

物业管理业监管局

树木管理工作 — 「良好作业指南」

指南编号：G18/2023

生效日期：2023 年 7 月 28 日

序言

就物业管理业监管局（「监管局」）于 2023 年 7 月 28 日发出的「树木管理工作」的操守守则¹（守则编号：C18/2023）（「守则」），监管局根据《物业管理服务条例》（第 626 章）（《条例》）第 44 条²向持牌人³提供相关的「良好作业指南」（「指南」），旨在让持牌人更有效及专业地依循载列于守则的指引。监管局鼓励持牌人尽力依循「指南」行事，但未能遵从并不会被视为《条例》第 4 条所指的违纪行为。

背景

2. 持牌物业管理公司（「持牌物管公司」）为其客户⁴的物业提供物业管理服务（「物管服务」）时，或会涵盖管理物业公用部分⁵内的园境地方（包括树木、花园及草地）。

2.1 树木

物业的业主⁶拥有其物业所在的土地的一份不可分割份数，亦同

¹ 就监管局根据《条例》第 5 条就施行第 4 条（违纪行为）而发出载有实务指引的守则，虽然持牌人不会仅因违反守则的条文而招致法律责任，但在纪律聆讯中，守则可获接纳为证据，及关于持牌人违反或没有违反守则的有关条文的证明，可作为有助于确立或否定受争议的事实的依据。

² 《条例》第 44 条订明：「监管局如认为为执行其职能或就执行其职能作出任何事情，属适当之举，该局可作出该事情」。

³ 「持牌人」一词是指以下牌照的持有人：物业管理公司牌照；物业管理人（第 1 级）牌照；物业管理人（第 2 级）牌照；临时物业管理人（第 1 级）牌照；或临时物业管理人（第 2 级）牌照。

⁴ 「客户」一词的定义与《条例》第 16 条所述的「客户」相同，即「就获某持牌物业管理公司提供物业管理服务的物业而言，指—（a）该物业的业主组织；及（b）就该服务支付或有法律责任就该服务支付管理费的该物业的业主」。在此定义下，租客不是客户。

⁵ 持牌物管公司可核查物业地段界线及参阅大厦公契以确定物业公用部分的范围。

⁶ 「业主」一词的定义与《条例》第 2 条所述的「业主」相同，即「指—（a）土地注册处纪录显示，当其时拥有一幅上有建筑物土地的一份不可分割份数的人；及（b）管有该份数的已登记承按人」。

时拥有在该土地公用部分上生长的树木；因此，业主属其物业土地公用部分内的「树木拥有人」⁷。持牌物管公司为物业业主进行树木管理工作时，须提醒及协助业主遵守与此相关的适用法规⁸及物业地契中适用的条款（如有）⁹。有关法规、守则包括《建筑物管理条例》（第 344 章）（《建管条例》）和民政及青年事务局局长根据《建管条例》发出的《大厦管理及安全工作守则》（《工作守则》）¹⁰中的相关规定（即按照《工作守则》纳入的由发展局绿化、园境及树木管理组发出和不时更新的《树木管理手册》¹¹），以妥善护理物业范围内的树木。此外，亦应参考其他有关机构发出的相关守则及指引¹²。

3. 与树木管理工作相关的法规、条款、守则及指引，主要包括以下范畴：

3.1 普通法谨慎责任

业主就其物业负有于普通法下的谨慎责任。如不履行相关谨慎责任而造成人身伤害及 / 或财物损毁，业主可能须承担法律责任。因此，业主须维护其物业土地范围内生长的树木，避免树木对公众构成人身伤

⁷ 「树木拥有人」一词的定义，可参考《树木管理手册》中「词汇」部分：「任何人士如拥有一幅土地，亦同时拥有在该土地生长的树木。如拥有建筑物的一份不可分割份数的业主，亦同时拥有在该建筑物的公用部分上生长的树木」。

⁸ 包括《建管条例》第 28 条下有关须就建筑物公用部分购买第三者风险保险、《占用人法律责任条例》（第 314 章）下有关处所占用人须采取合理谨慎的措施以确保访客的安全、《职业安全及健康条例》（第 509 章）下有关在合理及切实可行范围内须保障工作处所是安全和不危害员工健康、及《雇员补偿条例》（第 282 章）下有关雇主必须购买雇员补偿保险的规定等。

