

大廈管理及維修工作守則

目 錄

- 1.0 引言
- 2.0 大廈管理
- 3.0 消防安全
- 4.0 大廈安全
- 5.0 斜坡安全
- 6.0 電力、氣體、升降機和自動梯裝置

1.0 引言

- 1.1 本《大廈管理及維修工作守則》(工作守則)由民政事務局局長根據《建築物管理條例》(第 344 章)(條例)第 44(1)(b)條，以主管當局的身分發出。
- 1.2 工作守則載列有關大廈公用部分的管理和安全的準則和常規，業主立案法團(法團)必須予以遵守和依循。其他負責管理大廈公用部分的人士和組織，例如業主委員會、經理人、建築物管理代理人、物業管理公司等，也應依循工作守則，以便有效地管理大廈和進行維修工作。

2.0 大廈管理

2.1 業主組織

- 2.1.1 大廈業主可根據條例委出管理委員會(管委會)和成立法團，以執行大廈公用部分的管理、控制和行政工作。
- 2.1.2 法團可委聘經理人、建築物管理代理人或物業管理公司，代表業主執行大廈公用部分的日常管理、控制和行政工作。
- 2.1.3 管委會委員不可向供應商或承辦商索取任何利益，也不可接受他們提供的利益。此外，法團的任何代理人或僱員，除非獲得法團許可，否則不得索取或接受任何與其職務有關的利益。法團的代理人或僱員須申報任何與其職務有關的利益衝突。

2.2 大廈公用部分的管理

- 2.2.1 大廈的所有公用部分必須維持良好合用的狀況和保持清潔，並須根據大廈公契的規定妥為保養。

- 2.2.2 大廈的屋宇設備必須定期檢查和保養，以確保狀況良好合用。在情況需要時，須立刻緊急維修。
- 2.2.3 所有公用設備和設施，包括康樂和體育設備，均須維持良好合用的狀況，並須根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)的規定妥為保養。
- 2.2.4 所有園景地方必須維持良好狀況和保持清潔。
- 2.2.5 大廈公用部分的照明裝置必須維持良好合用的狀況。

2.3 環境衛生

- 2.3.1 在大廈公用部分的垃圾、廢物、雜物和／或棄置建築材料必須每天收集，運往指定的垃圾收集站。
- 2.3.2 所有樓梯、走廊、電梯大堂、入口大堂、通道、天井和垃圾房(包括垃圾槽和有關設施)必須最少每星期清理一次。
- 2.3.3 大廈公用部分如有滲水或喉管滲漏等情況，必須盡快修理。

2.4 保安

- 2.4.1 在提供保安和護衛服務(包括聘用保安人員)時，必須確保符合《保安及護衛服務條例》(第 460 章)的規定。

2.5 保險

- 2.5.1 法團須根據《僱員補償條例》(第 282 章)的規定，為僱員購買保險。

2.5.2 法團可就大廈或大廈的任何部分購買火險或其他保險，並保持各項保險生效，保額則以能使大廈恢復原狀所需款額為準。

2.5.3 法團應為其管理的大廈公用部分購買第三者風險保險。在《建築物管理(第三者風險保險)規例》生效後，法團購買第三者風險保險將成為強制規定。

2.6 財務管理

2.6.1 法團須審慎管理大廈的財務。

2.6.2 法團須根據條例的規定，妥為擬備法團的預算，存放和使用法團的款項，以及就大廈公用部分的管理、控制及行政事宜，備存帳簿、帳項紀錄及其他財政紀錄。

2.7 供水

2.7.1 水泵、水箱及附連喉管均須維持良好合用的狀況。

2.7.2 食水貯水箱必須最少每三個月清洗一次。如有需要，可增加清洗次數。

2.8 業主之間的溝通

2.8.1 管委會須就業主之間就關乎大廈管理的事宜互相通訊的渠道，在法團業主大會上諮詢業主，以及將有關決定告知經理人、建築物管理代理人或物業管理公司。經理人、建築物管理代理人或物業管理公司須採取法團決定的方法。

