

租者置其屋計劃屋邨 物業管理及保養實務指南



2010年6月



免責聲明

- (1) 本「物業管理及保養實務指南」由香港房屋委員會編制，資料及範本表格僅供一般性參考及經驗分享，而非就其內容所涉及各有關事項提供任何專業意見。
 - (2) 鑑於各屋邨情況有別，大廈公契、政府地契、管理協議及其他與物業相關的文件或契約的內容亦有所不同，香港房屋委員會建議任何人士在使用本指南作參考之同時，須因應個別情況徵詢專業意見。本指南不具法律約束力，內容亦未涵蓋所有相關事宜，亦只參考於本指南編製時所生效之法例或守則。任何人士如就有關法例、大廈公契、政府地契或其他文件或契約的條文及管理協議的內容或應用有任何疑問，應徵詢獨立的法律意見，或直接聯絡個別機構 / 政府部門或專業人士以了解情況。
 - (3) 香港房屋委員會並不保證本指南提供的意見及資料是否完全正確，或能適合及正確無誤地應用於個別情況；對於任何人士在任何情況因使用或依據本指南所載的資料而引致的責任或損失，香港房屋委員會均不會負任何責任。
- 

目錄

引言

第一章：租者置其屋計劃

第二章：法團及管理公司的運作

第三章：物業管理策略

第四章：物業保養策略

第五章：屋宇保養實務

第六章：屋宇裝備保養實務

總結

附錄

參考資料



引言

- (1) 本指南是香港房屋委員會（下稱「房委會」）特別為租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）下所出售的屋邨而編製，旨在與業主、租戶、業主立案法團（下稱「法團」）及物業管理公司（下稱「管理公司」）分享房委會的經驗，提供一套房委會認為可協助他們實踐良好屋邨管理及保養事務的建議。亦歡迎其他私人屋邨相關人士參考。
- (2) 由於租置計劃屋邨單位前身為房委會轄下的租住公屋，多數業主曾是房委會的租戶，因而或習慣了租住公屋的管理模式，較少直接參與屋邨的管理事宜。為協助業主參與大廈管理的工作，房委會根據管理公共屋邨的經驗，特別編製了這本「物業管理及保養實務指南」以供參考，亦希望能作為其他政府部門所提供大廈管理指引或守則的補充。
- (3) 本指南旨在為業主、租戶、法團及管理公司提供有關大廈管理的資訊、相關法例條文及運作實務技巧。然而，這套指引只屬房委會的意見，只供參考。再者，由於各屋邨的管理及維修情況未必盡同，另有關法例或守則亦可能隨時有所修訂，故使用本指南人士必須向專業人士或相關政府部門尋求意見或查證。

第一章

租者置其屋計劃



第一章：租者置其屋計劃

1. 背景資料	1
1.1 如何成為業主	1
1.2 業主優惠和保障	2
1.3 現時情況	3
2. 業主的角色	4
2.1 一般業主	4
2.2 房委會	4
2.3 領匯 (由2015年8月19日起改稱「領展」)	5
3. 業主的權利與責任	5
3.1 業主的權利	5
3.2 業主的責任	6
4. 房委會租戶的權利與責任	7
4.1 房委會租戶的權利	7
4.2 房委會租戶的責任	7
5. 管理權力來源	8
5.1 政府租契	8
5.2 大廈公契	9
5.3 建築物管理條例	9

1.

背景資料

房委會在1998年年初推出租置計劃，讓租戶以優惠價購買他們現居的公共房屋（下稱「公屋」）單位。其後，為配合政府於2002年重新訂定的房屋政策，房委會在2005 / 06年推出第六期乙租置計劃後，已終止該計劃。但現時租置計劃屋邨的租戶仍可購買其單位。

1.1 如何成為業主

- (1) 租戶如居於已納入租置計劃的屋邨的獨立單位（不包括長者住屋單位、小單位大廈及供福利用途的單位），只要沒有違反現行租約的規定，均可以購買現居單位。
- (2) 購買人的家庭入息、成員人數及自置物業狀況均無限制，但須符合下列條件：
 - 購買人必須是有關單位的認可住客，並年滿十八歲；
 - 購買人（可以是戶主或其他認可住客）及有關租約上的所有認可住客均應填報在同一份認購申請書內，在購買人完成轉讓契據當日開始，有關租約會自動終止；及
 - 認購申請書必須經由所屬屋邨辦事處核證。
- (3) 購買人在遞交認購申請書時，須向房委會繳付意向金，以確定其買樓的決定。
- (4) 除樓價外，購買人須另外支付印花稅、轉讓契據的註冊費及律師的專業費用。租置計劃單位的印花稅以稅務局根據有關物業印花稅估值而作出的最後評估為準，而律師費則視乎購買人所委託的律師而定。(2014年6月修訂)



- (5) 房委會已與多間銀行及財務機構達成協議，為買家提供可高達該單位買價餘額100%（即買價減去已付的意向金）的按揭貸款，還款期可長達25年。按揭貸款申請以有關銀行或財務機構最後批准作實。

1.2 業主優惠和保障

(1) 特別折扣優惠（樓價折上折）

- 單位定價以「經調整重置成本」¹為計算基礎；
- 租戶如在屋邨推售日期起計兩年內購買單位，或新租戶在租約的生效日起計的首兩年申請購買單位可享樓價折上折（首年可享全額特別折扣，第二年可享半額特別折扣）；及
- 大部分租置計劃單位的首年售價均低於30萬元。

(2) 修葺和維修

- 房委會會在單位出售前進行修葺工程；
- 房委會保證樓宇結構穩定完整，並提供七年的樓宇結構安全保證，期內會負責所有結構構件的結構修葺工作，以維持樓宇結構穩定完整；及
- 房委會已為每個租置計劃屋邨設立「維修基金」及一次過注入數額相等於每一住宅單位一萬四千元的款項，以支付屋邨公用地方與設施的「重大維修工程」費用。



(3) 管理自主

- 在屋邨出售後，業主可按照大廈公契（下稱「公契」）及《建築物管理條例》（第344章）（下稱「條例」）的規定成立法團，參與管理工作；及
- 成立法團，令業主可以直接監督屋邨管理工作，有效地運用管理費及監管「維修基金」，確保基金得到妥善運用。

¹ 「經調整重置成本」指現時興建特定類型大廈單位的成本，並因應樓齡及位置作出調整。單位定價會於屋邨推售的首兩年內維持不變，其後每兩年調整一次。經調整後的定價，適用於餘下供現居租戶認購的單位。

(4) 安全網

- 業主若於單位首次售出日期起計五年內家庭出現突然變遷，並獲得社會福利署推薦及房屋署批准，可申請在單位售回予房委會後回復租戶身份；
- 在單位首次售出日期起計五年後，業主若因經濟原因而將被或已被按揭銀行接管其單位，可向社會福利署申請體恤安置，以回復公屋租戶身份。

1.3 現時情況

- (1) 由租置計劃第一期推出至第六期乙為止，已在39個租置計劃屋邨，合共售出超過十一萬個單位。現居及新入伙租置計劃屋邨的租戶仍可選擇購買其租住單位。
- (2) 根據現行的政策，單位定價會每兩年參考「經調整重置成本」重新釐定。另外，新入伙租置計劃屋邨的租戶在租約生效日期起計兩年內購買單位，可享樓價折上折（首年可享全額特別折扣，第二年可享半額特別折扣）。
- (3) 房委會就租置計劃屋邨的公契經理人角色，隨法團相繼成立並接收屋邨的管理權責而告終結（見附錄1）。其管理責任亦由法團直接委聘的管理公司（合約經理人）取而代之。
- (4) 租置計劃屋邨的日常管理事務，均由法團按照公契及條例的規定，召開管理委員會（下稱「管委會」）會議或業主大會進行商討及議決，並由管理公司負責執行。
- (5) 租置計劃屋邨在出售后，與一般私人住宅物業無異，業主可享有使用屋邨公用地方與設施（或稱公用部分）的權利，但亦須承擔有關責任及所需開支。



2.

業主的角色



2.1 一般業主

- (1) 業主除全權擁有所購買的單位，亦有權根據公契及其他與物業相關的文件或契約的條款使用屋邨的公用地方。
- (2) 公契闡明了屋邨的範圍及設施，並列明業主的管理和維修保養的責任。業主可按照公契及條例的規定成立法團，參與管理工作。

2.2 房委會

- (1) 房委會在租置計劃屋邨尚擁有未出售的單位，故會以業主的身份，委派代表參選法團的管委會委員，以便參與管理工作。
- (2) 作為管委會委員，房委會代表會向管委會提供管理及保養維修工作的意見。在管委會會議上，出席的每名委員（包括房委會代表）就每項議決事項均有一票。
- (3) 作為屋邨尚未出售的單位的業主，房委會亦會把租戶的意見適當地反映，並鼓勵法團及管理公司與各租戶保持溝通，讓業主及租戶和諧共融。
- (4) 如有需要，房委會會以業主身份在法團業主大會上就議決事項作出投票。除條例訂明的情況外，法團業主大會上提出的事項均以過半數票決定。由於房委會仍持有相當數量的住宅及非住宅物業，故會審慎釐定投票策略。
- (5) 不論出席管委會或法團業主大會，房委會代表均會致力確保屋邨管理的質素及成效，並以所有業主的整體利益為依歸。

2.3 領匯^{*}

- (1) 2005年11月，房委會把轄下的180個商場和停車場分拆出售予領匯^{*}房地產投資信託基金（下稱「領匯^{*}」）。領匯^{*}擁有營運轄下物業的自主權，與其他業主無異。其經營方針和日常運作，完全獨立於房委會。
- (2) 租置計劃屋邨中有38個有領匯^{*}的物業。當中，35個兼備零售及停車場設施、3個僅具停車場設施。
- (3) 領匯^{*}與所有業主均須按照公契及條例的規定，共同分擔屋邨公用部分的管理和維修責任。
- (4) 在個別租置計劃屋邨，根據地役權及其他權利之契約及批約的條款，領匯^{*}須開放由其擁有的相關休憩設施供該邨業主及住戶使用。



3.

業主的權利與責任

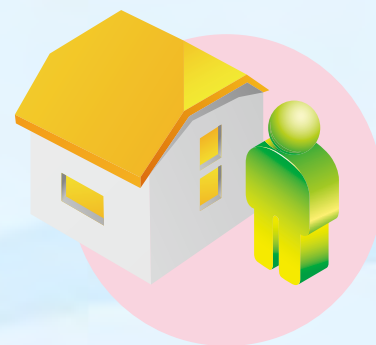
3.1 業主的權利

當法團成立後，業主所具屋邨公用部分的有關權利、權力、特權和職責，須由法團行使及執行。作為法團的其中一份子，業主有以下權利，監察法團和管委會的運作：

- (1) 出席法團業主大會，並就各項決議擁有投票權；
- (2) 如無法出席業主大會，可以委派代表出席會議和投票；
- (3) 可向管委會反映個人就法團運作的任何意見，或根據條例的規定要求管委會主席召開法團業主大會，討論及表決有關事項；

^{*} 由2015年8月19日起，領匯改稱為領展。

- (4) 可參選成為管委會委員，也可藉在法團業主大會上通過決議，委任他們認為適合的業主擔任管委會委員；
- (5) 可透過法團業主大會通過決議，撤換管委會任何委員；及
- (6) 可藉法團業主大會通過決議或向土地審裁處申請命令，解散管委會並委任一名管理人。



3.2 業主的責任

租置計劃屋邨的業主除擁有其所購入單位的擁有權外，也同時和其他業主共同擁有大廈的公用部分。法團成立後，在法律上代表所有業主執行大廈的管理工作，但並不影響業主就大廈公用部分所負的責任。倘若法團遭索償人或債權人向法庭申請清盤，業主須負上共同及個別的法律責任，各按其業權份數出資，使法團的資產數額足以償還其債項及債務。一般而言，業主有以下責任：

- (1) 遵守法團業主大會或管委會議決通過的事項；
- (2) 依照公契和條例的規定，共同攤分及準時繳交大廈的管理費及其他基金款項，包括維修大廈公用部分的費用；
- (3) 遵守公契及其所載的屋邨管理規則和有關條例的規定，避免作出違反有關規定的行為，例如改變單位用途、非法佔用大廈公用部分等；及
- (4) 關注法團及大廈管理事務，例如出席法團業主大會，並行使其本身的投票權表決有關事項。

4.

房委會租戶的權利與責任



4.1 房委會租戶的權利

一如其他公屋租戶，租置計劃屋邨的房委會租戶除了租約訂明的權利，亦可：

- (1) 向房屋署反映意見，協助改善屋邨的管理工作；
- (2) 如被終止租約，可向獨立的上訴委員會申訴；
- (3) 沒有領取社會福利署綜合援助金（下稱「綜援」）而又符合資格的住戶，可向房屋署提出「租金援助計劃」申請；
- (4) 戶籍上所有成員均年滿六十歲及無領取綜援的住戶，若符合有關資格，可申請緊急警報系統裝置（又稱「平安鐘」）津貼；
- (5) 符合資格的租戶可申請紓緩擠迫調遷；
- (6) 符合條件的租戶可申請購買剩餘居屋單位或居屋第二市場單位；及
- (7) 可透過租置計劃購買現居單位。

4.2 房委會租戶的責任

除了履行與房委會所簽訂的租約規定外，租置計劃屋邨的租戶也應該：

- (1) 遵從大廈公契內有關屋邨管理的規條（例如不作結構性更改、不作非法用途、不得阻礙公用地方），及一切經由法團通過的屋邨管理規則²；
- (2) 遵守房委會不時公布的政策（例如公屋住戶資助政策、維護公屋資源的合理分配政策、批出新租約政策、屋邨管理扣分制）；

² 房屋署曾就「遵守租約條款及大廈公契事宜」去信所有租置計劃屋邨的租戶，新租戶亦須以書面聲明明白有關規定。

- (3) 如不在單位居住，應將單位立即交還房屋署；
- (4) 若居住人數減少至低於該單位的最低居住人數標準，須遷往較細單位；
- (5) 遇到緊急事故時，須立即通知有關當局及屋邨辦事處；
- (6) 按房屋署的規定，提供有關入息、資產及家庭成員的正確資料；及
- (7) 如獲取其他形式的資助房屋（例如透過房屋署或房屋協會轄下各資助自置居所計劃置業），必須向房屋署遞交遷出通知書，並在指定時間內將原居公屋單位交回房屋署。



5.

管理權力來源

5.1 政府租契

- (1) 根據政府和房委會所簽訂的租契，政府向房委會及其承讓人批出在租契中所述地段編號的整幅土地。租契亦訂明該幅土地的批租期和用途限制。
- (2) 個別業主在一幢多層大廈內擁有一個單位，便會與其他單位業主共同持有該大廈座落土地的權益。換言之，所有業主均是該政府租契的承租人，並持有該土地的一部份業權。



5.2 大廈公契

- (1) 公契訂明業主之間、發展商和經理人的權利、權益和責任。公契通常是由發展商與大廈的第一名買家簽訂後生效，並且對後來的買家同樣有約束力。和其他私人合約一樣，除非得到有關各方同意，否則締約的任何一方不得單方面修改公契的任何條款。
- (2) 公契在大廈管理事務方面非常重要。除了訂明大廈的公用部分、個別業主的專用部分和各個單位的不分割業權份數之外，公契也會就很多大廈管理事宜作出詳細的規定及指引。個別業主除享有自購單位的獨有管有權，也可與其他單位的業主共同使用該大廈的公用部分。業主可以到土地註冊處的查冊中心或通過該處的網上服務，取得公契的副本。

5.3 建築物管理條例

《建築物管理條例》的制定，為業主提供一個法律綱領，讓他們可以根據條例成立法團，以便更有效地管理他們的物業。條例同時也就法團的權力、職責和開會程序等訂定條文。



第二章

法團及管理公司的運作



第二章：法團及管理公司的運作

1. 業主立案法團	1
2. 管理委員會	1
2.1 管委會委員的人數、任期及保障	1
2.2 管委會會議	2
3. 法團業主大會	3
3.1 功能	3
3.2 召開會議	3
3.3 法定人數	3
3.4 通過決議	3
3.5 改善會議流程	4
4. 法團的財務管理	7
4.1 財務安排	7
4.2 改善欠交管理費	8
4.3 風險管理	9
4.4 維修基金	10
4.5 審慎理財	10
4.6 防止舞弊	10
5. 採購供應品、貨品及服務	11
5.1 採購方式	11
5.2 批准權限	11
5.3 省免招標規定	11
5.4 終止採購合約的程序及後果	12
5.5 利益申報	12
6. 管理公司（合約經理人）	13
6.1 法團與管理公司的關係	13
6.2 揀選管理公司	13
6.3 擬定管理公司名冊	14
6.4 訂定管理合約	15
6.5 監管管理公司及其分判商	15
6.6 管理公司辭任合約經理人	16
6.7 終止管理公司為合約經理人	16
6.8 管理公司結束經理人委任後的責任	17

1.

