



冊

5

第 5 章

政 府 部 門 及 專 業 團 體

提 供 的 服 務

此乃空白頁

提供的服務

5.1 簡介

本章簡述政府及有關團體在樓宇安全及適時維修方面的工作及所能提供的協助，有關機構的電話號碼(包括查詢及投訴熱線)、傳真號碼、地址、電郵地址及網址已載於附錄2。讀者亦可從政府網頁上取得最新的聯絡資料，網址為www.info.gov.hk。

5.2 政府部門

5.2.1 屋宇署

(a) 專業服務範疇

屋宇署負責執行《建築物條例》，並提供多項專業服務



- 全日二十四小時提供電話查詢服務
- 就危險的私人樓宇及斜坡提供緊急服務
- 檢討樓宇設計及建造，並制定標準
- 審批與樓宇發展或改建有關的圖則，如建築圖則及結構圖則等
- 巡查建築工程，確保工程符合核准圖則及標準
- 監察地盤施工的安全
- 查察樓宇及斜坡危險地方，及採取糾正行動
- 清拆危險招牌及任何危險的附加物
- 打擊及遏止僭建工程
- 處理因渠務問題而造成的滋擾

5.2 政府部門**5.2.1(a) 專業服務範疇（續）**

- 處理貯油裝置的發牌事宜，並就擬作餐廳、食肆、學校及幼兒中心的場所是否適宜提供意見
- 檢控及懲罰違反建築物條例之人士，及
- 提倡負責任的樓宇管理，推廣適時維修的重要性

(b) 已落成私人樓宇的記錄

除戰前樓宇及新界豁免管制屋宇外，屋宇署的樓宇資訊中心均有備存所有已落成的私人樓宇的核准圖則和入伙紙。

市民可向屋宇署申請查閱這些圖則，只須遞交申請表連同所需費用，便可索取有關樓宇的核准圖則及入伙紙的認證副本。有關申請表可於九龍彌敦道750號始創中心12樓屋宇署的櫃台索取，或到屋宇署的網頁下載，網址為www.info.gov.hk/bd。

(c) 樓宇安全貸款計劃

樓宇安全貸款計劃是為希望獲得資助的私人樓宇個別業主提供貸款，以便進行自願或為遵行法定命令所要求的工程，包括樓宇及斜坡修葺，消防裝置、電梯、電力裝置及煤氣豎管的維修和改善、斜坡的定期維修及清拆僭建物等的工程。

(d) 投訴

市民可就以下方面的問題向屋宇署提出投訴：

- 僭建物或工程/危樓/危險或僭建廣告招牌
- 斜坡安全
- 消防安全

5.2 政府部門 5.2.2 土木工程署

土木工程署的土力工程處免費提供斜坡資料及有關斜坡保養及維修的指引文件，並成立了社區諮詢服務組，協助私人業主建立自己的斜坡維修保養系統及維修程序，以便進行斜坡安全維修工程。



(a) 斜坡資料

土木工程署設有電腦化的斜坡資訊系統，儲存香港近54,000個已登記的人工斜坡及擋土牆的記錄。市民可在土木工程署大樓七樓的斜坡安全部使用電腦終端機來查閱斜坡資料。該斜坡資訊系統儲有斜坡的詳細資料，包括背景資料、現狀、過往山泥傾瀉記錄、邊界及相片。香港斜坡安全網頁(<http://hkss.ced.gov.hk>)亦備有斜坡資訊系統的網上中英文版本。

(b) 社區諮詢服務

為提高市民對斜坡安全的認識，及令私人業主了解斜坡維修及保養的重要性，土木工程署成立了社區諮詢服務組，就斜坡安全及維修事宜向市民提供意見及資訊。社區諮詢服務組為私人斜坡的業主及涉及斜坡維修的有關人士和團體舉行講座，並與收到危險斜坡令及勸喻信的業主或代表會面，提供斜坡維修的意見，亦會在人流多的購物中心、公眾場所及民政事務處會見市民，提供諮詢服務。

(c) 斜坡安全服務熱線 (2885 5888)

