



物業管理業監管局
PROPERTY MANAGEMENT
SERVICES AUTHORITY



土木工程拓展署
Civil Engineering and
Development Department



渠務署
Drainage Services Department

機電工程署
EMSD



民政事務總署
Home Affairs Department



香港天文台
HONG KONG OBSERVATORY

CLP 中電



港燈
HK Electric

物業管理業

颱風應對措施



香港每年受熱帶氣旋、暴雨及風暴潮影響。惡劣天氣不但可能造成樓宇外牆、窗戶、棚架、招牌、公共設施及樹木受損，亦可能引致停電、水浸、升降機故障、通道受阻及其他突發事故，影響居民安全及物業正常運作。

持牌物業管理(物管)公司及物管從業員受聘作為業主／業主組織的物業管理人，應在颱風季節來臨前，協助業主／業主組織審視物業的防風及緊急應變安排，並適時提醒業戶及相關承辦商做好防範、應變及復修措施。

颱風來臨前的預防及準備工作

一、建立完善應變機制

要防患於未然，物管從業員應在颱風來臨前嚴格執行以下關鍵預防工作：

- ☐ 制定及定期更新應變計劃，列明不同熱帶氣旋警告信號下的人手調配、業戶通知安排、設施暫停使用安排及緊急聯絡流程。
- ☐ 備存更新緊急聯絡名單，包括物管團隊、註冊電業／升降機／建築承辦商、業主組織代表及相關政府部門／機構。
- ☐ 預早制定前線員工的當值及交更安排，確保所有工作安排以人身安全為首要考慮，避免員工在惡劣天氣下進行不必要或高風險戶外工作。
- ☐ 每年至少一次颱風及水浸應急演習，讓物管團隊熟習應變流程。

二、檢查樓宇外圍及高空風險

- ☐ 巡查天台、平台、玻璃幕牆、窗戶、外牆伸建物及裝置(例如棚架、招牌、伸縮遮蓬、太陽能板及其支承構築物或其他屋宇裝備裝置的支承構築物)、欄杆、花槽、臨時圍板及其他外置裝置，如發現鬆脫、破損、不穩固或有墮下風險，應立即設置警示，圍封有機會被墮下物擊中的地方並盡快安排維修或加固。
- ☐ 提醒住戶及商戶收妥露台花盆、雜物及戶外家具等容易被風吹倒或吹走的物件。
- ☐ 如物業正在進行外牆或棚架工程，應要求註冊承辦商並且在合資格的人的監督下預早檢查及加固臨時設施。
- ☐ 巡視物業範圍的斜坡／擋土牆，以確定是否有異常現象(例如裂縫、排水管或集水井淤塞、泥水滲出、墮落的岩石)。
- ☐ 搬移有機會被倒下的樹木擊中的物體，或封閉可能有樹木倒下風險的地方。



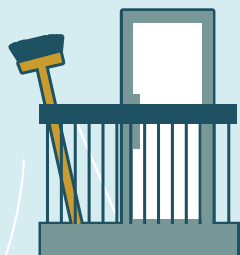
三、檢查排水及防水浸設施

- ☐ 清理天台去水口、明渠、集水井、及地庫停車場排水口等地，避免落葉、垃圾或雜物等阻塞，確保地面水排水渠及雨水沙井暢通及運作正常。
- ☐ 特別留意低窪、近海、地庫停車場、車道入口、升降機大堂、電掣房、機房入口及泵房等較易受水浸影響的位置，預早放置沙包、可拆卸式擋水板等擋水設備。
- ☐ 定期測試抽水泵、水浸警報器及後備供電設備，確保在緊急情況下能正常運作。
- ☐ 避免在電掣房內或電力裝置附近安裝水管。



四、檢查機電及公共設施

- ☐ 定期巡查設有固定電力裝置的設施，包括電掣房、電錶房、泵房等，確保環境乾爽、通風良好，並沒有漏水、滲水或積水情況。
- ☐ 定期檢查電力裝置及設備有否出現損壞、過熱或異味。
- ☐ 安排定期檢查及保養電力裝置及設備，確保運作安全可靠。
- ☐ 定期測試應急發電機、後備照明、消防系統及緊急通訊等設備，確保在緊急情況下能正常運作。
- ☐ 備存流動照明設備、流動式電池儲能系統、手提電筒、對講機、後備電池、警示膠帶、路障、急救箱、雨衣、水靴及基本清理工具。
- ☐ 確保大廈的吊船被駛回安全位置，並已適當地穩固。