2.8.2 管委會須定期與獲法團委聘執行大廈公用部分的日常管理、控制和行政工作的經理人、建築物管理

代理人或物業管理公司舉行會議，並須擬備會議紀錄，以及於大廈的顯眼處展示，供業主閱覽。

2.9 公契

- 2.9.1 公契訂明業主之間的權利、權益和責任，並在土地註冊處註冊。
- 2.9.2 業主須熟悉本身大廈公契的條款和條件，並須履行公契訂明的責任，以及行使公契賦予的權利。
- 2.9.3 管理處(如有的話)應備存一份公契副本，以供業主查閱，業主可複印但需支付有關款項。此外，也應備存公契的中文或英文譯本，以供查閱，但有關譯本只是一份說明文件，不視為具有法律效力，可凌駕原公契。

3.0 消防安全

3.1 就本工作守則而言：

3.1.1 火警危險指：

- (a) 將任何消防裝置或設備從任何建築物移去，而該等裝置或設備是按照消防處處長為施行《建築物條例》(第 123 章)第 16 條所核證的圖則而在該建築物內提供的；
- (b) 在任何建築物內的任何消防裝置或設備因缺乏適當保養或因其他理由以致不在有效操作狀態；

- (c) 由建築物內處所通往建築物外面街道的地面沒有足夠的途徑，或將該等通往外面的途徑用作引起下文(d)段所述情況的用途；
- (d) 實質上增加火警或其他災難發生的可能性的其他事物或情況、實質上增加因發生火警或其他災難而會對人命或財產造成的危險的其他事物或情況，或在火警或其他災難一旦發生時實質上會阻礙消防處履行其職責的其他事物或情況。

3.1.2 消防裝置或設備指製造、使用作下列用途或設計以供作下列用途的任何裝置或設備：

- (a) 滅火、救火、防火或阻止火勢蔓延；
- (b) 發出火警警報；
- (c) 為滅火、救火、防火或阻止火勢蔓延的目的而提供通道前往任何處所或地方；
- (d) 在火警發生時利便自任何處所疏散；
- (e) 在沒有正常動力供應時向作上文(a)至(d)段所述用途的裝置或設備提供後備動力供應。

3.2 消除火警危險

- 3.2.1 逃生途徑必須時刻暢通無阻。
- 3.2.2 大廈入口和／或天台的門閘必須可以輕易由大廈內開啓，無須使用鑰匙。
- 3.2.3 不得安裝鐵閘或捲閘堵塞逃生途徑。
- 3.2.4 防煙門必須保持狀況良好和時刻妥為關閉。
- 3.2.5 緊急車輛通道必須時刻暢通無阻。
- 3.2.6 大廈內的消防裝置或設備不得移去或加以阻塞。
- 3.2.7 大廈內的消防裝置或設備必須時刻保持在有效的操作狀態。
- 3.2.8 大廈內的消防裝置或設備，每 12 個月須最少由註冊消防裝置承辦商檢查一次。
- 3.2.9 大廈的通風系統必須時刻保持在安全和有效的操作狀態。
- 3.2.10 防火捲閘和防火閘必須保持在良好的操作狀態。

3.2.11 通風系統內的每個氣閘、過濾器及聚塵器，須在每隔不超過 12 個月的期間內由適當類別的註冊專門承建商檢查一次。

註：

- (a) 消防處處長可根據《消防(消除火警危險)規例》(第95F章)第3、第14(1)和第15(1)條，以及《消防(裝置及設備)規例》(第95B章)第8條的規定，就違反上述任何規定的大廈業主、租客、佔用人或負責人，採取消除火警危險行動或直接作出檢控。

- (b) 根據《消防(消除火警危險)規例》(第95F章)第10(1)、第10(2)和第16(1)條的規定，消防處處長可因應情況進一步向裁判官申請：
 - (i) 發出火警危險令，着令有關人士履行消除火警危險通知書所列的規定；
 - (ii) 發出禁止令，禁止使用有關處所作特定用途；
 - (iii) 發出清除令，着令清除阻塞逃生途徑的物件，或清除不適當的上鎖裝置。

- (c) 根據《消防(裝置及設備)規例》的規定，如非註冊消防裝置承辦商，不得保養、檢查或修理裝置在任何處所內的任何消防裝置或設備。

3.3 危險品的貯存

3.3.1 危險品指《危險品條例》適用的任何物質、物料或物件：

- (a) 爆炸品；
- (b) 氣體；
- (c) 易燃液體或固體；
- (d) 可自燃的物質；
- (e) 與水接觸時會發出易燃氣體的物質；
- (f) 助燃物質；
- (g) 有機過氧化物；
- (h) 有毒物質；
- (i) 腐蝕性物質。