土木工程署設有安全熱線，免費為市民提供斜坡安全及維修資料。

5.2 政府部門

5.2.3 機電工程署

機電工程署提供連串的顧問服務及增值工程與維修保養服務，確保本港各項系統能有效操作。該署的服務對象包括機場、醫院、學校、紀律部隊、運輸及公路、港口及海港，以及康體及娛樂設施，服務範圍涉及本港市民日常生活的各個層面。



在社區服務方面，機電工程署除出版指引及實務守則外，並執行有關安全使用氣體、電力、升降機及自動梯、纜車及機動遊戲機等安全條例。此外，機電工程署亦積極向公眾宣傳安全訊息，除印發刊物外，亦舉辦連串教育及安全活動，包括以普羅市民為對象的安全講座及嘉年華會、巡迴活動及展覽、遊戲與比賽等；亦為不同行業和特別對象舉辦研討會、專題會議等。同時，該署亦透過為客戶及社區推展新服務和舉辦各種活動以支持政府的環境保護工作，積極宣傳能源效益及保護環境。

5.2.4 環境保護署

(a) 功能

環境保護署的職責範圍廣泛，包括協助制定政策、執行環保法例、監察環境質素，及為多種特殊廢料提供收集、運送、處理及棄置服務。另一方面，亦就城市發展規劃對環境的影響，及一些可能對環境有重大影響的新政策提供意見。



環境保護署亦處理有關環境的查詢及投訴，及巡查建築地盤。一般來說，環境保護署負責處理商業噪音，而警方則處理住宅噪音。

5.2 政府部門

(b) 廢物回收

環境保護署已將屋苑廢物回收計劃推廣至超過700個屋苑，亦與區議會合作推廣回收及減少廢物。

(c) 環境資源中心

此外，該署亦在灣仔及荃灣設立兩間環境資源中心，為市民提供有關環境的資料。

5.2.5 消防處

(a) 教育市民

消防安全總區協助市民認識防火措施，提高他們在防火方面的意識。

各區的消防局負責向社區提供消防安全的講座。



(b) 消防安全巡查

樓宇改善及支援課負責跟進巡查，確保私人樓宇合乎消防安全標準。

消防設備及通風系統課負責定期巡視樓宇的消防及通風裝置。

(c) 發牌

香港、九龍及新界的三個區辦事處就某些特定用途場所的消防設施於發牌方面提供意見，並負責發出消防安全證明書。

危險品課負責有關危險品的發牌及投訴事宜。

5.2 政府部門 5.2.6 食物環境衛生署

食物環境衛生署負責環境衛生服務及設施的管理。



(a) 處理滲水投訴

如業主間未能自行解決滲水問題，受影響的業主可尋求食物環境衛生署協助。

食物環境衛生署會就滲水投訴作出初步調查。

如因排水管破損而引致滲水，對市民的健康構成滋擾，食物環境衛生署會根據公眾衛生及市政條例(第132章)作出處理，及可能會發出消滅滋擾通知書。

如有需要，食物環境衛生署會將個案轉介至水務署或屋宇署，決定是否引用《水務設施條例》(第102章)或《建築物條例》(第123章)，就有問題的水管或樓宇部份採取行動。

(b) 發牌服務

以下行業必須向食物環境衛生署申請牌照：

- 食肆牌照及暫准食肆牌照
- 烘製麵包餅食店牌照及暫准烘製麵包餅食店牌照
- 凍房牌照及暫准凍房牌照
- 工廠食堂牌照及暫准工廠食堂牌照
- 食物製造廠牌照及暫准食物製造廠牌照
- 新鮮糧食店牌照及暫准新鮮糧食店牌照
- 冷凍甜點製造廠牌照及暫准冷凍甜點製造廠牌照
- 奶品廠牌照及暫准奶品廠牌照
- 燒味及滷味店牌照及暫准燒味及滷味店牌照
- 限制出售的食物許可證

5.2 政府部門

- 其他行業牌照，即商營浴室牌照、殯儀館牌照、厭惡性行業牌照、泳池牌照及殮葬商牌照
- 公眾娛樂場所牌照

審批牌照/許可證之申請過程，食物環境衛生署會專注處理公眾衛生方面的要求，並會按不同類別之牌照申請，將有關的申請轉介到屋宇署或消防處處理有關樓宇或消防安全的要求。在有需要之情況下，食物環境衛生署亦會將申請轉介其他部門尋求意見。

