

物业管理业监管局

斜坡管理工作—「良好作业指南」

指南编号：G23/2024

生效日期：2024 年 7 月 19 日

序言

就物业管理业监管局（「监管局」）于 2024 年 7 月 19 日发出的「斜坡管理工作」操守守则¹（守则编号 C23/2024）（「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，会涉及管理物业相关的私人斜坡⁵。而由地政总署发出的土地批约文件（例如政府官契或批地规约、卖地章程、换地条件书等）（即「地契」）亦有订明相关业主需要负责维修的毗邻斜坡及天然山坡（上述斜坡山坡以下统称为「斜坡」）。本指南旨在让持牌物管公司及其辖下持牌物业管理人⁶（「持牌物管人」）更有效及专业地依循载列于守则的指引行事。

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宜的依据。

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 「私人斜坡」是指一些由私人物业业主所拥有或须负责维修的斜坡、挡土墙及天然山坡灾害缓减设施。详见土木工程拓展署辖下土力工程处网页：

（<https://hkss.cedd.gov.hk/hkss/tc/prevention-of-landslide-hazards/slope-maintenance/index.html>）

⁶ 根据《条例》第 2 条，持牌物业管理人指(a)持牌物业管理人(第 1 级)；或(b)持牌物业管理人(第 2 级)。

《建築物條例》(第 123 章)(《建築物條例》)

3.1 当发现斜坡，包括任何天然、经平整或人工建筑的土地或任何挡土构筑物，由于任何因由而变得危险或可能变得危险时，屋宇署可按照土木工程拓展署辖下土力工程处（土力工程处）的意见，根据《建築物條例》第 27A 条，向该土地或构筑物的拥有人或根据地契条款有义务保养该土地或构筑物的人发出危险斜坡修葺令（修葺令），着令有关业主委任认可人士、注册结构工程师、注册岩土工程师或命令中指定的相关专业人士进行勘测工作，并在有需要时，委任注册专门承建商在修葺令所订明的期限内，修葺他们须负责的危险斜坡。修葺令会登记在土地注册处与土地业权相关的资料内，并于获遵办后予以解除。

3.2 当发现任何建筑物的水管、排水渠或污水渠敷设于任何天然、经平整或人工建筑的土地内或附近的地层之内、之上或之下，或敷设于任何挡土构筑物之内、之上或之下，有任何渗漏、欠妥或不足够情况，可造成有关土地整体或局部崩塌或有关构筑物整体或局部坍塌，而该崩塌或坍塌的情况可导致或相当可能导致任何人受伤或任何财产损毁的危险，屋宇署可按照土力工程处的意见，根据《建築物條例》第 27C 条，向该建筑物的拥有人发出地下管道勘测令（勘测令），着令有关业主委任认可人士进行勘测工作。如敷设于任何斜坡或挡土构筑物附近的水管、排水渠或污水渠的任何渗漏、欠妥或不足够情况可造成土地崩塌或构筑物坍塌，亦须在勘测令订明的期限内安排工程纠正该等情况。勘测令会登记在土地注册处与土地业权相关的资料内，并于获遵办后予以解除。

3.3 根据《建築物條例》第 40(1B)条规定，任何人无合理辩解而没有遵从根据第 27A 或 27C 条送达予他的命令，即属违法，一经定罪，可处第 5 级罚款（现时为港币五万元）及监禁一年。若有关人士仍然不遵照命令办理，则可就违法持续的每一天，另处罚款五千元⁷。此外，屋宇署可代失责业主进行所须工程，并向业主追讨工程费用、监督费及附加费。

⁷ 詳見《建築物條例》第 40(1B)條。

业主的责任

4.1 私人斜坡的安全和维修，由斜坡的业主负责。私人斜坡业主有责任检查、维修、修葺及巩固其地段内的斜坡，以及地契或其他土地业权文件所指明的斜坡，以确保斜坡状况良好及安全。

4.2 业主须根据土力工程处发出的《岩土指南第五册 — 斜坡维修指南》⁸，定期检查及维修属其须负责的斜坡，以确保斜坡状况良好及安全⁹。

4.3 除上文第 3.1 至 3.3 段所述的法例外，与物业斜坡管理及维修相关的其他法规、条款、守则及指引，亦包括以下：

普通法谨慎责任

4.3.1 业主须为其物业负有在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亡及／或财物损毁，业主可能须承担法律责任。因此，业主须妥善管理及维修其须负责的斜坡，以预防及避免因发生斜坡崩塌而对公众构成人身伤亡及／或财物损毁。

