



物業管理業監管局
PROPERTY MANAGEMENT
SERVICES AUTHORITY

處理渠務工作

良好作業指南

編號：G24/2024



生效日期：2024年9月20日

物業管理業監管局

處理渠務工作 — 「良好作業指南」

指南編號：G24/2024

生效日期：2024年9月20日

序言

就物業管理業監管局（「監管局」）於2024年9月20日發出的「處理渠務工作」操守守則¹（守則編號C24/2024）（「守則」），監管局根據《物業管理服務條例》（第626章）（《條例》）第44條²向持牌人³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⁴的物業提供物業管理服務（「物管服務」）時，會涉及物業公用部分內的渠務排水工作⁵。近年氣候變化而引致極端天氣情況（如特大暴雨、強烈熱帶氣旋等）的頻率和強度不斷增加，而可能引發的特大暴雨及風暴潮⁶為物業的排水

¹ 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，可作為有助於確定或否定受爭議的事宜的依據。

² 《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」。

³ 「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。

⁴ 「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。

⁵ 本指南的涵蓋範圍，不包括物業公用部分內的食水、鹹水及消防供水系統所涉及的管道。相關的供水系統喉管及裝置的資料，詳見水務署以下網頁：

（<https://www.wsd.gov.hk/tc/plumbing-engineering/index.html>）

⁶ 風暴潮是指當熱帶氣旋吹襲期間，與其相關的強風會把海水推向海岸，引致海平面上升的現象。此外，熱帶氣旋的低氣壓亦會令到中心附近的海水被吸起。如果風暴潮適逢天文大潮，海平面可能比平常高出很多，引致沿海低窪地區被海水淹浸。請參考渠務署以下網頁：

（https://www.dsd.gov.hk/TC/Flood_Prevention/Our_Flooding_Situation/Storm_Surge_Spots/index.html）

系統帶來壓力愈來愈大，良好的渠務設施管理，可有效增強物業的防洪能力，並可預防／減少因極端天氣而引致的意外緊急情況（如水浸、洪水、山泥傾瀉、山坡倒塌等）所造成的人命傷亡及／或財物損毀。本指南旨在讓持牌物管公司及其轄下持牌物業管理人⁷（「持牌物管人」）更有效及專業地依循載列於守則的指引行事。

《建築物條例》（第 123 章）

3.1 《建築物條例》就樓宇及相關工程的規劃、設計及建造作出規管，其附屬法例《建築物（衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所）規例》（第 123I 章）（《建築物水管及排水規例》）第 III 及第 IV 部就有關建築物的水管裝置⁸，以及處置由建築物排出的髒水⁹及地面水¹⁰所需的喉管、排水渠¹¹及污水渠¹²等渠道的裝置及排水工程¹³作出規定。

3.2 根據《建築物條例》第 28(1)條，任何建築物的排水工程¹⁴須由該建築物的擁有人進行，並達致建築事務監督¹⁵滿意的程度，以及須符合規例。如建築物的排水系統欠妥、有不足夠或不衛生的情況¹⁶，建築事務監督可根據《建築物條例》第 28 條，向有關業主送達命令，要求其在指明時間內進行勘測及／或修葺工程¹⁷。如有關命令未獲遵從，即屬違法¹⁸。