五、檢查私人斜坡及擋土牆

- ☐ 清理斜坡及擋土牆上的排水渠、疏水孔及出水管，避免落葉、垃圾或雜物阻塞。
- ☐ 修補破損的斜坡護面、砌石牆勾縫、排水渠及路面等。
- ☐ 若發現斜坡或擋土牆有不尋常的情況（例如水管滲漏、排水渠溢流、裂縫擴闊、地面下陷、擋土牆扭曲或變形、頂部平台下陷等），應立刻安排工程師維修檢查。
- ☐ 按照《岩土指南第五冊——斜坡維修指南》定期維修斜坡及擋土牆，至少每年一次例行維修檢查和每五年一次工程師維修檢查，而維修工程亦應盡量在每年四月雨季來臨前完工。

六、居民通知及宣傳

- ☐ 透過大堂告示、屋苑應用程式及手機短訊發布防風提示。
- ☐ 提醒居民確保所有可開啓窗戶（包括玻璃幕牆）及玻璃門穩固地關閉，並鎖緊、收妥戶外物件。
- ☐ 提醒車主避免將車輛停泊於容易水浸的位置。



颱風期間的應變措施

當熱帶氣旋警告信號生效，持牌物管公司及物管從業員應按既定應變計劃啟動相應措施。颱風期間的首要原則是保障人身安全，避免前線員工在強風、暴雨、雷暴或有高空墮物風險的情況下進行高風險戶外工作。

一、啟動應變級別

一號戒備 信號生效時

T1

- ☐ 留意天文台最新消息，向業戶發出初步防風提示，檢查人手、物資及設備。
- ☐ 檢查及綁緊室外的懸空裝置和臨時搭建物，以及採取防風措施。
- ☐ 清除堆積在渠道上的樹葉與垃圾，保持渠道暢通。

三號強風 信號生效時

⌚3

- ☐ 盡快完成主要防風措施，收妥公共地方雜物、加固臨時設施、檢查天台、停車場、電掣房、機房、低窪位置及擺放防洪設備。
- ☐ 設法將室外的懸空裝置和臨時搭建物綁緊或安放至地面。
- ☐ 通知相關承辦商作好候命及支援安排。

八號或以上 熱帶氣旋警告 信號生效時



- ☐ 停止非必要戶外工作，遠離斜坡。
- ☐ 維持緊急值班及通訊，密切監察停電、水浸、山泥傾瀉、玻璃破裂、外牆或招牌鬆脫、塌樹、通道受阻及公共設施損壞等事故。
- ☐ 按需要暫停開放戶外空間包括天台、平台、戶外遊樂場及泳池，並張貼清晰告示提醒居民避免進入。

二、現場安全監察、記錄及通報

- ☐ 透過閉路電視、保安巡邏及業戶通報等，監察公共地方是否出現水浸、山泥傾瀉、停電、塌樹或設施損壞，如發現危險即時封鎖並設置警示。
- ☐ 詳細記錄事故情況，拍照存檔以便後續調查及保險索償。
- ☐ 緊急情況下應立即致電999求助。