《占用人法律责任条例》（第 314 章）¹⁰

4.3.2 如因没有妥善管理及维修其须负责的斜坡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，以保障第三者的合理安全。

物业公契

4.3.3 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。

⁸ 見由土力工程處發出的《岩土指南第五册 — 斜坡維修指南》。
(https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf)

⁹ 相關規定亦見民政及青年事務局發出的《大廈管理及維修工作守則》第 5.1 項 — 斜坡安全。
(https://www.buildingmgt.gov.hk/file_manager/tc/documents/code_of_practice/code_of_practice_on_building_management_and_maintenance_tc.pdf)

¹⁰ 《佔用人法律責任條例》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，以保障訪客為獲准到處所的目的而使用該處所時是合理地安全。

地契条款¹¹

4.3.4 斜坡维修的责任是根据土地的业权而厘定，并以地契为证。除了私人地界内的斜坡，有关业主亦可能根据地契而需要负责维修毗邻的斜坡。即使地契没有列明业主须负责维修毗邻地方，业主亦可能因在有关地方进行了工程（例如：有关毗邻地带曾被开挖，形成斜坡）而须负上普通法下的维修责任。此外，地契亦可包括「天然山坡」条款，要求业主就物业范围以外的天然山坡山泥倾泻灾害进行研究，并负责建造和维修「天然山坡灾害缓减及巩固措施」以保障有关物业的安全。有关措施的数据及维修要求一般记录在天然山坡灾害缓减及巩固工程平面图，并由有关物业发展商于土地注册处登记。因此，有关业主必须清楚了解有关地契，确认其须履行维修斜坡的责任。

持牌物管公司一般责任

4.3.5 持牌物管公司就其提供物管服务的物业须提醒业主组织¹²（如有）及业主对其拥有的物业范围内外（如须要负责）的公用部分及设施（包括斜坡、挡土墙及天然山坡）有完全和最终的责任，并须按《建筑物管理条例》（第 344 章）、其他相关法规、条款、守则和指南及物业公契执行有关责任。

物业相关的斜坡

守则：A(1) 持牌物管公司须为其提供物管服务的物业，清楚确认需要由有关物业业主负责维修的斜坡（即有关物业范围内的斜坡及有关业主须根据地契负责维修的毗邻斜坡及天然山坡（如有）），并提醒有关业主及／或业主组织（如有）其负责维修相关斜坡的责任。

指南：

- a(1) 持牌物管公司应查阅有关物业的地契及相关信息，以确认属有关物业业主须负责维修的斜坡。如对维修责任有疑问，可向专

¹¹ 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。

¹² 「業主組織」一詞的定義與《條例》第 2 條所述的「業主組織」相同，即「就某物業而言，指獲授權代表該物業所有業主行事的組織（不論該組織是否根據《建築物管理條例》（第 344 章）（《建管條例》）或公契成立）」。

业人士（例如产业测量师及律师等）咨询意见。

- a(2) 指南第 a(1)段所述的信息包括地政总署¹³所提供有关斜坡的信息及土力工程处备存的斜坡纪录册（有关纪录册登记了全港较大的斜坡及挡土墙的最新资料，并可从香港斜坡安全网站内的「斜坡信息系统」¹⁴取得。斜坡纪录册亦包括天然山坡灾害缓减措施的数据）。

人造斜坡及挡土墙的管理措施及维修要求

守则：B(1) 持牌物管公司须在切实可行的范围内为其提供物管服务的物业，作出合适的斜坡管理安排，以妥善管理和定期维修相关范围内的人造斜坡及挡土墙及毗邻的人造斜坡及挡土墙（如有及须负责），预防及避免因发生崩塌而造成人身伤亡及／或财物损毁。

指南：

- b(1) 持牌物管公司应提醒业主及／或业主组织（如有）须对上述斜坡安排定期维修检查及进行维修工程。如过往从未曾对有关斜坡进行维修，持牌物管公司应提醒业主及／或业主组织（如有）须采取下列行动¹⁵，包括：
- (a) 立即展开「例行维修检查」（见指南第 b(2)(a)段），然后安排进行所需的维修工程；
 - (b) 尽快委托专业人士进行首次「工程师维修检查」（见指南第 b(2)(b)段），尤其是一些没有「维修手册」¹⁶的斜坡及挡土墙，更需优先安排检查；及

