

物业管理业监管局

处理渠务工作 — 「良好作业指南」

指南编号：G24/2024

生效日期：2024 年 9 月 20 日

序言

就物业管理业监管局（「监管局」）于 2024 年 9 月 20 日发出的「处理渠务工作」操守守则¹（守则编号 C24/2024）（「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，会涉及物业公用部分内的渠务排水工作⁵。近年气候变化而引致极端天气情况（如特大暴雨、强烈热带气旋等）的频率和强度不断增加，而可能引发的特大暴雨及风暴潮⁶为物业的排水

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 本指南的涵盖范围，不包括物业公用部分内的食水、咸水及消防供水系统所涉及的管道。相关的供水系统喉管及装置的数据，详见水务署以下网页：
（<https://www.wsd.gov.hk/tc/plumbing-engineering/index.html>）

⁶ 风暴潮是指当热带气旋吹袭期间，与其相关的强风会把海水推向海岸，引致海平面上升的现象。此外，热带气旋的低气压亦会令到中心附近的海水被吸起。如果风暴潮适逢天文大潮，海平面可能比平常高出很多，引致沿海低洼地区被海水淹没。请参考渠务署以下网页：

系统带来压力愈来愈大，良好的渠务设施管理，可有效增强物业的防洪能力，并可预防 / 减少因极端天气而引致的意外紧急情况（如水浸、洪水、山泥倾泻、山坡倒塌等）所造成的人命伤亡及 / 或财物损毁。本指南旨在让持牌物管公司及其辖下持牌物业管理人⁷（「持牌物管人」）更有效及专业地依循载列于守则的指引行事。

《建筑物条例》（第 123 章）

3.1 《建筑物条例》就楼宇及相关工程的规划、设计及建造作出规管，其附属法例《建筑物（卫生设备标准、水管装置、排水工程及厕所）规例》（第 123I 章）（《建筑物水管及排水规例》）第 III 及第 IV 部就有关建筑物的水管装置⁸，以及处置由建筑物排出的脏水⁹及地面水¹⁰所需的喉管、排水渠¹¹及污水渠¹²等渠道的装置及排水工程¹³作出规定。

3.2 根据《建筑物条例》第 28(1)条，任何建筑物的排水工程¹⁴须由该建筑物的拥有人进行，并达致建筑事务监督¹⁵满意的程度，以及须符合规例。如建筑物的排水系统欠妥、有不足够或不卫生的情况¹⁶，建筑事务监督可根据《建筑物条例》第 28 条，向有关业主送达命令，要求其在指明时间内进行勘测及 / 或修葺工程¹⁷。如有关命令未获遵从，即属

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

⁷ 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）。

⁸ 如「便溺污水管」、「废水管」、「雨水管」等

⁹ 根据《建筑物水管及排水规例》第 2 条，「脏水」指「被便溺污水、废水或工商业污水污染的水。」

¹⁰ 根据《建筑物水管及排水规例》第 2 条，「地面水」指「流自建筑物任何部分（包括附属任何建筑物的已铺面地方或不论是否已铺面的土地）的雨水。」

¹¹ 根据《建筑物条例》第 2 条，「排水渠」指「供一幢建筑物及其附属的任何建筑物及庭院作排水之用的排水渠。」

¹² 根据《建筑物条例》第 2 条，「污水渠」指「不包括本条所界定的排水渠，但包括所有供多于一幢建筑物及其附属的任何建筑物和庭院作排水之用的污水渠及排水渠。」

¹³ 就「排水工程」，根据《建筑物水管及排水规例》第 39 条「建筑物的排水」规定，每幢建筑物须设有处置由建筑物排出的所有脏水及地面水所需的喉管、排水渠及渠道。

¹⁴ 见《建筑物水管及排水规例》第 IV 部「排水工程」内有关排水设施（排水渠、污水渠、沙井及存水隔气弯管等）的规定。

¹⁵ 根据《建筑物条例》第 2 条，「建筑事务监督」指屋宇署署长。

¹⁶ 就处理建筑物内欠妥的排水渠的数据，详见屋宇署以下网页：

(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 根据《建筑物条例》第 28 条，如建筑物的排水系统欠妥、有不足够或不卫生的情况，建筑事务监督可向有关业主送达命令，要求业主在指明时间内进行勘测及 / 或修葺工程。