業主立案法團

- (1) 法團是根據條例成立的法人團體，在法律上代表所有業主管理建築物的公用部分，及執行公契載明有關建築物的控制、管理、行政事宜的責任。條例訂明建築物的「公用部分」指建築物的全部，及附表1指明的部分（見附錄2），但不包括在土地註冊處註冊的文書指明專供某一業主佔用的部分。
- (2) 通常，除條例另有規定外，法團的權責均由管委會代表法團行使及執行。管委會委員對所有業主都有受信責任，應以公開透明及真誠信實的態度處理法團事務。
- (3) 一個成功的法團可以有效監察管理公司的工作，提升屋邨的管理質素，從而保障業主作為消費者能享用優質的管理服務，及作為投資者能得到樓宇的保值。

2.

管理委員會

2.1 管委會委員的人數、任期及保障

- (1) 根據條例附表2，建築物的單位數目如多於100個，管委會委員的人數不得少於9人，而實際人數可不時藉法團業主大會議決更改。附表2第12段亦訂明，如該附表與公契或任何其他協議的條款有任何不一致之處，即以該附表為準。因此，不論大廈公契的規定為何，業主也應遵照條例有關組成管委會和委任管委會委員的規定。
- (2) 管委會一經委出，並不會純粹因為委員人數減至不足法定最少人數而變成無效。條例提供了兩個填補管委會職位空缺的方法，即由管委會自行安排，或由



法團業主大會決議。不過，兩者就委任期及投票制均有分別³。但是，如果管委會委員的空缺數目，多於業主在業主大會上決定的管委會委員人數的50%，管委會便沒有足夠的法定人數進行管委會會議，也不能夠作出任何決議。在這情況下，管委會主席或餘下的委員可根據條例安排填補空缺。

- (3) 一般而言，管委會委員的任期約為兩年。在每隔一次的業主周年大會上，全體委員，包括司庫及秘書必須卸任，並藉同一大會上委任新一屆管委會。
- (4) 管委會委員如真誠地及以合理方式行事，則無須為法團或代表法團的任何成員在行使法團的權力，或執行法團的職責時所作出的作為或造成的錯失而承擔個人法律責任。但有關條文授予管委會委員的保障，並不影響法團須為有關作為或錯失而承擔的法律責任。

2.2 管委會會議

- (1) 管委會須最少每3個月舉行一次管委會會議；
- (2) 在兩名管委會委員要求下，管委會秘書須在收到有關要求後14天內召開會議（即發出會議通知），並在收到要求後21天內舉行會議；
- (3) 管委會秘書須在管委會會議日期至少7天前，向每一名管委會委員和管委會司庫（如司庫並非委員）發出會議通知；及在建築物的顯眼處展示會議通知；
- (4) 會議通知須指明會議日期、時間和地點，及擬在會議上提出的決議；
- (5) 經管委會委員同意或業主大會通過，個別業主亦可出席管委會會議，並可提出意見讓委員考慮，但這些業主無權在管委會會議上投票；及
- (6) 如法團牽涉任何法律程序，管委會須在發出或收到啓動有關法律程序的任何法院文件後的7天內，在建築物的顯眼處至少連續7天展示載有該法律程序的詳情通知。



³ 委任期 管委會如選擇自行填補職位空缺，則任期僅至下次法團業主大會（不論是周年或特別大會）為止。如空缺是由法團業主大會填補，則任期會直至下次委出新管委會的周年大會。

投票制 如空缺是由管委會填補，應由出席會議的委員以「過半數票」通過的決議作出委任。如空缺是由法團業主大會填補，則業主應以「得票最多者當選」的投票制進行投票及作出委任。

3.

法團業主大會

3.1 功能

條例附表3第1(1)(c)段訂明管委會須就管委會認為恰當的事宜隨時召開法團的業主大會。業主大會是以投票方式，讓業主議決屋邨管理的重要事項（例如重選管委會委員、選擇服務承辦商、訂定管理費）。業主可在大會上就有關事項表達意見，使屋邨管理更臻完善。

3.2 召開會議

- (1) 管委會主席須在每次業主周年大會後的12至15個月內召開一次業主周年大會。
- (2) 在不少於5%的業主提出要求下，主席須在收到有關要求後14天內召開（即發出會議通知）特別業主大會，並在收到要求後45天內舉行。
- (3) 在管委會委員的空缺超過50%時，主席可召開特別業主大會，但是次大會只可通過有關填補管委會空缺的決議。



3.3 法定人數

一般情況下，須為業主人數的10%。如根據條例第30條議決解散管委會和委任管理人，則須為業主人數的20%。

3.4 通過決議

- (1) 一般情況下，在大會上提出的事項，須由業主以過半數票⁴決定。

⁴ 條例第2B條訂明，在斷定某決議是否在根據條例召開的會議上獲業主或管委會委員以過半數票通過時，無須理會(a)沒有出席會議的業主或委員，(b)出席會議但沒有投票的業主或委員，(c)空白或無效的票，(d)棄權票。

(2) 兩種例外情況為：

- 在作出有關管委會委員、主席、副主席（如有設立的話）、秘書和司庫的委任時，須以「得票最多者當選」投票制進行；及
- 在議決更改法團名稱時，須以不少於75%的票數通過。



(3) 議決事項除非已列載於發給業主的會議通知書內，或附加 / 附帶於如此列載的決議或其他事項，否則無效。

3.5 改善會議流程

管委會及業主大會均是屋邨管理的議事及決策平台。有效的會議可以公平及公正地處理待決事宜；相反，如處理失當，會議席上便可能爭拗不休，嚴重破壞業主間的和諧。以下列出若干舉行會議的常見問題及改善措施，謹供參考：

(1) 管理公司無遵從條例發出會議通知

- 條例附表2載有管理委員會的工作程序。如該附表與公契或任何其他協議的條例有任何不一致之處，即以該附表為準。如召開管委會會議，秘書須在會議日期至少7天前，向每名委員和司庫（如司庫並非委員）發出會議通知，及在大廈的顯眼處展示會議通知；
- 條例附表3載有法團會議的程序。如該附表與公契或任何其他協議的條例有任何不一致之處，即以該附表為準。如召開法團業主大會，秘書須在大會日期至少14天前，向每名業主發出會議通知，及在大廈的顯眼處展示會議通知；
- 秘書須嚴格遵照及督促管理公司嚴格遵照條例規定的程序，以免通過的決議無效；及
- 會議通知上須列明會議日期、時間和地點，及擬在會議上提出的決議（或其他擬在會議上討論的事宜）。

(2) 會議冗長

- 條例附表2第10(5)段訂明，除條例另有規定外，管委會會議程序須由管委會決定。條例附表3第7段訂明，業主大會的程序須由法團決定。管委會 / 法團在擬定決議 / 討論事項時，應預留充裕時間，務求會議能在合理時間內（例如3小時）完成；
- 應盡早將會議文件送達各委員，讓他們有足夠時間審閱，以便進行討論；
- 要求委員準時出席會議；
- 提早登記，以確定有足夠的法定人數可以準時開始會議；
- 控制討論節奏，適當地分配每項議程的討論時段；
- 清楚地總結每項議程的要點；及
- 如有需要（例如法定人數不足），安排延會。

(3) 重要議題被列為最後議案，其後因會議進度緩慢，令議題因法定人數不足或時間關係而被迫擱置

- 如有需要，應就是否延期舉行會議進行表決，藉以確認多數業主的意向。如出席會議的業主並無提出反對，可當作同意延會；及
- 在延會上，業主只可就原來會議尚未討論的項目通過決議。即使是延會，秘書仍須在會議日期至少14天前，向每名業主發出會議通知。

(4) 部份業主無發言機會

- 條例無規定非管委會委員的業主有權列席管委會會議及發言。不過，管委會委員可容許個別業主列席會議，但這些業主無權投票；
- 盡快進入議題，讓委員 / 業主發表意見；
- 鼓勵與會者提出意見；及
- 盡量令有提問的業主可以表達意見。



(5) 臨時加插沒有列載於議程的事項

- 不要讓討論偏離論題及議程；及
- 提醒與會者，法團業主大會所通過的決議，除非已列載於會議通知內，或附加 / 附帶於如此列載的決議或其他事項，否則無效。

(6) 會議期間出現混亂、突發及情緒失控的局面

- 如待議事項甚具爭議性，會前準備工作應包括：
 - 為與會者提供充足資料，並客觀分析不同解決方案的利弊，以便進行討論；
 - 安排合適會場（如預計會議將舉行至深夜，應在室內進行會議，以免露天場地的噪音滋擾鄰近住戶）；
 - 邀請專業人士（例如建築師、工程師、屋宇測量師、律師、會計師）及 / 或政府人員（例如民政事務處的聯絡主任）到場提供意見；及
 - 派駐足夠工作人員（包括管理、保安及清潔員工）；
- 要求提問者清楚說明問題；
- 以持平態度讓與會者作出抉擇；
- 法團業主大會須由管委會主席主持。如主席缺席，須由副主席主持。如兩者都缺席，應由出席會議的業主從他們當中委任一名業主主持；及
- 會議期間，須維持足夠的法定人數。主持會議的人有責任點算在場的業主的人數⁵。如低於法定人數，則會議將無法有效地處理事務，而須延會。



⁵ 計算業主人數的方法：

例子	須計算的業主人數
3名共同擁有人擁有1個單位	1名
1名業主擁有35個單位	1名
1名代表獲1名業主委任	1名
1名本身為業主的人獲另一名業主委任	2名
1名代表獲100名業主委任	100名
35名代表獲100名業主委任	100名

4.

法團的財務管理

4.1 財務安排

- (1) 法團須以法團的名義在銀行開立和維持一個有利息的戶口，作為存放基金和支付大廈管理支出之用。有關戶口只可以用於大廈管理方面。
- (2) 法團就大廈管理收到的所有款項，除了預留一筆合理的款額以應付小額的雜項開支外，必須不延誤地存入為大廈管理而開立的銀行戶口。管委會須藉決議決定該預留多少款額以應付小額的開支。管委會也可藉決議決定處理該筆款額的其他條件或安排（例如有關款額是以現金方式持有，還是存入法團的支票戶口）。
- (3) 法團須設立並維持「常用基金」，以支付法團根據條例或公契規定行使權力或執行職責的費用，及有關物業應付的地稅、保險費、各種稅項及其他支出（包括保養及維修支出）。
- (4) 法團可設立並維持「備用基金」，以支付任何未有預計或緊急性質的開支，及在「常用基金」不足以支付開支時，用作付款。
- (5) 管委會須每年擬備法團預算，列明各項支出的預算，無論有關支出是從「常用基金」還是「備用基金」支付。一般來說，法團的支出主要包括：
 - 大廈管理人員的薪金、長期服務金、強制性公積金及勞工保險；
 - 公用地方及設施的維修及保養費用；
 - 清潔服務費及用料費；
 - 聘用專業人員（例如律師、會計師）的費用；



- 公用服務的費用（例如水費、電費和電話費）；
 - 火險及第三者風險保險的保費；及
 - 地租、差餉、文具及各項雜費。
- (6) 在擬備預算、估計來年支出時，管委會應參考往年的開支、來年準備增減的項目、市場價格，及預計因通貨膨脹而引致的費用調整等。
- (7) 管委會須以法團的每年預算為基準，釐定整體業主所需繳付予「常用基金」及「備用基金」的款額。如果管委會新釐定的款額，較原來的款額增加超過50%，就必須由法團藉業主大會通過的決議批准。
- (8) 在釐定整體業主所需繳付的款額後，管委會便須按照公契的規定，釐定個別業主所需繳付的款額。如果公契並無有關規定，則管委會須按照業主各自所佔的業權份數、釐定個別業主所需繳付的款額。此外，管委會也須訂定有關款額的繳付時間及方式。

4.2 改善欠交管理費

- (1) 除由房委會注資設立的「維修基金」外，租置計劃屋邨差不多所有開支帳項均源自管理費，因此，準時繳交管理費是每位業主的責任。管理公司除按時提醒業主履行繳交管理費的責任外，遇有個別業主長期拖欠管理費，亦應向法團匯報，以便及早採取合適的行動。
- (2) 為有效地跟進欠交管理費的情況，建議管理公司應透過管委會會議向法團報告拖欠3個月或以上管理費的個案及其跟進結果。如有需要，可經管委會議決，向區域法院（申索金額不超過100萬元）或小額錢債審裁處（申索金額不超過5萬元）提交申索書追討有關款項。
- (3) 此外，法團也可以採取下列辦法追討欠款：
- 根據條例第19條，如公契規定，業主如沒有繳付公契所應付的任何款項，某人即可以將該業主的土地權益出售，或於土地註冊處就該業主的權益登記押記，則法團也同樣可以行使有關權力，猶如法團是公契所提述的人。



- 根據條例第23條，如業主在款額到期1個月後仍未繳付款項，而該業主把有關單位出租，則法團可以向單位的佔用人送交書面通知，追收有關款項。佔用人隨即負有向法團繳付款項的法律責任。
- 就上述追討欠款的辦法，法團應參照條例細則，如有需要，宜徵詢法律意見。

4.3 風險管理

- (1) 為保障法團及業主不會因意外所作出的賠償而出現財政困難，條例賦權法團可為大廈的公用地方與設施購買火險及其他保險等。建議法團可因應個別情況作出下列安排：



- 為大廈及相關設施購買公眾責任保險，及 / 或為其他風險購買保險，並保持有關保單有效；
 - 定期檢討和評估任何存在或潛在風險（例如火警、斜坡安全、高空墮物、正在進行的維修及保養工程）可能造成的影響，並制訂預防措施及對策（例如清理在公用地方的垃圾及雜物，以減低火警發生的危險）；
 - 主動進行預防性質的大廈維修及保養計劃（例如定期檢查大廈狀況及消防裝置）；及
 - 加強業主及承辦商的公眾安全意識（例如在工程進行期間必須採取安全措施）。
- (2) 如法團聘用服務承辦商（包括管理公司），有關合約應規定承辦商提供履約保證及購買保險，以保障法團及第三者的利益。
- (3) 強制要求法團購買第三者風險保險的相關法例，將於2011年1月1日生效。根據經修訂後的條例第28條，所有法團均須就建築物的公用部分及法團的財產訂立第三者風險保險單，並須保持該保單有效。每份保單的單一事故承保額，不得少於1,000萬元。

4.4 維修基金

- (1) 除了租置計劃第一期出售的屋邨外，所有租置計劃屋邨大廈公契「第六附表」皆詳列「維修基金使用規則」。經理人須根據公契條款為「維修基金」委聘信託人及執業會計師以監察其運作，直至該款額降低至相等於所有「住宅單位」每月應繳管理費的6倍水平為止⁶，並須妥善保存「維修基金」的帳目、記錄及相關文件，包括合約、發票等不少於12年。
- (2) 租置計劃第一期出售的屋邨已在其業主大會通過了「維修基金」的使用規則。
- (3) 基金款項只可應用於大廈公契「第五附表」所列的24項「重大維修工程」（範本見附錄3），並須經過業主大會議決及獲過半數票贊成，方可動用。

4.5 審慎理財

法團應密切監察收支情況，以保障業主利益。法團應避免制定赤字預算，並預留足夠但不過量的資金。

4.6 防止舞弊

- (1) 財務管理是法團一項重要工作，完備的制度和有效的監管既可確保經費運用得宜，還可減少貪污舞弊等不當行為。
- (2) 若法團清盤，業主須負上共同及各別的法律責任，各按其擁有的份數出資，使法團資產的數額足以清償其債項及債務。因此，業主應主動關注法團的營運情況，適當時候更要行使條例賦予的權利，以免賠上沉重的代價及金錢損失。
- (3) 民政事務總署發出的「樓宇財務管理實務指南」就樓宇財務管理程序、賬目的處理及保存、財務報告、與物業經理人合作有詳細指引，可協助法團執行監控工作。



⁶ 在該情況下，信託人及會計師的委聘可在法團分別給予他們不少於三個月（此規定不適用於第一期及第二期租置計劃屋邨）書面通知後終止，而「維修基金」將交由法團持有及管理。

5.