¹³ 見由地政總署提供的「斜坡維修責任信息系統」。
(<https://www2.slope.landstd.gov.hk/smr/s/disclaimer?lg=tc>)

¹⁴ 見由土力工程處提供的「斜坡資訊系統」。
(<https://hkss.cedd.gov.hk/hkss/tc/facts-and-figures/slope-information-system/sis/index.html>)

¹⁵ 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 2.1 項 — 維修管理工作。
(https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf)

¹⁶ 「維修手册」記載有關斜坡的一般資料，若有關斜坡是通過妥善設計而得到屋宇署審批而建造的，設計斜坡的岩土工程師理應負責製備「維修手册」，作為其設計服務的一部分，以協助業主或維修土地當事人知悉維修上的要求。詳情可參閱土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 2.2 項 — 「維修手册」及 6.2 項 — 「天然山坡災害緩減措施的維修手册」。
(https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf)

- (c) 维修检查及所需的维修工程应定期根据「维修手册」的建议进行。

若业主及／或业主组织（如有）就人造斜坡及挡土墙需要技术咨询／支持服务及／或财政援助，以进行维修或改善工程，可向相关部门或当局查询¹⁷。

- b(2) 守则第 B(1)段所述的物业范围内的人造斜坡及挡土墙及毗邻的人造斜坡及挡土墙（如有及须负责）的维修工序或行动应包括：

(a) 例行维修检查¹⁸

- (i) 进行例行维修检查的主要目的是确定是否需要为在斜坡上的人造设施进行维修工程。物业管理从业员或维修人员均可执行例行维修检查，一般毋需专业岩土工程知识，当中包括以下工作（详见附录 1「检查及工程纪录表模板」）：

- 清理积存在排水渠内及斜坡上的杂物；
- 修补破裂或损毁的排水渠及路面；
- 修补或更换破裂或损毁的斜坡护面；
- 清理淤塞的疏水孔及出水管；
- 清除引致斜坡护面及排水渠严重破裂的植物；
- 在光秃的土坡面重新种草；
- 修葺砌石墙的勾缝（即修葺用作连接相邻石墙的物料，使整体石墙更牢固）；
- 清除岩坡上或孤石附近的碎石与杂草；

¹⁷ 土力工程處的社區諮詢服務組會就斜坡安全事宜向接獲危險斜坡修葺令或需進行斜坡維修的私人業主提供技術諮詢及支援服務。詳情可向社區諮詢服務組查詢。
(<https://hkss.cedd.gov.hk/hkss/tc/prevention-of-landslide-hazards/community-advisory-services/index.html>)。而「樓宇復修綜合支援計劃」提供財政援助予合資格的私人斜坡業主，以便進行斜坡工程。詳情可向市區重建局查詢。
(<https://brplatform.org.hk/tc/subsidy-and-assistance/integrated-building-rehabilitation-assistance-scheme>)

¹⁸ 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 3.1 項 — 例行維修。
(https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf)

- 检查外露或地下带水管道有否渗漏，如有渗漏的迹象，须提醒该带水管道的业主、负责管道维修的人士或有关单位尽快采取行动；
 - 修理或更换生锈的斜坡装置；及
 - 保养斜坡上的美化项目。
- (ii) 若须进行的工程涉及修葺天然、经平整或人工建筑的斜坡坚硬护层或砌石挡土墙内的勾缝等（而工程不涉及挖掘深度超过 300 毫米的挖掘工作，或更换或拆除砌石块），持牌物管公司可协助业主，根据「小型工程监管制度」的简化规定委任订明注册承建商进行。有关「小型工程监管制度」的详情可浏览屋宇署相关网页¹⁹。
- (iii) 持牌物管公司在进行例行维修检查时，如发现异常的情况（例如带水管道有渗漏迹象、排水渠有水溢出或溢流的情况、裂缝扩阔、地面下陷、挡土墙扭曲或变形、顶部平台下陷），应立即安排「工程师维修检查」（见指南第 b(2)(b)段）及作出适当的行动。详情可浏览工程师注册管理局网页²⁰。
- (iv) 检查人员在进行「例行维修检查」时，若发现斜坡或挡土墙附近的土地用途改变了，应向业主及／或业主组织（如有）报告。业主及／或业主组织（如有）在接获报告后，应检讨斜坡或挡土墙的「人命后果类别」²¹，会否因附近土地用途的转变而需要更改，以及根据本指南的建议，修订各类维修检查的周期。倘有需要，可征询专业岩土

