

民政事務總署

香港灣仔軒尼詩道一百三十號
修頓中心廿九、三十及三十一樓



Home Affairs Department

29th, 30th and 31st Floors,
Southern Centre,
130 Hennessy Road,
Wan Chai, Hong Kong.

本署檔號 Our Ref. HAD HQ CR/20/3/3SF1/(C)

來函檔號 Your Ref.

電話 Tel.: 2835 2184

傳真 Fax.: 2575 1009

香港中區
立法會道1號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
立法會民政事務委員會秘書
(經辦人：麥麗嫻女士)

電郵

麥女士：

**《建築物管理條例》(第 344 章)下
新修訂的《工作守則》**

我們在 2017 年 11 月向立法會民政事務委員會(委員會)就《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)的檢討提出優化建議及行政措施，並得到委員普遍支持。正如我們向委員會提交的討論文件所述，由於修訂《條例》需時，我們會將與現行《條例》並無抵觸的建議納入根據《條例》發出的《工作守則》或相關行政指引，以盡早回應公眾的關注。

2. 就此，我們已於 2018 年 8 月 17 日發布以下的《工作守則》：

- (a) 《供應品、貨品及服務採購工作守則》；及
- (b) 《大廈管理及安全工作守則》。

新修訂的《工作守則》將於 2018 年 9 月 1 日生效，並已上載至民政事務總署大廈管理專題網站（連結：https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/publications_and_useful_links/9_1_1.htm）。現附上該《工作守則》供委員會委員參考。

3. 新修訂的《工作守則》納入了我們於 2017 年 11 月向委員會匯報而並無牴觸或超越現行《條例》規定的相關建議。為確保《工作守則》能跟上社會變化，修訂涵蓋不同範疇，包括：

- (a) 《供應品、貨品及服務採購工作守則》：業主立案法團的代理人及僱員申報利益衝突、擬備招標書、收集和開啟標書、簽訂合約的時間等；及
- (b) 《大廈管理及安全工作守則》：業主立案法團的財務管理和大廈公用部分的管理和保養等。

4. 我們將繼續進行修訂行政指引的工作，並在相關工作完成後提供修訂後的行政指引予委員會委員參閱。我們期望委員會委員能繼續支持我們在大廈管理方面的工作。

民政事務總署署長

(鄭永健



代行)

2018年8月17日

連附件

《建築物管理條例》(第 344 章)

《供應品、貨品及服務採購工作守則》

及

《大廈管理及安全工作守則》

(修訂版)

2018 年 9 月 1 日起生效

《供應品、貨品及服務採購工作守則》

目 錄

- 1.0 引言
- 2.0 行為守則
- 3.0 擬備招標書
- 4.0 邀請遞交標書的數目
- 5.0 收集和開啟標書
- 6.0 考慮和決定是否採納標書
- 7.0 保存和查閱與招標程序相關的文件
- 8.0 簽訂合約的時間

1.0 引言

- 1.1 本《供應品、貨品及服務採購工作守則》(《工作守則》)由民政事務局局長根據《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)第 44(1)(a)條，以主管當局的身份發出。閱讀本《工作守則》時須一併參閱《條例》的相關條文。
- 1.2 所有業主立案法團(法團)均須遵從《工作守則》。
- 1.3 就沒有法團的大廈而言，根據《條例》第 34E 條，附表 7 的條文須隱含地納入在《條例》第 34D 條所訂明的關鍵日期之前、該日或該日之後訂立的每一公契內。公契經理人或當其時為執行公契而管理該建築物的任何其他人須遵從《條例》附表 7 及《工作守則》有關供應品、貨品及服務採購的規定。
- 1.4 所有法團均須遵從《條例》第 20A 條有關採購供應品、貨品及服務的規定。為免生疑問，所有法團在採購按《條例》第 20A 條及附表 7 第 5 段的規定須以招標承投方式取得的供應品、貨品及服務時，均須遵從《工作守則》有關招標的規定。

2.0 行為守則

- 2.1 管理委員會(管委會)須以公開和公平的方式進行招標工作。
- 2.2 管委會委員根據《條例》行使其權力或執行職責時，不可向任何供應商或承辦商索取或接受他們所提供的任何與投標有關的利益。

- 2.3 法團的代理人¹(包括其僱員)或僱員不得索取或接受任何由執行職責而帶來的利益。法團的代理人或僱員須按廉政公署發出的指引²以書面申報任何由執行其職責而帶來的實際或潛在利益衝突。
- 2.4 法團的代理人(包括其僱員)或僱員，應在開始擬備招標文件或審議投標文件，或一旦發覺可能有利益衝突時，以書面申報他是否有實際、潛在或觀感上的利益衝突。
- 2.5 法團的代理人(包括其僱員)或僱員，應採取措施，以防令自己欠下任何有意投標者或投標者的人情，例如不接受任何恩惠或奢華或過度的款待，也不與他們過度交際，以免與他們有任何利益衝突。
- 2.6 管委會任何委員如與公契經理人、物業管理公司、法團顧問或專業服務提供者有任何個人、業務或金錢利益或其他關係，或就管委會/法團將考慮的標書有任何該等利益或關係，該委員須以書面形式告知管委會。凡已表示標書牽涉其個人、業務或金錢利益的管委會委員，須在會議討論有關項目時避席，以及在管委會會議投票甄選有關標書時放棄投票。
- 2.7 公契經理人或物業管理公司(如有的話)及其僱員如與管委會委員、法團顧問或專業服務提供者有任何個人、業務或金錢利益，或就管委會/法團將考慮的標書有任何該等利益，須以書面形式告知管委會。凡已表示標書牽涉其個人、業務或金錢利益的公契經理人或物業管理公司(如有的話)及其僱員，不得參與任何有關標書的評審或商議工作。