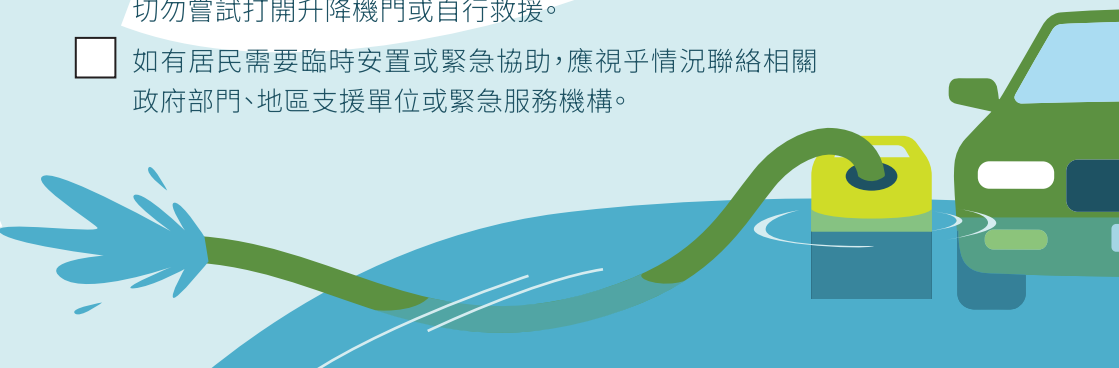
三、居民溝通

- ☐ 定時發布颱風最新安排及安全提示。
- ☐ 如須疏散或暫時封閉部分範圍，清楚說明原因、受影響位置、替代通道及求助方法。



四、應急支援

- ☐ 如公共地方出現嚴重水浸，應在安全情況下啟動抽水泵及臨時排水安排。
- ☐ 如停電影響照明、升降機或供水系統，應啟動後備照明或應急發電機，並通知居民相關臨時安排。(註：物管團隊應確保後備照明或應急發電機的妥善保養及定期測試有關設備及裝置)
- ☐ 如發生升降機困人，應立即通知升降機承辦商，按需要致電999求助，並透過對講機或其他通訊方式安撫被困人士；未經授權人士切勿嘗試打開升降機門或自行救援。
- ☐ 如有居民需要臨時安置或緊急協助，應視乎情況聯絡相關政府部門、地區支援單位或緊急服務機構。



颱風後的復修、檢查及檢討工作

颱風過後，公共設施、樹木、升降機及斜坡等範圍可能仍存在潛在風險。物管團隊應在安全情況下盡快進行全面巡查、復修、清理及檢討。

一、安全復查

- ☐ 檢查主要出入口、逃生通道、消防通道、大堂、停車場、電掣房、泵房、升降機大堂、斜坡、樹木、排水道、外牆、窗戶、招牌及其他公共設施。
- ☐ 如發現外牆剝落、玻璃破裂、招牌鬆脫、樹木倒塌或有潛在風險、斜坡異常、地面下陷或其他危險情況，應立即圍封相關範圍，設置清晰警示，並安排合資格人士或相關承辦商檢查。
- ☐ 如物業正因進行維修、加建或改動工程而搭建了棚架，應要求註冊承辦商並且在合資格的人的監督下進行檢查及維修棚架（包括其防護物料例如保護網等），以確保其安全穩固。



二、清理、復修及公共設施恢復

- ☐ 清理公共地方積水、泥沙、落葉、斷枝、碎玻璃及其他墮下物件，並優先確保主要通道、逃生通道及消防通道暢通。
- ☐ 如升降機、供水系統、公共照明、消防系統、門禁系統、排水泵或其他公共設施曾受水浸、停電或強風影響，應由合資格人士檢查並確認安全後，方可恢復使用。
- ☐ 對尚未完成檢查或維修的設施，應張貼清晰告示並暫停使用，以免居民誤用。
- ☐ 安排相關承辦商盡快修復受損設施，並按需要向業主／業主組織匯報維修進度及費用安排。



三、事故記錄、索償支援及檢討

- ☐ 向居民公布公共設施恢復情況，提供清晰跟進渠道。
- ☐ 如涉及保險索償，提醒業主／業主組織保存相片、維修單據、報告及事故紀錄。
- ☐ 妥善保存事故記錄、承辦商報告、維修文件及居民投訴紀錄。
- ☐ 召開內部檢討會議，分析設施故障成因，更新應變計劃，並向業主組織提出改善建議。

持牌物管公司及物管從業員在處理颱風相關預防、應變及善後工作時，須依循物業管理業監管局根據《物業管理服務條例》(第626章)制定的相關操守守則及參考相關良好作業指南行事。

- 《處理緊急事故》(守則編號:C12/2022)
- 《處理棚架工作》(守則編號:C13/2022)
- 《樹木管理工作》(守則編號:C18/2022)
- 《斜坡管理工作》(守則編號:C23/2024)
- 《處理渠務工作》(守則編號:C24/2022)



物業管理業操守守則



查詢及緊急聯絡資料

香港天文台

熱帶氣旋、暴雨警告及天氣資訊

☎ 1878 200

🌐 <https://www.hko.gov.hk>

📱 「我的天文台」流動應用程式

緊急事故

火警、山泥傾瀉、救援、救護或
即時人身危險

☎ 999

1823 政府熱線

危險樹木、斜坡、外牆、招牌、
道路阻塞及公共地方安全
風險通報

☎ 1823

民政事務總署

臨時庇護中心及地區支援資訊

☎ 2572 8427 (緊急熱線)

屋宇署

樓宇安全、外牆、招牌、棚架及
危險構築物查詢

☎ 2626 1616

機電工程署

升降機、自動梯、電力裝置及
機電安全查詢

☎ 2882 8011

渠務署

排水、水浸及防洪相關查詢

☎ 2300 1110

中華電力有限公司：24小時緊急服務熱線

☎ 2728 8333

香港電燈有限公司：24小時緊急服務熱線 短訊查詢

☎ 2555 4999

📱 6681 3411

物業管理業監管局

電郵：enquiry@pmsa.org.hk

電話：3696 1111



PMSA

