

# 物业管理业监管局

## 操守守则

### 树木管理工作

守则编号：C18/2023

生效日期：2023年7月28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<sup>1</sup>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<sup>2</sup>的物业提供物业管理服务（「物管服务」）时，或会涵盖管理物业公用部分<sup>3</sup>内的园境地方（包括树木、花园及草地）。

##### 2.1 树木

物业的业主<sup>4</sup>拥有其物业所在的土地的一份不可分割份数，亦同时拥有在该土地公用部分上生长的树木；因此，业主属其物业土地公用

---

<sup>1</sup> 「持牌人」一词是指持有以下牌照的人士：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。

<sup>2</sup> 「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。

<sup>3</sup> 持牌物管公司可核查物业地段界线及参阅大厦公契以确定物业公用部分的范围。

<sup>4</sup> 「业主」一词的定义与《条例》第2条所述的「业主」相同，即「指—（a）土地注册处纪录显示，当其时拥有一幅上有建筑物土地的一份不可分割份数的人；及（b）管有该份数的已登记承按人」。

部分内的「树木拥有人」<sup>5</sup>。持牌物管公司为物业业主进行树木管理工作时，须提醒及协助业主遵守与此相关的适用法规<sup>6</sup>及物业地契中适用的条款（如有）<sup>7</sup>。有关法规、守则包括《建筑物管理条例》（第 344 章）（《建管条例》）和民政及青年事务局局长根据《建管条例》发出的《大厦管理及安全工作守则》（《工作守则》）<sup>8</sup>中的相关规定（即按照《工作守则》纳入的由发展局绿化、园境及树木管理组发出和不时更新的《树木管理手册》<sup>9</sup>），以妥善护理物业范围内的树木。此外，亦应参考其他有关机构发出的相关守则及指引<sup>10</sup>。

3. 与树木管理工作相关的法规、条款、守则及指引，主要包括以下范畴：

### 3.1 普通法谨慎责任

业主就其物业负有于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害及 / 或财物损毁，业主可能须承担法律责任。因此，业主须维护其物业土地范围内生长的树木，避免树木对公众构成人身伤害及 / 或财物损毁。

---

<sup>5</sup> 「树木拥有人」一词的定义，可参考《树木管理手册》中「词汇」部分：「任何人士如拥有一幅土地，亦同时拥有在该土地生长的树木。如拥有建筑物的一份不可分割份数的业主，亦同时拥有在该建筑物的公用部分上生长的树木」。

<sup>6</sup> 包括《建管条例》第 28 条下有关须就建筑物公用部分购买第三者风险保险、《占用人法律责任条例》（第 314 章）下有关处所占用人须采取合理谨慎的措施以确保访客的安全、《职业安全及健康条例》（第 509 章）下有关在合理及切实可行范围内须保障工作处所是安全和不危害员工健康、及《雇员补偿条例》（第 282 章）下有关雇主必须购买雇员补偿保险的规定等。

<sup>7</sup> 持牌物管公司在进行树木管理工作的过程中，如物业的地契内载有树木保育条款，除非在紧急情况下，物业业主须先取得地政总署署长书面许可，才可移除物业内的相关树木或作大型树木修剪，有关细节，可参阅地政总署的作业备考编号 [2/2020](#) 和 [2/2020A](#)。

<sup>8</sup> 《工作守则》是由民政及青年事务局局长根据《建管条例》第 44(1)(a)条发出（修订版由 2018 年 9 月 1 日起生效），详情请参阅第 11 段：

([https://www.buildingmgmt.gov.hk/tc/Policy\\_and\\_Legislation/3\\_3.html](https://www.buildingmgmt.gov.hk/tc/Policy_and_Legislation/3_3.html))

<sup>9</sup> 根据《工作守则》，持牌物管公司于进行树木管理工作时，须按发展局绿化、园境及树木管理组发出和不时更新的《树木管理手册》行事。《树木管理手册》：

([https://www.greening.gov.hk/filemanager/greening/en/content\\_34/HTM\\_tc\\_18\\_3\\_2021.pdf](https://www.greening.gov.hk/filemanager/greening/en/content_34/HTM_tc_18_3_2021.pdf))