违法¹⁸。

3.3 根据《建筑物条例》第 27C 条，对于敷设在物业范围内的土地（如有）等的水管、排水渠或污水渠，相关物业的拥有人亦须负责相关的维修及保养¹⁹。如相关水管有任何渗漏、欠妥或不足够情况，可造成有关土地或建筑物崩塌 / 坍塌，导致（或相当可能导致）任何人受伤或任何财产损毁的危险，屋宇署可根据该条例向物业的拥有人发出地下管道勘测令（勘测令），着令其进行勘测²⁰，及须在勘测令订明的期限内安排工程纠正该等情况。勘测令会在土地注册处与土地业权相关的资料下作出登记²¹，并会于勘测令获遵办后才予以解除。根据《建筑物条例》第 40(1B) 条规定，任何人无合理辩解而没有遵从根据第 27C 条送达的命令，即属违法²²。

业主的责任

4.1 业主作为物业所在土地的拥有人，拥有其物业所在土地的不可分割份数，亦同时与其他业主共同拥有在物业范围内的公用部分及设施（包括渠管设施²³（如地面上（如设置于建筑物外墙）及地下的污水管、

¹⁸ 根据《建筑物条例》第 40 (1B) 条，任何人如没有遵从根据《建筑物条例》第 28 (3) 条送达的法定命令，即属违法，一经定罪，最高可处第 5 级罚款（现时为港币 \$50,000）；以及最高监禁一年。

¹⁹ 根据《建筑物条例》第 27C (1) 条，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 land 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，向该建筑物的拥有人发出地下管道勘测令。

此外，请参考监管局发出的《斜坡管理工作》操守守则及良好作业指南第 3.2 及 3.3 段：

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

²⁰ 详见《建筑物条例》第 27C (2) 条

²¹ 根据《建筑物条例》第 27C (6) 条，建筑事务监督可在根据《建筑物条例》第 27C (1) 条送达命令后，安排将命令以注册摘要的方式在土地注册处针对命令所关乎的建筑物而注册。

²² 根据《建筑物条例》第 40 (1B) 条，任何人如没有遵从根据《建筑物条例》第 27C 条送达他的法定命令，即属违法，一经定罪，最高可处第 5 级罚款（现时为港币 \$50,000）；以及最高监禁一年。

²³ 请参考《建筑物管理条例》（第 344 章）（《建管条例》）附表 1 第 6 段。除大厦公契另有指明，建筑物的「公用部分」包括建筑物的污水管、排水渠、废水管、雨水渠等。如物业有法团，法团须遵守和依循由民政及青年事务局局长根据《建管条例》第 44 (1) (b) 条发出的《大厦管理及安全工作守则》（修订版由 2018 年 9 月 1 日起生效）中相关的规定行事（详情请参考第 8.9 段有关「排水渠」的守则）：

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

排水渠、废水管²⁴、雨水管²⁵等))，因此业主对其物业公用部分的渠管设施负有责任；业主须妥善清洁、维修及保养这些设施，以确保其常处于良好及安全的状况，以避免因渠管设施欠妥而导致人命或财物损毁等情况。

4.2 除上文第 3.1 至 3.3 段所述的法例外，与处理物业渠管设施相关的其他法规及条款，亦包括以下：

普通法谨慎责任

4.2.1 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渠管设施，以预防及避免因发生问题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)²⁶

4.2.2 如因没有妥善管理及维修须负责的渠管设施而引致第三者损伤或死亡，有关业主 / 业主立案法团²⁷（「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

4.2.3 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。

地契条款²⁸

²⁴ 根据《建筑物水管及排水规例》第 2 条，「废水管」指「用作或建造以用作排送废水的喉管。」

²⁵ 根据《建筑物水管及排水规例》第 2 条，「雨水管」指「用作或建造以用作从屋顶表面、外廊及露台直接排送地面水的喉管。」

²⁶ 《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，以保障访客为获准到处所的目的而使用该处所时是合理地安全。

²⁷ 法团是按照《建管条例》成立的法人团体，在法律上代表所有业主管理物业的公用部分。

²⁸ 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）须查阅和遵循有关地契条款。

4.2.4 如根据物业地契，业主需要负责检查及维修物业毗邻的斜坡及物业范围以外的天然山坡²⁹，而有关斜坡及天然山坡的维修涉及敷设于其中的渠管设施的维修，则有关业主亦须负上相关责任。因此，有关业主必须清楚了解相关地契，确认其须履行维修渠管设施的范围及责任。

