

立法會經濟事務委員會

私人樓宇外牆供氣分喉的維修保養

目的

一九九八年，屯門臨時區議會曾致函本事務委員會主席，表示關注私人樓宇外牆供氣分喉的維修保養責任問題。

2. 因應委員要求政府就此事進行簡報，本文件綜合政府的回應意見，並闡述私人樓宇外牆敷設的供氣分喉的維修保養責任問題，以及說明這些供氣分喉的一般保養安排。

外牆供氣分喉的維修責任

3. 敷設於樓宇外牆的供氣分喉(一般稱為上給供氣分喉)，作用是把地底的氣體主喉接駁到樓宇各層個別單位的氣體錶控制閥。通常每條分喉都會由多於一個單位共用。

4. 《建築物管理條例》(第 344 章) 第 2 條對“公用部分”一詞的定義如下：

“(a) 建築物的全部，但不包括在土地註冊處註冊的文書所指明或指定專供某一業主使用、佔用或享用的部分；及

(b) 附表 1 指明的部分，但上述文書如此指明或指定的部分除外。”(附表 1 載列於附件甲)

雖然《建築物管理條例》附表 1 內並無特別指明，但上文所述的上給供氣分喉可當作樓宇的公用部分處理，因為這類設施可合理地被視作《建築物管理條例》附表 I 第 10 段所訂明，“普遍供所有業主使用或為所有業主的利益而設置的裝置”。

5. 《建築物管理條例》第 18 條作出各項規定，其中包括規定業主立案法團須“使公用部分和法團財產維持良好合用的狀況，並保持清潔”。

保養安排

6. 具體保養安排會視乎上給供氣分喉業權誰屬以及業主就分喉保養所作的安排而定。

煤氣上給供氣分喉

7. 使用煤氣供應的私人樓宇，發展商通常會委聘註冊氣體工程承辦商在樓宇建築期內進行氣體供應系統安裝工程，包括裝設煤氣上給供氣分喉。目前，全港共有 259 個註冊氣體工程承辦商(當中包括香港中華煤氣有限公司(以下簡稱煤氣公司))可進行這類工程。煤氣上給供氣分喉業權誰屬，視乎發展商與註冊氣體工程承辦商所訂合約的條款而定。維修及保養上給供氣分喉的責任，一如其他公用部分，根據《建築物管理條例》以及大廈公契(如有的話)的相關條款及條件規定，是所有業主或業主立案法團的責任。

8. 註冊氣體工程承辦商通常會為其敷設的上給供氣分喉提供一年保用期，期間會免費保養正常損耗的設備。保用期過後，氣體上給供氣分喉的保養安排及收費，則會根據大廈公契的條款及條件訂定，或視乎業主立案法團與有關的註冊氣體工程承辦商之間有否任何合約協議而定。

石油氣上給供氣分喉

9. 至於使用管導式石油氣供應的樓宇，一般做法是由發展商招標，一次過批出管導式石油氣網絡的安裝工程、網絡的業權和保養責任，以及在一段指定期間(通常最少為期十年)的石油氣獨家供應權。視乎發展商與石油氣供應商之間的合約內的具體條款而定，石油氣供應商通常會負責整個管導式石油氣供應網絡(包括上給供氣分喉)的保養工作。

把上給供氣分喉的業權轉予煤氣公司

10. 有關煤氣公司為樓宇業主提供選擇，可把上給供氣分喉業權轉予該公司，以換取免費保養和更換服務的背景、原因和安排，載於由煤氣公司提交夾附於附件乙的文件。

11. 我們亦想告知委員，根據《氣體安全(氣體供應公司註冊)規例》第 9 條，各註冊氣體供應公司在經營其氣體供應公司的業務時，除須履行其他責任外，亦有責任以安全的方式操作，以免公眾遭受不應有的由氣體產生的危險。因此，分別供應煤氣和石油氣的煤氣公司和各石油氣供應商，在向私人樓宇供應氣體時，除須遵守有關的規定外，還須確保氣體供應系統安全，並須對所有可能危及安全的情況採取適當行動。所需的行動須視乎涉及風險的性質和嚴重程度而定，由通知業主需進行例行小型保養工程，以致在緊急情況下中止為有問題的系統供氣，都有可能。

12. 有關業主立案法團是否有權與煤氣公司簽訂合約，把上給供氣分喉的業權轉予該公司以換取免費保養服務的安排，曾經引起關注。關於這一點，個別業主立案法團有責任仔細研究大廈公契內的條款及條件，並在有需要時徵詢其法律顧問的意見。業主立案法團亦可向民政事務總署的大廈管理資源中心求助，由在該中心當值的香港律師會的律師提供免費法律意見。

經濟局／民政事務局
二零零一年二月

《建築物管理條例》(第 344 章)

附表 1

公用部分

[第 2 條]

1. 外牆及承重牆、地基、柱、樑及其他結構性支承物。
2. 圍繞通道、走廊及樓梯的牆壁。
3. 屋頂、煙囪、山牆、雨水渠、避雷針、碟形衛星天線及附屬設備、天線及天線電線。(由 1993 年第 27 號第 38 條修訂)
4. 護牆、圍欄及邊界牆。
5. 2 個或多於 2 個單位共用的通風口。(由 1993 年第 27 號第 42 條修訂)
6. 水箱、水池、水泵、水井、污水管、污水處理設施、排水渠、糞管、廢水管、溝渠、水道、雨水渠、導管、落水管、電纜、陰溝、垃圾槽、卸斗及垃圾房。(由 1993 年第 27 號第 38 條修訂)
7. 地窖、洗手間、廁所、洗衣房、浴室、廚房及看守員所用單位。
8. 通道、走廊、樓梯、樓梯平台、光井、樓梯窗框及所裝配的玻璃、升降口、屋頂通道及通往屋頂的出口和門閘。
9. 升降機、自動梯、升降機井及有關的機械器材和放置機械器材的地方。
10. 照明設備、空調設備、中央供暖設備、消防設備，以及普遍供所有業主使用或為所有業主的利益而設置的裝置，以及安裝、設置此等設備、裝置的任何房間或小室。