3.3.2 根據《危險品條例》(第 295 章)的規定，任何人均不得製造或貯存超過有關牌照所許可數量的危險品。

3.4 定期檢查消防安全設施

3.4.1 法團須根據《消防安全巡查表》，對大廈的消防安全設施進行例行檢查，如發現有不當之處，必須盡快加以糾正。

4.0 大廈安全

4.1 定期檢驗大廈，可確保大廈得到適時保養，並可及早對一些常見的欠妥之處進行維修。法團宜聘請合資格的建築界專業人士(如建築師、工程師或測量師)，協助籌劃和進行有系統的大廈維修保養計劃。如進行結構維修工程，須由根據《建築物條例》(第 123 章)註冊的認可人士和／或註冊結構工程師監督。

4.2 結構構件

4.2.1 結構構件(支柱、橫梁、地板、結構牆和懸臂式露台／簷篷)出現裂縫、剝落、隆起、變形或鋼筋外露，法團須委聘根據《建築物條例》註冊的認可人士和／或註冊結構工程師進行檢驗，以及在需要進行補救工程時，把工程建議提交建築事務監督考慮。

4.3 外牆

4.3.1 水泥批盪、混凝土表面、牆磚或其他飾面出現輕微裂縫、損壞、剝落或隆起，或紙皮石出現分離的情況，必須加以修葺，包括移除已損毀和鬆脫的部分。

4.3.2 窗簷、窗台板、窗楣、建築裝飾和冷氣機台板出現輕微裂縫、損壞或剝落，或金屬架鏽蝕，必須加以修葺，包括移除損毀和鬆脫的部分。

4.3.3 牆壁有水濕或水漬，必須找出源頭，徹底解決問題。受影響的牆壁飾面必須修葺，包括修復或更換損毀的牆壁飾面。

4.3.4 欠妥的護欄或欄杆必須修葺或更換。

4.4 簷蓬和露台

- 4.4.1 簷蓬和露台不得負荷過重，也不得不當地使用。簷蓬和露台不得有任何附建物，也不可作貯物用途。此外，必須保持這些地方乾爽和妥當去水。

4.5 內牆

- 4.5.1 混凝土表面出現輕微裂縫、剝落或隆起，或批盪或其他飾面鬆脫，必須加以修葺，包括移除欠妥和鬆脫的部分。
- 4.5.2 牆壁表面有滲漏、水漬或發霉，必須加以糾正，並須找出源頭，徹底解決問題。受影響的牆壁飾面必須修復、修葺或更換。

4.6 地板和天花板

- 4.6.1 混凝土天花板出現輕微裂縫、剝落或隆起，或批盪鬆脫，必須加以修葺，包括移除欠妥和鬆脫的部分。
- 4.6.2 任何有滲漏的地方，必須加以糾正，包括找出源頭，徹底解決問題，以及修復、修葺或更換受影響的飾面。
- 4.6.3 地板飾面有欠妥之處，包括凹陷或突起，必須加以修葺和修復，包括移除欠妥的部分。

4.7 天台／平台

- 4.7.1 天台／平台有積水，必須加以糾正，包括修葺損毀的天台／平台樓板，並在排水斜面鋪上飾面，方便排水。

- 4.7.2 防水物料和／或伸縮縫欠妥，必須委聘天台工程的專門承造商處理，包括修葺或更換有關的物料。
- 4.7.3 天台／平台範圍內的欄杆、護欄或護牆欠妥，必須加以修葺或更換。
- 4.7.4 天台／平台不得負荷過重，也不得不當地使用。天台／平台不得有任何可能影響樓宇結構的大型附建物，也不可作貯物用途。此外，必須保持這些地方乾爽和妥當去水。

4.8 門窗

- 4.8.1 變形、生鏽或欠妥的窗框和門框必須修葺或更換。
- 4.8.2 須檢查門窗周邊是否有滲漏的情況，如有滲漏，必須加以糾正，包括視乎需要，重新封好窗框與牆身孔口之間的縫隙。
- 4.8.3 玻璃窗和百葉氣窗有欠妥善，包括油灰硬化、玻璃壓條損毀／掉失，以及玻璃破爛，必須修葺或更換。
- 4.8.4 門窗的金屬配件(包括鉸鏈、拉條、扣件、閉門器和鎖)有欠妥善，必須修葺或更換。