⁹ 持牌物管公司在进行树木管理工作的过程中，如物业的地契内载有树木保育条款，除非在紧急情况下，物业业主须先取得地政总署署长书面许可，才可移除物业内的相关树木或作大型树木修剪，有关细节，可参阅地政总署的作业备考编号 [2/2020](#) 和 [2/2020A](#)。

¹⁰ 《工作守则》是由民政及青年事务局局长根据《建管条例》第 44(1)(a)条发出（修订版由 2018 年 9 月 1 日起生效），详情请参阅第 11 段：

(https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/Policy_and_Legislation/3_3.html)

¹¹ 根据《工作守则》，持牌物管公司于进行树木管理工作时，须按发展局绿化、园境及树木管理组发出和不时更新的《树木管理手册》行事。《树木管理手册》：

(https://www.greening.gov.hk/filemanager/greening/en/content_34/HTML_tc_18_3_2021.pdf)

¹² 地政总署亦为砍伐树木建议提供指引，即作业备考编号 [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，相关守则及指引亦可参考劳工处发出的下列刊物：《工作安全-梯子及升降工作平台简介》、《安全使用动力操作升降工作台指引》、《金属棚架工作安全守则》、《竹棚架工作安全守则》、《安全带及其系稳系统的分类与使用指引》，资料可参阅下列连结：

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

害及 / 或财物损毁。

3.2 《建管条例》

如物业有业主立案法团（「法团」），则法团须根据《建管条例》负责管理建筑物的公用部分（包括园境），并维持其处于良好合用的状况。法团须按照上文第 2 段所述的《树木管理手册》行事（其中要项可见本守则第 B(1)至 B(2)段及本指南第 b(1)至 b(2)段）。

3.3 《占用人法律责任条例》¹³

如树木倒塌而引致第三者损伤或死亡，业主 / 法团可能因违反《占用人法律责任条例》的规定而须承担法律责任，因此，业主 / 法团须遵守有关条例，以保障第三者于物业范围内的合理安全。

3.4 地契条款¹⁴

物业地契中如有树木保育条款，除非在紧急情况下，有关地段的业主须取得地政总署的书面同意后，才可移除或作大型树木修剪¹⁵。

制定树木管理措施

守则： A(1) 持牌物管公司管理物业公用部分内的园境地方时，须制定有效的树木管理措施，妥善管理和保养相关的园境地方及树木，以确保公众的安全。

A(2) 该措施须包括以下元素：

- 树木纪录¹⁶及巡查；
- 监察服务承办商和备存纪录；及
- 工程通报及跟进工作。

指南：

¹³ 《占用人法律责任条例》（第 314 章）规定处所占用人（即管有该处所的人士）对其访客负有责任，即采取在有关情况下属合理谨慎的措施，以确保访客为获准到处所的目的而使用该处所时是合理地安全。

¹⁴ 地政总署在出售或批出土地时，会与买方 / 承批人签订地契，有关人士便成为土地业主，并须遵循地契条款。在不同时期签订的地契会包含当时适用的条款，内容不尽相同，因此地段业主（包括上述的买方 / 承批人及其后的承让人）须查阅和遵循地契条款。

¹⁵ 土地所属的分区地政处在批出同意书时，可按其认为适当的情况，订立有关移植、园境补偿或重新种植的条件。

¹⁶ 最佳做法可参阅《树木管理手册》第 2 部分 2.2 节：「认识你的树木库存」。

- a(1) 持牌物管公司须按守则第 A(1)段制定及采取适当及有效的树木管理措施，该措施须包括载列于守则第 A(2)段的各项元素，并按实际情况需要涵盖其他合适的元素及适时作出更新。

树木纪录及巡查

守则： B(1) 持牌物管公司须确定物业内有树木生长的地方，以清晰厘定负责范围，并有效执行树木管理工作。

B(2) 在合理及切实可行的范围内，持牌物管公司须定期进行树木巡查及护养，并在有需要时采取适当缓解措施，以保障公众的安全。

指南：

- b(1) 确定物业内有树木生长的地方后，持牌物管公司应在合理及切实可行的范围内：

- (i) 制定树木资料纪录，当中应包括树木基本资料和种植地点资料（如树木相片记录及位置图）；
- (ii) 核实树木资料纪录，确保资料完整和准确，并定期或在有需要时更新资料纪录；
- (iii) 采取适合的措施妥善护理及护养树木¹⁷，以促进树木健康生长和发展良好结构，并减少树木出现有害的缺陷，措施可包括：
 - 如打算植树，应考虑植树地点的限制和有关的环境状况，在合适的地方种植合适的树木；
 - 选择合适的生长环境（如预留足够的地上和地下空间，供树木生长）；及
 - 定期护养树木（如适当的灌溉、修剪树木、树木支撑、病虫害防治等）。

