序言

謝謝你閱覽本指南。

屋宇署一向致力為我們的城市締造及維持一個安全、舒適及衞生的建築環境。對於新建的樓宇，我們引入了嶄新的措施，以推廣創新而環保的設計概念和建造技術；對於現存的樓宇，我們亦不遺餘力地協助業主維修及清拆僭建物。踏入千禧年代，我們在這些方面均已取得突破性的成就。

預防勝於治療，我們向來都忠告業主為樓宇進行適時維修，而事實上這是他們應負的***責任***。但業主要先對樓宇維修及管理有充分的了解，方能履行責任。除非業主認清其責任，並知道如何履行，否則我們難以在香港確立愛護樓宇的文化。

本指南的目的十分明確，我們要將樓宇維修及管理的知識普及化，將相關的法例、維修保養工程及其監督工作、以及屋苑管理等各種不同範疇的知



識，深入淺出地介紹給市民大眾。我謹此向所有參與編製本指南的建築專業人士、樓宇管理專家及各有關部門的同事致謝。他們提供了寶貴的意見，令本指南能順利出版。我衷心希望本指南能幫助業主解決維修管理上的疑難、釋除業主之間的誤會、及避免不必要的爭論。

你在本指南的「常見問題」部份，可找到一些業主在維修管理樓宇時經常遇到的問題的簡要答案。

隨著經驗的累積，我們將不斷更新及加強本指南的內容，請不時瀏覽我們在 www.info.gov.hk/bd 上的網頁，以取得最新的版本。希望你能從本指南得到豐富、實用及富趣味性的資料。

屋宇署署長 梁展文
二零零二年六月



目錄

第1章 簡介

15 1.1 總論
15 1.2 本指南目的
15 1.3 概覽

第2章 業主的權利及責任

19 2.1 法律條文
2.1.1 普通法
2.1.2 《建築物條例》(香港法例第123章)
2.1.3 《建築物管理條例》(香港法例第344章)
2.1.4 大廈公契
2.1.5 其他有關法例

22 2.2 樓宇業主的權利
23 2.3 樓宇業主的責任
23 2.4 維修及管理公用部份的建議
2.4.1 巡視及監管
2.4.2 樓宇記錄

第3章 認識樓宇的維修及管理

27 3.1 簡介

27 3.2 適時維修
3.2.1 常見的樓宇損毀及其癥狀
(a) 背景
(b) 樓宇損壞
(c) 樓宇裝備問題
(d) 斜坡及擋土牆的問題
(e) 滲漏及排水系統造成的滋擾
(f) 窗戶及外牆附加物的問題
3.2.2 需要特別留意的事項
(a) 危險品的貯存
(b) 「單梯樓」
(c) 使用不當、更改用途及申領牌照
(d) 泳池
(e) 私家巷、私家路及空地
(f) 常見的僭建工程
(g) 廣告招牌
(h) 石棉及噪音
(i) 簷篷及露台
(j) 因毗鄰建築工程或其他外在因素而造成的損毀

64 3.3 法定命令的類別
3.3.1 屋宇署發出的命令
(a) 違例建築工程清拆令
(b) 勘測令
(c) 修葺令
(d) 危險斜坡修葺令
(e) 渠務修葺令
(f) 改善消防安全指示
(g) 「大規模清拆行動」及「屋宇維修統籌計劃」
3.3.2 其他政府部門發出的命令或指示
(a) 水務監督(水務署)
(b) 環境保護署
(c) 消防處
(d) 機電工程署
(e) 食物環境衞生署

70 3.4 有效的維修保養及管理的重要性
3.4.1 高瞻遠矚的維修及保養計劃
3.4.2 訂立檢查、巡視及監管計劃的原則
(a) 檢查
(b) 巡視
(c) 監管
3.4.3 組織
(a) 功能
(b) 不同類別的組識
3.4.4 投購樓宇保險
(a) 購買樓宇保險的原因
(b) 樓宇保險的種類
(c) 保單

第4章 選擇適當的解決辦法

83 4.1 處理樓宇損毀及滋擾
4.1.1 樓宇損毀
(a) 結構
(b) 外牆
(c) 窗戶
4.1.2 屋宇裝備
(a) 電力裝置
(b) 消防裝置
(c) 電梯及扶手電梯裝置
(d) 供水系統
4.1.3 漏水及排水系統造成的滋擾
(a) 天台
(b) 埋置的水管

(c) 外牆
(d) 窗戶
(e) 浴室、廚房或露台地面
(f) 公用渠管
(g) 地下渠管
4.1.4 斜坡及擋土牆的維修保養
4.1.5 處理含石棉物料的建築材料
(a) 法例管制
(b) 聘任專業人士
(c) 處理含石棉物料的方法
(d) 處理含石棉物料時應注意的事項
(e) 棄置含石棉物料
4.1.6 廣告招牌
4.1.7 違例建築物或僭建物
4.1.8 由第三者引致的損毀
(a) 發現樓宇損毀
(b) 臨時安全措施
(c) 法律責任
(d) 其他有關資料

105 **4.2 遵守法定命令**
4.2.1 有關遵守政府部門所發出的命令的一般事宜
(a) 個別業主
(b) 業主立案法團
(c) 共同業主
4.2.2 如何遵守屋宇署發出的命令
(a) 違例建築工程清拆令
(b) 樓宇或渠務工程 — 勘測令
(c) 樓宇或渠務工程 — 修葺令
(d) 危險斜坡 — 勘測令及修葺令
(e) 埋置的喉管 — 勘測令及修葺令
(f) 改善消防安全指示
(g) 大型行動
4.2.3 其他政府部門的命令
(a) 水務監督
(b) 環境保護署
(c) 消防處
(d) 機電工程署

113 **4.3 進行維修及保養工程**
4.3.1 基本事項
4.3.2 工程計劃及財政安排
(a) 成立工程督導委員會
(b) 事前的策劃

4.3.3 保險、公眾安全及預防措施
(a) 保險
(b) 預防措施
(c) 消防安全措施
4.3.4 委聘建築專業人士
(a) 法定要求
(b) 揀選過程
(c) 工程顧問的服務範圍
4.3.5 委聘承建商
(a) 法定要求
(b) 擬備甄選投標公司的名單
(c) 甄選方法
4.3.6 招標
(a) 招標文件
(b) 工程的範圍
(c) 招標程序
(d) 邀請投標公司的數目
(e) 招標公告
(f) 招標記錄
(g) 收集標書
(h) 開啟標書
(i) 評審標書
(j) 給予業主/住戶的通知
(k) 工作進度表
(l) 合約期
(m) 延誤賠償
4.3.7 簽訂合約後的管理安排
(a) 工程策劃
(b) 定期檢討工程進度和檢查質量
(c) 付款安排
(d) 為工程是否可以接受而進行的質量檢查
(e) 工程更改
(f) 未完成或不合標準的工程
(g) 實際完工
(h) 保修期
4.3.8 工程進行期間的管理問題
(a) 聘用工程經理
(b) 保安
(c) 各種滋擾
4.3.9 地盤安全監工計劃書
(a) 地盤安全監工計劃書
(b) 適任技術人員
4.3.10 防止賄賂
(a) 違法行為
(b) 常見的問題
(c) 預防措施

139 **4.4 長遠維修保養計劃**
4.4.1 一般性保養
(a) 保養
(b) 維修
(c) 更換
(d) 改善或提昇
4.4.2 有計劃的維修保養
(a) 有計劃的預防性維修保養
(b) 有計劃的修復性維修保養
4.4.3 樓宇狀況勘測
4.4.4 維修保養的策略及標準
4.4.5 維修保養工程的預算開支及更新工程儲備金
(a) 預算開支
(b) 更新工程儲備金
4.4.6 維修保養周期

145 **4.5 跟管理有關的事宜**
4.5.1 有關環境衛生的事宜
4.5.2 火警時的疏散安排及火警演習
(a) 火警疏散安排計劃書
(b) 火警演習
(c) 消防安全巡查表
4.5.3 保安措施及聘請保安人員

148 **4.6 業主立案法團**
4.6.1 業主立案法團的職能
4.6.2 成立業主立案法團的程序
4.6.3 業主立案法團的權利及責任
4.6.4 業主立案法團管理委員會的任期及職責
(a) 主席
(b) 副主席
(c) 秘書
(d) 司庫
(e) 管理委員會的會議
(f) 管理委員會的任期
4.6.5 業主立案法團的會議
(a) 會議
(b) 召開會議的通知
(c) 法定人數
(d) 主席
(e) 會議記錄
4.6.6 成立基金
(a) 業主立案法團須成立一個常用基金
(b) 業主立案法團可成立一個備用基金

4.6.7 與物業管理公司的合作
(a) 物業管理公司
(b) 物業管理公司名單
4.6.8 調停大廈管理事項的糾紛
(a) 發生爭執
(b) 土地審裁處
(c) 有關程序
4.6.9 業主委員會及互助委員會
(a) 業立委員會
(b) 互助委員會

第5章 政府部門及專業團體提供的服務

161 5.1 簡介

161 5.2 政府部門
5.2.1 屋宇署
(a) 專業服務範疇
(b) 已落成私人樓宇的記錄
(c) 樓宇安全貸款計劃
(d) 投訴
5.2.2 土木工程署
(a) 斜坡資料
(b) 社區諮詢服務
(c) 斜坡安全服務熱線
5.2.3 機電工程署
5.2.4 環境保護署
(a) 功能
(b) 廢物回收
(c) 環境資源中心
5.2.5 消防處
(a) 教育市民
(b) 消防安全巡查
(c) 發牌
5.2.6 食物環境衞生處
(a) 處理滲水投訴
(b) 發牌服務
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
(b) 地區大廈管理聯絡小組
(c) 大廈管理資源中心
(d) 消防安全及樓宇管理

5.2.8 廉政公署
(a) 訂立防止賄賂指引
(b) 改善系統、加強控制
(c) 提供防止賄賂訓練
(d) 接受查詢及投訴
(e) 有關刊物
5.2.9 水務署
(a) 主要職務
(b) 客戶服務
5.2.10 其他
(a) 強制性公積金計劃管理局
(b) 勞工處

172 5.3 專業團體
5.3.1 香港建築師學會
5.3.2 香港工程師學會
5.3.3 香港測量師學會

177 常見問題

A 政府發出的命令、函件及指示 (問題1~問題10)
B 大型行動 (問題11~問題15)
C 違例建築工程 (問題16~問題24)
D 廣告招牌 (問題25~問題28)
E 樓宇安全貸款計劃 (問題29~問題31)
F 常見樓宇損毀 — 結構性 (問題32~問題33)
G 常見樓宇損毀 — 滲漏 (問題34~問題37)
H 常見樓宇損毀 — 飾面 (問題38~問題39)
I 常見樓宇損毀 — 斜坡及擋土牆 (問題40~問題43)
J 常見樓宇損毀 — 屋宇裝備 (問題44~問題46)
K 滋擾 (問題47~問題54)
L 改建及增建 (問題55~問題71)
M 工程管制及執行 (問題72~問題79)
N 保養及業主立案法團 (問題80~問題90)
O 預防性保養 (問題91~問題95)
P 長遠維修保養計劃 (問題96~問題98)
Q 財政預算 (問題99~問題100)

217 附錄

1 中英詞彙及索引
2 聯絡方法
3 有關法例、守則及設計手冊一覽表
4 「屋宇署發出的法定命令」樣本
5 有關樓宇管理的有用資料
6 「樓宇安全貸款計劃」
7 斜坡及護土牆
8 電力裝置，電梯及扶手電梯及氣體裝置之維修保養要求及有關資料
9 懸臂式篷篷及露台
10 「安裝及維修廣告招牌指引」
11 「清拆常見的違例建築工程及進行外牆一般維修的指引」
12 「地盤意外個案簡析」
13 「地盤工友安全手冊」
14 「拆除含石棉物料的僭建物」
15 「噪音管制條例簡介」
16 「如何申領建築噪音許可證」
17 「大廈管理及維修工作守則」
18 「怎樣成立業主立案法團　有效執行大廈管理」
19 「大廈管理」
20 一般保養工程合約樣本
21 個案分析 —
工程顧問進行樓宇勘測、評估及監督維修保養工程的服務範圍及服務收費
22 大廈「現況綜合勘測」服務提交收費建議書的邀請信樣本
23 出任維修保養及改善工程之工程顧問服務提交收費建議書的邀請信樣本
24 一般維修保養工程的參考價格
25 投訴表現欠佳承建商的渠道

381 鳴謝



第 1 章

簡介

簡介

第1章 簡介

1.1 總論

樓宇的安全問題，在本港一直都備受關注。僭建物、缺乏適當維修或衛生狀況欠佳的樓宇及招牌，均對公眾構成潛在的危險。業主有責任維修及管理其樓宇，確保它們沒有違例建築工程、安全及衛生。

適時維修及妥善管理樓宇，能避免樓宇狀況變壞，確保它們安全整潔。業主及租客既可享用舒適的居住環境，而樓宇亦可保值。

1.2 本指南目的

本指南綜合屋宇署的指引及其他有關的資料，為樓宇業主、業主立案法團、業主委員會及其他涉及樓宇維修及管理的人員提供有關的資料。除了列明樓宇業主的法律責任及常遇困難外，本指南亦有助提高讀者對其樓宇目前狀況及設施的關注，以協助他們計劃維修或改善工程。

1.3 概覽

本指南的:

第2章概述業主在樓宇維修及管理方面的法定權利及責任。

第3章載述一般在維修管理上的需求及經常遇到的問題，如樓宇損毀、僭建物、政府命令等。

第4章會就第3章提出的需求及問題，提供選擇合適解決方案的指引。雖然讀者可以參照指南所建議來解決某些問題，但如果能夠得到建築專業人士或具這方面專業知識人士的協助，更加可以確保有關工程的質素。

1.3 概覽

第5章簡述政府對負責任的業主所提供的協助，及對不履行責任的人士所採取的行動。這一章亦列出可提供維修及管理顧問服務的部份專業團體名單，給讀者作參考。

「**常見問題**」為樓宇業主在樓宇維修及管理方面可能遇到的100個處境或問題，提供指引或答案。其內容包括：遵守有關的法定命令、處理僭建物及廣告招牌、申請由屋宇署管理的樓宇安全貸款計劃、維修常見的樓宇損毀、斜坡及擋土牆的維修及保養、改建或加建樓宇及成立業主立案法團等。

附錄載有上述章次提及的有關文件的樣本及可作參考的相關資料。

本指南旨在提供有關樓宇維修及管理的一般資料，並不是就任何有關事宜作出詳盡無遺的介紹。香港特別行政區政府並不保證本指南所載資料是否完全適合及能準確無誤地用於個別情況。

香港特別行政區政府保留權利，在其認為適當的時候及採用其認為適當的方式更改、修改、增加或刪除、修訂及更新本指南所載的任何資料。儘管本指南載有各項資料，但香港特別行政區政府並無責任及不應被要求更新本指南所載的資料，從而使本指南所載的所有資料都是最新的資料。

屋宇署極力勸諭業主或本指南的讀者，就有關法例和大廈公契的詳情、與其個案相關的其他事宜，以及本指南所載的資料是否準確，徵詢獨立專業人士的意見。



第2章 業主的權利及責任

權利及責任

第2章 業主的權利及責任

權利及責任

2.1 法律條文

2.1.1 普通法

根據普通法，每一位樓宇業主均有責任維修及管理其物業。一般來說，這些範圍包括樓宇結構、牆身及設施的保養及維修，以確保市民的居所安全及適合居住。

2.1.2 《建築物條例》(香港法例第123章)

香港所有私人樓宇及私人建築工程均受《建築物條例》的監管，以確保它們的設計、建造、用途及維修保養，均達到基本的安全及衛生標準。

建築事務監督根據《建築物條例》所定的註冊制度，監管負責樓宇建築工程中關鍵人士的水準。這些人士包括「認可人士」(可由建築師、工程師或測量師出任)、「註冊結構工程師」及「註冊(一般建築或專門)承建商」。

業主或其他人士，如欲進行建築工程，不論是否興建新樓宇，均須聘請認可人士及註冊結構工程師代為向建築事務監督提交圖則，申請審批，而這些建築工程必須由「註冊(一般建築或專門)承建商」負責進行。市民可以在屋宇署的網頁瀏覽有關上述三類關鍵人士名冊的詳細資料。

任何涉及現有私人樓宇及其相關設施的結構及消防安全事宜，均屬建築事務監督的管轄範圍。當局可向業主發出法定命令，勒令業主修復樓宇危險或欠妥的部份，例如結構或外牆失修、由排水渠引起的滋擾、危險斜坡或擋土牆、僭建物、火災危險及其他滋擾等。有關法定命令，亦可能要求業主進行勘測，從而評估所需的補救或修復措施。

2.1.3 《建築物管理條例》(香港法例第 344章)

《建築物管理條例》的目的是協助樓宇或屋苑內各單位的業主成立法團，並就其管理及相關的事項訂定條文。

此外，條例亦授權民政事務局局長，對那些因缺乏或沒有適當管理而對住客或業主構成危險的樓宇實施強制性管理。

2.1.4 大廈公契

大廈公契是一份具法律效力的文件，對所有在土地註冊處註冊的業主均有約束力。它清楚列明業主、住客、租客及物業管理公司，就樓宇內的私人地方、公用部份及設施等的監管、行政、維修保養及管理方面的權利、權益及責任。

大廈公契一般包括以下資料：

- 樓宇所處土地的地段編號；
- 個別單位的不可分割份數及管理份數數目，以及物業總份數數目；
- 樓宇內只限由業主使用的部份(例如天台及平台)的業權及其他行使權利(例如安裝煙囪及招牌)；
- 公用部份的範圍；
- 個別業主的權利及責任；
- 物業管理代理的委任程序及其權力和責任；
- 個別業主就其名下物業應分擔的管理費用的比例；及
- 組成業主委員會的程序及規則。

業主須熟悉其大廈公契的條文，並按公契履行責任，及行使權利。

大廈公契副本可於買賣樓宇時向律師索取，或到土地註冊處購買。

2.1.5 其他有關法例

除上述條例及法律文件外，其他法例亦載有條文，列明有關樓宇維修及管理的具體要求及限制。附錄3載有相關條例及守則的一覽表，現將其中一些節錄如下：

業主與租客(綜合)條例(第7章)涵蓋業主及租客的權利及責任。

消防條例(第95章)規管樓宇內的消防設備的安裝及維修保養事宜。

水務設施條例(第102章)規管樓宇內供飲用及消防用途的供水工程。

水污染管制條例(第358章)規管香港的水質，以達致及維持水質指標。

電力條例(第406章)規管樓宇的電力裝置，以及有關定期檢查和簽發證明書的規定。

氣體安全條例(第51章)規管樓宇內的氣體裝置及其使用情況。

升降機及自動梯(安全)條例(第327章)規管電梯及扶手電梯的設計、建造、測試及維修保養。

消防安全(商業處所)條例(第502章)為指定類別的商業樓宇的使用人及用戶提供更佳保障，以避免火災發生。這條條例亦涵蓋某些類別的舊式商業樓宇的法定規定，以便透過這些規定改善和提升滅火設備和裝置。

佔用人法律責任條例(第314章)規管物業住客的責任。

2.1 法律條文

2.1.5 其他有關法例（續）

簡易程序治罪條例(第228章)規管擾亂公眾秩序的罪行，例如在公眾地方造成阻礙及從建築物掉下物件等。

公眾衞生及市政條例(第132章)規管公眾衞生及市政服務，例如公共下水道、公共排水渠，垃圾或廢物等。

防止賄賂條例(第201章)規管負責樓宇維修工程及管理工作的人士，防止提供或收受**非法**利益。

以上內容並未涵蓋所有資料。有關法例資料及本指南可在政府刊物銷售處購買，地址為香港金鐘道六十六號金鐘道政府合署低座地下，或在律政署網頁內的雙語法例資料系統(**網址：www.justice.gov.hk**)下載。

2.2 樓宇業主的權利

一般情況下，業主除擁有其物業的業權外，還擁有其物業所在土地的一份不可分割份數。大廈公契及《建築物管理條例》訂明業主可行使的權利包括：

- 其名下物業的獨有的擁有權、使用權、佔用權及享用權，及所有因而得到的利益；
- 自由轉售、轉讓或出租其業權份數或於樓宇的權益，或讓其他人使用；
- 與其他業主享用樓宇的公用部份，如樓梯、走廊、通道、電梯，或公用設施如消防裝置、供水和排水系統、電力供應、保安系統、衞生及康樂設施等；及
- 在樓宇管理方面的投票權。

2.3 樓宇業主的責任

業主須承擔其名下物業及樓宇公用部份的維修及管理責任，主要包括：

- 按公契的條款，繳交其應分擔的管理費，以及維修及管理基金之供款；
- 維修樓宇的結構構件、公用部份、公用設施及其私人物業；
- 繳付其名下物業的稅項及差餉；及
- 遵守公契內或由業主立案法團、業主委員會或產業經理按公契所訂明的「住戶守則」。

2.4 維修及管理公用部份的建議

物業業主宜成立業主立案法團、業主委員會或委任產業經理，以便維修及管理樓宇公用部份。

2.4.1 巡視及監管

有效的樓宇管理應包括經常巡視及監察樓宇公用部份，例如：梯間、大堂、天台、私家通道或巷里，特別是那些較少人踏足的地方，如通向後巷的梯間或其他隱蔽地方。另外亦須防止閒人擅闖、濫用及損毀樓宇裝置、及違例擴建。

定期的巡查有助及早發現老化的樓宇結構、設施及設備，以便有充裕的時間計劃及進行修葺工程。定期測試重要設備或裝置，可確保它們在任何時候(特別是緊急情況下)都能操作正常。有關的巡查及維修保養計劃，可依據本指南或參考專業意見擬定。適時維修保養，不單能避免發生結構或批盪塌下或服務中斷而釀成嚴重事故，長遠來說亦能減低維修成本。

2.4.2 樓宇記錄

要有效管理及維修保養樓宇，業主立案法團、業主委員會或產業經理應保存一套完整的記錄。這些記錄應包括：

- 獲建築事務監督批准的建築、結構、排水設施、地盤平整、改建或加建等圖則，與批核有關的文件，如計算資料、契約、證明書、許可證等，及更改有關樓宇個別部份用途並獲建築事務監督接納的記錄
- 經水務署接納的水管敷設圖則
- 經消防處接納的消防設備圖則
- 暗藏公用設施如電線、煤氣管、電話線等的分佈圖
- 維修記錄及有關證書、法定表格及命令、安裝及替換的記錄
- 樓宇設施、機械元件及裝置的測試及操作手冊
- 特定物料及組件(例如防水物料及其安裝工程)的規格證明書、專業承建商或供應商提供的保用證等
- 大廈公契

樓宇的發展商、有關的專業人員或設計顧問應有以上全部或大部份的資料記錄。業主立案法團、業主委員會或產業經理可要求取得這些記錄的副本，以便日後運作。

至於落成已久的樓宇，發展商或上述人士可能已沒有保存這些記錄。業主立案法團、業主委員會或產業經理可向有關政府部門索取這些記錄。屋宇署備存建築事務監督於1945年後批核的圖則，供市民閱覽或複印。

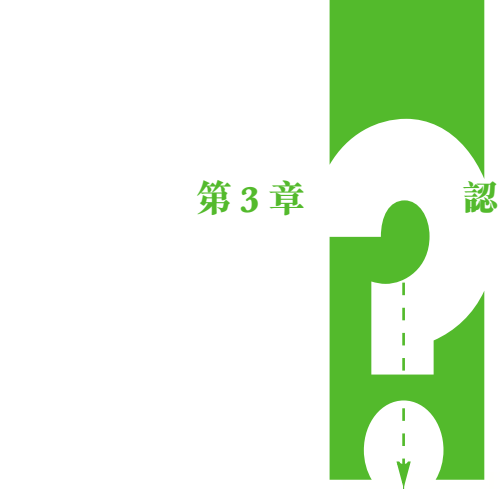
屋宇署亦有保存發給私人樓宇的佔用許可證(即「入伙紙」)。此證概略說明有關樓宇的資料及其核准用途。市民如欲查詢樓宇某部份的核准用途，應參考最新核准建築圖則。屋宇署會向索取樓宇入伙紙或核准圖則副本的人士收取費用。



第3章 認識樓宇的維修及管理

維修及管理

第3章 認識樓宇的維修及管理



3.1 簡介



疑難 本章講述業主在維修保養及管理物業時經常遇見的疑難及其可能的成因。透過所提供的資料，讀者可較容易掌握其個別物業的現況。

解決辦法 第4章會就本章提及的疑難，建議一些解決方案以供讀者選擇，包括詳細步驟、修正措施及方法。讀者在閱覽第3及4章後，可對樓宇的維修及管理有較深入的了解，從而選擇恰當及合適的方法去解決問題。

維修及管理 維修及管理的關係非常密切。樓宇的管理工作，除了保安及清潔外，其實亦應該包括大廈維修保養計劃的統籌，以確保安全舒適的居住環境。正如下文所解釋，監察樓宇的情況及其所需維修保養的工作，可與日常管理保安巡查互相配合，以達到共同的目的。業主在安排個別管理員的工作時，應要求同一員工同時進行以上兩類工作，會更為省便有利。

3.2 適時維修

預防勝於治療 樓宇損毀可造成嚴重或致命的意外！其實大多數這類別的意外的成因，都可透過明顯可見或可偵測到的癥狀及早發現。這些癥狀，若未能適時正視及以妥善方法處理，不單可能導致日後嚴重的問題，引發故障或突然倒塌，對生命構成威脅，更會令所需的維修費用提高。本章會在這方面提供一些提示，以避免這類事故發生，及協助計劃將來的需要及相應的工作。讀者應細讀本章及第4章，以便及早採取預防及修正行動，防止意外發生，避免收到政府的命令，這亦正是適時維修的精神。

3.2 適時維修

3.2.1 常見的樓宇損毀及其癥狀

(a) 背境

所有樓宇，不論其樓齡多少，都可找到不同種類及程度的損毀。以下各項都會是構成樓宇損毀的誘因：

- 建築物料種類繁多，導致彼此未能完全互相配合；
- 建築技術或設計照顧不周而未能完全避免毛病；
- 工人技術水平不一致或未達標準；
- 使用不適當的建築程序；
- 因工地環境惡劣因而令施工質素降低；
- 自然損耗；
- 受污染物侵蝕；及
- 樓宇落成後使用不當。

(b) 樓宇損壞

樓宇常見的問題：

(i) 天花板混凝土剝落或批盪鬆脫

癥狀

- 表面出現水漬或銹漬、或有漏水情況
- 出現裂縫
- 表面隆起、大塊混凝土剝落，暴露通常已生銹的鋼筋
- 批盪/瓷磚剝落





3.2 適時維修

(i) 天花板混凝土剝落或批盪鬆脫（續）

可能成因

在老化的舊式樓宇內通常可找到已損壞的混凝土。持續的漏水可影響混凝土內的鋼筋；摻雜了鹹水的混凝土，或受過重的負荷。



第4章有關章節

- 4.1.1(a)(i)

(ii) 外牆/窗戶、屋頂或天花板出現滲漏

癥狀

- 出現水漬
- 漆油或牆紙剝落
- 滴水
- 生長霉菌
- 混凝土、批盪或瓷磚有損毀
- 出現銹漬







可能成因

造成外牆滲漏的原因很多，包括外牆有裂縫、蜂巢狀混凝土、窗戶防水接合膠有破損、天台防水層損壞、外置水管及排水管有破損等。

第4章有關章節

- 4.1.3

3.2.1(b) 樓宇損壞（續）

(iii) 牆壁出現結構性裂縫

癥狀

- 穿過表層批盪深入至混凝土或磚牆的裂縫
- 出現橫跨牆壁的長裂縫
- 窗戶或門角出現斜狀裂縫
- 裂縫有銹漬







可能成因

造成結構性裂縫的原因很多，如樓宇結構移動幅度過大、地基出現沉降、結構負荷過重、因生銹或物料衰老而造成樓宇部份結構脆弱、意外造成的損毀、或設計/建築欠佳等。如發現裂縫，必須先進行勘測，找出原因，加以清除或修復，然後才安排裂縫的修補工程。

第4章有關章節

- 4.1.1(a)(ii)

(iv) 樑柱出現結構性裂縫

癥狀

- 穿過表層批盪深入混凝土或磚牆的裂縫
- 剝落



可能成因

與上述(iii)項相同。

(v) 非結構性裂縫(通常在批盪或其它以水泥沙漿批盪為底層的飾面出現)

癥狀

- 出現髮絲般的裂縫
- 出現伸向多個方向的裂縫(因收縮而造成的裂縫)
- 非結構牆和結構組件間(如磚牆與樑柱的接口)出現的裂縫





可能成因

在批盪或其他表層的裂縫，只會影響樓宇外觀，並不構成安全威脅。那些髮絲裂縫，是在外牆表層形成，並不影響內裡鋼筋混凝土的結構。

第4章有關章節

- 4.1.1(b)(ii)

(vi) 破損的外牆批盪/紙皮石/瓷磚/石面層/幕牆

癥狀

- 外牆批盪/瓷磚鬆脱，當用鎚敲擊時，會發出「空心」聲音
- 牆壁表面出現裂縫
- 表層隆起，內裡中空
- 剝落
- 裂縫
- 部份鬆脱





3.2.1(b) 樓宇損壞（續）

(vi) 破損的外牆批盪/紙皮石/瓷磚/石面層/幕牆（續）

可能成因

造成這些損毀的原因眾多，如老化、結構移動、工人安裝時技術欠佳、冷縮熱漲時引起的移動、伸縮縫損壞或根本沒有預留所需的伸縮縫、其他外在因素(如颱風時高處墮下物件)、有水進入外牆批盪或瓷磚與結構之間的空隙等。



第4章有關章節

- 4.1.1(b)

如要知道怎樣修補以上損毀，可參考第4章第4.1.1節或以後各節。

* 如發現結構性裂縫，應立刻正視。這些裂縫顯示樓宇或某部份之結構正承受過大的荷載。一個結構，倘其承受的荷載超過其原本設計上能承受的，便很容易倒塌。因此，如發現結構性裂縫突然出現，或裂口擴大及/或有蔓延跡象，應立即向屋宇署報告。如發現此等裂縫，應先進行勘察，找出原因及修復，然後才修補裂縫。通常需要聘請一位建築界專業人士如註冊結構工程師，以找出造成裂縫的原因，然後評估對樓宇結構的影響，及建議和監督合適的修正及修復工程。

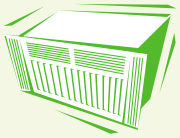
(c) 屋宇裝備問題

大多數屋宇裝備的機械組件的使用壽命均較樓宇結構本身的為短，這些機械組件如出現毛病，很容易造成故障，需要更換或維修。因此，業主應預先編定時間表，列明更換每個機械零件或組件的時間。不應任由組件不停操作磨損致毀壞為止，可避免發生突然故障，引致不便或狼狽情況。有關裝置及保養樓宇裝備的資料，可參閱第4章4.1.2節。常見的樓宇裝備問題簡述如下：

系統	癥狀	可能成因
食水供應  第4章可供參考章節： • 4.1.2(d)	• 水壓或水流不足	• 供水系統組件如水管或活門(或閘掣)出現阻塞或漏水
	• 食水啡黃/出現砂粒及沉澱物	• 水管生銹或儲水缸骯髒
	• 供應中斷	• 水泵故障、供水管道破損
	• 出現滲漏情況	• 儲水缸、水管(接駁口)或活閥(活門或閘掣)損毀
	• 食水不潔、有海藻生長、污物或沉積物	• 欠缺儲水缸蓋或缸蓋損毀
	• 用水量突然大增	• 供水系統在水錶後出現漏水
	• 水泵或入水處發出噪音	• 水泵破損或水壓不均
電力供應  第4章可供參考章節： • 4.1.2(a)	• 供應中斷/系統停頓	• 保險絲或漏電斷路器出現故障
	• 保險絲或斷路器突然或經常切斷，令電力供應中斷	• 漏電，引致負荷過重
	• 電掣及電線過熱	• 負荷過重
	• 耗電量大，經常或突然出現電力中斷	• 用電安排分佈不平均
	• 出現火花、觸電	• 地線連接駁不足

3.2.1(c) 屋宇裝備問題（續）

系統	癥狀	可能成因
消防裝置  第4章可供參考章節： • 4.1.2(b)	• 水壓不足	• 供水系統的組件如水管或活閥(活門或閘掣)出現阻塞或漏水
	• 沒有水供應	• 水泵出現故障、供水系統斷漏
	• 漏水、出現銹漬	• 水管、接駁位、活閥(活門或閘掣)出現損毀、生銹或故障
	• 警鐘失效或誤鳴、或警告燈/指示板錯誤顯示	• 警鐘線路出現問題、短路
	• 可攜滅火器具遺失或放在不適當位置，警鐘開關掣的玻璃面碎裂	• 保護或管理不足
	• 儀器操作不正常	• 保養或維修不足
電梯及扶手電梯  第4章可供參考章節： • 4.1.2(c)	• 操作時停頓或發出過大噪音、指示燈熄滅、機身不穩定、按紐及指示燈操作不正常	• 零件老化、機件故障
	• 升降機間歇性未有停在指定樓層或有走位現象	• 升降機停頓位置與樓層數水平未有適當調準
	• 升降機門未能正常關上	• 零件老化、機件故障、有垃圾阻礙操作
	• 機件出現問題、經常停頓、出現警報訊號	• 保養不足

系統	癥狀	可能成因
空調/暖氣 	• 冷氣及暖氣均不足夠	• 效率低、冷凍劑洩漏、傳熱部份積聚塵埃或垃圾
	• 嘈吵、空氣不流通	• 零件鬆脫、吹風機或推動器發生故障
	• 機器聲音顯示操作正常，但空氣不流通	• 隔塵板閉塞、通風管及隔塵網未有清理
	• 吹風機或推動器操作嘈吵	• 機械軸的銜接位出現誤差
	• 室內空氣質素欠佳	• 輸入新鮮空氣不足夠、空氣過濾器操作不正常
	• 出現滴水、及輸出的冷氣及暖氣溫度不足夠	• 隔熱部份失去功能
	• 鼓風機或扇葉發出噪音	• 馬達軸心有偏差

其他需要定期檢查及保養的屋宇裝備包括：氣體供應系統、保安系統及警鐘、接收電台廣播、電話及電視訊號系統等。.

(d) 斜坡及擋土牆的問題



(i) 業主須負責保養私人土地範圍內的斜坡或擋土牆。然而，政府土地租約或契約的條款內，亦會要求業主就連接或靠近該地段的政府土地的斜坡或擋土牆履行保養維修責任。

3.2.1(d) 斜坡及擋土牆的問題（續）



(ii) 應定期巡查斜坡，以清除鬆脱的沙石及野生植物，以免損壞斜坡表面層或排水渠。業主應派員經常監察擋土牆，確保結構及排水狀況正常。有監察裝置的擋土牆，應由合資格人士定期檢查。要確保斜坡及擋土牆的結構狀況穩固良好，應進行定期的維修保養及鞏固工程，特別是在雨季前。



(iii) 大多數斜坡或擋土牆崩塌都與水有關，故此應加緊巡查連接水道的斜坡。連綿大雨、淤塞渠道、地面排水渠道破損、護面退化、地下水位急升等均會造成斜坡或擋土牆的崩塌。

(iv) 斜坡問題或擋土結構損毀

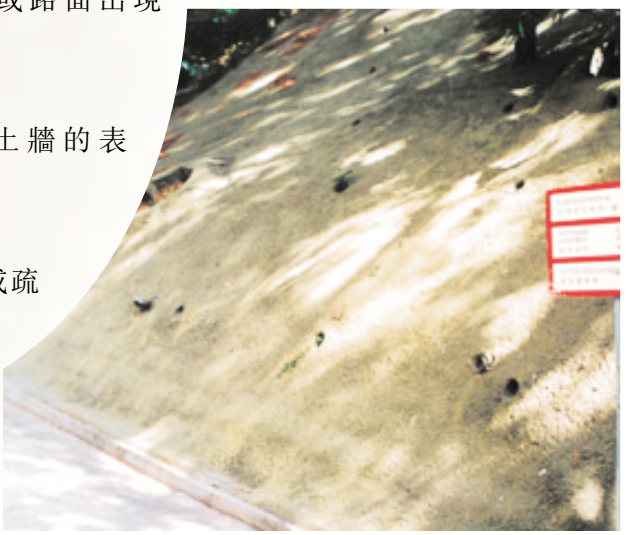


- 排水渠道積聚雜物或垃圾
- 雜草引致斜坡表面及排水渠道出現裂縫
- 用磚石砌成的牆上石塊間的灰泥填料剝落或退化

3.2 適時維修

- 疏水孔淤塞
  - 斜坡及擋土牆頂及底部的排水渠道出現裂縫或損毀
    - 斜坡表層出現裂縫或損毀
      - 斜坡、擋土牆頂或底部、或路面出現下陷
        - 斜坡及擋土牆的表面墮下物件
- 斜坡及擋土牆表層或疏水孔有水大量流出





(v) 一般山泥傾瀉的癥狀

- 在馬路及行人徑上有少量山泥傾瀉後出現的泥石
- 在斜坡、擋土牆的頂部或底部或在馬路或行人徑上出現下陷或新的大裂痕
- 泥土、岩石、混凝土/磚石碎塊及連根拔起的植物從斜坡及擋土牆墮下
- 從斜坡或擋土牆流出的水突然改變顏色(由清澈轉成混濁)
- 大量雨水溢流在斜坡及擋土牆上

3.2.1(d) 斜坡及擋土牆的問題（續）

- 灰泥或混凝土斜坡護面隆起、鬆脱、移位或有泥土沖蝕的跡象
- 渠管、排水井或引水道崩缺引起溢流
- 山坡地區水浸
- 在斜坡或擋土牆上突然出現大面積的滲漏

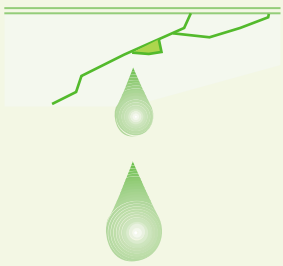
(vi) 斜坡及護土結構的預防性維修保養，包括勘測、分析、監察及制訂修復方案的過程，是需要土力工程師提供專業服務，政府在這方面亦已編制了有關的詳細指引。為方便讀者，本指南附錄7節錄了業主應負的維修保養責任及範圍及其詳細資料，以供參考。適時維修不但可保障生命，長遠來說更可節省維修所需的費用。



(e) 滲漏及排水系統造成的滋擾

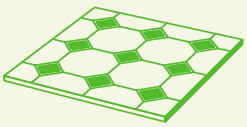
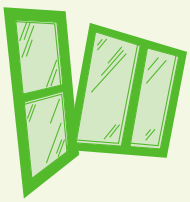
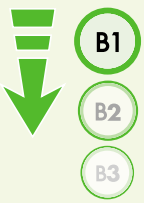
這些現象經常對下層的的住客造成滋擾。雖然知道水向下流，但要準確找出滲漏源頭或因由，有時候卻非容易的事。很多時需使用特別的探測儀器或染劑來追蹤漏水源頭、收集樣本作分析、或在可疑的滲漏源頭或其他特定位置進行測試等，都是找出滲漏成因的慣常做法。整個過程所耗時間可能較長，需要各方的耐性及合作。以下是一些常見的情況：

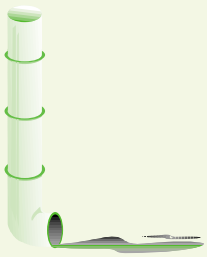


滲漏位置	可能成因
天面(如天台、平台、天井)的底層  第4章有關章節 • 4.1.3(a)	• 防水層受破壞或老化 • 通道門或機房頂蓋門出現漏水 • 天面鋼坑板(作防水用途)及接駁位的物料老化 • 圍封水缸內層的物料出現損毀 • 天台圍邊護牆有裂縫，影響防水層 • 通過天台樓板的套管沒有足夠保護或裝置不當 • 建築接駁位移動過大
室內地方的天花滲漏 	• 樓上單位的浴室或廚房漏水，通常因喉管接駁位或接合膠物料安裝不當、破損或出現裂縫，引致衛生設備、浴缸、花灑缸、暗藏水管或排水渠出現滲漏 • 樓上單位的地面防水層未有妥善安裝，或因安裝電插頭、地下線道而引致防水層的損毀 • 露台或外牆的防水物料出現問題

3.2 適時維修

3.2.1(c) 滲漏及排水系統造成的滋擾（續）

滲漏位置	可能成因
牆壁  第4章有關章節 • 4.1.3(c)	• 水從外牆的破損地方滲入，例如裂縫、接駁口、蜂巢狀混凝土剝落位置、破孔、針孔或損壞部份、混留在外牆內的垃圾殘屑引致的弱點或因外牆組件的移動產生的缺口等 • 外牆飾面出現破損，令雨水從外滲入，如紙皮石鬆脫、瓷磚及漆面有裂縫、外牆覆蓋層或玻璃幕牆手工欠妥，或抗水組件效能不足等 • 水沿着樓宇之間共用牆或在預製構件之間的裂縫滲入
地面  第4章有關章節 • 4.1.3(e)	• 因喉管或衛生潔具破損 • 暫時性的水浸或溢流 • 浴室設備如浴缸、花灑缸、洗手盆出現的問題，或喉管、防水接合膠安裝不當
窗戶  第4章有關章節 • 4.1.3(d)	• 窗框的封邊物不當 • 窗框及窗扇變型，或固定玻璃及窗框的墊圈、防漏膠或填縫料出現問題 • 冷氣機槽位或其混凝土平台向內傾斜 • 冷氣機四周的防漏膠不足夠
地庫 	• 防水層不足或受損(可能因結構移動或破損造成) • 建築縫或伸縮縫的防水裝置老化

滲漏位置	可能成因
埋設管道、地下渠道或水管  第4章有關章節 • 4.1.3(b) & (g)	• 因安裝不當，或不同樓宇結構部份移動、基礎沉降不一、地下水位變異而令接駁位或喉管出現破損 • 地面或牆壁接口位的水管生銹 • 水滲入地下導管，從而分流到其它地方 • 因管道淤塞而令水壓大幅上升，加大了漏水爆裂的機會 • 被害蟲或植物根部破壞
外露（或在管道槽內）的水管或排水渠  第4章有關章節 • 4.1.3(f)	• 排水渠設計考慮不周，如直徑或寬度不足、彎位太促等 • 垃圾或泥沙在彎位累積，令渠道淤塞 • 供水管托架數目不足或老化，令水管受壓時發出錘擊聲或破裂 • 植物或垃圾堆積，令排水管的接口漏斗淤塞 • 違法的加建，令排水系統負荷過大

目前市面上有很多針對以上問題的勘測技術及維修方法，讀者應諮詢建築專業人士，特別是當滲水的成因並不明顯或不易確認的情況下。

安裝或修補防水組件需要特別的技術及工具。一般來說，安裝後都會有保用期及有關證明書。若出現漏水，找出源頭後，可用合適的方法及物料去修補。第4章4.1.2(d)節及4.1.3節內列有一些常見的方法。

3.2.1 常見的樓宇損毀及其癥狀（續）

(f) 窗戶及外牆附加物的問題

(i) 窗戶的常見問題



窗戶因直接與外界環境接觸，又需要經常開關，一般是樓宇外殼中較脆弱的一環。業主如發現玻璃出現裂紋，應立刻更換。

傳統的鋼窗，通常因框架出現銹蝕，或固定玻璃的油灰或接合劑剝落或老化而出現問題。

現時大多數樓宇都採用鋁窗以取代鋼窗，但近期發生多宗因鋁窗損毀做成的意外，備受公眾的關注。

安裝鋁窗涉及不同的組件如柳釘、螺絲、窗鉸及錨釘的嵌合，這些組件均容易損毀，需定期維修及保養。有摩擦力的開關窗鉸(即一般鋁窗的四竿鉸)是窗戶的精細部份，需要經常留意，避免塵埃積聚，妨礙滑行。如果有需要時，可加上少許潤滑劑以減低移動部份的摩擦力。但加上的潤滑劑不可過量，否則摩擦力會完全消失，移動部份便無法固定，容易發生意外。若缺乏所需的維修或保養，窗鉸可能會變得過緊、柳釘容易鬆脫、或螺絲出現銹蝕，其壽命將會大為縮短。一旦猛力推開窗戶、或遇強風，窗扇可能會變形或移位，窗戶便很容易飛脫，對公眾構成危險。



第4章4.1.1 (c)部份載有維修方法之詳情。

(ii) 外牆附加物的常見問題

樓宇外牆的附加物，例如屋簷、裝飾線條或浮雕、伸出物、建築構件、冷氣機、簷篷、露台、晾衣架、突出板及外層保護物等，通常是懸臂式結構。雖然這些組件在設計上已考慮到其特殊情況，但若欠缺保養維修，自然風化仍會侵蝕其結構，縮短其使用年限，引起嚴重的倒塌意外，尤其是這些意外發生前可能並無癥兆。

懸臂式結構需要密切監察，主要原因為：第一、這些結構易受風雨侵蝕，或易因違例的加建工程而變得脆弱；第二、一般混凝土的結構，主要鋼筋都放置近底部的位置，但懸臂式結構的鋼筋通常放近頂部，而該處正是裂縫經常先出現的地方，因此，一旦頂部防水層厚度不足，或因裂縫而撕裂，水便容易從外滲入，令鋼筋銹蝕。銹蝕會減少鋼筋的有效橫切面面積，減低其負荷能力，引發突然倒塌的意外。



常見問題如下：

- 接駁位出現裂縫
- 批盪及主牆間鼓起，或表層剝落
- 混凝土剝落，或外露鋼筋



3.2.1(f) 窗戶及外牆附加物的問題（續）

- 金屬部份出現銹蝕
- 霉菌或植物生長造成損毀
- 建築構件間出現滲漏現象
- 附加物銹蝕或鬆脫

除了在平台位置的簷篷外，其他附加物一般較細小及單薄，但數目卻很多，其所需的監察巡查工作並不簡單。因此，業主或管理公司應分配足夠資源，作定期巡查及維修，以防它們從高空墮下，構成危險。

要檢查樓宇外牆的損毀，一般可利用個別單位的窗戶和露台。讀者如發現樓宇外牆有損毀，不論這些損毀是否在本身或其他的單位外，均應立刻通知產業經理或業主立案法團，以採取即時行動。

3.2.2 需要特別留意的事項

(a) 危險品的貯存

(i) 危險品的正確處理及貯存

根據《危險品條例》的規定，超過獲豁免數量的危險品，均須貯存在領有牌照的危險品倉庫內。常見危險品的例子有酒精、指定類別的精油、石油氣及火水。其他危險品通常作商業及工業用途。

所有危險品均須小心處理，使用時附近不可有明火，以防發生火警或爆炸。

DANGEROUS

(ii) 類別

《危險品條例》將危險品劃分為不同類別，以下為一些例子：

第1類：	爆炸品	(監督為礦務處處長)	
第2類：	壓縮氣體	第一分類 第二分類 第三分類	永久氣體 液化氣體 溶解氣體
第3類：	腐蝕性物質		
第4類：	有毒物質	第一分類 第二分類	發出有毒氣體或蒸氣的物質 某些其他有毒物質
第5類：	釋出易着火蒸氣的物質	第一分類 第二分類 第三分類	引火點低於23 ℃的物質 引火點為23 ℃或高於23 ℃但不高於66 ℃的物質 引火點為66 ℃或高於66 ℃的物質 (只適用於柴油、爐油及其他燃油)
第6類：	與水相互影響會變為危險的物質		
第7類：	強力助燃劑		
第8類：	隨時可能燃燒的物質		
第9類：	可自燃的物質		

(iii) 意見、投訴及查詢

如對危險品有任何疑問，可直接與消防處危險品課聯絡。聯絡電話載於附錄2。

3.2.2 需要特別留意的事項（續）

(b) 「單梯樓」



(i) 概述

「單梯樓」簡單來說是指不超過6層高，而最高層地台高度距離地面樓梯出口不超過17米的樓宇。由於只有一幢樓梯，這唯一的走火通道對住客來說最為重要，應時刻保持暢通及妥善地維修保養。

(ii) 用途的限制

樓上各層只可作住宅或辦公室用途，而地下則可作店舖或停車場。其它用途可能與樓宇設計不配合，容易產生危險。如有疑問，應徵詢「認可人士」。



(iii) 走火通道的規定

地面層應有足夠通道，讓雲梯/救援器材能直達樓上每個單位最少一扇窗戶。故此，擅自將一個單位分間為多個獨立單位是一項危險的做法。

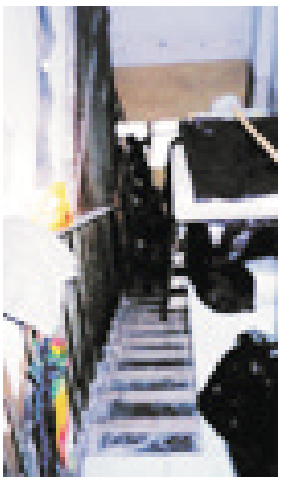
若樓宇的最高樓層的水平距離地面超過13米(約4層樓高)：

- 每一層的樓梯入口應穿越一個防煙間。這個防煙間應當作樓梯的一部份，妥善維修保養，不應拆除，或納入任何毗鄰單位的範圍內。
- 樓梯應直達天台的空曠處，遇火警時受影響的人可在該處暫留等待救援。

(iv) 僭建物



許多常見的僭建物均與「**單梯樓**」有關。除了一般外牆的附加物外，很多僭建物都會影響走火通道，對住客構成極大的危險。常見的例子包括：



- 拆除防煙間的門，或將它更換為非防火玻璃門；
- 在防煙間、梯間或梯台安裝鐵閘或門，阻塞走火通道；
- 搭建天台建築物；
- 將通往天台的門上鎖；
- 在地下店舖加建或擴建閣樓，並在梯間設置新的門口去閣樓；及
- 在梯間加建門口，以便將單位分間。



任何人士均不可進行上述任何工程，包括違例將任何樓層或單位更改作不配合原來指定的用途。屋宇署會就這些違規之處發出命令，要求個別業主或所有業主修復。

(c) 使用不當、更改用途及申領牌照

(i) 概述

樓宇的每一部份均有其指定用途，通常稱為「核准用途」，如作為住宅、辦公室、店舖、課室、機房、走廊、停車場、管理員辦事處、工廠、貨倉、遊樂場、會所等等。在樓宇落成後，建築事務監督會發出「佔用許可證」(俗稱「入伙紙」)，概括列明在屋宇署批准的圖則上所標明有關樓宇及其不同部份的核准用途。

3.2.2(c) 使用不當、更改用途及申領牌照（續）

(ii) 核准用途

新樓宇的核准用途通常是受到《城市規劃條例》下的「分區計劃大綱圖」(可向規劃署索取)、政府租契文件(可向土地註冊署索取)及屋宇署批准的建築圖則所規管。建築事務監督所發出的入伙紙，簡單概述了樓宇主要的資料及其核准用途。如仍有需要，應仔細查閱經批准的建築圖則，以確定不同樓宇部份詳細的核准用途。

在樓宇落成後，住客可能想更改樓宇某些部份的核准用途。有時候，新的用途仍屬規例所容許，業主只需在有關樓宇部份作出非常輕微的調整或改建以配合便可。但在有些情況下，業主可能需要申請有關牌照，及申請批准更改用途、改建或加建等。最極端的情況是業主甚至可能須將整幢樓宇拆卸及重建，以符合法例對新用途的要求。

(iii) 使用不當

不當地使用整幢樓宇或其中某部份的情況包括未經許可而擅自更改用途，常見的例子如下：



- 將辦公室改為住宅單位，或將住宅單位改作辦公室；
- 將住宅單位改作食肆或其他商業用途，或將食肆或其他商業用途單位改作住宅用途；
- 將辦公室或住宅單位改成工廠或貨倉，或將工廠或貨倉改作辦公室或住宅單位；
- 將工業用途的單位改作辦公用途，或將辦公室用途改作工業用途；
- 將平台改作停車場、倉庫、辦公室或住宅單位；或

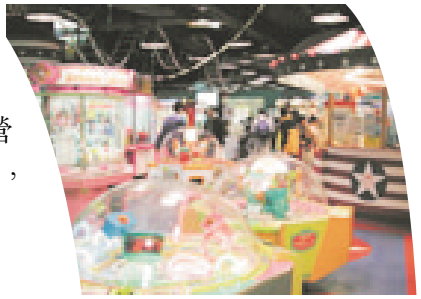


- 將簷篷改作平台或露台。

某些用途的改變是會增加火警危險、加重結構的負荷，或導致使用人數增加及防礙走火通道等。因此，業主在考慮改變用途或增加使用量時，如有疑問，應徵詢認可人士，以免構成危險。

(iv) 申請牌照

需要領取牌照的場所







指定類別的行業，是需要為其經營的場所申領有關牌照，方可經營，常見的例子如下：

- 食肆及其他飲食行業；
- 酒店、旅館及床位寓所；
- 學校及超過特定學生人數的補習班；
- 娛樂場所及浴室；
- 安老院、幼稚園或幼兒中心；或
- 會所。

申請牌照

每一項牌照的申請程序，均由各有關的發牌當局釐定。申請用途能否獲得批准，通常視乎有關樓宇的設計例如負荷承受能力、走火通道的數目及設計、防火安全及消防裝置等。市民在這方面宜徵詢建築專業人士，他們會評估該樓宇或其有關部份是否適合作建議的用途、是否需要進行改建或加建等。如欲急於開展的業務屬於發牌當局職權範圍內，應選擇本身設計適合及已獲批准作該用途、或已領有適當牌照的場所，會較省便。如欲知悉更多有關改建及加建的詳情，請參閱本章的3.2.2(c)(vii)部份及第4章的4.3節。

3.2.2(c) 使用不當、更改用途及申領牌照（續）

(v) 更改用途

即使構想中新的用途並不涉及改建或加建工程，業主或用戶仍有可能需要先獲得建築事務監督或其它部門的批准，才可更改樓宇的用途。讀者應聘請建築專業人士，就以下各方面評估有關樓宇現時的設計及建築是否適合建議新的用途：

- 《城市規劃條例》及有關的分區計劃大綱圖或發展計劃圖中列明的核准用途；
- 地契條款中列明的核准用途；
- 建議的用途對樓宇結構的影響；
- 有關建議對火警時使用走火通道的影響；
- 衛生設備是否足夠；
- 消防裝置是否足夠、防火結構是否符合規定；及
- 建議的用途是否與鄰近單位現時的用途及樓宇本身設計相配合，會否對其他住客造成危險或滋擾。

(vi) 局部拆卸、美化及改善工程

局部拆卸

局部拆卸即拆除樓宇某一部份。通常涉及拆卸結構組件，如樓板、橫樑或支柱等，例子包括：

- 拆除簷篷；
- 拆除樓板以增加樓底的高度；

- 拆除樓板以安裝新樓梯、電梯或扶手電梯；
- 拆除樓宇的部份以用作興建或連接新翼；或
- 拆卸大型僭建物亦被視為局部拆卸的一種。

這類改建或拆卸僭建工程，有時候會涉及拆除含石棉物質的物料，這方面在本章的3.2.2(h)節及第4章的4.1.5節載有關於這方面的更詳細資料。

不論是進行局部或全部拆卸，業主均應聘請認可人士提交拆卸計劃書，供建築事務監督批准。而有關工程須由註冊專門承建商(拆卸工程類別)嚴格按安全守則進行。.