¹⁹ 有關「小型工程監管制度」的詳細資料，可於屋宇署網頁查閱。
(<https://www.bd.gov.hk/tc/building-works/minor-works/introduction-to-minor-works-control-system/index.html>)

²⁰ 「工程師維修檢查」應由具備專業資格的香港岩土工程師(如「註冊專業工程師(岩土工程)」)進行。其有關資料可於工程師註冊管理局網頁查閱。
(<https://www.erb.org.hk/searchRPE.asp>)

²¹ 人命後果類別分為三級，第一級是經常及輕度使用的建築物（例如：住宅大樓、商業辦公室、學校、醫院室內停車場及教堂等）；第二級是主要基建設施及頻繁使用的開放和公共等候區（例如：鐵路、地鐵、開放式停車場等）及第三級是輕度使用的露天休閒區及偏遠地區（例如：地區休閒用地、郊野公園）。

(<https://www.cedd.gov.hk/eng/publications/geo/geo-technical-guidance-notes/index.html>) (只提供英文文本)

工程師的意見。

(v) 「維修手冊」訂明「例行維修檢查」周期²²，若每年進行不多於一次的「例行維修檢查」，持牌物管公司應在合理及切實可行範圍內盡量安排在十月至二月期間進行「例行維修檢查」，而維修工程應盡量在四月雨季來臨前竣工。

(vi) 持牌物管公司應尽早與業主及／或業主組織（如有）作出商討，以進行指南第 b(2)(a)(v)段所述的維修檢查及維修工程。

(vii) 在暴雨過後檢查排水渠及清理淤塞物。

(b) 工程師維修檢查²³

(i) 進行「工程師維修檢查」的周期，一般應由設計工程師在「維修手冊」內訂明，或由負責維修檢查的工程師提出。一般而言，持牌物管公司應在合理及切實可行範圍內每五年安排專業的工程師（例如註冊專業工程師（岩土工程）為屬「人命後果類別第一及第二級」的斜坡及擋土牆進行一次檢查，而屬第三級的斜坡及擋土牆，則可每十年進行一次²⁴。

(ii) 持牌物管公司在協助業主及／或業主組織（如有）進行「例行維修檢查」及「工程師維修檢查」時都應以「維修手冊」作為參考文件。倘若有關斜坡已存在多年，其設計及建造未必符合現行的安全標準，而本身亦沒有製備「維修手冊」，持牌物管公司應協助並安排業主及／或業主組織（如有）立即委託工程師進行「工程師維修檢查」。工程師會翻查有關斜坡的所有設計及建造紀錄，及其他相關數據而製備一份「維修手冊」。假若發現有關斜坡尚未進行任何評估，或者沒有穩定性評估的紀錄，工程師

²² 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 3.1.2 項 — 檢查的周期與時間。

(https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf)

²³ 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 3.2 項 — 工程師維修檢查。

(https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf)

²⁴ 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 3.2.2 項 — 檢查的周期。

(https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf)

会建议进行相关稳定性评估。持牌物管公司应协助业主及／或业主组织（如有）了解其负责维修的斜坡有否进行过稳定性评估，从而断定斜坡是否达到现行安全标准。

- (c) 地下帶水管道²⁵定期检查²⁶ — 持牌物管公司应在合理及切实可行范围内按「维修手册」订明的周期安排专业承建商进行地下帶水管道定期检查²⁷。
 - (d) 特殊设施定期监测²⁸ — 倘若有关斜坡须依靠「特殊设施」（例如「永久性预应力地锚」和「着意设计而非酌情施用的排水斜管」）以保持其稳定，而相关设施的效用可能随时间而减低，便须进行定期监测。持牌物管公司应按「维修手册」订明的监测要求表的建议周期或按需要缩短周期，安排专业承建商进行监测。如监测结果超出监测要求表列明的「警戒线」，持牌物管公司应提醒业主及／或业主组织（如有）须立刻聘请具备专业资格的岩土工程师实施指定的应变措施及进行「稳定性评估」，以确定是否需要进行巩固工程。业主及／或业主组织（如有）应把此类事情告知日后进行「工程师维修检查」的工程师。
- b(3) 倘若发现人造斜坡及挡土墙有实时或明显的危险，持牌物管公司应立即向有关部门（例如警方、消防处、土力工程处及屋宇署）报告，并围封有危险的地方，以确保安全，并通知业主及／或业主组织（如有）安排有关维修工程。

