

樓宇保養管理錦囊



物業管理公司的角色



定期視察及保養

定期進行視察及安排保養，並向業主提供意見(包括斜坡)。



樓宇保養

忽視樓宇保養的重要性，缺乏短、中、長期維修保養計劃。

了解與協調

- 先了解及協調業主 / 法團處理個案及糾紛(包括滲水問題)。
- 需要時轉介合適政府部門跟進。



收到舉報

- 不承擔協調責任。
- 在未了解個案情況下，胡亂向政府部門舉報。

主動安排維修及糾正

聘請合資格建築專業人士及註冊承建商進行勘測、維修、清拆工程。



公用地方失修 / 有違例建築工程

- 坐視不理或拖延。
- 聘請不合資格人士跟進，違反《建築物條例》。

提供意見及跟進

了解個案，提供意見及聯絡相關業主跟進。



單位內失修 / 滲水 / 有違例建築工程

不解決 / 不協調，直接轉介個案予政府部門。

主動跟進及協助

要求業主開工前提供有關資料及圖則及向業主提供協助(例如提供有關公契的條文)，加強巡查，確保大廈公用部分包括結構構件不受影響。



單位進行裝修

坐視不理 / 不提供協助，忽視結構構件的重要性。

協調及提供資料

協助屋宇署人員進入樓宇及個別單位視察，並提供個案資料例如：巡查記錄、視察相片。



屋宇署視察及進行執法工作

拒絕協調相關業主 / 拒絕屋宇署人員進入樓宇及單位 / 拒絕提供資料。

即時進行

立即安排移除危險及向屋宇署舉報。如情況非常危急，報警求助。



嚴重樓宇安全個案

坐視不理或拖延。

執行公契

履行公契責任及協助業主了解及執行公契的條款。



大廈公契

忽視公契要求。

樓宇保養管理錦囊

業主的責任

定期視察及保養

參與制訂大廈管理維修工作，定期進行視察及安排保養(包括業主個別單位及樓宇公用部分)。



樓宇保養

漠視樓宇保養的重要性，以致樓宇欠缺適當保養及維修。

主動安排維修及糾正

聘請合資格建築專業人士及註冊承建商進行勘測、維修、清拆工程。



單位內失修 / 有違例建築工程

- 坐視不理或拖延。
- 聘請不合資格人士跟進，違反《建築物條例》。

了解單位圖則

當涉及改動及加建工程，應先諮詢建築專業人士意見及聘請註冊承建商進行有關工程。



單位進行裝修

漠視樓宇安全及相關法例要求，草率安排裝修工程。

尋求專業意見

向物業管理公司或建築專業人士尋求專業意見。透過協商解決滲水問題。



遇見滲水 / 保養及維修疑問或困難

坐視不理 / 迴避問題令樓宇安全受影響或令滲水問題惡化，構成衛生妨擾。

注意事項

- 1 香港法例第344章《建築物管理條例》及大廈公契已分別列出私人業主及物業公用部分範圍的責任。
- 2 保養及維修樓宇包括適時進行強制驗樓及強制驗窗計劃；如有意進行改動及加建工程，須聘請建築專業人士擬備圖則呈交屋宇署審批及聘請註冊承建商進行建築工程。
- 3 允許物業管理公司及屋宇署人員進入單位或樓宇進行必須的視察或相關執法工作。

查詢



屋宇署

熱線電話: 2626 1616
(由「1823」代為接聽)

電郵地址:
enquiry@bd.gov.hk

屋宇署網站



如欲了解更多滲水事宜及相關資訊，請參閱「如何處理滲水問題 滲水維修簡易指南」

如何處理滲水問題滲水維修簡易指南