¹ 為施行本條，法團根據《條例》第 18(2)(c)條聘請並付酬和執行法團根據《條例》或公契(如有的話)的職責或權力的經理人或其他專業機構、專業商號或專業人員，會被視為代理人。

² 指引載於廉政公署發出的《樓宇管理實務指南》，可參閱下列連結：
http://www.bm.icac.hk/tc/education_and_publicity_materials/education_and_publicity_materials.aspx

- 2.8 任何管委會委員/法團的代理人(包括其僱員)或僱員的申報應記錄在相關管委會會議的會議記錄或成為招標文件的一部分，並保存至少 6 年。

3.0 擬備招標書

- 3.1 管委會須擬備一份招標書，列明所需的供應品、貨品或服務的種類、有關的預算費用、公開招標期限，以及有關合約的其他條款和條件。招標書的副本須張貼於建築物內的顯眼處。
- 3.2 建議管委會在切實可行的情況下，在考慮採購的性質後，採取公開招標，例如在報章刊登廣告，以增加投標競爭性，以及減低圍標的風險。
- 3.3 管委會不可純粹為了避免遵從《條例》第 20A 條的規定，而把一份價值本應較高的採購合約，分拆出另一份採購合約。
- 3.4 招標書須清楚說明截標日期和時間。逾期遞交的標書，一概不得接受。
- 3.5 建議管委會在招標文件中加入誠信和反圍標條款。管委會可參考廉政公署發出的《樓宇管理實務指南》³所載的誠信和反圍標條款範本。
- 3.6 如招標工作牽涉由有關政府部門或機關發出的有關法定通知、命令或指示(統稱為政府修葺令)訂明的強制性工程，應在以下情況下向業主提供該等資料：

³ 廉政公署發出的《樓宇管理實務指南》可參閱下列連結：
http://www.bm.icac.hk/tc/education_and_publicity_materials/education_and_publicity_materials.aspx

(a) 在草擬招標書之前(例如收到政府修葺令後便張貼於大廈的顯眼處;提供一份政府修葺令副本予管理處以供業主查閱);及

(b) 在有關決議進行投票前(例如把一份政府修葺令副本夾附在有關標書進行表決的法團會議的會議通知上),

以助管委會委員/業主在掌握充分資料的情況下明白及決定採購所涉及的範圍。

4.0 邀請遞交標書的數目

4.1 按《條例》第 20A 條或附表 7 第 5 段如須進行招標,邀請遞交的標書最少須達以下數目:

(a) 就採購價值超過 10,000 元但不超過 200,000 元的供應品、貨品或服務的合約而言,最少須邀請遞交三份標書;或

(b) 就採購價值超過 200,000 元的供應品、貨品或服務的合約而言,最少須邀請遞交五份標書。

4.2 如接獲的有效標書數目少於上述規定,管委會須通過決議決定是否接受該次投標的結果。

5.0 收集和開啟標書

5.1 標書必須是書面形式和密封的,並放進專為裝載標書而設的堅固箱子,箱外須註明「投標箱」字樣。投標箱須雙重上鎖,並且牢固地放置在建築物內的顯眼處。投標箱的兩條鎖匙,須由主席、秘書或司庫分開保管。

5.2 如上文第 5.1 段的規定不可行或難以切實遵行,經法團業主大會通過的決議,法團可接受人手遞交的標書或以郵遞方式

寄往法團註冊辦事處或經法團業主大會通過決議決定之特定地點的標書。標書須妥為認收和穩當保管。

- 5.3 所有標書須在最少三名管委會委員在場見證下同時開啟。上述人士須在每份標書上簽署和註明日期。
- 5.4 儘管本部分訂明的規定，法團如透過市區重建局的「樓宇復修計劃」⁴進行任何供應品、貨品或服務的採購，應遵從與該服務或計劃所採用的招標工作相關的所有規則、指引和/或規定。

6.0 考慮和決定是否採納標書⁵

- 6.1 如所採購的供應品、貨品或服務的價值不超過《條例》第20A(2)(b)條規定的款額，所有收到的標書須交予管委會以供於管委會會議上決定是否採納該些標書。
- 6.2 如標書須於法團業主大會決定是否獲採納，有關決議須以過半數票通過。假如可供選擇的方案超過兩個，而沒有方案於第一輪投票中取得過半數票，法團業主大會須進行第二輪投票，務使獲採納的方案符合獲得過半數票的規定。可行的投票方法包括：
 - (a) 逐步淘汰：在第一輪投票後，法團業主大會可淘汰得票最少的方案，然後進行第二輪投票。在第二輪投票中，如沒有方案取得過半數票，便淘汰得票最少的方案，然後進行新一輪投票。如此類推，在最後一輪投票，只會餘下兩個方案，其中一個方案將取得過半數票；

⁴ 市區重建局的「樓宇復修計劃」，可參閱以下連結：
<https://www.ura.org.hk/>

⁵ 請同時參閱《條例》第20A條以及附表7第5段。

- (b) 初步甄選：在第一輪投票後，法團業主大會可初步甄選得票最多的兩個方案，進行第二輪投票。這樣，最終選出的方案將符合獲得過半數票的規定；
- (c) 確認：進行第二輪投票，確認在第一輪投票中得票最多的方案。這樣也可確保選出的方案符合過半數票的規定。

6.3 建議管委會在通過批出顧問合約/工程合約後，以書面方式通知所有投標者、業主和住戶投標結果。

7.0 保存和查閱與招標程序相關的文件⁶

7.1 管委會須讓主管當局、租客代表、業主、註冊承押人，或任何其他由業主或註冊承押人以書面方式授權的人士，在任何合理的時間內，查閱所有招標/投標文件、合約副本、帳目和發票，以及其他法團管有並與採購供應品、貨品和服務有關的文件。管委會須在收取合理的費用後，提供有關文件的副本。

