

物业管理业监管局

操守守则

处理物业建筑工程

守则编号：C20/2023

生效日期：2023 年 12 月 8 日

序言

以下载有实务指引的《操守守则》（「守则」）乃物业管理业监管局（「监管局」）根据《物业管理服务条例》（第 626 章）（《条例》）第 5 条就施行第 4 条（违纪行为）而发出的。虽然持牌人¹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宜的依据。

背景

2. 持牌物业管理公司（「持牌物管公司」）会不时为其提供物业管理服务（「物管服务」）的物业自行或安排承建商进行建筑工程²（包括维修、保养、改动及加建工程）或跟进有关物业个别业主的单位所进行的建筑工程。监管局制定守则向持牌物管公司就进行或跟进该等工程提供实务指引。

3. 对物业 / 建筑工程的责任

3.1 业主责任

3.1.1 物业的业主³拥有其物业所在的土地的相关不可分割份数，亦同时

¹ 「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。

² 根据《建筑物条例》（第 123 章）第 2 条，「建筑工程」是包括任何种类的建筑物建造工程、地盘平整工程、附表所列地区内的土地勘测、基础工程、修葺、拆卸、改动、加建，以及各类建筑作业，此外，亦包括排水工程。

³ 「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」。

与其他业主共同拥有在该土地的公用部分及设施；因此业主对其拥有的物业、相关公用部分及设施所进行的建筑工程负有完全和最终的责任。

3.2 普通法谨慎责任

3.2.1 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，业主须妥善使用、保养、维修及处理其拥有的物业、相关公用部分及设施所进行的建筑工程，避免对公众构成人身伤害及 / 或财物损毁。

3.3 《建筑物条例》（第 123 章）

3.3.1 于私人物业进行建筑工程受《建筑物条例》的规管，以确保有关规划、设计、建造，均达到法定的安全及卫生标准。根据《建筑物条例》的规定，建筑事务监督⁴可向业主发出修葺令，饬令业主修复楼宇危险或欠妥的部份，例如失修结构构件或外墙、危险斜坡或挡土墙、欠妥排水渠管等；发出勘测令要求业主进行勘测，从而评估所需的补救或修复工程；及发出清拆令饬令业主清拆僭建物⁵。建筑事务监督亦可向目标楼宇业主发出强制验楼通知及强制验窗通知，要求进行订明检验及订明修葺。对于无合理辩解而没有遵从命令 / 通知的业主，屋宇署可提出检控。

3.3.2 根据《建筑物条例》，任何人无合理辩解而阻碍业主立案法团遵从命令 / 通知的要求，屋宇署可提出检控。而任何人阻碍建筑事务监督、任何获其授权的人员或任何其他公职人员根据《建筑物条例》行使其权力，屋宇署可提出检控。

3.3.3 此外，根据《建筑物条例》，除豁免工程外，凡未经屋宇署事先批准或没有根据小型工程监管制度的简化程序而进行的楼宇改动及加建，均属僭建物。任何人明知而进行僭建工程或搭建僭建物，屋宇署可提出检控。

⁴ 根据《建筑物条例》第 2 条，「建筑事务监督」是指屋宇署署长。

⁵ 屋宇署根据《建筑物条例》第 24 条（即清拆令）、第 26 条（即楼宇修葺令）、第 26A 条（即楼宇勘测令）、第 27A 条（即斜坡修葺令）及第 28 条（即渠务修葺令 / 勘测令）发出的命令。

3.4 《建筑物管理条例》（第 344 章）（《建管条例》）

3.4.1 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及设施，并维持其处于良好合用的状况。

3.5 《占用人法律责任条例》（第 314 章）⁶

3.5.1 如因没有妥善使用、保养、维修及处理物业的建筑工程而引致第三者损伤或死亡，有关业主 / 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。

3.6 物业公契

3.6.1 物业公契是一份具法律效力的文件，对所有有关物业的业主均有约束力，并清楚列明业主、物业管理公司等就物业内的私人地方、公用部分及设施等的监管、维修保养及管理方面的权利、权益及责任。

3.7 持牌物管公司一般责任

3.7.1 持牌物管公司就其提供物管服务的物业须提醒业主组织⁷（如有）及业主对其拥有的物业、相关公用部分及设施的建筑工程（包括维修、保养、改动及加建工程）有完全和最终的责任，并须按《建管条例》及物业公契执行有关责任。

物业公用部分的建筑工程

守则： A(1) 持牌物管公司须妥善处理于其提供物管服务的物业的公用部分及设施进行的建筑工程，并在合理及切实可行的范围内取得业主组织（包括法团）（如有）同意⁸进行有关工程，以确保公众安全。