²⁵ 地下帶水管道包括污水渠、雨水渠和食水管。為了預防滲漏，地下帶水管道必須定期進行檢查和維修。管道缺乏維修，可能導致滲漏，繼而影響在其地段範圍內甚至遠離該範圍的斜坡和擋土牆的穩固，最後可能引致山泥傾瀉。

²⁶ 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 3.3 項 — 地下帶水管道定期檢查。
(https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf)

²⁷ 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 3.3.2 項 — 地下帶水管道定期檢查的周期。
(https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf)

²⁸ 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 3.5 項 — 特殊設施定期監測。
(https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf)

天然山坡灾害缓减措施的维修要求

守则：C(1) 持牌物管公司须提醒其提供物管服务的物业的业主及／或业主组织（如有）对有关天然山坡（如有及须负责）进行相关的灾害缓减措施维修。

指南：

c(1) 守则第 C(1)段所述的天然山坡（如有及须负责）灾害缓减措施的维修要求应包括：

(a) 缓减措施的例行维修检查²⁹

(i) 为确保天然山坡灾害缓减措施的完整性及继续保持其功效，应进行「例行维修检查」及所需的维修工程，检查的范围应涵盖天然山坡灾害缓减措施、措施所在范围及毗连土地（详见附录 2「天然山坡灾害缓减措施的例行维修检查及工程纪录表模板」）。在一般情况下，检查时应评估是否需要就该天然山坡相关的人工设施进行下列的维修工作：

- 清理排水渠、泥石槽、泥石穴、泥石池及隔筛措施中的泥石；
- 修理或更换损坏部分；
- 使疏水孔及去水管畅通；
- 清除引致措施严重破裂的植物；
- 修理或修复在措施毗连而受严重侵蚀的土地；
- 进行其他例行维修工程以保持措施的完整性及效能；
- 清理防御措施（例如泥石坝、柔性防护网、石笼墙）后方堆积的泥石；及
- 修剪或移除影响柔性防护网的树木。

(ii) 持牌物管公司应在合理及切实可行范围内至少

²⁹ 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 6.3 項 — 緩減措施例行維修檢查。
(https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf)。

每年进行一次例行维修检查³⁰。如每年只进行一次维修检查，最好尽早安排，以便有足够时间在雨季来临前完成维修检查及所需的维修工程，并在暴雨过后检查防御措施和清理严重堆积的泥石。

(b) 缓减措施的工程师维修检查³¹

- (i) 除非设计工程师注明或因应其他特别规定条款，例如地契中有关「天然山坡」条款或划为「绿色间黑斜线」的范围等，否则毋须进行「工程师维修检查」。
- (ii) 倘若持牌物管公司发现异常情况，如栏砂坝积聚大量泥石或受扶壁支撑的孤石有明显的移动，应在取得业主及／或业主组织（如有）的同意下（如适用）征询具备专业资格的岩土工程师的意见。

(c) 柔性防护网的特别跟进检讨³²

- (i) 如使用「柔性防护网」³³作为防御措施，当发现重大缺陷或异常情况（例如防护网受山泥倾泻、山火、台风等影响而严重损坏、支柱向上坡倾覆、防护网上方钢丝绳松弛、主网高度下降、主要组件严重锈蚀）时，应进行「特别跟进检讨」。
- (ii) 「特别跟进检讨」应由具备专业资格的岩土工程师（例如「注册专业工程师（岩土工程）」）进行，研究缺陷或异常情况的成因和评估其引致的影响，并建议修正的方法，从而恢复相关防护网拦截泥石的功能。有需要时，应征询其他相关界别具备专业资格的工程师和防护网制造商或供货商的专