7.2 上文第 7.1 段所述的文件須載有足夠資料，讓查閱的人士可計算法團在他查閱文件時的財務負擔(包括任何日後的財務負擔)。

8.0 簽訂合約的時間

8.1 為減少由於法團在通過一些大型項目的決議後，於極短時間內與供應商/承辦商簽訂合約而可能引起的糾紛，如投標價值超過法團每年預算的 20%，有關法團應視乎個案情況，考慮在法團業主大會通過有關決議後至少一個月，才與供應商/承辦商簽訂合約。

⁶ 請同時參閱《條例》第 20A 條。

《大廈管理及安全工作守則》

目 錄

- 1.0 引言
- 2.0 大廈管理
- 3.0 大廈公用部分的管理和保養
- 4.0 環境衛生
- 5.0 保安
- 6.0 水務設施和供水
- 7.0 消防安全
- 8.0 大廈安全
- 9.0 斜坡安全
- 10.0 電力、氣體、升降機和自動梯裝置
- 11.0 樹木安全

1.0 引言

- 1.1 本《大廈管理及安全工作守則》(《工作守則》)由民政事務局局長根據《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)第 44(1)(b)條以主管當局的身份發出。
- 1.2 本《工作守則》旨在為業主立案法團¹(法團)須遵守和依循的大廈管理和安全的標準和常規，包括關於大廈管理、大廈安全、消防安全、斜坡安全、升降機和自動梯、樹木安全，以及大廈公用部分的公用設施及其他裝置的標準和常規，給予指導和指示。閱讀本《工作守則》時應同時參閱《條例》下的相關條文。法團務必同時確保遵守本《工作守則》所涵蓋的有關大廈安全及其他事宜或範圍的法例所訂明的所有規定。
- 1.3 任何其他具合法權限或獲業主合法授權維修和管理大廈公用部分的人士或組織(包括業主委員會、經理人、建築物管理代理人、物業管理公司(物管公司)等(如適用))，亦可以本《工作守則》作指導，以達至有效的大廈管理及保障大廈安全。

2.0 大廈管理

2.1 公契

- 2.1.1 公契為一份在土地註冊處註冊，並訂明業主之間的權利、權益和責任的文件。
- 2.1.2 業主須知悉其大廈公契的條款和條件，並須履行公契訂明的責任，以及行使公契賦予的權利。
- 2.1.3 建議管理處(如有的話)提供一份公契副本，以供大廈業主查閱以及自費複印。如公契有中文或英文譯本，建議管理處(如有的話)提供一份公契譯本的副

¹ 《條例》第 2 條界定「法團」為根據《條例》第 8 條註冊的法團。

本，以供大廈業主查閱，以及自費複印。如對公契譯本的內容有疑問，應以公契正本為準。

2.2 管理委員會(管委會)和法團

2.2.1 在符合《條例》的法定規定下，大廈業主可根據《條例》第 II 部委出管委會。委出的管委會可根據《條例》第 7 條申請將各業主註冊成立法團。法團的職責和權力載於《條例》第 18 條。

2.2.2 法團可委聘經理人/公契經理人、建築物管理代理人或物管公司執行大廈公用部分的日常管理、控制和行政工作。

2.3 保險

2.3.1 法團須根據《僱員補償條例》(第 282 章)的規定，為任何受僱於法團的僱員投購有效的保險。

2.3.2 法團應根據《條例》第 28 條訂立第三者風險保險單²。

2.4 財務管理³

2.4.1 法團須審慎處理其財務事宜。

2.4.2 會計師報告一經備妥，應張貼於大廈的顯眼處。

2.5 業主之間的溝通

2.5.1 管委會須定期與法團委聘以執行大廈公用部分的日常管理、控制和行政工作的經理人、建築物管理代理人或物管公司舉行會議。

² 請同時參閱《條例》第 28 條和《建築物管理(第三者風險保險)規例》(第 344B 章)。

³ 請同時參閱《條例》第 27 條和附表 6。

3.0 大廈公用部分的管理和保養

- 3.1 大廈所有公用部分必須維持良好合用的狀況，並保持清潔及妥為維修。任何由公職人員或公共機構根據任何條例命令或要求就公用部分進行的工程，須遵照辦理。
- 3.2 法團須採取一切合理必需的措施，以執行公契(如有的話)載明有關大廈的控制、管理和行政工作的責任。
- 3.3 大廈的屋宇裝備系統和大廈公用部分的其他設施裝置須予以定期檢查和保養，以確保狀況良好合用。在需要緊急維修時，須立刻處理。
- 3.4 所有公用設施和設備，包括康樂和體育設施，均須維持良好合用的狀況，並符合《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)⁴ 的規定。
- 3.5 所有園景地方須維持良好和安全的狀況以及保持清潔。
- 3.6 大廈公用部分的照明裝置須維持良好合用的狀況。

4.0 環境衛生

- 4.1 在大廈公用部分的垃圾、廢物、雜物和/或棄置建築材料(如有的話)須每天收集，並運往指定的垃圾收集站棄置。
- 4.2 所有樓梯、走廊、電梯大堂、入口大堂、通道、天井和垃圾房(包括垃圾槽和附連設施)須至少每星期清洗一次。
- 4.3 大廈公用部分如有滲水或喉管滲漏的情況，須由持牌水喉匠查明原因，並盡快糾正。

⁴ 《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)可參閱下列連結：
<https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap132>