5.2.7 民政事務總署

(a) 民政事務總署在樓宇管理方面的角色

民政事務總署一向積極推動多層私人樓宇的有效管理，協助業主成立業主立案法團及解決樓宇的管理問題。在業主立案法團成立前或後，該署與轄下各區民政事務處均會提供協助，擔當諮詢及聯絡的角色。



(b) 地區大廈管理聯絡小組

自二零零一年六月起，民政事務總署分階段在18區成立了地區大廈管理聯絡小組。該聯絡小組會主動向業主提供樓宇管理方面的意見，並跟隨屋宇署和民政事務總署最新制定的標準，為目標樓宇進行協調工作，以加快改善這些樓宇狀況。

(c) 大廈管理資源中心

中心提供以下服務：

- 就樓宇管理提供一般意見，如市民需要專業意見，中心職員會安排義務的專業人員在傍晚時段與市民會面。
- 舉辦或協助其他政府部門進行樓宇管理宣傳活動。
- 舉辦研討會及工作坊，向市民推廣妥善管理樓宇的概念。

5.2 政府部門 5.2.7(c) 大廈管理資源中心（續）

大廈管理資源中心存放的參考資料清單可於中心網址下載。

現時在大廈管理資源中心，共有七個專業團體，免費為樓宇業主及業主立案法團提供專業意見。它們分別是：

- 香港律師會；
- 香港會計師公會；
- 香港物業管理公司協會；
- 香港房屋經理學會；
- 香港建築師學會；
- 香港工程師學會；及
- 香港測量師學會。

(d) 消防安全及樓宇管理

近年的數宗火災慘劇，令政府高度重視樓宇的消防安全及防火管理。故當局在十八區成立了地區防火委員會，由各區民政事務處主持，成員包括官方及非官方人士，以推廣及教育市民認識防火安全及樓宇管理。

5.2.8 廉政公署

廉政公署就樓宇維修及管理提供的防貪服務：

(a) 訂立防止賄賂指引

協助樓宇管理組織制訂指引，規管員工或成員收受利益或有關利益衝突的事宜。



5.2 政府部門

(b) 改善系統、加強控制

堵塞漏洞，提供防止貪污建議，透過系統管制及簡化程序提高效率。

(c) 提供防止賄賂訓練

為樓宇管理組織的員工或成員舉行講座，解釋防止賄賂條例、貪污問題，及就其工作有關的防範措施。

(d) 接受查詢及投訴

處理查詢及貪污投訴，所有資料絕對保密。

(e) 有關刊物

此外，廉政公署亦刊製了《樓宇管理防貪通勝》及《廉潔有效樓宇管理業主立案法團財務管理指引》。

5.2.9 水務署

(a) 主要職務

- 策劃有關水源發展及供水系統事宜
- 設計及興建水務設施
- 供水及分配系統的操作及維修保養事宜
- 食水水質監控
- 提供用戶服務及執行《水務設施條例》



5.2 政府部門

5.2.9 水務署（續）

(b) 客戶服務

- 水費帳單資料
- 用戶轉名，繳費費及其他資料
- 申請安裝水錶
- 供水問題例如食水水質不符標準、供水微弱、食水變黃等
- 為水管及供水設備事宜提供指引及意見，例如清洗食水貯水箱、僱用持牌水喉匠、屋內水管的維修保養等
- 為安裝熱水器及淨水器提供指引及意見

5.2.10 其他

(a) 強制性公積金計劃管理局

《強制性公積金計劃條例》規定所有由業主立案法團聘請的員工，如管理員、清潔工人、電力技工均須參加強積金計劃。



強制性公積金計劃管理局負責：

- 確保市民遵守《強制性公積金計劃條例》
- 登記強積金計劃
- 核准符合資格的人士及公司成為註冊計劃的核准受託人
- 規管核准受託人的事務及活動，並在合理的可行範圍內確保受託人審慎管理所負責的註冊計劃及
- 訂立規則或指引，以便有效地管理強積金計劃