⁷ 根據《條例》第 2 條，持牌物業管理人指（a）持牌物業管理人（第 1 級）；或（b）持牌物業管理人（第 2 級）。

⁸ 如「便溺污水管」、「廢水管」、「雨水管」等

⁹ 根據《建築物水管及排水規例》第 2 條，「髒水」指「被便溺污水、廢水或工商業污水污染的水。」

¹⁰ 根據《建築物水管及排水規例》第 2 條，「地面水」指「流自建築物任何部分（包括附屬任何建築物的已鋪面地方或不論是否已鋪面的土地）的雨水。」

¹¹ 根據《建築物條例》第 2 條，「排水渠」指「供一幢建築物及其附屬的任何建築物及庭院作排水之用的排水渠。」

¹² 根據《建築物條例》第 2 條，「污水渠」指「不包括本條所界定的排水渠，但包括所有供多於一幢建築物及其附屬的任何建築物和庭院作排水之用的污水渠及排水渠。」

¹³ 就「排水工程」，根據《建築物水管及排水規例》第 39 條「建築物的排水」規定，每幢建築物須設有處置由建築物排出的所有髒水及地面水所需的喉管、排水渠及渠道。

¹⁴ 見《建築物水管及排水規例》第 IV 部「排水工程」內有關排水設施（排水渠、污水渠、沙井及存水隔氣彎管等）的規定。

¹⁵ 根據《建築物條例》第 2 條，「建築事務監督」指屋宇署署長。

¹⁶ 就處理建築物內欠妥的排水渠的資料，詳見屋宇署以下網頁：

（https://www.bd.gov.hk/tc/safety-inspection/building-safety/index_bsi_drainage.html）

（https://www.careyourbuilding.bd.gov.hk/tc/building_safety_tips/163.html）

¹⁷ 根據《建築物條例》第 28 條，如建築物的排水系統欠妥、有不足夠或不衛生的情況，建築事務監督可向有關業主送達命令，要求業主在指明時間內進行勘測及／或修葺工程。

¹⁸ 根據《建築物條例》第 40(1B)條，任何人如沒有遵從根據《建築物條例》第 28(3)條送達的法定命令，即屬違法，一經定罪，最高可處第 5 級罰款（現時為港幣\$50,000）；以及最高監禁一年。

3.3 根據《建築物條例》第 27C 條，對於敷設在物業範圍內的土地（如有）等的水管、排水渠或污水渠，相關物業的擁有人亦須負責相關的維修及保養¹⁹。如相關水管有任何滲漏、欠妥或不足夠情況，可造成有關土地或建築物崩塌／坍塌，導致（或相當可能導致）任何人受傷或任何財產損毀的危險，屋宇署可根據該條例向物業的擁有人發出地下管道勘測令（勘測令），着令其進行勘測²⁰，及須在勘測令訂明的期限內安排工程糾正該等情況。勘測令會在土地註冊處與土地業權相關的資料下作出登記²¹，並會於勘測令獲遵辦後才予以解除。根據《建築物條例》第 40(1B) 條規定，任何人無合理辯解而沒有遵從根據第 27C 條送達的命令，即屬違法²²。

業主的責任

4.1 業主作為物業所在土地的擁有人，擁有其物業所在土地的不可分割份數，亦同時與其他業主共同擁有在物業範圍內的公用部分及設施（包括渠管設施²³（如地面上（如設置於建築物外牆）及地下的污水管、排水渠、廢水管²⁴、雨水管²⁵等）），因此業主對其物業公用部分的渠管設施負有責任；業主須妥善清潔、維修及保養這些設施，以確保其常處於良好及安全的狀況，以避免因渠管設施欠妥而導致人命或財物損毀等情況。

¹⁹ 根據《建築物條例》第 27C（1）條，任何建築物的水管、排水渠或污水渠敷設於任何天然、經平整或人工建築的土地內或附近的地層之內、之上或之下，或敷設於任何擋土構築物之內、之上或之下，有任何滲漏、欠妥或不足夠情況，可造成有關土地整體或局部崩塌或有關構築物整體或局部坍塌，而該崩塌或坍塌的情況可導致或相當可能導致任何人受傷或任何財產損毀的危險，屋宇署可按照土力工程處的意見，向該建築物的擁有人發出地下管道勘測令。

此外，請參考監管局發出的《斜坡管理工作》操守守則及良好作業指南第 3.2 及 3.3 段：

（<https://www.pmsa.org.hk/tc/regulatory-framework/codes-of-conduct>）

²⁰ 詳見《建築物條例》第 27C（2）條

²¹ 根據《建築物條例》第 27C（6）條，建築事務監督可在根據《建築物條例》第 27C（1）條送達命令後，安排將命令以註冊摘要的方式在土地註冊處針對命令所關乎的建築物而註冊。