5.0 保安

5.1 就提供保安和護衛服務的事宜，包括聘用保安人員，須符合《保安及護衛服務條例》(第 460 章)⁵的規定。

6.0 水務設施和供水

6.1 水泵、水箱及附連喉管均須維持良好合用的狀況。

6.2 食水貯水箱必須至少每三個月清洗一次，或在有需要時更頻密地清洗。食水供水系統須至少每三個月檢查一次，或在有需要時更頻密地檢查。

6.3 沖廁水水箱須至少每六個月清洗一次，或在有需要時更頻密地清洗。沖廁系統須至少每三個月檢查一次，或在有需要時更頻密地檢查。

7.0 消防安全⁶

7.1 就本《工作守則》而言：

7.1.1 火警危險的定義與《消防條例》(第 95 章)⁷第 2 條所界定者相同，即指：

⁵ 《保安及護衛服務條例》(第 460 章)可參閱下列連結：

<https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap460>

⁶ (a) 消防處處長可根據《消防(消除火警危險)規例》(第 95F 章)第 3、14(1)和 15(1)條，以及《消防(裝置及設備)規例》(第 95B 章)第 8 條的規定，就沒有遵從上述任何規定的大廈業主、租客、佔用人或負責人採取消除火警危險行動，或直接作出檢控。

(b) 根據《消防(消除火警危險)規例》(第 95F 章)第 10(1)、10(2)、11 和 16(1)條的規定，消防處處長可進一步向裁判官申請：

(i) 發出火警危險令，着令有關人士遵從消除火警危險通知書指明的規定；
(ii) 發出禁止令，禁止使用有關處所作指明的用途；以及
(iii) 發出清除令，着令清除阻塞逃生途徑的物件，或清除不適當的上鎖裝置。

(c) 根據《消防(裝置及設備)規例》(第 95B 章)的規定，如非註冊消防裝置承辦商，不得保養、檢查或維修裝置在任何處所內的任何消防裝置或設備。

⁷ 《消防條例》(第 95 章)可參閱下列連

<https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap95>

- (a) 將任何消防裝置或設備從任何建築物移去，而該等裝置或設備是按照消防處處長為施行《建築物條例》(第 123 章)⁸第 16 條而證明的圖則，在該建築物內提供的；
- (b) 在任何建築物內的任何消防裝置或設備因缺乏適當保養或因其他理由以致不在有效操作狀態；
- (c) 由建築物內處所通往建築物外面街道的地面沒有足夠的途徑，或將該等通往外面的途徑用作引起下文(d)段所述情況的用途；
- (d) 實質上增加火警或其他災難發生的可能性的其他事物或情況、實質上增加因發生火警或其他災難而會對人命或財產造成的危險的其他事物或情況，或在火警或其他災難一旦發生時實質上會阻礙消防處履行其職責的其他事物或情況。

7.1.2 「消防裝置或設備」指製造、使用作下列用途或設計以供作下列用途的任何裝置或設備：

- (a) 滅火、救火、防火或阻止火勢蔓延；
- (b) 發出火警警報；
- (c) 為滅火、救火、防火或阻止火勢蔓延的目的而提供通道前往任何處所或地方；
- (d) 在火警發生時利便自任何處所疏散；

⁸ 《建築物條例》(第 123 章)可參閱下列連結：
<https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap123>

- (e) 在沒有正常動力供應時向作上文(a)至(d)段所述用途的裝置或設備提供後備動力供應。

7.2 消除火警危險

- 7.2.1 逃生途徑須時刻暢通無阻。
- 7.2.2 大廈入口和天台的門/閘須可以輕易地由大廈內開啟而無須使用鑰匙。
- 7.2.3 不得安裝鐵閘或捲閘堵塞逃生途徑。
- 7.2.4 防煙門須維持性能良好狀況以及時刻妥為關上。
- 7.2.5 緊急車輛通道須時刻暢通無阻。
- 7.2.6 不得移去或阻塞大廈內的消防裝置或設備。
- 7.2.7 大廈內的消防裝置或設備須時刻保持在有效的操作狀態。
- 7.2.8 大廈內的消防裝置或設備每 12 個月最少須由註冊消防裝置承辦商檢查一次。
- 7.2.9 大廈的所有通風系統須時刻保持在安全和有效的操作狀態。
- 7.2.10 防火捲閘和防火閘須保持在良好的操作狀態。
- 7.2.11 通風系統內的每個氣閘、過濾器 and 聚塵器須每隔不超過 12 個月由有關類別的註冊專門承建商檢查一次。

7.3 危險品的貯存

7.3.1 「危險品」指《危險品條例》(第 295 章)⁹適用的任何物品或物質，並分為以下類別：

- 第 1 類： 爆炸品及爆破劑
- 第 2 類： 壓縮氣體
- 第 3 類： 腐蝕性物質
- 第 4 類： 有毒物質
- 第 5 類： 發出易着火蒸氣的物質
- 第 6 類： 與水相互影響會變為危險的物質
- 第 7 類： 強力助燃劑
- 第 8 類： 隨時可能燃燒的物質
- 第 9 類： 可自燃的物質
- 第 9A 類： 獲豁免受《危險品條例》(第 295 章)第 6 至 11 條規限的可能燃燒物品
- 第 10 類： 其他危險物質

7.3.2 根據《危險品條例》(第 295 章)第 6 條的規定，除根據並按照《危險品條例》(第 295 章)批給的牌照外，任何人不得製造、貯存、運送或使用任何危險品。

7.3.3 《危險品(一般)規例》(第 295B 章)¹⁰第 74、84、92、99、139、153、159、170 和 176 條分別載列第 2 至 10 類危險品的豁免限額(不適用於製造危險品)。《危險品條例》(第 295 章)第 6 條不適用於在限額內的危險品。

⁹ 《危險品條例》(第 295 章)可參閱下列連結：
<https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap295>

¹⁰ 《危險品(一般)規例》(第 295B 章)可參閱下列連結：
<https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap295B>

