

3.2 物業管理事項

物業管理涉及範疇廣泛，涵蓋大廈管理、立案法團、大廈公契、樓宇結構、防火設備、大廈安全、斜坡安全、電力、氣體、升降機和自動梯裝置、建築物維修、翻新與復修等事宜。

而大廈管理範疇包括有：

1. 業主立案法團或由公契所授權的大廈管理人，都有執行公契內載明有關建築物的控制、管理及行政爭議的責任。
2. 公契賦予管理人制定屋苑守則(House Rules)利便管理，但守則不能抵觸法律。
3. 根據條例，在採購物料或挑選工程服務等，如價值超過十萬元或相等法團每年預算兩成時(以較小者為準)，均須招標承辦。
4. 管理公司對業主之行動。
5. 追討欠交管理費及維修費：- 權力來自條例及公契；經小額錢債審裁處或法院追討；將欠款登記於土地註冊處登記；若業主仍欠款，向法院申請將物業賣出清還欠款。
6. 監察及舉報非法建築物：-
 - 違反政府批地條款 - 建築物條例 S.24 之清拆令影響有關單位，不會影響該受影響單位業主分權共有該土地權益之其他業主
 - 公契有列明不得改建、或作出違反政府批地條款及建築物條例之行動
 - 條例建築工程包括:-
 - 改建走火通道或在天台、平台進行僭建；
 - 在防煙明後的樓梯間開設門、抽氣孔等；
 - 非法加建鐵籠、簷篷等；
 - 安裝外掩門閘、阻塞走火通道；
 - 非法接駁喉管，例如將污水渠連接雨水渠等等。

不管是選購一手或是二手樓物業，建議準買家必須向相關人仕諮詢，包括物業管理處、發展商律師、樓宇買賣中介公司及政府部門，就以下事項了解資料及作出相應安排：

- 賬戶轉名；

- 管理費用及控金；

- 公眾責任保險；

- 裝修及住戶守則；

- 訴訟存在與法律糾紛；

- 僭建物及樓宇失修存在；

- 政府修葺物業令；及

- 合約糾紛等情況。