採購供應品、貨品及服務

5.1 採購方式

(1) 根據條例，如採購價值超過（或相當可能超過）200,000元⁷或法團每年預算開支款額的20%（兩者以較少者為準），必須以招標承投方式進行。

(2) 此外，民政事務總署發出的工作守則規定：

- 採購價值超過10,000元但不超過200,000元的供應品、貨品或服務的合約，最少須邀請遞交3份標書；
- 採購價值超過200,000元的供應品、貨品或服務的合約，則最少須邀請遞交5份標書；及
- 如回標數目未能達上述要求，須由管委會議決是否接受該次投標的結果及重新招標。



5.2 批准權限

(1) 如採購價不超過法團預算20%的款額，可由管委會議決是否接受。

(2) 如採購價超過或相等法團全年預算開支20%的款額，必須經業主大會議決。

5.3 省免招標規定

(1) 如法團打算繼續聘用現任的供應商，並能夠同時符合以下條件，便可以獲豁免條例中有關招標的規定：

- 該供應商當時正受法團聘用提供同一種類的供應品、貨品或服務；及

⁷ 例如一個價值250,000元，為期四年的清潔服務合約，因合約價值超過200,000元的法定限額，故須以招標承投的方式進行採購。

- 經業主大會通過不進行招標及按其決議的條款及條件⁸批出。

(2) 除上述情況外，如採購價值超過條例所定的限額，即使在緊急情況下，也不可省免招標的規定。

5.4 終止採購合約的程序及後果

(1) 任何供應品、貨品或服務合約，不會僅因不符合進行招標或經業主大會議決的規定而無效。不過，法團可透過業主大會議決廢止合約，法庭亦可就合約的有效性發出適當的命令。如法庭已就有關個案發出命令，法團通過的決議不能抵觸法庭的命令。

(2) 即使合約無效，亦可能衍生法團與承辦商 / 供應商之間的合約責任（例如合約遭法團廢止前之效力、支付款項等）問題。在採取任何行動前，就可能引起的後果（包括對法團和業主在法律上和財政上的影響），業主 / 法團宜徵詢獨立的法律意見。

(3) 管委會委員的責任

- 任何人不符合法例規定訂立採購合約，可能須就該合約引致任何申索負上個人法律責任。管委會委員如真誠地及以合理方式行事，則無須為執行法團的職責時所作出的作為或造成的錯失而承擔個人法律責任。就行事方式是否被接納為真誠和合理，及是否需負上法律責任，最終由法庭裁決。
- 任何法團不遵守採購合約的工作守則，此事本身並不使該法團遭受任何種類的刑事法律程序，但在任何法律程序中，此等行為，可作為有助於確定或否定該等法律程序中所爭論的法律責任的根據。

5.5 利益申報

(1) 就每宗投標及承辦商 / 顧問的提名或遴選，法團應向每位管委會委員發出有關利益申報、索取或收受利益等的「道德規條」，以避免委員在不知情的情況下違反有關規定（指引及聲明書參考範本見附錄4，如有需要，法團可就其使用徵詢專業意見）；



⁸ 管委會與現任供應商訂立新合約時，可爭取更佳得條款及條件。如獲豁免了招標的規定，有關的合約條款及條件須在法團業主大會上獲業主批准。

- (2) 如管委會委員表明投標書涉及其個人或金錢利益，在管委會會議甄選投標書時，必須放棄投票；及
- (3) 法團應在合約加入條款，以確保承辦商及其僱員遵守有關道德規條，並要求承辦商定期（例如每隔6個月）遞交一份「符合道德承擔規定」的聲明（範本見附錄5，如有需要，法團可就其使用徵詢專業意見）。

6.

管理公司（合約經理人）

6.1 法團與管理公司的關係

- (1) 法團可就聘請並付酬予經理人，以由其執行條例或公契賦予經理人的職責或權力。
- (2) 管委會應定期與獲法團委聘執行大廈公用部分的日常管理、控制和行政工作的經理人、建築物管理代理人或管理公司舉行會議，並擬備會議紀錄，及於大廈的顯眼處展示，供業主閱覽。
- (3) 根據條例第34L條，經理人（即物業管理公司）並沒有權利藉公契及其他條文的實施就他和法團或大廈業主之間的任何民事或刑事法律程序（不論勝訴與否），獲得法團或業主彌償有關的訟費、收費、開支或費用。然而，若法庭頒令進行法律程序的一方須彌償管理公司的訟費或其他開支，則另作別論。
- (4) 管委會委員不可向供應商或承辦商（包括管理公司）索取任何利益，也不可接受他們提供的利益。

6.2 揀選管理公司

- (1) 提升屋邨的管理質素，不但可令業主享受優質的服務，亦可為樓宇保值，所以法團在委聘管理公司時不能掉以輕心。市場上管理公司繁多，規模大小不一，質素參差，要揀選合適的管理公司並不容易。法團必須抱着公平、公正、公開的態度處理，才能獲得一眾業主的支持。



- (2) 法團在揀選管理公司的過程中，除必須按有關條例的採購程序進行外，亦應考慮標書 / 合約的每項細節，盡量配合個別屋邨的需要以訂定有關內容。
- (3) 一些規模較大的管理公司，會由其直屬員工執行日常屋邨的管理工作，好處是可以靈活調配人手，直接監管員工的質素，提升問責機制，亦可就適時的維修保養提供專業意見，甚或技術支援，以建立良好的商譽。但由於公司規模較大，總部支援較強，費用亦可能較高。
- (4) 一些規模較小的管理公司，由於他們沒有繁複的管理程序，日常管理服務的大部分工作均由獨立承辦商執行，與管理公司沒有任何關連，故較容易執行監管工作，護短的情況亦會減少，而一般收費亦會較低。但由於缺少總部支援，管理公司沒有額外資源為法團提供技術及保養維修策略的專業意見，只能代為聘請顧問公司。因此，業主在揀選管理公司時應平衡利弊，以作出適當的取捨。

6.3 擬定管理公司名冊

- (1) 部份房委會屋邨的物業管理工作已外判給物業管理服務公司。這些公司會在其服務的屋邨設立租戶服務辦事處，直接為租戶提供服務。他們的主要工作包括清潔、保安、收租、小型維修、改善工程，及簡單的前線租務管理服務（例如解釋房屋政策和協助租戶填寫申請表）。
- (2) 房委會通常只邀請承辦商名冊內的公司競投其物業管理服務合約。每次獲邀競投合約的公司數目，會由房委會視乎機構策略和採購需要酌情決定。根據房委會的現行安排，有關公司一般會按可競投合約的種類和規模分為兩組（見附錄6）。
- (3) 就名冊管理，房委會有清晰的規管處分制度。一般來說，表現欠佳的公司會被限制投標資格，甚至從名冊中被降級或除名。
- (4) 為確保只有具備能力的公司才可競投合約，並鼓勵承辦商改善表現，法團可參考房委會的做法，預先擬定合資格的承辦商名冊，為獲聘的公司進行定期的表現評核，以便日後考慮是否續約或容許再次參與競投新管理合約。



6.4 訂定管理合約

(1) 根據房委會資料，租置計劃屋邨的管理合約有不同形式的安排，例如：

- 由管理公司直接招聘員工執行日常屋邨的管理工作（包括保安、清潔及小型維修等）；
- 由管理公司聘用分判商執行日常的管理工作；或
- 由管理公司以招標方式聘用保安、清潔及小型維修等承辦商執行日常的管理工作。



(2) 除上述方式外，亦有法團為切合個別屋邨的需要而與管理公司訂定其他管理細則，合約內容並不盡同。

(3) 目前，房委會外判管理服務合約時，合約期一般為三年，期滿後若雙方同意可續期兩年，再次續約則為期一年。法團可根據屋邨情況參考此做法。

6.5 監管管理公司及其分判商

(1) 管理公司為大廈開立和維持戶口時，必須開立有利息的戶口，及必須只將該戶口用於大廈管理方面。如有法團，則管理公司須開立和維持一個或以上的獨立而有利息的戶口⁹，以持有他就大廈管理而從法團或代法團收到的款項，而每個戶口均須為信託戶口或客戶戶口。管理公司須在大廈的顯眼處展示一份臚列已開立和維持的戶口的證明文件。

(2) 除預算特殊支出外，管理公司用於屋邨管理方面的銀行戶口不應儲存大額資金（例如超過6個月管理費總額）。為加強監管，法團可要求管理公司將超額資金存入以法團名義開立並用於屋邨管理方面的戶口，而有關規定亦應納入管理合約內。法團須就屋邨每季度的收支報告作出審核，以避免龐大款額存放在管理公司的帳戶內。

(3) 管理公司應向管委會委員清楚說明每份外判合約的要點，確保分判商履行合約條款，以保障業主的利益。

⁹ 信託戶口涉及信託契據，銀行在監管該等戶口時可能須遵守較嚴格的法律責任規定。客戶戶口則通常以類似「ABC物業管理公司 - XYZ大廈業主立案法團」的名義開立，讓銀行知道該等管理公司是代第三者持有有關款項。

- (4) 法團須清楚分辨管理公司及其分判商的關係，適當地監管兩者的日常運作，避免因權責不清而互相推卸責任，或因利益關係而相互包庇，損害業主的利益。
- (5) 為鼓勵管理公司提高服務水準、執行監管及考慮續約，法團可定期（例如每半年）以調查問卷形式徵詢業主對管理公司表現的意見。問卷應涵蓋各項物業服務（包括管理、清潔、維修保養、保安等），參考範本見附錄7。

6.6 管理公司辭任合約經理人

條例附表7載列了有關經理人的規定。有關條文是公契的強制性條款，必須納入每份公契之內。如有關條文與公契的條款有不一致的地方，須以附表7的條文為準。根據附表7第6段，經理人如要辭職，必須按照以下方式給予不少於3個月的書面通知：

- (1) 向業主委員會送交通知；或
- (2) 如無業主委員會，向每名業主發出通知，並將通知展示在大廈的顯眼處。

6.7 終止管理公司為合約經理人

條例附表7第7段規定，法團可藉業主大會的決議，發出通知終止公契經理人的委任，而無需給予補償。

- (1) 如經理人合約沒有列明終止委聘的條款，法團也可用有關機制終止合約經理人的委任。該機制包括：

- 決議須憑藉：
 - 由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票通過；及
 - 獲總共擁有份數不少於50%並有權投票¹⁰的業主支持。



¹⁰ 只有擁有份數，並負有支付有關份數的管理開支的法律責任的業主，才有權投票。

- 決議須訂有條文：
 - 規定給予一段不少於3個月的通知期；或
 - 不規定通知期，而規定將會與經理人訂立協議，向其支付代通知金，金額相等於在該通知期內經理人應得的酬金。
 - 在通過議決後的14天內，法團須連同決議副本向經理人發出書面通知終止委任。
- (2) 如經理人合約載有終止委聘的條款，法團必須按合約條款行事。法團應考慮在管理合約上加入終止委聘的條款。

6.8 管理公司結束經理人委任後的責任

不論因何原因結束經理人的委任，經理人均須履行下列責任：

- (1) 在切實可行範圍內盡快，不遲於委任期結束後的14天內，將屬於法團或業主的任何動產送交管委會或接任的經理人。
- (2) 在其委任結束日期的2個月內：
- 擬備收支表及資產負債表，並交由管委會所指定的會計師審計；及
 - 將有關擬備收支表及資產負債表的帳項記錄、文據、文件及其他記錄送交管委會或接任的經理人。



第三章

物業管理策略



第三章：物業管理策略

1. 以客為本	1
1.1 備存住戶資料	1
1.2 投訴管理	1
2. 屋邨清潔	2
2.1 揀選承辦商	2
2.2 訂定合約	3
2.3 評核表現	3
2.4 監察制度	3
2.5 保障非技術工人	3
2.6 執行租約	4
2.7 預防病毒散播	5
3. 屋邨保安	5
3.1 揀選承辦商	5
3.2 訂定合約	6
3.3 評核表現	6
3.4 監察制度	6
3.5 保障非技術工人	7
4. 環境管理	7
4.1 綠化環境	7
4.2 取締小販	9
4.3 防止高空擲物 / 墮物	11
4.4 安排衣物曬晾	13
4.5 禁止擺放雜物	14
4.6 取締違規裝置	14
4.7 管制鄰里噪音	15
5. 打擊濫用住宅單位	15
5.1 違反禁售限制	15
5.2 違規出租單位	16
5.3 利用住宅單位作食物工場	16
5.4 進行違法活動	16
6. 環保管理	17
6.1 環保教育	17
6.2 家居廢物源頭分類回收	18
7. 構建和諧社區	19
7.1 為住戶提供特別協助	19
7.2 睦鄰活動	19

1.

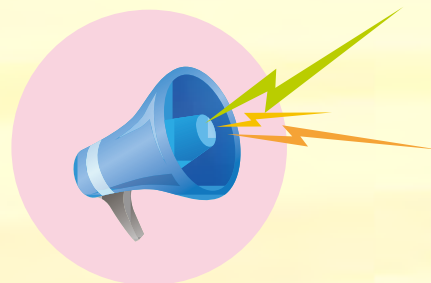
以客為本

1.1 備存住戶資料

為應付緊急事故發生時可即時聯絡有關業主或房委會的租戶，管理處應備有每戶的聯絡資料，並鼓勵住戶，尤其是有特別需要人士，提供有關資料。在任何情況下，所有資料均須妥善保存，避免任何個人資料外洩。

1.2 投訴管理

遇有管理上的投訴，不論是業主或租戶，管理公司均應從速作出跟進。如未能即時解決，亦應向投訴者作出交代，免使他們產生疑慮。此外，管理公司亦應妥善備存業主及租戶的投訴紀錄，跟進過程及交代結果。就業主和租戶之間較常發生糾紛的問題，管理處可採取下列方法作出恰當的處理：



(1) 天花滲水

無論業主或租戶受影響：

- 如懷疑滲水源頭是出售單位，法團的管理公司應協助業主或房委會的管理公司與滲水源頭單位的業主協商，找出滲水原因及促使業主進行維修。
- 如懷疑滲水源頭是出租單位，法團的管理公司可按大廈公契條款要求有關租戶讓他們進入單位調查，找出滲水原因。倘證實滲水源頭為有關出租單位，可要求該租戶及房委會的管理公司跟進。



(2) 冷氣機滴水

- 不論業主或房委會租戶，管理公司應勸喻冷氣機滴水單位住戶糾正滴水情況。如情況沒有改善，他們亦可向食物環境衛生署尋求協助，該署可執行《公眾衛生及市政條例》，票控製造滋擾人士。
- 為長遠解決冷氣機的排水問題，法團可考慮裝設冷氣機冷凝水公用去水管。房委會於屋邨出售時設立的「維修基金」可用作支付有關工程費用。

2.