7.4 定期檢查消防安全設施

7.4.1 法團須按照《消防安全巡查表》¹¹，對大廈消防安全設施作例行檢查。如發現不當之處，須盡快糾正。根據《消防(裝置及設備)規例》(第 95B 章)¹²第 8(b)條，擁有裝置在任何處所內的任何消防裝置或設備的人士，須安排每 12 個月由一名註冊消防裝置承辦商檢查該等裝置或設備至少一次。

8.0 大廈安全¹³

8.1 定期檢驗大廈可確保大廈得到適時保養，並可及早對一些常見的欠妥之處進行維修。法團宜聘請合資格的建築界專業人士(如建築師、工程師或測量師)，協助籌劃和進行有系統的大廈維修保養計劃。如進行結構維修工程，須由根據《建築物條例》(第 123 章)¹⁴註冊的認可人士和/或註冊結構工程師監督。

¹¹ 《消防安全巡查表》可參閱下列連結：

<https://www.hkfsd.gov.hk/chi/source/safety/cfschlst.pdf>

¹² 《消防(裝置及設備)規例》(第 95B 章)可參閱下列連結：

<https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap95B>

¹³ (a) 本部分所載的指引旨在為大廈管理工作而提供。請確保完全符合所有其他適用於大廈安全和消防安全的相關法例的規定。如有疑問，法團須就有關的技術標準和法例規定，尋求專業意見。

(b) 在確定大廈是否需要進行基本大廈保養和修葺工程時，須考慮欠妥的程度和出現問題的位置。根據《建築物條例》(第 123 章)，市民可按照小型工程監管制度的簡化規定進行維修工程。小型工程必須由訂明註冊承建商進行。就較複雜的工程，亦須委任訂明建築專業人士負責設計和統籌。

(c) 如大廈日久失修，或經過改動以致引起公眾安全的問題，建築事務監督可根據《建築物條例》(第 123 章)採取執法行動，並着令法團進行所需的勘測、修葺或修復工程。

(d) 有關逃生途徑、消防和救援進出途徑以及耐火結構的技術標準，請參閱屋宇署發出的有關守則。

(e) 有關修復受違例建築工程影響的大廈或大廈部分的標準，請參閱建築事務監督核准的建築圖則和/或《建築物條例》(第 123 章)的規定。

¹⁴ 《建築物條例》(第 123 章)可參閱下列連結：

<https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap123>

8.2 結構構件

- 8.2.1 結構構件(支柱、橫樑、地板、結構牆和懸臂式露台/簷篷)如有裂縫、剝落、隆起、變形或鋼筋外露，法團須委聘根據《建築物條例》(第 123 章)註冊的認可人士和/或註冊結構工程師進行檢驗，以及在需要進行補救工程時，把工程建議書提交建築事務監督考慮。

8.3 外牆

- 8.3.1 水泥批盪、混凝土表面、牆磚或其他飾面如出現輕微裂縫、損壞、剝落或隆起，或紙皮石分離，須予以修葺，包括移除已損毀和鬆脫的部分。
- 8.3.2 窗簷、窗台板、窗楣、建築裝飾和冷氣機台板如出現輕微裂縫、損壞或剝落，或金屬架鏽蝕，須予以修葺，包括移除損毀和鬆脫的部分。
- 8.3.3 牆壁如有水濕或水漬，須找出源頭，徹底解決問題。受影響的牆壁飾面須予以修葺，包括修復或更換損毀的牆壁飾面。
- 8.3.4 欠妥的護欄或欄杆須予以修葺或更換。

8.4 簷篷和露台

- 8.4.1 簷篷和露台不得負荷過重，也不得不當地使用。簷篷和露台不得有任何附建物，也不可作貯物用途。此外，須保持該些地方乾爽和妥當去水。

8.5 內牆

- 8.5.1 混凝土表面如出現輕微裂縫、剝落或隆起，或批盪或其他飾面鬆脫，須予以修葺，包括移除欠妥和鬆脫的部分。
- 8.5.2 牆壁表面如有滲漏、水漬或發霉，須予以糾正，並須找出源頭，以徹底解決問題。受影響的牆壁飾面須予以修復、修葺或更換。

8.6 地板和天花板

- 8.6.1 混凝土天花板如出現輕微裂縫、剝落或隆起，或批盪鬆脫，須予以修葺，包括移除欠妥和鬆脫的部分。
- 8.6.2 任何有滲漏的地方，須予以糾正，包括找出源頭，徹底解決問題，以及修復、修葺或更換受影響的飾面。
- 8.6.3 地板飾面如有欠妥之處，包括凹陷或突起，須予以修葺和修復，包括移除欠妥的部分。

8.7 天台/平台

- 8.7.1 天台/平台如有積水，須予以糾正，包括修葺損毀的天台/平台樓板，並鋪上飾面，以確保有良好排水。
- 8.7.2 防水物料和/或伸縮縫如欠妥，須委聘天台工程的專門承造商妥善處理，包括修葺或更換欠妥的物料。
- 8.7.3 天台/平台範圍內的欄杆、護欄或護牆如欠妥，須予以修葺或更換。
- 8.7.4 天台/平台不得負荷過重，也不得不當地使用。天台/平台不得有任何可能影響大廈結構的大型附建物，也

不可作貯物用途。此外，須保持該些地方乾爽和妥當去水。

8.8 門窗

- 8.8.1 變形、生鏽或欠妥的窗框和門框，須予以修葺或更換。
- 8.8.2 須檢查門窗周邊是否有滲漏。如有，須予以糾正，包括視乎需要，重新封好窗框與牆身孔口之間的縫隙。
- 8.8.3 玻璃窗和百葉氣窗如有欠妥善，包括油灰硬化、玻璃壓條損毀/掉失，以及玻璃破爛，須予以修葺或更換。
- 8.8.4 門窗的金屬配件(包括鉸鏈、拉條、扣件、閉門器和鎖)如有欠妥善，須予以修葺或更換。

