

物業管理業監管局

操守守則

處理渠務工作

守則編號：C24/2024

生效日期：2024 年 9 月 20 日

序言

以下載有實務指引的《操守守則》（「守則」）乃物業管理業監管局（「監管局」）根據《物業管理服務條例》（第 626 章）（《條例》）第 5 條就施行第 4 條（違紀行為）而發出的。雖然持牌人¹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條文的證明，可作為有助於確立或否定受爭議的事宜的依據。

背景

2. 持牌物業管理公司（「持牌物管公司」）為其客戶²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³。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⁴為物業的排水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

¹ 「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。

² 「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。

³ 本守則的涵蓋範圍，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>）

⁴ 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）

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。監管局制定守則向持牌物管公司及其轄下的持牌物業管理人⁵（「持牌物管人」）提供實務指引，以處理渠務工作事宜。

《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⁶，以及處置由建築物排出的髒水⁷及地面水⁸所需的喉管、排水渠⁹及污水渠¹⁰等渠道的裝置及排水工程¹¹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¹²須由該建築物的擁有人進行，並達致建築事務監督¹³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¹⁴，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¹⁵。如有關命令未獲遵從，即屬違法¹⁶。

⁵ 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）。

⁶ 如「便溺污水管」、「廢水管」、「雨水管」等

⁷ 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。」

⁸ 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。」

⁹ 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。」

¹⁰ 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。」

¹¹ 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。

¹² 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。

¹³ 根據《建築物條例》第 2 條，「建築事務監督」指屋宇署署長。

¹⁴ 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）

¹⁵ 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。

¹⁶ 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¹⁷。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¹⁸，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¹⁹，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²⁰。

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²¹（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²²、雨水管²³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。

¹⁷ 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>）

¹⁸ 詳見《建築物條例》第 27C（2）條

¹⁹ 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。

²⁰ 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。

²¹ 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.buildingmgt.gov.hk/tc/Policy_and_Legislation/3_3.html）

²² 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。」

²³ 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）²⁴

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²⁵（「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²⁶

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²⁷，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。

²⁴ 《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。

²⁵ 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。

²⁶ 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。

²⁷ 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²⁸（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²⁹。

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³⁰，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。

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³¹，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。

²⁸ 「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）」。

²⁹ 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。

³⁰ 見本守則第3.1至3.3段

³¹ 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>）

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）³²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³³；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。

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³⁴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³⁵。

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。

³² 根據《建築物條例》第 27C 或第 28 條發出的命令

³³ 見《建築物條例》第 40（1B）條

³⁴ 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>）

³⁵ 有關指引是參考《建管條例》第 20A（4）條作出

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。

— 完 —

如本守則的中文版本與英文版本有不一致之處，以中文版本為準。

如本守則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。