²² 根據《建築物條例》第 40（1B）條，任何人如沒有遵從根據《建築物條例》第 27C 條送達他的法定命令，即屬違法，一經定罪，最高可處第 5 級罰款（現時為港幣 \$50,000）；以及最高監禁一年。

²³ 請參考《建築物管理條例》（第 344 章）（《建管條例》）附表 1 第 6 段。除大廈公契另有指明，建築物的「公用部分」包括建築物的污水管、排水渠、廢水管、雨水渠等。如物業有法團，法團須遵守和依循由民政及青年事務局局長根據《建管條例》第 44（1）（b）條發出的《大廈管理及安全工作守則》（修訂版由 2018 年 9 月 1 日起生效）中相關的規定行事（詳情請參考第 8.9 段有關「排水渠」的守則）：

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

²⁴ 根據《建築物水管及排水規例》第 2 條，「廢水管」指「用作或建造以用作排送廢水的喉管。」

²⁵ 根據《建築物水管及排水規例》第 2 條，「雨水管」指「用作或建造以用作從屋頂表面、外廊及露台直接排送地面水的喉管。」

4.2 除上文第 3.1 至 3.3 段所述的法例外，與處理物業渠管設施相關的其他法規及條款，亦包括以下：

普通法謹慎責任

4.2.1 業主須為其物業負有在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亡及／或財物損毀，業主可能須承擔法律責任。因此，業主須妥善管理及維修其須負責的渠管設施，以預防及避免因發生問題而對公眾構成人身傷亡及／或財物損毀。

《佔用人法律責任條例》(第 314 章)²⁶

4.2.2 如因沒有妥善管理及維修須負責的渠管設施而引致第三者損傷或死亡，有關業主／業主立案法團²⁷（「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，以保障第三者的合理安全。

物業公契

4.2.3 物業公契是一份具法律效力的文件，對所有有關物業的業主均有約束力，並清楚列明業主、物業管理公司等就物業內的私人地方、公用部分及設施等的監管、維修保養及管理方面的權利、權益及責任。

地契條款²⁸

4.2.4 如根據物業地契，業主需要負責檢查及維修物業毗鄰的斜坡及物業範圍以外的天然山坡²⁹，而有關斜坡及天然山坡的維修涉及敷設於其中的渠管設施的維修，則有關業主亦須負上相關責任。因此，有關業主必須清楚了解相關地契，確認其須履行維修渠管設施的範圍及責任。

²⁶ 《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。

²⁷ 法團是按照《建管條例》成立的法人團體，在法律上代表所有業主管理物業的公用部分。

²⁸ 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）須查閱和遵循有關地契條款。

²⁹ 請參考監管局發出的《斜坡管理工作》操守守則及良好作業指南第 4.3.4 段「地契條款」：

（<https://www.pmsa.org.hk/tc/regulatory-framework/codes-of-conduct>）

持牌物管公司一般責任

5. 持牌物管公司就其提供物管服務的物業須提醒業主組織³⁰（如有）及業主對其擁有的物業範圍內外（如須要負責）的公用部分及設施（包括渠管）有完全和最終的責任，並須按相關法規、條款、守則和指南及物業公契執行有關責任。

管理渠管設施

守則：A(1) 持牌物管公司須為其提供物管服務的物業，清楚確認有關物業業主須負責管理的渠管設施，並提醒有關業主及／或業主組織（如有）相關責任³¹。

A(2) 持牌物管公司須在切實可行的範圍內為其提供物管服務的物業作出合適的安排，以妥善檢查、維修及保養相關範圍內的渠管設施，以確保有關設施的設置符合相關法例及法規的要求³²，並維持良好的操作狀態，以應對因惡劣或極端天氣而引致的意外緊急情況，並保障物業及住客的安全。