<sup>10</sup> 地政总署亦为砍伐树木建议提供指引，即作业备考编号 [2/2020](#) 所提及的 [Guidance Notes on Tree Preservation and Removal Proposal for Building Development in Private Projects - Compliance of Tree Preservation Clause under Lease \(Guidance Notes on Tree Preservation and Removal Proposal for Building Development in Private Projects - Compliance of Tree Preservation Clause under Lease\)](#)（只提供英文版）。此外，相关守则及指引亦可参考劳工处发出的下列刊物：《工作安全-梯子及升降工作平台简介》、《安全使用动力操作升降工作台指引》、《金属棚架工作安全守则》、《竹棚架工作安全守则》、《安全带及其系稳系统的分类及使用指引》，资料可参阅下列连结：

(<https://www.labour.gov.hk/tc/public/index.htm>)

### 3.2 《建管条例》

如物业有业主立案法团（「法团」），则法团须根据《建管条例》负责管理建筑物的公用部分（包括园境），并维持其处于良好合用的状况。法团须按照上文第 2 段所述的《树木管理手册》行事（其中要项可见本守则第 B(1)至 B(2)段）。

### 3.3 《占用人法律责任条例》<sup>11</sup>

如树木倒塌而引致第三者损伤或死亡，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，以保障第三者于物业范围内的合理安全。

### 3.4 地契条款<sup>12</sup>

物业地契中如有树木保育条款，除非在紧急情况下，有关地段的业主须取得地政总署的书面同意后，才可移除或作大型树木修剪<sup>13</sup>。

## 守则

### 制定树木管理措施

- A(1) 持牌物管公司管理物业公用部分内的园境地方时，须制定有效的树木管理措施，妥善管理和保养相关的园境地方及树木，以确保公众的安全。
- A(2) 该措施须包括以下元素：
- 树木纪录<sup>14</sup>及巡查；
  - 监察服务承办商和备存纪录；及
  - 工程通报及跟进工作。

---

<sup>11</sup> 《占用人法律责任条例》（第 314 章）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，以确保访客为获准到处所的目的而使用该处所时是合理地安全。

<sup>12</sup> 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）须查阅和遵循地契条款。

<sup>13</sup> 土地所属的分区地政处在批出同意书时，可按其认为适当的情况，订立有关移植、园境补偿或重新种植的条件。

<sup>14</sup> 最佳做法可参阅《树木管理手册》第 2 部分 2.2 节：「认识你的树木库存」。

## 树木纪录及巡查

- B(1) 持牌物管公司须确定物业内有树木生长的地方，以清晰厘定负责范围，并有效执行树木管理工作。
- B(2) 在合理及切实可行的范围内，持牌物管公司须定期进行树木巡查及护养，并在有需要时采取适当缓解措施，以保障公众的安全。

## 监察服务承办商和备存纪录

- C(1) 如持牌物管公司聘用服务承办商处理守则第 B(1)及 B(2)段的树木管理工作，则与相关服务承办商订立合约时，须清晰厘定相关守则的要求，并须对该服务承办商提供有关的服务作出適切监察。
- C(2) 如守则第 B(1)及 B(2)段的事宜由业主组织（如有）直接聘用服务承办商处理时，持牌物管公司须提醒有关业主组织，与相关服务承办商订立合约时，须清晰厘定相关守则的要求，并须对该服务承办商提供有关的服务作出適切监察。
- C(3) 持牌物管公司及业主组织就其与服务承办商订立的合约及相关的文件须妥善备存不少于 6 年<sup>15</sup>。

## 工程通报及跟进工作

- D(1) 如守则第 B(1)及 B(2)段的事宜涉及工程，持牌物管公司须于工程开始前在物业大堂的显眼地方张贴通告，通知业户及相关人士该些工程的资料。
- D(2) 当第 D(1)段所涉工程完成后，持牌物管公司须监督有关的服务承办商适当地清理工程所涉的地方并妥善修复因工程引致损毁的设施及地方。
- D(3) 如守则第 B(1)及 B(2)段的事宜由业主组织直接聘用服务承办商处理时，持牌物管公司须提醒有关业主组织守则第 D(1)及 D(2)段的要求。

---

<sup>15</sup> 有关指引是参考《建管条例》第 20A(4)条作出。

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。