

# 樹木管理工作

良好作業指南

編號: G18/2023



# 物業管理業監管局

## 樹木管理工作 — 「良好作業指南」

指南編號：G18/2023

生效日期：2023 年 7 月 28 日

### 序言

就物業管理業監管局（「監管局」）於 2023 年 7 月 28 日發出的「樹木管理工作」的操守守則<sup>1</sup>（守則編號：C18/2023）（「守則」），監管局根據《物業管理服務條例》（第 626 章）（《條例》）第 44 條<sup>2</sup>向持牌人<sup>3</sup>提供相關的「良好作業指南」（「指南」），旨在讓持牌人更有效及專業地依循載列於守則的指引。監管局鼓勵持牌人盡力依循「指南」行事，但未能遵從並不會被視為《條例》第 4 條所指的違紀行為。

### 背景

2. 持牌物業管理公司（「持牌物管公司」）為其客戶<sup>4</sup>的物業提供物業管理服務（「物管服務」）時，或會涵蓋管理物業公用部分<sup>5</sup>內的園境地方（包括樹木、花園及草地）。

#### 2.1 樹木

物業的業主<sup>6</sup>擁有其物業所在的土地的一份不可分割份數，亦同

---

<sup>1</sup> 就監管局根據《條例》第 5 條就施行第 4 條（違紀行為）而發出載有實務指引的守則，雖然持牌人不會僅因違反守則的條文而招致法律責任，但在紀律聆訊中，守則可獲接納為證據，及關於持牌人違反或沒有違反守則的有關係文的證明，可作為有助於確立或否定受爭議的事宜的依據。

<sup>2</sup> 《條例》第 44 條訂明：「監管局如認為為執行其職能或就執行其職能作出任何事情，屬適當之舉，該局可作出該事情」。

<sup>3</sup> 「持牌人」一詞是指以下牌照的持有人：物業管理公司牌照；物業管理人（第 1 級）牌照；物業管理人（第 2 級）牌照；臨時物業管理人（第 1 級）牌照；或臨時物業管理人（第 2 級）牌照。

<sup>4</sup> 「客戶」一詞的定義與《條例》第 16 條所述的「客戶」相同，即「就獲某持牌物業管理公司提供物業管理服務的物業而言，指—（a）該物業的業主組織；及（b）就該服務支付或有法律責任就該服務支付管理費的該物業的業主」。在此定義下，租客不是客戶。

<sup>5</sup> 持牌物管公司可核查物業地段界線及參閱大廈公契以確定物業公用部分的範圍。

<sup>6</sup> 「業主」一詞的定義與《條例》第 2 條所述的「業主」相同，即「指—（a）土地註冊處紀錄顯示，當其時擁有一幅上有建築物土地的一份不可分割份數的人；及（b）管有該份數的已登記承按人」。

時擁有在該土地公用部分上生長的樹木；因此，業主屬其物業土地公用部分內的「樹木擁有人」<sup>7</sup>。持牌物管公司為物業業主進行樹木管理工作時，須提醒及協助業主遵守與此相關的適用法規<sup>8</sup>及物業地契中適用的條款（如有）<sup>9</sup>。有關法規、守則包括《建築物管理條例》（第 344 章）（《建管條例》）和民政及青年事務局局長根據《建管條例》發出的《大廈管理及安全工作守則》（《工作守則》）<sup>10</sup>中的相關規定（即按照《工作守則》納入的由發展局綠化、園境及樹木管理組發出和不時更新的《樹木管理手冊》<sup>11</sup>），以妥善護理物業範圍內的樹木。此外，亦應參考其他有關機構發出的相關守則及指引<sup>12</sup>。

3. 與樹木管理工作相關的法規、條款、守則及指引，主要包括以下範疇：

### 3.1 普通法謹慎責任

業主就其物業負有於普通法下的謹慎責任。如不履行相關謹慎責任而造成人身傷害及／或財物損毀，業主可能須承擔法律責任。因此，業主須維護其物業土地範圍內生長的樹木，避免樹木對公眾構成人身傷