指南：

- a(1) 持牌物管公司應查閱有關物業的地契等相關資訊，以確認屬有關物業業主須負責維修及保養的水渠及排水系統。如對維修責任有疑問，可向專業人士（例如產業測量師及律師等）諮詢意見³³。
- a(2) 持牌物管公司應制定措施，並參考《密閉空間工作的安全與健康工作守則》³⁴，以妥善管理物業業主責任範圍內渠管設施的檢查、維修及保養事宜，而有關措施包括安排人員、合資格專業人士／承建商進行以下工作（詳見附錄 2 的有關參考資料³⁵）：

³⁰ 「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《建管條例》或公契成立）」。

³¹ 持牌物管公司應查閱有關物業的地契等相關資訊，以確認屬有關物業業主須負責維修及保養的水渠。如對維修責任有疑問，可向專業人士（例如產業測量師及律師等）諮詢意見。

³² 見本指南第 3.1 至 3.3 段

³³ 就物業的公用或個別單位使用的水渠及排水系統的維修責任，見物業公契的相關適用條款；另見本指南「附錄 1」的參考資料。

³⁴ 有關《密閉空間工作的安全與健康工作守則》的資料，見勞工處以下網頁：
（<https://www.labour.gov.hk/tc/public/pdf/os/B/spacec.pdf>）

³⁵ 見本指南「附錄 2」的「渠管設施及排水系統工程參考資料」

- (a) 地面渠管設施 — 進行例行檢查（包括日常及定期檢查），特別是在每年雨季前進行一次檢查，並在暴雨過後進行檢查，以確定是否有以下欠妥善的情況，包括：
- (i) 渠管淤塞：渠管有植物生長、垃圾或泥沙在管道彎位堆積或污垢積聚在管壁上，以至無法正常排水，導致雨水或污水倒流。
 - (ii) 不恰當接駁：將廢水、便溺污水管接駁至雨水管或通風管³⁶；隔氣³⁷或通風管被拆除等。
 - (iii) 渠管鏽蝕或損壞：喉管或配件（如固定喉管的喉碼）用料不當、失修或老化；鑄鐵喉管塗層剝落；喉管受外物撞擊引致損壞。
 - (iv) 滴水滲漏：喉管失修、損壞或老化；喉管接駁位移動、鬆脫或被違規改動。
- (b) 地下渠管設施 — 進行例行檢查（包括日常及定期檢查），特別是在每年雨季前進行一次檢查，並在暴雨過後進行檢查，以確定是否有以下欠妥善的情況，包括：
- (i) 沙井³⁸蓋及沙井口欠妥：沙井蓋鏽蝕或損壞、沙井口位置被地台飾面、花槽或傢俱阻塞等。
 - (ii) 地下沙井情況欠妥：沙井沒有定時清理、地下沙土流失，出現地面下陷。
 - (iii) 地下渠管鏽蝕或損壞：渠管失修、破損、滲漏、被害蟲或植物根部破壞。
 - (iv) 地下渠管淤塞：垃圾堆積或污垢積聚在渠管壁上，以至無法正常排水。
- (c) 如發現有上述第 a(2)(a)及 a(2)(b)段的情況，持牌物管公司應適時跟進及維修，包括：
- (i) 修葺有裂痕或損毀的排水渠；
 - (ii) 清除疏水孔及出水管的阻塞物（如雜草和碎石）；用竿探查較深的位置是否有阻塞物，並加以清除（如有）；
 - (iii) 於排水管道的進水口加設渠閘，以防止廢物沖進渠管造成淤塞；