³⁰ 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 6.4 項 — 例行維修檢查的周期。

(https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf)。

³¹ 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 6.5 項 — 緩減措施的工程師維修檢查。

(https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf)。

³² 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 6.6 項 — 柔性防護網的特別跟進檢討。

(https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf)。

³³ 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》圖片 6.1 — 天然山坡災害緩減措施。

(https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf)。

家意见。

- c(2) 持牌物管公司应了解其他处理天然山坡灾害缓减措施的维修要求（详见附录 3），从而在合理及切实可行的范围内为其客户提供适切的信息和意见。

执行修葺令／勘测令

守则：D(1) 持牌物管公司为其提供物管服务的物业如接获屋宇署发出的修葺令／勘测令（命令）时，须通知业主及／或业主组织（如有）及提醒其按命令进行有关维修工程及不遵循命令的法律后果³⁴；并在获得业主及／或业主组织（如有）同意后安排进行有关维修工程，以符合命令的要求。

指南：

- d(1) 持牌物管公司应协助业主及／或业主组织（如有），仔细阅读命令的要求，共同商讨跟进行动，安排命令中指明的专业人士³⁵，及注册专门承建商进行有关工程，以符合命令的要求³⁶。

监察服务承建商和备存纪录

守则：E(1) 如持牌物管公司聘用注册专业人士或承建商（服务承建商）处理有关维修／修葺工程，在与相关服务承建商订立合约时，须清晰厘定相关守则的要求，并须对服务承建商所提供的有关服务作出适切监察。

E(2) 如守则第 E(1)段所涉及的维修／修葺工程由业主组织（如有）直接聘用服务承建商处理，持牌物管公司须提醒有关业主组织，与相关服务承建商订立合约时，须清晰厘定相关守则的要求，并须对服务承建商所提供的有关服务作出适切监察。

E(3) 持牌物管公司及业主组织就其与服务承建商订立的合

³⁴ 見指南第 3.3 段。

³⁵ 見指南第 3.1 段及 3.2 段。

³⁶ 見由土力工程處發出的《遵從「危險斜坡修葺令」簡易指南》。
(https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_441/cedd_DHO_booklet_chi.pdf)

约及相关的文件须妥善备存不少于 6 年³⁷。

指南：

- e(1) 因应指南第 b(2)及 c(1)段所述的维修检查结果，持牌物管公司应提醒业主及／或业主组织（如有）进行有关维修工程（如有需要）；并在获得业主及／或业主组织（如有）同意后安排注册专业人士或承建商（例如注册屋宇或土木工程承建商、注册结构工程师或注册岩土工程师等）进行有关维修工程，以确保有关斜坡状况良好及安全，而天然山坡灾害缓减措施亦能继续发挥功效。根据《建筑物（小型工程）规例》（第 123N 章），某些类型的斜坡维修工程已纳入小型工程监管制度，方便业主以简化程序安全和合法地进行小型斜坡维修工程。有关小型工程监管制度下的简化程序及建筑工程种类的详情，可向屋宇署索取³⁸。
- e(2) 持牌物管公司应：
- (a) 选择具备认可维修／修葺资历、相关工作经验和专业知识的服務承建商；
 - (b) 安排合适员工负责统筹、督导及监察服务承建商所提供的服务，并与服务承建商保持沟通；
 - (c) 妥善备存有关合约、纪录、文件（包括招标文件）、「维修手册」、维修检查纪录、维修工程纪录及数据于合适的地方，并按业主及／或业主组织（如有）的书面（如适用）或法例要求，适时向其提供该等数据，以供审阅；及
 - (d) 若持牌物管公司负责管理物业范围内有大量的斜坡，可考虑将「维修手册」及相关的维修检查和工程的纪录电子化，方便管理。
- e(3) 如有关服务合约是由业主组织（如有）直接与服务承建商订立，持牌物管公司应提醒业主组织有关指南第 e(2)(a)至(d)段的事宜。

³⁷ 有關指引是參考《建管條例》第 20A(4)條作出。

³⁸ 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 5.1 項 — 預防性維修工程的指引。

(https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf)