持牌物管公司一般责任

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³⁰（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（包括渠管）有完全和最终的责任，并须按相关法规、条款、守则和指南及物业公契执行有关责任。

管理渠管设施

守则：A(1) 持牌物管公司须为其提供物管服务的物业，清楚确认有关物业业主须负责管理的渠管设施，并提醒有关业主及 / 或业主组织（如有）相关责任³¹。

A(2) 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安排，以妥善检查、维修及保养相关范围内的渠管设施，以确保有关设施的设置符合相关法例及法规的要求³²，并维持良好的操作状态，以应对因恶劣或极端天气而引致的意外紧急情况，并保障物业及住客的安全。

指南：

a(1) 持牌物管公司应查阅有关物业的地契等相关信息，以确认属有关物业业主须负责维修及保养的水渠及排水系统。如对维修责任有疑问，可向专业人士（例如产业测量师及律师等）咨询意

²⁹ 请参考监管局发出的《斜坡管理工作》操守守则及良好作业指南第 4.3.4 段「地契条款」：

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

³⁰ 「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）」。

³¹ 持牌物管公司应查阅有关物业的地契等相关信息，以确认属有关物业业主须负责维修及保养的水渠。如对维修责任有疑问，可向专业人士（例如产业测量师及律师等）咨询意见。

³² 见本指南第 3.1 至 3.3 段

见³³。

a(2) 持牌物管公司应制定措施，并参考《密闭空间工作的安全与健康工作守则》³⁴，以妥善管理物业业主责任范围内渠管设施的检查、维修及保养事宜，而有关措施包括安排人员、合资格专业人士 / 承建商进行以下工作（详见附录 2 的有关参考资料³⁵）：

(a) 地面渠管设施 — 进行例行检查（包括日常及定期检查），特别是在每年雨季前进行一次检查，并在暴雨过后进行检查，以确定是否有以下欠妥善的情况，包括：

- (i) 渠管淤塞：渠管有植物生长、垃圾或泥沙在管道弯位堆积或污垢积聚在管壁上，以至无法正常排水，导致雨水或污水倒流。
- (ii) 不恰当接驳：将废水、便溺污水管接驳至雨水管或通风管³⁶；隔气³⁷或通风管被拆除等。
- (iii) 渠管锈蚀或损坏：喉管或配件（如固定喉管的喉码）用料不当、失修或老化；铸铁喉管涂层剥落；喉管受外物撞击引致损坏。
- (iv) 滴水渗漏：喉管失修、损坏或老化；喉管接驳位移动、松脱或被违规改动。

(b) 地下渠管设施 — 进行例行检查（包括日常及定期检查），特别是在每年雨季前进行一次检查，并在暴雨过后进行检查，以确定是否有以下欠妥善的情况，包括：

- (i) 沙井³⁸盖及沙井口欠妥：沙井盖锈蚀或损坏、沙井口位置被地台饰面、花槽或家具阻塞等。
- (ii) 地下沙井情况欠妥：沙井没有定时清理、地下沙土流

³³ 就物业的公用或个别单位使用的水渠及排水系统的维修责任，见物业公契的相关适用条款；另见本指南「附录 1」的参考数据。

³⁴ 有关《密闭空间工作的安全与健康工作守则》的数据，见劳工处以下网页：
(<https://www.labour.gov.hk/tc/public/pdf/os/B/spacecc.pdf>)

