

樹木管理工作

操守守則

編號: C18/2023



序言

以下載有實務指引的《操守守則》（「守則」）乃物業管理業監管局根據《物業管理服務條例》（第626章）（《條例》）第5條就施行第4條（違紀行為）而發出的。雖然持牌人¹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條文的證明，可作為有助於確立或否定受爭議的事宜的依據。

背景

2. 持牌物業管理公司（「持牌物管公司」）為其客戶²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³內的園境地方（包括樹木、花園及草地）。

¹ 「持牌人」一詞是指持有以下牌照的人士：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。

² 「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。

³ 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。



2.1 樹木

物業的業主⁴擁有其物業所在的土地的一份不可分割份數，亦同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」⁵。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⁶及物業地契中適用的條款（如有）⁷。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



⁴ 「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」。

⁵ 「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」。

⁶ 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。

⁷ 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。



根據《建管條例》發出的《大廈管理及安全工作守則》（《工作守則》）⁸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》⁹），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¹⁰。

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害及／或財物損毀。

⁸ 《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)

⁹ 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/HTM_tc_18_3_2021.pdf)

¹⁰ 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平台指引》、《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>

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）。

3.3 《佔用人法律責任條例》¹¹

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¹²

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¹³。

¹¹ 《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。

¹² 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。

¹³ 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。

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¹⁴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。

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。



¹⁴ 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」。

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¹⁵。

¹⁵ 有關指引是參考《建管條例》第20A(4)條作出。





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。
- 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。

如本守則的中文版本與英文版本有不一致之處，
以中文版本為準。



相關《良好作業指南》

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