---

<sup>7</sup> 「樹木擁有人」一詞的定義，可參考《樹木管理手冊》中「詞彙」部分：「任何人士如擁有一幅土地，亦同時擁有在該土地生長的樹木。如擁有建築物的一份不可分割份數的業主，亦同時擁有在該建築物的公用部分上生長的樹木」。

<sup>8</sup> 包括《建管條例》第 28 條下有關須就建築物公用部分購買第三者風險保險、《佔用人法律責任條例》（第 314 章）下有關處所佔用人須採取合理謹慎的措施以確保訪客的安全、《職業安全及健康條例》（第 509 章）下有關在合理及切實可行範圍內須保障工作處所是安全和不危害員工健康、及《僱員補償條例》（第 282 章）下有關僱主必須購買僱員補償保險的規定等。

<sup>9</sup> 持牌物管公司在進行樹木管理工作的過程中，如物業的地契內載有樹木保育條款，除非在緊急情況下，物業業主須先取得地政總署署長書面許可，才可移除物業內的相關樹木或作大型樹木修剪，有關細節，可參閱地政總署的作業備考編號 [2/2020](#) 和 [2/2020A](#)。

<sup>10</sup> 《工作守則》是由民政及青年事務局局長根據《建管條例》第 44(1)(a)條發出（修訂版由 2018 年 9 月 1 日起生效），詳情請參閱第 11 段：

([https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/Policy\\_and\\_Legislation/3\\_3.html](https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/Policy_and_Legislation/3_3.html))

<sup>11</sup> 根據《工作守則》，持牌物管公司於進行樹木管理工作時，須按發展局綠化、園境及樹木管理組發出和不時更新的《樹木管理手冊》行事。《樹木管理手冊》：

([https://www.greening.gov.hk/filemanager/greening/en/content\\_34/HTML\\_tc\\_18\\_3\\_2021.pdf](https://www.greening.gov.hk/filemanager/greening/en/content_34/HTML_tc_18_3_2021.pdf))

<sup>12</sup> 地政總署亦為砍伐樹木建議提供指引，即作業備考編號 [2/2020](#) 所提及的 [Guidance Notes on Tree Preservation and Removal Proposal for Building Development in Private Projects - Compliance of Tree Preservation Clause under Lease](#) ([Guidance Notes on Tree Preservation and Removal Proposal for Building Development in Private Projects - Compliance of Tree Preservation Clause under Lease](#))（只提供英文版）。此外，相關守則及指引亦可參考勞工處發出的下列刊物：《工作安全-梯子及升降工作平台簡介》、《安全使用動力操作升降工作台指引》、《金屬棚架工作安全守則》、《竹棚架工作安全守則》、《安全帶及其繫穩系統的分類與使用指引》，資料可參閱下列連結：

(<https://www.labour.gov.hk/tc/public/index.htm>)

害及／或財物損毀。

### 3.2 《建管條例》

如物業有業主立案法團（「法團」），則法團須根據《建管條例》負責管理建築物的公用部分（包括園境），並維持其處於良好合用的狀況。法團須按照上文第 2 段所述的《樹木管理手冊》行事（其中要項可見本守則第 B(1)至 B(2)段及本指南第 b(1)至 b(2)段）。

### 3.3 《佔用人法律責任條例》<sup>13</sup>

如樹木倒塌而引致第三者損傷或死亡，業主／法團可能因違反《佔用人法律責任條例》的規定而須承擔法律責任，因此，業主／法團須遵守有關條例，以保障第三者於物業範圍內的合理安全。

### 3.4 地契條款<sup>14</sup>

物業地契中如有樹木保育條款，除非在緊急情況下，有關地段的業主須取得地政總署的書面同意後，才可移除或作大型樹木修剪<sup>15</sup>。

### 制定樹木管理措施

**守則：** A(1) 持牌物管公司管理物業公用部分內的園境地方時，須制定有效的樹木管理措施，妥善管理和保養相關的園境地方及樹木，以確保公眾的安全。

A(2) 該措施須包括以下元素：

- 樹木紀錄<sup>16</sup>及巡查；
- 監察服務承辦商和備存紀錄；及
- 工程通報及跟進工作。

指南：

<sup>13</sup> 《佔用人法律責任條例》（第 314 章）規定處所佔用人（即管有該處所的人士）對其訪客負有責任，即採取在有關情況下屬合理謹慎的措施，以確保訪客為獲准到處所的目的而使用該處所時是合理地安全。