4.9 排水渠

- 4.9.1 地面排水渠管有下列欠妥之處，必須加以修葺或糾正—
 - (a) 渠管裝置有欠妥善
 - (b) 渠管鏽蝕
 - (c) 渠管淤塞及衛生情況欠佳
 - (d) 渠管有植物生長

- 4.9.2 地下渠管如有淤塞或衛生情況欠佳，必須清理或加以糾正。
- 4.9.3 欠妥的沙井蓋必須修葺或更換。
- 4.9.4 管槽有滲漏，必須查明原因和加以糾正，包括把鬆脫的批盪修復。

上文第 4.3 至第 4.9 段所述的結構構件如有廣泛或嚴重欠妥之處，法團必須委聘根據《建築物條例》註冊的認可人士和／或註冊結構工程師進行檢驗，以及在需要進行補救工程時，把工程建議提交建築事務監督考慮。

4.10 違例建築工程

- 4.10.1 不得在大廈公用部分進行違例建築工程或改動工程，或建造違例的構築物。

4.11 管理防煙門及消防門

- 4.11.1 防煙廊、消防升降機大堂、樓梯等地方的門，以及電掣房、冷氣機房或設有同類危險裝置的機房的門，連同門鉸、玻璃嵌板和閉門器等，必須維持良好狀況。
- 4.11.2 這些門必須經常保持關閉。
- 4.11.3 這些門不得移除或換上耐火時效性能較低的門，例如普通玻璃門。

4.12 管理逃生途徑

- 4.12.1 門閘不得向外開啓，以致阻塞出口路線，例如公用走廊、樓梯和後巷等。

- 4.12.2 大廈公用部分的門閘必須可以輕易從內向外開啓，無須使用鑰匙。
- 4.12.3 大廈如只有一道樓梯，通往天台的門必須可以輕易從內向外開啓，無須使用鑰匙。
- 4.12.4 防煙廊或樓梯不得安裝抽氣扇、冷氣機或同類的裝置。防煙廊或樓梯牆壁不得開鑿孔口，供安裝上述裝置或關設門窗之用。
- 4.12.5 出口路線不得有任何違例構築物，例如支架、壁架、壁櫃和貯物房等，以免阻塞通路。
- 4.12.6 出口路線必須有足夠照明，照明設備須維持良好狀況。

4.13 管理耐火結構

- 4.13.1 電掣房、冷氣機房或設有同類危險裝置的機房，牆壁必須維持良好狀況，不得開鑿沒有防護的孔口。
- 4.13.2 樓梯間的電線和同類裝置必須以耐火牆或耐火喉管圍封。這些牆和喉管必須維持良好狀況，而檢修門必須經常關閉。

4.14 管理消防和救援進出途徑

- 4.14.1 消防升降機大堂的牆壁必須維持良好狀況，不得開鑿沒有防護的孔口。

4.15 公共電訊和廣播服務裝置

- 4.15.1 設於大廈公用部分，用以安裝公共電訊和廣播服務的電纜和設備的鋪纜設施(包括立管、管道、導管、

電纜托架、接線箱和設備房等)，須維持良好合用的狀況，並加以防護，以免遭受火災、水浸和惡意破壞。

4.15.2 有關接駁和使用電訊和廣播服務的鋪纜設施事宜，必須依循電訊管理局發出的《業主、物業發展商及產業經理就發展中物業提供設施以接駁公共電訊及廣播服務的指引》。

4.15.3 法團、經理人、建築物管理代理人或物業管理公司應明白他們有責任協助網絡營辦商，在大廈安裝和維持內置網絡，以便住戶可以選擇不同的電訊和廣播服務。有關詳情可參閱電訊管理局發出的《資料便覽－業主立案法團及大廈管理處須知：關於持電訊管理局局長根據《電訊條例》所發的第 14 條授權書的網絡營辦商的進入樓宇事宜》。

註：

- (a) 上述有關技術方面的指引，旨在讓法團在執行大廈管理工作時有所依循。遵行這些指引未必等於已完全符合其他適用於大廈安全和消防安全之法例規定。法團須盡可能就有關的技術標準和法例規定，尋求專業意見。
- (b) 在確定大廈是否需要進行基本保養和修葺工程時，須考慮欠妥的程度和出現問題的位置。如需要進行修葺工程，最好由根據《建築物條例》(第123章)註冊的註冊一般建築承建商進行。
- (c) 如大廈日久失修，或經過改動以致引起公眾安全的問題，建築事務監督可根據《建築物條例》(第123章)的規定採取執法行動，並着令法團進行所需的勘測、修葺或修復工程。
- (d) 有關逃生途徑、消防和救援進出途徑以及耐火結構的技術標準，請參閱屋宇署發出的有關守則。
- (e) 有關修復受違例建築工程影響的大廈或大廈部分的標準，請參閱建築事務監督核准的建築圖則和／或《建築物條例》(第123章)的規定。

