用由住戶負擔。倘住戶擅自進行更改，影響對講機系統操作，住戶須承擔一切修復工程的費用。

大廈大門由密碼鎖控制開啟。為保安理由，密碼將不時由管理處更改，並以通告預先通知住戶。為確保大眾安全，各住戶應將密碼保密，在出入時切勿讓陌生人進入大廈內。如發現有可疑人物，應即時通知保安部。

B 公共天線

各單位均設有電視和立體聲調頻廣播公共天線。若需增加額外天線插位時，可通過管理處代安排屋苑保養承辦商安裝，而費用由業主負擔。此外，為保持大廈觀瞻，住宅單位外不得安裝任何類型天線。

C 家居網站

各住戶可透過互聯網址www.mtrchome.com進入港鐵物業網站。該網站可提供屋苑通告、區內服務、文娛綜覽、查詢管理費及電子購物等服務。此外，業戶亦可使用電郵與管理處聯絡溝通。有關單位的登入名稱及密碼乃隨業主轉名確認信一併附上。

D 清倒垃圾

為保持衛生起見，住戶應將垃圾投入設置於後樓梯垃圾房的垃圾桶內，切勿棄置於垃圾房門外、走廊或其他公共地方。凡大件垃圾及雜物等，住戶應自行搬往第1座對面的垃圾收集站（1-21座住戶）或近街市的垃圾收集站（22-50座住戶 - 只限少量及小型物件），或通知管理處代安排清潔承辦商搬走，但需負責清潔承辦商所收取費用。

E 車輛解扣費

為保持邨內道路暢通及保障行人安全，如在本邨公共地方任意停泊車輛，管理處將在事前毋須通知而將違例停泊的車輛扣鎖或拖走。車主需繳付解扣費後，才可將車輛駛走。

F 花園及休憩場地

本邨公共地方，花園及兒童遊樂場通常不適宜作球類遊戲、踏單車或溜冰的用途；植物區亦不適宜逗留及踐踏。家長務須督促子弟愛護公物，遇有人惡意破壞設備，請加以舉報。

(四) 樓宇保養及清潔

A 住宅單位的保養

各業主須負責其單位保養妥善，一旦發覺有損毀的地方，應立即加以修葺妥當。管理處樂於為各業主提供意見。業主必須緊記根據大廈公契所定，因廁盆漏水或浴缸失修等而引致下層或隔鄰單位或公眾地方受到損壞，業主須負責一切賠償。根據香港法例，任由冷氣機滴水或引起噪音，皆屬違法。業主應留意及經常檢查及保養冷氣機，以免失修及虛耗電力或發出噪音及有滴水等情況。

B 大廈通道

請保持所有走廊、通道及樓梯暢通無阻。如發現其他業主隨處放置雜物，阻塞走廊通道，請通知管理處。經常保持走廊、樓梯等通道暢通十分重要，若火警一旦發生，通道暢通將有助於走火逃生。

C 保持公眾地方清潔

管理處已僱有清潔公司負責保持公眾地方清潔，但仍有賴全體居民的通力合作，才可確保地方清潔衛生。家長應告誡兒童，切勿隨意拋擲廢物，或將物件由高處拋下。

(五) 業主的其他責任

A 飼養狗隻及寵物

根據大廈公契所定，住戶不得在本屋苑內飼養狗隻寵物，以免妨礙公共衛生及引致鄰居不便。一經發現，本處將向法院申請禁制令，希望各住戶合作。根據過往經驗，有關不合作住戶須支付高昂的訴訟費用，敬請各住戶切勿以身試法。

B 噪音問題

住戶應為鄰居著想，在玩麻雀牌、樂器、看電視或聽音樂及唱卡啦OK時，都應盡量將音量降低。必須緊記在午夜時候，大部份居民都已安睡，如在此時發出噪音，既乏公德心，亦會受警方干涉及控訴。

C 單位用途

各住宅單位只限作純住宅用途。業主不得利用其單位作任何商業、辦公室或貨倉用途。

單位外的走廊及其他公眾地方均不准張貼廣告。業主如發現其他住戶將單位改作非住宅用途，亦應通知管理處採取行動。

D 業權轉讓

當業權轉讓時，請通知管理處辦理有關轉名手續。如有需要，請通知銀行取消自動轉賬服務。

保險、防火、防盜及防風措施

(一) 購買保險

樓宇綜合保險

香港鐵路有限公司已為轄下所有管理的物業購買「綜合性樓宇保險」，為各業主提供基本的樓宇結構保險保障。「綜合性樓宇保險」的受保風險範圍包括：火災、閃電、爆炸、地震、暴動、罷工、騷動及刑事毀壞、風暴、泛濫、水浸（包括因自動花灑系統、水管、水箱的破裂滲漏）、山泥傾瀉、地陷、車輛或飛機撞擊等而引致的損失。受保範圍包括樓宇結構及所提供之有關設施，（但並不包括任何由各單位業主，租客或佔用人其私人附加的任何裝修設備、傢俬及個人財物）。