<sup>14</sup> 地政總署在出售或批出土地時，會與買方／承批人簽訂地契，有關人士便成為土地業主，並須遵循地契條款。在不同時期簽訂的地契會包含當時適用的條款，內容不盡相同，因此地段業主（包括上述的買方／承批人及其後的承讓人）須查閱和遵循地契條款。

<sup>15</sup> 土地所屬的分區地政處在批出同意書時，可按其認為適當的情況，訂立有關移植、園境補償或重新種植的條件。

<sup>16</sup> 最佳做法可參閱《樹木管理手冊》第 2 部分 2.2 節：「認識你的樹木庫存」。

- a(1) 持牌物管公司須按守則第 A(1)段制定及採取適當及有效的樹木管理措施，該措施須包括載列於守則第 A(2)段的各項元素，並應按實際情況需要涵蓋其他合適的元素及適時作出更新。

### 樹木紀錄及巡查

**守則：** B(1) 持牌物管公司須確定物業內有樹木生長的地方，以清晰釐定負責範圍，並有效執行樹木管理工作。

B(2) 在合理及切實可行的範圍內，持牌物管公司須定期進行樹木巡查及護養，並在有需要時採取適當緩解措施，以保障公眾的安全。

**指南：**

- b(1) 確定物業內有樹木生長的地方後，持牌物管公司應在合理及切實可行的範圍內：
- (i) 制定樹木資料紀錄，當中應包括樹木基本資料和種植地點資料（如樹木相片記錄及位置圖）；
  - (ii) 核實樹木資料紀錄，確保資料完整和準確，並定期或在有需要時更新資料紀錄；
  - (iii) 採取適合的措施妥善護理及護養樹木<sup>17</sup>，以促進樹木健康生長和發展良好結構，並減少樹木出現有害的缺陷，措施可包括：
    - 如打算植樹，應考慮植樹地點的限制和有關的環境狀況，在合適的地方種植合適的樹木；
    - 選擇合適的生長環境（如預留足夠的地上和地下空間，供樹木生長）；及
    - 定期護養樹木（如適當的灌溉、修剪樹木、樹木支撐、病蟲害防治等）。
- b(2) 持牌物管公司應在合理及切實可行的範圍內：
- (i) 把定期巡查樹木納入為日常樹木護養工作的一部分；
  - (ii) 根據物業範圍內各地點的使用密度和頻率，識別出物業範圍內或在鄰近地方存在樹木風險的地點，為這些地點進行樹木風險評估（如行人路、兒童遊樂場、休憩處和

---

<sup>17</sup> 最佳做法可參閱《樹木管理手冊》第 3 部分：「一般樹木護理」。



行車道等)；

- (iii) 在每年風雨季來臨前巡查樹木及進行風險評估，識別樹木潛在的風險及適時採取緩解措施（如控制病蟲害、修剪斷枝或死枝、安裝支撐或纜索系統、安排移除樹木等），減低風險；
- (iv) 在暴雨和颱風等惡劣天氣後，進行緊急樹木巡查，包括檢查樹木出現的明顯缺陷、樹木穩固性和對公眾構成即時危險的狀況。如發現樹木有明顯缺陷，應作詳細樹木檢查和進行適當的緩解措施；
- (v) 如發現樹木會對公眾安全構成即時危險，在保障公眾安全的情況下，可聘請合資格專業人士，先進行緊急修剪或樹木移除工作。如相關物業地契中有樹木保育條款，在修剪或移除相關樹木後 21 天內，須向地政總署提交由該名專業人士擬備的詳細報告，及相關的補償種植方案<sup>18</sup>；
- (vi) 如遇上非常緊急的情況，例如樹木有即時倒塌的危險及危害人命安全，應報警求助；
- (vii) 在完成樹木風險評估後，如在非緊急情況下有需要移除或大型修剪樹木，須根據相關物業地契中的樹木保育條款（如有），向地政總署提交相關申請書，獲得批准之後，才可移除或大型修剪相關樹木<sup>19</sup>；及
- (viii) 保存一套樹木巡查、風險評估結果及緩解措施紀錄。