³⁵ 见本指南「附录 2」的「渠管设施及排水系统工程参考数据」

³⁶ 亦称「气喉」，附加于便溺污水管，接驳坐厕。气喉须包含「反虹吸管」，主要用作平衡喉管内气压避免「水封」流失。

³⁷ 「隔气」设于卫生设备与便溺污水管或废水管之间，内部储存的水称作「水封」，以阻隔气体由污水管进入物业单位内。

³⁸ 根据《建筑物水管及排水规例》第 2 条，「沙井」指建于排水渠或污水渠上以提供途径进行检查、测试和清除堵塞物的小室。

- 失，出现地面下陷。
- (iii) 地下渠管锈蚀或损坏：渠管失修、破损、渗漏、被害虫或植物根部破坏。
 - (iv) 地下渠管淤塞：垃圾堆积或污垢积聚在渠管壁上，以至无法正常排水。
- (c) 如发现有上述第 a(2)(a)及 a(2)(b)段的情况，持牌物管公司应适时跟进及维修，包括：
- (i) 修葺有裂痕或损毁的排水渠；
 - (ii) 清除疏水孔及出水管的阻塞物（如杂草和碎石）；用竿探查较深的位置是否有阻塞物，并加以清除（如有）；
 - (iii) 于排水管道的进水口加设渠闸，以防止废物冲进渠管造成淤塞；
 - (iv) 清除排水管道上引致严重裂缝的植物；
 - (v) 安排工程人员 / 专业人士定时以通渠器或高压喷水器清理排水渠及沙井，以清除垃圾或污垢积聚等阻塞物；
 - (vi) 清理积聚或堵塞于排水口及沙井口的垃圾、植物或其他杂物；及
 - (vii) 制止及纠正任何不当接驳或改动渠管设施的行为。
- (d) 如渠管设施老化及损坏情况严重，以致难于维修或淤塞情况不断出现，持牌物管公司应在咨询并取得业主及 / 或业主组织（如有）同意后，安排合资格承建商进行全面勘察、大型维修及更换工作，以改善或解决有关情况。
- (e) 持牌物管公司应提醒业主及 / 或业主组织（如有）购买合适的保险，以应对因恶劣或极端天气所可能引致的损失，使业主得到适切的保障。

应对极端天气的措施

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制定有效措施³⁹，以应对因恶劣或极端天气而引致

³⁹ 请参考以下数据：

(a) 监管局发出的《处理紧急事故》操守守则及良好作业指南：

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

(b) 渠务署发出的《Guidelines on Flood Resilience》（只有英文版本）：

(https://www.dsd.gov.hk/EN/Files/Technical_Manual/PN_2023_02_Guidelines-on-

的意外紧急情况，以避免 / 减轻因此而引致的影响和损失。

指南：

- b(1) 持牌物管公司应制定以下措施，以应对出现恶劣或极端天气时的情况，包括：
- (a) 因应物业的情况，制定一套应对恶劣或极端天气的应变措施，并向员工详细讲解相关措施，清晰厘定紧急情况发生时团队和个别员工的责任及相关应采取的行动，并进行演习，使员工熟悉相关措施的操作。
 - (b) 在恶劣或极端天气来临前 — 如当天文台发出暴雨警告信号或热带气旋戒备预警信号时，开始进行预备工作，包括：
 - (i) 检查及清理物业各处（包括大厦出入口、停车场、斜坡）附近去水渠口的杂物，以确保去水渠口没有被垃圾、树叶等杂物阻塞；
 - (ii) 如物业位处地势偏低、斜路或斜坡下、贴近天然水道的地点⁴⁰、沿岸地区或水浸黑点⁴¹，于雨水容易涌进的地方（如地下停车场、商场地库），在适当的位置（如车辆信道或出入口、物业出入口）摆放或安装适当的挡水设备⁴²（如沙包⁴³、可拆式挡水板⁴⁴、掀起式防水闸

[Flood-Resilience.pdf](#))