由於受保範圍比較全面，故令物業可得到妥善的保障。而且，每月保費已包括在管理費之內，住戶無須另行繳交費用，便可獲得應得的保險服務。

由於香港鐵路有限公司管理的物業均享有全面的保險保障，若住戶需要索償保險，需經管理處職員查證，如非因住戶或其他人士的疏忽或蓄意引致，便會代住戶向保險公司呈上保險賠償申請書。住戶只須向管理處呈交維修報價單，經保險公司批核後，管理處便會通知住戶盡快安排維修工程。於工程期間，住戶需通知管理處拍攝有關維修工程的照片，以作證明。工程完成後，住戶需自行繳付有關維修工程的費用，並向該承辦商索取正式收據呈交管理處，以便管理處進行索償程序。保險公司約在索償程序完成後三個月，便可將該索償款項經管理處發還住戶。

這項綜合性樓宇保險已包括火險，業主如需要保險證明書，可向管理處申請。

雖然管理處已為大廈結構購買上述火災保險，各業主若認為有需要，亦可以自行為其單位的屋內裝置及財物購買家居保險。此外，業主若需要保險證明書，以便符合銀行按揭貸款需要，可向管理處索取。

住戶如欲查詢更多有關保險事宜，
歡迎致電2896 4333與管理處職員聯絡

(二) 防火措施

各大廈內部裝置有滅火設備，住戶應熟悉各項設備的位置及使用方法。住戶必須緊記除救火外，不得使用消防喉作其他用途。各住戶可購置小型萬用滅火筒在屋內，以策安全，並熟悉下列防火措施：

防火要點

- 切勿令電線負荷過量或用同一插蘇接上多樣電器，例如電爐、冷氣機、熨斗、電水煲等，以免引起電線及電器設備過量負荷而導致火警；
- 請遵照法例規定，切勿在單位內儲藏易燃物品；
- 火柴及危險性物品應放置在孩童無法觸及的地方；
- 請保持走廊、樓梯及走火通道暢通；
- 防煙門必須經常關閉。

如遇上火警應採取的措施

- 保持鎮定；
- 打破安裝在電梯走廊的防火警鐘玻璃，按警鐘示警；
- 撥電話999通知消防局；
- 如時間許可，請通知保安員或管理處及鄰居；
- 關閉電力總掣；
- 用滅火喉灌救；
- 關閉單位內所有門窗，檢查走廊防煙門是否關閉，以免火勢及濃煙蔓延往其他樓層；
- 盡快前往大廈地面；
- 不要乘坐電梯，應用樓梯逃生；
- 如遇到濃煙，應盡量貼近地面，並以濕毛巾覆蓋面部。

管理處將定期進行走火演習，各住戶應鼓勵家人積極參與。

(三) 防盜措施

各業主應促請家人熟悉下列幾點防盜措施：

- 當遇見可疑人士或聽到可疑聲音，應立即通知駐守大廈的保安員及管理處；
- 切勿隨便開門給陌生人，開門前必須先在防盜眼辨別訪客；
- 驗明自稱公用事業機構或政府人員等的身份證明文件，始可開門；
- 貴重的財物切勿存放在家中；
- 與鄰居互相認識以便大家互相照應，撲滅罪行。

(四) 防風措施

在颱風吹襲時，必須將門窗關妥並貼上膠紙條，防止玻璃被風吹破而四散，做成危險。颱風過後，應立即檢查屋內各項裝置及更換破裂的玻璃。

杏花邨常用電話號碼

杏花邨住宅管理處	2896 4333,
	2558 7197(傳真)
杏花邨保安部 (24小時服務及對話將被錄音)	2558 0121
杏花新城管理處	2595 1010
	2595 1011(傳真)
杏花邨俱樂部	2896 0638
	2505 0541(傳真)
石油氣 - 漏氣報告中心 (24小時服務)	2322 2000
泗和棧石油工程有限公司	2897 2822
聯合醫院杏花邨醫療中心	2571 8844
柴灣警署	2595 2200
柴灣消防局	2558 7178
香港電燈有限公司	2887 3411
水務署	2824 5000