11. 設置在任何單位內但與建築物內其他單位或其他部分一起供人使用的固定裝置。
12. 草地、花園及遊樂場，以及任何其他康樂活動場地。
(由 1993 年第 27 號第 38 條增補)
13. 游泳池、網球場、籃球場、壁球場以及包容或容納任何運動或康樂活動設施的處所。(由 1993 年第 27 號第 38 條增補)
14. 會所、健身室、桑拿浴室以及包容健體或休憩設施的處所。(由 1993 年第 27 號第 38 條增補)
15. 組成或形成任何土地的一部分的斜坡、緩坡及護土牆，包括海堤(如有的話)，而該土地與建築物乃屬同一共同擁有權者。(由 1993 年第 27 號第 38 條增補)

煤氣立管維修

煤氣公司作為註冊氣體承辦商

香港中華煤氣有限公司為本港二百多名註冊氣體承辦商之一，獲准承造安裝、測試及維修在住宅、商業和工業樓宇的煤氣立管工程。

立管維修的責任

煤氣立管與電纜、水管及污水管一樣，安裝在樓宇後便成為該樓宇的公共設施之一；除非有特別協議，否則立管屬樓宇業主所有。業主有責任維修煤氣立管及其他公共設施，使之運作良好及符合安全標準，並支付維修費用，而非由有關的公用事業機構或設施供應商負責。下列《建築物管理條例》第 344 章的第 14 及 16 條可供參考：

14(1) 法團的一般權力

... 法團會議可通過有關公用部分的控制、管理、行政事宜的決議 ... 而該決議對管理委員會和全部業主均具約束力。

16 業主權利等由法團行使等

建築物業主根據第 8 條成立為法團後，業主所具有的與建築物公用部分有關的權利、權力、特權、職業，須由法團而非業主行使及執行 ...

保養月費

有些客戶誤以為煤氣單上的保養月費是包括煤氣立管的維修費。其實保養月費只包括維修爐具的人工費用；預約檢查爐具服務；以及室內煤氣裝置安全檢查。我們印製並廣泛派發單張和小冊子，詳述保養月費所包括的服務範圍。

保養月費並沒有也不應包括維修屬於樓宇公共設施的煤氣立管的費用。若保養月費包括立管維修費，收費將會提高，而且所有煤氣客戶便需補貼某些樓宇因欠缺妥善維修而須更換破損立管的費用。由有關樓宇業主直接支付維修立管費用是較為公平的做法；這樣，只有欠缺妥善維修的樓宇的業主須支付維修費。一直以來，我們均通過不同途徑向客戶解釋有關安排。

定期檢查煤氣立管

煤氣公司作為氣體供應商，有責任對煤氣立管作進行定期檢查，以確保符合安全標準。若檢查時發現問題，我們會以書面通知該樓宇的業

主或管理公司，並建議進行適當的維修工程。大部分有問題的煤氣立管是由嚴重銹蝕所致。我們亦會就立管維修提供免費工程顧問服務。

煤氣立管銹蝕的部分原因

1. 近 20 年，越來越多樓宇外牆採用鑲嵌牆磚，使用高濃度酸性清潔劑來清潔這些牆磚會破壞煤氣立管的保護層，使立管易受侵蝕。
2. 近年常用的聚氯乙烯污水管的接口容易爆裂，流出具腐蝕性的沖廁水及其他污物，污染鄰近的煤氣立管等公共設施。
3. 煤氣管被後加的混凝土或加建物全部或部分覆蓋著。喉管所在的位置如天井或平台沒有定期清理。

煤氣公司根據立管問題的嚴重程度，有時要先進行維修工程以確保安全的氣體供應，然後才向業主收取有關費用。若有煤氣洩漏，我們亦會提供緊急服務，停止破損立管的煤氣供應，或進行臨時維修工程以暫時恢復煤氣供應。在大多數情況下，我們會進行臨時維修工程。

業主可選擇轉移立管所有權

煤氣立管需要有系統的妥善保養工序，包括檢查、保養、維修及更換有問題的立管。有些樓宇的業主不願承擔立管維修費用，或在籌集維

修費用方面出現困難。他們任由煤氣喉管損壞，可能會導致煤氣洩漏。

解決這個問題的可行方案之一是讓業主選擇將煤氣立管的所有權轉移給煤氣公司，公司將免費提供維修及更換喉管服務。我們只會在樓宇管業處或業主立案法團的要求下，才會訂立轉移所有權協議，讓該樓宇的業主毋須繳付任何費用而可以保持煤氣立管妥善運作。在轉移立管所有權的安排下，煤氣公司會承擔日後所有保養、維修及更換立管的費用。樓宇業主可選擇接受或拒絕有關協議。

我們在協議中會清楚說明樓宇業主及煤氣公司的權利和責任，維修工程所需費用，以及終止協議的安排。

香港中華煤氣有限公司

二零零一年二月