美化及改善工程

樓宇的美化及改善工程通常包括一些粉飾項目、更換外牆及公用大堂表層或陳舊失修的屋宇裝備、機器或裝置等。業主宜向認可人士徵詢，以確定這些工程是否需要建築事務監督的批准。

這些工程與改建及加建工程相類似，詳情可參閱第4章的4.3節。



3.2.2(c) 使用不當、更改用途及申領牌照（續）

(vii) 改建及加建

更改樓宇的建築工程通常統稱為「改建及加建工程」，雖然實際上這些工程未必一定增加樓宇面積。

改建及加建工程的例子如下：

- 在現時樓宇毗鄰增建新的建築物；
- 在天台或樓層之間多建樓層；
- 興建泳池；
- 拆卸部份樓板，及/或加建內樓梯，打通兩個或以上的樓層；
- 興建閣樓；
- 拆除間隔牆，打通兩個或以上單位；
- 於樓宇外牆安裝外牆蓋板或玻璃幕牆；
- 將單位分間成數個小型單位；或
- 加建水缸、電梯、扶手電梯、幕牆、吊機裝置、殘疾人士設施、簷篷、固定冷氣機或散熱系統的結構框架、廣告招牌的結構支撐等。

香港是世界上其中一個最擠迫的城市，可發展的土地十分短缺，可謂「寸金尺土」。一塊土地可發展的潛力，往往成為釐定其市場價格的主要因素。發展商和業主一般都會地盡其用。但在一些特別情況下，大廈興建時並未完全用盡法例下所容許的最大建築面積。業主在此情況下，可在入伙紙發出後申請擴建。常見的例子為一些按特定用途而興建的工業或教育用途的建築物。

讀者須留意即使擁有毗連平台、簷篷、天台、天井、光井或地面的業權或通行權，並不等同有權在這些地方加建或改建。讀者應參閱大廈公契、經批准的建築圖則、地契條款等。如有疑問，應徵詢建築專業人士。

聘用建築專業人士

業主如擬進行改建或加建工程，應先向建築專業人士徵詢。專業人士通常會先進行詳細研究，查閱樓宇過往的建築記錄、地契文件及建議有關工程的技術限制等。如認為建議是可行的，在動工前業主須聘用認可人士(按《建築物條例》的規定註冊)代為擬備及提交改建或加建工程圖則，以待屋宇署批准。詳細程序見第4章4.3.4節。

(d) 泳池



《泳池規例》(132章)規定，任何人士如欲設立或經辦一個泳池，必須向食物環境衞生署取得泳池牌照。根據現行法例，泳池是指任何人工興建用作游泳或浸浴，而公眾可使用(不論是否收費)的水池，或由任何會所、機構、聯會或其他組織負責管理的泳池。但這條例不適用於只供為數不多於20個住宅單位使用及公眾不能使用的泳池。

妥善維修保養泳池，可延長泳池結構及濾水裝置的使用年限。太大的溫差，可令乾涸的泳池表面出現龜裂。

建議在冬季的例行維修保養

- 每隔一個星期開動過濾水裝置及水泵如常操作一次。
- 用清洗劑殺死細菌和青苔。

3.2.2 需要特別留意的事項（續）

- 每星期清潔池邊及底部，確保並無青苔生長。
- 每星期進行檢查和機械保養。
- 關閉所有入口，張貼告示，說明泳池不對外開放，並且無救生員當值。

讀者應留意泳池結構及濾水系統的保養須由專業的承建商執行。.

(e) 私家巷、私家路及空地

私家巷、私家路及空地與私人樓宇一樣，均受《建築物條例》規管。如需在這些地方需進行建築工程，業主須聘請認可人士負責統籌監管。

(i) 私家巷





私家巷主要是作支援服務及鋪置公共設施用途，例如在地底鋪設排水系統、供水系統、電力及通訊電纜，供毗鄰樓宇使用。市區很多私家巷均有作收集垃圾的用途。常見的情況是樓宇的樓梯或地面層單位的出口是通向後巷或側巷，因此這些巷亦成為走火通道的一部份。這些巷可能位於樓宇的後面或兩旁。若這巷屬私人擁有，則業主有責任進行維修及保養。以下是這方面值得留意的事項：

- 巷遭地面層的住客非法擴建，或被外人擅闖及佔用；
- 巷或地面通往巷的逃生出口被阻塞；

- 地下水電設施的接駁及維修；
- 雨水及地面水能否妥善排放；
- 地面的維修；及
- 照明及衛生狀況

(ii) 私家路



私家路指私人土地上物業內的道路或街道，包括所有屋苑道路、通路、設有或沒有行人路的車道，包括緊急車輛通道。不過，亦有一些街道或道路，由於受一些實際限制，未能容許車輛通過，但按它們建造的用途，仍被視作道路或街道。業主有責任維修及保養所有私家路。除了留意以上就私家路所述的事項外，亦應留意下列幾方面：

- 所有車輛通道、車路及緊急車輛通道必須在長、闊、通行高度、轉彎半經、斜度、地面負荷及質料方面符合法例的基本要求；
- 道路上不得有危及使用者安全的伸出或加建物、障礙物、裝置或傢具等；
- 所有交通標誌及路面標記必須符合路政署及運輸署的最新標準；
- 必須妥善維修保養公共設施，如花架、花床、座椅、欄杆、下斜路緣及斜路、路拱、垃圾筒、雨水及地面排水渠、暗渠、照明系統、交通燈及消防龍頭；
- 道路的結構可能包括高架斜路、天橋、行人天橋、斜坡及擋土牆；及
- 未經許可而停泊的車輛及小販擺賣問題，需由業主及他們的管理代表處理，而不是政府的責任。

3.2.2(e)私家巷、私家路及空地（續）

(iii) 私人空地



私人空地泛指花園、休憩地方、兒童遊樂場、停泊或上落客貨區、草坪區、緩坡、預留作引水道的區域、接近斜坡或擋土牆頂部或底部的空地，或任何屬私人但尚未有建築物的地方。

這些地方通常會被疏於管理，並且任由公眾使用。業主有責任維修保養空地及其設施，保持空地在良好狀況及防止有人濫用或擅闖。樓宇的管理人員應定時巡查，如發現任何問題，應盡快處理及報告。

(f) 常見的僭建工程

(i) 《建築物條例》所界定的僭建工程(或稱僭建物)

《建築物條例》規定，在所有私人樓宇及土地的建築工程，均須事先由認可人士向建築事務監督提交圖則，申請審批。私人樓宇及土地上任何未經建築事務監督事先同意及批准的建築、建造、改建及加建工程，一律被視為僭建工程。這些工程均屬違法，當局會下令清拆。任何人士如教唆進行或擁有僭建工程，均會接獲清拆命令，被要求拆除僭建物及將樓宇修復至原本獲批准的狀況，而且更有可能被檢控、罰款甚至判處監禁。

(ii) 僭建工程的種類及向屋宇署舉報的責任



以下為常見的僭建工程：

- 從樓宇外牆伸出的鐵籠、簷篷、金屬花架、冷氣機支撐框架等；
- 在政府土地、行人路、後巷的上方伸出的簷篷及結構組件；



- 在天井、天台、平台、庭園的非法擴建物；
- 未獲批准而為加建地庫或泳池進行土地挖掘；
- 拆除在公用地方或單位入口的防煙門；



- 將單位入口的防火門轉換為普通玻璃門(這個情況在辦公室或工業樓宇單位很普遍)；
- 在走火通道上安裝鐵閘，或鐵閘向外開啟，阻礙走火通道；
- 將污水渠(地面或地下)改道或接駁至雨水渠；



- 冷氣機及冷氣系統的散熱裝置的金屬支撐架；
- 豎立危險或過大的廣告招牌(請不時參考屋宇署最新發出的指引，附錄10載有現時指引的樣本)；
- 在山邊進行挖掘或填土，以蓋搭堤圍或平台；及
- 未經批准蓋搭擋土牆，或改變擋土牆的高度。

屋宇署設有電話熱線(見附錄2)，讓公眾舉報任何正在進行的僭建工程，屋宇署亦會採取即時取締行動。

(iii) 業主或業主立案法團的責任

業主或業主立案法團有責任適當地保養及維修其樓宇，以確保樓宇狀況安全及衛生，及沒有僭建物。若僭建物位於業權契據訂明的單位範圍內，不論該僭建物是否由其蓋搭，該單位的業主均有責任將其拆除並修復至原貌。若僭建物位於樓宇的公用部份，則業主立案法團須負責拆除。若無業主立案法團，則由業主們須共同負起責任。

3.2.2(f) 常見的僭建工程（續）

(iv) 《建築物條例》所界定的豁免管制建築工程

某些毋須獲建築事務監督事先批准而進行的建築工程通常稱為「豁免管制的建築工程」，例如：

- 不影響樓宇結構的粉飾及小型裝修工程；
- 拆除非結構性及非作為防火用途的內部間隔牆；
- 加設輕型間隔牆，如板間牆、輕型混凝土牆；
- 更換室內的非防火門；或
- 在不違反規例及並無對他人造成滋擾的情況下，更換或移動浴室潔具或廚房洗碗盆等設備。

如有疑問，業主應向認可人士或屋宇署諮詢。

(v) 其他詳情

第4章的4.2節載有更多有關處理及清拆僭建工程的詳情。

(g) 廣告招牌

(i) 法例管制



廣告招牌(包括其支撐結構)的豎立，一般屬於《建築物條例》所監管的範圍內，因此須獲得建築事務監督的批准及同意才可進行這類工程，否則會被列為僭建工程，當局會發出清拆命令。屋宇署印製的「安裝及維修廣告招牌指引」(見附錄10)提供了一些這方面的資料。除了受《建築物條例》管制外，廣告招牌亦須符合其他監管部門(包括機電工程署、消防處、民航處、運輸署、郊野公園及海岸公園管理局等)的規定。

(ii) 維修

必須定時檢查及維修設於樓宇外牆的廣告招牌，以確保市民的安全。任何招牌，如可能對公眾構成危險或影響樓宇的結構，當局便可根據《建築物條例》第24條的規定發出清拆令。任何棄置的廣告招牌及結構，如證實是危險或會構成危險，當局亦可根據《公眾衞生及市政條例》第105條的規定進行清拆。



(h) 石棉及噪音

(i) 樓宇內含石棉物料

石棉是一組天然纖維狀的硅質礦物的泛稱，已證實對人體有害。在八十年代中期之前，工廠、醫院、酒店、學校及一些公共設施等樓宇較常會使用含石棉的物料，以作防火、隔熱、電力絕緣及吸音的用途。



較常見的含石棉物料包括有鋪蓋屋頂及簷篷的波紋石棉片(俗稱石棉瓦，經常用於蓋搭在僭建物)、一些類似塑膠的地板磚、假天花隔熱板、天花隔音板、用作護牆或邊界牆的裝飾性混凝土磚、絕緣氈、纖維水泥板等。

含石棉物料一旦退化或破損，內藏的石棉纖維就會飛散出來，長期浮游於空氣中。人體如吸入這些纖維，可能會引致一些慢性疾病。

如欲知道更多這方面的資料或需要查閱專業顧問及承建商的名單，請參閱由環境保護署印製的「拆除含石棉物料的僭建物」小冊子(見附錄14及第4章的4.1.5節)。

3.2.2(h) 石棉及噪音（續）

(ii) 通風或抽水系統的噪音



通風及抽水系統是樓宇內常見的噪音來源，並可能對住客造成滋擾。

樓宇管理人員應制定一個定期保養設備的時間表，妥善維修保養樓宇內的設備及裝置，確保它們操作正常，不會產生過大的噪音或震動。

管理人員若發現通風或抽水系統有不尋常或過量的噪音，應立刻找出噪音來源及成因，然後採取適當的修復措施。

管理人員應留意，一個操作正常的強力抽氣扇或高性能冷凝器，亦會產生擾人的噪音。在這些情況下，應採取額外的措施減低噪音，如設置隔音板、圍板、靜音器或隔音百葉等。

雖然水泵大多位於機房內，其震動卻常可透過地板或其它結構組件傳送至樓宇內敏感的地方，如住宅或課室等。

管理人員應用彈簧或橡膠墊裝置，將水泵及水管與機房結構分隔開來。至於穿越樓板或牆壁的水管，應用避震物料，如橡膠套或玻璃纖維包好。

若要改建或更換通風或抽水系統，除了考慮性能外，水泵或活動零件是否能寧靜操作亦是一個重要因素。設計時應盡量將嘈吵的操作系統搬離對噪音敏感的地方，或加上適當的隔音屏障或物料。

3.2 適時維修

(i) 簷篷及露台



在眾多樓宇附加物當中，簷篷及露台特別容易被人不當地使用。簷篷原為行人遮擋風雨及高空墮下的物件，而露台則主要供住客作觀賞室外景物之用。若欠缺維修保養、使用不當、物料銹蝕/老化、施工技術欠佳，又或在簷篷上下加建僭建物，都會引發倒塌的危險，造成傷亡。有些倒塌的簷篷本身便是僭建物。亦有一些例子，住客將原本符合規例而獲批准的露台改為儲物室，以致負荷過重，最後釀成倒塌意外。

因此，對簷篷/露台應留意以下各點：

- **避免令負荷過重；**
- **確保並無任何僭建物；**
- **避免有積水；**
- **確保排水及其它防水系統得到妥善維修保養，並且結構安全；及**
- **除非有認可人士或註冊結構工程師負責設計及在其監督下，由註冊一般建築承建商進行安裝工程，否則不要將露台欄河更換作玻璃嵌板。**

簷篷及露台的損毀未必能單靠肉眼可以觀察得到，業主如對這類構件的安全有憂慮，應聘請建築專業人士進行勘測。若情況需要，屋宇署亦會向簷篷／露台的註冊業主發出命令，要求他們聘請建築專業人士進行勘測及作出相應措施，確保其結構的安全。

勘測通常包括以下程序：有需要時鑿開結構關鍵的部位作檢查，驗證原有的建築物料及設計，測試物料強度，以及評估它的穩定性。勘測人員亦會檢查排水及防水系統，以及查看有否鬆脫的部份或附加物。

若建築專業人員的評估發現簷篷及露台變得不安全，便可能需要進行修復或鞏固工程，甚至將結構局部或全部拆除。

如欲了解更詳盡的工程詳情，可參閱第4章的4.2及4.3節內所列舉的解決方案。

3.2.2 需要特別留意的事項（續）

(j) 因毗鄰建築工程或其他外在因素而造成的損毀

(i) 毗鄰建築工程

樓宇的損毀可能受毗鄰的建築工程影響而造成，這些包括挖掘、打樁、拆卸及建築的工程，應由認可人士、註冊結構工程師及註冊承建商監督及進行。若是屬政府的工程，是會由有關的政府部門或其聘用的私人建築專業人士及承建商負責。

屋宇署及其他有關政府部門，會就這類工程的安全、穩定性、噪音、塵埃、水質污染等事宜不時巡查地盤。但即使有關方面可能已採取預防及安全的措施，仍不能完全排除影響到毗鄰樓宇的機會。

(ii) 其他外在因素

其他外在因素包括惡劣的天氣、意外、爆竊或毗鄰業主的疏忽等。 意外亦可因車輛闖入、火警、山泥傾瀉、公共喉管爆裂，或毗鄰樓宇有物件從高處墮下所引致。

(iii) 常見的損毀

因毗鄰建築工程或其它外在因素造成常見的損毀有以下的例子：

- 因震動、泥土移動或沉降而令牆壁、門窗、天花板、地板等出現裂縫；
- 因泥土移動或沉降而令樓宇某些部份出現傾側或傾斜；
- 牆壁或屋頂局部倒塌；
- 在毗連樓宇被拆卸後，共用牆出現滲漏情況；及
- 泥水直接從毗連的地盤湧入，或地盤因公共渠道淤塞而導致泥水湧入。

(iv) 支撐工程



你的物業有時候可能因毗鄰建築工程的影響而須進行臨時的支撐工程，以確保樓宇結構的安全。但這些支撐工程亦可能是在損毀出現後才進行的補救措施。

支撐或鞏固工程是用作強化及保護樓宇的結構。可是，在某程度上這類工程會對樓宇的裝修及飾面造成損毀及為住客帶來不便。

毗鄰的業主或其承建商，如欲在你的樓宇進行支撐或鞏固工程，應先取得你的同意。假使雙方不能達成協議，但為了樓宇的安全及結構的穩固性，這類工程仍應如期進行。

一般來說，支撐架等會在毗鄰的工程完成後拆除。若你的物業結構出現損毀，毗鄰的業主須為你的物業進行檢查、測量及修葺，才可以拆除支撐架或其他用作鞏固樓宇的臨時措施。

第4章的4.1.8節載有更多這方面的指引。

倘若樓宇的損毀或有關的滋擾危及公眾安全或健康，政府會介入以加快有關的修復進度。

3.3.1 屋宇署發出的命令

屋宇署會向私人樓宇的業主發出勸喻信或警告信，甚至命令，要求業主進行勘測、修補損毀或修復違規之處。命令一旦發出，業主/業主立案法團應立刻採取適當行動，否則可能被檢控、罰款及/或監禁。此外，命令會在土地註冊處有關物業的業權上註冊，亦因此而可能令樓宇買賣交易出現障礙。以下是一些常見的命令：



(a) 違例建築工程清拆令 —《建築物條例》(第123章) 第24條

這命令是發給有僭建工程的註冊業主。有關業主須在60天內，清拆僭建物及按獲批准圖則將樓宇修復至原狀。

(b) 勘測令 —《建築物條例》第26A條



這命令是發給那些樓宇有早期損毀跡象的業主或業主立案法團，要求他們對樓宇進行詳細勘測，找出失修/損毀的部份、類別、成因及其程度。

業主須聘請認可人士進行勘測，然後向屋宇署提交補救或修復方案，以待批核。該認可人士亦須負責監督建議的修復工程。

(c) 修葺令 —《建築物條例》第26條

這命令是要求那些樓宇有嚴重問題，且可能危及公眾安全或造成損害的業主或業主立案法團須在6個月內進行及完成所需的維修工程，確保樓宇安全。

業主須聘請認可人士監督修復工程，並在工程完成後需獲得屋宇署按既定的標準或指定的要求認可。

(d) 危險斜坡修葺令 —《建築物條例》第27A及27C條



若發現斜坡及擋土牆有危險，及可能導致他人受傷，或會對毗鄰的物業造成損毀，又或斜坡或擋土牆的渠道或埋藏的水管出現漏水，可能導致山泥傾瀉或倒塌，屋宇署便會對有關的業主或業主立案法團發出此命令。

命令會要求業主進行勘測及提交補救方案及申請審批，並在指定期限內進行及完成修復工程。這些勘測及修復工程須委聘認可人士代為處理。

(e) 渠務修葺令 —《建築物條例》第28條



若發現樓宇的排水系統出現問題或不足夠而造成滋擾，屋宇署會發出命令，要求業主或業主立案法團進行勘測及維修。

業主須聘用認可人士在列明的限期內提交補救方案及監督有關工程完成，並獲屋宇署按標準認可。

3.3.1 屋宇署發出的命令（續）

(f) 改善消防安全指示 —《消防安全(商業處所)條例 》第502章



這些指示可由屋宇署或消防處發出。

根據上述條例，商業樓宇被劃分為兩類：**訂明商業處所**和指明商業建築物。

訂明商業處所包括作下列用途而面積超過230平方米的地方：

- 銀行；
- 場外投注站；
- 珠寶或金飾店等需要特別保安措施的單位；
- 超級市場、大型超級市場；
- 百貨公司；及
- 商舖/商場。

指明商業建築物是指在1987年3月1日之前落成的商業樓宇。按今日的標準，這些樓宇的消防裝置及設備並不足夠，當火警發生時，使用人的安全會受到較大的威脅。

業主或使用人會收到改善消防安全指示，要求提昇或改善消防裝置及設備(通常是加設灑水系統)及其它必需的工程，例如安裝或改善防煙門、防火結構(如牆窗)，以及清除走火通道的障礙物等。業主須委聘認可人士進行勘測，向建築事務監督提交補救方案，以待審批，並監督有關工程。

(g) 「大規模清拆行動」及「屋宇維修統籌計劃」

自1999年起，屋宇署展開了多個大規模的行動，名為「**大規模清拆**行動」，以清拆樓宇外牆的僭建工程。亦自2000年11月起，屋宇署亦在多個地區展開「屋宇維修統籌計劃」，統籌其他有關部門包括民政事務總署、消防處、機電工程署、食物環境衞生署及水務署就目標樓宇進行勘測，評估所需改善工程的範圍及性質，希望協助業主及業主立案法團加快在這方面的進度，及在進行維修保養時能達至最佳的效率及成本效益。

業主或業主立案法團應在接獲命令、勸喻信、警告信或指示後應馬上自動遵守。為了協助在這方面調配資源有困難的業主，屋宇署特別設立了「樓宇安全貸款計劃」，向他們提供樓宇維修及保養所需的財務支援。讀者如要了解此貸款計劃的詳情及收到命令後應採取遵守行動的程序，可參閱第4章的4.2.1節及附錄6。

屋宇署決心檢控不守法的業主。

3.3.2 其他政府部門發出的命令或指示

(a) 水務監督(水務署)

水務監督會在以下情況按《**水務設施條例**》(**第102章**)**第16條**發出通知：

- 非法改建水務設施
- 來水供應被浪費或污染，或有這方面的危機

第4章的4.2.3(a)部份列載遵守及處理水務署所發出的通知的方法。

(b) 環境保護署

環境保護署可發出以下通知：

- 為針對欠妥的排污系統，按《**水污染管制條例**》(**第358章**)**第3條**發出通知，勒令改善或修復。
- 為針對可能造成塵埃/砂礫沉積或影響公眾安全等的空氣污染物排放情形，按《**空氣污染管制條例**》(**第311章**)**第10條**的規定發出通知，勒令改善或停止違規用途。
- 按《**噪音管制條例**》(**第400章**)**第13條**的規定發出通知書，規定業主或租客在某期限前把發出的噪音減低至指定水平。

有關遵守這類通知的步驟見第4章的4.2.3(b)部份。

(c) 消防處

(i) 改善消防安全指示

請參閱本章的3.3.1(f)部份。

(ii) 消除火警危險通知書

消防處可按《**消防條例**》(**第95章**)的規定發出通知書，要求有關人士在限期內消除樓宇的火警威脅。視乎情況而定，通知書的對象可以是業主、租客、使用人或負責人。有關人士如不遵守通知書的要求事項，消防處可採取法律行動，或向法庭申請發出命令，勒令遵守。

第4章的4.2.3節提供處理這些通知書的建議方法。

(d) 機電工程署

(i) 電力裝置

機電工程署若發現樓宇的電力裝置缺乏維修、保養或測試，或電線接駁不當，可能導致火災或電力故障，便可根據《**電力條例**》(**第406章**)的規定發出通知書，勒令遵守。

(ii) 氣體裝置

若發現氣體供應系統缺乏維修、保養及測試，或貯存過量石油氣瓶，該署便會按《**氣體安全條例**》(**第51章**)的規定發出通知勒令改善或修復，以確保有關系統能安全運作。

(iii) 電梯裝置

針對違反規例的樓宇升降機裝置，該署可按《**升降機及自動梯(安全)規例**》(**第327章**)的規定發出通知勒令遵守，以確保電梯符合安全標準及運作暢順。

(e) 食物環境衞生署

署方可按《**公眾衞生及市政條例**》(**第132章**)的規定發出通知書，旨令有關人士修葺漏水的渠管及清理私人污水渠，避免對其他業主、住客或公眾造成滋擾。

3.4 有效的維修保養及管理的重要性

讀者從上文應理解到樓宇維修管理的複雜性，在這方面擬備一套長遠的計劃以及有效的維修保養管理制度是非常重要，亦是安居樂業的第一步。

3.4.1 高瞻遠矚的維修及保養計劃

有效地維修保養樓宇，不單能改善居住環境，亦令樓宇保值。

維修保養大致可分為以下幾種工作：
修理、修葺、更換及提昇效能標準。

「故障後的維修保養」及「有計劃或預防性的維修保養」在方法、管理和成效方面有很大的不同。



事先計劃的維修保養，能讓業主及產業經理有較充裕的時間去籌備工程及其所需的經費。通常是先進行樓宇狀況的全面勘測及評估後找出所需工程範圍，然後定下目標。考慮制定工程的的範圍及優先次序的因素，包括用料及裝備設施的效能標準及可靠性，以及維修保養策略、財政預算、設施的使用年限等。

去水道須每日清理，避免淤塞。此外，一些易耗損的設備如兒童遊樂場設施，亦須定期維修，確保它們操作正常安全。管理人員應就有關設施供應商的建議、使用的需要、頻率及程度，訂出資源分配的優先次序等，製訂日常的保養維修工作清單。

第4章的4.4節載有這方面的詳細資料。

3.4.2 訂立檢查、巡視及監管計劃的原則

(a) 檢查

(i) 日常檢查

日常檢查的目的，是要確保不同的建築構件、裝置、裝備及設施都能正常及安全地操作。檢查清單應包括以下項目：

- 水管及水泵；
- 閘門及鎖、消防門及其自動關閉裝置、對講機及電視訊號系統、照明裝置等；
- 消防喉轆、噴嘴(龍頭)盒及警鐘盒的玻璃；
- 信箱及其他容易遭破壞的裝置如告示板等；
- 保安電視攝錄系統及巡更時計；
- 雨水道、渠道、沙井蓋、截油器及隔油器；
- 會所設施、花床、花槽、遊樂場設備，特別是兒童常玩的設施如鞦韆等；
- 樓梯、窗戶、大堂、假天花、自動灑水系統；
- 冷氣機及冷卻劑和冷凝水的管道；及
- 樓宇結構、樓宇外的附加物及外牆批盪。

火災過去曾奪去不少人的性命。業主應特別留意檢查下文所提的消防設施、裝備及走火通道。

(ii) 特別檢查

逃生路線

- 防火門、防煙間的門及樓梯門應經常關閉，而門的自動關閉裝置應保持有效操作。必須在所有防火門上寫上警告字句，提醒住客防火門必須時刻關閉。



3.4 有效的維修保養及管理的重要性

3.4.2(a) 檢查（續）

- 除非獲屋宇署事先批准，否則不可在樓梯的防火牆、防煙間及走火通道的牆壁作任何改建，例如加開門戶或通風口等。
- 不得堵塞樓梯間的防火窗戶及通氣口。這些窗戶一般使用鋼框而非鋁框，以符合所需的耐火效能。
- 梯間及出口路線的緊急照明系統，包括出口指示牌必須操作正常。
- 門或閘在開啟或關閉時均不得防礙走火通道，例如公用走廊、樓梯、後巷等。
- 所有公用部份的門或閘，應該無需使用鑰匙亦可以隨時從內開啟。
- 通往單梯樓天台的門，應該無需使用鑰鎖匙亦可以隨時從內開啟。
- 所有逃生路線應暢通無阻，沒有被任何物件如架、櫃、箱、垃圾或儲物間等阻塞。



- 每一層最好有公用走廊，連接各走火樓梯。
- 地下的樓梯出口處應跟樓宇的其他部份，例如儲物室、地下商舖或作其他用途的地方分隔開。
- 可容納超過30人的房間，出口門必須朝出口的方向開啟。
- 假如地下出口的位置設有梯級及門閘，則該門或閘須在梯級的較前或較後的位置安裝，以免使用者開門時未能同時注意到樓梯的存在而引致危險。門閘亦應處於適當的位置，使其向外推開時不會阻礙或碰撞到街上的行人。

3.4 有效的維修保養及管理的重要性

消防及救援專用通道

- 消防員升降機是供消防員在火災時作救援之用，地面層應設有暢通無阻的通道，讓消防員直接由街道進入消防員升降機。

- 消防升降機門廊的作用，在於保護使用升降機前往救援的消防員。因此，不得改建門廊的牆壁及門。

- 出口樓梯亦供消防員進出火場及救援用。因此，應該令樓梯保持暢通無阻。

(iii) 檢查防火構件及結構

定期維修保養

樓宇由不同的構件組成，指定部份的構件必須合乎防火的規格，可以阻止火勢蔓延。業主應妥善維修保養這些防火構件。非法改建這些構件，可能影響其防火能力，繼而影響樓宇的消防安全。若發現防火構件遭非法改建或出現問題，業主應聘請認可人士評估情況及提出修復方法。本節介紹樓宇常見防火構件的種類及功能。如業主未徵詢專業意見及未獲得建築事務監督批准，不得擅加改動。

牆壁及樓板

牆壁及樓板能防止煙火從樓宇的一部份蔓延至其它部份，又或從一幢樓宇蔓延至另一幢樓宇。因此，不得在這些牆壁及樓板開設無防火設施的缺口。如有疑問，樓宇業主應向認可人士徵詢。

樓梯

除所需的消防設備及人工照明裝置外，樓梯內不得鋪設電纜、通風管或其它類似的設施，否則應採用適當的防火物料妥為防護有關的設施。



3.4.2(a) 檢查（續）

耐火門(防火門或防煙門)



耐火門能防止煙火從樓宇的一部份蔓延至其他部份，因此不能拆除。耐火門亦應有足夠的耐火性能，及具備自掩裝置，可時刻保持關閉狀態。除非效能相同，業主應避免用其它種類的門替換。通往住宅單位的大門通常都需要是耐火門。如發現耐火門上的外望玻璃片(通常安裝在通往樓梯的耐火門上)有損毀，必須盡快更換適合的耐火玻璃。

其他防火圍建物或外殼

其他防火圍建物例如商用廚房、危險品倉庫、機房、電掣房、電纜管道、垃圾槽及垃圾房的圍建物或外殼(牆壁、樓板及門)應由防火構件組成。

(iv) 消防裝置

常見的消防裝置

以下是香港常見的消防裝置及設備：

- 火警警報系統





- 火警/煙霧探測系統
- 消防栓/喉轆



3.4 有效的維修保養及管理的重要性

- 自動噴灑系統





- 自動抽氣裝置
- 緊急照明系統



- 出口標誌





- 消防員升降機



- 滅火器
- 機械式排煙系統
- 通風/空調操控系統內之消防裝置

3.4.2(a) 檢查（續）

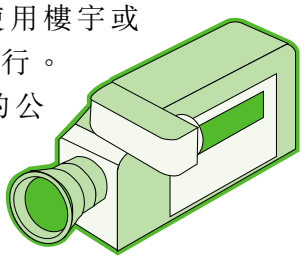
測試及例行維修保養的要求

為確保這些必須的消防裝置操作正常，業主須聘請註冊消防裝置承辦商，每年最少檢查及維修保養一次上述裝置。

如發現消防裝置操作不正常或有損毀，須立即聘請註冊消防裝置承辦商作出檢查及維修。

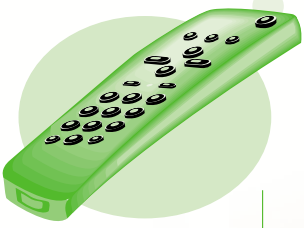
如業主對消防裝置的承辦商的資格有懷疑，可聯絡消防處的消防安全總區。如欲知道更多有關資料，可參考第4章的4.3節，有關電話見附錄2。

(b) 巡視



巡視樓宇的目的，是要防止有人不當使用樓宇或擅闖私人地方，又或進行盜竊或其他罪行。日常的巡視計劃，應列明所有可到達的公用地方及隱蔽角落的巡查路線和次數。巡查路線應包括樓梯、天台、走廊、露天地方、橫巷或後巷、泳池、天井、平台、機房、電掣房、管槽、垃圾房及暗角等。

(c) 監管



管理人員定時進行巡視及檢查，有助業主監管其樓宇，確保居住環境安全、清潔及舒適。需要監管的地方舉例如下：

- 確認故障或損毀的組件及設施，按已協定的策略和標準處理和維修。
- 避免有防火門被抵住而打開的情況，確保逃生路徑得到適當的保護。
- 清除走火通道及公用部份的垃圾和阻礙物，以及向有關的違規住戶發出警告。

- 及早防範非法擴建或不當使用地方的情況以免環境惡化。
- 制止任何非法接駁電力、食水、排污設備或訊號電纜的行為，確保公用設施操作安全及正常。
- 識別及攔截閒雜人等，堵塞保安漏洞，避免爆竊或擅闖私人地方的情況。

3.4.3 組織

(a) 功能

巡視、檢查及監管是否有效，很視乎有沒有一個可靠的匯報及記錄系統，令發現的問題/漏洞/不當情況得以及早修復。整個系統應包括詳細的計劃，以發揮下列的功能：

- 有護衛看守，能識別業主、住客及陌生人；
- 防止爆竊及擅闖私人地方；
- 清理及處置垃圾、遺棄置的傢俱及其他物件；
- 維修及更換細小而容易耗損的組件，例如燈泡；
- 張貼告示及警告，安排人手處理緊急事故；
- 安排技工及承辦商定期保養設施及裝置；
- 收取管理費，保存收支記錄；以及
- 實施內部審核制度，以查核和評估各個管理項目的表現。

3.4.3 組織（續）

(b) 不同類別的組織

透過上述維修保養及管理責任的簡介，業主應了解到這方面的工作殊非容易，需要有專人全面策劃、訂立住戶守則，然後執行。這不可能是單靠一個普通護衛員或看更可達到理想的效果，而需要有一個有適當資源的物業管理公司，才可勝任。無論在任何情況下業主亦應親自或委派代表積極參予維修保養及管理事務，包括監察各種大廈設施是否有效及運作正常。以下為幾種業主或住客組織的類別：

(i) 互助委員會

互助委員會不僅是業主可參與，租客/使用人亦可以參加。它的成立比較簡便，但按《建築物管理條例》，並不屬於法定團體。

(ii) 根據大廈公契而成立的業主委員會

業主委員會只容許業主參加，但在上述條例而言亦不屬於法定團體。

(iii) 業主立案法團

業主立案法團是根據《建築物管理條例》(第344章)成立的法定團體，有關詳情請參閱第4章的4.6節。



3.4.4 投購樓宇保險

保險是一個重要的課題，尤其需要詳細考慮：

(a) 購買樓宇保險的原因

樓宇保險會就樓宇管理期間的意外傷亡、財物或房產損毀所招致的損失作出賠償，從而減低業主或樓宇管理團體所需承擔的法律責任及風險。

通常個別業主為本身的單位或個人財物購買保險時，不會將上述的樓宇保險包括在內。因此，業主立案法團或管理團體應為樓宇的公用部份及設施(例如電梯、樓梯、消防裝置等)購置保險。

如沒有購買保險，業主便須承擔因意外損毀而需修復的費用及賠償。若需業主間自行籌集這些費用，可能引致工程延誤及業主間的爭拗。即使損毀或賠償是因管理公司或業主立案法團的疏忽而導致，個別業主可能亦要負上法律責任。

(b) 樓宇保險的種類

樓宇保險一般有以下三種：

公共產業保險(非強制性)

這種保險承保因火災、風災、水災、惡意破壞等導致樓宇公用設施/ 部份蒙受的損失或損毀。

第三者責任保險

這種保險承保因投保人或其僱員在管理樓宇時疏忽而導致第三者傷亡或財物受損而引起的賠償申索及有關訴訟費用申索。讀者應留意強制此保險的有關的法例不久便會生效，詳情可向各民政事務處查詢，或瀏覽民政事務總署的網頁。

僱員補償保險(強制性)

僱員補償保險又稱「勞工保險」。如僱員參與樓宇管理的工作，僱主(即業主立案法團、互助委員會、或物業管理公司)必須根據《僱員補償條例》購買這保險，以保障僱員在受僱期間傷亡時可以獲得補償。

(c) 保單

投保時向保險公司申報的資料必須準確無訛，否則會觸犯法例，而保單亦會因而失效。



3.4.4(c) 保單（續）

投保時應留意保單的範圍、條款及條件。應選擇信譽良好的保險公司。為求以最合理的保費取得最佳及最廣保障，投保前應先索取數間可靠的保險公司的報價以作比較。如由物業管理公司負責安排投保事宜，保單應由業主立案法團(或互助委員會)及物業管理公司的代表共同簽訂。

在保單生效後，業主應向物業管理公司索取副本。業主應小心審閱保險公司後來提出的條款修訂。

投保的範圍及賠償的保額必須足夠應付實際需要，以下是一些指引：

種類	保額
公共產業保險	• 保額必須足夠支付修復樓宇的公用地方或更換公用設施所需的費用。
第三者責任保險	• 保額通常按單一意外最高賠償金額計算。一般來說，如樓宇較大或行人流量較多，均應購買較大保額的保險。
僱員補償保險	• 保額應按所有僱員的每年總收入，包括薪金、雙糧、花紅、津貼、現金獎賞等計算。詳情請參考最新的法例。

業主立案法團應每年檢討為樓宇購買的各種保單的條款及投保金額。保單及有關文件(如繳交保費收據)應張貼在樓宇內，方便業主查閱。

如有意外發生，應立刻通知保險公司，無論如何，要小心留意保單所訂明的通知索償限期。



第4章

選擇適當的解決辦法

解決辦法

第 4 章　選 擇 適 當 的 解 決

解決辦法

讀者在閱覽第3章後，對樓宇維修保養及管理日常遇到的問題，已有一定的認識。而本章會就這些問題，提供一些選擇適當解決辦法的原則和指引，以供讀者參考。本章第4.1節至4.4節會討論維修保養，而4.5節則會集中述明與管理有關的資料，例如業主立案法團的成立程序及運作模式。

4.1 處理樓宇損毀及滋擾

本章提供了常見樓宇損毀及滋擾的背景須知，和相應的維修及解決方法，給讀者參考。所述的大部份都是較技術性的維修工程，一般情況下，都需要專業人士的意見及評估。**讀者不應將本指南視為「工人手冊」或「自助維修指南」**。就工程的技術、合約及法律事宜，讀者應該聘用合資格的建築專業人士，作為顧問或工程顧問/工程經理來提供意見、服務和監督工程。本章所提供的資料是協助業主、業主立案法團或業主委員會與建築專業人士或承建商的溝通。

編寫本章的目的，並非要將現行處理樓宇損毀和滋擾的方法巨細無遺地一一列出，讀者如要在某一方面得到更深入的知識，應自行參考其他資料或書籍。

在開展任何維修工程之前，安全措施必須安裝妥當，以保障公眾及工人的安全。戶外工程，如維修外牆飾面或瓷磚時，一般需要設置雙重棚架、保護網及防墜斜棚。就算財政緊絀，亦不能忽略安全措施。

4.1.1 樓宇損毀

第三章的3.2節簡述了常見的樓宇損毀情況，以下是一些處理這些損毀的常用方法，惟不能一一盡錄，因為現今建築用料及科技日新月異，業主如要選取最合適的維修方法、知道所需成本，及了解所選用的物料是否耐用或與樓宇原用的物料能否配合等事宜，應徵詢建築專業人士。如要進行下列(a)及(b)節所載的工程，更應聘用合資格的建築業專業人士作出監督。

(a) 結構

(i) 混凝土破損/剝落

局部修補

對於輕微的破損如混凝土表面剝落，局部修補是最常用的方法。方法如下：應首先鑿下破損或鬆脫的混凝土，直到堅固底層露出，然後再用合適的沙漿填補，保護鋼筋免受氧化銹蝕。以人手填補方法常用的物料有以下兩種：

水泥質的沙漿，如水泥沙漿或加添聚酯的水泥質沙漿

合成樹脂配製的化學漿，如環氧合成樹脂化學漿及聚酯樹脂化學漿

在徹底鑿除破損的混凝土後，應先除去鋼筋上的銹污，如在侵蝕性特別強的環境，需在鋼筋面塗上水泥性漆或其他特定底漆，然後才填補沙漿。底漆必須選用可與沙漿兼容的規格，不可胡亂使用，否則會影響混凝土及鋼筋之間的黏合成效，令整個修補工作白費。另外，在修補前亦須確定露出的混凝土及鋼筋表面並無塵埃，這樣鋼筋才能與新填補的沙漿有效地接合。

更換鋼筋

若發現除銹後鋼筋的直徑明顯減少，在填補沙漿前便需添補或更換鋼筋。除了要確定原有鋼筋的種類、選取合適的鋼筋作添補/置換之外，還要預留足夠的新舊鋼筋之間重疊接駁部份的長度。讀者應在這方面徵詢結構工程師，在有需要時進行結構計算。

局部/全部清拆及更換

若發現有問題的混凝土已深入結構內部，便需要局部、或全部清拆及重新建造受影響的結構部份。在這種情況下，讀者應聘請建築專業人士例如結構工程師處理，包括設計、選料、釐定施工細節及監督工程等。施工時還應確保有足夠的臨時支撐，以免在建造中的結構物倒塌。

(ii) 結構性裂縫

正如第3章提及，如發現結構性裂縫，必須馬上進行詳細的勘察，找出裂縫成因並作根治，然後才修補裂縫。若只修補裂縫而忽略構成裂縫的原因，會引致問題不斷惡化及有倒塌的危險。

如要找出裂縫形成的原因，應聘請結構工程師，他們會針對問題而提供補救的方法。有關的補救工程，應交由根據《建築物條例》註冊的承建商執行。

確定和根治造成裂縫形的原因後，一般修補裂縫的方法如下：用高壓將不收縮水泥漿或環氧樹脂灌入；或鑿開裂縫，然後加注或重澆混凝土。

(b) 外牆

(i) 外牆磚或飾面

不穩固的外牆磚或飾面層，可能在毫無先兆的情況下鬆脫墮下，可對行人構成嚴重的傷害。所有鬆脫的部份應第一時間拆除和更換，以消除危險及保護外牆。修補時要特別確保不同物料之間有穩固的接合，包括舊牆身和新英泥沙漿之間，以及新飾面如瓷磚或紙皮石與英泥沙漿之間的接合面，都是防止相同問題再發生的關鍵。工程人員應確保外露的舊牆身得到妥善處理，能與新鋪上的沙漿牢固地接合，有需要應在英泥沙漿加上粘合劑，或採用飾面磚的特別黏合料。