屋邨清潔

根據民政事務總署發出的工作守則，大廈的所有公用部分必須維持良好合用的狀況和保持清潔，並須根據大廈公契的規定妥為保養。公用部分的垃圾、廢物、雜物和 / 或棄置建築材料必須每天收集，運往指定的垃圾收集站 / 建築廢料傾倒處。所有樓梯、走廊、電梯大堂、入口大堂、通道、天井和垃圾房（包括垃圾槽和有關設施）必須最少每星期清理一次。法團應把清潔工作細則表（參考範本見[附錄8](#)）張貼在大廈的報告板。

2.1 揀選承辦商

- 法團如需進行採購以取得服務（包括聘請清潔公司），必須遵照條例的有關規定，及符合《供應品、貨品及服務採購工作守則》指明的標準及準則。



- 為有效揀選清潔公司，房委會設有潔淨服務承辦商登記指引，詳情見[附錄9](#)。法團可參考有關資料，擬定對清潔公司的要求。

2.2 訂定合約

- (1) 應預先擬備工作細則表及評估標書的標準，並在招標前由管委會議決通過。
- (2) 合約內容不應為個別承辦商特製。
- (3) 與現任承辦商就合約續期正式商討前，宜發出問卷向每位業主徵詢意見，並根據所得意見考慮修訂合約條款及 / 或條件。

2.3 評核表現

- (1) 法團應訂立一套評核承辦商表現的程序及標準，以便更客觀、公平及有效地作出評價。
- (2) 與現任承辦商商討續約前，應考慮其過往的工作表現及問卷調查結果（如有）。如現任承辦商表現欠佳，應重新招標。

2.4 監察制度

- (1) 承辦商需要履行合約內規定提供的相關服務，而服務細節的要求必須詳列於合約內。如承辦商未能履行合約要求，法團 / 公契經理人應向承辦商發出口頭或書面的勸喻或警告，並按合約規定（如有）扣減給予承辦商的月費。
- (2) 法團應要求承辦商代表出席管委會會議，藉此加強溝通及監察，並提升服務水平。
- (3) 承辦商的不良工作表現應記錄在案，供日後法團考慮採取合約行動或再次揀選有關服務的承辦商時作為參考。



2.5 保障非技術工人

- (1) 2006年10月，政府推行了「工資保障運動」。自願參與的企業承諾付予其直接聘用的清潔工人的工資不低於政府統計處《工資及薪金總額按季統計報告》所載的市場平均水平，並與清潔工人簽訂書面僱傭合約，確保他們在超時工作獲得適當的補償。有關安排亦適用於外判承辦商及其分判商。

- (2) 房屋署一直盡力保障非技術工人免受剝削，並印備單張，為受聘於承辦商的清潔工人提供法定權益及投訴途徑方面的資料（見附錄10）。房屋署並會向違反僱傭合約責任的承辦商採取規管處分。以上資料謹供法團參考。
- (3) 良好的人力資源是維持優質屋邨管理的基本條件，所以法團與清潔承辦商訂定合約時可考慮為其所聘請的員工設定承諾工資及工時，以保障這些非技術工人免受其僱主所剝削，令他們對工作有一定的承擔，為屋邨提供優質的服務。

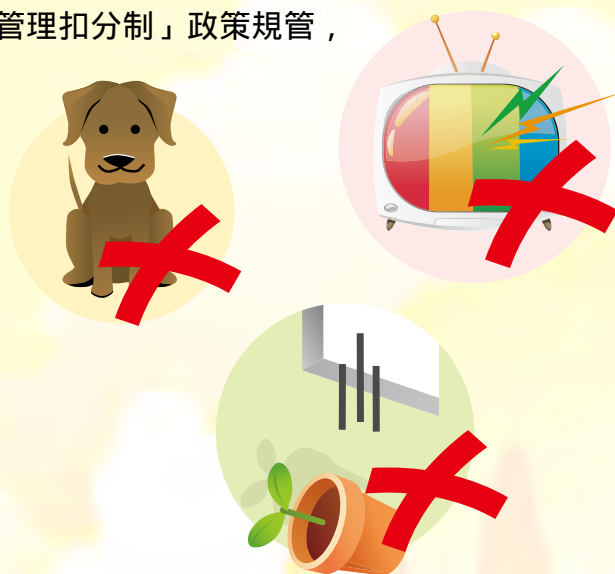
2.6 執行租約

除了履行公契責任外，房委會的租戶亦須遵守租約條款、公屋管理政策，及房屋條例。

- (1) 房委會的租戶須履行租約訂明的責任（例如不得未經批准飼養禽畜、不得做出滋擾行為、不得阻塞樓宇的公用部分）。
- (2) 對於較輕微的違約行為，房委會通常會向其租戶發出口頭或書面警告，要求他們在合理時間內，糾正違約行為及避免再犯。對於嚴重的違約行為，房委會可不予警告，終止有關租約。根據《房屋條例》第19(1)(b)條，房委會可藉向其租戶發出不少於一個月期限的遷出通知，將租約終止。

- (3) 部份違約行為（例如未經批准養狗、噪音滋擾、高空擲物、「垃圾屋」）亦受房委會的「屋邨管理扣分制」政策規管，違規租戶可被扣3、5、7或15分。

房委會的租戶如在兩年內被扣分數累計達16分，租約可被終止。目前，適用於一般公屋的不當行為共有28項，當中14個「室內」項目亦適用於租置計劃屋邨（見附錄11）。



2.7 預防病毒散播

(1) 杜絕蚊患

根據修訂的《公眾衛生及市政條例》第27條，管理公司須確保物業的公用地方清潔，避免積水，這是有效控制蚊蟲及防止登格熱病毒散播的關鍵因素。管理公司可透過食物環境衛生署的網站參考有關防蚊措施。



(2) 防患流感

除住戶須注意個人衛生外，管理公司亦須參照食物環境衛生署在網站發出的「大廈公用部分消毒指引」，為邨內公用地方進行消毒工作。房屋署已就轄下公屋制訂了流感防控措施，詳情見[附錄12](#)。法團可參考有關資料，擬定清潔大廈的安排。

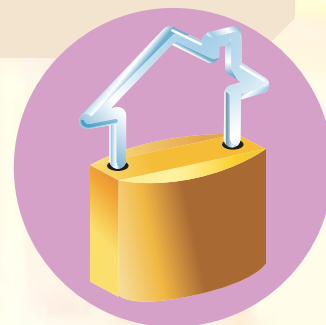
3.

屋邨保安

改善大廈保安情況，除加強大廈的防盜及保安設施外，提高管理員的質素亦是一個重要環節。根據《保安及護衛服務條例》，所有保安人員或擔任保安工作的大廈管理員，都必須領有警務處處長發出的保安人員許可證。法團必須聘用持有有效許可證人士擔任保安工作。如法團選擇委聘其他公司提供保安人員，則該等公司必須持有上述條例規定的牌照。

3.1 揀選承辦商

- (1) 法團如需進行採購以取得服務（包括護衛服務），必須遵照條例的有關規定，及符合《供應品、貨品及服務採購工作守則》指明的標準及準則。



- (2) 為有效揀選護衛公司，房委會設有護衛服務承辦商登記指引（見附錄13）。法團可參考有關資料，擬定對護衛服務公司的要求。

3.2 訂定合約

- (1) 應預先擬備工作細則表（參考範本見附錄14，法團亦宜就個別屋邨情況擬定有關要求）及評估標書的標準，並在招標前由管委會議決通過。



- (2) 合約內容不應為個別承辦商特製。
- (3) 與現任承辦商就合約續期正式商討前，宜發出問卷向每位業主徵詢意見，並根據所得意見修訂合約條款及 / 或條件（如有需要）。

3.3 評核表現

- (1) 法團應訂立一套評核承辦商表現的程序及標準，以便更客觀、公平及有效地作出評價。
- (2) 與現任承辦商商討續約前，應考慮其過往的工作表現及住戶意見調查結果（如有）。如現任承辦商表現欠佳，應重新招標。

3.4 監察制度

- (1) 承辦商需要履行合約內規定提供的相關服務，而服務細節的要求已詳列於合約內。如承辦商未能履行合約要求，法團 / 公契經理人應向承辦商發出口頭或書面的勸喻或警告，並按合約規定扣減給予承辦商的月費。
- (2) 法團應要求承辦商代表出席管委會會議，藉此加強溝通及監察，並提升服務水平。
- (3) 承辦商的不良工作表現應記錄在案，供日後法團考慮採取合約行動或再次揀選有關服務的承辦商時作為參考。

3.5 保障非技術工人

- (1) 2006年10月，政府推行了「工資保障運動」。自願參與的企業承諾付予其直接聘用的保安員的工資不低於政府統計處《工資及薪金總額按季統計報告》所載的市場平均水平，並與這些保安員簽訂書面僱傭合約，確保他們在超時工作獲得適當的補償。有關安排亦適用於外判承辦商及其分判商。
- (2) 房屋署一直盡力保障非技術工人免受剝削，並印備單張，為受聘於承辦商的保安員提供法定權益及投訴途徑方面的資料（見[附錄10](#)）。署方並會向違反僱傭合約責任的承辦商採取規管處分。
- (3) 良好的人力資源是維持優質屋邨管理的基本條件，所以法團在與護衛服務承辦商訂定合約時可考慮為其所聘請的保安員設定承諾工資及工時，以保障這些非技術工人免受其僱主所剝削，令他們對工作有一定的承擔，為屋邨提供優質的服務。



4.

環境管理

4.1 綠化環境

(1) 改善園景

綠化屋邨可改善居住環境，提昇生活質素。法團可藉栽種花卉樹木、進行園景改善工程，及為前線員工提供基本的園藝訓練，推廣綠化。至於如何選擇園藝植物，請參考[附錄15](#)。



(2) 主題花園

以下簡介部分設於公屋的主題花園，謹供參考：

- 棕櫚園（安定邨）－ 房屋署把原來的樹木保留，再配合各類棕櫚樹及設計別緻的太極區，為居民提供一個景色怡人、清新舒適的休憩地帶。
- 紫荊園（大興邨）－ 園內除種植洋紫荊之外，亦遍植宮粉洋蹄甲、杜鵑、黃揚等灌木。每年2至3月開花期間，色彩斑斕，為屋邨增添不少生氣。
- 棕欖園（新翠邨）－ 邨內有兩種主題植物，包括棕欖科植物（如狐尾棕、棕欖、檳榔、三角椰子和銀海棗）及欖仁樹（包括落葉的錦葉欖仁樹和細葉欖仁樹），為屋邨增添熱帶風情。園內並種植色彩斑斕的時花，季節性的變化為花園增添色彩。
- 杜鵑園（梨木樹邨）－ 園內種植了多種西洋杜鵑（如比利時杜鵑）及不同品種的羊蹄甲（如紅花羊蹄甲），令花園的植物分佈更顯豐富。
- 紫薇園（華富邨）－ 園內除種植各式紫薇，平台中間的大型花園亦遍植花葉筋杜鵑、紅繼木、金連翹、爪哇龍船、花葉滿天星、萬年麻、花葉石菖蒲等各樣灌木。每年春夏季開花期間，色彩斑斕。

(3) 砍伐及修剪樹木

- 政府地契內一般有保護樹木的條款，規定任何砍伐受地契規管的樹木或影響其生長的建議，必須獲得地政總署批准才可進行，但一般修剪樹木的工作則除外。
- 屋邨內的樹木須要適當的保育，修剪樹木時更須特別注意不可過度修剪，以免嚴重影響樹木的正常生長，違反地契內保護樹木的條款而被地政總署檢控。如有需要，應尋求妥善管理樹木的專業意見。



(4) 風季的樹木處理工作

- 為保障業主的利益，法團及管理公司應定期檢視樹木，尤其在風季前及颱風後，以免樹木倒塌引起危險。至於一般危險樹木的檢查清單及風季的樹木處理工作，可參考[附錄16](#)。

4.2 取締小販

屋邨內公用地方的小販擺賣行為，不但阻礙居民出入，產生噪音滋擾，甚或影響環境的清潔及衛生，尤其熟食小販擺賣問題，由於涉及煮食或加熱的爐具，容易引起危險，必須加以取締及杜絕。法團的管理公司負責執行屋邨公用地方的管理工作，雖然他們沒有檢控的權力，但仍可按公契賦予的職權執行驅趕小販的工作，為防止小販結集，我們建議他們應採取以下措施：



(1) 策略

- 打擊小販擺賣，須於萌芽的階段即時處理，否則當小販的數量增加及聚集，形成黑點時，除滋擾的程度加劇外，要全面取締及杜絕亦會變得非常困難。
- 當發現屋邨內公用地方有小販擺賣的行為時，保安員要即時驅趕，着其離開屋邨範圍，使他們不能在一個固定的地點聚集擺賣，吸引居民或途人光顧。沒有一個固定的地點擺賣，他們的生意定必受影響而要離開屋邨範圍另謀他算。
- 由於管理公司的職員和保安員的驅趕，小販多會選擇在清晨或深夜時份活動，藉着管理公司和保安員的人手較少時未能兼顧而得以繼續擺賣。管理公司應因應情況適當調配人手處理。

(2) 措施

- 公契授權管理公司禁止任何人在屋邨內公用地方進行擺賣。故此管理公司須確定擺賣地點是否屬於屋邨範圍內的公用地方，如果超出屋邨範圍，管理公司應尋求有關政府部門（如食物環境衛生署）的協助，並在掃蕩行動期間予以配合，如派出保安員在邨內各處駐守，以防小販逃入邨內，令執法人員可以成功檢控，有效地打擊小販擺賣。如果小販擺賣時進出私人商場通道（例如「領匯^{*}」的商場）及屋邨內公用地方，管理公司則須與有關業主 / 負責商場管理的機構 / 保安公司等緊密聯繫及溝通，在可行情況下採取聯合行動將小販驅離屋邨及商場範圍。雖然管理公司沒有檢控的權力，但仍可按公契賦予的職權執行有關工作。如有需要，法團在徵詢法律意見後，可向小販採取進一步行動，例如向法庭申請禁制令。如果在進行驅趕行動時，小販因不肯離開屋邨範圍而引起肢體衝突，管理公司可以報警求助。
- 管理公司應適當地調配負責屋邨巡邏的保安員，尤其晚間至凌晨時份，須有足夠人手，當發現有小販擺賣時，即時驅趕及掃蕩，阻止小販繼續擺賣，以免變成小販擺賣黑點。如有需要，可在小販經常出現的地點設立保安崗位，在適當的時段內派員站崗，逼使小販無法擺賣。當問題解決之後，為了確保小販不會再聚集，管理公司可考慮安裝閉路電視鏡頭監察，以便能及早作出適當行動，防止小販擺賣的情況再發生。
- 如有需要，可在小販經常出現的地點加設永久或臨時的裝置（例如鐵圍欄、「鐵馬」等），以防止小販進入屋邨範圍。
- 在屋邨內的球場附近，或會有使用單車的小販流動性地販賣，較易逃避保安員的阻截。如有這情況出現，管理公司可考慮安裝閉路電視鏡頭監察，當發現小販擺賣時，即時採取行動驅趕，令小販知難而退。



* 由2015年8月19日起，領匯改稱為領展。

- 熟食小販的食物可能源於邨內住宅單位，濫用單位作食物工場是違規行為，管理公司可參考本章第5.3段的方法堵截熟食小販的食物來源。
- 管理公司應該以各種宣傳手法，包括在邨內張貼通告及透過屋邨通訊等，勸喻居民切勿光顧無牌小販，以免助長小販在邨內繼續擺賣。

4.3 防止高空擲物 / 墮物

高空擲物可引致人命傷亡，屬嚴重的刑事罪行。根據《簡易程序治罪條例》（第228章）第4B條，如有人自建築物掉下任何東西，以致對在公眾地方之內或附近的人造成危險或損傷者，掉下該東西的人，即屬犯罪，可被罰款一萬元及監禁六個月。若事件涉及更嚴重的罪行如投擲腐蝕性液體或誤殺等，警方可引用其他條例作出檢控，這些嚴重罪行的最高刑罰為終身監禁。警方會就個別案情的嚴重性與律政司商討，並向法庭反映，協助量刑。