³⁶ 亦稱「氣喉」，附加於便溺污水管，接駁坐廁。氣喉須包含「反虹吸管」，主要用作平衡喉管內氣壓避免「水封」流失。

³⁷ 「隔氣」設於衛生設備與便溺污水管或廢水管之間，內部儲存的水稱作「水封」，以阻隔氣體由污水管進入物業單位內。

³⁸ 根據《建築物水管及排水規例》第 2 條，「沙井」指建於排水渠或污水渠上以提供途徑進行檢查、測試和清除堵塞物的小室。

- (iv) 清除排水管道上引致嚴重裂縫的植物；
 - (v) 安排工程人員／專業人士定時以通渠器或高壓噴水器清理排水渠及沙井，以清除垃圾或污垢積聚等阻塞物；
 - (vi) 清理積聚或堵塞於排水口及沙井口的垃圾、植物或其他雜物；及
 - (vii) 制止及糾正任何不當接駁或改動渠管設施的行為。
- (d) 如渠管設施老化及損壞情況嚴重，以致難於維修或淤塞情況不斷出現，持牌物管公司應在諮詢並取得業主及／或業主組織（如有）同意後，安排合資格承建商進行全面勘察、大型維修及更換工作，以改善或解決有關情況。
- (e) 持牌物管公司應提醒業主及／或業主組織（如有）購買合適的保險，以應對因惡劣或極端天氣所可能引致的損失，使業主得到適切的保障。

應對極端天氣的措施

守則：B(1) 持牌物管公司須在切實可行的範圍內為其提供物管服務的物業制定有效措施³⁹，以應對因惡劣或極端天氣而引致的意外緊急情況，以避免／減輕因此而引致的影響和損失。

指南：

- b(1)** 持牌物管公司應制定以下措施，以應對出現惡劣或極端天氣時的情況，包括：
- (a) 因應物業的情況，制定一套應對惡劣或極端天氣的應變措施，並向員工詳細講解相關措施，清晰釐定緊急情況發生時團隊和個別員工的責任及相關應採取的行動，並進行演

³⁹ 請參考以下資料：

(a) 監管局發出的《處理緊急事故》操守守則及良好作業指南：

(<https://www.pmsa.org.hk/tc/regulatory-framework/codes-of-conduct>)

(b) 渠務署發出的《Guidelines on Flood Resilience》（只有英文版本）：

(https://www.dsd.gov.hk/EN/Files/Technical_Manual/PN_2023_02_Guidelines-on-Flood-Resilience.pdf)

(c) 渠務署發出的《市區防洪便覽》：

(https://www.dsd.gov.hk/TC/Files/table/Advisory_Notes_for_Urban_Flooding_TC.pdf)

(d) 渠務署發出的《水浸》小冊子：

(https://www.dsd.gov.hk/TC/Files/table/Flooding_Chin.pdf)

(e) 香港測量師學會發出的《優良物業管理實務指引》：

(<https://www.hkis.org.hk/ufiles/PMP-201108c.pdf>)

習，使員工熟悉相關措施的操作。

- (b) 在惡劣或極端天氣來臨前 — 如當天文台發出暴雨警告信號或熱帶氣旋戒備預警信號時，開始進行預備工作，包括：
- (i) 檢查及清理物業各處（包括大廈出入口、停車場、斜坡）附近去水渠口的雜物，以確保去水渠口沒有被垃圾、樹葉等雜物阻塞；
 - (ii) 如物業位處地勢偏低、斜路或斜坡下、貼近天然水道的地點⁴⁰、沿岸地區或水浸黑點⁴¹，於雨水容易湧進的地方（如地下停車場、商場地庫），在適當的位置（如車輛通道或出入口、物業出入口）擺放或安裝適當的擋水設備⁴²（如沙包⁴³、可拆式擋水板⁴⁴、掀起式防水閘⁴⁵、擺門式防水閘⁴⁶、滑動式防水閘⁴⁷、充水／充氣式屏障⁴⁸、可攜式擋水板⁴⁹等），並在有必要時關閉出入口；
 - (iii) 檢查去水系統及水泵，並測試其功能，以確保其運作正常；
 - (iv) 於安裝有電機等重要設備的地方（如電掣房、水泵房及加壓水泵房），視乎實際情況（如天文台預計發出更高的熱帶氣旋警告信號、或可能受大雨或水浸影響）安裝適當的擋水設備（參考本指南第 b(1)(b)(ii)段）；
 - (v) 把可能被水浸影響的重要設施或貴重物品作出適當保護（如移往較高位置）；
 - (vi) 如物業位處海邊，加強巡查海旁一帶，清走枯葉、垃圾等雜物，疏通去水渠口，以免阻塞連接海旁的閘門（如有），影響其正常運作，防止海水倒灌；
 - (vii) 檢查主要地底渠，確保止回閘運作正常；
 - (viii) 確保當值人員具備一切必要裝備，例如雨衣、安全頭盔、安全靴、電筒、通訊設備等工具；