4.1.1(b) 外牆（續）

(ii) 裂縫

修補裂縫的方法有多種，可透過灌注特製化學劑，或如本章4.1.1(b)(i)節所述，先鑿開裂縫，確定舊部位和新批料之間有牢固及直接的黏合，然後用英泥沙漿修補。

(iii) 鬆脫的混凝土

外牆磚或飾面剝落後，可能露出內裡鬆脫、呈蜂巢狀或剝落的混凝土。工程人員應將這些鬆脫或有其他缺陷的部份全部清除，直至露出堅固的底層為止。若損毀範圍太廣泛，需要更換或增添鋼筋，或局部清拆或重建某些部份，讀者應參考4.1.1(a)(i)節部份的內容。

(iv) 飾面蓋板

各類外牆的飾面蓋板如以鋁料或石材所製的，都是利用金屬掛鈎或角架固定在外牆上，統稱為乾式安裝方法。這些支撐組件的設計一般已考慮到室外使用的情況，但環境污染如酸雨或其他的化學侵蝕，均可縮短其有效使用期。業主應安排定期檢查整個支撐結構，特別要留意檢驗伸縮縫、冷縮熱漲縫及密封膠是否有破損的現象，以確保全面穩固。



如發現飾面蓋板出現裂縫或突起，應立刻移走問題部份，以免意外發生。更換飾板前，應先找出問題的原因並作出修正，否則同樣問題可能再會出現。若發現整個飾板系統並不適合樓宇的狀況，便應將其徹底更換。雖然這是一個重大的決定，但為了有效解決和遏止重覆出現的毛病，這是必須的。而實際上這種全面更換的例子在香港亦非罕見。

修葺外牆石質飾面蓋板的時候，絕對不可以傳統濕沙漿的安裝方法取代原本的乾式(利用掛鈎和角架)的安裝方法，否則可帶來災難性的後果。

(c) 窗戶

(i) 維修

玻璃

如發現玻璃破爛或碎裂，應選用相同種類和厚度的玻璃更換。

鋼窗

鋼窗框容易生銹，應定期髹上底漆及面漆。固定玻璃於窗框的油灰應妥善保養，以免乾涸碎裂而失效，而窗鉸亦應定期噴上潤滑劑，如有需要，應更換窗鉸，避免窗框脱落。



鋁窗

鋁窗用的窗鉸如鬆脱失效可引致窗扇脱落，往往做成意外。業主應定期檢查，確保窗鉸沒有鬆脱的部件、變形或積有塵垢；亦應定期為窗鉸加添適量潤滑劑，以減少摩擦力，避免窗鉸承受過重壓力。若發現用以固定玻璃的鋁邊脱落，應立刻更換，以防玻璃片突然鬆脱墮下。

更換組件如螺絲及柳釘時，應盡量避免金屬錯配所做成的侵蝕，例如鋁和不銹鋼一起使用時，便會造成鋁柳釘快速被侵蝕耗掉。

窗鎖

若發現窗扇的鎖閂把手不能正常關閉時，應立刻更換，否則在颱風吹襲時便會帶來破壞。

(ii) 更換主要的構件

颱風過後，窗門或窗框可能會變形，搖搖欲墜，必須立即更換。

4.1.1(c) 窗戶（續）

當窗框出現下述情況，必須整個更換：

- 變形、不穩固、嚴重老化；以及
- 框架的物料或框架與主結構之間的防水物料出現問題，經常漏水，無法修復。

在安裝新窗框時，應注意以下事項：

- 必須使用固定耳鐵將窗框穩固地嵌在牆上的窗洞；
- **窗框和窗洞之間應有合適的防水灌漿，而窗框周圍亦應有另一層防水物料作外層；**
- **如安裝鋁窗，應使用合適的物料密封窗框和窗格之間的接合位置。有些設計在窗框底部與窗台的接合位置會有一條內置作防水用金屬或鋁條，防止雨水滲入。窗框和可以開啟的窗扇之間的接合圍邊亦應有一條完整的防水膠邊；以及**
- **若要裝設玻璃欄河以防止物件或人墜下，欄河的設計須由認可人士或註冊結構工程師負責及在其監督下，由註冊一般建築承建商進行安裝工程。**

4.1.2 屋宇裝備

(a) 電力裝置

(i) 註冊電業承辦商/工程人員

電力供應系統的保養及維修，應交由註冊的電業承辦商/工程人員負責。有關名單可從機電工程署客戶服務部或到各區民政事務處索取，又或瀏覽機電工程署的網頁。



(ii) 加置或改動

在加置或改動電力裝置時，應符合《電力條例》所訂明的安全規格。

進行加置或改裝前，應注意下列事項：

- 視乎工程的大小，應聘請合資格的屋宇裝備工程師或註冊電業承辦商進行可行性研究；
- 應考慮日後的用電需求；以及
- 獲得電力公司及業主立案法團的同意。

在完成電力工程(包括加置、改裝及維修)後，合資格的屋宇裝備工程師及註冊電業承辦商必須檢查及測試電力裝置，並簽發「完工證明書」(表格WR1)，證明裝置符合《電力條例》所訂明的安全規格。

(iii) 定期檢查

業主應確保電力負荷不超過電力公司批准的最高負荷量。若有疑問，應向屋宇裝備工程師或註冊電業承辦商徵詢。

如住宅單位、商舖、辦公室或大廈公用地方電力裝置的允許負載量超過100安培，則業主最少每5年便要安排一次合資格人士進行檢查及測試，並領取有關的證書（表格WR2），以確保電力裝置安全。

(iv) 其他指引

- 電力裝置應接駁有效的水線。
- 新安裝的入牆電線，必須有導管保護。
- 配電箱應有識別標貼，顯示每組電路的用途。
- 應裝設足夠數量的插座，供耗電量大的電器使用。

4.1.2(a) 電力裝置（續）

- 每個插座應有漏電斷路裝置(俗稱水氣掣)。
- 插座不應安裝於水龍頭，氣體開關掣或煮食爐具附近，以免出現短路或火警的危險。
- 除電鬚刨插座外，浴室內不應安裝其他插座。
- 若浴室內裝設電熱水爐，開關掣應安裝在浴室外。
- 戶外的插座及開關掣應有防水的性能。
- 應使用配備三腳安全插頭的電器。

如有疑問，應向電力公司、合資格的屋宇裝備工程師或註冊電業承辦商徵詢。

(b) 消防裝置

樓宇的基本消防裝置包括消防喉、滅火筒、火災警報系統或自動灑水系統。這些裝置及設備可以防止火勢蔓延、發出警報、或撲滅火勢。



為確保這些裝置在任何時候均操作正常，業主立案法團應委聘註冊消防裝置承辦商，每年最少檢查、保養及驗證有關裝置一次。如發現消防裝置出現故障或損毀，應立即安排修理。

(c) 電梯及扶手電梯裝置



如電梯的性能良好，安全可靠，不單為住客增添方便，亦可保障住客的生命安全。業主應委聘註冊電梯(及扶手電梯)承建商進行以下工作：

- 每月最少檢查、清潔及調較電梯或扶手電梯一次及加添潤滑油；
- 每年測試及檢查安全設備一次；以及
- 每5年測試電梯滿載、超載警報裝置及緊急制動器一次。

除確保電梯或扶手電梯符合所規定的安全標準外，樓宇業主亦應注意下列事項：

- 每年續領使用及操作電梯或扶手電梯的許可證；
- 保存及更新維修工程記錄，供機電工程署人員檢查；
- 檢查以確保扶手電梯沿途沒有危險的罅隙；以及
- 保持機房及機槽底坑內整潔。

(d) 供水系統

(i) 組件



供水系統通常包括輸水管和閘掣、上水泵、位於不同位置的水缸、上下水喉、水錶及各種不同的閘掣和配件。

4.1.2(d) 供水系統（續）

(ii) 食水管

很多舊式樓宇仍用鋅鐵喉管供應食水。鋅鐵喉管容易生銹，所以水務監督已禁止使用。如仍採用這類喉管，在進行維修保養工程時應包括更換食水喉。使用適當的物料，例如銅管或內套塑膠的鋅鐵喉管，以取代鋅鐵喉管。

(iii) 鹹水沖廁裝置

香港大部份地方都用鹹(海)水沖廁，因此，水務監督規定所有沖廁系統，包括現時仍用淡水沖廁的系統，都必須使用能抵受鹹水侵蝕的組件，而非塑化聚氯乙烯(uPVC)塑膠喉管是常用的適當物料。

(iv) 持牌水喉匠

讀者應留意，所有有關水務的工程最好交由持牌水喉匠負責。

4.1.3 漏水及排水系統造成的滋擾

(a) 天台

(i) 解決天台漏水問題

解決屋頂滲水問題的最穩當做法，就是更換全部老化或破損的防水層。如只作局部修補，則效用通常不會持久或甚至未必能解決問題，原因將在下文第(vii)點詳細討論。



(ii) 防水物料的種類

香港一般常用的防水物料可按其施工方法分為兩種：塗料(流質)式及鋪氈(膜狀)式。某些防水物料可抵受風雨侵蝕及陽光暴曬，另一些則需要水泥批盪或瓷磚飾面保護；有些物料則較具彈性，適用於有較大伸縮移動的天台結構上。這些防水物料的使用期由5年至20多年不等。

(iii) 工程質量

質量是防水工程效能的重要因素。下列是須注意的事項：

- 屋頂表面需要有足夠的斜度(流向去水位)，以防止積水；
- 防水物料厚度要適宜，太薄會容易損壞，太厚則缺乏伸縮性，容易被拉破；
- 防水物料之間的接駁位要有足夠的互相重疊及必須完全溶合；
- 防水物料在碰到護牆及其他牆壁、突出喉管及尖角都是容易出現問題的地方，施工時要特別留意；
- 防水物料在碰到排水孔時，應向下彎蓋收口；以及
- 避免防水料層上面裝置重型或會震動的器材。

防水工程是否有效，很大程度上視乎物料的完整性有沒有被泵/空調系統的冷凝器、僭建物、支撐管等物件破壞。

(iv) 測試

在鋪設防水物料後，可進行浸水及紅外線測試，以明證其防漏功能。

(v) 保用期

工程完成後，承建商應提供書面保證，承諾在雙方協議的期限內為物料及工程質量提供保用證明。證明應清楚列明承建商對不同的漏水情況所須負上的責任，以及如在保用期內漏水，亦須負責因修補而對飾面/裝置造成的損毀。

(vi) 選擇承建商

業主在選擇防水工程的承建商時需特別小心，及應考慮該承建商在行內的聲譽及經驗。

4.1.3(a) 天台（續）

(vii) 局部維修

如欲採用局部鋪設防水物料的方法，則必須能準確地找到漏水的源頭(如小孔)；而維修物料亦必須與正在使用的物料兼容。最重要的是，新舊防水物料之間必須重疊和黏合妥當。另外，補修後的樓面亦應有足夠的傾斜度，以盡量防止積水。一般來說，局部修補一般都比全部更換防水層的做法效果較差。

(viii) 其他維修方法

目前，市面上也有其他不同的補修方法，例如在混凝土表面加上化學添加劑、注射化學灌漿以填補裂縫及孔隙等。這些方法祇屬暫時修補措施，通常是在樓上住客或天台業主不合作的情況下使用，因工程可以直接從受影響住戶的單位內進行。但由於沒有根治漏水的源頭，這些方法的成效通常不能持久，因水仍會循其他弱點滲下。

(b) 埋置的水管

(i) 維修

為了找出漏水源頭，有時可能要挖掘至使管道露出，以便進行目視檢驗。除此之外，亦可以用先進儀器探測及確定漏水源頭。出現漏水的水管應整節更換。理論上維修工程不應產生更多可導致漏水的弱點。已修補的水管應先進行壓力測試，確保所有接駁位完全防水，方可回泥。



(ii) 供水管

供水管因經常受到高壓和震動的影響，日子久了，出現問題的機會會較大。熱水管特別由於要承受較大及頻密的溫差，會比較容易出問題。業主決定進行大維修時，應考慮將這些水管重新鋪設於地面上；或將水管安裝在設有活門的溝槽或管道內，方便檢查及修理。讀者可參考由土木工程署及工務局提供關於勘測及維修地下帶水管道的指引，見附錄7。

(iii) 管套

穿過牆壁和樓板的水管應用管套妥善保護。若管套和水管之間的整段隙縫沒有完全用合適的防水物料妥善封好，則很容易成為漏水的弱點。封邊物料應有彈性，或按需要同時具防火功能。

(c) 外牆

(i) 常見漏水的源頭

除了管套外，外牆漏水的原因，常見的有以下幾類：

- 深入飾面和牆身的裂縫。
- 牆身混凝土破損。
- 外牆飾面損毀或脫落，令牆身失去保護，不能抵禦雨水直接落在牆身上而加速滲透。



(ii) 常見的維修方法

- 在外牆的裂縫注射化學灌漿，或先鑿開裂縫，然後用防水沙漿填補。
- 首先清除牆壁的漏水地方，如穴孔、蜂巢狀混凝土、塵埃及雜質，然後才用合適的防水物料填補。

4.1.3(c) 外牆（續）

修補工程可在室內或室外進行，視乎漏水源頭的位置。敷上修補沙漿或注入化學灌漿後，表面應再作打磨或加上批盪，然後鋪上相配的飾面。如有需要，可在沙漿或批盪加上添加劑，以加強其防水功能。

(d) 窗戶

如果變了形的窗扇或窗框是引致漏水的原因，應立刻更換。

所有窗扇應可關緊和鎖上。如窗扇和窗框之間出現漏水，應檢查窗扇四周的防水膠條，如有需要便應更換。

如漏水是在框架各組件之間的柳釘接駁位出現，應檢查接駁位的填縫料，如有需要應重新填補。

如漏水是在窗框和牆壁之間出現，以下的補救措施可改善問題：

- 更換有問題的填縫料，改用防水沙漿。
- 窗框和填縫料的接口，應用合適的膠黏灰泥，或用防水接合膠封好窗框四周。
- 設於外牆的窗台應微微向外傾斜，以防雨水積聚。在窗洞頂部上的外牆飾面應有一條滴水線，使沿著外牆流下的雨水流走。
- 在室內，可以用合適的物料注射填補窗框四周填料的裂縫。

(e) 浴室、廚房或露台地面

(i) 漏水源頭



如浴室或廚房出現漏水，應先找出原因，然後才進行修補工程。若漏水純粹因為排水系統的組件，如洗滌盆、洗手盆或浴缸底的樽型隔氣出現鬆脫而造成，則只需進行簡單的維修工程。但若發現漏水源頭是水管破損，那便需要聘請註冊水喉匠更換破損部份，或更換整個供水系統。

較常見的漏水成因是浴缸、洗手盆、洗滌盆周邊的防漏膠破損，或地台的防水系統出現問題。防漏膠的問題比較容易解決，只需重敷相同的物料便成。但若使用廚房廁所時有經常弄濕地面的習慣，那防水系統的功能便會受到嚴峻的考驗。如果漏水是因為經常有水濺到地面上，而防水層又有破損的話，建議不要進行局部修葺，而應重新鋪設整個防水層。



若露台常因大雨或因地台去水口被垃圾堵塞而出現積水，則地台的防水系統必須有效才能確保樓下住戶免受滋擾。

(ii) 修補工程

在漏水地面重鋪防水層之前，應先拆除所有衛生設備，使整個地面都能鋪上防水層。

防水層一般用防水沙漿批盪或其他相同功效的物料。防水砂漿批盪應鋪砌上牆腳部份，而地面應有足夠斜度傾向排水口，以避免積水。

衛生設備應安裝在防水層上面，不可穿過防水層。浴缸或花灑盆下的地台表面應有足夠的向外傾斜度，以避免漏水發生時水會積聚在難以察覺的地方。

4.1.3(c) 浴室、廚房或露台地面（續）

重鋪地面瓷磚後，瓷磚之間的夾縫應用防水英泥封好。

所有浴缸或花灑盆與牆上飾面之間應用合適的防漏膠封妥。牆身瓷磚應用水泥沙漿全面鋪上，而所有接口位亦須以防水英泥封好。雲石之間的縫隙應以有彈性的防漏膠封好，以防止日久出現的輕微移位引致裂縫的出現，讓水滲入構成滋擾。

若發現漏水是因為埋設於牆身或地台內的水管造成，維修方法跟本章4.1.3(b)節所描述的相類似。讀者應考慮將埋設的水管更換作明喉，以方便日後維修保養。

(f) 公用渠管

應更換有問題的部份，並將其穩固在外牆或地上。若樓宇比較殘舊，應聘請建築專業人士進行評估，考慮是否需要更換全部渠管，長遠來說可能比頻繁的維修較化算。

將一個現存的住宅單位分間成較小的獨立單位，往往需要加設間隔牆、安裝新廁所及將水管或排水渠埋置於加高的地台內。基於環境限制，這類工程大多會觸犯《建築物條例》及其他相關規例。此外，埋置的水管及渠道往往令維修保養更加困難。若因漏水而對樓下住戶造成滋擾，而樓上的業主/佔用人又未能合作解決問題，則業主可向食物環境衛生署尋求協助。



(g) 地下渠管

(i) 沙井

沙井口的位置應無障礙物，以方便進行定期的保養。它們不應被地台飾面、花槽或傢具阻塞。



如欲防止沙井漏出污濁氣體，可以修葺沙井開口邊緣的裂縫、將沙井蓋更換或改為使用雙層密封式的沙井蓋。

設置在車道上的沙井，如設計不恰當，車的重量可能令沙井蓋或甚至整個沙井出現下沉或損毀。如發生這樣的情況，應另外建造一個承重力較強的沙井。

(ii) 渠管

直徑100毫米或以上的地下渠管，可用閉路電視進行檢查，透過掃描，可以顯示出整條渠管是否有裂縫、漏水或其他損毀，從而安排相應的修補工程。

(iii) 淤塞

渠道如有輕微淤塞，通常可使用高壓噴水器或用通渠器處理。假若情況嚴重，如因水泥或其他沙泥雜物凝固或積聚而令渠管嚴重堵塞，則可能需要鑿開及更換有問題的部份。

4.1.4 斜坡及擋土牆的維修保養

一般斜坡及擋土牆的例行維修工程如下：

項目	一般所需的維修工程或保養工作
(a) 地面排水系統(如排水渠，排水井及砂槽) 	• 清除雜物，雜草和其他障礙物。 • 使用水泥沙漿或「軟質」防水填料修補小裂縫。 • 重修嚴重破裂的排水渠。
(b) 疏水孔和地面排水管 	• 清除疏水孔及排水管出水位的阻塞物(如雜草和碎石)。 • 用竿探查較深的位置是否有阻塞物。

4.1.4 斜坡及擋土牆的維修保養（續）

項目	一般所需的維修工程或保養工作
(c) 「硬質」斜坡護面(如灰泥和噴漿混凝土) 	• 清除會破壞硬面保護層的雜草。 • 修補出現裂縫或剝落的部份。 • 修補受侵蝕的部份。 • 更換底層泥土剝離的斜坡護面。
(d) 植物護面 	• 用壓實泥土修復受侵蝕部份，然後再重新種植。 • 清除已枯萎的植物並重新種植。
(e) 岩石坡 	• 為防止水滲入石間的裂縫而影響其穩固性，應密封裂縫或加上護面。 • 清除疏鬆的碎石。 • 清除雜草。
(f) 結構性護面 	• 修葺砌石牆表面受損的灰泥接縫。 • 修復已破裂和剝落的混凝土表面，並更換損壞的接縫填料。

註： 須設計和保養安全和有效的通道，以便進行維修保養工程。

4.1.5 處理含石棉物料的建築材料

(a) 法例管制

《空氣污染管制條例》(第311章)第69至79條訂明有關管制樓宇石棉的條文，包括建築及拆卸含石棉物料的工序。讀者應該留意，只有合資格及經環境保護署註冊的石棉顧問、承建商、監督員及實驗室方可進行與石棉有關的工程或工作。

(b) 聘任專業人士



業主或住客應留意其樓宇有沒有石棉存在。如有此類物料，在樓宇進行加建、改建，或清拆違例建築物時，均會釋放出有害的石棉纖維，危害健康。如懷疑其物業有石棉存在，應聘任一位註冊石棉顧問進行檢查。如發現確實有石棉物料，有關顧問應提出清除石棉的計劃及/或監察石棉纖維外漏的方案並監督清除工作。所有清除含石棉物料的工程，是必須由合資格的承建商負責。

(c) 處理含石棉物料的方法



一般常用的補救方法有兩種：完全拆除含有石棉的部份，或用不含石棉的物料完全密封含石棉的物料，以防止石棉纖維散播。

4.1.5 處理含石棉物料的建築材料（續）

(d) 處理含石棉物料時應注意的事項

為避免拆除含有石棉物料時纖維散播於空氣中，工人必須穿著保護衣物及使用特別的過濾面罩。另外，應將處理石棉的工作範圍與四周分隔及對空氣質素進行監察，以確保安全。

(e) 棄置含石棉物料



已被拆除的含石棉物料不能被當作普通建築廢料來處理。它們應在一個受監控的環境下分開處理、收集並存放在認可的容器內，然後才埋藏於指定的政府堆填區內。

4.1.6 廣告招牌

應定期檢查及維修豎立於樓宇外牆的廣告招牌，以確保它們的結構穩固及安全。如發現招牌有以下情況，應立即將這些招牌連支撐構築物一併拆除：



- 已被停止使用或遭棄置；
- 對其所附的樓宇結構有不良影響；
- 對公眾或住戶造成滋擾或障礙；或
- 對公眾構成或可能構成危險。

4.1.7 違例建築物或僭建物



業主有法律責任自動拆除其物業內的違例建築物，並盡快按核准圖則將物業修復至原來獲批准的狀況。個別業主如在進行修葺或拆除僭建工程方面遇到經濟困難，可向屋宇署的「樓宇安全貸款計劃」申請貸款。

業主立案法團可按大廈公契，向個別業主提出民事訴訟，要求他們停止搭建或拆除在公用地方的違例建築物。屋宇署會優先處理那些正在搭建的違例建築物，以遏止它們的擴散。



本章4.2.2 (a)節列載了一些指引，指導市民在收到屋宇署發出的違例建築工程清拆令時應怎樣遵守。

4.1.8 由第三者引致的損毀

(a) 發現樓宇損毀

業主或樓宇管理人員若發現樓宇因第三者的行為或工程，或其他外在因素(如毗鄰建築工程或意外)而出現損毀，應立刻向屋宇署報告，以便該署盡快派員進行檢查。遇上緊急的情況，應馬上通知警方，有需要的話應暫時撤離受影響的部份或整棟樓宇。此外，他們亦可聘任建築專業人士，調查損毀的成因及範圍、樓宇的狀況，以確定樓宇是否安全。

4.1.8 由第三者引致的損毀（續）

(b) 臨時安全措施



屋宇署及/或獲委聘的建築專業人士在進行調查後，可能會先提出一些臨時安全措施，然後才訂出長遠的補救方案。這些臨時措施可能包括：對樓宇有關部份進行臨時的支撐或鞏固工程、拆除危險部份、或甚至封閉整幢或部份樓宇。在緊急情況下，為盡快消除危險，屋宇署或會旨令其承建商採取即時行動，進行所需安全措施或補救工程。但在非緊急情況下，或會視乎實際情況，要求受影響業主或毗鄰地盤的承建商進行有關工程。

(c) 法律責任

在建築專業人士及法律顧問的協助下，可確定應負責的一方，受影響方應在事件發生後，立刻通知保險公司，因為他們可能會要求加入調查。若已確定了負責方，而雙方亦能就維修工程及賠償達成協議，則負責方應立刻採取行動，消除即時或潛在危險及修復損毀。

倘若無法確定誰應負上責任，或無人願意承擔維修的責任，為保障本身利益及安全著想，業主應首先進行補救工程，以策安全。若情況緊急而屋宇署已接管及進行了所需工程，業主日後必須繳付屋宇署有關的費用。此費用可循法律途徑，向須負責任的一方追討。

(d) 其他有關資料

本章4.3節列舉了更多有關補救工程的細節。

4.2 遵守法定命令

4.2.1 有關遵守政府部門所發出的命令的一般事宜

(a) 個別業主

(i) 業主收到法定命令後，應仔細閱讀命令的內容。

(ii) 業主如對所指令進行的工程存有疑問，應向有關政府部門的負責人員查詢。負責人員的姓名及電話可在命令或其所附的函件中找到。

(iii) 對於大型或複雜的工程，業主可能需要聘請合資格的建築專業人士或專家，就所需的工程提供意見，並作出監督。

(b) 業主立案法團

(i) 若業主立案法團收到政府部門所發出的命令，主席應召開業主大會，商討及議決下列事項：

- **工程項目清單**：命令上所指令進行的工程必須較樓宇其他的一般改善及保養工程獲得優先處理。安排工程時，應遵守命令所訂明的期限。
- **委任建築專業人士**：負責擬訂所需的補救或修復方案、提供財政預算、就聘用註冊承建商的事宜提供意見、統籌和監督有關工程。施工方面，本指南4.3.4節有詳細列出這方面的指引。
- **聘用註冊建築承建商**：按照本指南4.3.5節的程序，進行所需的維修及補救工程。



4.2.1(b) 業主立案法團（續）

- **共同業主分攤費用的方法**：應以公契的條款為準；如無公契，應按各業主所佔的不可分割份數的業權比例分攤費用。這個比例可事先協定，或按物業樓面及/或應課差餉的比例計算。

- **收集費用的時間及方法：**向共同業主收取，以便為有關工程籌集資金。

- **管理工程進度的方法：**業主可成立特別委員會或聘請工程顧問來代表業主監督工程的質量及進度。

(ii) 工程完成後，獲委聘的建築專業人士須向業主立案法團提交竣工證明書，並向有關部門匯報。

(iii) 業主立案法團可隨時就遵守命令的事宜向有關的政府部門及所屬分區的民政事務處徵詢。

(c) 共同業主

(i) 當局如向樓宇的共同業主發出命令，則名單上每位業主均有責任遵守命令的要求。業主們可按《建築物管理條例》(第344章)的規定，盡快成立業主立案法團。業主可聯絡各區民政事務處，尋求協助成立業主立案法團或其他業主組織，或參閱民政事務總署刊印的《怎樣成立業主立案法團 — 有效執行大廈管理》小冊子。本章第4.6節詳細地列載有關成立業主立案法團的程序。

(ii) 若須進行緊急工程，消除即時危險，這些工程應馬上展開，不一定需要等成立業主立案法團後才進行。業主們在這方面可向建築專業人士或有關政府部門徵詢。

(iii) 若業主立案法團未能成立，可參照4.2.1(b)節的程序和步驟處理。分別之處是業主在此情況下可選出代表或業主委員會代為處理這些事宜。

4.2.2 如何遵守屋宇署發出的命令

以下是屋宇署較常發出的命令，而每項均列出有關的遵守步驟：

(a) 違例建築工程清拆令(《建築物條例》第24條)



(i) 業主在拆除僭建物時，應把樓宇修復至原來核准圖則的間格佈局，如有疑問，可向屋宇署申請閱覽核准圖則。

(ii) 如對命令的內容有不明之處，業主可聯絡命令附件上所載的負責職員，要求詳細解釋命令的具體要求。

(iii) 為確保清拆工程能安全地進行，業主須確定其聘任的承建商嚴格遵守：

- 《清拆常見的違例建築工程及進行外牆一般維修的指引》(見附錄11)及
- 《拆除含石棉物料的僭建物》(見附錄14)的規定。

(iv) 假如清拆及復修工程屬大型或涉及結構工程，屋宇署或會要求業主委聘認可人士代為擬備及提交補修建議，及監督工程。註冊承建商亦須在認可人士的監督下方可展開工程。

(v) 完成清拆及修復工程後，業主或認可人士應向屋宇署匯報，以便屋宇署派員視察，其後發出「完成規定事項證明書」。

4.2.2 如何遵守屋宇署發出的命令（續）

(b) 樓宇或渠務工程 — 勘測令(《建築物條例》第26A或28條)

(i) 業主要勘測日久失修的樓宇或渠務系統時，應委聘認可人士統籌及執行樓宇結構及渠務系統損毀狀況的勘察工作。

(ii) 認可人士須向屋宇署提交樓宇狀況評估報告。若發現有損毀或需要維修的地方，認可人士應在報告內建議補修的方案，以待建築事務監督接納。

(iii) 倘建議的補修方案獲得接納，屋宇署便會視乎情況，發出函件同意或命令進行所須工程。

(c) 樓宇或渠務工程 — 修葺令(《建築物條例》第26及28條)

(i) 屋宇署認為有需要進行樓宇或渠務系統之維修，業主應委聘認可人士，統籌及執行樓宇及/或渠務系統的勘測工作(通常指大型維修工程)。

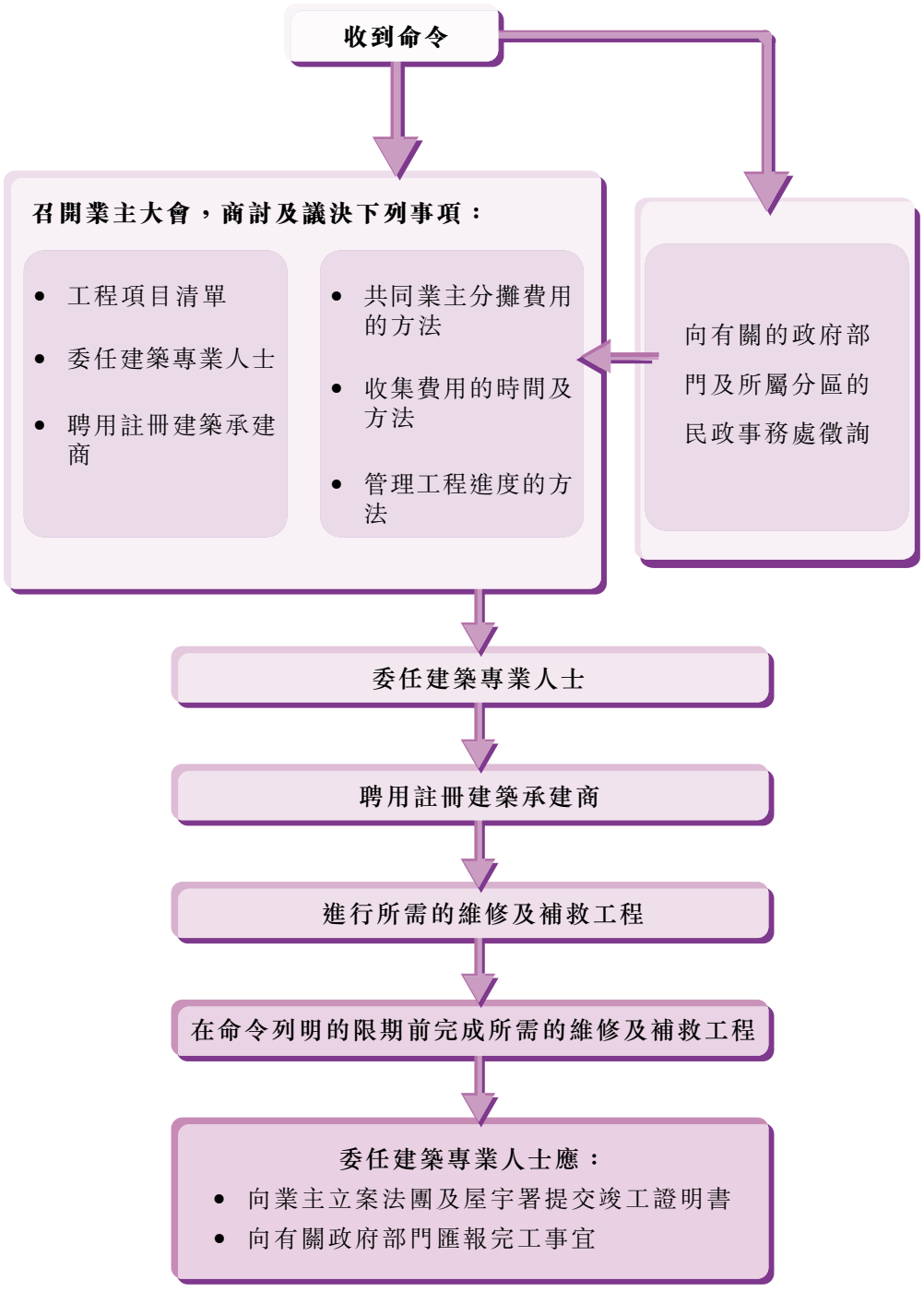
(ii) 如有需要，認可人士須向屋宇署提交補修方案。

(iii) 業主應委聘承建商進行補修工程(如涉及結構工程，便須聘任註冊承建商)。

(iv) 完成補修工程後，業主或認可人士應向屋宇署匯報，以便屋宇署派員視察及在其後發出「完成規定事項證明書」。

4.2 遵守法定命令

業主立案法團遵守法定命令的程序



4.2.2 如何遵守屋宇署發出的命令（續）

(d) 危險斜坡 — 勘測令及修葺令(《建築物條例》第27A條)

(i) **根據命令的要求，業主必須聘請認可人士、註冊結構工程師或註冊岩土工程師或上述專業人士的組合進行勘測。**

(ii) **勘測工作完成後，認可人士/註冊結構工程師/註冊岩土工程師應向屋宇署提交補修方案，以待審批。**

(iii) **在取得認可人士/註冊結構工程師/註冊岩土工程師的建議及協助下，業主應聘請地盤平整類別或其他相關類別的註冊專門承建商，在認可人士/註冊結構工程師/註冊岩土工程師的監督下進行補修工程。**



(iv) **補修工程完成後，認可人士/註冊結構工程師/註冊岩土工程師應向屋宇署匯報。**

(v) 附錄7列載更詳盡的資料。

(e) 埋置的喉管 — 勘測令及修葺令(《建築物條例》第27C條)

(i) 埋藏在土地裡的水管出現**破損**，是引致山泥傾瀉及沉降常見的成因。從喉管滲出的水會沖走泥土，或改變了土壤的特性，構成危險。

(ii) 業主應委聘認可人士統籌所需進行的工程；如有需要，亦須委聘**註冊**岩土工程師進行勘測。

(iii) 認可人士應向建築事務監督提交補修方案，以待審批。

(iv) 若需要進行挖掘以露出喉管進行維修，應徵詢認可人士和聘請合適的註冊承建商。

(v) 補修工程完成後，認可人士應向屋宇署匯報，以便屋宇署派員視察及在其後發出「完成規定事項證明書」。

(vi) 土木工程署及工務局都印製了有關勘測及維修地下水管設施的指引，詳情請參附錄7。

(f) 改善消防安全指示 — 由屋宇署及消防處按《消防安全(商業處所)條例》(第502章)發出

(i) 業主應委任認可人士統籌及進行所需勘測工作。



(ii) 認可人士在勘測工作後應向建築事務監督提交改善方案，以待審批。若須進行建築工程，應先徵詢認可人士，然後聘請合適類別的註冊承建商進行工程。



(iii) 獲委任的註冊消防裝置承辦商亦應向消防處提交改善方案，以待審批，並進行有關的消防裝置改善工程。

(iv) 改善工程完成後，認可人士應向屋宇署及消防處匯報。

(g) 大型行動：「清拆違例建築物的特別行動」及「屋宇維修統籌計劃」

維修保養樓宇及拆除僭建物是業主的責任。屋宇署為了協助業主在這方面加快步伐，不時有安排大型行動如「清拆違例建築物的特別行動」、「屋宇維修統籌計劃」等：

4.2.2(g) 大型行動（續）

(i) 清拆違例建築物的特別行動

如樓宇單位或公共地方有僭建物，屋宇署有可能同時發命令給有關業主或業主立案法團，以便把整幢樓宇的僭建物在一次行動中清除。受影響的業主或業主立案法團，可聯合聘任建築專業人士及承建商，以一份工程合約方式進行全部僭建物的清拆、修復、維修或改善工程，可更省便。

(ii) 屋宇維修統籌計劃



被「屋宇維修統籌計劃」選中為目標樓宇的業主有可能就不同種類的損毀收到從不同政府部門所發出的多份命令、勸喻信、告示或指示。如遇到這樣的情況，業主應聯合委任一位認可人士以一份綜合工程顧問合約方式統籌及監督所有不同類別的維修或補修工程。

4.2.3 其他政府部門的命令

(a) 水務監督 — 根據《水務設施條例》第16條的規定就水務設施發出的通知書

業主應委聘持牌水喉匠提交修葺或補修建議，並進行有關工程。

(b) 環境保護署 — 根據《水污染管制條例》第3條的規定就排水系統發出的通知書

(i) 業主應委任認可人士及/或環境顧問向屋宇署及/或渠務署提交補修建議，以待審批。

(ii) 如涉及建築工程，業主應委聘合適的承建商或註冊承建商進行有關工程。

(iii) 倘工程涉及渠務，完工後業主應向屋宇署申請完工證明。

(iv) 工程完成後，業主或認可人士應向環保署報告。

(c) 消防處 — 消除火警危險通知書

業主應在指定期限內消除通知書所述的火警危險，並且避免阻塞走火通道的情況再出現。

(d) 機電工程署

機電工程署可根據《電力條例》(第406章)的規定發出通知書，要求提交定期測試證明書，俗稱WR2表格。

(i) 業主或業主立案法團須聘請註冊電工測試、檢查及維修電力裝置的毛病。

(ii) 完成測試、檢查或維修後，註冊電工須以特定表格通知機電工程署。



(iii) 電力供應達100安培或以上的住宅樓宇，須每5年進行檢查及測試一次其電力裝置。供電量通常在住宅單位內的總掣箱上註明。

4.3.1 基本事項

不論是保養、修葺、翻新、改建及加建工程，事前必須有周詳的計劃。要有理想的效果，應尋求建築專業人士（例如認可人士）的協助或意見，以及選取信譽良好並對有關工程有豐富經驗的承建商。

下文提供的程序及考慮事項載述了保養、翻新及維修工程的原則，而業主可因應個別情況更改或簡化有關程序。

4.3.2 工程計劃及財政安排

(a) 成立工程督導委員會

計劃、籌備及監督維修保養工程的進行過程，應由一個包括業主或業主代表的工作委員會負責，參與的業主代表最好在這方面有經驗。這個「工程督導委員會」，可由樓宇業主透過或不透過業主立案法團成立。為了方便委員會執行日常運作，業主應賦予委員會應有的權力，就日常事項作出決定。但若遇到重大事項，應先獲得到大部份業主的同意，事項包括：

- 維修項目的優先次序
- 選取物料
- 財政預算及籌集費用
- 挑選顧問及承建商
- 批出工程或顧問合約
- 監察工程進度及付款，以及
- 處理較大的事情如合約上的大改變等問題。

成立業主立案法團的詳情載於本章4.6節及附錄18。

(b) 事前的策劃

雖然有部份維修及保養工程可能是因緊急事故及意外所引起，或因應需要而展開，但訂立長遠的維修保養計劃會有助財政預算、控制支出及盡量減少業主之間的糾紛。有關詳情載於本章4.4節。

通知業主籌集費用以進行大型維修保養工程的時間若過於倉卒，通常會引起糾紛。故此，在工程之前，應把諮詢各業主作為一個標準程序並盡量提早執行。這不單讓各業主有更多時間籌集費用，亦令他們能有時間明白維修的需要及解決方案。

為幫助每位業主的財政負擔，可考慮從樓宇管理基金的中央儲備抽取一部份金額作為補貼業主各自需負擔的款額。管理公司應在每月繳交的管理費中，預留一部份作儲備，以應付這個目的或作緊急用途。

屋宇署設有**「樓宇安全貸款計劃」**，為經濟有問題的個別業主提供貸款，以進行改善樓宇安全所需的工程。有關工程必須在核准的清單內，而業主可以低息分期償還貸款予政府。有關詳情載於第5章的5.2.1 (c)節及附錄6。

4.3.3 保險、公眾安全及預防措施

(a) 保險

在工程展開前，應已購買各項所需的保險。

所有工程合約應有足夠的工程全保及第三者保險。

承建商須為僱員購買勞工保險。

業主應為其物業購買保險。如有聘請人員代為監督工程，亦應為有關人員購買勞工保險。

(b) 預防措施

在工程展開前，必須完成所有預防及保護措施。

應特別注意棚架的結構及安全設計是否符合標準，訂明建造細則，另設有防止小孩攀爬及爆竊的措施。



應為受工程影響的露天停車場及行人通道提供防護措施，例如安裝保護屏障或提供有蓋行人通道，避免高空墮下的物件傷及途人。這些防護措施的結構及穩固程度應與工程的性質相符。

若工程涉及暫時拆除電梯門，則應為電梯槽開口做足防護措施，以防有人失足誤墮槽內，以及最重要的是萬一有火災發生，要防止火勢從電梯槽蔓延。



應清楚訂明有關物料及廢料的運送安排。必須注意在過程中不可令任何樓宇結構或裝置，如電梯負荷過重，否則可能引致倒塌。若有關工程需要使用客用電梯時，應先在電梯內妥為鋪上保護層。使用電梯時亦須在合資格人員監督下進行，避免超載。

4.3.3(b) 預防措施（續）

進行結構維修工程時，注意必須裝設臨時支撐架，以保持受影響部份的結構完整性。為方便讀者理解，橫樑、大片的天花板、柱角、行車道和停車場地面、水箱等的裂縫修補工程，均被視為結構性維修工程。



(c) 消防安全措施

如何在進行翻新或維修工程期間消除火災危險，是值得業主密切關心及需要適當地分配資源的問題，況且，過往亦有在這況下發生嚴重火災的慘劇，讀者應引以為戒，多加警惕。建議的檢查清單如下：



在每個工程階段，**消防裝置**均應操作良好。如果進行樓宇公用部份的大型工程，應先檢查現有的消防裝置，如滅火喉、喉轆、警鐘、自動灑水系統等，確保這些裝置操作正常，方可展開工程。

不應讓**防火門**打開或將之拆除。如需更換防火門，應逐一更換及盡速完成，以盡量減少樓宇內防火的弱點及縮短高風險的時間。

在任何時候均應將**樓梯及走火通道**，(包括照明系統、有效闊度和高度)保持在妥善及性能良好的狀況。不得儲存任何易燃物品、建築物料、廢料或垃圾。

用防火板將**已拆除電梯門的電梯槽**封好，以防止濃煙擴散及火勢蔓延。電梯槽底不得用作貯存建築廢料或垃圾。應避免在電梯槽內進行可引致火災的高危工作，如燒焊等。

4.3.4 委聘建築專業人士

(a) 法定要求

(i) 聘請合適的建築專業人士

如進行下列工程或在以下情況下，須聘請認可人士：

- 法定命令的要求；
- 須向建築事務監督提交圖則以待審批及同意的工程；及
- 涉及大型維修、修復或改動走火通道、修復回至批准圖則所示的狀況、公用地方或牽涉整幢樓宇的工程。除認可人士外，其他負責統籌或監督工程的人員亦必須對法定要求有足夠的認識。

至於其他維修保養工程，亦建議聘任建築專業人士。

(ii) 認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師

認可人士是獲建築事務監督接受註冊及認可的合資格建築專業人士，獲授權執行《建築物條例》所特訂的工作及程序，及負上相關的責任。按照法律規定，任何人士如欲興建一幢新的建築物，或進行改建或加建工程，必須聘請認可人士，代為提交圖則予建築事務監督審批，並統籌整項工程，與其他專業人士（如註冊結構工程師及註冊岩土工程師）合作監督工程，以及證明工程完工。

(iii) 認可人士的註冊/結構工程師的註冊/岩土工程師的註冊

認可人士可以是建築師、結構工程師或測量師。屋宇署備存了一份認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師的最新名單，而該名單可於屋宇署的辦事處或其網頁(www.bd.gov.hk)查閱。以往曾向屋宇署表示有興趣為私人機構或業主提供有關樓宇安全事宜的專業服務的認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師，在名單上的名稱旁邊會註有「1,2,3&4」號，並附有聯絡電話號碼。

4.3.4(a) 法定要求（續）

(iv) 建築專業人士

樓宇業主可向有關專業學會查閱最新的合資格成員名單。但並非所有合資格的建築專業人士均已註冊為認可人士或註冊結構工程師。

(v) 建築專業顧問公司

專業註冊及資格是以個人名義獲取，但執業一般則是以公司形式進行。在揀選專業顧問的過程中，業主應確保該專業人士及其效力的公司均會互相配合提供所需的專業服務，在資源方面，公司會積極提供有效的支援，以保專業服務的質素。亦應按實際所需進行工程的規模，慎重考慮是否應委聘純以個人名義或甚至業餘模式運作而沒有專業公司支援的專業人士。

(b) 揀選過程

下文提供了一些就不同目的揀選認可人士、註冊結構工程師或建築專業人士的指引。

(i) 第一階段 — 樓宇狀況的全面勘測

承建商報價與全面勘測

了解樓宇現時的狀況，是認識問題大小的第一步。未經適當的勘測，便貿然向承建商索取報價參考，並沒有多大的幫助，其報價亦不能作為一份公平的招標文件。因此，業主有需要聘請認可人士、註冊結構工程師或建築專業人士先為樓宇進行全面勘測。

甄選專業人士作勘測

業主立案法團可聯絡本章4.3.3 (a) (iii)節所述名單上的認可人士或註冊結構工程師，邀請其中3至5間公司提交專業顧問服務及收費建議書。業主可按有關公司在這類工程的工作經驗、工作記錄、提出所收的專業勘測費用，服務範圍及所需的時間來考慮選擇。專業人士提供的履歷上亦應列出有關其過往經驗的諮詢人及其聯絡資料，而這些諮詢人可以提供該公司過去服務水平及表現的實在資料。



附錄22載有「**邀請專業公司就樓宇全面狀況勘測提交收費建議書**」的函件樣本，方便讀者邀請認可人士或其他建築專業人士進行樓宇狀況全面的勘測，作為向業主提供的第一階段服務。

樓宇狀況全面的勘測報告

勘測樓宇全面的狀況可讓業主更了解在公用地方、外牆、天台、屋宇裝備等部份所發現的損毀。根據勘測所得的資料， 認可人士、註冊結構工程師或建築專業人士便可建議相應的維修工程及其他可以考慮的改善工程，並且提供初步的財政預算。

勘測報告應包括樓宇的狀況，有待修葺損毀的一覽表及進行工程的優先次序。應列明每項維修項目所需的大約費用，方便業主作出決定。如決定進行工程，亦應分析是否需要聘用建築師、結構工程師、測量師、屋宇裝備工程師、園景建築師、認可人士或註冊結構工程師等專業人士。

落實工程範圍

完成勘測報告後，業主立案法團可舉行會議，商討進行報告內維修及改善工程各項目的需要及迫切性。若有必須進行的工程，則業主立案法團可進入下述的第二階段。

進行上述討論時，業主立案法團應仔細考慮建築專業人士、認可人士/註冊結構工程師建議的工程範圍及項目。涉及樓宇安全的工程，業主應充份考慮其可能引致的嚴重後果，不應被刪去或延遲進行。另一方面，業主亦可考慮將改善提昇工程，基本保養工程與樓宇安全必須的工程一併進行。

(ii) 第二階段 — 工程的安排

委聘工程顧問

第二階段的首要事項是委聘認可人士或建築專業人士作為工程顧問，以負責統籌維修及/或改善工程的設計、招標、安排及監督工作。

雖然第一及第二階段都涉及專業服務，其甄選過程應獨立進行。第二階段所需的專業服務範圍，要待樓宇狀況的全面勘測報告完成，及業主立案法團就須進行的工程範圍達成共識後方可訂出。在第一階段進行勘測的專業公司，未必一定要被揀選提供第二階段專業服務，該公司在所需工程項目上的知識、經驗及其第二階段的收費都應被再重新考慮。

4.3.4(b) 揀選過程（續）

如預期這個階段會牽涉十分大的金額，建議應邀請5至8間專業公司競投服務，以加強招標的競爭性。附錄23載有邀請公司競投第二階段服務的函件樣本，以供參考。

附錄21載列了一些工程及專業費用的實例。

若讀者所居住大廈已是由一間歷史悠久、僱用專業人士的物業管理顧問公司所管理，建議增聘該管理公司作為「工程經理」，這可大大減輕業主立案法團或工程督導委員會的壓力，因為他們可能沒有足夠時間或專業知識監督所聘用的工程顧問及承建商。此外，物業管理公司一般都累積了管理有關樓宇的經驗，及掌握了有參考價值的背境資料，可能有助決定所需進行的工程。