(1) 宣傳教育

為保障住戶及訪客的安全，如邨內出現高空擲物 / 墮物的情況（無論是蓄意或不小心引起），管理公司應加強住戶的安全意識，並採取以下措施：

- 聯同警方及 / 或民政事務處向住戶派發防止高空擲物的傳單；
- 張貼減罪海報，提醒市民切勿以身試法；
- 夥拍非政府機構舉辦推廣活動；及
- 定時發出通告，提醒住戶：
 - 確保窗戶、晾衣架及冷氣機裝置穩固
 - 教導家人（包括長者及年幼子女）高空擲物 / 墮物的嚴重後果
 - 不要將容易鬆脫的物件或利器（例如地拖、衣架、花盆、鳥籠、剪刀、鐵叉）懸掛露台或窗外。

(2) 管理措施

除宣傳教育外，管理公司亦可採取下列積極的措施以改善高空擲物的情況：



- 鼓勵住戶舉報高空擲物案件；
- 派員參加由警方、區議會及 / 或民政事務處為業主舉辦的大廈管理課程及講座，以了解如何有效防止罪案及加強大廈保安（例如安裝鐵閘或閉路電視系統的安排和須知事項）；
- 增派保安員巡查高空擲物黑點及作出監視，以防止不法之徒犯案及收阻嚇之用；及
- 因應屋邨的個別情況，加建或延長行人通道上蓋。至於具體安排，法團必須充分考慮緊急車輛通道的位置、物業的外觀和保安、清潔和維修的安排、成本效益，及住戶的意見。

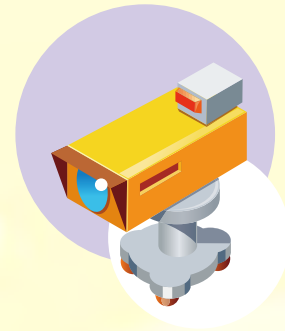
(3) 防止窗戶墮下

外露的窗戶不斷受天氣所侵蝕，如保養不善，窗鉸（包括螺絲 / 鉚釘）因日久銹蝕或損耗而鬆脫，或不正確使用（如強行推出或拉回窗扇，導致窗鉸受損而鬆脫；於窗扇曬晾衣物或抹窗時力壓窗扇，導致窗鉸不勝負荷而受損），窗戶容易鬆脫墜下，可對人身造成嚴重傷害。如窗戶有墜下危險，應即時採取預防措施，例如：

- 關閉及鎖上窗戶或以繩繫緊；
- 提醒其他人士不要使用該窗戶；及
- 盡快聘請合資格人士檢查和維修該窗戶。

(4) 電子監察系統

如高空擲物問題嚴重，法團可考慮安裝有全自動偵察及監控功能的流動數碼閉路電視系統（俗稱「數碼天眼」），以下資料可供參考：



- 系統包括有一部手提電腦及所需的電腦軟件、多部彩色數碼攝像機、高速攝像機、數碼硬碟錄影機、彩色液晶顯像屏、打印機、手提電話等；
- 當屋邨內發現有高空擲物的黑點時，可於適當位置安裝彩色數碼攝像機作監控之用。當閉路電視系統成功地偵察到空中有下降物體時，會紀錄並列印個案事件，並即時發出短訊至有關職員的手提電話，通知職員追蹤及跟進；及
- 系統可以廿四小時不停錄影，並自動儲存及保留最近14天內的錄影紀錄。

除打擊高空擲物外，電子監察系統亦可應用於其他的屋邨管理用途。事實上，為加強打擊小販擺賣及非法聚賭等情況（包括防止或偵測罪行，及拘捕或檢控犯罪者），房委會已在部分公屋的公眾地方裝設閉路電視。法團如考慮作出類似安排，必須注意：

- 根據《個人資料（私隱）條例》，以閉路電視收錄的影像可屬個人資料，資料使用者須遵從法例處理，並應通知資料當事人有關安排；
- 應適當地展示告示牌（參考範本見[附錄17](#)）；及
- 如有疑問，應徵詢專業法律意見。

4.4 安排衣物曬晾

- (1) 在屋邨公用地方晾曬衣物有礙觀瞻，管理公司應按公契的規定切實執行管理工作，以保持屋邨環境衛生整潔。

- (2) 目前，在房屋署轄下的屋邨，管理處會視乎需要安排租戶於特定的時段及地點曬晾冬季衣物，有關安排會適時藉通告作公佈。如有必要，法團亦可考慮在季節交替期間，將邨內指定範圍列為晾曬區，並訂立使用守則。



4.5 禁止擺放雜物

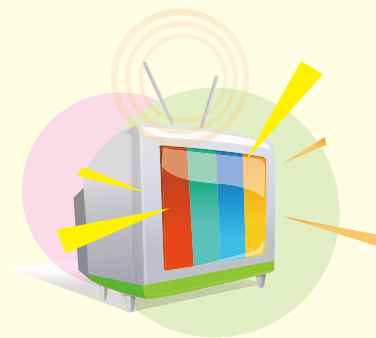
- (1) 在走火通道、走廊、或樓梯堆放家具雜物，不單容易引起火警，發生火警時更會阻礙大家逃生，後果不堪設想。阻塞走火通道違反《消防條例》，違法者會被檢控。一經定罪，最高可被罰款25,000元。
- (2) 租置計劃屋邨的公用地方由法團負責管理，房委會租戶並不受房委會的扣分制約束。為保持屋邨通道暢通，管理公司應加強宣傳及張貼通告，勸諭住戶糾正不當行為，如勸諭無效，應採取合適的清理行動，使通道恢復暢通無阻。
- (3) 房屋署在部分公屋設有單車停泊架，以取締阻塞路面 / 通道的泊車情況，有關設施的使用須知見[附錄18](#)。法團可視乎需要，藉法團會議決議設立有關設施的安排。

4.6 取締違規裝置

除公契有所規定外，業主在租置計劃屋邨單位內進行建築工程時，仍須受到《建築物條例》的監管。不論在屋邨單位或屋邨公用地方（如大廈外牆部份）的違規裝置，法團及管理公司均有責任監管，如有發現，應立即予以取締，以避免法團因違規裝置所衍生的意外而須負上法律責任。

4.7 管制鄰里噪音

根據《噪音管制條例》，任何人於下午11時至翌日上午7時，或於公眾假日（包括每個星期日）的任何時間，在住用處所或公眾地方發出噪音及造成滋擾，即屬犯罪，可被罰款10,000元。此外，大廈公契的屋邨守則亦規定，住戶不可在單位內發出噪音滋擾其他住客。管理處在接獲有關投訴時，可採取以下措施：



- (1) 勸阻住戶此等不當行為；
- (2) 若勸諭無效，而違規者乃房委會租戶，可將投訴轉交房委會的管理公司或房署職員跟進。如情況屬實，有關租戶可被房委會根據「屋邨管理扣分制」扣分；
- (3) 定期發出通告，提醒住戶須為鄰居設想，將電視或音響聲浪收細，在室內進行任何嘈吵活動時把門窗關上，晚上則不應進行各類發出噪音的活動；及
- (4) 如有需要，可致電警方作出投訴。

5.

打擊濫用住宅單位

5.1 違反禁售限制

由於租置計劃屋邨單位是以優惠價錢出售，因此，業主在未補價前必須遵守有關租置計劃屋邨的轉讓、出租、按揭限制。如任何人士發現單位有濫用情況，可轉介房屋署跟進。

5.2 違規出租單位

- (1) 入住租置計劃屋邨的房委會租戶與其他公屋租戶一樣，必須遵守租約條款及公屋管理政策。若租戶被證實把單位分租（不論有沒有租金收入），房屋署將不予警告而採取終止租約行動。
- (2) 租置計劃單位業主如已補價，會獲房屋署發信確認，有興趣租住的人士應要求查看。業主在未補價前出租單位，會觸犯《房屋條例》，一經定罪，最高可判罰50萬元及入獄一年，而有關租約亦會無效。如市民明知單位未補價而租住，亦可能被控以違反《房屋條例》。

5.3 利用住宅單位作食物工場

任何人士如發現住宅單位被濫用作食物工場，應立即向房屋署及 / 或食物環境衛生署舉報，以便盡快取締違規情況及執行檢控。法團亦可就有關用途有否違反地契或大廈公契徵詢專業法律意見，以確定是否需採取進一步行動。利用房委會的出租單位作食物工場是抵觸「屋邨管理扣分制」的不當行為；違規租戶會被扣7分，甚或被終止租約。



5.4 進行違法活動

- (1) 市民可以電郵crimeinformation@police.gov.hk或「罪案資料郵柬」向警方提供罪案資料。如情況緊急，應致電999或向就近警署 / 警務人員求助。
- (2) 租置計劃屋邨的公契「第三附表」詳列業主須遵守和履行的契諾、條文與限制，當中包括不得使用其物業作非法用途。如有需要，法團應徵詢獨立的法律意見，考慮應否向抵觸公契的業主展開法律程序。
- (3) 任何人士如發現懷疑濫用公屋個案，應向房屋署舉報。對於嚴重違約行為（包括在單位進行不法活動），房屋署將不予警告，採取終止租約行動。

6.

環保管理

6.1 環保教育

- (1) 在「物盡其用、廢物利用、循環再用」的原則下，管理公司應盡量避免或減少在日常管理上引起環境污染，或是對有關情況加以控制，特別是在使用物料方面，並確保員工及清潔承辦商遵照有效的環保管理措施。



- (2) 管理公司可推行環保教育，鼓勵住戶共同建立一個健康的居住環境，包括：

- 定期更新布告板上的環保資訊；
- 在有關設施附近張貼宣傳良好環保習慣的貼紙；
- 定期向員工及住戶傳遞「環保貼士」，提供富建設性而且有效的環保建議，協助他們做好日常生活的環保工作；及
- 舉辦各項活動，以提高員工及住戶的環保意識。

- (3) 以下列舉一些房委會的環保教育工作，謹供參考：

- 為所有公共屋邨籌辦宣傳活動，提高紙張、鋁罐、膠樽及舊衣物的回收率，並提倡減少家居廢物；
- 與環保團體及居民組織合辦活動（例如中秋節月餅盒回收活動），在社區層面加強環保意識；及
- 參與環保署舉辦的「明智減廢計劃」，在指定期限內設定和達到多項減廢目標。

6.2 家居廢物源頭分類回收



- (1) 環境保護署於2005年1月推行全港性「家居廢物源頭分類計劃」，鼓勵及協助管理公司於樓宇每層提供廢物分類設施，為居民度身訂造廢物分類模式，以方便居民在源頭分類廢物及擴大可回收物料的種類。
- (2) 屋邨可自行將可回收物料（例如廢紙、金屬、塑膠）分類，並直接售予回收商。所得的額外收益可透過管理公司或清潔承辦商回饋屋苑居民。
- (3) 屋邨如需資助購買及安裝每樓層的廢物分類設施，可向環境及自然保育基金申請部分開辦費用的資助。每個屋邨可獲發放不多於已批每層廢物分類設施實際總開支的25%，資助總額最高為港幣150,000元。詳情可參閱環境保護署網站。
- (4) 房委會已分階段在所有屋邨推行廢物源頭分類計劃，並在清潔服務合約加入「環境管理」工作。承辦商必須：
 - 把可循環再造的物料從家居垃圾中分開，並以適當方式存放於屋邨辦事處所提供的空間（每日一次）；
 - 清理廢物回收箱（每星期最少兩次），並經常保持廢物回收箱清潔和整齊；
 - 按屋邨辦事處指示，定期（例如每日、每星期或每月）在邨內設置回收攤位，回收可循環再造物料；及
 - 確保所有收集所得的可循環再造物料，全部交予回收商；並每月向屋邨辦事處提交報告和證明文件。

7.

構建和諧社區

7.1 為住戶提供特別協助

良好的管理，除照顧邨內大多數業戶的需要外，亦應為有特別需要的住戶（如獨居長者、傷健人士等）提供額外的協助。如供電系統、供水系統、升降機等暫時停止服務，應盡早予以通知，好讓他們有所準備。但為保障住戶的私隱，管理處必須謹慎地處理他們的個人資料，並在徵得他們的同意後才提供有關服務，以免引起反效果。

7.2 睦鄰活動

為確保住戶（包括業主及租戶）享有優質的生活和理想的居住環境，法團宜積極促進鄰里關係，鼓勵互相關懷。為此，可以考慮與社區中心、志願服務團體、非政府機構或政府部門合作，為邨民提供支援、資訊及康樂活動。



第四章

物業保養策略



第四章：物業保養策略

1. 良好物業保養的重要性	1
2. 定期制定長遠保養計劃及預算	1
3. 妥善保存物業紀錄	2
4. 如何處理日常維修保養工作	3
4.1 外判還是直接聘用工程人員	3
4.2 採用預防性保養策略	3
4.3 擬備及保存應急手冊以防萬一	3
5. 外判維修保養服務	4
5.1 註冊承建商	4
5.2 承建商名冊	4
5.3 工程招標	5
5.4 一般工程合約	5
5.5 定期保養合約	6
5.6 承建商表規評核	6
6. 聘請工程顧問	7
6.1 樓宇狀況勘察	7
6.2 工程策劃管理	7
6.3 顧問服務採購	9
6.4 顧問服務協議	9
7. 如何監察工程的進行	10
7.1 監察工程開支	10
7.2 法團的工作	10
7.3 管理公司的職責	11
8. 確保職業安全	12
8.1 法團及管理公司的責任	12
8.2 高空工作要注意的事項	12
8.3 防墮系統	13
9. 緊貼法例，與時並進	13
9.1 改善消防安全措施	13
9.2 殘疾歧視條例	15
9.3 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃	15

1.

良好物業保養的重要性

- (1) 屋邨如果有良好的維修保養，便能夠保持樓宇的結構安全及狀況良好，令各種屋宇裝備能提供安全、可靠及穩定的服務（包括電力、食水、升降機、消防裝置等），為業主及住戶提供安全及舒適的居住環境，樓宇的物業價值自然得以保持。在適當的時候進行樓宇翻新工程，更可延長樓宇的壽命，提升樓宇的觀感及價值。
- (2) 在本章我們會建議一些適合在租置計劃屋邨推行的整體保養策略，在第五及第六章則分別就有關屋宇及屋宇裝備保養的一般事宜提出建議，供大家參考。

2.

定期制定長遠保養計劃及預算

- (1) 除了每年的例行維修保養計劃外，因應樓宇設施的狀況，及早釐定適當的長遠保養計劃及費用非常重要，以免因樓宇失修對住戶帶來嚴重的影響。這亦有助於平衡保養維修工程的每年預算，避免因同時須要進行多項大型工程，令「維修基金」及其它儲備基金的總結餘亦不敷應用。
- (2) 法團應採取積極態度，要求管理公司根據保養紀錄，檢視屋邨的公用地方與設施的狀況，以制定全年及未來五年的保養及改善計劃和預算，當中應包括屬於「維修基金」範疇的「重大維修工程」。
- (3) 當建議的工程及開支預算獲得法團通過後，管理公司應按計劃籌備及執行。



3.

妥善保存物業紀錄



- (1) 房屋署在移交物業管理權給法團時，亦已同時將一份物業圖則交給法團使用。為了有效地保養及維修租置計劃屋邨的公用地方與設施，法團及管理公司應妥善保存及更新一份完整的物業圖則及保養紀錄。
- (2) 物業圖則及保養紀錄應包括：
- 建築圖則、供水及排水設施圖則、消防裝置及設備圖則及電力裝置圖則等；
 - 屋宇裝備及裝置的操作及維修手冊；
 - 承建商（或稱承辦商）及供應商提供的保用證；
 - 保養、維修及改善工程的合約文件及工程顧問服務協議；及
 - 工程顧問名冊、承建商名冊、及其過往表現的評核記錄。
- (3) 如公眾向法團及管理公司要求一份邨內公用地方的圖則作參考，法團及管理公司可提示他們聯絡房屋署「獨立審查組」¹¹。如房委會的非住宅租戶要求一份其單位的室內圖則，則可提示該租戶直接聯絡房屋署。

¹¹ 房屋署「獨立審查組」獲「建築事務監督」授權，以《建築物條例》監管租置計劃屋邨。其他有關資料，請參閱第五章。

4.