⁴⁰ 請參考渠務署發出的《市區防洪便覽》第六部分「保護你的財物」：

（https://www.dsd.gov.hk/TC/Files/table/Advisory_Notes_for_Urban_Flooding_TC.pdf）

⁴¹ 請參考渠務署以下網頁：

（https://www.dsd.gov.hk/TC/Flood_Prevention/Our_Flooding_Situation/Flooding_Blackspots/index.html）

⁴² 請參考《Guidelines on Flood Resilience》第 4 部分「Resilience Measures」

⁴³ 請參考《Guidelines on Flood Resilience》第 5.4 段「Sandbags」

⁴⁴ 請參考《Guidelines on Flood Resilience》第 4.2.2.1 段「Demountable Flood Barrier」

⁴⁵ 請參考《Guidelines on Flood Resilience》第 4.2.2.3 段「Flip-up Flood Barrier」

⁴⁶ 請參考《Guidelines on Flood Resilience》第 4.2.2.4 段「Swing Gate」

⁴⁷ 請參考《Guidelines on Flood Resilience》第 4.2.2.5 段「Rolling Gate」

⁴⁸ 請參考《Guidelines on Flood Resilience》第 4.2.2.6 段「Water/Air Filled Tube Barrier」

⁴⁹ 請參考《Guidelines on Flood Resilience》第 4.2.2.7 段「Portable Flood Barrier」

- (ix) 安排管理員工當值，在有需要時向住戶提供協助；
 - (x) 當值人員應有緊急應變手冊和緊急聯絡名單，當中應包括服務承建商的支援隊伍成員的聯絡方法；及
 - (xi) 留意媒體有關惡劣或極端天氣的報告，及時作出適當的應變措施（如適時向住戶發出告示／短訊，提醒其採取預防措施）。
- (c) 在惡劣或極端天氣期間 — 因應特殊情況，進行以下工作，包括：
- (i) 透過不同渠道（包括電子平台、業戶通訊群組等）通知業戶相關訊息（例如應對惡劣或極端天氣的應變措施（參考本指南第 b(1)(a)段））；
 - (ii) 確保所有緊急發電機的運作正常；
 - (iii) 確保所有可移動的設施及物品已經綁緊穩固；
 - (iv) 聯絡渠務署的 24 小時渠務熱線⁵⁰通報水浸個案，讓渠務署或有關部門盡快處理有關個案；若遇到危急情況，可報警求助；及
 - (v) 如情況嚴重影響人身安全，應及時安排業戶疏散到安全的地方暫避。
- (d) 出現惡劣或極端天氣情況後 — 在安全的情況下，可進行以下工作，包括：
- (i) 對物業進行廣泛視察，巡查物業各處的去水渠口，並進行清理工作，確保沒有堵塞；
 - (ii) 檢查渠管設施有否損毀或滲漏，如發現有欠妥的情況，在安全的情況下，進行相關的跟進及維修工作；
 - (iii) 聯絡相關政府部門（如渠務署或其他相關部門⁵¹）統籌物業外圍政府渠管口的檢查及清理；並積極配合及支持渠務署或相關部門的善後工程（如有）；及
 - (iv) 為有關緊急應變安排進行事後檢討，並定期檢討及更新有關緊急計劃的安排，以保障計劃的有效性。