8.9 排水渠

- 8.9.1 地面排水渠管如有下列欠妥之處，須予以修葺或糾正：
 - (a) 渠管裝置有欠妥善；
 - (b) 渠管鏽蝕；
 - (c) 渠管淤塞和衛生情況欠佳；以及
 - (d) 渠管有植物生長。
- 8.9.2 地下渠管如有淤塞或衛生情況欠佳，須予以清理或糾正。
- 8.9.3 欠妥的沙井蓋，須予以修葺或更換。
- 8.9.4 管槽如有滲漏，須查明原因和予以糾正，包括修復鬆脫的批盪。

上文第 8.3 至第 8.9 段所述的結構構件如有大範圍或嚴重欠妥之處，法團須委聘根據《建築物條例》(第 123 章)註冊的認可人士和/或註冊結構工程師進行檢驗，以及在需要進行補救工程時，提交工程建議書予建築事務監督考慮。

8.10 違例建築工程

8.10.1 除根據《建築物條例》(第 123 章)第 41 條獲豁免的建築工程，或屬指定小型工程項目並根據小型工程監管制度的簡化規定進行的工程外，建築工程如未有事先獲得屋宇署批准和同意，一概不得進行。若改動及加建工程不符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，或改動及加建工程不屬於豁免工程或小型工程而在未事先經屋宇署批准和同意的情況下進行，則有關工程屬違例建築工程，政府可根據《建築物條例》(第 123 章)採取執法行動。強烈建議業主或佔用人應在進行改動及加建工程前，事先向建築專業人士、註冊承建商，以及如有需要向認可人士，諮詢工程建議是否能夠符合《建築物條例》(第 123 章)的規定。業主或佔用人也應按情況，根據小型工程監管制度的簡化規定提交文件，或提交正式申請徵求屋宇署批准和同意。

8.11 管理防煙門及消防門

8.11.1 防護廊、消防員升降機大堂、樓梯、電掣房、冷氣機房或設有同類危險裝置的機房的門，連同門鉸、玻璃嵌板和閉門器等，須維持良好狀況。

8.11.2 該些門須經常保持關上。

8.11.3 該些門不得移除或換上抗火性能較低的門，例如普通玻璃門。

8.12 管理逃生途徑

- 8.12.1 門閘不得向外開啟，導致阻塞出口路線，例如公用走廊、樓梯和後巷等。
- 8.12.2 大廈公用部分的門閘須可以輕易從內向外開啟而無須使用鑰匙。
- 8.12.3 大廈通往天台的門須可以輕易從內向外開啟而無須使用鑰匙。
- 8.12.4 防護廊或樓梯不得安裝抽氣扇、冷氣機或同類的裝置。防護廊或樓梯牆壁不得開鑿孔口，供安裝上述裝置或關設門窗之用。
- 8.12.5 出口路線不得有任何違例構築物，例如支架、壁架、壁櫃和貯物房等，以免阻塞通路。
- 8.12.6 出口路線須有足夠照明，而照明設備須保持良好狀況。

8.13 管理耐火結構

- 8.13.1 電掣房、冷氣機房或設有同類危險裝置的機房，牆壁須保持良好狀況，以及不得關設沒有防護的孔口。
- 8.13.2 除應急設施外，所有規定的樓梯及其防護廊不應設置任何設施，除非該等設施已有足夠抗火時效的牆或防火屏障圍封。這些牆和防火屏障必須保持良好狀況，而檢修門須經常保持關上。

8.14 管理消防和救援進出途徑

- 8.14.1 消防員升降機大堂的牆壁須保持良好狀況，以及不得闢設沒有防護的孔口。

8.15 公共電訊和廣播服務裝置

- 8.15.1 設於大廈公用部分，用以安裝公共電訊和廣播服務的電纜和設備的鋪纜設施(包括立管、管道、導管、電纜托架、接線箱和設備房等)，須維持良好合用的狀況，並加以防護，以免遭受火災、水浸和惡意破壞。

- 8.15.2 有關接駁和使用電訊和廣播服務的鋪纜設施事宜，強烈建議發展商和/或大廈管理處以及法團應在切實可行範圍內依循通訊事務管理局發出的《在樓宇內敷設接達設施以提供電訊和廣播服務的工作守則》¹⁵。

- 8.15.3 法團、經理人、建築物管理代理人或物管公司應明白他們有責任協助服務供應商，在大廈安裝和維持內置網絡，以便住戶可以選擇不同的電訊和廣播服務。有關詳情可參閱通訊事務管理局辦公室發出的《資料便覽—業主立案法團及大廈管理處須知：關於持通訊事務管理局根據《電訊條例》所發的第 14 條授權書的網絡營辦商的進入樓宇事宜》¹⁶。

¹⁵ 《在樓宇內敷設接達設施以提供電訊和廣播服務的工作守則》可參閱下列連結：

<https://www.coms-auth.hk/filemanager/statement/en/upload/104/cop201201e.pdf>

¹⁶ 《資料便覽—業主立案法團及大廈管理處須知：關於持通訊事務管理局根據《電訊條例》所發的第 14 條授權書的網絡營辦商的進入樓宇事宜》可參閱下列連結：

https://www.ofca.gov.hk/filemanager/ofca/common/Industry/telecom/inote0004_12c.pdf

9.0 斜坡安全

9.1 大廈業主須按照土木工程拓展署轄下土力工程處發出的《岩土指南第五冊—斜坡維修指南》¹⁷，維修屬其負責範圍內的任何斜坡或擋土牆，以確保其狀況良好。

10.0 電力、氣體、升降機和自動梯裝置¹⁸

10.1 大廈公用部分的任何電力裝置、氣體裝置、升降機和自動梯，均須按照有關的法例規定和機電工程署(機電署)署長發出或批核的工作守則予以保養。

10.1.1 電力裝置

電力裝置須符合《電力條例》(第 406 章)¹⁹、其附屬規例《電力(線路)規例》(第 406E 章)²⁰，以及《電力(線路)規例工作守則》²¹所訂的有關要求，包括但不限於以下各項：