(c) 渠务署发出的《市区防洪便览》：

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

(d) 渠务署发出的《水浸》小册子：

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

(e) 香港测量师学会发出的《优良物业管理实务指引》：

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

⁴⁰ 请参考渠务署发出的《市区防洪便览》第六部分「保护你的财物」：

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

⁴¹ 请参考渠务署以下网页：

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

⁴² 请参考《Guidelines on Flood Resilience》第 4 部分「Resilience Measures」

⁴³ 请参考《Guidelines on Flood Resilience》第 5.4 段「Sandbags」

⁴⁴ 请参考《Guidelines on Flood Resilience》第 4.2.2.1 段「Demountable Flood Barrier」

- ⁴⁵、摆门式防水闸⁴⁶、滑动式防水闸⁴⁷、充水 / 充气式屏障⁴⁸、可携式挡水板⁴⁹等)，并在有必要时关闭出入口；
- (iii) 检查去水系统及水泵，并测试其功能，以确保其运作正常；
 - (iv) 于安装有电机等重要设备的地方（如电掣房、水泵房及加压水泵房），视乎实际情况（如天文台预计发出更高的热带气旋警告信号、或可能受大雨或水浸影响）安装适当的挡水设备（参考本指南第 b(1)(b)(ii)段）；
 - (v) 把可能被水浸影响的重要设施或贵重物品作出适当保护（如移往较高位置）；
 - (vi) 如物业位处海边，加强巡查海旁一带，清走枯叶、垃圾等杂物，疏通去水渠口，以免阻塞连接海旁的阀门（如有），影响其正常运作，防止海水倒灌；
 - (vii) 检查主要地底渠，确保止回阀运作正常；
 - (viii) 确保当值人员具备一切必要装备，例如雨衣、安全头盔、安全靴、电筒、通讯设备等工具；
 - (ix) 安排管理员工当值，在有需要时向住户提供协助；
 - (x) 当值人员应有紧急应变手册和紧急联络名单，当中应包括服务承建商的支持队伍成员的联络方法；及
 - (xi) 留意媒体有关恶劣或极端天气的报告，及时作出适当的应变措施（如适时向住户发出告示 / 短讯，提醒其采取预防措施）。
- (c) 在恶劣或极端天气期间 — 因应特殊情况，进行以下工作，包括：
- (i) 透过不同渠道（包括电子平台、业户通讯群组等）通知业户相关讯息（例如应对恶劣或极端天气的应变措施（参考本指南第 b(1)(a)段））；
 - (ii) 确保所有紧急发电机的运作正常；
 - (iii) 确保所有可移动的设施及物品已经绑紧稳固；

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

⁴⁶ 请参考《Guidelines on Flood Resilience》第 4.2.2.4 段「Swing Gate」

⁴⁷ 请参考《Guidelines on Flood Resilience》第 4.2.2.5 段「Rolling Gate」

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

⁴⁹ 请参考《Guidelines on Flood Resilience》第 4.2.2.7 段「Portable Flood Barrier」

- (iv) 联络渠务署的 24 小时渠务热线⁵⁰通报水浸个案，让渠务署或有关部门尽快处理有关个案；若遇到危急情况，可报警求助；及
 - (v) 如情况严重影响人身安全，应及时安排业户疏散到安全的地方暂避。
- (d) 出现恶劣或极端天气情况后 — 在安全的情况下，可进行以下工作，包括：
- (i) 对物业进行广泛视察，巡查物业各处的去水渠口，并进行清理工作，确保没有堵塞；
 - (ii) 检查渠管设施有否损毁或渗漏，如发现有欠妥的情况，在安全的情况下，进行相关的跟进及维修工作；
 - (iii) 联络相关政府部门（如渠务署或其他相关部门⁵¹）统筹物业外围政府渠管口的检查及清理；并积极配合及支持渠务署或相关部门的善后工程（如有）；及
 - (iv) 为有关紧急应变安排进行事后检讨，并定期检讨及更新有关紧急计划的安排，以保障计划的有效性。

执行修葺令 / 勘测令

守则：C(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）⁵²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假如不遵循命令的法律后果⁵³；并在获得业主及 / 或业主组织同意后安排进行有关维修工程，以符合命令的要求。

指南：

- c(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，聘用合资格的专业人士或注册承建商⁵⁴（「服务承建商」）统筹及执行渠管设施损毁状况的勘察

⁵⁰ 渠务署的 24 小时热线 2300 1110

⁵¹ 有关物业范围外路旁集水沟的淤塞问题，可联络食物环境卫生署。请参考渠务署发出的《市区防洪便览》第五部分「物业范围以外的渠务问题」：

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

⁵² 根据《建筑物条例》第 27C 或第 28 条发出的命令

⁵³ 见《建筑物条例》第 40（1B）条

⁵⁴ 有关注册专业人士或根据《建筑物条例》申请成为「承建商」的资料，见屋宇署以下

工作，在指明的限期内提交补救方案、及监督有关维修工程完成，以符合命令的要求。

监察服务承建商和备存纪录

守则： D(1) 如持牌物管公司聘用服务承建商进行有关渠务工作、维修 / 修葺工程，在与相关服务承建商订立合约时，须清晰厘定相关工作的要求，并须对服务承建商所提供的有关服务作出适切监察。