通报及跟进工作

守则：F(1) 在进行相关维修／修葺工程前，持牌物管公司须在物业大堂的显眼地方张贴通告，通知业户及相关人士有关工程的数据。

F(2) 当第 F(1)段所涉及的工程完成后，持牌物管公司须监督有关的服务承建商已适当地清理工程所涉及的地方，并妥善修复因工程而引致损毁的设施及地方。

F(3) 如守则第 F(1)段所涉及的维修／修葺工程由业主组织直接聘用服务承建商处理，持牌物管公司须提醒有关业主组织守则第 F(1)及 F(2)段的要求。

指南：

f(1) 持牌物管公司在通告内提供的数据应包括：

- (a) 涉事地方（例如进行工程地点／范围）、工程性质及工程进行时间；及
- (b) 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）），在工程期间提高警觉。

— 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。

如本指南中涉及的任何法例或法規有任何修訂，持牌人行事時須以該等修訂的條文為準。

例行维修检查及工程纪录表模板
(针对物业范围内的斜坡及毗邻的斜坡)

例行维修检查纪录				(第 1 页, 共 5 页)	
斜坡/挡土墙编号⁽¹⁾					
斜坡/挡土墙位置(地址)					
检查日期：			天气：		
上次「工程师维修检查」日期：					
下次「工程师维修检查」日期：					
人工设施维修工程的项目	位置编号	是否需要 进行工程		竣工日期	
		否	是		
清除积存在排水渠的杂物					
修葺斜坡/挡土墙顶部及脚部破裂或 损毁的排水渠或路面					
修补/更换破裂或损毁的斜坡护面					
清除坡面的泥石及引致斜坡护面及 排水渠严重破裂的植物					
清除在岩石坡或孤石上的松石块及 不适合的植物					
在光秃土坡重新种植					
修葺砌石墙的勾缝（即修葺用作连接 相邻石墙的物料，使整体石墙更牢固）					
清理淤塞的疏水孔及出水管					
修葺渗漏的外露带水管道					
修葺/更换生锈的钢铁设施(如铁闸、 界线围栏及梯楷)					
清理积存于防御措施的泥石					
其他(具体说明有关工程)					
上述工程建议的竣工日期：					
注： (1) 如符合登记要求，土力工程处可提供斜坡或挡土墙编号。					

例行维修检查纪录
页)

(第 2 页，共 5

斜坡/挡土墙编号

场地平面图(注明编号以显示需要进行维修工程的人造设施位置，亦应在纪录照片加注编号)

注： 如有需要，可另加页。

注： (1) 如发现斜坡/挡土墙有破损或不寻常的情况，例如出现渗漏迹象、裂缝扩阔、地面下陷、砌石墙扭曲或变形、顶部平台下陷等，应向业主及／或业主组织（如有）报告。

例行维修检查纪录
页)

(第 4 页，共 5

斜坡/挡土墙编号

照片纪录(维修检查时拍摄，并加注释、日期和在场地平面图的编号)

- 注：
- (1) 如有需要，可另加页。
 - (2) 照片应能清楚记录需要维修工作的地点和细节，以及任何危险迹象，例如张力裂缝、挡土墙变形等，并适当地加上注释。

天然山坡灾害缓减措施的例行维修检查及工程纪录表模板

例行维修检查纪录	(第 1 页, 共 5 页)
防御措施编号	
防御措施位置(地址):	
防御措施类别: 柔性防护网 / 泥石流坝 / 石笼墙 / 其他 ()	
检查日期:	
天气:	
位置图及场地平面图(如发现 (i) 须进行一般维修工程的项目及/或 (ii) 须进行「特别跟进检讨」的观察事项, 应将有关地点配上编号。照片记录上亦应配上相关编号。)	
注: (1) 如有需要, 可另加页。 (2) 应标明平面图比例及通道。 (3) 应为每段柔性防护网(即两条支柱之间范围)配上编号。	

例行维修检查纪录				(第 2 页, 共 5 页)	
防御措施编号					
一般维修工程项目					
工程项目	是否需要 进行工程		位置编号	备注 (例如： 竣工日期)	
	否	是			
A1. 修剪或移除影响防护网的不合适树木					
A2. 移除防护网后方堆积的泥石 (包括主网后面及支柱接地板周边范围)					
A3. 清除积存在排水渠的杂物					
A4. 修葺出现裂痕或受损的排水渠或维修通道					
A5. 修葺/更换生锈的钢铁设施(如铁闸、扶手、界线 围栏及梯楷)					
A6. 维修或修复在措施毗连而受严重侵蚀的土地					
A7. 维修或修复维修用行车道路面					
A8. 维修漏水的外露带水管道/通知有关当事人					
A9. 维修出现裂痕或受损的挡柱					
A10. 其他 (具体说明有关工程)					
上述工程建议的竣工日期：					
须征询专业工程师意见的事项					
B1. 防御措施后方堆积大量泥石					
B2. 防御措施严重变形					
其他观察/建议(如有需要, 可另加页):					
检查人员: 机构: 签署: 日期: 下次「例行维修检查」日期: 业主或其授权代表姓名: 机构: 签署: 日期:					