- b(2) 持牌物管公司应在合理及切实可行的范围内：

- (i) 把定期巡查树木纳入为日常树木护养工作的一部分；
- (ii) 根据物业范围内各地点的使用密度和频率，识别出物业范围内或在邻近地方存在树木风险的地点，为这些地点进行树木风险评估（如行人路、儿童游乐场、休憩处和

¹⁷ 最佳做法可参阅《树木管理手册》第 3 部分：「一般树木护理」。

行车道等)；

- (iii) 在每年风雨季来临前巡查树木及进行风险评估，识别树木潜在的风险及适时采取缓解措施（如控制病虫害、修剪断枝或死枝、安装支撑或缆索系统、安排移除树木等），减低风险；
- (iv) 在暴雨和台风等恶劣天气后，进行紧急树木巡查，包括检查树木出现的明显缺陷、树木稳固性和对公众构成即时危险的状况。如发现树木有明显缺陷，应作详细树木检查和进行适当的缓解措施；
- (v) 如发现树木会对公众安全构成即时危险，在保障公众安全的情况下，可聘请合资格专业人士，先进行紧急修剪或树木移除工作。如相关物业地契中有树木保育条款，在修剪或移除相关树木后 21 天内，须向地政总署提交由该名专业人士拟备的详细报告，及相关的补偿种植方案¹⁸；
- (vi) 如遇上非常紧急的情况，例如树木有即时倒塌的危险及危害人命安全，应报警求助；
- (vii) 在完成树木风险评估后，如在非紧急情况下有需要移除或大型修剪树木，须根据相关物业地契中的树木保育条款（如有），向地政总署提交相关申请书，获得批准之后，才可移除或大型修剪相关树木¹⁹；及
- (viii) 保存一套树木巡查、风险评估结果及缓解措施纪录。

监察服务承办商和备存纪录

守则： C(1) 如持牌物管公司聘用服务承办商处理守则第 B(1)及 B(2)段的树木管理工作，则与相关服务承办商订立合约时，须清晰厘定相关守则的要求，并须对该服务承办商提供有关的服务作出适切监察。

C(2) 如守则第 B(1)及 B(2)段的事宜由业主组织（如有）直接聘用服务承办商处理时，持牌物管公司须提醒有关业主组织，与相关服务承办商订立合约时，须清晰厘定相关

¹⁸ 最佳做法可参阅《树木管理手册》第 1 部分 1.7.5 节：「地契条款」及第 2 部分 2.4.2 节：「自然因素引致的紧急树木移除或修剪」。

¹⁹ 详情可参考本指南注释 9 及 12。

守则的要求，并须对该服务承办商提供有关的服务作出
適切监察。

C(3) 持牌物管公司及业主组织就其与服务承办商订立的合
约及相关的文件须妥善备存不少于 6 年²⁰。

指南：

c(1) 持牌物管公司应：

- (i) 选择声誉良好、具备认可树艺资历、相关工作经验和专业知
识的服务承办商²¹；
- (ii) 在与服务承办商订立合约时，参考采购树艺服务的简介样本
（可参考附录 1 的范本²²）；
- (iii) 安排合适员工负责统筹、督导及监察服务承办商所提供的服
务，并与服务承办商保持沟通；
- (iv) 在合理及切实的可行范围内，要求承办商提交树群检查报告
及个别树木风险评估报告（报告要项包括已填妥并已复核的
树群检查表格及个别树木风险评估表格、树木位置图、树木
的相片记录、建议可减低风险的缓解措施、缓解措施的记录
等）²³；及
- (v) 妥善备存有关合约、纪录、文件（包括招标文件）及资料于
合适的地方，并按业主组织（如有）的书面（如适用）或法
例要求，适时提供该等资料以供审阅。