(iii) 一般名稱

業主或業主立案法團聘請的工程顧問須負責工程的策劃、監控、管理合約、監督工程的進度、質量及驗收等。他們通常是認可人士、註冊結構工程師或建築專業人士。

工程經理或稱項目經理一般是指由發展商或業主所聘請的人士，一般具專業資格，負責監督及協調工程顧問及承建商的工作。

雖然以上工程經理及工程顧問的定義已為建築界普遍採用，但並非絕對的定義。例如，承建商除了有其地盤代理人(一般稱地盤總管)外，亦可能有設立需較高水平的工程經理職位，增強與業主立案法團的工程經理及工程顧問溝通。

工程顧問亦有時被稱為工程經理或合約經理。

(iv) 邀請專業公司競投服務

本節所提及的競投專業公司的數目下限，是引述《建築物管理條例》的法定規定。通常第一階段的服務收費都介乎港幣10,000至100,000元之間。在這些情況下，該條例規定最少要由3間公司競投。

第二階段的收費通常高於港幣100,000元，故此需要最少由5間公司競投。揀選公司列入邀請名單前，先進行投標公司資格預審，是一個較可取的做法。被邀請投標的專業公司數目若超過建議，會帶來很多不必要的標書分析工作，尤其是當業主採用傳統而非電子化的招標程序時，可能會浪費很多紙張及其他資源。

(c) 工程顧問的服務範圍

(i) 工程顧問的職責

在其他專業人士的協助下(如需要)，工程顧問通常在第二階段須執行以下職責：

- 與業主開會，給予專業意見，協助作出維修範圍的決定；
- 為遵行法例規定而聯絡有關的政府部門及協調工程使其能達到部門的要求；
- 擬備招標文件，包括圖則、工程及所用物料的規格；
- 協助擬定承建商投標公司名單；
- 負責招標程序；
- 分析標書及擬備報告和建議；
- 代表業主立案法團批出工程合約；
- 監督工程進度及質量；

4.3.4(c) 工程顧問的服務範圍（續）

- 管理合約及執行有關事宜；
- 證明承建商分階段完成的工程，及處理其相應分段工程費用的申請及後加工程費用的要求；及
- 證明工程竣工，並監督修復工程等。

(ii) 其他建築專業人士

若維修保養或改善工程涉及專門類別的工程，業主立案法團可能需要聘用合適的專業人士，以協助工程顧問鑒定施工質量。常見另外聘請的專業人士如下：

- **註冊結構工程師** 以進行大型結構性維修或加建新建築物的工程；
- **註冊岩土工程師** 以處理斜坡問題及建築工程的岩土部分等；
- **工料測量師** 以進行複雜及大型維修保養工程的工料測計；**或**
- **屋宇裝備工程師** 以進行冷氣、消防裝置或電梯維修的大型工程。

這些另聘的專業人士可納入工程顧問的服務合約，或由業主立案法團直接獨立聘用。通常在第一階段專業人士提交的樓宇狀況報告及建議後，業主考慮所需進行的工程範圍時，便應同時考慮在第二階段需增聘那一個類別的專業人士。

(iii) 專業顧問

其他因應情況或會聘用的專業顧問，包括有控制白蟻和害蟲的顧問、地下排水管勘測顧問、石棉顧問、游泳池設計顧問等。

4.3.5 委聘承建商

承建商負責進行有關工程。一個有實力及負責任的承建商，會聘用經驗及技術豐富的工人進行工程，及合資格的地盤監督安排**不間斷的監管**，以確保工程的質量。工程顧問通常可以提供**按需要及定期的監督**。對不能達到所需水平的承建商，工程顧問能做的只是限於及早發現問題，警告承建商或建議終止工程合約。因此，在選擇承建商方面應非常小心，並作出仔細考慮。

(a) 法定要求

(i) 根據《建築物條例》規定下註冊的承建商

在大多數情況下，如進行保養維修工程，特別是經建築事務監督核准的、結構性及大型的維修工程，便須聘用註冊一般建築承建商。建築事務監督根據《建築物條例》的規定，備存了註冊一般建築承建商名冊及註冊專門承建商名冊（所載列的專門承建商可進行不同類別的專門工程）。承建商須符合既定的標準，並通過註冊事務委員會的評審，方可獲建築事務監督考慮列入有關的名冊。註冊承建商如曾向屋宇署表示有興趣進行與樓宇安全有關的工程，在其網址（www.info.gov.hk/bd）上所公佈的名單中會在該承建商的名稱旁邊注有「*」號。

(ii) 其他註冊或持牌承建商

水喉、電力及消防裝置工程，均需由根據水務署、消防處及機電工程署規定的持牌或註冊承建商進行。

(b) 擬備甄選投標公司的名單

維修工程合約大多涉及龐大的金額，容易發生索償、糾紛甚至法律訴訟。在獨立的建築專業人士協助下挑選富有經驗及合資格的承建商，將有助順利完成所需工程。

4.3.5(b) 擬備甄選投標公司的名單（續）

擬備投標公司的名單是第一步，亦是最重要的一步。若不慎將質素欠佳的公司納入名單內，日後很容易引起糾紛，因為這些承建商通常都會提交一個價錢極低的標書以取得合約，中標後就想盡辦法在工程進行期間作出質與量的更改，以求抵銷損失甚至圖取厚利，因而導致不少糾紛出現和令工程延誤。

(i) 擬備名單的準則

承建商過往的經驗及表現記錄是業主考慮的最重要因素。除了細閱承建商以往同類工程的客戶推薦信外，業主立案法團或工程顧問亦應與發推薦信者或推薦人直接討論，以充份了解承建商的質素。

承建商的管理架構是否完善及財政狀況是否充裕亦是考慮的因素。聘有資深建築專業人士作為監督的承建商，會較容易與工程顧問及業主立案法團溝通。

此外，亦應審慎考慮投標公司過往的勞工安全記錄。承建商的勞工安全記錄若欠佳，則發生意外的機會較高。萬一發生工業意外，不單可能令業主立案法團負上法律責任，更可能會大大延誤工程。

若承建商的表現質素成疑，便不應將其納入邀請競投的名單內。

(ii) 投標資格預審

投標資格預審是由工程顧問進行的初步工作，以訂定有興趣參與投標的公司的最低要求。這些要求可包括過往經驗、過往工程的參考資料、前度僱主的推薦信、公司規模、專長及財政能力。資格的預審亦有可能包括與諮詢人或推薦人直接討論，以及與有興趣的承建商面談。

應留意的是，將承建商納入邀請投標名單內，意味着該公司已被認為有能力及適合進行所需的工程，惟須視乎其投標的價錢而決定是否將這項工程判給有關的公司。

(iii) 按金

不鼓勵業主要求投標公司先付一筆不會發還的按金，因為這會容易令質素好的承建商卻步，不作競投。

(c) 甄選方法

(i) 一般甄選方法

甄選承建商的方法很多，較常見的做法有三種：公開招標、選擇性招標及議標。

公開招標

業主立案法團通常會刊登廣告，公開邀請有興趣的承建商索取及提交標書。但這個方法很難預計有興趣投標者的數目，無形中妨礙工作流程。若有興趣投標的公司過多，工程顧問便要花費大量人力物力準備投標文件及審核競投公司的質素。

選擇性招標

在根據投標資格預審、建築專業人士及其他樓宇業主等人的推薦而擬定投標公司名單後，便會組成獲邀投標承建商的名單，再向名單上的公司發出邀請落標。建議只將那些有興趣而業主立案法團準備接納的公司列入名單內。邀請名單不應過長，否則會間接影響投標人的興趣及所收回標書的質素。因此，若投標要引入競爭，則應以選擇性招標代替公開投標。投標公司的數目亦應限制在5至6間。

議標

若只是進行小型修葺保養工程，而業主本身已認識一些質素佳的承建商，則議標可能是一個較簡單的方法。但這個方法通常不適用於涉及多個業權的樓宇所進行的大型維修保養工程，因為這個方法本身不是一個公平的程序，而且容易引起投訴。

4.3.5(c) 甄選方法（續）

(ii) 套餐合約

「套餐合約」或稱「全包合約」是指承建商或建築專業人士提供的一站式服務，包括了工程顧問的服務及承建商的工程兩者的合約。業主可能會覺得這個方法較方便，因為整個過程中只牽涉買賣兩方。但工程顧問在此情況下很容易會受到承建商的影響，變成沒有獨立的第三者公正地為業主監督承建商，情況可能變得對業主很不利。亦可能會令顧問和承建商之間產生利益衝突，令顧問不能客觀公正地評審承建商的表現。

「套餐合約」較適用於極度專門及無需工程顧問參與太多的工程。

4.3.6 招標

(a) 招標文件

招標文件應包括以下資料：

- 工程項目清單；
- 一般及特定工料的規格及標準；
- 合約條款及條件；
- 投標表格；
- 各種圖則如平面圖、立面圖、截面圖等、以及工程細節大樣圖；
- 接納投標的準則；
- 付款的條件及安排；
- 有關工程延誤及賠償的安排；
- 保用；及
- 保修期。

本指南附錄20載有不同形式的標準文件樣本，這些樣本已包含大部份有關詳情。

(b) 工程的範圍

樓宇確實需進行多少工程來維修妥當，未必會全部在第一階段勘測報告所提供的工程項目清單及圖則中顯示出來。舉例來說，鬆脫瓷磚的面積有多大，需要待承建商鑿去鬆脫飾面後才能知道。因此，工料定價表才是重要的依據，所報的單位價格有助業主按最終工程的幅度，量度計算所需的費用。

另一方面，若在勘測報告上工程顧問提議業主應全面更換飾面或裝置，而非只更換有損毀的部份，業主應積極考慮工程顧問的意見，權衡全面翻新與局部更換的利弊。有時候，部份飾面的狀況雖然看來良好，但如考慮到發現損毀部份的範圍及性質後，推斷出其餘看來完好無缺的部份其實已差不多到達到使用期限的終結，若仍只作局部翻新，並不能把問題徹底解決。

(c) 招標程序

一般招標程序包括以下步驟：

- 發出招標邀請書；
- 發出投標所需文件；
- 收回及開啟標書；
- 由工程顧問分析各標書；
- 由工程顧問作出建議，然後由業主立案法團作最後決定；及
- 批出工程合約。

招標程序

1. 預備招標文件

- 工程項目清單
- 一般工料的規格及標準
- 特定工料的規格及標準
- 合約條款及條件
- 投標表格
- 平面圖
- 立面圖
- 截面圖
- 工程細節大樣圖等

2. 甄選方法

公開招標 | 選擇性招標 | 議標

3. 邀請投標公司

工程的預計費用	最少投標公司的數目
介乎10,000元和100,000元之間	最少有3間投標公司
超過100,000元	最少有5間投標公司
超過200,000元，或佔業主立案法團全年預算的45%（以金額較少者為準）	最少有5間投標公司並須由業主立案法團在會員大會上議決

4. 收集標書

所有標書應交回業主立案法團，放在一個配有雙重鎖的投標箱內，兩條鑰匙應由管理委員會兩位成員分別保管。

5. 開啟標書

- 遞交標書的截止時間一過，應立刻將所有標書開啟
- 必須有最少3位管理委員會的成員在場
- 應在開標記錄上及各標書內任何重要的修改部份（如報價）簽署
- 須妥善保存所有標書至評審標書為止
- 逾期遞交的標書概不受理

6. 評審標書

- 若不是選取最低價的標書，應書面記錄作出不選最低標決定的理由，供業主參考
- 禮貌上，亦可以將中標公司的名稱及其投標價通知其他落選投標公司
- 所有招標文件、合約、收據等應最少保存6年，讓有關人士如業主或獲民政事務總署授權的人員查閱

7. 將招標結果通知業主/住戶

(d) 邀請投標公司的數目

決定邀請投標公司的數目前，應考慮維修工程的預計費用。亦可參考民政事務總署出版的「大廈管理及維修工作守則」。

預計費用	投標公司的數目
介乎10,000元和 100,000元之間	最少有3間投標公司
超過100,000元	最少有5間投標公司

若投標金額超過200,000元，或佔業主立案法團全年預算的45%(以金額較少者為準)，則有關標書獲接納與否，須由業主立案法團在會員大會上議決。

(e) 招標公告

招標期內，應張貼招標邀請書的副本在樓宇當眼處。

(f) 招標記錄

邀請投標公司和收回標書的記錄應妥為存檔。

(g) 收集標書

所有標書應交回業主立案法團，放在一個配有雙重鎖的投標箱內，兩條鑰匙應由管理委員會兩位成員分別保管。

對於沒有正式管理處的小型樓宇，交回標書的時間可限制在兩個小時內，在這段期間收集標書的投標箱可由有關人士代為看管；另外一個方法是將投標箱放在工程顧問的辦公室。

4.3.6 招標（續）

(h) 開啟標書

遞交標書的截止時間一過，應立刻將所有標書開啟，其間必須有最少3位管理委員會的成員在場。這些成員應在開標記錄上及各標書內任何重要的修改部份(如報價)簽署。須妥善保存所有標書，直至工程督導委員會召開會議，與工程顧問一起評審標書為止。逾期遞交的標書概不受理。

(i) 評審標書

一般標書的重要部份通常會交給工程顧問作詳細分析及提出建議，然後由工程顧問向業主立案法團報告，讓法團作最後決定。

工程督導委員會的成員應向業主立案法團的秘書申報利益衝突，如有需要應退出標書評審及日後的監察工作。秘書亦應將此事向主席報告。在一般情況下，應選取最低價的標書。若情況並非如此，應書面記錄作出不選最低標決定的理由，供業主參考。

禮貌上，亦可以將中標公司的名稱及其投標價通知其他落選投標公司。所有招標文件、合約、收據等應最少保存6年，讓有關人士如業主或獲民政事務總署授權的人員查閱。

(j) 給予業主/住戶的通知

應以書面將招標結果通知業主/住戶。

(k) 工作進度表

雖然承建商的工作進度表可以在批出合約之後才遞交，但我們建議業主立案法團及工程顧問在批出合約前，應仔細考慮工作進度表，這樣可及早糾正工程顧問可能忽略的事項，避免負上合約責任。

(l) 合約期

擬備招標文件時，工程顧問及業主立案法團應商討承建商完成所需工程的合理時間，並且就此達成協議。訂定過短的完成合約時間，可能會推高投標價、造成很多爭拗或令有能力及負責任的承建商卻步。

若工程顧問不肯定完成工程所需的合理時間，特別是當合約牽涉專門工程時，可考慮在招標文件中列明不同的完成限期，讓投標公司提供每個限期的投標價。這樣工程顧問及業主立案法團便可考慮，為要縮短工程引起不便的時間而需要承擔的額外費用是否值得。

(m) 延誤賠償

承建商因工程延誤而須向業主立案法團作出賠償的個案相當普遍。合約一般列明每延誤一天，承建商所須支付業主的賠償金額。但若證明工程延誤的理由是非承建商可以控制，如惡劣天氣、意外、火災等，工程顧問便會按延誤成因的合理時間發出延長工程期的證明書。

因工程延誤而有所爭拗，在樓宇維修保養方面可謂屢見不鮮。業主應注意以下事項，按公正原則處理以避免爭拗：

- 擬備招標文件時，應與工程顧問一起商議完成工程的合理時間。應考慮農曆新年假期、從海外訂購的電梯配件或其他物料所需的時間、惡劣天氣等因素對工程所造成的影響。
- 為免業主有錯誤的期望，訂立的每日延誤賠償款額必須合理。承建商支付的款項應屬於補償性質而非懲罰性質，因為如一旦有爭拗，便要在法庭上證明此賠償是實際的損失。
- 業主立案法團在正式批出合約前，應主動與承建商訂立工作進度表。
- 如承建商提出一些工程顧問或業主立案法團均忽略的事項，工程顧問和法團應重新仔細考慮。開標後更改完成合約的期限，是不公平的行為。如情況需要，業主甚至可能需要重新招標，以求用合理價錢在合理時間內完成合約所訂的工程。

4.3.7 簽訂合約後的管理安排

(a) 工程策劃

若工程計劃進度表並未在簽訂合約前討論及達成協議，則承建商及其分包商亦應在獲得工程合約後盡快提交，以顯示整個合約的目標如何能達至，及不同階段的工程怎樣銜接等。

(b) 定期檢討工程進度和檢查質量

(i) 監督工程人士

承建商有責任不斷監督工程的安全和質量。至於工程顧問的定期監督責任，通常在服務合約中列明。但仍建議業主和顧問就監督範圍及頻密次數協定清晰的具體安排。工程督導委員會通常會委派一至兩名熟悉建築業的委員協助視察評估工程的質量。

對於一些中小型的工程項目，工程顧問通常負責所有監督的責任，如監察工人造工質素、在地盤使用的工程用料是否恰當等。至於大型的工程項目，工程顧問會建議業主立案法團聘用一名全職監工，代表業主處理日常質量檢查工作。

若工程合約十分繁複，業主立案法團可考慮聘用一名豐富經驗的專業人士作為工程經理，監察及管理各有關人員的合理表現或工作水平。

(ii) 定期檢討工程會議

工程督導委員會的成員應和工程顧問及承建商定期檢討工程進度和質量，確定是否與合約條文一致。應清楚記錄有關評估日期、工程進度、發現的問題、補修期限、及進度會議等，以作監察之用。如發現工程進度比原定的為慢，應通知各業主，述明背後原因及與承建商協議的補救措施等。

(c) 付款安排

業主立案法團應在工程顧問發出中期工程完成證明書後，按合約條款向承建商繳付中期費用。若發現工程或其中部份工程並不符合合約的規格，工程顧問應通知業主立案法團，暫時停止繳付未符規定或有問題工程部份的款項。

若工程複雜，可聘請工料測量師評估中期工程的完成量，作為繳付中期費用的依據，工程顧問會核證整體工程質量（包括造工）是否可以接受。

(d) 為工程是否可以接受而進行的質量檢查

(i) 視察已完工的工程

工程接近完成的時候，負責的工程督導委員會成員、工程顧問及承建商應共同檢查完成工程的質量，並確定所需的補修措施。這類檢查可能需要重覆進行，以確保承建商已完成合約訂明的所有工程及達至所需的規格。

(ii) 政府部門的參與

若工程是按政府部門如屋宇署發出的命令而進行，則工程顧問應在工程完成後，安排該部門的職員到現場一起視察。政府部門發出的完成規定事項證明書通常被視為完工的里程碑，應盡快獲得。

(e) 工程更改

工程更改是指批出合約後工程進度或規格的改變，一般行內稱為加減帳。批出合約後應盡量避免任何更改，以免對業主立案法團及承建商造成未能預計的財政負擔。如果無法避免，應盡量限制更改事項為承建商已在工料定價表內給予單價的項目。除非業主另行為新工程招標，否則大幅度更改會對那些投標落敗的公司不公平。

(f) 未完成或不合標準的工程

業主不應容許承建商擅自省略一些工程，即使因而獲減收費用看來合情合理，因為這會對其他投標落敗的公司不公平。所有不符合規格的工程得必須按合約規格標準重做。承建商可使用與合約所載的規格相同的替代物料，但須先得到工程顧問及業主立案法團的同意。較便宜的收費並非接納不合標準的工程的原因，否則後患無窮。

4.3.7 簽訂合約後的管理安排（續）

(g) 實際完工

工程顧問應待所有工程按照原定規格及工程項目清單完成後，方可發出實際完工證明書。就局部完成的工程(不包括尚未完成有問題的工程)發出證明書的做法可能有欠妥當，因為承建商取得部份竣工證明後可能不再處理還未完成的工程。

但對於那些涉及多幢樓宇的工程，工程顧問可在每幢樓宇所須的工程完成後，為該幢樓宇發出完工證明書。

(h) 保修期

在發出實際完工證明書後，樓宇的有關施工部份將正式交回業主/業主立案法團及租客使用。在保修期內，視乎合約所訂，通常在工程完成即發出實際完工證明書後6個月至1年內，承建商有責任修補所有出現的損毀。在所有修補工程妥善完成後，工程顧問就會發出最後證明書，業主便須發放原先保留的款項。待最後結算完成後，整個工程合約便告完結。

4.3.8 工程進行期間的管理問題

維修、保養及改善工程可能會造成滋擾，影響住戶的日常生活，又或會對住戶的生命或財產構成危險。因此，業主立案法團應針對問題加強管理，定下目標的優先次序。以下是一些有關的建議：

(a) 聘用工程經理

通常監督工程顧問及承建商表現的責任會落在工程督導委員會亦即有建築經驗的委員身上。不過，由於委員是以義務和兼任的性質參與管理，遇上較複雜或大型的工程時便很難作出有效的監督。因此，應考慮聘請工程經理，以減輕工程督導委員會內各委員的工作負擔。

(b) 保安

在施工期間，有需要加派保安員巡邏及採取較嚴密的保安措施。在夜間，棚架及有蓋行人通道亦應有足夠的燈光照明。

(c) 各種滋擾

一般而言，業主立案法團就進行維修保養及建築工程徵詢過有關住客後，亦需在合約文件中列明特定要求，務求將滋擾減至最低。在合約批出後至施工前的一段時間內，業主立案法團應與工程顧問及承建商協議，在施工期間使用甚麼類型的電動工具及如何減少其所發出的噪音、塵埃、污水及建築廢料。這包括說明所需的預防性及保護性措施的施工方法，如安裝隔音屏障及聘用經訓練的合資格工程人員等。

(i) 噪音

根據《噪音管制條例》，承建商如沒有建築噪音許可證，只可在每日早上7時至晚上7時內施工(在假期除內則全日不可以施工)。如需要在受管制的時段內施工，承建商應先獲取業主的同意，在施工前再根據《噪音管制(一般)規例》向環保署申請建築噪音許可證。業主立案法團或管理公司需考慮禁止任何工程於一些敏感時間(例如晚上9時至早上6時)進行。如有工程已在受管制的時段內獲准進行，亦需事前通知住客。

承建商應採用適當的建造方法及工具，減低對住戶造成的滋擾。例如安裝消聲器、滅音套、隔音板或隔音屏障等，均能有效減少噪音。承建商應盡量避免使用會發出強大噪音的工具，例如手攜式軋碎機或強力電鑽，又或只應在特定的時間內使用這些工具。

業主立案法團，工程顧問以及承建商應清楚知道，若樓宇內有建築工程，其產生的噪音會透過樓宇的結構元件，滋擾一些對噪音敏感的使用者，如住宅單位或班房。在此情況下環境保護署亦絕少會發出建築噪音許可證，就算會發出，亦會加上嚴緊的防止噪音擴散條款。許可證需掛在地盤當眼處。

4.3.8(c) 工程進行期間的管理問題（續）

(ii) 塵埃

減少塵埃的方法包括在敲鑿位置的四周圍上隔塵設備，例如隔塵膠板，或灑水以減少塵土飛揚。



(iii) 污水

為減低污染，承建商應在污水排放地點放置過濾器及泥沙沉積裝置，並避免將污水排放入雨水渠，引致淤塞。

(iv) 建築廢料

應指定一個具足夠負重力的地點收集建築廢料，並在該地點的四周設置適當及足夠的隔板，以及定期將廢料運走，避免過量堆積。

4.3.9 地盤安全監工計劃書

(a) 地盤安全監工計劃書

較大規模的建築工程必須有地盤安全監工計劃書。認可人士、註冊結構工程師及註冊承建商必須在施工前，須按工程的性質及規模向屋宇署提交該計劃書，供屋宇署審批。在施工期間，屋宇署人員亦會不時到現場核查，以上各人士有否按計劃書派適任技術人員監督工地安全。

通常簡單的維修保養工程及大部份按法定命令執行的工程均不需要地盤安全監工計劃書，但斜坡修葺及土地勘測工程則需要。業主應按工程的個別情況與認可人士和註冊結構工程師商討，評估是否需要提交有關的計劃書。

(b) 適任技術人員

若需要提交地盤安全監工計劃書，認可人士、註冊結構工程師及註冊承建商均須聘請適任技術人員，進行工地安全監督。視乎工程的性質及規模，所需監督的層次亦會有不同的標準。因此，業主在進行招標，委聘第二階段所須的工程顧問及承建商前，應先尋求第一階段建築專業人士在這方面的意見，從而將這方面所需的要求列明在招標文件中。

4.3.10 防止賄賂

(a) 違法行為

所有參與樓宇保養及管理工作的人士必須留意，根據《防止賄賂條例》的規定，任何代理人（例如物業管理公司的僱員或業主立案法團管理委員會的委員）未得其主事人（即受僱的公司或業主立案法團）許可，在任何與其主事人的事務或業務有關的行為（例如選擇承建商或監督工程）中索取或接受任何利益（例如禮物、貸款、折扣或回佣等），即屬違法；而提供該利益的人士亦屬違法。

(b) 常見的問題

在樓宇保養及管理工作中常見的貪污及舞弊行為如下：

(i) 選擇承建商

- 收受非法回佣或利益，作為偏袒或洩露競投公司的標價給某承建商的報酬；
- 分拆工程合約，規避正常招標程序，以謀取私利；或
- 向負責採購物品或服務的人員、委員、或其近親所開設或擁有股份的公司採購物品或服務；又或成立空殼公司，將差價中飽私囊。

(ii) 監督工程及服務

- 徇私或收受利益，容許承建商提供不合規格的工程及服務。

4.3.10 防止賄賂（續）

(c) 預防措施

要預防以上問題，可以採取下列措施：

(i) 制定政策及執行工作人員操守指引

- 樓宇管理組織，包括物業管理公司及業主立案法團，應就其僱員及委員收受利益及利益衝突的事宜訂立標準，並切實執行有關規定；及
- 向所有有關人士，包括業主、管理委員會委員，承建商，物業管理公司僱員等，公佈有關政策及指引，讓他們有規可循，減少貪污的機會，以及避免誤解或無意間觸犯法例。

(ii) 改善制度及加強管制

- 制定招標的準則及程序，記錄標書和報價，以便查核；
- 將標書及有關文件鎖好，並由管理委員會多位委員一同開標及評審；
- 根據既定的準則，及參考市價評審標書和報價；
- 避免及監察在短期內多次聘用相同的服務，又或進行同類的工程；
- 要求負責挑選及監察承建商的人士申報任何利益衝突，並抽查申報，防止營私舞弊；
- 訂立明確的驗收工程或服務標準及要求；以及
- 委派不同人士負責招標及監督工程或服務的工作，以防串通。

4.4 長遠維修保養計劃

本節述明了長遠維修保養計劃的基本原則。其中一些內容或比較偏重理論，但引述的目的，是要讓業主明白預先計劃的重要性，以及必須採取預防的措施，減少人命傷亡的危險。業主如想深入了解長期保養計劃，可以參考其他書籍和刊物。有了這方面的背景知識，業主會較容易與建築專業人士溝通，以訂立長遠的計劃。

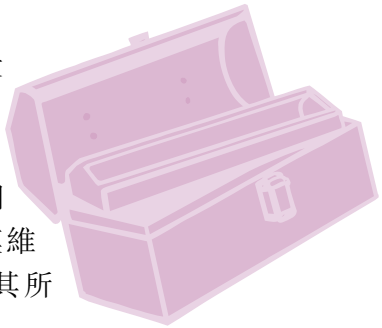
4.4.1 一般性保養

制定保養計劃時，應留意以下事項：

(a) 保養

包括定期檢查、清洗、抹油（機械零件）及調較。定期保養的目的是要減低耗損及防止故障。

(b) 維修



除了定期保養外，樓宇的構件裝置及設備亦需要經常維修。維修通常都是有需要時才進行，因而較為被動。優良的設計、用料、造工、使用得宜及定期保養、周詳檢查及不拖延所需的小規模維修，均能有效推遲大型維修的時間及其所需的規模，長遠來說更化算省便。

(c) 更換

當樓宇構件或部份系統已到達使用年限時，不宜再作維修。更換構件或零件反而會更具成本效益。

(d) 改善或提昇

包括重新粉飾、進行改善及翻新工程等，以改善或提昇樓宇某部份的情況或規格。

4.4.2 有計劃的維修保養

故障出現後才作維修，通常會為用戶帶來不便，成本亦較高，而定期檢查及維修則有助減低零件的損耗程度。因此，有計劃的維修保養工作，較具成本效益，亦有助改善構件或設備的效能。有計劃的維修保養工作可分為以下兩大方向：

(a) 有計劃的預防性維修保養

目的是避免設備或構件突然出現損毀或故障。為確保設備持續操作正常，保養工作會在設備的預計壽命內，損毀或故障出現之前定期進行。

(b) 有計劃的修復性維修保養

負責保養工作的人員已經配備所需裝置的構件及零件，亦已準備好所需的工程人員候命，但保養工作只會在發生故障或問題出現後才進行。如採用此類安排，住客需容忍在工程期間設備服務中斷帶來的不便。而工程人員的費用支出亦會因不定期維修的頻率較多而相對較預防性的為高。

4.4.3 樓宇狀況勘測

在進行保養工作前，通常先進行樓宇狀況勘測。目的如下：

- 了解樓宇的目前狀況及老化程度；
- 確定老化的原因，以便採用適當的方法維修；
- 評估工程範圍、準備預算開支、制定工程優先次序及擬備工程進度表；以及
- 評估維修保養工程的項目、數量及費用，為所需的工程訂定合約。

第4.3.4(b)(i) 節提供了聘請有關建築專業人士進行勘測的詳細資料，可供參考。

4.4.4 維修保養的策略及標準

維修保養不足或不當，會令設備經常發生故障或損毀，危及用戶及公眾的安全，亦會令樓宇加速老化貶值。樓宇的管理人員有責任制定政策及計劃，以達到業主的需要。

不同用途或不同等級的樓宇所需的維修保養標準各有不同。這方面的政策應包括兩項基本的指標，是服務質素及就投訴作出回應所需的時間。

不同類別的樓宇所需的服務質素舉例如下：

樓宇類別	所需的維修保養層次	回應時間
住宅樓宇（低保養要求）	修復性（沒有計劃的）	24小時內
住宅樓宇（高保養要求）	修復性（沒有計劃的） 或有計劃的修復性或預防性	4小時內
商業樓宇	有計劃的修復性或預防性	4小時內
豪宅或高級商業樓宇	高度有計劃的修復性或預防性	半小時以內

4.4.5 維修保養工程的預算開支及更新工程儲備金

(a) 預算開支

(i) 傳統方法

採用這個方法，樓宇維修保養的預算開支會成為全年預算開支的某個百分比，通常是按照去年的開支作出輕微的調整。這個方法最大的缺點是預算開支與樓宇現況沒有關連，因此不一定有足夠經費應付所需工程。

4.4.5(a) 預算開支（續）

(ii) 用程式計算的方法

每年的維修保養工程預算開支按照既定的程式計算。而程式是將每平方呎或米面積所需要的費用、現時更新成本的某個百份或其他因素來量化，從而預測將來的需要。

與上述的傳統方法一樣，這個方法不能令預算開支配合實際的需要。這個方法亦假定各組件的更換模式及周期相同，而且沒有考慮到不同的建築構件/組件會有不同的使用周期。

這個方法如能配合樓宇狀況勘測，則物業維修保養經理便可對保養及翻新需要作出較為實際的評估以助業主決定。

(iii) 按照樓宇狀況而計算的方法

這個方法包括樓宇狀況的全面勘測，以確定所需的維修保養工程。這方法雖然比較準確而且對症下藥，但相對來說亦比較費時和昂貴，不一定能夠每年都能夠有資源去進行。

(b) 翻新工程儲備金及備用基金

在新樓宇入伙後應盡快成立**翻新工程儲備金**，以便將來可用作更新大型設備，例如水泵、配電板、後備發電機、空調機器及天台防水層等。

此外亦應成立**備用基金**，作為日後改善樓宇公用地方之用。只要將業主或住戶每月繳交的管理費略為增加便可用作基金供款。這個方法可避免因要進行更新或改善工程時，令管理費暴增或需向業主徵取大數目的費用，惹來猛烈批評或不合作。

4.4.6 維修保養周期

下列的維修保養周期只供參考。維修保養周期須視乎每幢樓宇的個別情況及服務指標而定，可以調整，以切合某情況和預期達致的水平。但是，一些影響住戶及市民安全的重要項目的維修保養周期則不應延長，例如外牆飾面、消防設備及電梯裝置等。

4.4 長遠維修保養計劃

設施	工程項目	周期
外牆油漆	重新粉飾	4至5年
外牆飾面	定期檢查	每年
	詳細檢查	5 至 6年
內部間牆	重新粉飾/修補	3 年
	結構性修葺	於有需要時
食水供應系統	檢查及潤滑水泵和檢查閥門(水掣)	每月
	清洗水缸和檢查閥門	3個月
沖廁水供應系統	檢查及潤滑水泵和檢查閥門	每月
	清洗水缸	6個月
窗戶、外部欄杆及金屬部份	檢查狀況和重新安裝	每年
	重新髹漆(鋼及鐵)	2至3年
天台排水系統	檢查和清洗排水渠及排水明渠	每2個星期或颱風吹襲/豪雨的前後
地面排水系統	檢查表面有沒有損毀或植物生長	每年
地下排水系統	檢查和清洗沙井	2個月
	用閉路電視勘測地下排水渠(如預計地下泥土會有頻密的移動或沉降)	2年
電梯	抹油和保養	每個月
	大修	每年
消防裝置	由管理人員檢查和重新安裝	每星期
	進行大修和向消防處報告	每年
	檢查防火門	1至2天

4.4.6 維修保養周期（續）

設施	工程項目	周期
遊樂設施	由管理人員檢查	1至2天
	由機械技工/專業人員檢查	每年
斜坡及擋土牆	由管理人員檢查地面排水渠道和保護表層	在每年的雨季來臨前最少一次及暴雨、颱風之後
	例行保養檢查	在每年的雨季來臨前最少一次及暴雨、颱風之後
	由合資格的土力工程師檢查	最少每5年一次
其他	警鐘、公共天線系統、保安系統等	6個月至1年
	天台、樓板及飾面	每年

4.5.1 有關環境衛生的事宜

有關環境衛生的事宜包括：

- 每戶應有一個大小合適的有蓋垃圾桶，並應每日最少由清潔工人清理一次。切勿將垃圾桶放置在公用走廊及通道，因為這樣做會阻塞通道和引來有害蟲鼠。

- 應定期清理和保養樓宇內的公用垃圾槽及垃圾房。公共垃圾槽的急彎部份應加上隔音物料，以減少在傾倒垃圾入槽內時所發出的噪音。



- 走廊、天台、平台、天井的明渠，如有垃圾堆積，應即時清理，避免淤塞。如發現淤塞，應立即清理。

- 不可隨處拋棄傢具及其他體積大的物件，以免阻塞走火通道。管理處可在有需要的情況下，定下清理時間表，讓住戶定期丟棄家中較大的雜物。而所需的費用可由住戶按雜物件數攤分。

- 鋒利或有危險性（例如易燃或腐蝕性物料）的物品應分開盛載及丟棄。報紙、塑膠、金屬罐及玻璃瓶等廢物應盡量與其他廢物分開，以便回收再造。

- 堆積在單位簷篷頂的垃圾，應由簷篷所屬住戶負責清理，或由管理處安排定期的特別服務來清理。

- 經常檢查樓宇範圍內的露天地方，例如天台、天井、花園及平台，以免積水和滋生蚊蟲。

4.5.2 火警時的疏散安排及火警演習

(a) 火警疏散安排計劃書

即使樓宇的防火系統很完善，但是火災意外仍然有機會發生。所以，預先熟習火災發生時的緊急疏散安排是必須的，亦應因應本身單位的位置，預先計劃好疏散的路線。業主立案法團或物業管理人員亦應擬定一個火警疏散安排計劃書，清晰顯示逃生路線及集合地點，讓住戶在緊急時跟從。如有需要，應向建築專業人士徵詢或向有關政府部門查閱圖則。

(b) 火警演習

定期為住戶進行火警演習，可使他們熟習逃生路線，遇上真正火警時避免過於驚慌，並確保能安全及迅速地逃生。

(c) 消防安全巡查表

(i) 巡查表的作用

- 設定巡查表的作用，是協助樓宇業主、住戶，產業經理，他們的代理人或僱員，就樓宇的消防安全設施進行例行檢查之時糾正一些小毛病或輕微違規之處。這不單止有助提高他們防火安全的意識，亦是保障其生命財產的最有效、最直接方法。附錄5載有消防安全巡查表的樣本，以供參考。

(ii) 如何使用巡查表

- 巡查表是設計供一般市民使用的。表上所列出的巡查項目雖然很常見，但卻對消防安全非常重要。
- 巡查表上如有任何一項是“有”，則表示消防安全受到影響，負責巡查的人員應立即把不符合規定的項目記錄下來。
- 有關項目大部份都可輕易處理，例如清理樓梯的障礙物、關好防煙門等。巡查人員如發現這類不符合規定的項目，應當場糾正。
- 如果巡查人員在糾正這些不符合規定的項目時有疑問，可諮詢有關的建築專業人士，或向有關政府部門查詢/索取資料。
- 巡查表只提供一般日常的指引，更佳方法還是聘請建築專業人士，再定期檢查樓宇的狀況。
- 樓宇業主或管理人員應保留已先填妥的巡查表，以便採取適當的跟進行動和日後作參考之用。

4.5.3 保安措施及聘請保安人員

為改善樓宇的保安情況及防止罪惡發生，可以採取以下方法：

- 改善樓梯及走廊的照明、安裝警鐘、閉路電視、對講機系統等。
- 如果樓宇的入口大閘是電動的，則大閘應該可以在停電的情況下，從樓宇內由看更或住客手動開啟。



- 樓宇的垃圾房/雜物房應鎖上，以防竊賊匿藏。
- 管理處應設置在正門大堂處，以便管理員監視人流出入情況。
- 如環境許可，樓宇外圍應加建欄柵，並在黑暗地方安裝適當的照明設備。
- 提高住戶有關防盜及保安的意識，例如出入樓宇時，應隨手將大閘關上。
- 除了向警方尋求協助外，業主亦可採取民事訴訟禁止樓宇單位用作不道德用途，以減少閒雜人等進出。
- 如對樓宇的防盜及保安措施有疑問，可致電香港警務處的防止罪案科查詢，有關聯絡電話見附錄2。

要改善樓宇保安，除了加強防盜及保安設施外，提高管理員的質素亦十分重要。根據《保安及護衛服務條例》的規定，所有保安人員或樓宇管理員，必須持有由香港警務處發出的保安人員許可證或看守員許可證(俗稱「白咭」)，才可擔任有報酬的保安工作。業主立案法團只可聘請持有效許可證的人士擔任保安工作。

4.6 業主立案法團

4.6.1 業主立案法團的職能

業主立案法團是根據《建築物管理條例》而成立的一個獨立法定團體，獲法律賦予起訴的權力，但同時亦可以被起訴。法律上，業主立案法團代表所有業主管理樓宇的公用部份、保障業主的利益及承擔有關的責任。它亦獲授權委任及監察物業管理公司，或終止管理公司的服務合約。

4.6.2 成立業主立案法團的程序

土地註冊處處長，若認為業主立案法團已按《建築物管理條例》的第3、3A、 4 或 40C及7(2)、7(3)條成立，便會因應當時實際情況發出註冊證書。

根據《建築物管理條例》第3條的規定，擁有不少於5%業權份數的業主可擔任為召集人，召開業主會議，以委任管理委員會。

會議通知應列出會議日期、時間、地點及議程(包括委任管理委員會事宜)，並須在舉行會議日期最少14天前發給所有業主。該通告亦須張貼在樓宇當眼的地方及刊登在本港一份報章上(該報章必須為民政事務局局長指定的其中一份本港報章)。有關認可報章的名單可向各區民政事務處及大廈管理資源中心索取。

若大廈公契有委任管理委員會的規定，則業主必須遵照公契辦理。

若沒有大廈公契或公契內並無委任管理委員會的規定，合計擁有不少於30%業權份數的業主可用決議方式通過委任管理委員會。但若按《建築物管理條例》第3條委任管理委員會遇到實際困難，可採用以下方法：

4.6 業主立案法團

- 根據第3A條的規定，擁有不少於20% 業權份數的業主可向民政事務局局長申請由後者發出召開業主會議的命令。只要在會上出席投票的業主以多數票通過，便可委任管理委員會。

- 根據第4條，擁有不少於10%業權份數的業主可向土地審裁處申請由後者發出召開業主會議的命令。只要在會上出席投票的業主以多數票通過，便可委任管理委員會。

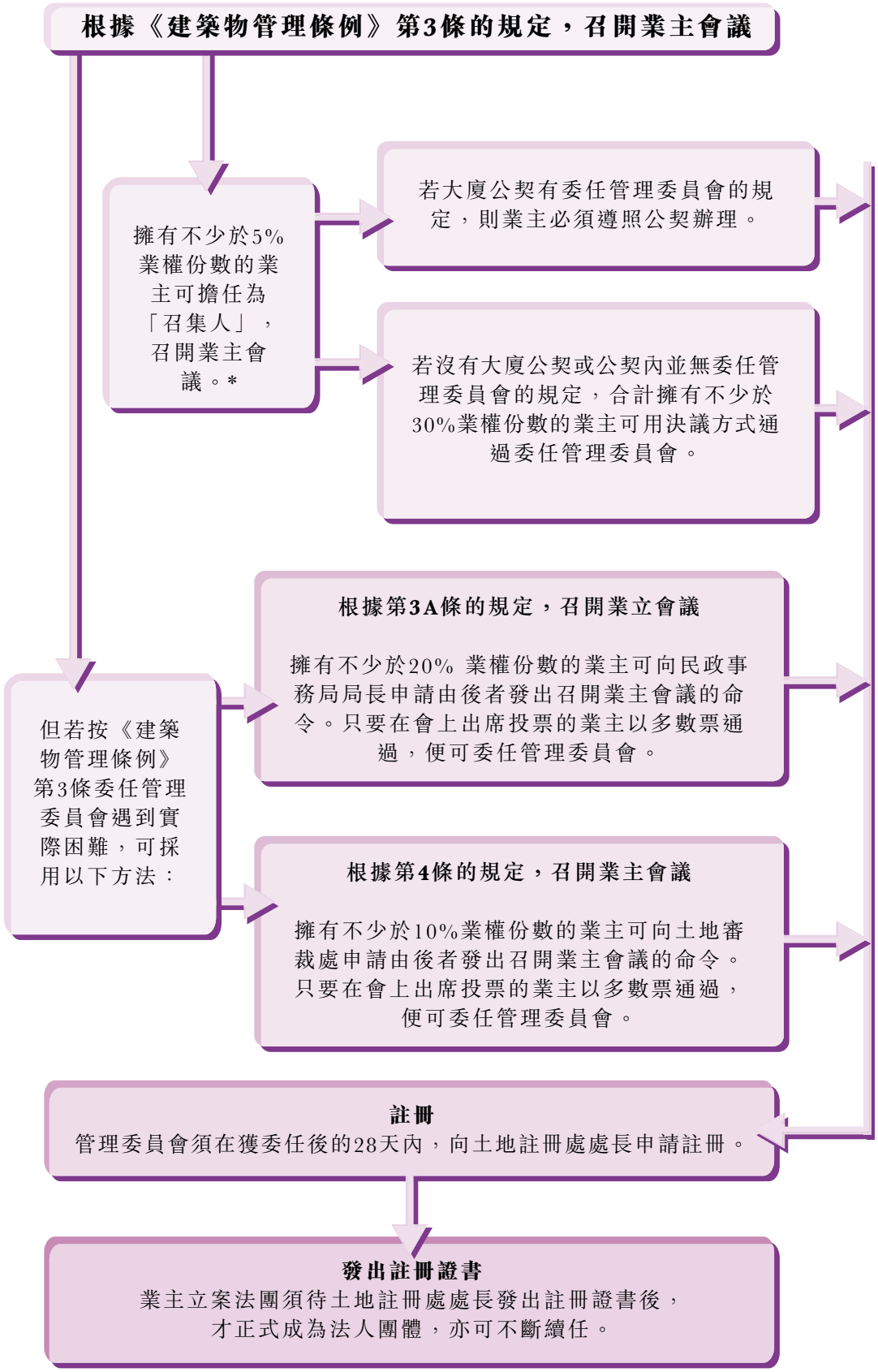
  除公契另有訂明外，否則會議席上每名業主都可以按照其在樓宇所佔的業權份數投票(每一份業權佔一票)。業主可以在舉行會議之前24小時，以書面授權他人代表投票。

  在業主會議上，業主會委任管理委員會的成員，並選出擔任主席、副主席(如公契註明有此職位)、秘書及司庫等職位的人士。

  管理委員會須在獲委任後的28天內，向土地註冊處處長申請註冊，業主立案法團須待土地註冊處處長發出註冊證書後，才正式成為法人團體，亦可不斷續任。

  有關成立業主立案法團的詳細程序，請參閱民政事務總署印製的「怎樣成立業主法團 — 有效執行大廈管理」小冊子。讀者可參考附錄18。

4.6 業主立案法團 成立業主立案法團的程序



(* 業主會議可以在其他情況下召開，但仍十分鼓勵業主尋求法律意見或與民政事務處相討事件。)

4.6.3 業主立案法團的權利及責任

根據大廈公契及《建築物管理條例》的規定，管理委員會及所有業主必須遵行所有業主立案法團於會員大會通過的決議案。業主立案法團是代表業主負責樓宇公用部份的控制、管理及行政工作，例如：

- 樓宇的維修及保養
- 執行政府的工程命令
- 執行大廈公契的規定
- 聘請樓宇管理人員
- 財務管理
- 購買樓宇保險
- 消防安全
- 防止罪案及保安
- 環境衛生
- 遵守「大廈管理及維修工作守則」

法律上，業主立案法團須為業主承擔在管理樓宇公用部份方面的法律責任。

假如業主對管理委員會的工作表現感到不滿意，而這些問題又未能在管理委員會的層面上解決，那麼業主可循以下途徑提出投訴：

- 管理委員會的主席在收到不少於5%業權份數的業主的要求後，須在14天內就此要求，召開業主立案法團會員大會；
- 業主可向土地審裁處提出申請，要求該處就樓宇管理事宜作出仲裁；
- 其他法律事宜，業主應尋求法律意見或聘請律師處理。

4.6.4 業主立案法團管理委員會的任期及職責

管理委員會成員的職責如下：

(a) 主席

- 主持業主立案法團及管理委員會的會議
- 處理有關樓宇管理的事宜
- 應業主的要求召開業主立案法團會議
- 協調各成員之間的不同意見
- 代表業主立案法團處理對外事務

(b) 副主席（如公契註明有此職位）

- 協助主席執行業主立案法團的職務
- 如主席未能出席業主立案法團及管理委員會的會議，副主席會代為主持有關會議

(c) 秘書

- 發出所有會議通知及擬備議程
- 記錄及保存會議記錄
- 保存業主名冊，並核實業主代表的身分，以確保有足夠業權份數的業主或業主代表出席會議
- 將更改的註冊資料向土地註冊處報告
- 在樓宇當眼的地方張貼每次會議的記錄
- 接管管理委員會退職成員保存業主立案法團的所有文件、記錄、帳簿及任何動產

(d) 司庫

- 擬備收支帳目及資產負債表
- 監管雜項支出
- 妥善保存收支帳目，以方便審計及業主查核
- 擬備來年的收支預算表，並在周年大會上提交予業主立案法團討論
- 定期在樓宇當眼的地方張貼收支帳目
- 在退職時將所有帳目交給秘書或管理委員會

(e) 管理委員會的會議

- 根據《建築物管理條例》賦予或加於業主立案法團的權力及義務，必須透過管理委員會行使及履行。
- 管理委員會須最少每3個月舉行1次會議。
- 管理委員會會議通告須在會議日期前最少7天送交予管理委員會各委員。通知須列明會議的地點、日期、時間及將提出的決議案（如有的話）。
- 會議的法定人數為管理委員會委員人數的50%(計至最接近的整數)，或3名委員會委員(以兩者數目較大者為準)。
- 管理委員會獲授權或須處理的事項，必須經由會上委員以多數票通過決議決定。

4.4.6(e) 管理委員會的會議（續）

- 每名出席的委員就每項議程均有一票。如正反票數相同，則管理委員會主席除了原有普通票一票外，另可投決定性一票。

- 秘書須在會議舉行後的28天內，將已獲會議主席核證的會議記錄，張貼在樓宇當眼的地方。

(f) 管理委員會的任期

在法團按照《建築物管理條例》附表三第1(1)(b)節召開的第二次業主周年大會及其後每隔一次的業主周年大會上，除了以租客代表身份而根據第2(2)節當作為委任的委員(如有)外，管理委員會的所有委員均須退職，但可透過競選，不斷續任。

4.6.5 業主立案法團的會議

(a) 會議

- 在法團註冊成立起計15個月內召開法團第一次業主周年大會

- 在第一次或前一次業主周年大會後不早於第12個月，但不遲過第15個月，召開一次業主周年大會

- 就管理委員會認為恰當的事宜，隨時召開法團的業主大會，及

- 如收到合計不少於5%業權份數的業主要求，須在14天內，就有關業主所指明的事宜召開法團的業主大會

(b) 召開會議的通知

召開會議的通知須在會議日期前最少14天送交予每名業主及租客代表（如有的話）。通知須列明會議的地點、日期、時間、將提出的決議案或其他的討論的事項。

(c) 法定人數

法團會議的出席人數須達到法定人數，有關會議方為有效。法團會議的法定人數為：

- 假如會議決議根據《建築物管理條例》第30條將管理委員會解散，則法定人數須最少為業主數目的20%；或
- 在其他情況，法定人數則為業主數目的10%

(d) 主席

管理委員會主席須主持業主立案法團的會議。假如主席缺席會議，須由副主席代為主持。若副主席同樣未能出席，則出席會議的業主可委任一位業主主持會議。

(e) 會議記錄

會議記錄獲會議主席核證後，應由秘書在會議召開後28天內張貼在樓宇當眼的地方。

4.6.6 成立基金

根據《建築物管理條例》第20條的規定：

(a) 業主立案法團須成立一個常用基金

- 作為支付根據大廈公契(如有的話)及《建築物管理條例》規定行使權力及執行職責的費用；及
- 以支付整幢樓宇的地租、保險費、各種稅項或其他方面的支出。



4.6.6 成立基金（續）

(b) 業主立案法團可成立一個備用基金

- 以供用作任何屬未有預計或緊急性質的開支；及
- 在常用基金不足以支付費用下補貼任何(a)項所提及的開支。

4.6.7 與物業管理公司的合作

(a) 物業管理公司

按照大廈公契，物業管理公司擔當產業經理的角色，並代表業主或立案法團，運用專業知識執行一些日常管理工作，如樓宇公用部份及設施的清潔、維修及保養工作。物業管理公司亦獲授權履行大廈公契及《建築物管理條例》所訂明有關樓宇管理及保養的權利及職務。因此，物業管理公司實際正是業主或業主立案法團的代理人，故應小心注意其行動可為委託人（亦即業主或法團）帶來的法律後果。

(b) 物業管理公司名單

民政事務總署編製了一份物業管理公司的名單，有興趣的人士可向大廈管理資源中心及各區民政事務處的詢問處索取。此名單亦可在以下網頁下載：
www.buildingmgt.gov.hk/buildingmgt/resource/

4.6.8 調停大廈管理事項的糾紛

(a) 發生爭執

個別業主之間、業主與法團之間、業主與物業管理公司之間，或法團與物業管理公司之間，就大廈管理方面發生爭執的情況屢見不鮮。這些糾紛若未能靠業主立案法團的權力解決，可轉介至土地審裁處。根據《建築物管理條例》的規定，土地審裁處的司法管轄權已擴大至有權調停這方面的糾紛。

(b) 土地審裁處

根據《建築物管理條例》的規定，土地審裁處的司法管轄權包括：

- 命令召開業主會議，以委任一個管理委員會(第4條)；
- 解散管理委員會及委任或撤換管理人(第31條)；
- 處理業主立案法團的清盤呈請書及清盤令(第34A條)；
- 命令委任建築物管理代理人(第40C條)；及
- 聆聽及決定有關樓宇管理的法律程序(第45條及附表10)。

(c) 有關程序

這些程序適用於有關業主立案法團及產業經理之間的糾紛、公用部份的定義及使用、管理費及其他開支的計算及分攤、大廈公契及《建築物管理條例》的釋義及引用等等，令市民無須化費大量金錢及時間便可循法律途徑解決糾紛。

4.6.9 業主委員會及互助委員會

若因種種原因令業主立案法團無法成立，可選擇成立以下團體，但它們並不享有相同的法律地位：

(a) 業主委員會

大廈公契通常訂明成立業主委員會及其運作的細節、職權及職能。業主委員會主要是加強業主和產業經理之間的溝通，並在重要事項上向產業經理提出意見、建議或參與決定等，同時亦監察管理公司的工作。

(b) 互助委員會

互助委員會是獲民政事務專員批准成立的「業主租客組織」，其主要功能是加強鄰舍關係及執行基本的樓宇管理工作。由於互助委員會並非法定組織，它沒有提出起訴的權力，亦不可能被起訴。



第 5 章

政府部門及專業團體

提供的服務

第 5 章　政府部門及專業團體提供的服務

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

5.2.1(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

5.2.2 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。

5.2.3 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。

(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。

5.2.6 食物環境衞生署

食物環境衞生署負責環境衞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衞生署協助。

食物環境衞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，食物環境衞生署會根據公眾衞生及市政條例(第132章)作出處理，及可能會發出消減滋擾通知書。

如有需要，食物環境衞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衞生署申請牌照：

- 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
- 燒味及鹵味店牌照及暫准燒味及鹵味店牌照
- 限制出售的食物許可證

- 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，食物環境衞生署會專注處理公眾衞生方面的要求，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，食物環境衞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。

5.2.7(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。

(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》

5.2.9 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

(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。

5.3.2 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。

5.3.3 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。

常見問題

問題100

100 常見問題

有關章節

A. 政府發出的命令、函件及指示

1. 我收到政府的命令，被要求清拆樓宇天台的僭建物，應怎樣辦?