⁵⁰ 渠務署的 24 小時熱線 2300 1110

⁵¹ 有關物業範圍外路旁集水溝的淤塞問題，可聯絡食物環境衛生署。請參考渠務署發出的《市區防洪便覽》第五部分「物業範圍以外的渠務問題」：

（https://www.dsd.gov.hk/TC/Files/table/Advisory_Notes_for_Urban_Flooding_TC.pdf）

執行修葺令／勘測令

守則：C(1) 持牌物管公司為其提供物管服務的物業如接獲屋宇署發出的修葺令／勘測令（命令）⁵²時，須通知業主及／或業主組織（如有）及提醒其按命令進行有關維修工程及假如不遵循命令的法律後果⁵³；並在獲得業主及／或業主組織同意後安排進行有關維修工程，以符合命令的要求。

指南：

- c(1) 持牌物管公司應協助業主及／或業主組織（如有），仔細閱讀命令的要求，共同商討跟進行動，聘用合資格的專業人士或註冊承建商⁵⁴（「服務承建商」）統籌及執行渠管設施損毀狀況的勘察工作，在指明的限期內提交補救方案、及監督有關維修工程完成，以符合命令的要求。

監察服務承建商和備存紀錄

守則：D(1) 如持牌物管公司聘用服務承建商進行有關渠務工作、維修／修葺工程，在與相關服務承建商訂立合約時，須清晰釐定相關工作的要求，並須對服務承建商所提供的有關服務作出適切監察。

D(2) 如守則第 D(1)段所涉及的渠務工作、維修／修葺工程由業主組織（如有）直接聘用服務承建商處理，持牌物管公司須提醒有關業主組織，與相關服務承建商訂立合約時，須清晰釐定相關工程的要求，並須對服務承建商所提供的有關服務作出適切監察。

D(3) 持牌物管公司及業主組織（如有）就其與服務承建商訂立的合約及相關的文件須妥善備存不少於 6 年⁵⁵。

指南：

- d(1) 持牌物管公司應在獲得業主及／或業主組織（如有）同意後安

⁵² 根據《建築物條例》第 27C 或第 28 條發出的命令

⁵³ 見《建築物條例》第 40（1B）條

⁵⁴ 有關註冊專業人士或根據《建築物條例》申請成為「承建商」的資料，見屋宇署以下網頁：

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

⁵⁵ 有關指引是參考《建管條例》第 20A（4）條作出

排註冊專業人士或承建商進行渠管設施的維修工程（如有需要），以保障有關渠管設施的狀況良好及安全。根據《建築物（小型工程）規例》（第 123N 章），一些類型的渠管維修工程已納入小型工程監管制度⁵⁶，方便業主以簡化程序安全和合法地進行小型渠管維修工程。

d(2) 持牌物管公司應：

- (a) 選擇具備認可維修／修葺資歷、相關工作經驗和專業知識的服務承建商；
- (b) 安排合適員工負責統籌、督導及監察服務承建商所提供的服務，並與服務承建商保持溝通；
- (c) 妥善備存有關合約、紀錄、文件（包括招標文件）、維修檢查、維修工程、緊急及突發事件（應盡可能附上照片記錄）的紀錄及資料於合適的地方，並按業主及／或業主組織（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；及
- (d) 若持牌物管公司負責管理物業範圍內有大量的渠管設施，可考慮將相關的合約、文件、維修檢查、緊急及突發事件的紀錄電子化，並備存在可靠的數據庫伺服器，方便管理。

