

物业管理业监管局

操守守则

处理渠务工作

守则编号：C24/2024

生效日期：2024年9月20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」）为其客户²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³。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⁴为物业的排水

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 「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。

³ 本守则的涵盖范围，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>)

⁴ 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：

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

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。监管局制定守则向持牌物管公司及其辖下的持牌物业管理人⁵（「持牌物管人」）提供实务指引，以处理渠务工作事宜。

《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⁶，以及处置由建筑物排出的脏水⁷及地面水⁸所需的喉管、排水渠⁹及污水渠¹⁰等渠道的装置及排水工程¹¹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¹²须由该建筑物的拥有人进行，并达致建筑事务监督¹³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¹⁴，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¹⁵。如有关命令未获遵从，即属违法¹⁶。

⁵ 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）。

⁶ 如「便溺污水管」、「废水管」、「雨水管」等

⁷ 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。」

⁸ 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。」

⁹ 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。」

¹⁰ 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。」

¹¹ 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。

¹² 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。

¹³ 根据《建筑物条例》第 2 条，「建筑事务监督」指屋宇署署长。

¹⁴ 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）

¹⁵ 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。

¹⁶ 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。

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¹⁷。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¹⁸，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¹⁹，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²⁰。

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²¹（如地面上（如设置于建筑物外墙）及地下的污水管、排水渠、废水管²²、雨水管²³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

¹⁷ 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陆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，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>

¹⁸ 详见《建筑物条例》第 27C (2) 条

¹⁹ 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的建筑物而注册。

²⁰ 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（现为港币 \$50,000）；以及最高监禁一年。

²¹ 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

²² 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。」

²³ 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。」

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）²⁴

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²⁵（「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²⁶

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²⁷，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

²⁴ 《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。

²⁵ 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。

²⁶ 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。

²⁷ 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>）

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²⁸（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²⁹。

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³⁰，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。

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³¹，以应对因恶劣或极端天气而引致的意外紧急情况，以避免 / 减轻因此而引致的影响和损

²⁸ 「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）」。

²⁹ 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。

³⁰ 见本守则第 3.1 至 3.3 段

³¹ 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-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>)

失。

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）³²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³³；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。

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³⁴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適切监察。

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適切监察。

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³⁵。

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

³² 根据《建筑物条例》第 27C 或第 28 条发出的命令

³³ 见《建筑物条例》第 40 (1B) 条

³⁴ 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，见屋宇署以下网页：

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

³⁵ 有关指引是参考《建管条例》第 20A (4) 条作出

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。

— 完 —

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。

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。