### **監察服務承辦商和備存紀錄**

**守則：C(1)** 如持牌物管公司聘用服務承辦商處理守則第 B(1)及 B(2)段的樹木管理工作，則與相關服務承辦商訂立合約時，須清晰釐定相關守則的要求，並須對該服務承辦商提供有關的服務作出適切監察。

**C(2)** 如守則第 B(1)及 B(2)段的事宜由業主組織（如有）直接聘用服務承辦商處理時，持牌物管公司須提醒有關業主組織，與相關服務承辦商訂立合約時，須清晰釐定相關

<sup>18</sup> 最佳做法可參閱《樹木管理手冊》第 1 部分 1.7.5 節：「地契條款」及第 2 部分 2.4.2 節：「自然因素引致的緊急樹木移除或修剪」。

<sup>19</sup> 詳情可參考本指南註釋 9 及 12。

守則的要求，並須對該服務承辦商提供有關的服務作出適切監察。

C(3) 持牌物管公司及業主組織就其與服務承辦商訂立的合約及相關的文件須妥善備存不少於 6 年<sup>20</sup>。

指南：

c(1) 持牌物管公司應：

- (i) 選擇聲譽良好、具備認可樹藝資歷、相關工作經驗和專業知識的服務承辦商<sup>21</sup>；
- (ii) 在與服務承辦商訂立合約時，參考採購樹藝服務的簡介樣本（可參考**附錄 1**的範本<sup>22</sup>）；
- (iii) 安排合適員工負責統籌、督導及監察服務承辦商所提供的服務，並與服務承辦商保持溝通；
- (iv) 在合理及切實的可行範圍內，要求承辦商提交樹群檢查報告及個別樹木風險評估報告（報告要項包括已填妥並已覆核的樹群檢查表格及個別樹木風險評估表格、樹木位置圖、樹木的相片記錄、建議可減低風險的緩解措施、緩解措施的記錄等）<sup>23</sup>；及
- (v) 妥善備存有關合約、紀錄、文件（包括招標文件）及資料於合適的地方，並按業主組織（如有）的書面（如適用）或法例要求，適時提供該等資料以供審閱。

c(2) 如有關服務合約是由業主組織直接與服務承辦商訂立，持牌物管公司應提醒有關業主組織指南第 c(1)(i)至(v)段的事宜。

## 工程通報及跟進工作

守則：D(1) 如守則第 B(1)及 B(2)段的事宜涉及工程，持牌物管公司須於工程開始前在物業大堂的顯眼地方張貼通告，通知業戶及相關人士該些工程的資料。

<sup>20</sup> 有關指引是參考《建管條例》第 20A(4)條作出。

<sup>21</sup> 樹木管理人員自願註冊制度涵蓋五個類別的樹木管理人員，包括樹藝師、樹木風險評估員、樹木工作監督、攀樹員及鏈鋸操作員。透過以下網頁可搜尋註冊樹木管理人員：  
(<https://www.greening.gov.hk/rstmp/tc/home/index.html>)

<sup>22</sup> 最佳做法可參閱《樹木管理手冊》附錄 2:「採購樹藝服務的簡介樣本」  
([https://www.greening.gov.hk/filemanager/greening/en/content\\_34/HTM\\_tc\\_Appendix\\_2.pdf](https://www.greening.gov.hk/filemanager/greening/en/content_34/HTM_tc_Appendix_2.pdf))。