d(3) 如有關服務合約是由業主組織（如有）直接與服務承建商訂立，持牌物管公司應提醒業主組織上文第 d(2)(a)至(d)段的事宜。

通報及跟進工作

守則：E(1) 在進行相關渠務工作、維修／修葺工程前，持牌物管公司須在物業大堂的顯眼地方張貼通告，通知業戶及相關人士有關工程的資料。

E(2) 當守則第 E(1)段所涉及的工程完成後，持牌物管公司須監督有關的服務承建商適當清理工程所涉及的地方，並妥善修復因工程而引致損毀的設施及地方。

E(3) 如守則第 E(1)段所涉及的工程由業主組織（如有）直接聘用服務承建商處理，持牌物管公司須提醒有關業主組織守則第 E(1)及 E(2)段的要求。

⁵⁶ 有關「小型工程監管制度」的資料，見屋宇署以下網頁：
(<http://www.bd.gov.hk/tc/building-works/minor-works/index.html>)

指南：

- e(1) 持牌物管公司在通告內提供的資料應包括：
- (a) 涉事地方（例如進行工程地點／範圍）、工程性質及工程進行時間；及
 - (b) 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）），在工程期間提高警覺。

— 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。

物業的公用或個別單位使用的排水管參考資料



大廈外牆的垂直公用排水管一般由全體業主共同負責維修保養；從個別單位連接至垂直公用排水管的分支喉管，則由該單位的業主負責。

(資料來源：https://www.ura.org.hk/tc/news-centre/managing-director-s-blog/mdblog_20210516)

渠管設施及排水系統工程參考資料：

1. 民政事務總署以下網頁：
 - 《大廈管理及安全工作守則》
(https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/Policy_and_Legislation/3_3.html)
 - 《大廈管理日常運作》
(https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/Daily_Operation_of_Building_Management/6_3_15_2.html)
2. 屋宇署以下網頁：
 - 《欠妥的排水渠》
(https://www.bd.gov.hk/tc/safety-inspection/building-safety/index_bsi_drainage.html)
 - 《渠務修葺》
(https://www.bd.gov.hk/tc/resources/faq/index_drainage_repair.html)
 - 《保養及維修排水系統及衛生設備指引》
(<https://www.bd.gov.hk/doc/tc/resources/codes-and-references/code-and-design-manuals/Drainage-System-Guideline-Chinese.PDF>)
 - 《排水渠管維修你要知》
(<https://www.bd.gov.hk/doc/tc/resources/pamphlets-and-videos/DrainagePipeMaintenance.pdf>)
 - 《樓宇安全小貼士 — 糾正欠妥外牆排水系統簡易指南》
(https://www.careyourbuilding.bd.gov.hk/tc/building_safety_tips/163.html)
 - 《樓宇安全小貼士 — 渠務嘅法定命令五「步」曲》
(https://www.careyourbuilding.bd.gov.hk/tc/building_safety_tips/94.html)
 - 《渠管健康》
(<https://www.bd.gov.hk/tc/resources/codes-and-references/epidemic-prevention-information/index-drainage-systems.html>)
 - 《樓宇維修全書》
(https://www.bd.gov.hk/doc/tc/resources/pamphlets-and-videos/BDG_CHI.pdf)
3. 勞工處以下網頁：
 - 《密閉空間工作的安全與健康工作守則》
(<https://www.labour.gov.hk/tc/public/pdf/os/B/spacec.pdf>)
4. 香港測量師學會以下網頁：
 - 《家居排水系統保養全攻略》
(<https://www.hkis.org.hk/ufiles/drainage.pdf>)
5. 香港工程師學會以下網頁：
 - 《公眾安全系列指南：樓宇保養維修 — 供水及排水系統（2020年修訂版）》
(https://www.hkie.org.hk/zh-hant/membership/others_sgbm/)
6. 香港樓宇復修促進服務有限公司「樓宇復修平台」以下網頁：
 - 《常見樓宇問題 — 渠管破損》
(<https://brplatform.org.hk/tc/defects-and-orders/common-building-defects/defective-drainage-system>)



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

二零二四年九月初版