3.2.2 (f)
3.3.1 (a)
4.2.2 (a)

答. 天台僭建物乃常見的僭建物之一，若位於你私人物業的範圍內，你亦應遵從清拆令將其拆除。

若天台屬於樓宇公用部份，樓宇所有業主很可能已收到一份同樣的清拆令。你應立刻通知業主立案法團(如有的話)或聯絡其他業主，以統籌天台僭建物的拆卸工程。

2. 我不大清楚自己有沒有天台的業權，可以如何得知?

2.1.4
2.2
2.4

答. 你只需繳付少量費用，便可透過土地註冊處查閱私人物業的業權人，申請時要附上物業的有關資料。若天台並無業權人的登記，那它很可能是屬於樓宇的公用部份，你可查閱大廈公契，它亦同樣被登記在土地註冊處。大廈公契載有樓宇公用部份的詳細資料，以及業主間應攤分的不可分割業權的份數。

3. 我在店舖前面進行了擴建，並安裝了冷氣機，伸向連接舖外的行人路。為何我會收到清拆令?

3.2.2 (f)
4.2.2 (a)

答. 除建築事務監督批准或豁免外，所有行人路上豎立的建築物皆被視為僭建物。

店舖前的擴建物及冷氣機裝置亦同樣被視為僭建物，不論你店舖面積有多大，這些構件亦不應擺放或伸延至毗連的街道，包括行人路上。

有關章節

4. 我計劃置業，已付了訂金購買某單位，並簽訂了買賣合約。其後律師卻告訴我，他翻查土地註冊處的記錄後，發現政府已向該物業的業權人發出命令，救令維修樓宇的公用部份，我現在有何選擇?

4.2
第16題

答. 你應向律師徵詢，研究可採取甚麼行動，以下是其中一些可供參考的選擇：

選擇一：若賣方在你繳交訂金前沒有透露這些資料，你可考慮拒絕完成買賣合約。

選擇二：賣方在諮詢業主立案法團後（如有的話)，或與其他業主協商後，同意按政府命令修葺樓宇的公用部份。當有了維修工程的進度表，雙方可在附加協議中訂立延遲交易的日期，直至工程按修葺令完成為止。

選擇三：你可繼續物業買賣，但在合約中加入一條款，列明賣家會繳付有關修葺費用。通常律師會在賣家應收費用中保留一個合理的金額，作為繳付所需的維修費。

5. 我收到屋宇署(或消防處)的信件及消防安全指令，要求我改善我所居住大廈目前的消防裝置，我應怎樣辦?

3.2.1 (c)
3.3.2
4.1.2 (b)
4.2.2 (f)

答. 大部份消防裝置的改善工程均屬小型，如更換防火門、拆卸鐵閘等。若這些工程在你的私人物業範圍內，你應聘用註冊一般建築承建商進行。若工程涉及樓宇的公用部份，而你的樓宇尚未成立業主立案法團，你便應聯絡其他業主，安排即時進行工程。

至於涉及消防灑水系統、滅火喉及喉轆等消防設備安裝工程，你應聘請註冊消防裝置承建商，以勘查樓宇現行消防裝置的狀況，及進行所需之改善工程。至於加建消防水缸、樓梯等需要建築事務監督預先批准的工程，應聘請認可人士統籌及監督工程。假若你不清楚工程之內容或如何開展，可聯絡屋宇署消防安全組的職員查詢。

有關章節

6. 屋宇署向我居住樓宇的所有業主發出命令，要求勘測在行人路上簷篷結構的穩定性，我應怎樣做?

3.2.1 (f)
4.2.1
4.2.2 (b)
4.2.2 (c)
附錄 9

答. 按照勘測令，業主須聘請認可人士及註冊結構工程師，在其監督協助下統籌勘測工程。業主應按勘測報告所列的結果及建議，進行修葺工程，例如鞏固/維修工程等，以確保簷篷結構的穩固。若報告為屋宇署所接納，認可人士/註冊結構工程師便應代全體業主安排及監督鞏固/維修工程，並在工程完成後向屋宇署報告，以確認遵從了有關的命令的要求。

7. 我的單位上面是天台，而天台的業權是屬於全體業主。近日雨水滲漏，令我單位的天花混凝土剝落，我亦因此收到屋宇署的修葺令。我是否應待業主們修好有問題的防水層後，然後才按修葺令修補我單位的天花板?否則，我怕已修好的天花板又會被弄壞。

3.2.1 (e)
3.3.1 (e)
4.2.1
4.2.2 (c)

答. 為安全着想，你應盡快安排單位內的修葺工程。與此同時，你亦應通知全體業主，要求立刻修補天台有問題的防水層，以避免問題再發生。若其他業主沒有採取行動，你可循法律途徑申請法庭命令，迫使他們進行維修，並償還你維修單位內天花板的費用。

8. 有人敲我的門，聲稱是承建商，可幫我進行維修，達到屋宇署命令的要求，我應考慮甚麼?

4.2.2 (c)
4.3.5 (a)

答. 大多數情況下，修葺令所要求的維修工程須由註冊一般建築承建商施行。如有疑問，可向認可人士諮詢，或致電查詢屋宇署負責的職員，有關電話可在命令的函件內找到。工程的範圍及性質均是考慮聘用承建商的因素。

你亦應考慮工程範圍會否涉及樓宇公用部份。如有的話，應將承建商轉介至業主立案法團以供考慮。選擇承建商應跟從一套公平的招標程序。

有關章節

第8題（續）

若工程範圍僅涉及你的單位，你可瀏覽屋宇署的網頁（www.info.gov.hk/bd），查閱承建商有否在屋宇署登記。視乎工程範圍、性質及認可人士的意見，你可能需要數間承建商的報價或正式投標，細心考慮其資格、信譽經驗後才決定。

一般而言，對那些上門招攬生意的承建商，你必須提高警覺。

9. 我怎知道屋宇署有沒有向我單位或整棟樓宇發出命令?

3.3.1 答. 屋宇署會將命令張貼於有關單位或樓宇。
同時，亦會以掛號信形式將命令寄往已註冊登記的業主。

有關命令在土地註冊處登記的業權文件亦有記錄。在法律顧問或土地資料咨詢公司的協助下，你可得知物業有沒有收到政府命令。但請注意，登記政府命令需時，故這並非查閱新近所發出命令的最好方法。

10. 我剛收到屋宇署發出之清拆令，能否反對或上訴?可不可以要求屋宇署將清拆限期延遲，讓我有更多時間自行清拆?

3.3.1 答. 根據《建築物條例》第44條，你可以書面形式向上訴審裁處秘書提出上訴。有關的上訴申請，必須在你收到屋宇署用掛號信形式向你發出命令的二十一天內，送到上訴審裁處的秘書辦公室。上訴通知書是一份標準的表格，備有中英文版本，附在屋宇署寄給你的命令。表格亦可向屋宇署索取或在www.info.gov.hk/bd的網頁下載。

屋宇署收到上訴通知書後，便會暫緩命令期限，直至上訴獲處理或被撤回為止。

有關章節

上訴後你要親自出席審裁處的聆訊，申述上訴的理據。審裁處可維持、否決或修改屋宇署命令的內容，裁決對你及屋宇署均有約束性。上訴一旦被駁回，你可能要承擔訴訟的費用。因此，不要試圖用上訴作為拖延清拆工程的手段，否則你最終可能比遵從命令花上更多的金錢。

若需要進行的工程性質複雜，或有其他合理原因，你可要求屋宇署延長命令的寬限期，該署會按實際情況斟情處理。

B. 大型行動 — 「大規模清拆行動」及「屋宇維修統籌計劃」

11. 聽聞我的樓宇已被屋宇署選作大型行動的目標，該行動的內容是甚麼?我應怎樣辦?我的樓宇會否被列入黑名單，不利將來物業買賣?

3.3.1 (g)
4.2.2 (g)
第12題

答. 自一九九九年起，屋宇署針對樓宇外牆的僭建物，展開了多個大規模清拆行動，目的是減除僭建物對公眾的安全威脅。

自二零零零年十一月起，屋宇署亦展開了屋宇維修統籌計劃，與另外六個政府部門一起統籌目標樓宇的勘測工作，及協助業主進行樓宇安全所需的維修工程。透過不同政府部門的合作，業主或業主立案法團可綜合統籌不同類別的維修工程，更便利及節省金錢地一次過符合不同部門的要求。

建議業主或業主立案法團收到命令、建議、警告信或指示後，立刻自動遵從有關命令或指示。

由於有關命令會記錄在土地註冊處登記的業權文件內，無可避免會引起準買家的注意。

有關章節

12. 在屋宇維修統籌計劃下，業主會被要求做那些種類的工程?屋宇署的角色又是怎樣?

3.3.1
4.2.2 (g)

答. 屋宇維修統籌計劃的目的，是幫助業主或業主立案法團採取周詳的樓宇改善或修復措施，及協調各類維修保養的工作。

屋宇署一名職員會被委派為業主或業主立案法團的主要聯絡人，他及其同僚會就如何遵守不同政府部門，如民政事務總署、消防處、機電工程署、食物環境衞生署、水務署、環保署及屋宇署發出之命令、建議信或指示提供意見如何遵守。

所需的工程可能包括清拆僭建物，修葺樓宇內外損毀，更換電力及消防裝置，維修或更換升降機、扶手電梯、水管及排水渠等。

13. 被列入屋宇維修統籌計劃目標的樓宇有何好處?

4.2.2 (g)
5.2.1 (c)

答. 被屋宇維修統籌計劃選中的樓宇一般都缺乏適當的維修保養，不論結構及設施均是陳舊或失修，該等業主或業主立案法團一般對了解改善樓宇安全的工程已有相當困難，更遑論要統籌各類工程的進行。在該計劃下，透過政府部門的主動介入，可令整個改善過程較順利。

而且，被選中的樓宇的業主及業主立案法團，可就所需執行工程的方法及程序，免費得到屋宇署職員的意見或建議。個別業主如有財政困難，更可向屋宇署申請「改善樓宇安全貸款計劃」的貸款。

14. 我的樓宇委任了一名認可人士統籌維修工程，包括清拆公用部份及私人單位的僭建物。若我的單位根本沒需要進行任何工程，我是否仍要分擔認可人士的服務費?

4.3.4 (a)

答. 聘請認可人士一併統籌樓宇公用部份及各單位工程的目的，是要節省成本，令工程更有系統和有效地完成。個別單位的工程及顧問服務費用，有關業主應獨自承擔。認可人士應分別列出在樓宇公用部份及各私人單位的服務費明細，供業主及立案法團參考。

有關章節

15. 我的僭建物存在已久，看來很安全，我亦沒有因此收到任何清拆令。但在屋宇維修統籌計劃下，為何我要進行清拆?

3.2.2 (f)
4.2.2 (g)

答. 所有非法僭建物都是沒有得到屋宇署的預先批核，應予以拆除。豎立僭建物，不論它們是否看來安全，均屬違法。僭建物會有表面可能看不到的結構性即時或潛在危險，待發現時已太遲。不論有沒有收到清拆令，你亦應自動清拆僭建物，將單位修復至按原本批准圖則所示的狀況。按屋宇維修統籌計劃而清拆，與其他工程同時進行將會更省便。

C. 違例建築工程

16. 我急於出售名下單位，但屋宇署發出了命令，要求清拆屬於樓宇公用簷篷上的僭建物。我很沮喪，因我對僭建物所在的地方沒有直接控制權，我怎樣可滿足買方的要求促成交易?

4.2
第4題

答. 由於簷篷屬於樓宇的公用部份，相信其他業主亦已收到同樣的命令。你應聯絡業主立案法團（如有的話）或其他業主，以便統籌清拆行動。如你計劃向買方承諾清拆令的遵守期限，你必須先明確肯定僭建物的清拆進度，及屋宇署發出的確認信說明你已遵從命令把僭建物拆除的大概日期，否則會承受相當大的合約風險。

17. 我收到屋宇署的函件，要求我清拆名下單位的「任何僭建物」，但就沒具體述明是甚麼僭建物，我該如何找出單位內有甚麼僭建物?

4.2.2

答. 一般來說，清拆令或勸籲信會具體說明要清拆之僭建物，如對命令或勸籲信內的描述有疑問，可聯絡屋宇署負責的職員，有關電話可在命令或勸籲信內找到。你亦可諮詢建築專業人士（如認可人士、註冊結構工程師、註冊建築測量師等），以確定需清拆的僭建物範圍。

有時你可能需要參考單位本身的批准圖則，以確定僭建物的位置及範圍。有關資料可在屋宇署查閱，其申請表格可向屋宇署索取或從其在www.info.gov.hk/bd 的網頁下載。

18. 若我不理會僭建物的清拆令，會有甚麼後果?

3.3.1
4.1.7
4.2.2

答. 你若不遵守命令，建築事務監督可根據《建築物條例》向你提出檢控。罪名若成立，最高刑罰為罰款二十萬元，及監禁一年，假若你仍漠視清拆令，每延誤一天，額外罰款二萬元。

假若清拆及修復工程並沒有按限期完成，建築事務監督可按《建築物條例》聘請政府承建商，代你施行所需工程，然後向你追討工程費用。除了工程成本外，亦會徵收最少八千元的監督工程費用。

若你仍拒絕付款，建築事務監督會在土地註冊處的業權文件上登記欠款證明，及向你採取法律行動，追討一切費用。建築事務監督會待一切成本、費用及利息償還後，才撤消有關的登記。

19. 我懷疑有人在我單位樓上的天台僭建貯物室，但天台屬於樓宇公用部份，我能否制止他們?

2.4.1
3.2.2 (f)
4.2.2
5.2.1

答. 若發現有人在蓋搭僭建物無論在私人地方與否，你應立刻向屋宇署舉報。在《建築物條例》下，蓋搭僭建物的人會受到檢控。作為業主之一，你有責任確保物業沒有僭建物。清拆令一旦發出，全體業主均需在命令列明的限期前，完成所需的清拆工程，否則當局會聘用政府承建商代為進行工程，而業主須負責有關費用。

有關章節

你亦可通知各業主、業主立案法團或產業經理，根據大廈公契條款，業主可向法庭申請命令，禁制任何人士未經許可擅自霸佔公用部份。

產業經理/護衛員應經常巡視及監察樓宇公用部份。如發現有人在公用部份蓋搭僭建物，為保障自身利益，你應立刻向屋宇署舉報，並向有關人士採取法律行動。

20. 我想移走天台現正被人非法佔用的僭建物，可否要求警方協助?

2.4.1
4.1.7

答. 除非該單位發生刑事罪行，或需執行法庭的命令，否則警方一般不會在這類情況下採取行動。

你應聯絡業主立案法團或產業經理，要求擅闖的佔用人士離開。若仍無效，可考慮向有關人士採取法律行動。

屋宇署會按現行政策針對僭建物採取行動，若證實僭建物對公眾或連接的物業構成即時危險，會立刻進行拆卸。

假若你能透過法律行動成功取回天台，應確保僭建物得以即時拆除，並安排預防措施，如加強護衛員或看更的巡查監察，確保以後不再發生同類事件。

21. 我是業主立案法團的主席，我應如何開展僭建物的拆卸工程，特別是那些附在外牆的僭建物?

2.1.4
2.2
4.1.7
4.2.2 (g)
5.2.1

答. 你可向法律顧問諮詢，並翻查大廈公契賦予業主立案法團的權力。根據法定權力，向那些在外牆或公用地方豎立僭建物，包括對結構組件作出違法改動的人士採取法律行動。

屋宇署現正針對已被選取為目標的樓宇，進行**大規模清拆行動**及推行屋宇維修統籌計劃，目的是協調各個社群，包括業主立案法團，去消除樓宇安全問題，並改善維修保養的水平。業主立案法團如欲參予這些大**規模**清拆或維修行動，可聯絡屋宇署尋求協助。

有關章節

22. 我購置的單位目前的業主及物業代理告訴我樓宇公用部份及該單位均無僭建物，我能如何核實?

3.2.2 (f)
4.3.4
5.2.1 (b)

答. 屋宇署的樓宇資訊中心存放了大部份本港私人樓宇的批准圖則，任何人士，只要有屋宇署一般所接受或其他充份的理由，便可申請閱覽，如要獲得圖則的認證副本，亦只需繳交特定費用。透過參考該等資料記錄及現場視察，你便可確定欲購買的物業有沒有僭建物。

如果你不方便閱覽圖則，可聘請建築專業人士代為查閱及檢查物業，讓你知道有沒有僭建物，然後才決定是否購買該單位。

23. 我的住所單位外有一個大平台，我可不可以在上面蓋搭建築物?

3.2.2 (c)
3.2.2 (f)

答. 《建築物條例》規定，涉及私人樓宇及土地上的所有工程，必須先聘請認可人士向建築事務監督提交圖則，獲批准後方可展開工程。任何未經建築事務監督批准之樓宇、建築工程、改建及增建，一律被視為違例建築。因此，在平台豎立建築物，要預先向建築事務監督申請批准。你若有此需要，應先向認可人士諮詢。

此外，你應參考物業的轉讓文件，以核實本身是否有該平台的擁有權。

24 我店舖內有一個合法的閣樓。要通往這閣樓，就只靠舖內的樓梯。由於生意欠佳，我很想出租這個閣樓，以補貼開支。我可不可以在樓宇主樓梯鑿洞，為閣樓另建獨立出口往主樓梯，然後拆掉舖內的樓梯?

3.2.2(b)
3.4.2(a)(ii)

答. 樓梯是主要的走火通道，有特別的防火設計，以確保其功能。在樓梯加開出口前，應有周詳而專業的考慮。你應聘請認可人士代為提供專業意見，他會考慮多方面有關因素，如對整體結構的影響、防火建築、走火通道、不同層戶的最低耐火要求等，然後才向你建議有關改建是否可行。

有關章節

一般而言，若該樓宇是六層高的單梯樓（閣樓除外），屋宇署不會批准在樓梯另開一個出入口通往閣樓。因這會令樓宇變為七層高，抵觸了單梯樓不可超過六層的規定。

認可人士亦需聘用註冊結構工程師，以評定要開門洞的樓梯間牆是否屬於結構性。他亦需要考慮如何封好現連接店舖至閣樓的通道，以達至分層的耐火要求，及因為將閣樓及店舖分為兩獨立樓層時可能增加的建築面積是否會超越《建築物（規劃）規例》的規定。

其他考慮因素包括：是否需要為新出入口設置一個防煙間、走火通道的容量有沒有受到影響、新建議的防火門會否阻塞走火通道等等。

任何情況下，建議的工程均需預先得到建築事務監督的批准才可動工。

D. 廣告招牌

25. 屋宇署向我居住樓宇的全部業主發出命令，要求勘測外牆廣告牌的結構是否安全，但我們找不到廣告招牌的原來物主，可怎樣做?

3.2.2 (g)
4.1.6
4.2.1

答. 一般而言，招牌的拆卸應由原來物主負責。若找不到物主，而招牌又是豎立在樓宇公用部份如外牆，樓宇所有業主均有責任進行所需的清拆工程。若該招牌是在私人物業範圍內，那有關的業主便應負上全責。

我們建議你自行聘請承建商直接拆除該等廣告招牌，因它若日久失修，最終會構成危險。

26. 發展商計劃在我們樓宇外牆擺放大型廣告牌，我們能否反對?

3.2.2 (g)
4.1.6

答. 若發展商擁有外牆的獨家使用權，而大廈公契又沒有訂明小業主有權利反對發展商行使這個權利的條款，那小業主確難以提出反對。

有關章節

第26題（續）

但要留意，在外牆豎立廣告招牌，特別是屬大型結構，均屬於《建築物條例》下不獲豁免的工程，要事先獲得建築事務監督的批准才可進行。未得建築事務監督的批准的招牌一律被視為僭建物，可被清拆。

27. 我居住樓宇的外牆有一些被棄置的廣告招牌及其剩餘的結構物，其中一些似乎有脫落的危險，誰有權清拆這些招牌？有甚麼程序要遵從?

4.1.6
4.1.7
5.2.1

答. 若找不到被棄置廣告招牌的擁有人，業主或業主立案法團應自費聘請承建商進行清拆。

28. 若招牌或其加固的鋼線阻擋了我們單位的窗戶，我們可以怎樣做?

3.2.2 (g)
5.2.1

答. 你應先和招牌的擁有人商量，看可如何改動結構。假若沒有成果，可向屋宇署投訴，以便安排調查。若屋宇署發現情況危險，或對住戶健康構成威脅，會對物主採取行動。

E. 樓宇安全貸款計劃

29. 我被政府勒令為樓宇（或居住單位）進行修葺工程（或清拆僭建物），若我沒有足夠金錢可怎樣做? 政府會否給予津貼?

附錄6

答. 您可考慮根據樓宇安全貸款計劃向屋宇署申請貸款，此計劃專為準備進行樓宇安全改善工程之私人業主提供貸款，不論他們是自動還是被政府勒令。

貸款計劃適用的範圍包括樓宇結構及消防安全的改善、僭建物及違例天台搭建物的清拆、斜坡及擋土牆的維修及保養等工程。業主亦可申請貸款，補貼電梯、消防裝置及設備、電線、煤氣管、樓宇公用部份及地下管道維修及更換的開支。

有關章節

30. 樓宇安全貸款計劃的利率是多少？最長的還款期有多長？

附錄6

答. 貸款分有息和免息兩種。有息貸款無需評審申請人的資產入息，利率也只按「不賺不蝕」的基準釐定，現時息率定於最優惠利率減兩厘。領取綜緩及老人生果金的人士及屬於低收入類別的人士可申請免息貸款。

貸款以每月分期形式償還，全期為三十六個月。在一些特別情況，還款期可延長至七十二個月，或甚至無特定年限，直至業權轉讓或借款人過世為止。

31. 業主立案法團有沒有資格申請由樓宇安全貸款計劃提供的貸款？

2.1.4
4.6
附錄6

答. 樓宇安全貸款計劃並不適用於業主立案法團，致目前為止，它們只能統籌個別業主的貸款申請，但必須先舉行業主大會，由業主議決以下事項：

- 同意大廈維修工程項目。
- 審核收到的投標書，及揀選承建商進行維修工程。
- 根據大廈公契指定方法（如有），或業主大會議決方法，定出每戶所需分擔維修工程費用。

當遞交申請表時，需一併交回以下文件：大廈業主會議記錄、獲揀選大廈維修工程投標書、各單位分擔維修費用明細表、修葺令/勘測令副本（如有）及已聘請認可人士/註冊結構工程師的資料。

業主立案法團統籌貸款申請須知可向屋宇署索取。

有關章節

F. 常見樓宇損毀 – 結構性

32. 我單位客廳的牆壁出現一條對角的裂縫，聽聞我的鄰居亦遇到同樣問題，有沒有危險?

3.2.1 (b)
4.1.1 (a)
4.3.4

答. 牆壁或結構元件出現對角式裂縫，通常意味樓宇結構出現了問題，特別當你樓上樓下的單位亦有相同的現象。這些裂縫很可能是由於樓宇結構一些不應有的移動而造成，你應立刻通知業主立案法團或產業經理，讓他們立刻向其他業主查詢，以確定問題的嚴重性，然後聘請註冊結構工程師進行調查，找出裂縫出現的原因，及提交補救的建議。

33. 近日我單位廚房天花掉下一些混凝土碎塊，我留意到有些生銹的鋼筋外露，受影響面積約300 x 400平方毫米大，類似的現象在廁所及樓梯亦可找到，我應怎樣修葺?

3.2.1 (b)
3.2.1 (e)
4.1.1 (a)
4.3.4

答. 這現象一般稱為混凝土剝落，可能因樓上地面出現滲漏或廚房、廁所的濕度太高等引致鋼筋生銹，把混凝土面層逼裂破損。你應聘請建築專業人士調查原因，請他們建議修葺的方法。

若混凝土剝落是因為樓上有滲漏造成，應通知樓上住戶，要求他們先把滲漏修妥，以防你修補混凝土及飾面後又再出現同樣問題。

G. 常見樓宇損毀 – 滲漏

34. 每逢雨季及颱風，窗台便會滲水，我已好幾次修葺窗台的批盪及油漆，但滲水情況仍存在，我應怎樣辦?

3.2.1 (b)
3.2.1 (e)
3.2.1 (f)

答. 單靠修葺窗台的批盪及油漆，未必能完全解決滲水問題。造成滲水的原因很多，如外牆有裂縫、混凝土呈蜂巢狀、窗台防漏膠出現問題等等。你應徵詢建築專業人士或富經驗的窗戶承建商，找出問題所在，然後聘請合資格承建商進行維修。維修工程完成後，再要求承建商進行測試，確保並再沒有滲漏才接受工程峻工。

有關章節

35. 我住在頂層，不久之前電話公司的職員在天台安裝了機房及一些天線，之後單位天花便出現滲漏，我應怎樣做?

3.2.1 (b)
3.2.1 (e)
4.1.3 (a)
4.6.3

答. 電話公司的工程人員在安裝機房及天線的時候，可能已破壞了天台的防水層，令你的單位出現滲水。你應向產業經理及業主立案法團報告，請他們要求電話公司作出調查，以確定滲漏是否因電話公司的工程人員疏忽所致。如是的話，電話公司應安排維修工作。

若無證據顯示電話公司需負上責任，而天台又屬於樓宇的公用部份，那業主立案法團便應負責維修。

36. 我收到樓下住戶的投訴，指我的廁所滲水，我應怎樣做? 甚麼是最有效的 修理方法?

3.2.1 (b)
3.2.1 (e)
4.1.3 (b)
4.1.3 (e)

答. 要找出滲漏的源頭，並非容易。你應聘請建築專業人士進行詳細勘測，範圍要包括樓下的單位。滲漏可能因輸水管或排污渠出現損毀，或單位內廁所的防水層出現問題所致，亦可能與其它外在因素有關，只因你的廁所剛位處受影響單位上面，便成了被懷疑對象之一。只要找出滲漏源頭，便可進行相應的維修工程。

37. 我知道樓上的住客在廚房及廁所作了一些間格改動，自此以後我單位的天花便開始滲水，批盪不斷掉下，我可怎樣要求樓上住戶防止滲漏?

3.2.1 (e)
3.3.2 (e)
4.1.3 (b)
4.1.3 (e)
5.2.6

答. 你應向食物環境衛生署舉報，他們的職員會檢視樓上單位的地面，若發現滲漏源自樓上單位的渠管，食環署便會發出消滅滋擾令，勒令樓上業主作出修復措施，滅除對他人的滋擾。若證實滲漏源自供水管，該署便會將問題轉介至水務署處理。若責任已明確界定，你亦可要求樓上單位的業主負責修理你單位內因滲漏而做成的損壞。

有關章節

H. 常見樓宇損毀 – 飾面

38. 我留意到睡房的牆壁有很多髮狀裂紋，一些油漆亦已剝落。這些裂紋並沒有一個特定的圖案，但覆蓋的範圍卻頗大。成因究竟是甚麼？有沒有危險？

3.2.1 (b)

答. 這些髮狀裂紋通常是因牆壁批盪收縮而形成，雖然影響外觀，但通常不會對結構造成危險。

裂紋出現的另一個原因，可能是批盪表層已和磚或混凝土牆分離，在此情況下你只要輕敲飾面，便會聽到內裡傳來空洞的聲音，你應將這些「中空」部份的飾面鏟走，在露出的牆面鑿上坑紋或油上特別接合劑以加強與新造飾面的接合力，然後重新批盪及上漆，可避免飾面再次出現裂紋，甚致剝落塌下。

39. 我發現廁所門框和旁邊的牆腳板呈現深色，而地面亦常發現有木屑，只要輕敲牆腳板，便會傳來空洞的聲音，究竟出現了甚麼問題？該如何修理？

3.2.1 (e)

答. 因白蟻喜歡柔軟或潮濕的木頭，帶深色的門框及壁腳板很可能已受潮及白蟻所侵蝕。你應聘請專杜治白蟻的公司（可參閱電話簿內的黃頁分類）進行檢查及其善後工作，所有受白蟻蛀蝕的木製件均應被拆除更換。

若發現木頭潮濕是因為滲水，你可能需要聘請建築專業人士，以找出滲漏源頭，及進行所需的維修。

I. 常見樓宇損毀 – 斜坡及擋土牆

40. 斜坡面的小洞長出了很多植物，洞口卻沒有水流出，有沒有危險？我們是否需要做些甚麼？

3.2.1 (d)
4.1.4

答. 斜坡的排水孔有可能已被植物堵塞，這情況會令斜坡底層水壓增加，最終可能引致斜坡塌毀。物業管理或維修保養的職員應定期清理排水孔的植物及堵塞物。若清理後在雨季仍然沒有水排出來，應盡快聘請岩土（或稱土力）工程師進行斜坡勘測及建議補救方案。

有關章節

41. 鄰近地段的斜坡現正進行維修工程，今天我們收到屋宇署的修葺令，指大廈後面的斜坡須進行勘測及修葺。問題會否是由於鄰近地段的修葺工程所引致？我們可如何找出須負責方及追究？

4.1.4
4.2.2 (d)

答. 你應按屋宇署要求，聘請一名認可人士，**在註冊結構工程師及註冊岩土工程師**的協助下統籌勘測及建議修葺方法，有需要的話，監督斜坡維修工程。勘測結果會有助確定你們的斜坡是否有受到鄰近斜坡的修葺工程所影響。

如結果是肯定的話，你應聯絡鄰近斜坡的業主，要求為你們進行所需的修復工程，而工程最好在你聘用的認可人士、**註冊結構工程師及註冊岩土工程師**的監督下進行。若鄰近斜坡的業主並沒理會你的要求，你應先進行工程以策安全，然後透過法律行動追討損失。

若結果顯示與鄰近斜坡的工程並無關連，你應負責聘請認可人士及**註冊結構工程師及註冊岩土工程師**及進行所需維修工程的費用。

42. 我發現樓宇後面的斜坡表面出現裂縫，我怎樣知道有沒有危險？誰應負上這些斜坡的維修的責任？

3.2.1 (d)
5.2.2

答. 公眾如欲知道某一個斜坡的維修責任，可向土木工程拓展署的土力工程處查詢，有關的資料亦見於以下網址：

http://hkss.cedd.gov.hk/hkss/eng/slopeinfo/siswelcome.asp 及 www.slope.landsd.gov.hk/smris/

若發現斜坡表面有裂縫，你應立刻通知業主立案法團及產業經理，查證那一方應就斜坡負上維修責任。

若你們需負責維修，那業主立案法團或產業經理應委任一名岩土（或稱土力）工程師，以調查裂縫出現的原因及提出補救的措施。

若維修責任是落在其他人如鄰近地段的業主身上，那業主立案法團或產業經理應要求該等業主進行所需的勘測及修葺。若沒有結果，你應立刻向土力工程處或屋宇署舉報，讓他們作出跟進。按情況而定，屋宇署可依據《建築物條例》第27A款，向有關業主發出勘測及修葺令，勒令進行所需工程。

有關章節

第42題（續）

作為一項臨時措施，你的業主立案法團或產業經理應按實際情況，考慮聘任註冊專門承建商（地盤平整類別），用水泥沙漿填好斜坡的裂縫，避免雨水滲入斜坡內，以策安全。

43. 連接樓宇擋土牆上的排水孔不斷有水排出，我應怎樣做？原因是甚麼？誰應負責？

附錄7

答. 若是在下雨天發現擋土牆的排水孔有水排出，不用擔心，這顯示排水孔功能正常，能將斜坡收集到的水排走。

其他令排水孔湧出水的原因包括水管爆裂，如水在旱天源源流出，且清澈無味，那可能是在斜坡內的食水供應管道爆裂；若排出的水污濁而帶異味，那可能顯示排污渠有問題；若排水孔流出水的情況只在下雨天發生，而水質又通常十分清澈，但比過往同樣情況多出很多而且不斷湧出，那可能顯示雨水渠爆裂。

為安全着想，有關渠管的業主應立刻負責勘測維修，阻止滲漏，不容延誤。你亦應馬上通知產業經理或業主立案法團，由他們協助通知有關業主。若不能即時進行補救工程，可向屋宇署舉報，由他們作出跟進。按情況而定，屋宇署可依據《建築物條例》第27C款，向有關業主發出勘測及修葺令，勒令進行所需工程。

J. 常見樓宇損毀 – 屋宇裝備

44. 近日我發現廁所沖水經常停止供應，有甚麼可能的原因？ 我應怎樣處理？

3.2.1 (c)
4.1.2 (d)

答. 廁所沖水停止供應，很可能因為水泵壞了，未能將水泵上天台水缸。估計是由於水泵維修及保養不善，或已到達其使用年限，業主應修理甚至更換整套水泵。

若沖水供應停頓是因為喉管折斷，那會很容易察覺，因損毀部份會湧出大量的水。若是用鹹水沖廁，喉管的淤塞亦或會是原因之一。

有關章節

45. 我們的食水經常很髒，且有鐵銹，高層住戶的煤氣熱水爐亦不夠水壓操作，問題出在那裡?可以怎樣改善?

3.2.1 (c)
4.1.2 (d)
5.2.9

答. 食水出現銹污及髒物，可能是由於喉管生銹或水缸不潔，應將生銹的喉管更換及清潔水缸。

高層住戶的煤氣熱水爐不夠水壓操作，可能因為供應管道或活門(即閘制)淤塞，或水缸供應的水壓不夠所引致。應檢查整個系統，如發現淤塞，應清理渠管。若發現水壓仍然不足，可徵詢建築專業人士，考慮為高層住客安裝加壓泵。但必須留意，食水供應系統的任何改動，均須徵得水務署的同意。

46. 我們可怎樣知道樓宇的消防裝置是否有效及合乎最新要求?

3.2.1 (c)
4.1.2 (b)

答. 樓宇的基本消防裝置一般包括：喉轆、警鐘系統、自動灑水系統(不適用於住宅)。為確保這些裝置能操作正常，業主立案法團應聘請註冊消防裝置承建商，每年最少一次維修保養及檢查，並發出證明書。若發現消防裝置操作不正常或有損毀，應馬上作出維修。

現有新法例要求舊式樓宇須遵守最新的消防安全標準，業主立案法團應諮詢建築專業人士或註冊消防裝置承建商，評估是否需要為樓宇進行這方面的改善工程。

消防裝置維修保養得宜的話，應可為住戶提供足夠的保障。如欲達到更高的安全標準，可要求業主立案法團的管理委員會與聘任的註冊消防裝置承建商一起商討改善計劃，若預計涉及大型改善工程，應諮詢建築專業人士。

有關章節

K. 滋擾

47. 石棉為何對人體有害？我可怎樣探測它的存在及把它清除？

3.2.2 (h)
4.1.5
附錄14

答. 石棉為自然礦物，當它分解或破損，便會釋放非常幼細的纖維，長期懸浮於空氣中。這些纖維如吸入，可停留於人體內，引致慢性疾病，並破壞肺功能。八十年代中期前，石棉一度被廣泛用在建築產品如地磚、隔熱氈、天台蓋層、水泥板、護牆等，現時已為法例所禁止使用。

現時石棉仍可能存在於樓齡超過二十年的樓宇或僭建物中，特別是後者的石棉波紋板或一般稱石棉瓦。根據《環境保護條例》規定，石棉必須由註冊石棉承建商清除。如要確定樓宇有沒有石棉，應聘任註冊石棉顧問專家檢查，他們會收集樣本，送到化驗室測試作實。

48. 樓宇地下層的餐廳每晚都放出很多帶氣味的濃煙，其冷氣系統又發出很大的噪音，我應向誰投訴？又可怎樣改善情況？

3.2.2 (h)
5.2.4
5.2.6

答. 食物環境衛生署負責處理對餐廳的投訴，而環保署則負責噪音及空氣質素方面的投訴。

若兩個部門的調查均發現該餐廳產生的空氣質素及噪音都低於可接受的標準，便會要求有關餐廳改善情況，否則餐廳的牌照會受到影響，而餐廳的東主亦可能會被檢控。

改善空氣質素的方法包括建造合適的排氣管道或煙囪，減低噪音則可在冷氣機水塔裝上隔音屏障，或將它移至其他合適地方，甚至以質素較佳的冷氣裝置取代，以減低對公眾的滋擾。

49. 我鄰居的冷氣機製造過大噪音，我應向誰投訴？

5.2.4

答. 環保署負責管制噪音及空氣質素的污染。

投訴人可致電環保署的熱線，要求作出調查。

若噪音來自住宅樓宇的冷氣機，可聯絡警方。

有關章節

50. 自復活節後我的住所有很多蚊，我懷疑它們來自鄰近地盤，我可向誰投拆?

5.2.6 答. 食物環境衛生署負責處理蚊蟲滋生的投訴。

51. 我的樓宇後面有一個建築地盤，每天早上我都被它的噪音吵醒，我可怎樣處理?

5.2.4 答. 環保署負責處理由非住宅用途產生的噪音污染，你可致電他們的熱線電話要求調查。

發出噪音的建築工程只准在星期一至六早上七時至晚上七時之間進行，星期日及公眾假期整日都不可進行。至於打樁這類特別大噪音之工程，承建商要事先取得許可證，有關許可證會列明每個許可工作天的可操作時段。.

對於學校、老人中心及醫院這類對噪音敏感的地方，法例有更嚴格的限制。

52. 鄰近的建築或翻新工程地盤掉下不少碎屑於我們的停車場內，更令我們停泊的車受到損毀，我可如何追究?

3.2.2 (j)
4.1.8 答. 為安全着想，首先用戶本身應盡量遠離停車場。

製造或任由高空墮物可能構成刑事罪行，你可考慮報案讓警方搜集證據，你亦應馬上向你的汽車保險公司登記索償。保險公司會按照保單的條款，向有關的承建商展開索償程序。

你亦可直接向地盤的承建商索償，並向屋宇署舉報，他們會派員檢查地盤是否合乎安全標準。

53. 我鄰居剛進行裝修，改變了屋頂傾斜的方向，下雨時雨水濺進我的住宅範圍，我應怎樣做?

5.2.1 答. 所有單位的屋頂應有適當的排水系統，雨水不得排進鄰近的住宅內。你可向屋宇署作出舉報，要求調查。若該屋頂及排水系統屬於僭建物，屋宇署可向有關業主採取行動。

有關章節

54. 據我瞭解，越來越多樓宇的管理公司禁止住客養狗，但由於我們的大廈公契在這方面沒有明確的規定，我可怎樣實施這個限制?

4.6.3
4.6.5

答. 業主立案法團可召開特別會議，邀請所有業主商議這事項。若會議有足夠法定人數出席，並通過決議案禁止養狗，管理公司便有權訂立相應規則，禁止住客養狗。

L. 改建及增建

55. 我可不可以興建一道私人樓梯，從單位獨立通往天台?

3.2.2 (c)
4.3.4

答. 你應先核實自己有沒有天台的業權，加建樓梯屬於樓宇的改建及增建工程。作為單位及天台的業主，你應聘請**認可人士**及**註冊結構工程師**，向**建築事務監督**提交建議，有關建議應符合《建築物條例》及其他相關法例的規定。獲得批准及發出開工紙後，你應聘請**註冊一般建築承建商**進行工程。峻工後認可人士、註冊結構工程師及註冊一般建築承建商應向建築事務監督提交完工證明書。

56. 用窗將露台圍封或以玻璃嵌板取代護牆是否違法?

3.2.2 (i)

答. **某些露台的設計是規定必須有兩邊敞開，以形成一個通風廊通向走火樓梯。某些露台是指定的環保設施，在大廈公契中早已被劃定為「不可圍封區域」，因此不得加以圍封，而加置圍封物一律會被視為僭建工程。**

大部份露台都屬於懸臂式構築物，對額外的負重〔尤其是外圍邊緣的負荷〕特別敏感。由於圍封露台無可避免會涉及加設護牆／圍封牆及鋪設地下沙漿，因此在大部份情況下都不會獲得批准。此外，若要裝設玻璃欄河以防止物件或人墜下，欄河的設計須由認可人士或註冊結構工程師負責及在其監督下，由註冊一般建築承建商進行安裝工程。

57. 我可不可以在平台加建簷篷或上蓋，以免受高空墮物的威脅?

3.2.2 (c)

答. 這工程或可得到批准，但改建工程的規模將受到限制，有關的建議，應由認可人士向建築事務監督申請審批。

有關章節

58. 我可不可以在花園或天台加建玻璃屋，或可移動的房屋，組合屋或貨櫃?

3.2.2 (c) 答. 玻璃屋（不論有沒有圍牆）、可被移動房屋、組合屋或貨櫃，一律被視為建築工程。搭建或只擺放這些結構物於花園或天台，均令樓面面積及地盤覆蓋範圍增加，及加重現時結構的負荷，故須得到建築事務監督的事先批准及發出開工紙，否則會被視作僭建物。

59. 我可不可以在外牆豎立金屬花槽? 有沒有面積限制?

3.2.2 (f) 答. 過去住戶未經建築事務監督的同意，擅自樓宇外牆裝上伸建物如金屬籠 、花槽等，造成不少嚴重甚至致命的意外。因此，你在外牆安裝花槽前，應先聘任認可人士向建築事務監督提交申請。

60. 雨水從窗戶上沿滲入，我想聘任承建商用一些波紋鋼片造一個小窗檐，以阻擋雨水，這會否為屋宇署所接受?

3.2.2 (f) 答. 這些波紋鋼片易受風吹脫，颱風時可能會從高空墮下，造成人命傷亡。你應用其他措施防止滲水。

61. 我可否將分體冷氣機的散熱器放在簷篷上面或懸掛在它的下面?

3.2.2 (i) 答. 簷篷的設計並沒考慮到要承受這些額外負重，不論在簷逢上面或下懸吊冷凝器，都會增加結構的負荷，不為法例所容許。簷篷屬於懸臂式的結構，可在毫無徵兆下倒塌。業主應確保他們樓宇內所有簷篷的狀況良好，並無任何僭建物或額外負荷。

62. 我擁有兩個相連的單位，我是否可以拆掉中間的分隔牆?

3.2.2 (c) 答. 你應徵詢建築專業人士，他們會檢查該分隔牆是否屬於防火牆或結構牆。一般來說，拆除防火牆或結構牆前，應先評估其可行性及向建築事務監督申請批准和發出開工紙。

有關章節

63. 我可否在花園建造魚池或泳池?

3.2.2 (d) 答. 你應先核實有沒有該土地的業權。一般來說，建造魚池或泳池，涉及挖掘和興建新的結構物以作儲水用。這些工程均屬於《建築物條例》的建築工程，要先徵得建築事務監督的批准和發出開工紙。

64. 我可否在天台安裝花槽或把地台加厚建造不同層次的台階，以改善景觀?

3.2.2 (f) 答. 你應先核實有沒有這些地方的業權，一般來說，只要這些花槽及地台增建物不增加結構的負荷，或不會令周圍護牆的實際高度少於法例規定的1,100毫米，都不會有限制。你應聘請建築專業人士，測計增建物的重量及檢查天台可承受的負荷，才開展工程。

65. 我可否拆掉廚房的圍牆和門，採用開放式的設計?

3.2.2 (f) 答. 大部份住宅單位的廚房都接近逃生路線，這些廚房必須用適當的牆包圍，牆身應最少有一個小時的耐火能力，而門亦最少有半個小時的耐火能力，且有自動的關閉裝置。至於餐聽、商業處所的廚房，不論其位置，均應有適當防火能力的圍牆及閘或門。如果你想要有一個開放式設計的廚房，應先徵詢建築專業人士。

66. 我可否用混凝土在單位內建一些簡單的台階?