例行维修检查纪录				(第 3 页, 共 5 页)	
防御措施编号					
适用于柔性防护网的额外维修工程项目					
工程项目	是否需要 进行工程		位置编号	备注 (例如： 竣工日期)	
	否	是			
C1. 修剪或移除影响防护网的不合适树木					
C2. 移除阻塞能量耗散装置的对象					
C3. 修葺破裂的混凝土结构(如地锚地基的混凝土面垫)					
缺陷或异常情况					
须进行「特别跟进检讨」的观察事项	无	有	位置编号	备注	
D1. 防护网受山泥倾泻/坠石影响					
D2. 防护网受山火影响					
适用于柔性防护网的项目：					
D3. 主要组件严重锈蚀					
D4. 支柱向上坡倾覆					
D5. 怀疑防护网缺少组件					
D6. 防护网上方钢丝绳松弛					
D7. 因钢丝绳过度下垂或支柱过度倾斜而导致主网高度少于「维修手册」中列明的「最低挡土高度」					
D8. 其他					
其他观察/建议(如有需要, 可另加页) :					
检查人员 : 机构 : 签署 : 日期 : 下次「例行维修检查」日期 : 业主或其授权代表姓名 : 机构 : 签署 : 日期 :					

例行维修检查纪录		(第 4 页, 共 5 页)
防御措施编号		
照片记录(维修检查时拍摄, 并加注释、日期和在场地平面图的编号)		
照片编号:	注释:	
日期:		
注: (1) 如有需要, 可另加页。 (2) 应提供每段柔性防护网的记录照片(应摄自上次进行「例行维修检查」时拍照的同一位置)。 (3) 记录照片应详细显示 (i) 须进行一般维修工程的项目及/或 (ii) 须进行「特别跟进检讨」的观察事项。有关照片应附文字说明。		

其他天然山坡灾害缓减措施的维修要求

1. 天然山坡毋须进行维修。另外，建造天然山坡灾害缓减措施，一般都不会导致山坡的地形和状况有重大的改变。山坡的地貌若因进行土方工程，例如大型的削缓工程，而被大幅改变，应视为人造斜坡，而维修工作亦须按有关维修人造斜坡及挡土墙的指引进行³⁹。
2. 天然山坡灾害缓减措施大致分为以下两类：
 - (a) 防止天然山坡山泥倾泻的巩固措施，如混凝土扶壁、泥钉、岩钉/岩栓、排水斜管及挡土墙；及
 - (b) 阻挡崩塌泥石或坠下孤石的防御措施，如栏砂坝、土墩、泥石坝及柔性防护网（包括防石栏）。
3. 在某些情况下，可采用其他的方法来缓减天然山坡山泥倾泻的风险，例如：
 - (a) 在山坡与现有设施之间设立缓冲区（如空地）；及
 - (b) 设立泥石池、沉沙池等，作为部分排水设施⁴⁰。

除非设计工程师另有订明，否则除了定期清理泥石外，从岩土工程的角度上，上述的措施并无维修要求。
4. 以下防止天然山坡山泥倾泻的巩固措施一般仅需少量维修，安排「例行维修检查」或不符成本效益，因为建造维修信道的工程可能规模庞大且成本高昂，甚或对周边环境造成不良影响。因此，除非设计工程师另有订明，否则一般毋须就下列巩固措施进行「例行维修检查」：
 - (a) 泥钉；
 - (b) 岩钉/岩栓；及
 - (c) 混凝土扶壁（不包括高度为三米或以上，而又影响及靠近

³⁹ 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 6.1 項 — 天然山坡災害緩減措施的維修要求的概況。

(https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf)

⁴⁰ 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 6.7 項 — 其他天然山坡災害緩減措施。

(https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf)

人命后果类别第一级设施的混凝土扶壁)⁴¹。

⁴¹ 見註釋 39。