如何處理日常維修保養工作



4.1 外判還是直接聘用工程人員

- (1) 因應租置計劃屋邨的規模及運作模式，管理公司宜直接聘用一定數量的技術人員及技工（包括電工及水喉匠），組成一支專責隊伍，處理屋邨的日常保養及維修工作，以達到高效率及成本效益。
- (2) 但是一些須要由法例規定的註冊承建商（或稱承辦商）進行的工作，或須要更多的人力及資源的工程，則適宜用報價或投標方式外判予合資格的承建商，由直接聘用的技術人員監督工程；大型或複雜的工程則宜聘請工程顧問去處理。

4.2 採用預防性保養策略

- (1) 樓宇的公用地方及設施會隨著時日逐漸老化及損耗，日常適當的預防性保養及維修能減低其老化及損耗速度，保持其效能，及延長其壽命，避免設施因突然損壞而不能正常地提供服務。管理公司應訂定定期保養計劃，安排自聘的技工或承辦商定期檢查各種公用設施的狀況，因應需要及早維修或更換損耗的零件，減少機件突然發生故障的機會。
- (2) 除此之外，管理公司亦應每日派員巡查公用地方與設施，如發現有任何損壞及不正常的操作，應即時記錄及盡快安排維修，以減少對居民的不便。有危險的地方及設施須即時圍封，並貼出危險告示，以保障居民的安全。有較多居民經過的地方須特別注意安全問題。

4.3 擬備及保存應急手冊以防萬一

- (1) 縱使有周詳的保養計劃及已按計劃切實執行，各種的原因（例如意外、天災、人為疏忽等）會導致樓宇或設施受到突如其來及嚴重的損壞。為了減低對居民生活的影響，管理公司應擬備、保存及定期更新一本應急手冊，以應付緊急情況及為突然停止運作的公用設施進行緊急維修工作。內容包括：

- 緊急聯絡電話號碼（包括相關的政府部門 / 公共事業機構 / 服務及維修承辦商等），
- 應急工具及備用零件的存放清單，
- 顯示水製及隔離閥等的圖則，
- 主要設施的線路圖，及
- 既定應變程序等。



- (2) 既定應變程序亦應包括在颱風及暴雨的情況下應該採取的預防措施及如何執行應急維修工作。

5.

外判維修保養服務

5.1 註冊承建商

- (1) 根據《建築物條例》的規定，任何須要建築事務監督批核的建築工程，必須聘用相應的註冊承建商進行。如工程涉及拆除石棉，亦必須聘用在環境保護署註冊的石棉承辦商進行。
- (2) 此外，屋宇裝備及裝置的工程亦必須根據有關法例的規定聘用相應的註冊承建商（或承辦商）進行。

5.2 承建商名冊

- (1) 法團應擬定一份以行業分類、預先核准資格的承建商（或稱承辦商）名冊，以便日後邀請其報價或投標保養及改善工程，這可縮短招標所需的時間，並可確保只有合資格的承建商才會獲邀投標。

(2) 法團可從以下途徑物色合適的承建商：

- 登報章廣告公開邀請等，
- 有關法例下的註冊承建商名單及
- 政府部門的承建商名冊。



(3) 然後邀請他們提交意向書及其公司的資料，以作進一步篩選。甄選時須考慮承建商的公司背景、管理架構、人力資源、財政狀況、專長、過往同類工程的經驗及表現、安全記錄、品質承諾及地盤管理計劃等。

5.3 工程招標

- (1) 有關一般保養及改善工程的招標安排，請參閱第二章第5節「採購供應品、貨品及服務」。
- (2) 有關採購升降機或自動梯保養服務的招標安排，亦請參閱第六章第2節「升降機及自動梯裝置」。
- (3) 選擇承建商除要考慮其標價，亦應考慮其以往同類已完成或正進行中的工程的記錄及表現。

5.4 一般工程合約

- (1) 保養及改善工程合約應清楚及具體列明合約條款，這包括工程項目、技術要求、物料數量及標準、服務要求、承建商責任、工程保險、道德規條、付款期限、開工日期、竣工日期、延期安排、過期賠償及保修期等。
- (2) 一些專業團體（例如香港測量師學會）備有多類標準工程合約文本，可應用於一般的裝飾、維修、保養、建築及小型工程。

5.5 定期保養合約

(1) 為了提供優質的保養服務，樓宇公用地方、電力裝置、消防裝置、供水系統、排水系統及保安系統等的日常維修及小型工程，適宜以「定期保養合約」形式根據行業分類外判予承建商進行。合約一般可為期一年至三年，亦可根據需要選取其他年期。

(2) 「定期保養合約」主要有兩種收費模式：

- 以固定月費全包含約內指定的所有保養維修項目，以維持該設施的正常運作及良好狀況（適用於如升降機保養服務）；及
- 根據每張工程單及單價細目表逐項計算收費（適用於如一般的日常維修及小型工程）。



(3) 採用「定期保養合約」有下列的優點：

- 日常的保養維修工作可以更快地展開，毋須每次重覆採購程序而浪費時間，延誤保養維修工作。尤其當有緊急事故時，定期保養承建商能夠即時提供可靠及快速的服務，迅速把維修工作做妥，及恢復受影響設施的運作。
- 承建商對屋邨內的環境及狀況與屋宇裝備的運作會較為熟悉及瞭解。此外，承建商完成的工作亦會於保修期內負責，免卻因不同承建商曾參予相關的工作而有所爭拗。

5.6 承建商表規評核

法團應制定一套承建商表現評核制度，可從材料運用、人手編排、技術水平、地盤監督、工程質素及進度、安全措施及顧客服務等來評核。並根據評核紀錄修訂承建商名冊，把服務差劣的承建商剔除，並加入其他合適的承建商。

6.

聘請工程顧問

工程顧問泛指建築專業人士（如測量師、建築師及工程師等）及僱有建築專業人士的顧問公司。部份建築專業人士具有《建築物條例》規定的「認可人士」及 / 或註冊結構工程師資格。



6.1 樓宇狀況勘察

- (1) 隨着樓宇日漸老化，法團應定期委聘工程顧問為屋邨的公用地方與設施進行全面勘察，提交狀況報告及工程建議，詳列所需的維修及改善項目。對於開始殘舊的公用設施如消防裝置、電力裝置、升降機、保安系統、供水系統及排水系統等，顧問報告可包括更新 / 提升計劃及技術評估，以維持該等設施的功能。
- (2) 法團可依據工程顧問的建議，包括工程預算及項目優先次序等，向業主提議合適的維修和改善項目及相關的財務安排。
- (3) 定期勘察可及早發現公用地方與設施的破損癥狀，及時作出修補工作，以維持屋邨的良好狀況。

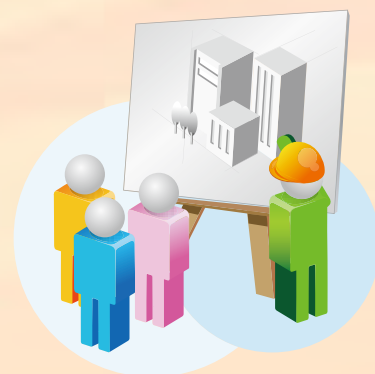
6.2 工程策劃管理

- (1) 屋邨的大型維修及改善工程通常牽涉頗多的複雜技術性問題（例如怎樣處理含石棉的物料），亦須要符合有關法例的規定，法團未必有足夠能力及時間去處理。因此，法團宜聘請有豐富樓宇維修經驗及熟識建築法例的工程顧問，策劃和管理大型維修及改善工程，確保工程的質素及符合法例的要求，以保障法團及業主的利益。

(2) 根據租置計劃屋邨大廈公契的規定，使用「維修基金」的「重大維修工程」必須由一位「認可人士」或一位「勝任的顧問」監督。

(3) 工程策劃管理服務包括：

- 協助法團向各業主講解樓宇與設施的狀況及工程細節；
- 草擬工程設計、規格及圖則，估算工程費用及時間；
- 草擬招標邀請書和工程合約；
- 協助法團預審承建商，篩選及邀請合適的承建商投標；
- 分析標書，協助法團選擇承建商及批出工程合約；
- 安排承建商施工，監督工程質量及進度，協調工程項目；
- 管理工程合約，核證工程款項，調解工程糾紛及索償；
- 聯絡政府相關部門及處理其要求；
- 核證工程完成，擬訂工程補修清單；及
- 監督保修期的跟進工作。



6.3 顧問服務採購

(1) 有關工程顧問服務的採購安排，請參閱第二章第5節「採購供應品、貨品及服務」。

(2) 法團可從以下途徑物色合適的工程顧問：

- 登報章廣告公開邀請等；
- 屋宇署網站，載有「認可人士」及註冊結構工程師名冊；
- 建築專業團體（例如香港測量師學會、香港建築師學會、香港工程師學會及顧問工程師協會等）網站；及
- 政府部門的工程顧問名冊。



(3) 甄選工程顧問不可單看其專業收費數額，甄選的準則還應包括：

- 公司的背景、架構及財政狀況，及負責人的履歷；
- 全職專業人員的數量及履歷；及
- 同類已完成或正進行中的工程記錄及表現。

(4) 香港房屋協會及廉政公署共同編制了一本「樓宇維修實務指南」，載有甄選工程顧問過程所需的範本文件，可在其網站上瀏覽。

6.4 顧問服務協議

(1) 法團應與工程顧問簽定一份正式協議，列明服務範圍（請參閱本節第6.1及6.2段）、顧問費用、付款時限及保險安排等。

(2) 收費數額可根據工程顧問人員實際或預算用在該服務的時間來計算，或以工程合約的價值來計算。如須提供的服務分階段進行，費用可根據已完成的服務階段支付。

(3) 法團在制訂顧問協議時，可參考由建築專業團體（例如香港測量師學會及香港建築師學會）所編制的範本文件。詳情可聯絡有關專業團體。

7.

如何監察工程的進行

7.1 監察工程開支

如工程項目繁複，且牽涉費用龐大，法團應聘請獨立工料測量師監察工程開支及核實工程款項，以作出有效的制衡，加強保障法團及業主的利益。



7.2 法團的工作

法團亦應從下列幾方面參與監察工程的管理、質素及進展，確保工程能順利完成。

(1) 工程展開前，應要求

- 承建商：
 - 提交總工作計劃表，詳列工程的各個施工階段、所需的維修及改善工程項目、和施工時間表，及
 - 提供一套工程顧問已批准使用的材料樣本，並展示於大廈公用地方的當眼處，以供業主及住戶參閱和監察；
- 工程顧問：
 - 提交工地監察計劃，包括關鍵性檢驗和測試項目的資料；
 - 對所有在完工後會被掩蓋的工程，在動工前、工程進行期間及完工後都量度及拍照作為記錄；及
 - 妥善保存工程視察記錄，方便日後追查工程缺陷的責任。

(2) 工程進行期間，應

- 定期與工程顧問及承建商溝通，以了解工程的進度及是否按照業主的要求進行；工程顧問須向法團提交工程進度和財政報告，而承建商須報告任何工程延誤，並述明原因和建議補救方法；及
- 在大廈的當眼處張貼工程進度和財政報告，供業主及住戶查閱和監察。

(3) 工程接近完成時，應

- 在大廈當眼處張貼告示，呼籲各業主及住戶報告有問題或未完成的工程項目；及
- 與工程顧問和承建商一同檢收已完成的工程項目，監察工程顧問列出需補修的項目清單，給予承建商跟進。



- (4) 工程保修期間，如發現有任何工程缺陷，應要求工程顧問審視原因，及監督承建商進行修補工作。視乎工程合約的規定，保修期一般由發出完工證明書起計六個月或一年。
- (5) 工程保修期完結前，應確定所有未修妥的工程缺陷已由工程顧問給予承建商跟進。當所有修補工作妥善完成後，工程才正式完結。

7.3 管理公司的職責

- (1) 定期保養承建商所提供的維修保養服務，管理公司亦應參考上述的程序由直接聘請的技術人員監察工程的質素及進展，以確保工程符合保養合約所訂定的要求。
- (2) 管理公司應確保工程顧問及 / 或承建商在工程完成後提交一份完整的竣工圖則及相關的證明書，以便更新物業紀錄。

8.

確保職業安全

8.1 法團及管理公司的責任

- (1) 根據《職業安全及健康條例》及《工廠及工業經營條例》，法團及管理公司在執行屋邨保養維修及清潔工作時，必須確保承建商採取足夠的安全措施，以保障受聘的工作人員的安全。如有需要，可在擬訂合約條款時加入職業安全設備以加強對工人的保障。
- (2) 根據《佔用人法律責任條例》，法團及管理公司作為屋邨公用地方的佔用人，可能須就上述工作人員在屋邨公用地方工作時所產生的危險或傷害負上責任。
- (3) 勞工處及職業安全健康局製作了大量有關職業安全的刊物，可在其網站瀏覽。

8.2 高空工作要注意的事項

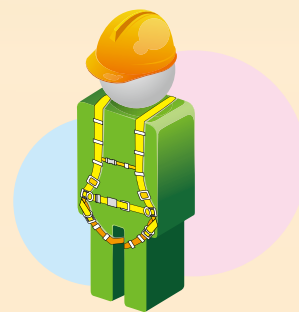
- (1) 根據《工廠及工業經營條例》下的《建築地盤（安全）規例》所規定，工程承建商及清潔承辦商必須採取足夠的步驟，防止工人在高空（高度兩米或以上）工作時，從高處墮下。足夠的步驟包括設置、使用及維修以下一項或多於一項安全設備：工作平台、護欄、屏障、底護板、圍欄、孔洞的覆蓋物、木板路及路徑。
- (2) 如果遵從上述所有或任何規定並不切實可行，承建商 / 承辦商必須為工人提供適當和足夠的安全網及安全帶以代替遵從該等規定，並採取合理的步驟以確保工人恰當地使用該等安全帶。
- (3) 為保障法團及管理公司的利益，管理公司應監察在高空進行的維修及清潔工作，如發現工人沒有恰當地使用安全帶，便應該要求有關的承建商 / 承辦商作出改善。



8.3 防墮系統

一套個人防墮系統由一條安全帶配合適當的繫穩系統所組成。

- (1) 在棚架及吊船上，工人必須配戴安全帶，而安全帶必須連繫於獨立垂直救生繩或固定錨點上。每條救生繩只可供一名工人使用。



- (2) 法團可考慮在混凝土簷篷及有蓋行人通道頂的適當位置安裝平行救生鋼索防墮系統，加強保障清潔工人在上述地方進行清潔工作時的安全。該系統裝設一條平行救生鋼索，沿簷篷或通道頂上一直延伸，清潔工人須穿上全身式吊帶，並以懸掛繩扣於平行救生鋼索。雖然鋼索有多個中途碼連接牆身或簷篷 / 通道頂，但工人在途中不用拆扣，令工人可靈活及有效率地進行清潔工作。
- (3) 安裝及使用防墮系統時，必須遵照製造商的指引。系統須要定期檢查及保養，以保障工人的安全。

9.