⁶ 《占用人法律责任条例》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。

⁷ 「业主组织」一词的定义与《条例》第 2 条所述的「业主组织」相同，即「就某物业而言，指获授权代表该物业所有业主行事的组织（不论该组织是否根据《建管条例》或公契成立）」。

⁸ 有关同意不应影响持牌物管公司作为物业的经理人按《建筑物管理条例》（第 344 章）（《建管条例》）或相关物业的公契行事。「经理人」一词的定义与《建管条例》第 34D 条所述的「经理人」相同。

A(2) 如守则第 A(1)段所述的工程牵涉改动及加建工程，并由持牌物管公司自行进行，则持牌物管公司须确保其：

- (a) 在进行有关工程前咨询订明建筑专业人士⁹的意见，以确定有关工程符合相关法规（包括《建筑物条例》及物业公契等）的要求；
- (b) 向建筑事务监督¹⁰呈交正式申请以取得批准及同意（如适用），以展开和进行有关工程¹¹；
- (c) 如改动及加建工程属小型工程项目，按照小型工程监管制度的简化规定进行；
- (d) 不得进行任何违例建筑工程（包括搭建僭建物¹²）；
- (e) 确保有关工程符合物业公契的规定；及
- (f) 聘请合资格的承建商，包括「注册一般建筑承建商」(RGBC)、「注册专门承建商」(RSC)或「注册小型工程承建商」(RMWC)进行有关工程¹³。

A(3) 如守则第 A(2)段所述的工程由持牌物管公司委任的承建商或由业主组织（如有）委任的承建商进行，则持牌物管公司须确保有关承建商：

- (a) 在进行有关工程前咨询订明建筑专业人士¹⁴的意见，以确定有关工程符合相关法规（包括《建筑物条例》及物业公契等）的要求；
- (b) 向建筑事务监督¹⁵呈交正式申请以取得批准及同意（如适用），以展开和进行有关工程¹⁶；
- (c) 如改动及加建工程属小型工程项目，按照小型工程监管制度的简化规定进行；

⁹ 根据《建筑物条例》第 2 条，「订明建筑专业人士」指认可人士、注册结构工程师、注册岩土工程师或注册检验人员。

有关「订明建筑专业人士」资料可于屋宇署网页

(<https://www.bd.gov.hk/tc/resources/online-tools/registers-search/registrationsearch-disclaimer.html>) 查阅。

¹⁰ 见注释 4。

¹¹ 详情见《建筑物条例》第 14(1)条。

¹² 凡未经屋宇署事先批准或没有根据小型工程监管制度的简化程序而进行及不属豁免审批工程的物业改动及加建，均属僭建物。有关详情，请参阅屋宇署网页。如有疑问，应咨询订明建筑专业人士意见。

¹³ 有关注册承建商资料可于屋宇署网页

(<https://www.bd.gov.hk/tc/resources/online-tools/registers-search/registrationsearch-disclaimer.html>)查阅。

¹⁴ 见注释 9。

¹⁵ 见注释 10。

¹⁶ 见注释 11。

- (d) 不得进行任何违例建筑工程（包括搭建僭建物¹⁷）；
- (e) 确保有关工程符合物业公契的规定；及
- (f) 聘请合格的承建商，包括「注册一般建筑承建商」(RGBC)、「注册专门承建商」(RSC)或「注册小型工程承建商」(RMWC)进行有关工程¹⁸。

物业个别单位的建筑工程

守则： B(1) 持牌物管公司须就处理于其提供物管服务的物业内个别单位进行建筑工程的申请（申请）自行制订申请条款及程序（如没有业主组织）；或咨询¹⁹业主组织（如有），以根据《建管条例》及公契的要求处理申请条款及程序。

B(2) 如守则第 B(1)段所述的工程牵涉改动及加建工程，持牌物管公司须在有关业主进行工程前：

- (a) 提醒有关业主咨询订明建筑专业人士的意见，以确定有关工程符合相关法规（包括《建筑物条例》及物业公契等）的要求，并聘请合格的承建商，包括「注册一般建筑承建商」(RGBC)、「注册专门承建商」(RSC)或「注册小型工程承建商」(RMWC)进行有关工程；
- (b) 要求有关业主提交相关资料（例如由建筑专业人士签署的图则）以显示改动及加建工程的详情、有关业主所委聘建筑专业人士及承办商的资料，以及由建筑事务监督发出的书面批准及获批准的图则（如有关工程需要建筑事务监督批准）；及
- (c) 如有关工程需要建筑事务监督批准，提醒有关业主必须按建筑事务监督发出的书面批准及批准图则展开及进行有关工程，并不得进行任何违例建筑工程（包括搭建僭建物²⁰）；及如有关工程属小型工程项目，提醒有关业主必须按小型工程监管制度的简化规定进行。