3.2.2 (c) 答. 如果你想用混凝土在單位內築建台階，以製造不同水平的地面，你應先確保新建平台的重量不會增加地板結構的負荷。對於住宅單位，地面的設計負荷為3 kPa （即每平方呎六十磅），通常可容許加一塊厚度不超過100毫米用輕混凝土造成的板。你在這方面應小心留意，加高地台後，有否增加了跌出窗外的危險，法例規定可打開窗戶下的護牆高度，離地面不能少於1,100毫米。如有疑問，可徵詢建築專業人士。

有關章節

67. 我想將單位分割成三個獨立單元出租，我可否用牆作間隔，然後每單元安裝廁所及廚房?

2.1.2
3.2.2(c)

答. 你最好不要這樣做，一個單位很難在不抵觸法例的情況下劃分成幾個細單位，而且大廈公契通常有明確規定，禁止將單位分割。

因分割成細單位常見引起違例的情況包括：加建分隔牆及用作平整地台的混凝土，會令結構負荷過重；法例所規定必須的天然照明通風不足；逃生路線及防火分隔未達安全標準等。此外，新建但遭埋於加厚地台的渠管，因難於維修，會經常出現滲漏問題，造成滋擾。除非你得到認可人士及法律顧問的詳細研究認為可行及不抵觸法例，否則不應考慮分割單位。

68. 我聘用了一間承建商為單位進行翻新工程，工人拆掉了一大截我相信是結構性的混凝土牆，我可怎樣確定? 如是的話，應怎樣補救?

4.3.4

答. 你應立刻要求承建商停止工程，並盡快尋求註冊結構工程師的專業意見。屋宇署存放了一份註冊結構工程師的名單於其辦事處及網頁，可供選聘。如證實部份結構牆遭拆掉，受聘任的工程師可立刻要求承建商安裝臨時的結構支撐架，並向屋宇署匯報詳情及申請批准所提議的補救方案。

69. 我是業主立案法團的委員，立案法團要求改善地下的大堂及入口，及安裝冷氣，這些工程是否會符合《建築物條例》的要求?

4.3.3 (c)
4.3.4

答. 根據《建築物條例》，地下大堂及門口的改善工程，如無涉及結構改動，均屬可豁免工程。防護門廊、消防電梯大堂及樓梯，屬於重要的走火通道及消防員的進出路徑，如欲在這些地方進行改善工程，建議先諮詢專業人士，讓他們就着你實際情況提出意見，並作出工程監督。

一般來說，應留意新飾面的物料不會增加火災威脅、減低原來物料的耐火能力或收窄了走火通道所要求的最低闊度。若涉及外牆飾面，應確保飾面不會伸出地界以外或伸佔了鄰近街道。

如合乎以下條件，在這些地方安裝冷氣設備仍可能獲得批准：

有關章節

第69題（續）

(a) 這些設備沒含有高瓦特/伏特的元件如壓縮器。分體式冷氣機的室內部份 或冷氣系統的導管風機等的低火險元件是會被接受。

(b) 冷凍管、氣管及電纜通過這些地方圍牆的位置，已用合適的防火物料包好。

進行這些工程時要非常小心，避免火災危險。

70. 為方便送貨，我計劃拆掉我工廠單位的部份外牆，以伸出一條工字樑，作為起重機接向在街道的貨車。這是否合法? 我應考慮什麼因素?

2.1.4
4.3.4

答. 如果你想在單位弄個通往街外的出入口，作為送貨用途，你應留意新門口不可以安裝在結構牆上。該出入口的門戶位置應移向室內安裝，或把門向內開啟，以免開門時對行人路的途人造成阻礙。任何起重裝置不得伸向街外，同時你應向結構工程師徵詢，評估及建議怎樣適當地安裝起重裝置。有關改建工程要先向建築事務監督申請審批。

若出入口是在樓上的外牆鑿開，你應對它加以防護，以免有使用者從高處墮下。你應查閱大廈公契，確定本身擁有有關外牆部份之業權。亦應考慮運輸署在該街道位置上落貨的規定。

以上建議不適用於開設新的車道出入口。

71. 我是一幢樓宇的業主，有人擬向我租用商場的舖，作經營老人中心之用。我翻查了樓宇的獲批圖則，發覺商場部份只准用作非住宅用途，我如果和他簽訂租約協議，是否違法?

3.2.2 (c)

答. 經營老人院被視作住宅用途，因此，需要先取得更改樓宇用途的批准。這方面要徵得屋宇署、規劃署及地政總署的同意。老人院的經營人士除了要獲得更改用途的批准外，還要獲得社會福利署的牌照，方可經營。為保障自身利益，你可要求律師在租約協議中加入條款，並列明遵守有關法例的責任在於租客一方。就大廈公契和經營老人院之間可能出現的糾紛及影響，你應徵詢律師。

有關章節

M. 工程管制及執行

72. 認可人士名單上有建築師、測量師及工程師，又有另一份註冊結構工程師的名單，我對這些名稱很陌生，究竟應聘用那一類別的人士進行修葺工程?

4.3.4
5.3

答. 根據《建築物條例》，任何人士如欲進行建築工程（或街道工程），均需聘任一位認可人士作為該工程的統籌人，及聘任一位註冊結構工程師去處理涉及結構部份的工作。認可人士，不論他是建築師、測量師或工程師，其地位、職務及責任均是一樣的。若修葺工程是政府部門要求的，樓宇業主應查閱命令有沒有要求聘用認可人士或註冊結構工程師。如有需要，可查詢有關政府部門。

除以上要求外，樓宇業主選擇建築專業服務時，亦應考慮修葺或改善工程的性質，是否與該認可人士及註冊結構工程師的經驗及工作記錄相匹配。

73. 修葺及改善工程進行時，我怎樣知道所用的物料及工人技術是合乎標準?

4.3.4

答. 樓宇修葺及改善工程的監督需要專門的技術知識及經驗，故此，你應聘請建築專業人士給意見及監督工程，確保它們按合約訂明的規格進行。至於大型工程，為在符合成本效益的情況下保障自身利益，你可考慮聘請獨立而具專門經驗的人士作為你的工程監督代表，為你監察工程的進行及質量。

74. 承建商要求付中期的工程費，我可怎樣確定所申請的工程費是應付的?

4.3.7 (c)

答. 中期工程費應按合約的條款繳付，你應聘請建築專業人士作為工程顧問，監督承建商的工程，並在每期工程完成後發出證明書。留意若承建商未能按合約訂明標準完成工程，你應暫停發放有關款項，待他們糾正質量後方需支付。

有關章節

75. 某些業主向承建商建議更改工程規格，承建商依照建議進行工程後，要求立案法團就此需付額外金額，有沒有方法防止這種情況，或確保多付出的金錢物有所值?

4.3.7 (e)

答. 如果你已聘用了工程顧問或工程經理，他們是協助你處理和承建商之間合約糾紛的適當人士。若你沒聘用，可參考以下指引。

首先，承建商不應只聽從某部份業主的指示，然後更改工程的規格。任何給予承建商的指示，均應透過適當及協議的渠道，如透過工程顧問，或業主立案法團的工程督導委員會的獲授權人士發出。若承建商已獲通知指示的發放渠道，業主立案法團可無需為有關工程的更改負責，承建商應作出糾正，令工程符合原本合約訂明的規格。

若業主立案法團認為，不論誰向承建商發出指示，都願意承擔費用，那有關的金額可按合約文件的收費表釐訂，亦可算合理。

76. 我們希望工程能在緊迫的期限內完成，有什麼方法確保承建商能依期完成?

4.3.6 (l) (m)
4.3.7 (a) (b)

答. 預備招標文件時，應留意定下一個合理限期，讓承建商完成所需工程。建議你批出合約前，應要求承建商先提交工程進度表討論協商及同意。定期監察工程的進度是十分重要的，以確保承建商能跟從協議的進度。在合約中加入保證金及賠償損失的條款，以保障業主權益，亦是一個常見的做法。

77. 自從棚架豎立以來，我們樓宇便發生多宗失竊，管理公司可怎樣補救?

4.3.8 (b)

答. 棚架很多時為賊人和匪徒提供了犯案的方便路徑，你應指示承建商採取預防措施，如在棚架上裝上倒刺鐵線，以防賊人攀爬，及安裝夜間照明系統。同時要求產業經理加強保安措施，在夜間增派護衛員巡邏等。

有關章節

78. 我們聘用的承建商似乎陷入財政困難，工程已停頓了好一段時間，對租客及業主造成滋擾，業主立案法團現在有何選擇?

附錄25

答. 若已聘用了工程顧問監督工程，業主立案法團可要求他向承建商發出通告，勒令恢復工程。

若限期過了，承建商仍沒有復工，工程顧問可發出通知終止合約，為餘下工程重新招標。若業主立案法團因更換承建商而蒙受損失，可透過法律行動向違約的承建商索償。

若業主立案法團沒有聘請工程顧問，應就此情況馬上聘請，以協助解決情況。

79. 承建商的工程質素未達標準，業主立案法團決定拒付尾數，現在承建商控告法團，可怎樣辦?

4.3.7

答. 若承建商控告業主立案法團沒為已完成的工程付款，業主立案法團應聘請建築專業人士，就承建商的表現及工程質素作出獨立評估，作為不付款的理據，日後在法庭該評估可用作證據。同時亦應聘請法律顧問，處理和承建商之間的法律訴訟，你亦可與承建商協商，以仲裁形式解決糾紛。

N. 保養及業主立案法團

80. 最近業主立案法團的管理委員會通知我們，已就樓宇的大型修葺工程邀請了數間承建商報價，並已選定一間承建商，事先我們對此一無所知，我們應考慮什麼因素?

4.3.4
4.3.5
4.3.6
4.3.10
(b) & (c)

答. 為防止出現《建築物管理條例》中提及的貪污或行為不當情況，業主立案法團(或業主委員會)購買或獲取服務時，均應透過招標進行。如有疑問，可向廉政公署查詢。

舉例來說，涉及十萬港元的維修工程合約，應最少邀請五間公司競投。為公平起見，各投標承建商的報價書，必須跟據同一份規格的招標文件制定。

有關章節 第80題（續）

對於有多個業權的樓宇，其中一個處理維修保養工程的有效及可靠方法是聘請建築專業人士作為工程顧問，或如需要的話，兼請工程經理作為各業主的代表。

每個業主均有權知道業主立案法團選擇承建商時，有沒有依從適當程序。若發現未有遵守《建築物管理條例》第四十四款有關供應品、貨品或服務的取得的工作守則(見民政事務總署刊印的「大廈管理及維修工作守則」的附錄二)，整個招標程序便算無效。

81. 我的租客告訴我，梯間貼了一份政府告示，要求業主修理樓宇的排水系統，我應怎樣做？又從何開始？

4.2.2 (c) 答. 若梯間牆壁貼了一份政府命令，要求業主修理排水系統，那即表示屋宇署發現樓宇的公用排水系統出現了問題。由於所有業主對樓宇公用部份均有不分割份數業權，他們有責任進行維修。你應聯絡業主立案法團(如有)，或聯同其他業主，盡快按命令維修或更換排水系統及聘請專業建築人士作為工程顧問。

82. 我只是樓宇內眾多業主之一，我可怎樣開展整幢樓宇的維修工程？

4.6 答. 法例上業主立案法團負責樓宇公共部份的維修及保養，你可通知業主立案法團管理委員會的主席，要求他召開業主大會，討論維修事項。根據大廈公契及《建築物管理條例》，所有在業主大會上通過的決議案，管理委員會及全體業主均要遵守。

若你的樓宇並未有成立業主立案法團，應按《建築物管理條例》成立，如遇困難，可向各區民政事務處尋求協助。

有關章節

83. 樓宇內只有寥寥數位業主對維修公用部份有興趣，令人相當失望。究竟要有多少百分比的業主，才可通過維修的決定?

4.6.3
4.6.5

答. 你可考慮徵求不少於百分之五的業主的支持，然後要求立案法團管理委員會的主席召開特別大會。會上只要有百分之十業主的法定人數，便可通過修葺及保養工程的建議。若業主對管理委員會的工作不滿，或問題不能在管理委員會的層面解決，可向各區民政事務處或大廈管理資源中心投訴或尋求協助。

84. 業主立案法團已通過決議，決定進行樓宇大型翻新，一些業主卻拒絕付款，有沒有辦法向他們追討欠款?

4.6.8

答. 管理委員會及全體業主均應遵守業主立案法團在全體大會上通過的議案，建議你將問題轉介至產業經理，由他們追討欠款，因這屬於他們的管理職責。

此外，若追討欠款不超過五萬港元，業主立案法團可通過小額錢債審裁處索償；若欠款超過五萬港元，但不超過六十萬港元，案件將交由區域法院處理；若欠款超過六十萬港元，案件將由高等法院處理。

但若業主拒絕付錢，是因為對業主立案法團通過的決議案的有效性有懷疑，有關糾紛應轉介至土地審裁處。

法庭頒布的命令會登記在有關物業的業權上，可能影響日後物業的交易。

85. 一間承建商在我們樓宇的外牆豎立了棚架，聲稱已和我們業主立案法團的部份委員訂立了協議，進行外牆維修工程。但據知這間承建商並非按正常程序選出，我們可怎麼辦?

4.3.6
4.3.10

答. 根據《建築物管理條例》，業主立案法團取得超過十萬港元或逾全年財政預算百分之二十的供應品、貨品或服務時，應按「供應品、貨品或服務的取得的工作守則」進行招標。

有關章節

第85題（續）

若選取該承建商時沒依從適當的招標程序，那承建商與委員簽訂的任何協議，對業主立案法團均無約束力。你可與業主立案法團的管理委員會主席商討，安排終止該承建商的工程，及清拆已豎立的棚架(包括修補因豎立/清除棚架而引起的損毀)。若業主立案法團不能自行解決問題，可向各區民政事務處尋求協助。

86. 保養工程正進行得如火如荼之際，但由於資金不足，業主立案法團決定終止工程，按合約我們應負上甚麼責任?

4.6.3
4.6.6

答. 簽訂合約後，業主立案法團及承建商雙方均有其義務及責任。若在承建商並沒有不履行合約，或違反合約條款的情況下，業主立案法團終止合約，承建商便有權就已進行的工程及因而蒙受的財政損失索償。最終樓宇所有業主均要負上責任。

業主立案法團的管理委員會可考慮召開特別大會，向全體業主解釋情況，希望能通過一項決議案，向各業主籌措額外資金，以完成餘下的工程。

業主立案法團終止合約前，應諮詢工程顧問及法律顧問。考慮到法律訴訟，終止合約有時候可能比繼續進行工程更花金錢。

87. 上個月五樓一個金屬花槽墮下，令途人受傷。有人說外牆屬於樓宇的公用部份，故業主立案法團須負上責任。法團現在可怎樣做?

3.2.2 (f)
3.4.4

答. 即使花槽位於屬於樓宇公用部份的外牆，由於它由某一個單位的住戶全權使用，該單位的業主須為花槽是否穩固負上全責。業主立案法團應向保險公司報告事件，由保險公司作出調查，如發現有需要，保險公司會向安裝花槽的單位業主追究責任。.

有關章節

88. 我們想為樓宇的保養工程聘請顧問，我怎知該顧問是否合資格，或其報價是否合理?我又怎監察工程顧問的表現?

4.3.4
5.3
附錄21

答. 香港建築師學會、香港工程師學會及香港測量師學會等專業團體，均保存一份合資格會員的名單及執業顧問公司的資料，以供查閱。你亦可參考屋宇署的「認可人士」名單，以作初步的篩選。你可要求入選名單上的顧問就着你需進行工程的種類，提供相關的經驗證明，並聯絡其諮詢人，以核實其過往表現。通常這筆顧問費比起工程費只是很小的金額，故無需太在意要找價錢很低的公司，只要工程顧問有能力，服務水平高及富經驗，付多些顧問費用也是值得的。

留意擬定名單時，應只揀選那些可靠的建築專業人士及其公司提供報價。要求有興趣的公司，就工程提交計劃大綱，詳列具體負責的職員及其資歷、相關經驗，亦是一個很普遍的做法。你亦可要求顧問公司在其收費建議書中，詳列監工計劃的建議，如巡視地盤的次數、與承建商會面的頻密次數等。

工程顧問的表現可在其地盤監督及與承建商的會議上反映得到，若顧問公司派缺乏資格經驗的監督人員到地盤，或沒出席一些統籌會議，你應向顧問公司發出警告，要求改善。若仍無效，可考慮終止其服務。

89. 我可怎樣聘請承建商進行維修工程?

4.3.5
4.3.6
附錄20

答. 選擇承建商時，你應跟從《建築物管理條例》的招標程序。所需的報價書數目，將視乎工程的預計費用。當你準備承建商的投標名單時，你應考慮是否需要邀請《建築物條例》下的註冊一般建築承建商。雖然某些情況下，聘請註冊一般建築承建商並非法訂要求，但仍建議你只揀選註冊一般建築承建商入投標名單，因他們已按《建築物條例》受到評審及認可。

為確定被選入名單的承建商擁有相關的工作經驗，你應聯絡其諮詢人，以核實其過去的表現。

你亦應委任一名建築專業人士作為工程顧問預備招標文件，讓承建商在相同的基準下競投。該工程顧問亦會負責分析收回的標書，然後向業主立案法團提出選擇承建商的建議。若擬定入選名單及資格預審有按照正常程序進行，應接納最低價的標書。

有關章節

90. 若承建商提交了不同形式的標書，令我們不能按同一基準比較，我們可怎批出合約?

4.3.6 答. 這個情況只會在你未有清楚列明工程規格、有關資料及工程範圍便進行招標的情況下才會發生。你應聘請建築專業人士作為工程顧問，預備招標文件，重新招標。

O. 預防性保養

91. 過去數年，業主立案法團在緊急維修工程上花去不少金錢，我們可怎樣在財政預算上控制得更好，及減低維修成本?

4.4 答. 待問題出現才作維修，是昂貴的策略，且對租客造成不便。定期保養，可延長樓宇的飾面、設備及裝置的壽命。定期檢查樓宇，亦有助及早發現損毀的徵狀，及時作出補救措施。業主立案法團應和產業經理商討保養的策略及標準。若財政預算充足，應從詳計劃，作預防性的維修保養，以達到保養目標，避免服務突然中斷，長遠來說，會更省便。

92. 我們不明白為何過去數月，升降機服務在過往數月有多次中斷的事故?

3.2.1 (c)
4.1.2 (c)
4.4 答. 升降機系統有很多機械零件需要不時的修理及替換，對於一些太舊式的升降機，用作替換的零件未必那麼容易找到。若升降機常常壞，那可能顯示它已到達使用年限。你應和升降機的承建商商討其狀況，如有需要，要求提交改善及翻新的建議書。另一個可能性是承建商並沒做好自己的工作。如有疑問，可徵詢建築專業人士，特別是註冊屋宇裝備工程師的意見。

93. 我居住樓宇後的斜坡生滿植物，近日大雨滂沱，我是否需要擔心?另可做些甚麼確保它們安全?

3.2.1 (d)
4.1.4
4.4
5.2.2
附錄7 答. 若植物佈滿斜坡及擋土牆，外行人很難察覺有沒有危險。你應請合適的工程人員定期巡視及維修保養斜坡，特別是雨季來臨前。

有關章節

業主立案法團管理委員會的會議應有一個既定的議程，籌備聘請專業人士如岩土工程師等進行工程維修檢查。有關的勘測報告亦應詳述善後的保養工作，包括例行的勘測及工程勘測的頻密次數。

至於斜坡上的植物，樓宇管理人員應定期清理渠道及排水孔的垃圾及植物，拔掉令渠道出現裂縫的植物、移走岩坡或岩石上鬆脫的石碎及雜草，在光禿的斜坡泥面重新栽種植物，尤其在雨季時應增加這些巡查及小型保養維修的次數。如發現任何問題，應在合資格建築專業人士的監督下展開維修工程。業主立案法團的管理委員會在會議上應定期檢討斜坡維修保養工程的進度，及籌措足夠的資金，以應付勘測及工程的費用。

有關保養人造斜坡及擋土牆的一些指引，可參考土力工程處的《土斜坡維修簡易指南》。.

94. 附近一個建在土地上的露天停車場出現裂縫，有沒有危險?我應怎樣辦?

3.2.1 (d)
4.1.4
4.4

答. 這情況下出現在混凝土地台上的裂縫，成因可能是樹根的生長、地下渠或食水供應管道裂開，沖去土壤，混凝土板塊之間預留的伸縮空間不足，或因鄰近地面或斜坡的移動，令停車場路面陷下所致。

業主立案法團應聘請建築專業人士調查成因，然後提交報告。有關埋藏水管的檢查方法，詳情可見工務科(現時工務局)印製的《Code of Practice on Inspection & Maintenance of Water Carrying services Affecting Slopes published by the Works Branch(now Works Bureau)》（只有英文版）。如發現裂紋外更有路陷情況，受聘請的專業人士應安裝儀器監察。

95. 我留意到外牆的紙皮石已出現裂縫，認為是時候更換，可怎樣才可以說服其他業主進行更換工程呢?

3.2.1 (b)(vi)
4.1.1 (b)(i)
4.4

答. 你應拿出證明，說服其他業主有更換全部紙皮石的需要。第一步如先游說業主立案法團請工程人員徹底勘測紙皮石的穩固性，會較容易被接受。勘測可用鎚子輕敲所有外牆。第二步便應就勘測結果研究是否需要更換，又全部更換會否比局部維修化算，及有關的工程及財政的安排。

有關章節

P. 長期維修保養

96. 我們是一個新落成屋苑的業主立案法團，過去數年屋苑都沒有多少維修工程需要進行，我們應怎樣計劃將來的維修保養呢?

3.2
3.4
4.4

答. 在產業經理的協助下，你應先制定維修保養的策略及標準，以便預備長期的財政預算及維修保養計劃。因為你的屋苑剛落成不久，正好是採用預防性維修保養的合適時機，以確保樓宇管理的質素及其價值。

業主立案法團可考慮成立儲備基金，應付未來更換大型設備如水泵、電路板、緊急發電機等。我們亦建議業主成立償債基金，應付將來公用部份的翻新工程。只要業主在周年大會上通過協議，管理公司便可斟量微增每月的管理費，以撥出部份納入償債基金。你應定期檢查樓宇不同元件、裝置及服務設施，確保它們運作正常。這些檢查收集到的資料，會有助制定長期預防性維修保養計劃。

97. 我們預備樓宇的長期維修保養計劃時，一些業主問及維修項目的優先次序，你有何建議?

3.2
3.4
4.4

答. 維修項目通常可分為以下類別：

i. 緊急維修

一些可能對公眾及住客構成危險的損毀，如外牆微鬆/脫落的磁磚、有問題的消防　裝置、升降機元件等，均需要緊急的維修。

ii.一般維修及更換

一些可能對業主/住戶構成不便或滋擾的損毀，如天台、食水供應或排水渠漏水，其維修的優先次序應較那些可因應樓宇元件的需要及狀況進行的預防性維修保養項目為高。

有關章節

iii. 翻新、改善及現代化工程

純粹改善樓宇外貌的美化工程，其獲處理的優先次序應較低，除非它因節省成本理由和緊急工程一併做，如用高質素的石面裝飾替代外牆殘破的紙皮石。

98. 我居住的樓宇較舊，天台、平台及後巷有很多僭建物，亦發現不少排水渠有問題，混凝土有剝落，我們可從何開始改善?

3.2
4.1
4.4
5.2.1

答. 你應聘請建築專業人士，為樓宇進行詳細的狀況勘測，找出所有有問題部份及僭建物的範圍。有關勘測報告應包括所需糾正工程的估計費用。

若調查結果發現為安全着想而需進行緊急維修，這些工程則不可以被拖延。但需留意已完成的工程不可申請樓宇安全貸款計劃的貸款。至於其他維修工程，業主可能要自行決定工程的優先次序。.

進行維修工程前，應先清除僭建物，令原來的牆壁/地面露出來，得以檢查、維修或還復至原狀。若僭建物的業主沒理會你清拆的要求，而這些僭建物又位於樓宇公用部份，你可能需要採取法律行動，或要求屋宇署的協助。

業主如有財政問題，可按樓宇安全貸款計劃向屋宇署申請貸款，補貼修葺工程的成本。

Q. 財政預算

99. 在游說業主承擔大型維修所需費用一事上，業主立案法團覺得相當沮喪，有何技巧處理這個問題?

4.4.5 (b)
4.4.5 (e)
4.6.5
5.2.1 (c)
附錄 6

答. 正確及有效的程序是舉行業主大會，讓每位業主都知道進行大型維修工程的需要，有充份的心理準備去面對。這些訊息應盡早傳達，讓業主慢慢接受，並有充裕時間籌錢。若業主願意付款，卻苦無實際財政支持，可按樓宇安全貸款計劃向屋宇署申請貸款。

有關章節

第99題（續）

另一個方法是成立償債基金，在每月的管理費撥出一小部份作為基金，作管理及維修保養用途。

100. 我們是否應待所有業主繳清所需的維修費後才開展修葺工程的合約?

4.3
4.4.5 (b)
5.2.1 (c)
附錄6
第99題

答. 無疑先收集所有業主的款項，然後才開展工程合約是最保險的做法。但若只是一小部份業主未按限期交錢，但經費已足夠，業主立案法團亦可先讓承建商開展工程。

若修葺工程需要每個業主繳交大筆的款項，建議按工程進度，分期向業主收取費用。這會有助減輕業主的財政負擔，令款項的收集更靈活。你應徵詢建築專業人士及產業經理，應如何安排分期收取款項，令業主立案法團在每個工程階段都有足夠經費支付承建商，合約上亦應有配合的條款，給予業主立案法團這方面適當的靈活性，以免出現違約的情況。

個別業主如遇財政困難，可按樓宇安全貸款計劃向屋宇署申請貸款。

附錄

附錄一

中英詞彙及索引

附錄一　中英詞彙及索引

三劃

土地測量師	p174	Land Surveyor
土地註冊處	p20 p48 p64 p152 p177 p178 p180 p181 p184	Land Registry
大廈公契	p20 p22 p23 p24 p52 p78 p103 p106 p148 p149 p151 p152 p155 p156 p157 p158 p177 p185 p187 p189 p198 p201 p203 p207	Deed of Mutual Covenant (DMC)
大廈管理及維修工作守則	p129 p151 p206	Code of Practice on Building Management and Maintenance
大廈管理資源中心	p148 p156 p167 p168 p172 p173 p174 p207	Building Management Resource Centre (BMRC)
工料測量師	p122 p133 p174	Quantity Surveyor
工程策劃工作	p114 p132 p174	Project planning
工程進度	p132	Work progress

四劃

互助委員會	p78 p79 p80 p158 p171	Mutual Aid Committee (MAC)
內部指引	p23 p76 p78 p198	House rules
公用部分	p20 p22 p23 p57 p72 p76 p79 p80 p116 p148 p151 p156 p157 p177 p185 p206 p208	Common parts
公共產業保險	p79	Property-all-risks insurance
公眾安全	p68 p83	Public safety
公眾衛生及市政條例	p22 p59 p69 p166	Public Health and Municipal Services Ordinance
公開招標	p125	Open tender
升降機及自動梯(安全)條例	p21	Lifts and Escalators (Safety) Ordinance
升降機安裝	p69 p142 p162	Lift installation
日久失修	p19 p64 p182	Dilapidation
水污染管制條例	p21 p68 p112	Water Pollution Control Ordinance
水務處	p24 p67 p68 p112 p123 p166 p169 p170 p182 p191 p195	Water Supplies Department (WSD)
水務設施條例	p21 p68 p112 p166 p169	Waterworks Ordinance
水務監督	p68 p92 p112	Water Authority

附錄一 中英詞彙及索引

五劃

外牆	p29 p32 p39 p40 p51 p56 p59 p67 p85 p86 p95 p96 p98 p102 p107 p119 p142 p143 p181 p185 p187 p188 p190 p199 p201 p202 p207 p208 p211 p212	External wall
外牆附加物	p42 p43 p71	External appendages
民政事務局局長	p20 p148 p149 p206	Secretary for Home Affairs
民政事務總署	p67 p79 p106 p129 p130 p149 p156 p167 p172 p173 p182 p206	Home Affairs Department (HAD)
申領牌照	p47 p49 p165 p166	Licensing
石棉	p51 p59 p101 p102 p107 p122 p196	Asbestos

六劃

共同業主	p47 p57 p106 p177 p179 p183 p184 p185 p187 p191	Co-owner
危險品	p44 p45 p74 p165	Dangerous goods
危險品條例	p44 p45	Dangerous Goods Ordinance
危險斜坡修葺令	p65 p110 p163	Dangerous hillside order
地盤安全監工計劃書	p136	Site safety supervision plan
有計劃的修復性維修保養	p140	Planned corrective maintenance
有計劃的預防性維修保養	p140 p210 p212	Planned preventive maintenance

七劃

佔用許可證(入伙紙)	p24 p47 p48 p52 p162	Occupation permit
局部拆卸	p50 p51	Partial demolition
改善，美化	p50 p51 p70 p105 p114 p119 p122 p139 p147 p162 p182 p201 p203 p210 p212	Upgrading
改建及加建	p24 p48 p51 p52 p53 p56 p101 p117	Alterations and additions
改善消防安全指示	p66 p68 p111	Fire safety improvement directions
更改用途	p47 p48 p50 p202	Change in use
私家巷	p54 p55	Private lane
巡視	p23 p27 p70 p71 p76 p77 p185	Surveillance
防止火災	p146 p168	Fire prevention
防止賄賂	p22 p137	Bribery/Prevention of bribery
防火門	p57 p71 p187	Fire resisting door
防火圍建物	p73	Fire resisting enclosures
防煙廊的門	p47 p57 p66 p71	Smoke lobby door

附錄一 中英詞彙及索引

八劃

使用不當	p23 p47 p48 p61 p76 p77	Misuse
使用限制	p46	Use restriction
委聘承建商	p123	Appointment of contractor
委聘建築專業人士	p53 p117	Appointment of building professional
所容許的用途	p48 p50	Permissible use
抽水系統	p60	Pumping system
招標		Tender
收集	p129	collection
文件	p118 p121 p126	document
評估	p130	evaluation
通知	p130	notification
告示	p129	notice
開啟	p130	opening
紀錄	p129	record
法定命令	p19 p64 p105 p106 p117 p136 p162 p180 p188	Statutory order
法定要求	p21 p117 p121 p123 p202	Statutory requirement
狀況檢查	p70 p118 p119 p140 p142 p213	Condition survey
空地	p54 p56 p76	Open space
長遠維修保養計劃	p139	Long term maintenance plan

九劃

保修期	p126 p134	Defects Liability Period
保養	p32 p34 p42 p54 p70 p139 p143 p210	Servicing
維修保養		Maintenance
適時維修	p15 p23 p27 p38 p161 p162 p174	Timely maintenance
維修保養周期	p142	Maintenance cycle
維修保養策略及標準	p141 p210 p212	Maintenance strategy and standard
維修保養預算	p141 p142 p210	Maintenance budget
城市規劃條例	p48 p50	Town Planning Ordinance
岩土工程師	p38 p110 p122 p144 p163 p192 p193 p211	Geotechnical Engineer
屋宇測量師	p174 p184	Building Surveyor
持牌水喉匠	p97 p112 p170	Licensed plumber
挑選過程	p118 p119	Selection process
按照樓宇狀況而計算的方法	p142	Condition-based approach

附錄一 中英詞彙及索引

九劃（續）

食物環境衛生署	p53 p67 p98 p166 p182 p191 p196 p197	Food and Environmental Hygiene Department (FEHD)
香港工程師學會	p168 p172 p173 p209	Hong Kong Institution of Engineers (HKIE)
香港建築師學會	p168 p172 p209	Hong Kong Institute of Architects (HKIA)
香港測量師學會	p168 p172 p174 p209	Hong Kong Institute of Surveyors (HKIS)

十劃

修葺令	p65 p108 p110 p189 p193 p194	Repair order
埋置的喉管	p39 p65 p94	Buried pipe
套餐合約(全包合約)	p126	Package Deal
核准用途	p24 p47 p48	Approved use
氣體安全條例	p21 p69	Gas Safety Ordinance
消防安全(商業處所)條例	p21 p66	Fire Safety (Commercial Premises) Ordinance
消防安全巡查表	p146	Fire safety checklist
消防安全檢查	p165 p174	Fire safety inspection
消防員升降機	p73 p75 p201	Fireman's lift
消防條例	p21 p69	Fire Services Ordinance
消防處	p24 p45 p59 p66 p67 p68 p76 p111 p113 p123 p143 p165 p166 p178 p182	Fire Services Department (FSD)
消防裝置	p49 p50 p66 p71 p74 p76 p79 p90 p111 p116 p123 p165 p178 p188	Fire service installation
逃生路線(走火通道)	p46 p47 p54 p57 p66 p146	Escape route
	p47 p48 p50 p71 p76 p116 p186 p187 p201	Means of escape

十一劃

勘測令	p108 p179 p189	Investigation order
商議	p125	Negotiation
專業團體	p174	Professional body
專用通道	p73	Means of access
強制性公積金計劃管理局	p170	Mandatory Provident Fund Schemes Authority (MPFA)
排水系統(排水渠)造成的滋擾	p19 p38 p92	Drainage nuisance

附錄一 中英詞彙及索引

斜坡	p19 p35 p36 p37 p38 p55 p56 p65 p99 p100 p122 p136 p144 p161 p162 p163 p188 p192 p193 p194 p210 p211	Slope
清拆令	p56 p59 p66 p103 p107 p177 p180 p183 p184	Removal order
產業測量師	p174	General Practice Surveyor
第三者責任保險	p79 p80	Third party liability insurance
通風系統	p60 p72 p165 p201	Ventilation

十二劃

普通法	p19	Common Law
測試及例行維修保養規定	p76	Testing and routine maintenance
滋擾	p19 p38 p50 p58 p60 p64 p65 p69 p83 p92 p97 p98 p102 p134 p135 p145 p161 p166 p191 p196 p201 p205 p212	Nuisance
發牌服務	p166	Licensing services
程式方法	p142	Formula approach
策劃與發展測量師	p174	Planning and Development Surveyor
結構裂縫	p30 p31 p32 p85	Structural crack
註冊一般建築承建商	p123 p178 p179 p198 p209	Registered general building contractor
註冊承建商；註冊承辦商	p62 p105 p107 p108 p110 p111 p112 p123 p136 p137	Registered Contractor
註冊消防裝置承建商	p76 p90 p111	Registered fire service installation contractor
註冊專門承建商	p51 p110 p123	Registered specialist contractor
註冊結構工程師	p19 p32 p62 p85 p117 p119 p122 p179 p184 p187 p189 p190 p198 p201 p203	Registered Structural Engineer

十三劃

傳統方法	p141 p142	Conventional approach
廉政公署	p168 p169 p205	Independent Commission Against Corruption (ICAC)
業主立案法團		Owners' Corporation (OC)
成立	p83 p106 p114 p148 p149 p150 p167	formation
功能	p148	function
程序	p148 p150	procedure
權利及責任	p151 p152 p153	rights and responsibilities

附錄一 中英詞彙及索引

十三劃（續）

業主委員會	p15 p20 p23 p24 p8 p83 p106 p142 p158	Owners' Committee
業主與租客(綜合)條例	p21	Landlord and Tenant (Consolidation) Ordinance
裝飾	p63	Decoration
粉飾	p58 p195 p143	Re-decoration
運輸署	p55 p58	Transport Department
違例改動，非法改建	p68 p73 p185	Unauthorized alteration
電力條例	p21 p69 p89 p113	Electricity Ordinance
電力裝置	p21 p69 p88 p89 p162	Electrical installation

十四劃

僱員補償保險	p79 p115	Employees' compensation insurance
僱傭條例	p171	Employment Ordinance
漏水	p28 p34 p40 p69 p92 p96 p97 p98 p190 p191 p192 p199 p212	Water leakage
滲漏	p29 p33 p38 p44 p62 p166191	Water seepage
緊急車輛通道	p55	Emergency vehicular access
緊急照明系統	p72 p75	Emergency lighting
與管理有關的事宜	p83	Management related issue
認可人士	p117	Authorized Person

十五劃

廣告招牌	p52 p57 p58 p59 p102 p161 p162 p187 p188	Advertisement signboard
樓宇安全貸款計劃	p67 p103 p114 p162 p182 p188 p189 p213 p214	Building Safety Loan scheme
樓宇的結構	p30 p32 p41 p71 p84 p102	Building structure
樓宇保險	p78 p79 p151	Building insurance
樓宇損毀	p28 p64 p83 p84 p103 p166 p182	Building defect
樓梯門	p71	Staircase door

附錄一　中英詞彙及索引

十六劃

噪音許可證	p135 p197	Noise permit
噪音管制	p68 p135	Noise control
噪音管制(一般)規例	p135	Noise Control (General) Regulations
噪音管制條例	p68 p135	Noise Control Ordinance
擋土牆(護土牆)	p35 p36 p37 p38 p55 p56 p57 p65 p99 p144 p163 p188 p192 p194 p210 p211	Retaining wall
操守規則	p173 p174	Rules of conduct
機電工程署	p69 p88 p91 p113 p123 p164	Electrical & Mechanical Services Department (EMSD)
選擇性投標	p125	Selective tender

十七劃

環境保護署	p59 p68 p101 p112 p135 p164 p165 p182 p196 p197	Environmental Protection Department (EPD)
豁免管制工程，可豁免工程	p58 p201	Exempted works

十八劃

擴建部分	p23 p51 p52 p54 p77 p131 p177 p186	Extension
翻新	p142 p212	Modernization
翻新工程儲備金	p141 p142	Replacement reserve

十九劃

簷蓬	p48 p61 p179 p183 p198	Canopy

二十劃

露台	p48 p61 p97 p198	Balcony

附錄三

聯絡方法

附錄

附錄二　聯絡方法

讀者可由政府網址 http://www.info.gov.hk 查閱最新資料。

屋宇署

九龍旺角彌敦道750號始創中心12樓

網址	: **www.info.gov.hk/bd**
電郵	: **enquiry@bd.gov.hk**
屋宇署查詢熱線(24小時)	: **2626 1616**
僭建物(興建中)投訴熱線	: **2626 1313**
傳真	: **2537 4992**

樓宇資訊中心
開放時間　上午九時至下午四時三十分(星期一至五)
上午九時十五分至十一時三十分(星期六)

土木工程署

九龍何文田公主道101號土木工程署大樓

網址	: **www.info.gov.hk/ced**
電郵	: **ceinfo@ced.gcn.gov.hk**
一般諮詢	: **2762 5111**
傳真	: **2714 0140**
香港斜坡安全網頁	: **http://hkss.ced.gov.hk**
社區諮詢服務組	
電話	: **2760 5800**
電郵	: **gecau1_ssd@ced.gov.hk**
斜坡安全熱線	: **2885 5888**

渠務署

香港灣仔告士打道5號稅務大樓43樓

網址	: **www.info.gov.hk/dsd**
電郵	: **enquiry@dsd.gov.hk**
渠務投訴熱線	: **2300 1110**
一般諮詢	: **2877 0660**
客戶服務諮詢	: **2834 9432**
傳真	: **2827 8605**

附錄二　聯絡方法

機電工程署

香港銅鑼灣加路連山道98號

網址	: **www.emsd.gov.hk/emsd**
電郵	: **info@emsd.gov.hk**
公眾諮詢熱線(24小時)	: **2882 8011**
傳真	: **2890 7493**

環境保護署

香港灣仔軒尼詩道130號修頓中心24樓至28樓

網址	: **www.info.gov.hk/epd**
電郵	: **enquiry@epd.gov.hk**

投訴熱線

觀塘，黃大仙及西貢 (九龍/新界東分區辦事處)

電話	: **2755 7000**
傳真	: **2754 0483**

香港島(香港島南分區辦事處)

電話	: **2838 3111**
傳真	: **2960 1756**

屯門及元朗(新界西分區辦事處)

電話	: **2411 9600**
傳真	: **2412 7872**

沙田，大埔及北區(新界北分區辦事處)

電話	: **2158 5757**
傳真	: **2685 1133**

深水埗，九龍城及油尖旺(市區東分區辦事處)

電話	: **2402 5251**
傳真	: **2402 8275**

荃灣，葵青及離島(市區西及離島分區辦事處)

電話	: **2417 6550**
傳真	: **2415 8958**

附錄二 聯絡方法

環境資源中心

環境保護署共設有兩個環境資源中心。政府、環境保護運動委員會、環保團體和其他環保組織印行的單張及刊物均可於資源中心內索取。此外，參考圖書館內藏有環保署、政府部門、本地和海外環保團體、社團和其他組織出版的環保書籍、雜誌、資料單張、小冊子、教材及其他刊物。

灣仔環境資源中心

香港灣仔皇后大道東221號

查詢及預約電話 : **2893 2856**

開放時間

星期一、二、四、五及六	上午十時至下午五時
星期三	上午十時至下午一時
星期日	下午一時至五時
公眾假期休息	

荃灣環境資源中心

新界荃灣德華街德華公園

查詢及預約電話 : **2944 8204**

開放時間

星期一、二、四、五及六	上午十時至下午一時及 下午二時至下午六時
星期三	下午二時至下午六時
星期日及公眾假期休息	

消防處

九龍尖沙咀東康莊道1號消防總部大樓

網址 : **www.info.gov.hk/hkfsd**

電郵 : **hkfsdenq@hkfsd.gov.hk**
熱線電話 : **2723 8787/2723 2233**
防火辦公室總部 : **2733 7619**
傳真 : **2311 0066**

二十四小時消防聯絡中心備辦有關消防危險及危險品的投訴及查詢。 : **2723 8787**

讀者可聯絡本地各消防局有關任何消防服務的查詢。

附錄二　聯絡方法

食物環境衞生署

香港金鐘道66號金鐘政府合署42 - 45樓

網址 : **www.info.gov.hk/fehd**
電郵 : **enquiries@fehd.gov.hk**
投訴及查詢熱線(24小時) : **2868 0000**
傳真 : **2869 0169**

民政事務總署

香港灣仔軒尼詩道130號修頓中心11樓、15樓、21樓、29樓及30樓

網址 : **www.info.gov.hk/had**
電郵 : **hadgen@had.gcn.gov.hk**
中央電話諮詢服務 : **2835 2500**
傳真 : **2834 7649**

民政事務處：	電話號碼		電話號碼
中西區	**2852 3002**	東區	**2886 6531**
南區	**2814 5720**	灣仔	**2575 2477**
九龍城	**2621 3401**	觀塘	**2342 3431**
深水埗	**2728 0781**	黃大仙	**2322 9701**
油尖旺	**2399 2111**	離島—梅窩	**2984 7231**
離島—長洲	**2981 1060**	離島—東涌	**2109 4953**
葵青	**2425 4602**	北區	**2683 2913**
西貢	**2701 3218**	沙田	**2606 5456**
大埔	**2654 1262**	荃灣	**2492 5096**
屯門	**2451 1151**	元朗	**2474 0324**

大廈管理資源中心：

網址 : **www.buildingmgt.gov.hk/buildingmgt/resource/**
電郵 : **bm_enq@had.gcn.gov.hk**

九龍中心 電話 : **2332 9113**
九龍茂林街2號

香港中心 電話 : **2186 8111**
香港中環皇后大道中99號中環中心地下5室

新界中心 電話 : **2614 6272**
荃灣眾安街4號周合成大廈1樓

附錄二　聯絡方法

房屋委員會及房屋署

九龍何文田佛光道33號房委會總部

網址	:	**www.info.gov.hk/hd**
電郵	:	**hdcom@housingauthority.org.hk**
一般查詢	:	**2714 5119**
傳真	:	**2711 4111**

香港警務處

網址	:	**www.info.gov.hk/police**
電郵	:	**pprb@police.gov.hk**

香港總島	電話號碼	傳真號碼
東區		
北角	**2563 6487**	**2562 5546**
筲箕灣	**2560 1117**	**2539 7438**
柴灣	**2557 1878**	**2556 3406**
灣仔區		
灣仔	**2519 0076**	**2511 8731**
跑馬地	**2234 0282**	**2575 8051**
中區		
中區	**2522 8882**	**2234 9871**
山頂	**2849 8748**	**2849 5652**
海旁	**2857 1555**	**2975 4392**
西區		
西區	**2546 0164**	**2858 9065**
香港仔	**2552 1766**	**2552 9216**
赤柱	**2813 1717**	**2813 6480**

附錄二　聯絡方法

香港警務處（續）

東九龍總區	電話號碼	傳真號碼
黃大仙區		
黃大仙	**2320 6871**	**2752 9405**
慈雲山	**2325 5235**	**2242 2665**
西貢	**2792 1279**	**2791 5129**
觀塘區		
觀塘	**2727 0006**	**2243 7903**
將軍澳	**2704 0430**	**2704 7343**
秀茂坪區		
秀茂坪	**2341 8696**	**2172 4425**
牛頭角	**2758 3033**	**2759 4322**
西九龍總區		
油尖區		
油麻地	**2388 1141**	**2388 3994**
尖沙咀	**2721 0137**	**2730 8194**
旺角區		
旺角	**2381 1052**	**2789 2123**
深水埗區		
深水埗	**2386 7633**	**2958 1430**
長沙灣	**2743 7862**	**2742 7046**
石峽尾	**2778 7744**	**2784 0676**
九龍城區		
九龍城	**2711 6955**	**2761 3479**
紅磡	**2330 1759**	**2364 8298**
大環山報案中心	**2773 5200**	

附錄二　聯絡方法

香港警務處（續）

新界南總區	電話號碼	傳真號碼
荃灣區		
荃灣	**2415 6003**	**2405 3687**
梨木樹	**2427 6129**	**2427 3619**
葵涌區		
葵涌	**2418 9846**	**2427 3438**
青衣	**2431 9123**	**2449 0351**
沙田區		
沙田	**2691 2754**	**2601 2176**
田心	**2695 9728**	**2601 5841**
小瀝源	**2649 9080**	**2646 1458**
馬鞍山	**2640 0109**	**2640 1904**
離島區		
大嶼山北	**2988 8520**	**2988 1822**
大嶼山南	**2984 1660**	**2984 1408**
新界北總區		
大埔區		
大埔	**2667 2292**	**2144 1271**
上水	**2675 6364**	**2676 7569**
屯門區		
屯門	**2463 1301**	**2464 8205**
青山	**2441 3933**	**2457 9507**
大興報案中心	**2467 7793**	**2463 4236**
元朗區		
元朗	**2476 5886**	**2477 5963**
天水圍	**2448 1803**	**2446 6547**
流浮山報案中心	**2472 1241**	**2472 4473**
屏山	**2488 5337**	**2488 3459**

附錄二　聯絡方法

入境事務處—調查組

香港灣仔告士打道7號入境事務大樓13樓

網址	:	**www.info.gov.hk/immd**
電郵(一般查詢)	:	**enquiry@immd.gov.hk**
電話	:	**2824 6111**
傳真	:	**2877 7711**

廉政公署(ICAC)

廉政公署二十四小時報案中心	:	**2526 6366**

香港中環美利道停車場大廈

網址	:	**www.icac.org.hk**
電郵	:	**general@icac.org.hk**
廉政公署樓宇管理熱線	:	**2929 4555**
傳真	:	**2601 6447**

廉政公署分區辦事處

西港島及離島辦事處 : **2921 6812**
香港上環干諾道中124號海港商業大廈地下

東港島辦事處 : **2922 8733**
香港灣仔軒尼詩道201號東華大廈地下

西九龍辦事處 : **2928 6397**
九龍彌敦道434-436號彌敦商務大廈地下

中九龍辦事處 : **2926 6200**
九龍九龍城衙前圍道21號E地下

東九龍及西貢辦事處 : **2927 4300**
九龍藍田啟田道啟田大廈地下4號

新界西南辦事處 : **2920 3500**
新界荃灣青山道271-275地下

新界西北辦事處 : **2920 6530**
新界屯門屯順街時代廣場北冀地下4至5號

新界東辦事處 : **2158 5933**
新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署地下G06-G13室

附錄二　聯絡方法

勞工處

香港中環統一碼頭道38號海港政府大廈16樓

網址	: **www.info.gov.hk/labour**
電郵	: **laboureq@labour.gcn.gov.hk**
熱線電話	: **2717 1771**
傳真	: **2544 3271**

土地註冊處

香港金鐘道66號金鐘政府合署17樓、19樓、20樓、28樓及30樓

網址	: **www.info.gov.hk/landreg**
電郵	: **csa@landreg.gov.hk**
熱線	: **2524 1717**
傳真	: **2523 0065**