5.0 斜坡安全

- 5.1 業主須根據土木工程拓展署轄下的土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》，維修屬其負責範圍內的任何斜坡或擋土牆，以確保其狀況良好。

6.0 電力、氣體、升降機和自動梯裝置

- 6.1 大廈公用部分的任何電力裝置、氣體裝置、升降機和自動梯，均須按照有關的法例規定和機電工程署署長發出或批核的工作守則保養。

6.1.1 電力裝置

電力裝置須符合《電力條例》(第 406 章)、其附屬規例《電力(線路)規例》(第 406 章附屬法例)，以及《電力(線路)規例工作守則》所訂的要求，包括但不限於以下各項：

- (a) 所有電力工程(包括檢查、保養和維修電力裝置)只可由根據《電力(註冊)規例》(第 406 章附屬法例)註冊的電業承辦商和電業工程人員進行。
- (b) 在註冊電業工程人員和註冊電業承辦商檢查和測試有關電力裝置後，法團須要求有關工程人員或承辦商發出證明書(機電工程署表格 WR1)，以確認和證實有關電力裝置符合《電力條例》的要求。法團須妥為保存該證明書。
- (c) 法團作為大廈電力裝置的擁有人，不得容許任何可能會導致電力意外的電力裝置接駁上電源。如發現任何電力裝置可能會導致電力意外，須立即安排維修。

- (d) 如大廈設有後備發電機，法團須使該發電機保持運作安全。
- (e) 根據《電力(線路)規例》(第 406 章附屬法例)第 20 條的規定，允許負載量超逾 100 安培的大廈電力裝置，每五年須最少進行一次檢查、測試及領取證明書，即就電力裝置領取定期測試證明書。在註冊電業工程人員和註冊電業承辦商發出定期測試證明書的日期起計兩星期內，法團須把證明書送交機電工程署加簽。法團須妥為保存已獲加簽的證明書，並在機電工程署要求查閱時出示。
- (f) 在定期測試證明書屆滿前(即由證明書日期起計五年內)，法團須為大廈的電力裝置安排另一次檢查、測試及領取證明書。

註：

上述有關技術方面的指引，旨在讓法團在執行大廈管理工作時有所依循。遵行這些指引未必等於已完全符合《電力條例》和其他適用於電力安全的法例規定。法團須就有關的技術標準和法例規定，尋求專業意見。

6.1.2 氣體裝置

供氣分喉(包括氣體錶的控制閥及供氣分喉閥)必須符合下列條例、規例和守則的規定：

- (a) 《氣體安全條例》(第 51 章)；
- (b) 《氣體安全(氣體供應)規例》(第 51 章附屬法例)；
- (c) 《氣體安全(裝置及使用)規例》(第 51 章附屬法例)；
- (d) 《氣體安全(雜項)規例》(第 51 章附屬法例)；
- (e) 《氣體安全(氣體裝置技工及氣體工程承辦商註冊)規例》(第 51 章附屬法例)；及

- (f) 《氣體應用守則之六：商業樓宇內作供應飲食用途之石油氣裝置規定》。

所有氣體裝置工程包括建造、接駁、截離、試驗、投入運作、解除運作、維修、修理或更換氣體配件，只可由受僱於註冊氣體工程承辦商的註冊氣體裝置技工進行。

法團須安排受僱於註冊氣體工程承辦商的註冊氣體裝置技工檢查和維修供氣分喉，包括氣體錶的控制閥和供氣分喉閥，每 18 個月檢查一次，以確保這些裝置狀況良好。法團須保存有關的檢查和維修記錄至少兩年，由進行有關的氣體裝置工程日期起計。

6.1.3 升降機和自動梯

升降機和自動梯的維修必須符合下列條例和實務守則的規定：

- (a) 《升降機及自動梯(安全)條例》(第 327 章)；
- (b) 《升降機及自動梯設計及建造實務守則》；及
- (c) 《升降機工程及自動梯工程實務守則》。