<sup>23</sup> 最佳做法可參閱《樹木管理手冊》附錄 2:「採購樹藝服務的簡介樣本」第 3.3.2 及 3.3.3 節。

D(2) 當第 D(1)段所涉工程完成後，持牌物管公司須監督有關的服務承辦商適當地清理工程所涉的地方並妥善修復因工程引致損毀的設施及地方。

D(3) 如守則第 B(1)及 B(2)段的事宜由業主組織直接聘用服務承辦商處理時，持牌物管公司須提醒有關業主組織守則第 D(1)及 D(2)段的要求。

指南：

d(1) 持牌物管公司在通告內提供的資料應包括：

- (i) 涉事地方（例如涉及移除或修剪樹木的工程，相關樹木的地點）、設施、工程性質及工程維持時間；及
- (ii) 提醒各單位住戶，尤其是受影響的單位（如工程鄰近的單位（如適用）應在工作期間關上窗戶、及涉事地方維持圍封或進行搭建期間應提高警覺）。

d(2) 如有關服務合約是由業主組織直接與服務承辦商訂立，持牌物管公司應提醒有關業主組織指南第 d(1)段的事宜。

完

如本指南的中文版本與英文版本有不一致之處，以中文版本為準。



## 採購樹藝服務的簡介樣本

本簡介樣本只供參考之用，樹木擁有人須自行修訂工作內容／範圍，以配合本身進行樹木工作的要求。

### 1.0 承辦工作的目的

- 1.1 本項承辦工作的目的是為評估地點內的樹木、擬備／更新樹木資料庫、進行樹木風險評估，以及採取相關的緩解措施\*。評估地點的位置及範圍見附錄\_\_\_\_\_。

### 2.0 工作範圍

- 2.1 在本項承辦工作下進行的樹藝服務，須涵蓋以下工作範圍：

- (i) 擬備／更新\*現有樹木的樹木資料庫；
- (ii) 透過地面或高空檢查(如適用)，為評估地點內的樹木，進行樹木風險評估；
- (iii) 記錄巡查結果；
- (iv) 建議合適的緩解措施；以及
- (v) 採取、監督和記錄所建議的緩解措施 (如適用)[樹木擁有人可考慮另訂合約以進行緩解措施]。

### 3.0 承辦工作的描述

- 3.1 承辦商為完成本項承辦工作而提供的服務，須符合第 3.2 至 3.3 條所列載的規定，並達到令僱主滿意的程度。

#### 3.2 擬備／更新\*樹木資料庫

- 3.2.1 承辦商須擬備／更新\*樹木資料庫，以記錄評估地點內現有樹木的所有資料。資料庫須包括樹木基本資料，如樹木編號、品種、大小、健康及結構狀況，以及種植地點資料，如每個樹木品種的數量、相片及樹木分佈圖。

- 3.2.2 完成樹木資料庫後，承辦商須提交附有以下資料的評估報告：

- (i) 樹木清單
- (ii) 樹木位置圖

- (iii) 每棵樹的相片記錄

### 3.3 樹木風險評估

樹木風險評估可參照發展局轄下的綠化、園境及樹木管理組最新修訂的《樹木風險評估及管理安排指引》進行。

#### 3.3.1 確定目標地點

- (i) 承辦商須根據地點的使用密度和頻率，識別出評估地點內或鄰近地方的標地點。

#### 3.3.2 以樹木風險的評估 – 樹群檢查 (表格 1)

- (i) 承辦商於評估地點內確定目標地點後，便須為目標地點內的樹木進行樹群檢查。
- (ii) 進行樹群檢查的主要目的，是為篩選樹木作初步評估。樹群中的每一棵樹須有系統地逐一檢查，以識別樹木潛在的危險或需進行更詳細的個別樹木風險評估。
- (iii) 承辦商須為樹木進行各項所需的檢測，識別樹木以採取風險緩減措施或進行詳細的樹木風險評估。
- (iv) 承辦商須向僱主提交報告，當中包括以下各項：
  - (a) 已填妥並已覆核的樹群檢查表格；
  - (b) 樹木位置圖，以顯示在目標地點內樹木的位置；
  - (c) 樹木的相片記錄；
  - (d) 建議可減低風險的緩解措施；及
  - (e) 緩解措施的記錄\* [假如另訂合約進行緩解措施，則刪除此項]。