強制性公積金計劃管理局

香港中環港景街1號國際金融中心1期21及22樓

網址	: **www.mpfahk.org**
電郵	: **mpfa@mpfahk.org**
熱線電話	: **2918 0102**
傳真	: **2259 8806**

社會福利署

香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈7 - 9樓

網址	: **www.info.gov.hk/swd**
電郵	: **swdenq@swd.gov.hk**
一般諮詢	: **2892 5323**
查詢熱線	: **2343 2255**

附錄二　聯絡方法

水務署

香港灣仔告士打道7號入境事務大樓

網址	: **www.info.gov.hk/wsd**
電郵	: **wsdinfo@wsd.gov.hk**
查詢熱線	: **2824 5000**
傳真(供水問題和一般事宜)	: **2519 3864**
傳真(帳單及用戶權事宜)	: **2802 7333**

中華電力有限公司

香港九龍亞皆老街147號

網址	: **www.clpgroup.com**
電郵	: **clp_info@clp.com.hk**

一般查詢

電話	: **2678 8525**
傳真	: **2678 8361**

客戶服務熱線

電話	: **2678 2678**
傳真	: **2678 6368**
緊急服務電話(24小時服務)	: **2728 8333**

附錄二　聯絡方法

香港電燈有限公司

香港郵政總局信箱915號(通訊地址)

網址	: **www.hec.com.hk**
電郵	: **mail@hec.com.hk**

賬戶資料查詢

熱線	: **2887 3411**
傳真	: **2510 7667**
「客戶通」(二十四小時自動系統電話服務)	: **2887 3466**

驗線及技術諮詢熱線

熱線	: **2887 3455**
傳真	: **2510 7721**
「易駁通」(二十四小時自動系統電話服務)	: **2887 3838**

客戶緊急服務

中文(二十四小時)	: **2555 4999**
英文(二十四小時)	: **2555 4000**

香港中華煤氣有限公司

香港北角渣華道363號

網址	: **www.hkcg.com**
電郵	: **webmaster@towngas.com**
客戶服務熱線(二十四小時服務)	: **2880 6988**
緊急事故熱線(二十四小時服務)	: **2880 6999**
報錶熱線(二十四小時服務)	: **2880 5522**
服務承諾熱線	: **2856 1331**
產品查詢熱線	: **2963 3000**
傳真	: **2590 7886**

附錄二　聯絡方法

香港建築師學會(HKIA)

香港銅鑼灣希慎道1號19樓

網址	: **www.hkia.org**
電郵	: **info@hkia.net**
電話	: **2511 6323**
傳真	: **2519 6011 / 2519 3364**

香港工程師學會(HKIE)

香港銅鑼灣記利佐治街金百利中心9樓

網址	: **www.hkie.org.hk**
電郵	: **admn@hkie.org.hk**
電話	: **2895 4446**
傳真	: **2577 7791**

香港測量師學會(HKIS)

香港中環康樂廣場1號怡和大廈801室

網址	: **www.hkis.org.hk**
電郵(秘書 - 一般事務)	: **secgen@hkis.org.hk**
電郵(行政)	: **hkisadm@hkis.org.hk**
電話	: **2526 3679**
傳真	: **2868 4612**

香港專業建築測量顧問公會

香港中環遮打道10號太子大廈1523室

網址	: **www.buildingsurvey.org.hk**
電郵	: **info@buildingsurvey.org.hk**
電話	: **2526 8099**
傳真	: **2526 8099**

附錄二　聯絡方法

香港地產行政學會

香港郵政信箱4126號(通訊地址)

網址 : **www.hirea.com.hk**
電郵 : **hirea@netvigator.com**
電話 : **2508 4879**
傳真 : **2887 6239**

香港物業管理公司協會

香港灣仔港灣道25號海港中心1808室

網址 : **www.hkapmc.org.hk**
電郵 : **office@hkapmc.org.hk**
電話 : **2186 6101**
傳真 : **2356 7332**

香港房屋經理學會

香港灣仔港灣道25號海港中心1808室

網址 : **www.housing.org.hk**
電郵 : **info@housing.org.hk**
電話 : **2544 3111**
傳真 : **2544 3112**

附錄三

有關法例、守則及設計手冊一覽表

附錄

附錄三　有關法例、守則及設計手冊一覽表

香港法例

章

123　建築物條例

建築物(管理)規例
建築物(建造)規例
建築物(拆卸工程)規例
建築物(規劃)規例
建築物(私家街道及通路)規例
建築物(垃圾及物料回收房及垃圾槽)規例
建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例
建築物(通風系統)規例
建築物(貯油裝置)規例
建築物(能源效率)規例
建築物(上訴)規例

7　業主與租客(綜合)條例
17　土地審裁處條例
28　土地(雜項條文)條例
40　政府租契條例
51　氣體安全條例
53　古物及古蹟條例
59　工廠及工業經營條例
95　消防條例
102　水務設施條例
121　建築物條例(新界適用)條例
124　收回土地條例
126　政府土地權(重收及轉歸補救)條例
128　土地註冊條例
130　土地徵用(管有業權)條例
131　城市規劃條例
132　公眾衛生及市政條例
152　新界(可續期政府租契)條例
172　公眾娛樂場所條例
201　防止賄賂條例
208　郊野公園條例
211　架空纜車(安全)條例
243　幼兒服務條例

附錄三　有關法例、守則及設計手冊一覽表

章

276　地下鐵路(收回土地及有關規定)條例
279　教育條例
295　危險品條例
301　香港機場(障礙管制)條例
311　空氣污染管制條例
317　工業訓練(建造業)條例
327　升降機及自動梯(安全)條例
337　已拆卸建築物(原址重新發展)條例
344　建築物管理條例
349　旅館業條例
354　廢物處置條例
358　水污染管制條例
360　肺塵埃沉著病(補償)條例
370　道路(工程、使用及補償)條例
374　道路交通條例
376　會社(房產安全)條例
400　噪音管制條例
406　電力條例
408　建築師註冊條例
409　工程師註冊條例
417　測量師註冊條例
438　污水隧道(法定地役權)條例
447　床位寓所條例
459　安老院條例
470　建築工地升降機及塔式工作平台(安全)條例
487　殘疾歧視條例
502　消防安全(商業處所)條例

附錄三　有關法例、守則及設計手冊一覽表

各項守則

避免氣體喉管發生危險
升降機及自動梯建築工程
空調裝置的能源效率
電力裝置的能源效率
照明裝置的能源效率
耐火結構
香港石油氣業
檢驗及維修影響斜坡的輸水設施守則
安裝電動滑動閘、電動玻璃滑動門及電動捲閘
最低限度之消防裝置及設備，以及裝置及設備的檢查、測試及維修
消防和救援進出途徑
貯油裝置
樓宇總熱傳送值
私家路
提供火警逃生途徑
地盤安全監督
建築工地升降機設計及建造
升降機及自動梯設計及建造
處理、運送及處置石棉廢物
車輛荷載
混凝土的結構使用
鋼材土的結構使用
風力影響
建築物拆卸(擬稿)

附錄三　有關法例、守則及設計手冊一覽表

設計手冊

岩洞的消防安全設計指南
公路及鐵路結構設計手冊
建造標準CS1:1990：測試混凝土
Construction Standard CS2 : Carbon Steel Bars for the Reinforcement of Concrete (英文版)
設計手冊：暢通無阻的通道
土木工程學工程一般規格
岩土指南第一冊：擋土牆設計指南
岩土指南第二冊：地盤勘測指南
岩土指南第三冊：岩石及土壤說明指南
岩土指南第四冊：洞穴工程指南
岩土規格一：預應力地錨模式規格
岩土規格二：鋼筋填料構築物模式規格
斜坡岩土工程手冊
Highway Slope Manual (英文版)
Technical Guidelines on Landscape Treatment and Bio-Engineering for Man-made Slopes and Retaining Walls (GEO Publication No. 1/2000) (英文版)

指引

屋宇署

監工計劃書技術備忘錄
安裝及維修廣告招牌指引
清拆常見的違例建築工程及進行外牆一般維修的指引

民政事務總署

大廈管理
大廈管理及維修工作守則
消防安全巡查表
怎樣成立業主立案法團 有效執行管理

附錄三　有關法例、守則及設計手冊一覽表

土木工程署

斜坡維修簡易指南
接獲危險斜坡修葺令時應怎樣處理
斜坡維修計劃範本

機電工程署

電力裝置保安全 定期檢查莫遲疑
氣體裝置工程和註冊氣體工程承辦商
禁止使用無煙道式氣體熱水爐以供浴室或淋浴使用
升降機及自動梯(安全)條例所規定升降機/自動梯擁有人的責任
使用瓶裝石油氣的安全措施

環境保護署

拆除含石棉物料的僭建物
噪音管制條例簡介
如何申請領建築噪音許可證

廉政公署

廉潔有效樓宇管理—業主立案法團財務管理指引
樓宇管理防貪通勝

勞工處

地盤意外個案簡析
地盤工友安全手冊

附錄四

「屋宇署發出的法定命令」樣本

附錄

附錄四　「屋宇署發出的法定命令」樣本

1. 建築物條例 — 建築事務監督根據第24(1)條規定頒布的命令(關於違例建築工程)

建築物條例（第 123 章）

建築事務監督根據第 24(1)條規定頒布的命令

命令編號 ：C
檔案編號 ：BD
致 ：

頒令機關 ：建築事務監督辦事處
九龍旺角
彌敦道 750 號
始創中心 12-18 樓

頒令日期 ：　　年　月　日

即 _____

（地段號碼）_____ 的業主。

據悉上址曾進行建築工程，但事前並無按照《建築物條例》第 14 條的規定，經本人批准建築圖則，並取得本人同意便展開工程。

2. 上述建築工程包括

樣本

3. 本人現行使《建築物條例》第 24(1)條所賦予的權力，命令你： —

4. 你須於本命令發出的日期起計 **30** 天內，展開本人在第 3 段著令進行的工程，並於 **60** 天內完成有關工程，且須達到建築事務監督滿意的程度。

建築事務監督

（　　代行）

副本送：土地註冊處處長

請留意建築物條例第 24(3)、24(4)及 33 條的條文。

BD 109　(1995 年 12 月訂版)

附錄四　「屋宇署發出的法定命令」樣本

2.　建築物條例 — 建築事務監督根據第26條規定頒布的命令(關於危險樓宇)

香港建築事務監督
建築物條例
(第 123 章)
建築事務監督根據第26條頒布的命令

命令編號：D
檔案編號：

頒令日期：一九九　年　月　日

致_____

本人謹爲位於(街道名稱及號數)_____
_____
(地段號數)_____的樓宇/建築工程*已經變爲危險/可能變爲危險*。

2. 本人現行使建築條例第26條所賦予的權力，宣布此樓宇/此等建築工程*實屬危險/可能變爲危險*，並特命令你即業主最遲須在一九九　年　月　日之前展開及在一九九　年　月　日之前完成以下工程：

建築事務監督
(　　代行)

副本送：土地註冊處處長-供註冊用

*刪去不適用者

附錄四　「屋宇署發出的法定命令」樣本

3.　建築物條例 — 建築事務監督根據第26A(1)條規定頒布的命令(關於欠妥的建築物)

香港建築事務監督
建築物條例
(第 123 章)
建築事務監督根據第 26A(1)條規定頒布的命令

命令編號：INVO_____　日期：_____年_____月_____日
檔案編號：BD_____

致：

本人經視察後，發覺位於(地址)_____
_____，
即坐落(地段號碼)_____
的建築物有*失修/欠妥之處。

2. 本人現行使《建築物條例》第26A(1)條所賦予的權力，命令你(即業主)聘任認可人士，在_____年_____月_____日前的一段期間，進行以下工程：-

樣本

本命令指定進行的所有工程，必須達到建築事務監督接受的標準，並須符合規例。

建築事務監督

(　　代行)

副本送：土地註冊處處長 - 供註冊用

* 刪去不適用者

附錄四 「屋宇署發出的法定命令」樣本

4. 建築物條例 — 建築事務監督根據第26A(3)條規定頒布的命令(關於調查懷疑欠妥的建築物)

香港建築事務監督
建築物條例
(第 123 章)
建築事務監督根據第 26A(3)條規定頒布的命令

命令編號：INVO _____ 日期：_____年 月 日
檔案編號：BD _____

致：

本人曾於_____年 月 日向位於(地址)_____
_____，
即坐落(地段號碼)_____
的建築物的業主送達命令 INVO _____號。

2. 本人現行使《建築物條例》第 26A(3)條所賦予的權力，命令你(即業主)在_____年 月 日前的一段期間，進行你的認可人士於_____年 月 日呈交，並於_____年 月 日獲得批准的勘測及補救工程建議指明的工程。

3. 本命令指定進行的所有工程，必須達到建築事務監督接受的標準，並須符合規例。

建築事務監督

(代行)

副本送：土地註冊處處長，供註冊用

附錄四　「屋宇署發出的法定命令」樣本

5.　建築物條例 — 建築事務監督根據第27A條規定頒布的命令(關於危險山坡)

建築物條例
(第 123 章)
建築事務監督根據第 27A 條頒布的命令

命令編號：_____ 日期：_____年_____月_____日
本署檔號：_____

致：

本人認爲，*位於及毗連_____，
即*坐落及毗連_____
的*天然、經平整或人工建築的土地*及擋土構築物(地物編號：_____*部分，在夾附圖則上以紅色示明)，*已變得/可變得危險，*將會或可能整幅或局部坍塌，導致或可能導致有人受傷或財產損毀的危險。

2. 本人現行使《建築物條例》第27A(2B)條所賦予的權力，宣布該*天然、經平整或人工建築的土地*及擋土構築物*危險/可變得危險，並命令你(即*該土地*及構築物的業主/*根據政府租契條款有義務保養該土地*及構築物的人)進行以下工程：

a) 在本命令發出日期起計_____個月內，聘任一名認可人士，就第3段指定的工程；

b) 在本命令發出日期起計_____個月內，按照建築事務監督於_____年_____月_____日審批的建議，進行核准補救/預防工程。

3. 本命令指定進行的所有工程，必須達到建築事務監督接受的標準，並須符合規例。

建築事務監督
(　　代行)

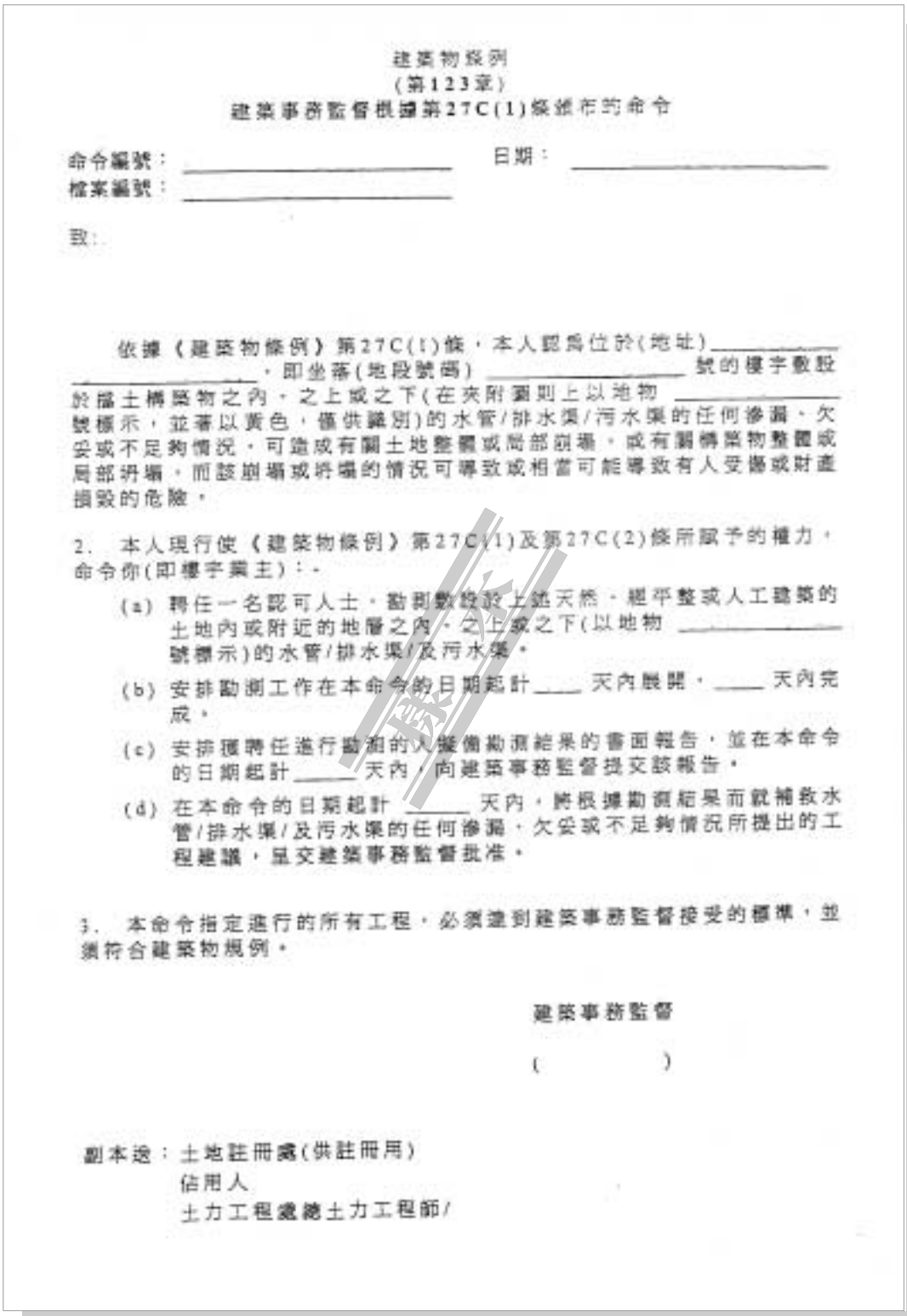
副本送：土地註冊處處長，供註冊用
Δ 土力工程處總土力工程師/
土力工程處總土力工程師/
土力工程處總土力工程師/斜坡安全
(經辦人：高級土力工程師/社區諮詢服務)
民政事務專員
* 地政專員
+ 建築署高級土力工程師/資助工程
佔用人

* 刪去不適用者

Δ 土力工程處有關地區分部
土力工程處地區分部以外提出建議的分部
+ 適用於影響資助工程的危險斜坡修葺令

附錄四　「屋宇署發出的法定命令」樣本

6. 建築物條例 — 建築事務監督根據第27C(1)條規定頒布的命令(關於水管、排水渠或污水渠)



建築物條例
(第123章)
建築事務監督根據第27C(1)條頒布的命令

命令編號：_____　日期：_____
檔案編號：_____

致：

依據《建築物條例》第27C(1)條，本人認爲位於(地址)_____，即坐落(地段號碼)_____號的樓宇數段於擋土構築物之內、之上或之下(在夾附圖則上以地物_____號標示，並著以黃色，僅供識別)的水管/排水渠/污水渠的任何滲漏、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有人受傷或財產損毀的危險。

2. 本人現行使《建築物條例》第27C(1)及第27C(2)條所賦予的權力，命令你(即樓宇業主)：-

(a) 聘任一名認可人士，勘測數段設上述天然、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(以地物_____號標示)的水管/排水渠/及污水渠。

(b) 安排勘測工作在本命令的日期起計____天內展開，____天內完成。

(c) 安排獲聘任進行勘測的人擬備勘測結果的書面報告，並在本命令的日期起計_____天內，向建築事務監督提交該報告。

(d) 在本命令的日期起計_____天內，就根據勘測結果而就補救水管/排水渠/及污水渠的任何滲漏、欠妥或不足夠情況所提出的工程建議，呈交建築事務監督批准。

3. 本命令指定進行的所有工程，必須達到建築事務監督接受的標準，並須符合建築物規例。

建築事務監督
(　　)

副本送：土地註冊處(供註冊用)
信用人
土力工程處總土力工程師/

附錄四　「屋宇署發出的法定命令」樣本

7.　建築物條例 — 建築事務監督根據第28(3)條規定頒布的命令(關於欠妥的排水工程)

香港建築事務監督
建築物條例
(第 123 章)
建築事務監督根據第 28(3)條規定頒布的命令

命令編號：DR/＿＿＿＿＿＿　日期：＿＿＿＿年＿＿月＿＿日
檔案編號：＿＿＿＿＿＿

致：

本人認為，位於(地址)＿＿＿＿＿＿

附錄四 「屋宇署發出的法定命令」樣本

8. 建築物條例 — 建築事務監督根據第28(5)條規定頒布的命令(關於欠妥的排水工程)

香港建築事務監督
建築物條例
(第 123 章)
建築事務監督根據第 28(5)條規定頒布的命令

命令編號：DR_____ 日期：_____年 月 日
檔案編號：BD_____

致：

本人曾於_____年 月 日向位於(地址)_____
_____，
即坐落(地段號碼)_____
的建築物的業主送達命令 DR_____號。

2. 本人現行使《建築物條例》第 28(5)條所賦予的權力，命令你(即業主)在_____年 月 日前的一段期間，進行你的認可人士於_____年 月 日呈交，並於_____年 月 日獲得批准的勘察及補救工程建議指明的工程。

3. 本命令指定進行的所有工程，必須達到建築事務監督接受的標準，並須符合規例。

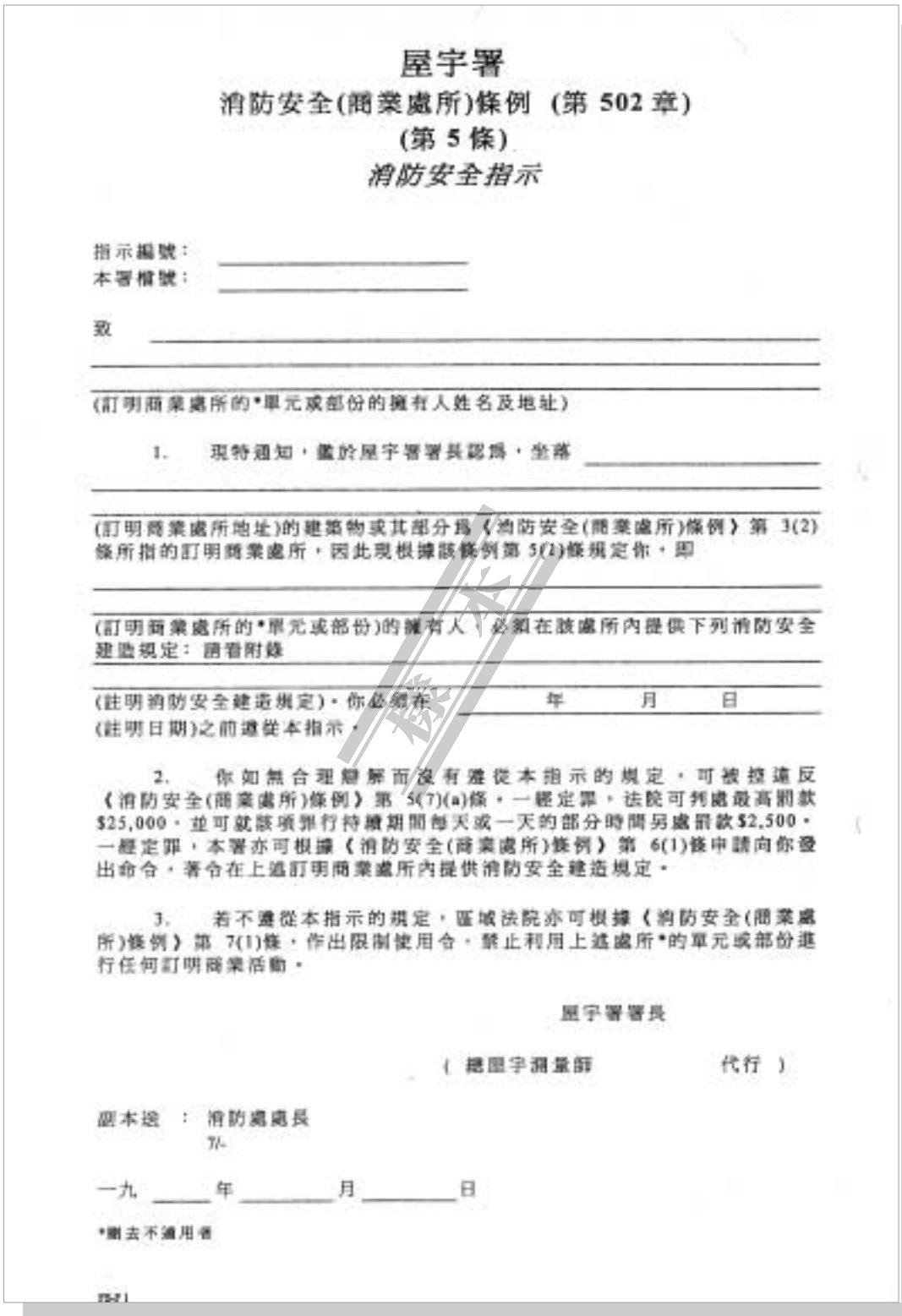
建築事務監督

(代行)

副本送：土地註冊處處長 - 供註冊用
管制及執行部高級屋宇測量師/A6

附錄四 「屋宇署發出的法定命令」樣本

9. 消防安全(商業處所)條例 — 第5條消防安全指示



屋宇署

消防安全(商業處所)條例 (第 502 章)

(第 5 條)

消防安全指示

指示編號：_____

本署檔號：_____

致 _____

_____

_____

(訂明商業處所的*單元或部份的擁有人姓名及地址)

1. 現特通知，鑑於屋宇署署長認為，坐落 _____

_____

_____

(訂明商業處所地址)的建築物或其部分為《消防安全(商業處所)條例》第 3(2)條所指的訂明商業處所，因此現根據該條例第 5(1)條規定你，即

_____

_____

(訂明商業處所的*單元或部份)的擁有人，必須在該處所內提供下列消防安全建造規定：請看附錄

_____

_____

(註明消防安全建造規定)。你必須在 _____ 年 _____ 月 _____ 日

(註明日期)之前遵從本指示。

2. 你如無合理辯解而沒有遵從本指示的規定，可被控違反《消防安全(商業處所)條例》第 5(7)(a)條，一經定罪，法院可判處最高罰款$25,000，並可就該項罪行持續期間每天或一天的部分時間另處罰款$2,500。一經定罪，本署亦可根據《消防安全(商業處所)條例》第 6(1)條申請向你發出命令，著令在上述訂明商業處所內提供消防安全建造規定。

3. 若不遵從本指示的規定，區域法院亦可根據《消防安全(商業處所)條例》第 7(1)條，作出限制使用令，禁止利用上述處所*的單元或部份進行任何訂明商業活動。

屋宇署署長

(總屋宇測量師 代行)

副本送 ： 消防處處長

_____

一九 _____ 年 _____ 月 _____ 日

*刪去不適用者

附錄四　「屋宇署發出的法定命令」樣本

10.　消防安全指示註釋

消防安全指示註釋

消防安全指示是由*屋宇署署長*及消防處處長根據《消防安全(商業處所)條例》*第 5(1)*及第 5(2)條發出，爲要有關人士遵從該條例*附表 2*及附表 3 所指明的消防安全措施。*隨函付上有關訂明商業處所的邊界圖示以供參考。

2.　須遵從的消防安全措施在消防安全指示第 1 段載明。請留意該消防安全指示所註明的遵從時間。

3.　由於遵從消防安全措施或會涉及技術知識，因此你宜延聘認可人士(即已根據《建築物條例》註冊的建築師、工程師或測量師)及消防裝置承辦商，以便就此事給你進一步意見。屋宇署及各區民政事務處均備有認可人士名冊，可供查閱。防火總區總部、各消防局及防火總區分區辦事處則備有註冊消防裝置承辦商名冊，亦可供索閱。此外，下列消防網頁都上載了第一級和第二級註冊消防裝置承辦商名冊以供瀏覽：

http://www.info.gov.hk/hkfsd/chinese/notice/notice1.htm
http://www.info.gov.hk/hkfsd/english/notice/notice1.htm

若有關工程牽涉建築物的消防裝置及設備，或建築物的公共地方，或其他人士擁有的部份，你應先徵求有關建築物擁有人/業主立案法團/樓宇管理或有關部份擁有人的同意。

4.　如對屋宇署發出的消防安全指示有任何查詢，請致電_____與屋宇測量師_____聯絡。通訊地址:香港九龍彌敦道 750 號，始創中心 12 樓至 18 樓屋宇署。

5.　如對消防處發出的消防安全指示有任何查詢，請致電_____與消防區長_____聯絡。地址:香港九龍旺角道壹號旺角道 1 號商業中心五樓消防處防火總區法例及管制課。

*刪去不適用者

FSDEN

附錄五

有關樓宇管理的有用資料

附錄

附錄五　有關樓宇管理的有用資料

(i)　消防安全巡查表

為方便大廈業主自我檢查樓宇的消防設施，民政事務總署在一九九八年九月印製了「消防安全巡查表」供私人樓宇業主使用。

巡查表可到各民政事務處索取，或從以下網址下載：**www.info.gov.hk/had/**



附錄五　有關樓宇管理的有用資料

(ii)　大廈資料

(1) 大廈公契

(2) 建築事務監督批准的建築圖則的最新版本

(3) 建築事務監督批准的結構圖則的最新版本

(4) 建築事務監督批准的地基圖則的最新版本

(5) 建築事務監督批准的地盤平整工程圖則的最新版本

(6) 建築事務監督批准的渠務圖則的最新版本

(7) 水務署批准的供水圖則的最新版本

(8) 建築事務監督根據《建築物條例》第42條以書面通知准許對《建築物條例》的條文作出的變通或豁免，及所附帶的任何條件

(9) 建築事務監督批准的改建或加建工程的圖則

(10) 消防系統及管道安裝圖

(11) 地下渠道、排水系統及管道安裝圖

(12) 供水系統及管道安裝圖

(13) 供電系統及管線安裝圖

(14) 公共地方照明系統及管線安裝圖

(15) 公共天線、公共廣播系統線路安裝圖

(16) 媒氣供應系統及管道安裝圖

(17) 冷氣、通風系統及管道安裝圖

(18) 符合《消防(裝置及設備)規例》要求的有效測試記錄及證明書

(19) 符合《建築物(通風系統)規例》要求的有效測試記錄及證明書

(20) 符合《升降機及自動梯(安全)條例》要求的有效測試記錄及證明書

(21) 符合《電力(線路)規例》要求的有效測試記錄及證明書

(22) 樓宇設施的使用手冊、保養証書、安裝合同等

附錄六

樓宇安全貸款計劃

附錄

附錄六　樓宇安全貸款計劃

(i)　「樓宇安全貸款計劃簡介」

由屋宇署署長管理的「樓宇安全貸款計劃」的目的，是提供貸款予希望獲得資助的各類型私人樓宇(包括住宅、綜合用途、商業及工業樓宇)的個別業主，以便進行改善其樓宇及/ 或私人斜坡安全的維修工程。

有關此計劃的申請方法，可參閱由屋宇署編製的申請貸款須知。

申請表格及申請須知可在下述地點索取：

屋宇署

消防處

- 消防安全總區總部
- 牌照及管制總區總部
- 消防處分區防火辦事處
- 各消防局

機電工程署

土木工程署

水務署

民政事務總署

- 各區民政事務處
- 大廈管理資源中心

或從以下網址下載：**www.info.gov.hk/bd/**



附錄六　樓宇安全貸款計劃

(ii)　「申請表」樣本



樓宇安全貸款計劃
(改善樓宇安全綜合貸款計劃亦稱為樓宇安全貸款計劃)

申請表

請先參閱"申請貸款須知"才填寫申請表

第 I 部(所有申請人均須以正楷填寫本部)

(1) 申請人姓名(先寫姓氏)/公司名稱 _____

(2) 香港身分證號碼/商業登記證號碼 _____

(3) 通信地址 _____

_____

(4) 住宅電話 _____

(5) 日間聯絡電話 _____

(6) 傳真號碼 _____

(7) 物業地址(貸款所涉及的物業) _____

_____

(8) 樓宇種類(請在適當方格加上✓號) ☐ 住用 ☐ 商住
☐ 商業 ☐ 工業
☐ 其他：請註明 _____

(9) 申請貸款金額

☐(i) 檢驗/勘測 港幣 _____ 元

☐(ii) 樓宇綜合修葺工程 港幣 _____ 元

☐(iii) 清拆違例建築物工程 * 港幣 _____ 元

☐(iv) 斜坡鞏固/改善工程 * 港幣 _____ 元

☐(v) 斜坡維修工程 * 港幣 _____ 元

☐(vi) 提供/改善/建造/維修及保養消防安全裝置及設備的工程 *

(a) 為個別單位進行的工程 港幣 _____ 元

(b) 為樓宇公用部分進行的工程 港幣 _____ 元

☐(vii) 煤氣豎管 * 港幣 _____ 元

☐(viii) 電力裝置 * 港幣 _____ 元

☐(ix) 電梯 * 港幣 _____ 元

☐(x) 水管 * 港幣 _____ 元

(10) 有否收到由政府部門發出的任何命令/指示/勸諭信？ ☐ 有 ☐ 否

* 如申請只關乎第(iii)至(x)項的其中一項，則請在適當方格加上✓號。

BDLS-01 (2001 年 7 月修訂)

樣本

附錄六　樓宇安全貸款計劃

(iii)　「申請貸款須知」樣本

BUILDINGS DEPARTMENT

樓宇安全貸款計劃

申請貸款須知

改善樓宇安全綜合貸款計劃亦稱為樓宇安全貸款計劃

I. 申請人在填寫申請表前，應細閱夾附的樓宇安全貸款計劃小冊子

II. 填寫申請表指引及須提交的文件

1. 申請表一律須用黑色原子筆以英文或中文填寫，字體須清晰可辨。

2. 申請表上每一項目均須填寫；如有關項目不適用，則請填上"無"或"不適用"等字眼。

3. 所有申請人必須把申請表第I部列明的有關輔證文件，連同填妥的申請表一併遞交。

4. 有息貸款的申請人無須接受任何經濟狀況調查。

5. 申請人(註冊公司除外)如有經濟困難，以致無力償還有息貸款，可申請免息貸款，惟申請人：

(a) 須爲綜合社會保障援助的受助人；或

(b) 須爲普通高齡津貼的受助人；或

(c) 所賺取的入息及所擁有的資產(包括其他家庭成員)不得超過為低收入類別申請人釐定的限額，詳情如下：

i) 60歲及以上的申請人

	每月入息限額 [註(i)及註(ii)] (港元)	資產限額 [註(iii)] (港元)
單身人士	7,500	169,000
夫婦	12,800	254,000

BDLS-22 (2001年7月修訂)

樣本

附錄七

斜坡及護土牆

附錄

附錄七　斜坡及護土牆

1　維修保養責任

- 私人業主有責任為處於其地段範圍以內的斜坡及護土牆進行維修保養。

  私人業主包括於多層大廈內擁有個別單位的業主或任何從政府租用或以牌照形式擁有物業之人士。有關的租約文件及業主記錄皆存放於土地註冊處，可供公眾查閱。

- 根據其擁有地段的地契條款，私人業主有責任為處於其地段邊界以外之斜坡/護土牆提供維修保養。

  政府地契可能包括特別條款關於處於地段邊界以外之斜坡/護土牆之保養責任。有時候，這些責任並沒有清楚列明，僅依靠地契的隱含條款和一般保養條款。

  有時候，私人業主可能須按普通法對毗鄰其地段的斜坡/護土牆負上維修保養的責任，故應向律師或產業測量師徵詢意見。

- 對於已發展並分為擁有多個業權之私人地段，《建築物管理條例》訂明公用部份斜坡/ 護土牆的責任須由業主立案法團承擔，業主應參考公契及其他管理協議。

- 市民可向地政總署的「斜坡維修責任信息中心」索取有關斜坡保養責任的資料，信息中心地址為北角渣華道333號北角政府合署1樓，電話熱線為2231 3333，市民亦可在地政總署的網址 **www.slope.landsd.gov.hk/smris/** 查詢。

- 若斜坡或護土牆未有妥善保養，可能形成嚴重破損，導致山泥傾瀉，造成人命傷亡或物業損毀。業主或其他人士亦須負責龐大的開支，以確保斜坡安全、修葺物業，及對受傷人士作出補償。

附錄七　斜坡及護土牆

2　例行保養檢查

2.1　例行保養檢查範圍

在一般保養過程中，業主必須：

- 清理排水渠及斜坡表面積聚的雜物
- 修葺有裂痕或損毀的排水渠或行人路面
- 修葺或重鋪出現裂縫或損毀的斜坡護面
- 清理淤塞的疏水孔及出水管
- 修葺砌石護土牆的勾縫
- 清除斜坡面及排水渠上引致嚴重裂縫的植物
- 在光禿的土坡面重新栽種植物
- 清除岩坡上或大石周邊的植物與碎石
- 如發現斜坡 / 護土牆內或周邊的埋藏水管有漏水跡象，應進行檢查及維修

2.2　例行保養檢查的次數及時間

- 每年應進行至少一次的例行保養檢查。
- 任何維修保養工程，須在每年雨季來臨之前完成。
- 業主應在大雨或颱風過後，安排視察排水渠及清理淤塞物。

2.3　執行例行保養檢查的人員

- 例行保養檢查的目的是要決定是否需要進行維修保養工程。這類檢查不一定需要專業的岩土知識，可由一位普通人士執行，包括物業管理或保養的員工。

2.4　埋藏水管的定期檢查

- 埋藏水管即使出現滲水，地面上亦未必有任何痕跡。因此，必須定期進行檢查。
- 如發現埋藏水管有破損，應立刻進行維修。
- 埋藏的排水渠及污水渠的檢查可由渠務承建商以不同方法執行，詳細指引見《檢查及維修對斜坡有影響的地下排水渠及水務設施須知便覽》單張。該單張可在各區民政事務處索取。

2.5　例行保養工程

- 斜坡例行保養工程可按建築專業人士的意見，由一般承建商或地盤平整類別的專業承建商執行。
- 註冊承建商的名單可在各區民政事務辦事處及屋宇署索閱，或查閱屋宇署的網址：www.info.gov.hk/bd。

3　工程師進行保養檢查

3.1　檢查範圍

- 雖然妥善保養的斜坡或護土牆可以大大減低山泥傾瀉的可能性，但由於有些斜坡/護土牆在原先設計或建造上有所不足，或附近土質有所改變，仍可能出現安全問題。故此，所有斜坡/護土牆應由專業岩土工程師按其專業知識進行檢查，找出斜坡/護土牆的現況及所須維修事項。
- 工程師保養檢查的專業指引，可參閱 《斜坡維修簡易指南》。此指南可於各民政事務處索取。

3.2　檢查次數

- 每五年最少檢查一次 。
- 斜坡原設計師可能在保養手冊中要求作出更頻密的檢查。
- 而執行上一次檢查的工程師亦可能會建議作出更頻密的檢查。
- 執行例行保養檢查的人士亦會按情況需要，要求增加檢查次數。

3.3　執行檢查的人員

- 工程師的維修檢查應由香港專業岩土工程師執行。
- 合適的資格為註冊專業岩土工程師，有關資料可在香港工程師學會的工程師註冊委員會查閱，地址為銅鑼灣記利佐治街1號金百利中心9樓。

網址：www.erb.org.hk
電話：2895 4446
傳真：2577 7791

4　土木工程署可提供的刊物

土木工程署印製了一系列的資料單張，小冊子及宣傳刊物，以提高公眾人士對斜坡安全的意識。此類刊物包括：

- 山泥傾瀉警報生效時間應怎樣保護自己和家人
- 斜坡維修簡易指南
- 非法耕種是違法，破壞山坡易例塌
- 寮屋區居民 — 有關山泥傾瀉的須知事項
- 有關斜坡安全及常見維修斜坡方法的光碟

附錄七　斜坡及護土牆

針對如何做好斜坡保養的指引刊物包括：

- 岩土指南第五冊：斜坡維修指南
- 斜坡維修簡易指南
- 接獲危險斜坡修葺令時應怎樣處理
- 斜坡維修計劃範本予私人斜坡擁有者

《岩土指南第五冊》可從政府刊物銷售處購買。其他刊物可從各區民政事務處免費索取或以書面形式寄往以下地址索取：

香港九龍何文田公主道101號
土木工程署大樓
土木工程署
土力工程處
斜坡安全部總土力工程師

5　其他資料

(1) 工務科(現為工務局)出版的 Code of Practice on Inspection & Maintenance of Water Carrying Services Affecting Slopes (只有英文版)

(2) 土木工程署，土力工程處出版的檢查維修影響斜坡/牆的地下渠道和水務設施的須知便覽

(3) 屋宇署出版的認可人士註冊結構工程師作業備考編號205：檢驗及維修影響斜坡的輸水設施守則

(4) 土木工程署，土力工程處斜坡安全熱線：2885 5888

(5) 土木工程署，土力工程處社會服務組電話：2760 5800

(6) 香港斜坡安全網址：**http://hkss.ced.gov.hk**

(7) 地政總署的斜坡維修責任網址：**http://www.slope.landsd.gov.hk/smris/**

附錄八

電力裝置，電梯及扶手電梯及氣體裝置之維修保養要求及有關資料

附錄

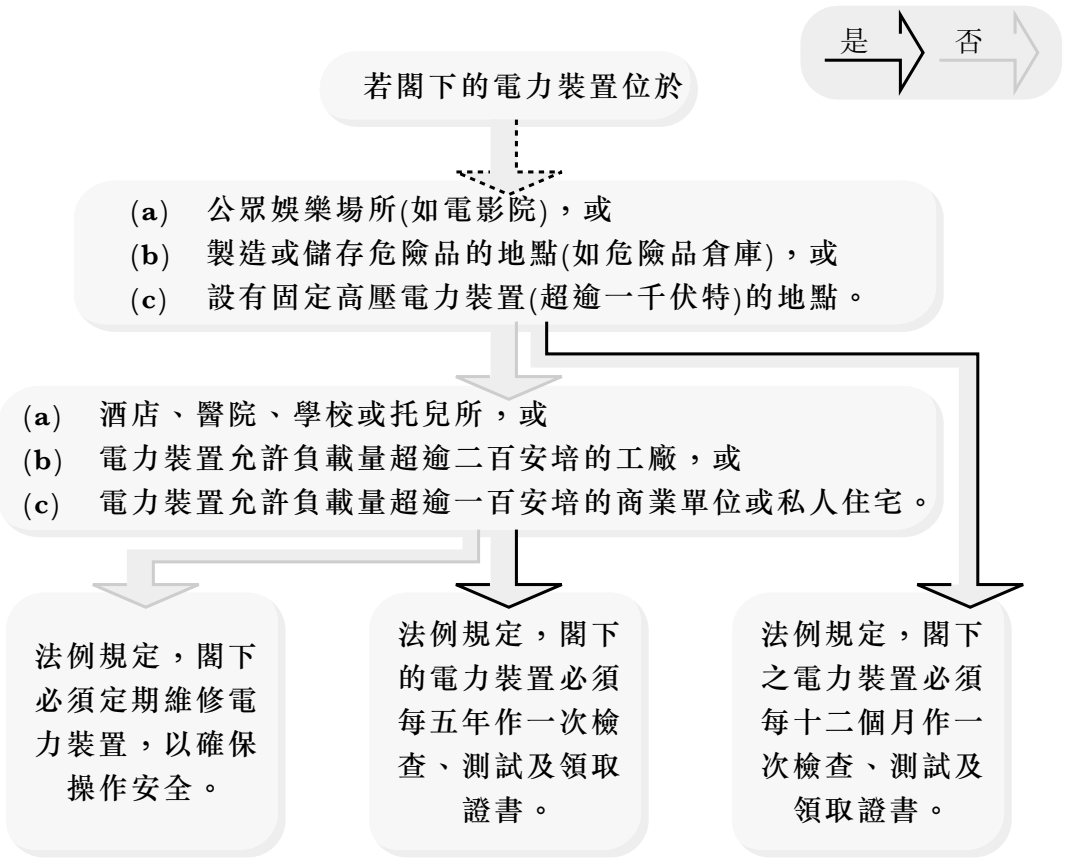
附錄八　電力裝置，電梯及扶手電梯及氣體裝置之維修保養要求及有關資料

1. 電力裝置

1.1 維修保養責任

- 業主須定期安排專業人士為其電力裝置進行檢查、測試及領取證書
- 電力裝置的業主包括任何擁有或控制該裝置的人士，或擁有該裝置所處於的物業業權人士，包括物業業主、立案法團、屋苑物業管理代理人、住客及租客。
- 若有關裝置未有達到所需的安全要求，可能構成危險，引致觸電、火災或電力供應中斷，亦觸犯了電力(線路)條例第20條，違例者會被檢控。

1.2 《電力條例》的要求



附錄八　電力裝置，電梯及扶手電梯及氣體裝置之維修保養要求及有關資料

1.3　如何進行定期測試

1 僱用註冊電業承辦商為閣下的電力裝置進行檢查及測試。

2 要求電業承辦商於測試後一個月內為電力裝置簽發「定期測試證書」(表格**WR2**)。

3 於證書簽發兩星期內，把證書連同加簽費用遞交機電工程署加簽。

4 加簽後的證書會經郵遞寄回。機電工程署可能會在加簽前抽樣檢查經已檢定為合格的電力裝置。

5 為確保閣下之電力裝置符合有關法例之安全標準，機電工程署有權隨時拜訪閣下作不定期檢查。請把證書妥善保存，並於有關人員巡查時提交審閱。

1.4　查詢

如有查詢，請致電2882 8011，或致函香港銅鑼灣加路連山道九十八號機電工程署電力法例部。

傳真：2895 4929
電郵：info@emsd.gov.hk

(有關的聯絡電話見附錄2)

2.　電梯及扶手電梯裝置

2.1　電梯/扶手電梯擁有人的責任

- 僱用維修註冊電梯/扶手電梯承建商進行：
  定期維修保養(每月一次)
  定期檢驗及測試電梯(每年一次)
  定期檢驗及測試扶手電梯(半年一次)

附錄八　電力裝置，電梯及扶手電梯及氣體裝置之維修保養要求及有關資料

- 備存一份最新的工作日誌，核對每個註冊電梯/扶手電梯承建商輸入的記錄。
- 向機電工程署署長及註冊電梯/扶手電梯承建商報告意外事故。
- 安排電梯/扶手電梯測試證書的批核
- 僱用註冊電梯/扶手電梯註冊承建商：
  進行大型改建工程
  於工程完成後，檢驗及測試電梯/扶手電梯
- 把署長交回的已加簽證明書(新裝置為表格5，現有裝置為表格11/12)張貼在有關電梯內或扶手電梯傍的顯眼位置。

2.2　定期維修保養及檢查

維修保養及檢查	扶手電梯	電梯
• 檢查、清潔、抹油及調校	每月一次	每月一次
• 定期檢驗	每半年一次	每年一次
• 定期安全設備測試	每年一次	每年一次
• 安全設備滿載、超載感應器和制動器的測試	—	每五年一次

2.3　電梯維修保養合約種類

「全保」　－ 維修保養費已包括更換正常損耗的零件。

「標準保」　－ 維修保養費只包括人工費用，所有零件費用另計。

附錄八　電力裝置，電梯及扶手電梯及氣體裝置之維修保養要求及有關資料

2.4　管理人員需協助承建商確保電梯安全

一般來說，註冊電梯承建商以合約條款形式提供保養服務，為避免觸犯法例，樓宇的管理人員應向承建商提供協助，確保電梯符合安全標準：

- 在收到表格5、7、11或12後七天內，連同訂明費用呈交機電工程署署長，或要求註冊電梯/扶手電梯承建商將有關表格及訂明費用代表呈交署長。
- 備存一份最新的工程日誌，供機電工程署查閱。
- 為確保電梯操作順暢，應向註冊電梯承建商提供良好環境及所需器材，以進行維修保養工程。
- 如有意外發生，應立刻以書面通知機電工程署署長、註冊電梯承建商及保險公司。

2.5　查詢

如欲查詢進一步的資料，可致電2882 8011或電郵info@emsd.gov.hk

(有關的電話號碼見附錄2)

3.　氣體裝置

3.1　維修保養責任

- 氣體裝置的擁有人，包括業主、業主立案法團、樓宇管理公司、租客、住客或氣體供應公司，有責任確保其氣體配件(包括供應主管)狀況良好及安全。
- 任何破損或不當的改動，如銹蝕或喉管被加建物覆蓋等情況，可能引致意外，對人身或財物構成危險。此舉亦抵觸《氣體安全法例》，可被檢控。
- 氣體裝置的擁有人，有責任替其固定氣體配件(包括供氣主管)安排至少每十八個月進行一次定期檢查，並就檢查結果作出相應的維修工作，以確保氣體裝置的安全。