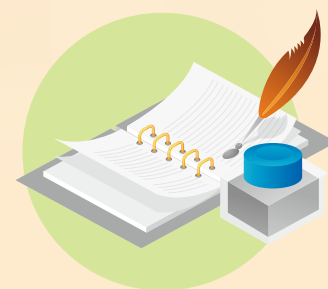
緊貼法例，與時並進

法團及管理公司應經常留意與物業管理及保養有關的新法例或法例的修定，作出相應的措施及跟進工作，以符合法例的規定及提高安全標準。以下是一些與租置計劃屋邨有關的例子。

9.1 改善消防安全措施

- (1) 一些舊建築物的消防安全措施或未能達到現在的消防安全標準，適當的改善工程能向建築物的佔用人、使用人及訪客提供最佳的消防安全保障。

- (2) 根據《消防安全（建築物）條例》及《消防安全（商業處所）條例》的規定，屋宇署署長或消防處處長可向有關建築物 / 商業處所的擁有人或佔用人發出「消防安全指示」，指示他須在指明的限期前遵從指定的消防安全措施，改善該建築物 / 商業處所的消防安全。

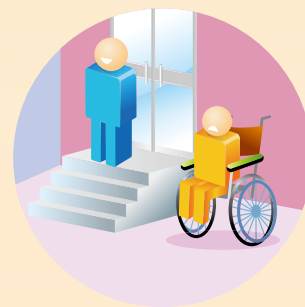


- (3) 條例適用於租置計劃屋邨的指明商業建築物、訂明商業處所及在1987年3月1日或之前建成的住用建築物及綜合用途建築物¹²。
- (4) 指定的消防安全措施可包括(a)提供或改善消防裝置及設備，及(b)改善消防安全建造。
- (5) 消防裝置及設備的詳細規格及規定，在《1994年最低限度之消防裝置及設備守則》內列明。
- (6) 消防安全建造的設計、結構或裝置的詳細規定，在以下的守則中列明：
- 《1996年提供火警逃生途徑守則》；
 - 《1996年耐火結構守則》；及
 - 《1995年消防和救援進出途徑守則》。
- (7) 如邨內有在1987年3月1日或之前建成的住用建築物及 / 或綜合用途建築物，法團可考慮主動聘請工程顧問評估建築物的消防安全，並安排進行所需的改善工程，以保障居民的安全。

¹² “綜合用途建築物”指部分是興建作或擬用作住用用途而部分是興建作或擬用作非住用用途的建築物。

9.2 殘疾歧視條例

- (1) 根據《殘疾歧視條例》，任何人在提供進入一些任何公眾人士或部分公眾人士有權或獲許進入或使用的地方的方法上未能為殘疾人士提供適當通道進入，或拒絕提供適當設施予殘疾人士，便屬歧視。不過，如因建築物的設計或建造而未能讓殘疾人士進入，而改動該等建築物以提供符合規定的通道，又會對須提供這種通道的人士造成不合情理的困難，則不構成歧視。如有需要，法團宜就此條例的適用情況及影響徵詢法律意見。
- (2) 法團或管理公司如須要進行改動或加建工程（例如更換整部升降機或加建斜道），在設計時須參照由屋宇署發出的《設計手冊：暢通無阻的通道2008》所列的規定，合情理地為殘疾人士提供適當的通道及設施。如有需要，宜徵詢法律意見。



9.3 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

- (1) 隨着樓宇日益老化，石屎剝落及窗戶墮下等個案時有發生，對樓宇使用者和途人的安全構成威脅，而業主亦可能需要負上沉重的賠償責任。業主若能定期為樓宇進行檢驗，及早找出問題並進行維修工程，便可避免意外發生。
- (2) 法團及管理公司應密切留意政府對有關強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的推行。
- (3) 屋宇署網站備有上述計劃的簡介和對業主的相關支援措施，可供參考。



第五章

屋宇保養實務



第五章：屋宇保養實務

1. 建築工程的管制	1
1.1 建築物條例的執行	1
1.2 小型工程監管制度	1
1.3 受獨立審查組管制的建築工程	2
1.4 廚房改動	2
1.5 法團及管理公司的責任及權利	3
1.6 豁免管制的建築工程	3
2. 樓宇結構安全	4
2.1 樓宇結構損耗及損毀的跡象	4
2.2 樓宇結構損耗及損毀原因	5
2.3 樓宇結構修葺工程	5
2.4 樓宇結構安全保證	5
3. 混凝土剝落	7
3.1 剝落原因	7
3.2 維修工序	8
4. 牆壁破損	8
4.1 外牆批盪及混凝土墮下	8
4.2 外牆破損原因	8
4.3 外牆勘察	9
4.4 外牆維修	9
4.5 內牆飾面磚破損	10
5. 重新粉飾	10
5.1 漆料的選擇	10
5.2 工程規劃	11
6. 閘門安全	11
6.1 一般閘門安全問題	11
6.2 大廈保安鋼閘的安全	12
7. 天花滲水	13
7.1 滲水成因	13
7.2 滲水調查（非頂層單位）	14
7.3 滲水維修（非頂層單位）	14
7.4 天台滲水	15
7.5 滲水假象	16

8. 冷氣機問題	16
8.1 冷氣機的安裝	16
8.2 冷氣機滴水	17
9. 窗戶問題	18
9.1 窗戶墮下	18
9.2 墮下原因	18
9.3 鋁窗的保養	19
9.4 鋼窗及防盜鐵欄柵的保養	19
9.5 窗戶滲水	19
10. 供水系統	20
10.1 水務設施及用水的規管	20
10.2 供水系統保養	21
10.3 食水水質	21
10.4 供水中斷或水壓微弱	22
10.5 食水喉管更換工程	22
10.6 大廈優質食水認可計劃	23
11. 排水系統	23
11.1 地下排水渠的保養	23
11.2 大廈排水設施的保養	23
11.3 更換大廈公用排水喉管	24
11.4 渠務修葺令	24
12. 斜坡及擋土牆	25
12.1 業主的責任	25
12.2 例行維修檢查	25
12.3 工程師維修檢查	26
12.4 地下帶水管道檢查	27
13. 遊樂場及健身設施	27
13.1 安全檢查	27
13.2 橡膠地墊維修	28

1.

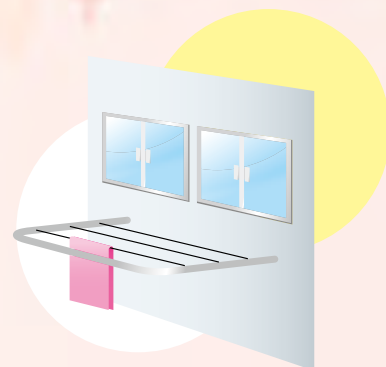
建築工程的管制

1.1 建築物條例的執行

- (1) 屋宇署負責監管在《建築物（小型工程）規例》下的小工程。
- (2) 房屋署「獨立審查組」獲「建築事務監督」授權，以《建築物條例》監管租置計劃屋邨的所有建築工程，但除了以下的建築工程：
 - 根據《建築物條例》豁免管制的建築工程。(2012年9月修定)

1.2 小型工程監管制度

- (1) 《建築物條例》新加入了一個「小型工程監管制度」，方便業主循簡化的法定程序，在私人樓宇進行小規模的建築工程。
- (2) 在「小型工程監管制度」下，進行《建築物（小型工程）規例》附表1內列明的118項小型工程，無需事先獲得房屋署「獨立審查組」批准圖則和書面同意便可展開工程。當中包括一般的家居小型工程，例如：安裝冷氣機支架、晾衣架及窗簾。
- (3) 此外，「小型工程監管制度」設立了一個「家居小型工程檢核計劃」，讓業主經檢核後保留在新法例生效前，並未獲得「獨立審查組」批准但已建造的四項違例家居小型工程，包括：
 - 位於地面或平板（不包括懸臂式平板）上，用於支承空調機、冷卻水塔或任何相關通風管道的構築物；
 - 自建築物外牆伸出的冷氣機支架；
 - 自建築物外牆伸出的晾衣架；及
 - 自建築物外牆伸出的非混凝土建造的小型簷篷。



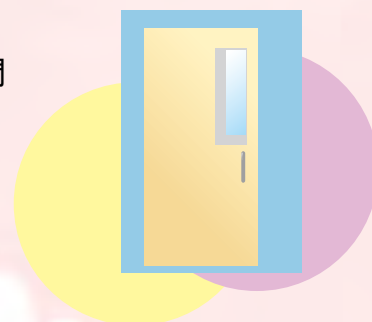
(4) 有關「小型工程監管制度」的詳情，請瀏覽屋宇署網站。

1.3 受獨立審查組管制的建築工程

- (1) 業主或法團如需要進行建築工程，必須委聘一名「認可人士」（及在有需要時委聘一名註冊結構工程師及 / 或註冊岩土工程師）擬備及呈交圖則予「獨立審查組」，獲批准後及獲得有關工程展開的書面同意後才可由註冊承建商進行工程。
- (2) 未經「獨立審查組」事先批准的建築工程均屬僭建工程，「獨立審查組」可向有關業主發出清拆令，命令他在指定限期內清拆僭建物及按已獲審批的圖則修復至原本狀況。
- (3) 常見的僭建工程及其影響（見括弧內）包括：
 - 將防火門拆除或更換為非防火門（削弱樓宇耐火能力）；
 - 在住宅單位入口安裝向外開啓式的不銹鋼閘（阻塞火警逃生途徑）；及
 - 拆除或改動樓宇結構構件（影響樓宇結構安全）。

1.4 廚房改動

- (1) 根據《建築物條例》發出的《耐火結構守則》所規定，任何只設有一個出口門的住宅單位，廚房如鄰近該門，須符合以下規定，確保一旦廚房發生火警時，住戶可安全地逃生：
 - 廚房門必須有規定的耐火能力及會自動關閉（俗稱防火門）；及
 - 分隔廚房與單位內其餘部分的牆壁必須有規定的耐火能力。



- (2) 所以拆除廚房門、將其更換為非防火門、或改裝廚房成開放式，均可能影響單位的防火安全。

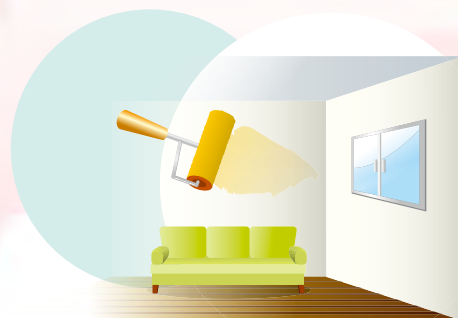
1.5 法團及管理公司的責任及權利

- (1) 根據普通法及《佔用人法律責任條例》，法團及管理公司可能須就屋邨公用地方的狀況或屋邨內的僭建物或其他違規建築物對其他人士所產生的危險或傷害負上責任。
- (2) 管理公司應經常派員巡視屋邨，一旦發現有違法或違規的建築工程，應即時勸喻有關人士，停止工程及修復至原本狀況。
- (3) 如勸喻無效，宜徵詢專業法律意見以決定應採取的適合行動。



1.6 豁免管制的建築工程

- (1) 除上述小型工程外，豁免管制的建築工程是指根據《建築物條例》毋須向「獨立審查組」申請或毋須經其事先批准的建築工程；但任何建築工程皆不能違反《建築物條例》下的任何規例。
- (2) 如不涉及樓宇結構，一般室內的小型裝修工程是《建築物條例》下豁免管制的建築工程。例如：
- 拆除非結構性及非用作防火的間隔牆；
 - 加建輕型間隔牆，如板間牆；
 - 更換非防火門；
 - 粉飾工程；及
 - 更換或移動浴室潔具。



(3) 除涉及以下情況外，排水渠（包括污水渠）改動工程一般也是《建築物條例》下豁免管制的建築工程：

- 任何建築物的結構；
- 改動大廈排水渠與公眾污水渠接駁處的沙井；
- 任何供排放或擬供排放任何工商業污水、化學垃圾、廢蒸氣、汽油、碳化鈣、酸性物質、油脂或油類的排水渠；
- 改動任何化糞池 / 污水池或將額外的排水渠接駁至化糞池 / 污水池；及
- 在《建築物條例》指定的地區。

(4) 如對準備進行的建築工程是否屬豁免管制類別有疑問，業主或法團應徵詢「認可人士」或「獨立審查組」的意見。

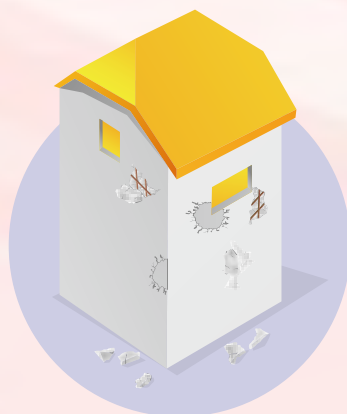
2.

樓宇結構安全

2.1 樓宇結構損耗及損毀的跡象

(1) 常見的跡象包括：

- 混凝土大幅剝落，露出已生鏽的鋼筋；
- 裂縫穿過批盪表層深入至混凝土結構內；
- 牆壁出現斜狀或長裂縫；
- 窗戶角或門戶角出現嚴重的斜狀裂縫；及
- 裂縫有鐵銹漬。



(2) 如任何結構構件出現以上跡象，法團須委聘建築專業人士勘察樓宇狀況，以確定結構有否受損，或只是因正常損耗所致。

2.2 樓宇結構損耗及損毀原因

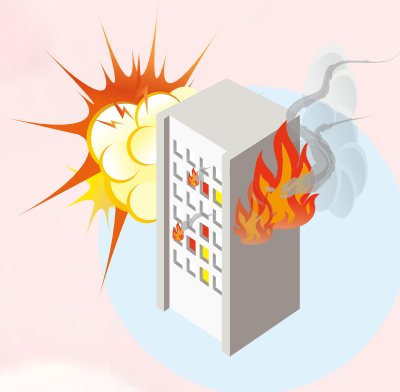
造成樓宇結構損耗及損毀的原因繁多，可歸納為正常損耗及非正常損毀兩類。
比較常見的原因包括：

(1) 正常損耗

- 混凝土碳化，減弱了對鋼筋的保護（空氣中的水份穿越混凝土表層，令鋼筋逐漸生銹膨脹而逼裂混凝土表層，導致混凝土剝落）
- 冷縮熱漲，引致結構構件表面出現髮絲般的裂縫（但不會影響混凝土結構，只會影響樓宇外觀）

(2) 非正常損毀

- 樓宇不正確使用（如結構構件負荷過重）
- 樓宇結構大移動（如因地基出現不平均沉降）
- 結構構件受到嚴重撞擊，爆炸或大火損毀
- 結構構件受長期滲水或污染物所侵蝕



2.3 樓宇結構修葺工程

- (1) 對於正常結構損耗的混凝土剝落，處理方法可參照本章第3節。
- (2) 對於非正常的結構損毀，由於成因比較複雜，法團應聘請建築專業人士如註冊結構工程師，勘察及評估樓宇的結構狀況、診斷結構損毀的原因、建議及監督合適的修葺工程（包括臨時支撐，以保障結構安全）。

2.4 樓宇結構安全保證

- (1) 房委會為租置計劃下出售的樓宇提供七年樓宇結構安全保證，負責所有結構構件需要進行的修葺工程，包括修葺混凝土剝落及出現裂縫的地方，以維持樓宇結構穩定完整。該保證並不涵蓋與樓宇整體結構穩定完整無關的損毀，包括天花 / 窗戶滲水、間格牆 / 地面磚損毀、及非結構構件的混凝土剝落及出現裂縫的地方等。

(2) 在保證期內，法團、管理公司及個別住宅單位業主如發現任何懷疑與樓宇結構有關的問題，可通知房屋署，方法如下：

- 在住宅樓宇公用地方發現的問題，請法團或管理公司
 - 以書面向房屋署申請，
 - 並於平面圖上示意有關位置及提供照片說明
- 在個別住宅單位內發現的問題，請單位業主
 - 向管理公司索取「樓宇結構安全保證修葺申請表」及單位平面圖，
 - 填妥申請表，
 - 於平面圖上示意有關位置，
 - 然後經管理公司向房屋署遞交申請表及上述平面圖，並提供照片說明



(3) 房屋署聘請的物業管理服務公司會代表房屋署接收所有申請及作紀錄，然後把申請表轉交房屋署專責小組跟進。專責小組會首先檢視申請表內提及的損毀是否屬於樓宇結構安全保證的範圍，並以書面通知有關法團 / 管理公司 / 住宅單位業主上述檢查的結果。如損毀是屬於保證範圍內，專責小組會評估損毀的狀況及對樓宇影響，以決定修葺的方法，並安排修葺工程。

(4) 在保證期屆滿前六至九個月，房委會代表會透過參與日常法團及管委會會議，提醒法團、管理公司及各業主在保證期屆滿前，申報有關的結構修葺項目。

(5) 在保證期屆滿前，專責小組會檢視他們收到該邨所有有關結構修葺的申請，並評估樓宇的結構狀況。

- (6) 法團或管理公司如果有任何有關樓宇結構安全保證的問題，可聯絡該專責小組。
- (7) 在每一個租置計劃屋邨的保證期屆滿前，房屋署通常會收到較多的結構修葺申請，故此會首先處理較緊急的修葺工程。在一般情況下，大部份結構修葺工程可以在保證期屆滿後三至六個月內完成。如修葺工程因為不能進入業戶單位而受到阻延，請法團及管理公司提供協助。
- (8) 房委會作為未出售住宅單位的業主，亦會監察這些單位的結構狀況，並作出適當的跟進。

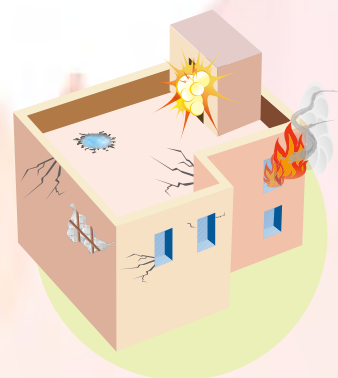
3.