c(2) 如有关服务合约是由业主组织直接与服务承办商订立，持牌物管
公司应提醒有关业主组织指南第 c(1)(i)至(v)段的事宜。

工程通报及跟进工作

守则： D(1) 如守则第 B(1)及 B(2)段的事宜涉及工程，持牌物管公司
须于工程开始前在物业大堂的显眼地方张贴通告，通知
业户及相关人士该些工程的资料。

²⁰ 有关指引是参考《建管条例》第 20A(4)条作出。

²¹ 树木管理人员自愿注册制度涵盖五个类别的树木管理人员，包括树艺师、树木风险评估员、树木工作监督、攀树员及链锯操作员。透过以下网页可搜寻注册树木管理人员：
(<https://www.greening.gov.hk/rstmp/tc/home/index.html>)

²² 最佳做法可参阅《树木管理手册》附录 2:「采购树艺服务的简介样本」
(https://www.greening.gov.hk/filemanager/greening/en/content_34/HTM_tc_Appendix_2.pdf
)。

²³ 最佳做法可参阅《树木管理手册》附录 2:「采购树艺服务的简介样本」第 3.3.2 及
3.3.3 节。

D(2) 当第 D(1)段所涉工程完成后，持牌物管公司须监督有关的服务承办商适当地清理工程所涉的地方并妥善修复因工程引致损毁的设施及地方。

D(3) 如守则第 B(1)及 B(2)段的事宜由业主组织直接聘用服务承办商处理时，持牌物管公司须提醒有关业主组织守则第 D(1)及 D(2)段的要求。

指南：

d(1) 持牌物管公司在通告内提供的资料应包括：

(i) 涉事地方（例如涉及移除或修剪树木的工程，相关树木的地点）、设施、工程性质及工程维持时间；及

(ii)提醒各单位住户，尤其是受影响的单位（如工程邻近的单位（如适用）应在工作期间关上窗户、及涉事地方维持围封或进行搭建期间应提高警觉）。

d(2) 如有关服务合约是由业主组织直接与服务承办商订立，持牌物管公司应提醒有关业主组织指南第 d(1)段的事宜。

完

如本指南的中文版本与英文版本有不一致之处，以中文版本为准。

采购树艺服务的简介样本

本简介样本只供参考之用，树木拥有人须自行修订工作内容 / 范围，以配合本身进行树木工作的要求。

1.0 承办工作的目的

1.1 本项承办工作的目的是为评估地点内的树木、拟备 / 更新树木资料库、进行树木风险评估，以及采取相关的缓解措施*。评估地点的位置及范围见附录_____。

2.0 工作范围

2.1 在本项承办工作下进行的树艺服务，须涵盖以下工作范围：

- (i) 拟备 / 更新*现有树木的树木资料库；
- (ii) 透过地面或高空检查(如适用)，为评估地点内的树木，进行树木风险评估；
- (iii) 记录巡查结果；
- (iv) 建议合适的缓解措施；以及
- (v) 采取、监督和记录所建议的缓解措施 (如适用)[*树木拥有人可考虑另订合约以进行缓解措施*]。

3.0 承办工作的描述

3.1 承办商为完成本项承办工作而提供的服务，须符合第 3.2 至 3.3 条所刊载的规定，并达到令雇主满意的程度。

3.2 拟备 / 更新*树木资料库

3.2.1 承办商须拟备 / 更新*树木资料库，以记录评估地点内现有树木的所有资料。资料库须包括树木基本资料，如树木编号、品种、大小、健康及结构状况，以及种植地点资料，如每个树木品种的数量、相片及树木分布图。

3.2.2 完成树木资料库后，承办商须提交附有以下资料的评估报告：

- (i) 树木清单
- (ii) 树木位置图

- (iii) 每棵树的相片记录

3.3 树木风险评估

树木风险评估可参照发展局辖下的绿化、园境及树木管理组最新修订的《树木风险评估及管理安排指引》进行。

3.3.1 确定目标地点

- (i) 承办商须根据地点的使用密度和频率，识别出评估地点内或邻近地方的标地点。

3.3.2 以树木风险的评估 — 树群检查 (表格 1)