附錄八　電力裝置，電梯及扶手電梯及氣體裝置之維修保養要求及有關資料

3.2　氣體裝置工程及註冊氣體承建商

- 根據《氣體安全（氣體裝置技工及氣體工程承辦商註冊）規例》的要求，只有受僱於註冊氣體工程承辦商(按本附錄3.3段領有適當級別)的氣體裝置技工，才可進行氣體裝置工程。

- 「氣體裝置工程」包括裝配、接駁、截離、測驗、投入運作、停止運作、維修或更換氣體喉管、用具及配件。

- 進行氣體裝置工程後，註冊氣體工程承辦商會要求用戶在工作紀錄單上簽署，以作為完成工程的證明文件。

- 這文件載有工程的詳情、日期、時間及氣體裝置技工的姓名及註冊編號。

- 註冊氣體工程承辦商必須保存這些記錄，供政府氣體安全人員檢查。

- 註冊氣體工程承辦商必須在其營業地點展示證明書及告示，以便市民知道他們是註冊氣體工程承辦商。

- 註冊氣體工程承辦商的名單可在以下網址瀏覽：http://www.emsd.gov.hk/

3.3　氣體裝置工程類別

住宅	第一級	安裝及測試接駁石油氣瓶的平頭爐。
	第二級	安裝住宅用氣喉管。
	第三級	安裝/測試住宅用氣喉管及設備。
	第四級	安裝/測試/維修住宅用氣設備。
商業用	第五級	安裝非住宅用氣喉管。
	第六級	安裝/測試非住宅用氣喉管及設備。
	第七級	安裝/測試/維修非住宅用氣設備。
工業用	第八級	安裝/測試/維修工業用氣設備。

詳情請參閱《氣體安全(氣體裝置技工及氣體工程承辦商註冊)規例》

附錄八　電力裝置，電梯及扶手電梯及氣體裝置之維修保養要求及有關資料

3.4　瓶裝石油氣

3.4.1　存放及處理氣瓶的一般須知

- 小心處理，以免損壞。
- 不得儲存容量共超過130公升的過多石油氣瓶。
- 將氣瓶垂直放置在通風良好和容易到達的地方。
- 要遠離熱源及火源，更換氣瓶時，這點尤其重要。
- 不可在地面以下地方、排水渠附近、地庫內或公眾通道如行人通道、走廊等使用或存放瓶裝石油氣。
- 如發現公眾地方擺放沒有人看管的瓶裝石油氣，應通知註冊氣體公司收回。

3.4.2　使用瓶裝石油氣時須知

- 檢查氣瓶及調壓器，是否有損壞或漏氣。
- 只可使用由有關的氣體供應公司所提供的調壓器，並要保護調壓免受損壞。
- 使用後須將調壓器關掉，若有一段長時間不會使用，應將調壓器拆除。
- 膠喉應每三年更換一次，日期可參考膠喉上所印的，並需經常檢查膠喉接位可有鬆脫、損壞或漏氣，若發現有任何毛病，應通知註冊氣體承辦商更換膠喉。
- 氣體設備遠離易燃物品。
- 不可讓氣體設備在無人看管的情況下燃點。

附錄八　電力裝置，電梯及扶手電梯及氣體裝置之維修保養要求及有關資料

3.5　無煙道式氣體熱水爐

供浴室或淋浴間無煙道式氣體熱水爐屬於危險裝置，因該類熱水爐會從室內抽取供燃燒用的空氣，而燃燒後的廢氣(包括有毒的一氧化碳)，直接帶進裝置這類熱水爐的房間內，如在通風不足情況下可能令廢氣積聚至危險水平。

3.5.1　禁止安裝新及使用現有供浴室或淋浴間的無煙道式氣體熱水爐

- 由二零零零年七月一日起，《氣體安全(裝置及使用)規例》訂明禁止使用無煙道式氣體熱水爐，供應浴室或淋浴間。

- 氣體熱水爐安裝的地點的負責人士，必須安排將該熱水爐的氣體供應永久性地截斷。

3.5.2　禁止售賣無煙道式氣體熱水爐

- 《氣體安全(雜項)規例》的修訂確立任何人不得於香港明知而售賣或建議售賣提供任何無煙道式氣體熱水爐。

- 此項修訂意味自二零零零年四月一日起，任何人不得供應無煙道熱水爐作任何用途。

3.5.3　不遵守新規例將被懲罰

- 任何人若違反禁止新安裝或使用現有無煙道式熱水爐作浴室或淋浴用途的規例，即屬犯法，可被罰款$5,000。

3.5.4　查詢

如對氣體安全有查詢，可致電機電工程署熱線2882 8011或電郵：info@emsd.gov.hk。

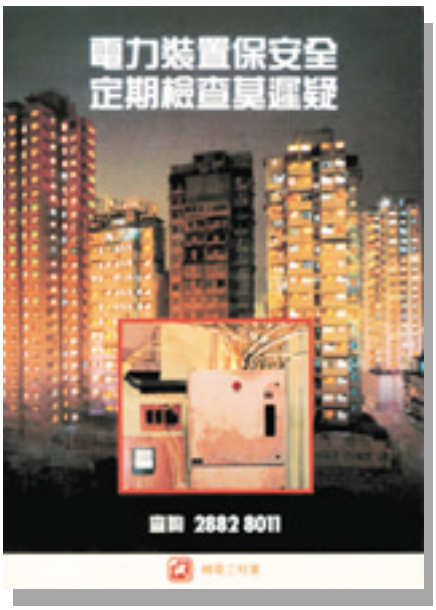
(有關的聯絡電話見附錄2)

附錄八　電力裝置，電梯及扶手電梯及氣體裝置之維修保養要求及有關資料

3.6　其他資料

機電工程署

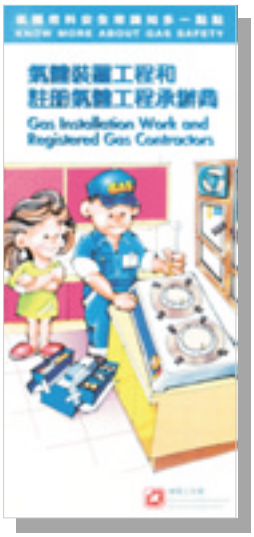
(1)電力裝置保安全定期檢查莫遲疑



(2)升降機及自動梯(安全)條例所規定升降機/自動梯擁有人的責任



(3)氣體裝置工程和註冊氣體工程承辦商



(4)使用瓶裝石油氣的安全措施



(5)禁止使用無煙道式氣體熱水爐以供浴室或淋浴使用



附錄九

懸臂式簷篷及露台

附錄

附錄九　懸臂式簷篷及露台

1　簡介

1.1　懸臂式簷篷及露台可對樓宇住客及公眾的安全構成極大威脅，業主及管理公司應特別監察、保養和維修這些結構。

2　高危的原因

2.1　懸臂式建築只靠結構的一端支撐，所有重量均需倚靠該支點才能轉移至樓宇主結構。假若該支點不能承受負荷，整個結構便會塌下，而出事前通常都沒有先兆。

2.2　簷篷及露台容易有負荷過重的情況出現，原因如下：

- 它們容易被搭建違例建築物。
- 它們容易被用作不當用途(如用作貯物室)。
- 它們容易被改建或受不當的維修影響(如加建護牆、地台沙漿批盪過厚、地台斜水方向錯誤等)。
- 排水渠容易堵塞，令結構因積水承受額外負荷。

2.3　簷篷及露台的結構容易老化或受銹蝕，原因如下：

- 它們易受風化侵蝕。
- 它們易作不當用途，或被違例建築物所佔據，造成潮濕狀況及渠道淤塞。
- 懸臂式結構的主鋼筋位置通常接近面層，令其生銹機會更大。
- 懸臂式結構的拉力區通常位於上方，裂縫可能會在拉力區出現。若裂縫闊度足令雨水滲入，內裡的主鋼筋便會生銹。

附錄九　懸臂式篷篷及露台

2.4　懸臂式結構的建築容易出現問題，原因如下：

- 搭建懸臂式結構時，主鋼筋距離結構表面須非常準確。鋼筋位置容易因施工期間工人的踐踏或混凝土的灌注而出現誤差。

- 懸臂式結構通常與樓宇主結構分開澆注，它們之間的接合點若處理不當，日後可能出現問題。

- 懸臂式結構的主鋼筋通常錨固於主樓宇結構裡面。若固點建築不當，如錨固的鋼筋長度不夠或支撐力不夠，結構便會塌下。

3　警告先兆

3.1　懸臂式結構倒塌前可能並無預兆，只能在一些特別情況下留意到跡象：

- **結構向下傾斜：**一般單靠肉眼不易察覺，除非一些特別情況，如篷篷或露台與樓宇結構之間有欄杆或護牆連接，那篷篷或露台一旦有傾斜，便會造成裂口，或令欄杆/護牆與樓宇結構分開或之間出現裂縫。如發生這情況，註冊建築專業人士都能估計會否有即時倒塌的危險。

- **表面出現銹漬：**這是鋼筋生銹的跡象，但對於一些篷篷或露台，特別是那些鋼筋直徑較小的，即使內裡鋼筋已嚴重生銹，表面也可能看不出來， 某些篷篷或露台的表面可能已密封或被物件所遮蓋，業主或管理公司應每隔適當時間移走遮蓋物，檢查篷篷或露台的表面有沒有問題。

- **結構裂縫：**裂縫通常在結構倒塌前出現，出現位置常在結構的拉力區。就懸臂式結構來說，拉力區位於上方。大多數情況下，這些位置的裂縫，由於位置的限制或防水物料、批盪的掩蓋，並不容易查看。要查看懸臂式篷篷或露台的裂縫，需特別的檢查及勘察。

附錄九　懸臂式篷篷及露台

4　勘察方法

4.1　篷篷或露台很難單憑表面檢查，通常要抽取混凝土樣本以作測試。有關勘察須由註冊建築專業人士進行。

4.2　勘察應包括：

- 混凝土的厚度和強度
- 批盪及其他表層物料的厚度
- 鋼筋的大小、排列距離和位置
- 任何建築不當的證明
- 混凝土及鋼筋生銹和退化的程度
- 排水渠的狀況
- 重量的負荷等

4.3　根據勘察結果，結構工程師應評估篷篷/露台可承受的負荷，是否需要安排維修工程、維修後結構的壽命可維持多久等。

4.4　進行勘察前，結構工程師應考慮是否需要為篷篷或露台加建臨時支撐。

4.5　進行勘察前，應先移走任何在篷篷或露台上下搭建或依附的違例建築工程，所有儲放在篷篷或露台的物件亦應移走。

附錄九　懸臂式簷篷及露台

5　對簷篷及露台的保養及維修

5.1　任何違例結構，不論在簷篷/露台之上或下搭建，或僅依附其中，均須立刻清除。

5.2　不得用作不適當用途，如貯存室。

5.3　任何會令其負荷過重的情況均應盡量避免。

5.4　排水及防水系統應妥善保養，確保其功能正常。

5.5　避免有積水。

5.6　應時刻保持乾爽清潔。

5.7　如有需要，業主應聘請註冊建築專業人士，就其結構狀況進行勘察。

5.8　如要進行鞏固工程，必先獲得屋宇署批准工程計劃書，及同意展開工程。

5.9　如不再需要已批核的簷篷，業主可向屋宇署申請批准清拆。

附錄十

「安裝及維修廣告招牌指引」

附錄

附錄十　「安裝及維修廣告招牌指引」

指引內包括了屋宇署、機電工程署、民航署、郊野及海岸公園管理局、運輸署及海事處處長對廣告招牌的安裝及維修指引。

此指引由屋宇署編製，可於屋宇署索取，或從以下網址下載：**www.info.gov.hk/bd/**



附錄十一

「清拆常見的違例建築工程及進行外牆一般維修的指引」

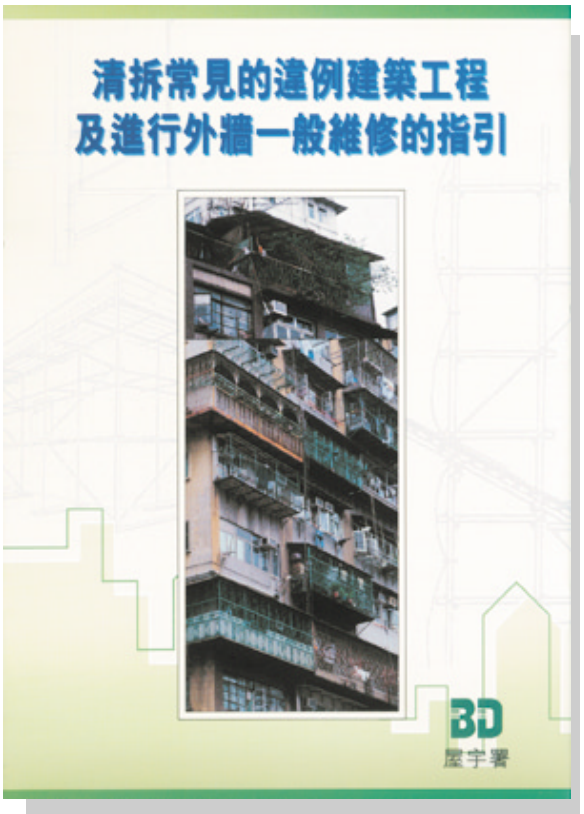
附錄

附錄十一 「清拆常見的違例建築工程及進行外牆一般維修的指引」

這刊物提供為安全地清拆常見的僭建物及一般外牆維修工程的指引。在工程開展前應做好防預措施，以確保公眾及住戶的安全。措施包括：

- 工作台；
- 斜棚；
- 臨時支撐；
- 雙行棚架；
- 保護網；及
- 有蓋行人通道等。

此指引由屋宇署編製，可於屋宇署索取，或從以下網址下載：**www.info.gov.hk/bd/**



附錄十三

「地盤意外個案簡析」

附錄

附錄十二 「地盤意外個案簡析」

很多地盤意外都是可以避免的。這小冊子分析了一些真實意外個案的原因，及指出應留意的安全事項。

此指引由勞工處的職業安全及健康部編製，可於勞工處索取，或從以下網址下載：
www.info.gov.hk/labour/



附錄十三

「地盤工友安全手冊」

附錄

附錄十三「地盤工友安全手冊」

此手冊列出確保地盤工人安全的條例及工作指引，包括以下各項：

- 臨時圍板，
- 棚架，
- 起卸裝置，
- 噪音，及
- 焊接等等。

此指引由勞工處的職業安全及健康部編製，可於勞工處索取。



附錄十四

「拆除含石棉物料的樓建物」

附錄

附錄十四 「拆除含石棉物料的僭建物」

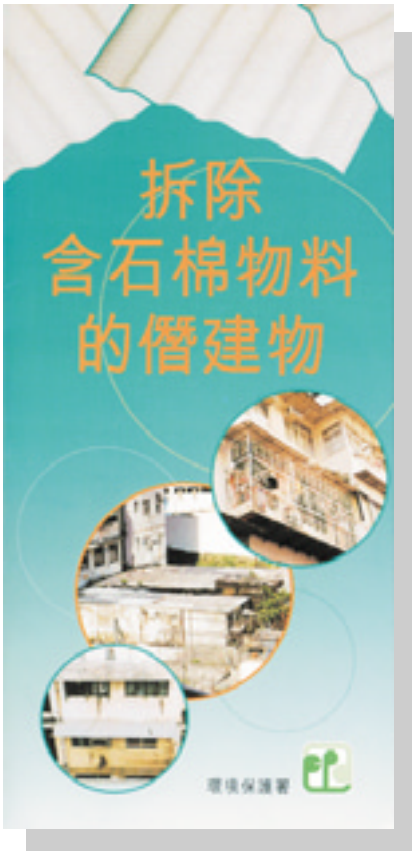
作為業主或住戶，你需要聘請註冊石棉承辦商進行清拆僭建物內的石棉物料，例如石棉坑板。你亦須於清拆石棉工程開展期28天前以書面通知環保署。

此小冊子解答了一些常遇到的問題，例如：

- 在僭建物中什麼地方可能存有石棉？
- 為什麼只有註冊石棉承辦商才合資格處理石棉清拆工作？他們又會怎樣做？
- 在僭建物內拆除含石棉物料的費用約多少？
- 如何處理從僭建物拆下來的石棉廢料？
- 提供關於修葺外牆的建議給業主立案法團或專業人士參考。

此外，小冊子亦載有註冊石棉承辦商的名單。

此小冊子由環境保護署編製，可於環境保護署索取，或從以下網頁下載：
www.info.gov.hk/epd/



附錄十五

「噪音管制條例簡介」

附錄

附錄十五 「噪音管制條例簡介」

本小冊子為《噪音管制條例》的簡介。此條例訂出法定的管制規例，以限制及減少環境噪音所造成的滋擾，包括建築工程、通風系統及水泵所發出的噪音。

此簡介由環境保護署編製，可於環境保護署索取，或從以下網頁下載：
www.info.gov.hk/epd/



附錄十六

「如何申領建築噪音許可證」

附錄

附錄十六「如何申領建築噪音許可證」

此小冊子概述《噪音管制條例》中有關管制建築地盤噪音的條文，並說明申領「建築噪音許可證」的程序。

此指引由環境保護署編製，可於環境保護署索取，或從以下網頁下載：
www.info.gov.hk/epd/



附錄十七

「大廈管理及維修工作守則」

附錄

附錄十七 「大廈管理及維修工作守則」

本工作守則是由民政事務局局長根據《建築物管理條例》(第344章)第44(1)(b)條的規定編製的。 民政事務局局長是負責執行《建築物管理條例》的主管。 本守則旨在推廣各項大廈公用部份的管理及維修準則，讓大廈業主、業主立案法團的管理委員會委員、業主委員會的委員、經理人、建築物管理代理人、管理公司和其他負責管理大廈公用部份的人士和組織，可以知所遵循。

此指引由民政事務總署編製，可於各民政事務處索取，或從以下網址下載：
www.info.gov.hk/had/



附錄十八

「怎樣成立業主立案法團有效執行大廈管理」

附錄

附錄十八　「怎樣成立業主立案法團有效執行大廈管理」

此小冊子介紹《建築物管理條例》(第344章)中有關成立業主立案法團及其運作的條款，例如：

- 召開業主大會
- 將法團註冊
- 法團的會議及其程序

此指引由民政事務總署編製，可於各民政事務處索取，或從以下網址下載：
www.info.gov.hk/had/



附錄十九

「大廈管理」

附錄

附錄十九 「大廈管理」

此書詳細地介紹了有關大廈管理的各要點，題目包括：

- 權力來源
- 業主立案法團
- 大廈管理的日常運作
- 大廈防火安排
- 採購及招標程序
- 大廈保險事宜
- 民政事務總署就大廈管理提供的服務
- 土地審裁處的職權範圍，及
- 大廈管理資源中心簡介

此書由民政事務總署編製，可於各民政事務處索取，或從以下網址下載：
www.info.gov.hk/had/



附錄三十

一般保養工程合約樣本

附錄

附錄二十　一般保養工程合約樣本

附注：

附上的樣本包括可用作邀請承建商報價的文件及合約條款(不論是否有工作顧問的參與)及小型保養工程(金額不超過港幣一百萬)的合約條款。就金額超過港幣一百萬之工程，建議業主應聘請建築專業人士作為工程顧問，協調、安排及監督所需工程。

本附錄各樣本信件及條款皆由私人顧問公司提供，祇屬參考性質。如業主已聘請工程顧問，應要求該工程顧問按項目的特性修改樣本的格式。如並未有工程顧問的參與，業主應諮詢工程協調委員會內對工程及合約管理有經驗的委員或其他有此經驗的人士。

附錄二十 一般保養工程合約樣本

(1) 「價值低於港幣一百萬的保養工程投標文件」樣本(已聘工程顧問)

致：承建商名稱及地址

有關：(項目名稱)

受_____(**業主立案法團名稱**)委託，我們現誠意邀請 貴司就上述工程提供報價。隨函附上以下文件，供 貴司參考。

- 投標表格
- 工程規範
- 工程明細表
- 招標圖則一份

有關工程範圍、條款及項目的相關細節茲列如下：

1. 工程地點 —

2. 項目細節

僱主 —
工程顧問 —

樣本

3. 工程範圍

工程包括(但不限於)以下各項：

3.1 承建商應盡力按僱主/ 工程顧問的要求完成所有工程。

3.2
3.3
3.4
3.5
} **各項工程撮要**

附錄二十　一般保養工程合約樣本

(1)　「價值低於港幣一百萬的保養工程投標文件」樣本(已聘工程顧問)(續)

4.　工程條款

4.1 物料及施工質量必須按照附上的工程規範。如有疑問或發現有矛盾，承建商應盡快知會工程顧問作出澄清。

4.2 承建商必須填妥工程明細表，連同投標表格一併提交。請留意報價金額將被視作包括所有有關的工程項目、臨時水、電費、承建商的管理費用、各類保險、監工費及其他開支。

4.3 建議承建商應親臨工程地點視察，全面了解工程地點的一般情況、人及貨的出入安排、上落重物有否限制、或其他可能影響報價的因素。承建商不能以對上述狀況不知情為理由，要求額外費用或延遲竣工期限。

4.4 合約為期_____日曆天，由獲批准工程展開當日計起，每延遲一天，罰款為港幣_____。

4.5 除工程顧問人另有指示外，工程完成及得到工程顧問簽收後的_____個月內，如發現任何因未有遵守工程規範的物料或施工安排而引致的缺陷，承建商必須在合理時間內將其糾正，費用一概由其承擔。工程顧問可按其意見，發出證書證明承建商已按本條款完成所需責任之日期。

4.6 報價將以總價包干形式，按圖則及工程規範完成所有工程之費用。

4.7 除另有訂明外，報價內所定的價格不得作調整，承建商須承擔所有風險。

4.8 報價在投標截止日期後九十天內均屬有效，可予接納。

4.9 工程顧問可發出指示，要求更改設計、工程質量或數量，並以書面確認承建商所要求更改的項目。

附錄二十 一般保養工程合約樣本

(1) 「價值低於港幣一百萬的保養工程投標文件」樣本(已聘工程顧問)(續)

5. 工程付款

5.1 工程顧問必須每隔一個月，發出中期付款證書，確認僱主須付承建商的款項。

5.2 為計算中期付款的款項，工程顧問可按合約文件訂明的金額或單價，估計已完成工程部份之價值。

5.3 5.2項列明的付款總數將減去10%的保固金及僱主之前已付的款項。

5.4 工程顧問須在簽發竣工證明書後14天內，發出最後第二張的付款證書，其總數將扣除5%的保固金及僱主之前已付的款項。

5.5 工程顧問須於完成保固期證書簽發日期後14天內，發出最後的付款證書。付款證書必須列明結欠承建商或結欠僱主的款項，視乎當時的情況。

5.6 僱主必須在承建商提交付款證書後28天內，繳付結欠承建商的款項。

樣本

6. 保險事宜

6.1 承建商須為整項工程購買所須的工程保險。

6.2 承建商亦須購買保險，保障顧主在進行工程時所引起的索償，包括因為物業損壞或人命傷亡的事固。

附錄二十　一般保養工程合約樣本

(1)　「價值低於港幣一百萬的保養工程投標文件」樣本(已聘工程顧問)(續)

7.　　履約保證金

7.1 承建商須向顧主提供與顧主聯名而由保險公司或銀行確認的履約保證書，金額為港幣_____，以保證承建商能滿意地完成所須的工程項目。覆約保證書的條文須有顧主認可，而有關的費用由承建商自付。

貴司必須於_____年_____月___日或之前，將報價放置於白信封內，地址為_____，信封上寫明工程項目名稱，交還本辦事處。逾期遞交的標書概不受理。

順祝

商祺

樣本

_____

日期：

附錄二十　一般保養工程合約樣本

(2)　「投標文件(沒有聘用工程顧問)」樣本

日期：

致：承建商名稱及地址

有關：保養工程的招標

本大廈現正招標承辦大廈保養工程，有關的資料細列如後的投標表格。貴公司如有興趣承辦是項工程，請於(　　**日期及時間**　　)前將標書交回本法團。標書遞交的地點是(**地址：**_____)。逾期遞交的標書概不受理。遞交標書時，請同時付上貴公司的商址登記證書副本，以前承辦同類工程及以何身份承辦的資料，諮詢人的細則及聯絡資料，及貴公司的財政狀況。

若有任何疑問，請與(**獲法團授權人員的姓名及聯絡電話**)直接聯絡。

樣本

_____

業主法團管理委員會主席

謹啟

日期：_____

附件：投標表格**

【**請參考樣本(3)】

附錄二十 一般保養工程合約樣本

(3) 「簡化的投標表格」樣本(未聘工程顧問)

投標表格

1. 工程地點 - _____

_____

2. 僱主 - _____

3. 工程範圍 數量 單價 總數

3.1
3.2
3.3
3.4
} (各項工程由僱主提供及說明) (由承建商填寫)

總數：

樣本

4. 前期預準項目

5. 工期 - _____ 日曆天
(最好由僱主提供)

6. 付款安排(由僱主提供)

_____

_____

_____

總投標價(**3.+4.**)：_____

_____ _____

承建商簽名及蓋章 日期

附錄二十　一般保養工程合約樣本

(4)　「投標紀錄」樣本

日期：

招標紀錄

本大廈正為_____(工程名稱)一事進行招標，招標信件已寄往下列公司：

公司名稱	地址
1. _____	_____
2. _____	_____
3. _____	_____
4. _____	_____
5. _____	_____
6. _____	_____
7. _____	_____
8. _____	_____

樣本

業主法團管理委員會主席姓名：_____

簽署：_____

日期：_____

附錄二十　一般保養工程合約樣本

(5)　「領取投標文件紀錄」樣本

(項目名稱)

「領取投標文件紀錄」

公司名稱	收到投標文件的確認信及日期
1. _____	_____
2. _____	_____
3. _____	_____
4. _____	_____
5. _____	_____
6. _____	_____
7. _____	_____
8. _____	_____

樣本

附錄二十　一般保養工程合約樣本

(6)　「開標紀錄」樣本

開標紀錄

本大廈為_____一事進行的招標，已屆截標時間，並於(　　**日期及時間**　　)開標。是次招標共接獲_____份標書，現將參與投標的公司名稱及標價詳列如下：

	投標公司名稱	標價
1.	_____	_____
2.	_____	_____
3.	_____	_____
4.	_____	_____
5.	_____	_____

監標成員簽署

	姓名	職位	簽署
1.	_____	_____	_____
2.	_____	_____	_____
3.	_____	_____	_____
4.	_____	_____	_____
5.	_____	_____	_____

樣本

附錄二十　一般保養工程合約樣本

(7)　「公佈投標結果」信件樣本(適用於落選人士)

日期：

致：投標者

敬啟者，

投標結果(適用於落選人士)

本法團接獲貴公司有關本大廈_____(**大廈名稱**)一事的標書。經法團審核後，貴公司未能中標。是項合約的中標公司是_____，中標價為港幣_____。現特函通知，並多謝貴公司參與是次的投標。

如閣下對是次投標有任何疑問，可致電_____與法團委員_____(**姓名/職位**)聯絡。

樣本

_____

業主法團管理委員會主席

謹啟

年　　月　　日

附錄二十　一般保養工程合約樣本

(8)　「公佈挑選承包商結果」樣本

致：業主 / 住戶

投標結果通告

本大廈為_____一事已進行招標。經審核後，決定接納(　　**承包商公司名稱**　　)為承包商，工程總額為港幣_____，原因如下：_____

_____

_____

_____

_____

樣本

_____

業主法團管理委員會主席

謹啟

年　　月　　日

附錄二十　一般保養工程合約樣本

(9)　「批出合約文件包括合約條款」樣本(有否聘用工程顧問皆適用)

(承建商名稱)
(地址)

敬啟者：

(**合約名稱**)— 批出合約文件

貴公司於_____(日期)提交的標書已收悉，我們亦就此進行討論，謹此致謝。

承蒙僱主_____授權，我司現向 貴公司批出有關的建築合約。

批出的合約須受以下條款約束：

1. 合約金額

合約金額為港幣_____(即XX萬XX千XX百港元)，茲列如下：

樣本

港幣

1.1　原本投標價格

1.2　扣除

1.3　加上

(其他)　_____

合計　港幣　_____

附錄二十　一般保養工程合約樣本

(9)　「批出合約文件包括合約條款」樣本(有否聘用工程顧問皆適用)(續)

2A. 工程開展及完成日期 (請參考草擬時注意事項一)

貴公司應按圖則編號_____所注明的指定工作區域進行所需工程(以下簡稱工地)。

接收工地及工程開展日期為_____(日期：通常是批出合約文件後兩星期至一個月)。此日期亦是合約生效日期。

所有工程必須於合約生效日期後 _____ 日曆天內完成，亦即完工日期應為_____年_____月_____日。

草擬時注意事項一：
此段祇適用於在合約批出當日已獲得或不需要屋宇署發出建築工程的施工許可證，否則請採用2B段。

或

樣本

2B. 工程開展及完成日期 (請參考草擬時注意事項二)

貴公司應按圖則編號_____所注明的指定工作區域進行所需工程(以下簡稱工地)。

接收工地及工程開展日期應為本函發出日期的十四天後。此日期亦是合約生效日期。所有工程必須於合約生效日期後_____日曆天內完成，亦即完工日期應為_____年_____月_____日。

如在工地接收日期還未收到屋宇署的施工許可證，合約生效日期將改訂為收到此許可證的日期。貴公司亦同意因逾期後收到此許可證所引起的有關合約問題將不另加收費用。

如在工地接收日期前已發出施工許可證，合約生效日期仍為接納投標後第14天起。

附錄二十　一般保養工程合約樣本

(9)　「批出合約文件包括合約條款」樣本(有否聘用工程顧問皆適用)(續)

草擬時注意事項二：
此段祇適用於在本合約批出當日，還未收到屋宇署批出的施工許可證。

3.)
)
4.)　列明(在投標後)與承建商澄清或同意的各事項
)
5.)

6. 合約文件

以下信件及文件將成為本合約的一部份：

6.1

6.2

6.3

6.4　如以往的通信、文件及上述所列明文件內的條款與本函有矛盾，一概以本函所列條款為準。

樣本

如　貴公司接納本合約文件，請在正本及副本上簽署，並立刻將副本交還我司，而正本則由　貴公司保存。

在　貴公司及僱主簽訂正式協議前，　貴公司的標書及本函之正本或副本，將已構成　貴公司及僱主具約束性的合約。

與此同時，請　貴公司在合約生效日期前，提交以下各項文件，以待批核：

附錄二十　一般保養工程合約樣本

(9)　「批出合約文件包括合約條款」樣本(有否聘用工程顧問皆適用)(續)

1. 按建築合約條款第_____款及招標文件(特別訂明)要求的工程進度表。

2. 按建築合約條款第_____款訂明的單價分析。

3. 按照招標文件要求的工程保險單及付款收據。

4. 按照招標文件要求以銀行擔保形式發出的履約保證書。

此致

_____
謹啟

_____
日期

副本抄送：

_____

樣本

確認回條

本人_____(**職銜為**_____)，獲
_____(**承建商名稱**)授權，代表確認接納此函訂明之條款。

_____
承建商簽署及蓋印

日期: _____

草擬時注意事項三：
「確認回條」部份應包括在本函的最後一頁內。

附錄二十　一般保養工程合約樣本

(10)「公佈挑選承包商結果」樣本(適用於中標人士)

致：投標者
(地址)

敬啟者，
投標結果(適用於中標人士)

本法團接獲貴公司於(　　**日期**　　)有關本大廈_____(**大廈名稱**)一事的標書。經法團審核後，決定批出該項合約予貴公司，工程總額為港幣_____。現特函通知，並請貴公司致電_____與法團委員(　　**姓名 / 職位**　　)聯絡，商討有關的工程開展事宜。

樣本

_____
業主法團管理委員會主席
謹啟
年　　月　　日

請特別注意
此簡化樣本祇適用於較簡單的工程項目。

附錄廿一

個案分析 —
工程顧問進行樓宇勘測、評估及監督維修保養工程的服務範圍及服務收費

附錄

附錄廿一 個案分析 —
工程顧問進行樓宇勘測、評估及監督維修保養工程的服務範圍及服務收費

以下是由私人顧問公司提供的真實個案，只供參考。服務收費標準是會根據服務水平及顧問公司所派出負責工程項目的人員質素、資格及經驗而有所更改。

1.0 個案一：一棟商業樓宇的維修及翻新工程，工程額約港幣二千五百萬

1.1 項目簡介

九龍彌敦道一棟商業樓宇的業主聯合委聘工程顧問，安排樓宇所需的維修工程，包括更換內外飾面、樓宇設備及裝置。項目範圍亦包括清拆所有僭建物，及更換所有單位的供水及排水管道。

1.2 專業服務範圍

服務範圍包括認可人士/註冊結構工程師、設計師及樓宇設備工程師的顧問服務。所需要的工作包括進行詳細勘測及評估樓宇構件及設備的現況，提供改善安全標準及整體環境的建議。服務亦包括實地視察、測試及設計。在施工期間，工程顧問必須安排監督工程、控制工程進度、費用及工程質量直至完工。服務範圍還包括向政府部門如屋宇署，提交所需的建築及結構圖則，以待審批及安排所須的聯繫。

1.3 專業服務收費

整個服務期約十八個月，而專業服務費為工程總額的5%。此服務費包括一些特別的測試、印刷、相片、交通費、及於工程期間提供一位全職的地盤監工及機電監督。

附錄廿一 個案分析 —
工程顧問進行樓宇勘測、評估及監督維修保養工程的服務範圍及服務收費

2.0 個案二：一棟住宅樓的翻新工程，總工程額約港幣二百五十萬

2.1 項目簡介

建築專業人士獲委聘為九龍何民田一棟住宅樓的翻新工程的工程顧問。根據項目要求，顧問團需要檢查樓宇內不同組件及設施的破損情況，包括水管、排水管、天面防水系統、停車場管理系統、保安系統、環境綠化等，並要以新設計及新飾面來改善物業的外觀。維修及翻新的內容還包括從新粉飾外牆，以新的設計及顏色配搭翻新樓宇的汽車主入口及地下電梯大堂。

2.2 專業服務範圍

服務範圍包括詳細勘測樓宇及其周圍，向業主及租客發出問卷，收集他們的初步意見，然後於設計階段提供不同的設計，以供選擇。工程顧問其後必須提供招標所須的技術規範及圖則，協助甄選合適的承建商，安排監督工程進展直至工程滿意完成，提供工程預算及安排付款給承建商的付款証書。

2.3 專業服務收費

整個項目歷時約九個月，專業服務費的總額為港幣十二萬。費用包括顧問於工程期間每星期提供工程監督及進度報告，每兩星期與業主代表及承建商舉行工地會議。顧問亦需於業主的晚上會議解釋設計及選料的意見。

附錄廿一 個案分析 —
工程顧問進行樓宇勘測、評估及監督維修保養工程的服務範圍及服務收費

3.0 個案三：加建樓梯工程，工程總額約港幣一百萬

3.1 項目簡介

建築專業人士獲委聘以認可人士/註冊結構工程師身份，為一棟商業樓宇進行小型結構維修工程(包括維修混凝土剝落及裂縫)，及就兩層樓之間加建連接樓梯。此項工程要在短時間內完成。由於工程涉及結構改動，須得到建築事務總監的批准。

3.2 專業服務範圍

服務範圍的第一部份包括制定混凝土結構維修工程的規格及監督工程，而第二部份包括設計加建工程，確保其附合建築物條例的規控要求，包括消防設備及排水管的改道。

3.3 專業服務收費

合約期約四個月，服務費為港幣八萬。服務費用包括於工程期間每星期安排一次工程例會，及提供適任技術人員，按屋宇署發出的地盤安全監工計劃書標準，進行工地視察以達至所需監管的水平。

附錄廿三

大廈「現況綜合勘測」服務提交收費建議書的邀請信樣本

附錄

附錄廿二 大廈「現況綜合勘測」服務提交收費建議書的邀請信樣本

本附錄所包含的各樣本信件及條款皆由私人顧問公司提供，祇屬參考性質。如業主已聘請工程顧問，應要求該工程顧問按項目的特性修改樣本的格式。如並未有工作顧問的參與，業主應諮詢工程督導委員會內對工程及合約管理有經驗的委員或其他有此經驗的人士。

傳真及郵寄(傳真號碼 # _____)

[顧問公司的名稱及地址]

本函檔號：

敬啟者：

邀請就XX大廈/ 屋苑(地址)之「現況綜合勘測」提交服務建議書

受_____(**業主立案法團名稱**)委託，我們現誠意邀請 貴司就上述物業的「現況綜合勘測」提交專業服務建議書，服務的範圍包括（但不限於）以下各項：

(1) 從屋宇署、其他政府部門及公用服務公司索閱所有批準圖則，包括建築圖則、結構圖則、供水及排水圖則及其他有關上述物業的圖則。

(2) 就我方要求的現況勘測提供所有必須的專業服務及人員，如認可人士、註冊結構工程師、機電設備工程師等。

(3) 就上述物業的內外公用地方進行詳細的狀況勘測。

(4) 就現有屋宇設備如水管、排污管、消防系統、電力裝置等進行詳細的現況勘測。

(5) 檢查所有建築物元件、系統及裝置，建議合適的維修及更換方案。

(6) 就第3項內沒有提及的違例建築物/工程及其他損毀/欠妥的地方，提出維修或改善方案。

... / 第二頁

附錄廿二 大廈「現況綜合勘測」服務提交收費建議書的邀請信樣本

第二頁

(7) 就建議的維修及翻新工程制定優先次序，評估每項所需費用。

(8) 提交兩份建築物現況勘測報告，內容應包括所有有關的發現、維修方案及費用預算，以供業主參考。該報告須由一位認可人士或專業建築測量師簽認。

(9) 受委任後，顧問公司須在_____星期內完成現況勘測，並在委任後_____星期內提交勘測報告。

(10) 向業主解釋「現況綜合勘測」報告的詳細內容及回答他們的問題。

如 貴司有意提供此服務，敬希於_____年_____月_____日或之前，將服務建議書，連同收費建議及 貴司過往有關的經驗清單及諮詢人聯絡資料，送抵_____(**地址**)。如 貴司欲到現場視察，可預先與_____(**人名**)聯絡，電話為 _____。遲交的建議書一概不會被考慮。

樣本

如有疑問，歡迎致電 _____(**電話號碼**)與 _____(**人名**)聯絡。

此致

_____

[業主立案法團名稱] 啟

[日期]

編寫備註：如這現況勘測是因應政府命令而進行的，服務範圍應包括與各政府部門的協調工作。

附錄廿三

出任維修保養及改善工程之工程顧問服務提交收費建議書的邀請信樣本

附錄

附錄廿三 出任維修保養及改善工程之工程顧問服務提交收費建議書的邀請信樣本

本附錄所包含的各樣本信件及條款皆由私人顧問公司提供，祇屬參考性質。如業主已聘請工程顧問，應要求該工程顧問按項目的特性修改樣本的格式。如並未有工作顧問的參與，業主應諮詢工程督導委員會內對工程及合約管理有經驗的委員或其他有此經驗的人士。

傳真及郵寄(傳真號碼：　　)

[工程顧問的名稱及地址]

本函檔號：

敬啟者：

邀請就XX大廈／ 屋苑(地址)之維修及翻新工程提交服務建議書

受_____(**業主立案法團名稱**)委託，我們現誠意邀請 貴司就上述物業之維修保養及改善工程提交服務建議書。

1. 服務範圍

建議書應包括以下的服務範圍(請參考編寫備註)

第一階段：初步建議及成本預算

1.1 協助法團訂定工程目標。
1.2 就維修保養及改善工程提交初步建議，包括草圖和工程安排等。
1.3 與業主在晚上開會，研究業主的意向，修訂初步工程要求。
1.4 提交初步設計及初步成本預算，供業主考慮。
1.5 提供修補方案，包括所需物料及設施，供業主考慮。

... / 第二頁

附錄廿三 出任維修保養及改善工程之工程顧問服務提交收費建議書的邀請信樣本

第二頁

第二階段：預備詳細設計、成本預算及招標安排

2.1 查閱及研究相關的圖則及規例。
2.2 預備詳細設計(包括維修細節、平面圖、顏色配搭方案、立面圖、物料樣板等)，供業主考慮。
2.3 提供工程總進度表，供業主考慮。
2.4 提供工程預算，供業主考慮。
2.5 預備招標文件，包括工程明細表、招標文件、招標圖則、工程規範及招標程序細則，供業主考慮。
2.6 招標前先對投標承建商進行資格審查，安排招標邀請文件及投標後進行對標書的分析等。

第三階段：監管合約，現場監督及工程管理

3.1 預備工程合約文件。
3.2 進行地盤巡查、監督工程進度及質素。
3.3 就工程安排與管理處聯系。
3.4 如需要更改工程細則，向業主提供建議。
3.5 就承建商付款申請書提供意見。
3.6 就整體工程完成時發出竣工證明。
3.7 監督承建商修正工程缺陷及錯漏。
3.8 在工程保固期屆滿後進行最後檢查，預備最終的工程費結算單。

隨函附上_____(**顧問公司名稱**)預備的建築物現況勘測報告，供你參考。

2. 專業服務費

收費應分為三部份：

第一階段：初步建議
第二階段：詳細設計及招標
第三階段；監管合約及工程管理

顧問公司可就每個階段之付款安排提出建議。

... / 第三頁

附錄廿三 出任維修保養及改善工程之工程顧問服務提交收費建議書的邀請信樣本

第三頁

3. 法團之權利

法團有權在每個階段屆滿時，決定是否進行隨後的工作階段。

4. 服務建議書

服務建議書六個月內有效。

5. 終止服務安排

任何一方如欲終止服務，可在十四天前以書面通知形式送達對方最新的聯絡地址。顧問公司應收到截至終止委託日期前的服務酬金。

6. 送遞

請將服務建議書，連同 貴司以往的工程記錄，在**___年___月___日___時___分**或之前，送抵以下地址_____(**接收標書地址**)。信封應密封好，而封面應清楚列明「機密 — _____(**建築物/屋苑名稱**)投標文件：維修及翻新工程服務建議書」。須注意所有遲交的建議書一概不會被考慮。

請連同 貴司的服務建議書交還以上提供的現況勘測報告。

如有查詢，歡迎致電_____(**電話號碼**)與 _____(**人名**)聯絡。如欲安排現場視察，可預先致電_____(**電話號碼**)聯絡_____(**人名**)。

此致

_____

[業主立案法團名稱] 啟

[日期]

編寫備註：如這現況勘測是因應政府命令而進行的，服務範圍應包括與各政府部門的協調工作。

附錄廿四

一般維修保養工程的參考價格

附錄

附錄廿四 一般維修保養工程的參考價格

注意:

1. 下述乃中至大型的一般維修保養工程的參考價格，並未包括開辦費及不可預見費。

2. 實際價格會因為項目的大小、位置、複雜程度而有所改變。

說明	單位	每單位港元價格
重鋪屋頂		
• 更換防水層	平方米	200 — 250
• 更換屋頂混凝土磚	平方米	250 — 300
外牆重修		
• 清拆現有的磚飾面	平方米	100 — 150
• 替換紙皮石連沙漿底層	平方米	300 — 400
• 替換瓷磚連沙漿底層	平方米	350 — 480
• 進行批盪並髹上外牆漆	平方米	200 — 320
• 就外牆重鋪飾面搭建棚架	平方米	150 — 230
內牆重修		
• 更換白瓷磚(中國來源或相等)連沙漿底層	平方米	290 — 320
• 進行批盪並髹上乳膠漆	平方米	130 — 220
室內地面重鋪		
• 更換高溫地磚(中國來源或相等)連沙漿底層	平方米	360 — 420
• 更換膠地板連沙漿底層	平方米	150 — 260
室內天花板重修		
• 石灰批盪及髹上英泥漆	平方米	110 — 200
• 懸掛式假天花包括外露式骨架及隔音棉天花磚	平方米	250 — 360

附錄廿四 一般維修保養工程的參考價格

說明	單位	每單位港元價格
維修剝落的混凝土		
• 外牆	平方米	1,000 — 2,800
• 室內橫樑及柱	平方米	900 — 2,300
• 室內牆壁及天花	平方米	900 — 2,000
• 用化學灌漿填補室內裂縫	米	600 — 1,200
門窗		
• 更換單扇半小時防火實心木門包括油漆及小五金	每隻	4,500 — 6,500
• 更換單層玻璃電鍍鋁窗	平方米	1,200 — 1,800
供水及排水設施		
• 更換直徑不超過150毫米之uPVC主排水喉管	米	480 — 550
• 更換直徑不超過150毫米之鑄鐵主排水喉管	米	650 — 750
• 更換直徑不超過80毫米之紅銅主食水喉管	米	680 — 780
電力工程		
• 重鋪電線(平均面積70平方米之單位而又不超過20個電源插頭)	每單位	7,000 — 12,000
測試		
• 就地下渠管(約50米長)進行閉路視像勘測	每項	30,000 — 40,000
• 對外牆進行敲擊測試，包括雙層棚架	平方米	250 — 350
• 對外牆進行紅外線熱能探測(約1,000平方米)，不包括棚架	每項	25,000 — 30,000

附錄廿四 一般維修保養工程的參考價格

說明	單位	每單位港元價格
雜項		
• 提供棚架拆除附於外牆的鐵籠或花架	每項	8,000 — 30,000
• 拆除以石棉坑板搭設的簷篷或屋頂結構物 (長度少於5米)，不包括棚架	每項	6,000 — 25,000
• 用高壓水槍清理淤塞的排水渠	每個淤塞點	2,000 — 2,500

所有單價是根據截至二零零一年的資料

附錄

附錄廿五

投訴表現欠佳承建商的渠道

附錄廿五 投訴表現欠佳承建商的渠道

承建商表現欠佳的性質		投訴渠道/負責方/部門	聯絡電話
1.	建築階段中地盤安全措施欠佳 例子：工人未有戴上安全帽，於高空工作時未有佩戴安全帶；未有安裝保護屏障或圍板，以分隔地盤及公眾	勞工處	2717 1771
2.	地盤施工產生噪音污染	環境保護署	請參閱附錄2的區域投訴電話
3.	地盤施工產生空氣污染		
4.	將污水不恰當地排進公共雨水渠		
5.	賄賂及貪污	廉政公署	2526 6366
6.	進行可能對建築物及公眾構成危險之違法建築工程	屋宇署	2626 1616
7.	進行違反建築物條例之工程		
8.	非法盜用消防用水	水務署	2824 5000
		消防處	2723 8787
9.	在建築地盤僱用非法勞工	入境事務處	2824 1551
10.	在建築地盤進行賭博活動	香港警務處	請參閱附錄2的區域警署電話
11.	未有在建築地盤進行定時清理，以致廢物堆積	與受委任之建築專業人士商討按合約可採取的行動，例如暫時停止支付費用，終止合約等。	不適用
12.	建築工程進展緩慢		
13.	進行之工程未有依循合約規範		
14.	造工欠佳		

鳴　謝

本指南是由屋宇署編製及統籌，並由黃山良策建築顧問協助編製。
謹此鳴謝督導委員會及以下團體寶貴的意見及貢獻：

督導委員會會員

消防處*
民政事務總署*
香港房屋委員會及房屋署
廉政公署*
規劃地政局

政府部門

土木工程署* — 土力工程處*
渠務處
機電工程署*
環境保護署*
食物環境衞生署*
路政署
香港警務處
入境事務處
勞工處*
土地註冊處
強制性公積金計劃管理局
社會福利署
水務署*

總顧問

黃山良策建築顧問

設計及圖象顧問

奧斯創意設計工作室

物業管理顧問

康業服務有限公司

*以上部門容許本署參考其編製的刊物，並用於本指南中

鳴　謝

法律顧問

莊凌雲彭志泉律師行

公用服務

中華電力有限公司
香港電燈有限公司
香港中華煤氣有限公司

專業團體

香港建築師學會
香港工程師學會
香港測量師學會
香港專業建築測量顧問公會
香港地產行政學會
香港房屋經理學會
香港物業管理公司協會
香港保險顧問聯會
香港保險業聯會

工料測量行

威寧謝香港有限公司
利比建築工料測量師有限公司
黃山建業事務所
偉歷信建築工程測量師事務所

業主立案法團

鴻都大廈業主立案法團
豐景花園業主立案法團
匯利工業中心業主立案法團
恆福花園業主立案法團
鳳德邨業主立案法團
新達廣場業主立案法團
清麗苑業主立案法團
新麗花園業主立案法團