- (a) 所有電力工程(包括檢查、保養和維修電力裝置)只可由根據《電力(註冊)規例》(第 406D 章)²²註冊的電業承辦商和電業工程人員進行。

¹⁷ 《岩土指南第五冊—斜坡維修指南》可參閱下列連結：

http://www.cedd.gov.hk/tc/publications/geo/doc/cg5_2018.01.05.pdf

¹⁸ 本部分所載的技術規定主要為一般指引，旨在讓大廈管理工作有所依循。遵從此等指引未必等於已完全符合《電力條例》(第 406 章)和其他適用於電力安全的法例規定。法團須就適用的技術標準和相關法例規定，尋求專業意見。

¹⁹ 《電力條例》(第 406 章)可參閱下列連結：

<https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap406>

²⁰ 《電力(線路)規例》(第 406E 章)可參閱下列連結：

<https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap406E>

²¹ 《電力(線路)規例工作守則》可參閱下列連結：

https://www.emsd.gov.hk/filemanager/tc/content_443/COP_C_2015.pdf

²² 《電力(註冊)規例》(第 406D 章)可參閱下列連結：

<https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap406D>

- (b) 在註冊電業工程人員和註冊電業承辦商檢查和測試已竣工的電力裝置後，法團須要求有關工程人員或承辦商確認和證實有關電力裝置符合《電力條例》(第 406 章)的規定。法團須妥為保存註冊電業工程人員發出的證明書(機電署表格 WR1)²³。
- (c) 法團作為大廈電力裝置的擁有人，不得容許任何可能會導致電力意外的電力裝置接駁上電源。如發現任何電力裝置可能會導致電力意外，法團須立即安排所需維修。
- (d) 如大廈設有後備發電機，法團須保持該發電機運作安全。
- (e) 根據《電力(線路)規例》(第 406E 章)第 20 條，允許負載量超逾 100 安培的大廈固定電力裝置，須至少每五年接受一次檢查、測試和領取證明書，即為電力裝置安排定期檢查、測試和領取證明書。在註冊電業工程人員和註冊電業承辦商發出定期測試證明書(機電署表格 WR2)²⁴的日期起計兩星期內，法團須把定期測試證明書送交機電署加簽。法團須妥為保存已獲加簽的證明書，並在機電署要求查閱時出示。
- (f) 在定期測試證明書屆滿前(即由證明書日期起計五年內)，法團須為大廈的固定電力裝置安排另一次檢查、測試和領取證明書。

²³ 有關證明書(機電署表格 WR1)可參閱下列連結：
https://www.emsd.gov.hk/filemanager/en/content_484/wr1.pdf

²⁴ 定期測試證明書(機電署表格 WR2)可參閱下列連結：
https://www.emsd.gov.hk/filemanager/en/content_485/wr2.pdf

10.1.2 氣體裝置

供氣分喉(包括氣體錶的控制閥和供氣分喉閥)須符合下列條例和規例，以及如適用的話，須符合下列工作守則的規定：

- (a) 《氣體安全條例》(第 51 章)²⁵；
- (b) 《氣體安全(氣體供應)規例》(第 51B 章)²⁶；
- (c) 《氣體安全(裝置及使用)規例》(第 51C 章)²⁷；
- (d) 《氣體安全(氣體裝置技工及氣體工程承辦商註冊)規例》(第 51D 章)²⁸；
- (e) 《氣體安全(雜項)規例》(第 51F 章)²⁹；
- (f) 《工作守則：氣體應用守則之六：商業樓宇內作供應飲食用途之石油氣裝置規定》³⁰；
- (g) 《避免氣體喉管構成危險》工作守則³¹；以及
- (h) 《工作守則：氣體應用守則之二十一：食肆及食物製備場所內作供應飲食用途的煤氣裝置規定》³²。

²⁵ 《氣體安全條例》(第 51 章)可參閱下列連結：

<https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap51>

²⁶ 《氣體安全(氣體供應)規例》(第 51B 章)可參閱下列連結：

<https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap51B>

²⁷ 《氣體安全(裝置及使用)規例》(第 51C 章)可參閱下列連結：

<https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap51C>

²⁸ 《氣體安全(氣體裝置技工及氣體工程承辦商註冊)規例》(第 51D 章)可參閱下列連結：<https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap51D>

²⁹ 《氣體安全(雜項)規例》(第 51F 章)可參閱下列連結：

<https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap51F>

³⁰ 《工作守則：氣體應用守則之六：商業樓宇內作供應飲食用途之石油氣裝置規定》可參閱下列連結：

https://www.emsd.gov.hk/filemanager/tc/content_286/gu06c.pdf

³¹ 《避免氣體喉管構成危險》工作守則可參閱下列連結：

[https://www.emsd.gov.hk/filemanager/tc/content_286/cop_gas_pipes\(chinese\).pdf](https://www.emsd.gov.hk/filemanager/tc/content_286/cop_gas_pipes(chinese).pdf)

³² 《工作守則：氣體應用守則之二十一：食肆及食物製備場所內作供應飲食用途的煤氣裝置規定》可參閱下列連結：

[https://www.emsd.gov.hk/filemanager/sc/content_286/GU21%20\(Chinese\)%20rev.2.pdf](https://www.emsd.gov.hk/filemanager/sc/content_286/GU21%20(Chinese)%20rev.2.pdf)