¹⁷ 见注释 12。

¹⁸ 见注释 13。

¹⁹ 有关咨询不应影响持牌物管公司作为物业的经理人按《建管条例》或相关物业的公契行事。「经理人」一词的定义与《建管条例》第 34D 条所述的「经理人」相同。

²⁰ 见注释 12。

- B(3) 如有关工程的申请由个别物业单位的占用人而非业主提交，持牌物管公司须要求相关占用人提交业主同意进行有关工程的授权文件，并同样依循 B(1)及 B(2)行事。

此外，持牌物管公司亦须提醒相关业主有关工程须符合物业公契的规定。

监察物业建筑工程和备存纪录

- 守则： C(1) 持牌物管公司须就于其提供物管服务的物业进行守则所述的建筑工程时，在合理及切实可行范围内作出适当监察并作出纪录。如发现有异常情况（例如怀疑有违例建筑工程），须通知业主 / 单位占用人作出适当跟进处理。
- C(2) 如持牌物管公司发现有关承建商或业主 / 单位占用人进行守则第 A(3)或第 B(2)段所述的工程时违反相关法规，须在合理及切实可行的范围内指示有关承建商或要求有关业主 / 单位占用人即时停止工程及作出纠正，记录涉及工程的相关资料，并采取适当的跟进工作（包括向相关执法机构举报），及适时通知业主组织（如有）。如有关违规工程未获得妥善处理，在合理及切实可行的范围内不得让工程进一步进行。

建筑工程通报及跟进工作

- 守则： D(1) 持牌物管公司须于有关建筑工程展开前在物业大堂的显眼地方张贴通告，通知业主及相关人士有关工程的资料。
- D(2) 当有关建筑工程完成后，持牌物管公司须自行（如有关工程由其自行进行）或监督有关承建商或业主，适当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。

僭建物、危险 / 欠妥建筑物或欠妥排水渠管

- 守则： E(1) 持牌物管公司如发现或接获报告物业内有僭建物、危险 / 欠妥建筑物或欠妥排水渠管时，须先行按下列(a)至(c)段适时作出适当行动：

- (a) 如有关僭建物、危险 / 欠妥建筑物或欠妥排水渠管

牵涉物业公用部分或设施：

- (i) 向业主 / 业主组织（如有）汇报及建议其作出修正及修葺，或在获得业主 / 业主组织（如有）同意后，适时安排进行相关清拆 / 纠正 / 修葺工程；
 - (ii) 如没有业主组织，在合理及切实可行范围内，自行适时安排进行相关清拆 / 纠正 / 修葺工程；及
 - (iii) 提醒业主 / 业主组织（如有）具有上述 3.1.1 至 3.6.1 段的法律责任，以及若不移除有关僭建物；妥善维修危险 / 欠妥建筑物或欠妥排水渠管，有可能违反《建筑物条例》及被检控。
- (b) 如有关僭建物、危险 / 欠妥建筑物或欠妥排水渠管牵涉的物业公用部分或设施位于个别业主的单位内，提醒物业的业主 / 业主组织（如有）具有上述 3.1.1 至 3.6.1 段的法律责任，以及若不移除僭建物、妥善维修危险 / 欠妥建筑物或欠妥排水渠管，有可能违反《建筑物条例》及被检控。
- (c) 如有关僭建物、危险 / 欠妥建筑物或欠妥排水渠管牵涉个别业主的单位：
- (i) 向业主组织（如有）汇报及要求有关业主进行清拆 / 纠正 / 修葺工程；
 - (ii) 如没有业主组织，自行要求有关业主进行清拆 / 纠正 / 修葺工程；及
 - (iii) 提醒有关业主具有上述 3.1.1 至 3.6.1 段的法律责任，以及若不移除有关僭建物；妥善维修危险 / 欠妥建筑物或欠妥排水渠管，有可能违反《建筑物条例》及被检控。
- (d) 如有业主阻碍²¹处理涉及物业公用部分的僭建物、

²¹ 根据《建筑物条例》第 40(4B)条，任何人无合理辩解而阻碍业主立案法团遵从命令或通知的要求，即属犯罪，一经定罪，可处第 3 级罚款及监禁 6 个月。

危险 / 欠妥建筑物或欠妥排水渠管等，或未有就守则第 E(1) (a) 至(c)段作出适当处理，通报有关政府部门及机构（包括屋宇署）²²跟进。

E(2) 持牌物管公司须配合有关政府部门及机构的行动以处理上述事宜（例如安排巡视物业公用部分及设施、协助联络相关业主 / 占用人让相关获授权人员进入物业个别单位，以进行巡逻和视察、张贴相关命令及进行所需的工程（如适用））²³。