D(2) 如守则第 D(1)段所涉及的渠务工作、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，须清晰厘定相关工程的要求，并须对服务承建商所提供的有关服务作出适切监察。

D(3) 持牌物管公司及业主组织（如有）就其与服务承建商订立的合约及相关的文件须妥善备存不少于 6 年⁵⁵。

指南：

d(1) 持牌物管公司应在获得业主及 / 或业主组织（如有）同意后安排注册专业人士或承建商进行渠管设施的维修工程（如有需要），以保障有关渠管设施的状况良好及安全。根据《建筑物（小型工程）规例》（第 123N 章），一些类型的渠管维修工程已纳入小型工程监管制度⁵⁶，方便业主以简化程序安全和合法地进行小型渠管维修工程。

d(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
服务承建商；

(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；

网页：

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

⁵⁵ 有关指引是参考《建管条例》第 20A（4）条作出

⁵⁶ 有关「小型工程监管制度」的资料，见屋宇署以下网页：

(<https://www.bd.gov.hk/tc/building-works/minor-works/index.html>)

- (c) 妥善备存有关合约、纪录、文件（包括招标文件）、维修检查、维修工程、紧急及突发事件（应尽可能附上照片记录）的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渠管设施，可考虑将相关的合约、文件、维修检查、紧急及突发事件的纪录电子化，并备存在可靠的数据库服务器，方便管理。
- d(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上文第 d(2)(a)至(d)段的事宜。

通报及跟进工作

- 守则：** E(1) 在进行相关渠务工作、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。
- E(2) 当守则第 E(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适当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。
- E(3) 如守则第 E(1)段所涉及的工程由业主组织（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守则第 E(1)及 E(2)段的要求。

指南：

- e(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与英文版本有不一致之处，以中文版本为准。

如本指南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。

物业的公用或个别单位使用的排水管参考数据



大厦外墙的垂直公用排水管一般由全体业主共同负责维修保养；从个别单位连接至垂直公用排水管的分支喉管，则由该单位的业主负责。

(数据源：https://www.ura.org.hk/tc/news-centre/managing-director-s-blog/mdblog_20210516)

渠管设施及排水系统工程参考数据：

1. 民政事务总署以下网页：
 - 《大厦管理及安全工作守则》
(https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/Policy_and_Legislation/3_3.html)
 - 《大厦管理日常运作》
(https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/Daily_Operation_of_Building_Management/6_3_15_2.html)
2. 屋宇署以下网页：
 - 《欠妥的排水渠》
(https://www.bd.gov.hk/tc/safety-inspection/building-safety/index_bsi_drainage.html)
 - 《渠务修葺》
(https://www.bd.gov.hk/tc/resources/faq/index_drainage_repair.html)
 - 《保养及维修排水系统及卫生设备指引》
(<https://www.bd.gov.hk/doc/tc/resources/codes-and-references/code-and-design-manuals/Drainage-System-Guideline-Chinese.PDF>)
 - 《排水渠管维修你要知》
(<https://www.bd.gov.hk/doc/tc/resources/pamphlets-and-videos/DrainagePipeMaintenance.pdf>)
 - 《楼宇安全小秘方 — 纠正欠妥外墙排水系统简易指南》
(https://www.careyourbuilding.bd.gov.hk/tc/building_safety_tips/163.html)
 - 《楼宇安全小秘方 — 渠务法定命令五「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>)
 - 《楼宇维修全书》
(https://www.bd.gov.hk/doc/tc/resources/pamphlets-and-videos/BDG_CHI.pdf)
3. 劳工处以下网页：
 - 《密闭空间工作的安全与健康工作守则》
(<https://www.labour.gov.hk/tc/public/pdf/os/B/spacec.pdf>)
4. 香港测量师学会以下网页：
 - 《家居排水系统保养全攻略》
(<https://www.hkis.org.hk/ufiles/drainage.pdf>)
5. 香港工程师学会以下网页：
 - 《公众安全系列指南：楼宇保养维修 — 供水及排水系统（2020 年修订版）》
(https://www.hkie.org.hk/zh-hant/membership/others_sgbm/)
6. 香港楼宇复修促进服务有限公司「楼宇复修平台」以下网页：
 - 《常见楼宇问题 — 渠管破损》
(<https://brplatform.org.hk/tc/defects-and-orders/common-building-defects/defective-drainage-system>)