所有氣體裝置工程包括建造、接駁、截離、試驗、投入運作、解除運作、保養、維修或更換氣體配件，須只由受僱於註冊氣體工程承辦商的註冊氣體裝置技工進行。

法團應安排/配合註冊氣體供應公司/註冊氣體工程承辦商為室內外的供氣分喉，包括氣體錶的控制閥和供氣分喉閥，至少每 18 個月作定期安全檢查，以確保該些裝置狀況良好。法團亦應保存由進行有關的氣體裝置工程日期起計為期不少於兩年的檢查和保養記錄。

根據《氣體安全(裝置及使用)規例》(第 51C 章)第 27 條，凡房產內的任何地方已有適當設施(牆身孔口/煙道口)，以裝置室內密封式氣體熱水爐供浴室使用，則須利用該適當設施裝置供該浴室使用的密封式氣體熱水爐。

10.1.3 升降機和自動梯³³

升降機和自動梯的保養須符合下列條例、規例和實務守則的規定：

- (a) 《升降機及自動梯條例》(第 618 章)³⁴；
- (b) 《升降機及自動梯(一般)規例》(第 618A 章)³⁵；

³³ 建議法團瀏覽機電署網頁「升降機及自動梯安全」欄目下的「負責人天地」，以了解升降機/自動梯日常管理的詳細和最新資訊。

³⁴ 《升降機及自動梯條例》(第 618 章)可參閱下列連結：
<https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap618>

³⁵ 《升降機及自動梯(一般)規例》(第 618A 章)可參閱下列連結：
<https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap618A>

- (c) 《升降機及自動梯設計及構造實務守則》³⁶；以及
- (d) 《升降機工程及自動梯工程實務守則》³⁷。

根據《升降機及自動梯條例》(第 618 章)，升降機/自動梯的負責人界定為擁有該升降機/自動梯的人(例如大廈業主或法團)或任何其他對該升降機/自動梯有管理權或控制權的人(例如物管公司)。

根據《升降機及自動梯條例》(第 618 章)，升降機/自動梯負責人的職責包括但並不限於以下各項：

- (1) 確保升降機/自動梯及其所有相聯設備或機械保持於妥善維修狀況以及安全操作狀態。
- (2) 採取所有合理步驟，確保升降機/自動梯在下述情況下不被使用：
 - (a) 正進行升降機/自動梯安裝、主要更改、拆卸或可能影響升降機/自動梯安全操作的工程；
 - (b) 升降機/自動梯並無有效的准用證；以及
 - (c) 升降機/自動梯進行主要更改工程後，沒有獲發復用證。
- (3) 確保升降機/自動梯的安裝、主要更改、拆卸，以及可能影響升降機/自動梯安全操作的工程，均由註冊升降機/自動梯承辦商承辦。

³⁶ 《升降機及自動梯設計及構造實務守則》可參閱下列連結：
[https://www.emsd.gov.hk/filemanager/tc/content_805/Design%20Code%20Addendum%20No%20DC02%20-%20Chi%20-%20Dec%202015%20\(Final\).pdf](https://www.emsd.gov.hk/filemanager/tc/content_805/Design%20Code%20Addendum%20No%20DC02%20-%20Chi%20-%20Dec%202015%20(Final).pdf)

³⁷ 《升降機工程及自動梯工程實務守則》可參閱下列連結：
https://www.emsd.gov.hk/filemanager/tc/content_805/CoP_le_Works_with_appendices.pdf

- (4) 確保升降機/自動梯的保養工程由註冊升降機/自動梯承辦商承辦，以及每隔不超逾一個月就該升降機/自動梯進行定期保養工程。
- (5) 聘用註冊升降機/自動梯工程師按照《升降機及自動梯條例》(第 618 章)定期為升降機/自動梯進行下列檢驗：
 - (a) 每隔不超逾 12 個月徹底檢驗升降機及其所有相聯設備或機械一次(定期檢驗)；
 - (b) 每隔不超逾五年徹底檢驗有負載的升降機及其所有相聯設備或機械一次(負載檢驗)；以及
 - (c) 每隔不超逾六個月徹底檢驗自動梯及其所有相聯設備或機械一次(定期檢驗)。
- (6) 確保任何時間均在升降機機廂內或自動梯的層站毗鄰的顯眼位置展示有效的准用證。
- (7) 在知悉升降機/自動梯發生任何嚴重事故後 24 小時內，使用指明表格以書面將該事故通知機電署和當時承辦該升降機/自動梯的工程的註冊升降機/自動梯承辦商。嚴重事故指《升降機及自動梯條例》(第 618 章)附表 7 所指明的任何事故，包括但並不限於有人死亡或受傷、升降機/自動梯的主要驅動系統發生故障，以及升降機/自動梯的任何制動器、安全部件或安全設備發生故障。
- (8) 更新升降機/自動梯的工作日誌和備存不少於最近三年的相關記錄。

法團亦須遵守機電署發出的《升降機的負責人手冊》³⁸和《自動梯的負責人手冊》³⁹所載有關升降機/自動梯日常管理的指引。

11.0 樹木安全

11.1 法團、經理人、建築物管理代理人或物管公司須按照發展局綠化、園境及樹木管理組發出和不時更新的《樹木管理手冊》，妥善護理大廈範圍內的樹木⁴⁰。

³⁸ 《升降機的負責人手冊》可參閱下列連結：

https://www.emsd.gov.hk/filemanager/tc/content_826/RP_Guidebook_Lift_Instltn.pdf

³⁹ 《自動梯的負責人手冊》可參閱下列連結：

https://www.emsd.gov.hk/filemanager/tc/content_826/RP_Guidebook_Escl_Instltn.pdf

⁴⁰ 《樹木管理手冊》可參閱下列連結：

https://www.greening.gov.hk/tc/tree_care/Handbook_on_Tree_Management.html