#### 3.3.3 以樹木為本的評估 – 個別樹木風險評估 (表格 2)

- (i) 承辦商完成樹群檢查(表格 1)後，須就樹群檢查報告中建議進行個別樹木風險評估的樹木進行評估。
- (ii) 承辦商須向僱主提交個別樹木風險評估報告，當中包括以下各項：
  - (a) 已填妥並已覆核的樹木風險評估表格；
  - (b) 樹木位置圖；
  - (c) 樹木的相片記錄；
  - (d) 其他文件，例如其他的檢測報告，以進一步調查懷疑有問題樹木出現的缺陷，從而評估樹木狀況及倒塌風險；

- (e) 建議可減低風險的緩解措施；及
- (f) 緩解措施的記錄\**[假如另訂合約進行緩解措施，則刪除此項]*。

3.3.4 承辦商須提供所有需要的工具、器材及交通運輸，以便進行樹群檢查、個別樹木風險評估和採取緩解措施\**[假如另訂合約進行緩解措施，則刪除此項]*。

#### 3.4 緩解措施\**[假如另訂合約進行緩解措施，則刪除此項]*

- (i) 承辦商須於樹群檢查和個別樹木風險評估中，對每棵樹建議的緩解措施提交詳細方案給僱主於施工前作審批。該方案須包括：
  - (a) 工作說明；
  - (b) 可清楚顯示建議的樹藝工作有關的平面圖、相片及圖則；及
  - (c) 建議的樹藝工作施工方法和程序。
- (ii) 承辦商須根據勞工處及發展局綠化、園境及樹木管理組發出現行相關的職業安全及健康要求及指引，採取合適和安全的工作方法。
- (iii) 承辦商須提交附有以下內容的報告給僱主：
  - (a) 緩解措施完成後的工作記錄；及
  - (b) 進行工作前和工作後的相片記錄。

### 4.0 交付文件

4.1 承辦商在完成每一個階段的工作後，便須交付以下文件：

- (i) 最新的\*樹木資料庫 \_\_\_\_\_份；
- (ii) 樹群檢查報告 \_\_\_\_\_份；
- (iii) 個別樹木風險評估報告 \_\_\_\_\_份；及
- (iv) 已完成的緩解措施記錄副本 \_\_\_\_\_份\**[假如另訂合約進行緩解措施，則刪除此項]*。

4.2 提交的所有報告，須以 A4 大小的紙張釘裝，並附有報告封面，標明合約編號、合約名稱、報告日期，而報告須由認可的擬備人員預備，並由審批人員覆核。報告的格式須在提交報告前已得到僱主同意。

4.3 承辦商須在本項承辦工作的合約期內應僱主的要求，提供所有圖則及文件的印刷文本及電子複本。

### 5.0 實施計劃

- 5.1 開展本項承辦工作的到期日為\_\_\_\_\_。完成本項承辦工作第 3 節，包括提交巡查報告和採取所有需要的緩解措施\**[假如另訂合約進行緩解措施，則刪除此項]*的到期日為\_\_\_\_\_。
- 5.2 承辦商須在下列期間內提交工作計劃擬稿及經修訂的工作計劃擬稿：
- (i) 提交工作計劃擬稿：  
開展本項承辦工作的到期日前\_\_\_\_\_周內
  - (ii) 提交經修訂的工作計劃擬稿：  
接獲僱主指示後\_\_\_\_\_周內
- 5.3 工作計劃擬稿及經修訂的工作計劃擬稿須詳述將會進行的工作，以及個別工作項目的目標日期。承辦商須在上述期間內與僱主商討和議定有關提交報告、其他文件，以及本項承辦工作各項主要圖則的時間。

## 6.0 標準及規格

- 6.1 承辦商須採用在香港特別行政區政府適用並正使用的指引、標準及規格。如沒有此等指引、標準及規格，則承辦商須採用國際性的工作守則及規格。如欲查閱有關樹木風險評估及樹木護養的指引文件，請瀏覽綠化、園境及樹木管理組網頁 [www.greening.gov.hk](http://www.greening.gov.hk) 所載清單。

## 7.0 僱主提供的資料

- 7.1 所有與本項承辦工作有關的可用資料，將提供予承辦商。

註：(1)\*請刪去不適用者



相關《操守守則》

## 物業管理業監管局

📍 香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心8樓806-8室

☎ (852) 3696 1111

🖨 (852) 3696 1100

@ enquiry@pmsa.org.hk