屋宇署发出命令 / 通知

守则： F(1) 持牌物管公司接获或获悉屋宇署就物业发出有关清拆令、勘测令、修葺令等命令²⁴ 或强制验楼²⁵ / 验窗²⁶通知时，须作出适当处理，包括：

(a) 如有关命令 / 通知牵涉物业公用部分及设施：

(i) 向业主组织（如有）汇报及建议其按有关命令 / 通知作出处理，或在获得业主 / 业主组织（如有）同意后，安排进行相关工程，以符合有关命令 / 通知的要求；及

(ii) 如没有业主组织，自行在合理及切实可行

²² 根据《建筑物条例》第 22(1)条，建筑事务监督或获授权人员（若已获准许进入或持有手令）可在任何时间进入任何处所或土地，如有需要，可在有警务人员在场的情况下，进入任何处所，以(a)确定任何建筑物、构筑物、街道或天然、经平整或人工建筑的土地是否构成危险或可变得危险；(b)检查或测试任何地下水排水工程、排水工程、排水系统、污水工程或污水系统；(c)确定该条例的条文或根据该条例所发出的通知、所作出的命令或所订立的规例的条文是否获得遵从；(d)进行或安排进行他根据该条例获授权进行的任何工程。

²³ 根据《建筑物条例》第 40(2AAA)条，任何人阻碍建筑事务监督、任何获其授权的人员或任何其他公职人员根据该条例行使其权力，即属犯罪，一经定罪，在不损害任何其他罚则的原则下，可处第 3 级罚款及监禁 6 个月。

²⁴ 见注释 5。

²⁵ 根据《建筑物条例》第 30B(3)条，建筑事务监督可藉向建筑物的任何拥有人送达书面通知，规定在指明的限期内，对该建筑物的公用部分进行订明检验及(如有需要)订明修葺。

²⁶ 根据《建筑物条例》第 30C(3)条，建筑事务监督可藉向建筑物的任何拥有人送达书面通知，规定在指明的限期内，对该建筑物的窗户进行订明检验及(如有需要)订明修葺。

范围内，安排进行相关工程，以符合有关命令 / 通知的要求。

- (b) 如有关命令 / 通知牵涉的物业公用部分及设施位于个别业主的单位内，提醒有关业主不可阻碍其或由其或业主组织安排的承建商为处理有关命令 / 通知而进行的检验、勘测、工程或其他行动²⁷，否则属违反《建筑物条例》²⁸。
- (c) 如有关命令 / 通知牵涉个别业主的单位，向业主组织（如有）汇报，并要求有关业主按有关命令 / 通知进行相关工程，以符合有关命令 / 通知的要求。如没有业主组织，自行要求有关业主按有关命令 / 通知进行相关工程，以符合有关命令 / 通知的要求。
- (d) 如有业主阻碍处理有关命令 / 通知的事宜，或未有就守则第 F(1)(c)段作出适当处理，通报有关政府部门及机构（包括屋宇署）²⁹跟进。

F(2) 持牌物管公司须配合有关政府部门及机构的行动以处理相关命令 / 通知（例如安排巡视物业公用部分及设施、协助联络个别业主 / 占用人让相关获授权人员进入物业个别单位，以进行巡逻和视察及进行所需的工程（如适用））³⁰。

完

²⁷ 根据《建筑物条例》第 39B(1)条，凡任何建筑物的业主立案法团已通知某人，指某项关于该建筑物的公用部分的命令或通知，已根据该条例任何条文送达该业主立案法团，该人(a)不得阻碍受雇或受聘于该业主立案法团的人进行遵从该命令或通知所需的检验、勘测、工程或其他行动；或(b)在受雇或受聘于该业主立案法团的人为进行遵从该命令或通知所需的检验、勘测、工程或其他行动是合理地需要通往或使用任何处所的情况下，不得拒绝上述的人通往或使用该处所。

²⁸ 根据《建筑物条例》第 40(4B)条，任何人无合理辩解而违反第 39B(1)条，即属犯罪，一经定罪，可处第 3 级罚款及监禁 6 个月。

²⁹ 见注释 21 及 22。

³⁰ 见注释 23。

1. 如本守则的中文版本与英文版本有不一致之处，以中文版本为准。
2. 如本守则中涉及的任何法例或法规有任何修订，持牌人行事时须以该等修订的条文为准。