- (i) 承办商于评估地点内确定目标地点后，便须为目标地点内的树木进行树群检查。
- (ii) 进行树群检查的主要目的，是为筛选树木作初步评估。树群中的每一棵树须有系统地逐一检查，以识别树木潜在的危险或需进行更详细的个别树木风险评估。
- (iii) 承办商须为树木进行各项所需的检测，识别树木以采取风险缓减措施或进行详细的树木风险评估。
- (iv) 承办商须向雇主提交报告，当中包括以下各项：
 - (a) 已填妥并已复核的树群检查表格；
 - (b) 树木位置图，以显示在目标地点内树木的位置；
 - (c) 树木的相片记录；
 - (d) 建议可减低风险的缓解措施；及
 - (e) 缓解措施的记录* [假如另订合约进行缓解措施，则删除此项]。

3.3.3 以树木为本的评估 — 个别树木风险评估 (表格 2)

- (i) 承办商完成树群检查(表格 1)后，须就树群检查报告中建议进行个别树木风险评估的树木进行评估。
- (ii) 承办商须向雇主提交个别树木风险评估报告，当中包括以下各项：
 - (a) 已填妥并已复核的树木风险评估表格；
 - (b) 树木位置图；
 - (c) 树木的相片记录；
 - (d) 其他文件，例如其他的检测报告，以进一步调查怀疑有问题树木出现的缺陷，从而评估树木状况及倒塌风险；

- (e) 建议可减低风险的缓解措施；及
- (f) 缓解措施的记录*[假如另订合约进行缓解措施，则删除此项]。

3.3.4 承包商须提供所有需要的工具、器材及交通运输，以便进行树群检查、个别树木风险评估和采取缓解措施*[假如另订合约进行缓解措施，则删除此项]。

3.4 缓解措施*[假如另订合约进行缓解措施，则删除此项]

- (i) 承包商须于树群检查和个别树木风险评估中，对每棵树建议的缓解措施提交详细方案给雇主于施工前作审批。该方案须包括：
 - (a) 工作说明；
 - (b) 可清楚显示建议的树艺工作有关的平面图、相片及图则；及
 - (c) 建议的树艺工作施工方法和程序。
- (ii) 承包商须根据劳工处及发展局绿化、园境及树木管理组发出现行相关的职业安全及健康要求及指引，采取合适和安全的工作方法。
- (iii) 承包商须提交附有以下内容的报告给雇主：
 - (a) 缓解措施完成后的工作记录；及
 - (b) 进行工作前和工作后的相片记录。

4.0 交付文件

4.1 承包商在完成每一个阶段的工作后，便须交付以下文件：

- (i) 最新的*树木资料库 _____份；
- (ii) 树群检查报告 _____份；
- (iii) 个别树木风险评估报告 _____份；及
- (iv) 已完成的缓解措施记录副本 _____份*[假如另订合约进行缓解措施，则删除此项]。

4.2 提交的所有报告，须以 A4 大小的纸张钉装，并附有报告封面，标明合约编号、合约名称、报告日期，而报告须由认可的拟备人员预备，并由审批人员复核。报告的格式须在提交报告前已得到雇主同意。

4.3 承包商须在本项承办工作的合约期内应雇主的要求，提供所有图则及文件的印刷文本及电子复本。

5.0 实施计划

5.1 开展本项承办工作的到期日为_____。完成本项承办工作第 3 节，包括提交巡查报告和采取所有需要的缓解措施*[假如另订合约进行缓解措施，则删除此项]的到期日为_____。

5.2 承办商须在下列期间内提交工作计划拟稿及经修订的工作计划拟稿：

- (i) 提交工作计划拟稿：
开展本项承办工作的到期日前_____周内
- (ii) 提交经修订的工作计划拟稿：
接获雇主指示后_____周内

5.3 工作计划拟稿及经修订的工作计划拟稿须详述将会进行的工作，以及个别工作项目的目标日期。承办商须在上述期间内与雇主商讨和议定有关提交报告、其他文件，以及本项承办工作各项主要图则的时间。

6.0 标准及规格

6.1 承办商须采用在香港特别行政区政府适用并正使用的指引、标准及规格。如没有此等指引、标准及规格，则承办商须采用国际性的工作守则及规格。如欲查阅有关树木风险评估及树木护养的指引文件，请浏览绿化、园境及树木管理组网页 www.greening.gov.hk 所载清单。

7.0 雇主提供的资料

7.1 所有与本项承办工作有关的可用资料，将提供予承办商。

注：(1)*请删去不适用者