5.2 政府部門 (b) 勞工處

《僱傭條例》適用於以連續性合約(口頭或書面)受僱於業主立案法團或互助委員會的員工。



《僱傭條例》規限了僱傭合約列明的條件，如：

- 終止合約
- 工資
- 法定假日
- 疾病津貼
- 年終花紅
- 長期服務金及
- 員工的保障
- 休息日
- 有薪年假
- 產假
- 遣散費
- 工資及僱傭記錄等

有關《僱傭條例》的詳情，可參閱勞工處印製的《僱傭條例簡明指南》。

5.3 專業團體

建築專業人士主要包括廣泛參與樓宇建築、改建及維修保養事宜的建築師、工程師及測量師。他們大多是香港建築師學會、香港工程師學會及香港測量師學會的會員。

5.3.1 香港建築師學會

- (a) 香港建築師學會是一個專業學會，於1990年根據《香港建築師學會法團條例》的規定而成立。學會的宗旨包括改進建築學，以及向各界人士推廣和協助他們學到與建築學有關的各種藝術及科學的知識。學會致力提升香港的建築水平及會員所提供的專業服務水平。
- 
- (b) 香港建築師學會會員可提供以下的專業服務：
- 建築設計及管理合約；
 - 認可人士的職責；
 - 樓宇的改建及加建工程、裝修及翻新工程；
 - 改善樓宇安全；
 - 內部設計及改善工程；及
 - 工程項目管理
- (c) 香港建築師學會有超過160間公司會員，可提供全面的專業服務。如欲查閱香港建築師學會公司會員的名單，可向學會的秘書處索取。
- (d) 學會會透過民政事務總署的大廈管理資源中心，免費為市民提供專業意見。

5.3 專業團體 5.3.2 香港工程師學會

- (a) 香港工程師學會於1975年12月5日，根據《香港法例》第1105章的規定成立。學會負責授予多類工程師的專業資格。作為一個專業團體，香港工程師學會透過舉辦及參與一系列的活動，如技術會面、探訪、研討會及會議，鼓勵會員交流技術資訊及心得。這些活動由16個分部舉辦，分別為：



生物醫學	電機	資訊科技
建造	電子	材料
屋宇裝備	環境	製造及工業
控制、自動化及儀器儀表	燃氣及能源	機械、輪機、造船及化工
土木	岩土	核子
	結構	

- (b) 以上某些分部會為市民提供有關其物業的專業服務。這些分部包括：建造分部、屋宇裝備分部、土木分部、電機分部、環境分部、燃氣及能源分部、岩土分部及結構分部。
- (c) 所有學會會員均須遵守學會訂定的專業操守規則，規管工程師在服務市民時的專業操守。
- (d) 香港工程師學會亦會透過大廈管理資源中心，就樓宇的維修保養事宜為市民免費提供專業意見。

5.3 專業團體

5.3.3 香港測量師學會



- (a) 香港測量師學會是一個專業團體，於1990年根據《香港測量師學會條例》的規定成立，會員包括：
- 建築測量師，專門從事樓宇的監管、建造和樓宇結構的維修保養
 - 產業測量師，專門從事已落成物業的估價、售賣、租賃和管理的事宜
 - 土地測量師，專門從事測量土地，劃定地盤及樓宇的邊界
 - 規劃及發展測量師，專門從事土地及物業的規劃及發展及
 - 工料測量師，專門從事樓宇的合約安排及成本控制
- (b) 香港測量師學會的建築測量組積極參與推廣有關樓宇安全及適時維修的概念，專業建築測量師的專門知識可分為以下九個核心範圍：
- 工程項目的規劃及設計
 - 工程項目的管理及監察
 - 工程項目的監督(按照屋宇署的規定擔任適任技術人員，確保建築安全)
 - 翻新工程(改建、加建、改善、翻新及裝修工程)
 - 樓宇的維修保養及管理
 - 樓宇測量、勘測及火險估值
 - 樓宇安全、消防安全巡查及工程監督
 - 設施的管理及
 - 調解紛爭(專家證人和仲裁)
- (c) 所有香港測量師學會會員均須遵守一套全面的專業操守規則。
- (d) 香港測量師學會亦會透過民政事務總署的大廈管理資源中心，提供免費的諮詢服務。