混凝土剝落

如發現大廈有混凝土剝落，應盡快清除鬆脫的混凝土，減除危險，然後安排維修。如混凝土剝落 / 受損範圍很大，宜先徵詢註冊結構工程師意見，才決定維修方案。

3.1 剝落原因

- (1) 混凝土剝落主要因為混凝土保護鋼筋的能力減弱，令鋼筋逐漸生銹膨脹而逼裂混凝土表層，當表層剝落後會露出已銹蝕的鋼筋。混凝土剝落亦可能因為受到嚴重撞擊、爆炸或大火而造成。
- (2) 混凝土保護鋼筋能力減弱的可能原因包括：
- 混凝土碳化；
 - 混凝土組件因負荷過重而爆裂，露出鋼筋；及
 - 受到酸性清潔劑或持續滲水所侵蝕。



3.2 維修工序

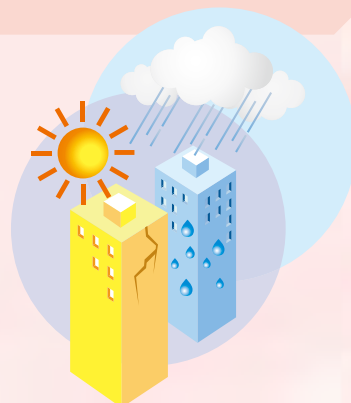
- (1) 混凝土維修大部份工序在完工後會被遮蓋，難以確定維修的質素，故應聘請工程顧問監督維修過程，由有經驗的工程監督，檢視關鍵工序，及做妥驗收測試。
- (2) 維修工序包括鋸切破損的混凝土週邊，鑿掉破損的混凝土，除掉鋼筋表面的鐵銹並加上保護塗層，更換有嚴重銹蝕的鋼筋或增添鋼筋，在混凝土表面塗上黏合劑，然後用修補砂漿進行修補。

4.

牆壁破損

4.1 外牆批盪及混凝土墮下

- (1) 大廈外牆不斷受天氣侵蝕，破損的批盪及混凝土可能會在毫無先兆的情況下從高處墮下，對行人安全構成危險。破損的外牆亦可導致室內牆身滲水，對住戶造成滋擾。
- (2) 如發現有批盪及混凝土墮下，應即時圍封受影響的位置，並貼上危險告示，然後安排將外牆已鬆脫但還未墮下的批盪及混凝土清除。



4.2 外牆破損原因

造成外牆破損的原因包括：

- (1) 物料老化；
- (2) 酸雨削弱紙皮石、批盪與混凝土之間的黏貼力；
- (3) 溫度急劇轉變，導致紙皮石、批盪及混凝土因冷縮熱漲程度的差異而互相分離；

- (4) 結構移動，導致紙皮石、批盪及混凝土爆裂，甚至互相分離；及
- (5) 鋪批盪或飾面磚時的施工程序不當或手工欠佳。

4.3 外牆勘察

- (1) 大部分的外牆破損，可透過觀察以下癥狀，及早發現：

- 外牆表面大幅隆起、或爆裂鬆脫；
- 外牆表面鬆脫剝落，露出爆裂的混凝土及生鏽的鋼筋；及
- 牆壁外側或內側有明顯裂縫及水漬，特別是鐵銹水漬。



- (2) 如發現以上癥狀，尤其已有批盪及混凝土從外牆高處墮下，應立即聘請合資格的建築專業人士進行勘察，提供專業意見。
- (3) 勘察方法可包括用望遠鏡以目視方式作初步評估，然後使用棚架或吊船用手鏈或空隙探棒敲刮牆身，辨別有空隙的位置，詳細勘察外牆破損狀況。

4.4 外牆維修

- (1) 維修方案可根據不同的破損原因及程度而訂定，如局部修補的面積龐大，可能會影響大廈外觀，應先徵詢建築專業人士意見，才作決定。
- (2) 外牆維修是高空作業，大部份工序在完工後會被遮蓋，難以確定維修的質素。宜聘請工程顧問監督外牆維修過程，由有經驗的工程監督，檢視關鍵工序，及做妥驗收測試。
- (3) 局部修補的方法可包括鑿掉破損的紙皮石及批盪表層直至露出混凝土面，修葺混凝土剝落，打花牆身，批盪過厚位置裝上金屬拉網以加強批盪附着力，混凝土表面塗上黏合劑，然後鋪上批盪及紙皮石。

4.5 內牆飾面磚破損

- (1) 租置計劃屋邨的內牆一般使用飾面磚（例如紙皮石、瓷磚和過底磚等）及油漆作修飾。
- (2) 飾面磚破損的原因可包括：
 - 物料老化；
 - 氣溫急劇轉變，導致飾面磚、批盪及牆壁因冷縮熱漲程度的差異而爆裂，甚至互相分離；
 - 飾面磚受到嚴重撞擊損毀；及
 - 鋪批盪或飾面磚時的施工程序不當或手工欠佳，減弱黏合力。
- (3) 可使用手鎚或空隙探棒敲刮牆身，勘察飾面磚、批盪與牆身底層的分離狀況，然後進行合適的維修。

5.

重新粉飾

一般情況下，租置計劃屋邨應每六至八年為公用地方作重新粉飾，以美化屋邨的環境。

5.1 漆料的選擇

- (1) 市場供應的漆料種類繁多，須考慮顏色、光澤、質感、遮蓋力及對環境的抵抗力等因素，可向油漆供應商索取有關資料或徵詢工程顧問的意見。
- (2) 為保障身體健康及減低對環境造成的壞影響，宜選用不含或只含低量揮發性有機化合物的漆料，如水劑漆料。但須注意這些漆料所需的固化時間可能較長，漆面的光澤度亦稍遜。



(3) 現時，房屋署在公共屋邨的重新粉飾工程一般採用以下種類的漆料：

塗面	漆料種類
牆壁、天花	乳膠漆（亞加力、乙烯基或橡膠類）
鐵器	磁漆、金屬漆
木器	磁漆
道路及球場等的標線	標線漆

5.2 工程規劃

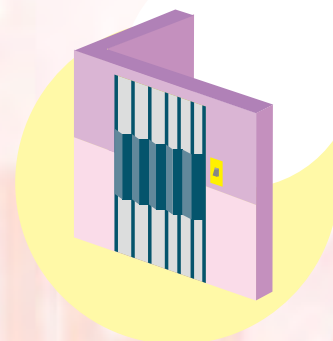
- (1) 可考慮使用高壓水槍清除外牆的舊油漆、灰塵、藻及油脂。
- (2) 油面漆前，須先油一層底漆，為面漆提供牢固的基底，及增強面漆的附著力。
- (3) 應要求所有漆料可隨時使用，不須稀釋。
- (4) 清洗紙皮石應使用非酸性及可分解的清潔劑。

6.

閘門安全

6.1 一般閘門安全問題

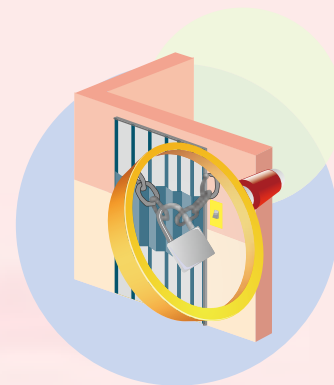
- (1) 安全的閘門有賴妥善的設計、正確的安裝、適當的使用和定期的維修。閘門的較鏈、軸心、栓子及軌道的構件，如經過長期使用，而又沒有進行定期檢查、保養及維修，可能會導致其出現生鏽、變形、斷裂及脫離等毛病。欠妥的閘門會危及管理人員、住戶及公眾的安全。
- (2) 勞工處及職業安全健康局備有一本「閘門工作安全指南」，可在其網站瀏覽。指南主要列出有關掩動式金屬閘門、橫向滑動式金屬閘門及掩動式玻璃閘門在安裝及保養方面須注意的事項。



- (3) 根據《建築物條例》，在租置計劃屋邨樓宇加裝新鋼閘，如鋼閘的高度超逾2.2米，而其中一道門扇的重量超逾300公斤，則須在安裝前提交建築和結構圖則予房屋署「獨立審查組」審批。

6.2 大廈保安鋼閘的安全

- (1) 為防止大廈保安鋼閘突然鬆脫翻側對大廈出入人士造成傷害，建議加裝不銹鋼安全鏈 / 纜將門扇與門框連繫，令門扇如因頂鉸軸心受損而鬆脫時，仍能安全地繫着門框，避免翻側。這安全裝置亦可適用於其它使用頂鉸軸心的掩動式金屬閘門。



- (2) 建議每天檢查上述閘門。如發現門扇有任何以下危險跡象，應立即停止使用該門扇，直至修葺妥當：

- 門扇有下墜跡象；
- 門扇開關時發出異響或擺動、或關門速度異常；
- 電磁鎖防脫鉗鬆脫、鎖片轉動、或固定螺栓 / 絲帽鬆脫；
- 安全鏈 / 纜損壞或鬆脫；及
- 地鉸漏油。

7.

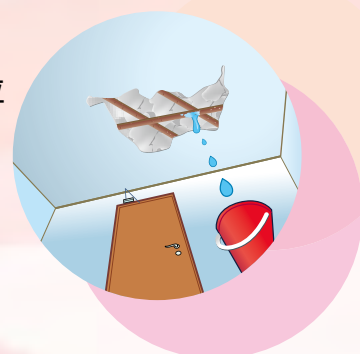
天花滲水

天花滲水問題困擾不少住戶，長期滲水可導致鋼筋生鏽，甚至混凝土剝落；範圍如蔓延至電線及電力裝置，可能導致電力短路或人體觸電。

7.1 滲水成因

(1) 天花滲水的成因可有多個，主要因為上層住戶單位構件或裝置出現如下情況：

- 地台去水渠邊滲水；
- 浴缸 / 企缸邊填縫膠因老化而破損，或供水喉管 / 排水喉管漏水，造成缸底積水；
- 地台防水層因老化或浴缸 / 企缸 / 廁所的不適當改動而破損；
- 暗藏牆身 / 地台的供水喉管 / 排水喉管因老化或銹蝕而滲水（但該牆身 / 地台可能毫無滲水表徵）；及
- 天台防水層因老化或不適當的建築工程而破損，雨水沿防水層弱點經混凝土裂縫滲入。



(2) 如滲水源頭是供水喉管漏水，滲出的應是清水，滲水量會因管內水壓而不斷地增加，滲水情況亦會持續惡化，直至喉管修補完成為止。

7.2 滲水調查（非頂層單位）

天花滲水問題不容易解決，懷疑滲水源頭的上層住戶往往由於種種原因，未能容許調查人員順利進入該單位調查，確定滲水原因。受影響住戶可根據情況經以下途徑作出調查：

- (1) 如其所居住的單位是房委會出租單位，可要求房委會以業主身分調查及維修；
- (2) 如懷疑滲水源頭是房委會出租單位，可經管理公司要求房委會介入：
 - 房委會會引用租約權力，包括運用「屋邨管理扣分制」，要求該單位租戶合作，容許房委會代表及法團代表，進入該單位內調查
- (3) 如懷疑滲水源頭是私人業主單位，可尋求管理公司 / 法團協助，與該單位住戶協商找出滲水原因，調查方式包括：
 - 參考「DIY — 家居滲水簡易測試」小冊子自行勘察，該小冊子可在食物環境衛生署網站或屋宇署網站瀏覽
 - 聘請建築專業人士進行詳細勘察
- (4) 可向由食物環境衛生署及屋宇署組成的聯合辦事處尋求協助；
- (5) 可考慮自行尋求法律意見，決定是否向有關業主 / 住戶提出民事訴訟，要求停止滲水滋擾及作出賠償。

7.3 滲水維修（非頂層單位）

- (1) 當找到滲水源頭後，有關人士可根據滲水成因而選擇合適的維修方法，例如：
 - 更換漏水的供水喉管；
 - 更換浴缸 / 企缸邊填縫膠，清除缸底積水；
 - 更換滲漏的排水喉管及地台去水渠，用防水物料封好地台與喉管 / 去水渠之間的隙縫；及
 - 重鋪上層相關地台的防水膜及地台面等。



- (2) 如有需要，尤其在未找到滲水源頭或暫時未能直接處理滲水源頭前，可考慮在滲水單位天花進行防漏注射，把防水物料以高壓方式注入混凝土裂縫及孔隙，堵塞滲水孔道。這方法有可能暫時使滲水停止或使滲水量減低，但亦有可能只是將滲水位置轉移至附近天花弱點。

7.4 天台滲水

- (1) 頂層單位的天花滲水問題一般均較難處理，因為雨水可沿天台防水層弱點經混凝土裂縫滲入天花，以致天花滲出位置可能與天台滲入位置相隔一段距離。滲水的原因可包括：



- 天台防水物料老化，出現破損；及
 - 天台的附加物（如僭建物）損害天台的防水物料。
- (2) 局部維修方式可能暫時解決或紓緩滲水問題，但如情況嚴重，可考慮全面重鋪天面。宜委聘建築專業人士對滲水問題進行全面勘察，作出專業評估，及建議合適的維修方式。
- (3) 全面重鋪天面須要面對不少問題，例如：
- 所需費用龐大；
 - 可能涉及複雜的技術問題，特別當天台有多項設施及建築物；及
 - 雨季時進行工程有較大的風險，可引致更多的滲水問題。因此，可能需要較長時間才能解決滲水問題。

7.5 滲水假象

天花出現水漬、發霉或油漆剝落等現象，有時會被誤解為源於上層單位滲水。其實住戶的生活方式，可以造成這些假象。

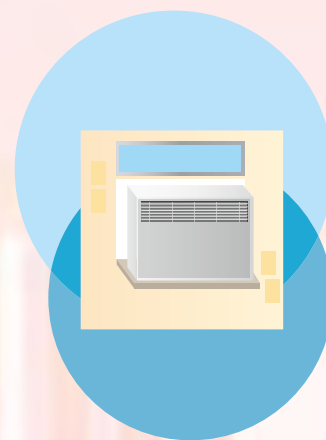
- (1) 如上層單位住戶使用冷氣機的方式不當，冷氣機的出風口向着地台，冷風可使下層單位的濕氣在天花表面凝結成濕水漬。同樣地，如下層單位住戶使用冷氣機的方式不當，冷氣機的出風口向着天花，冷風可使上層單位的濕氣在地台表面凝結成水點。
- (2) 如單位內囤積大量雜物而窗戶甚少開啓，會阻礙空氣流通，加上淋浴及煮食時所產生的水蒸氣，會令室內長時間積聚大量濕氣，導致天花發霉及油漆剝落。

8.

冷氣機問題

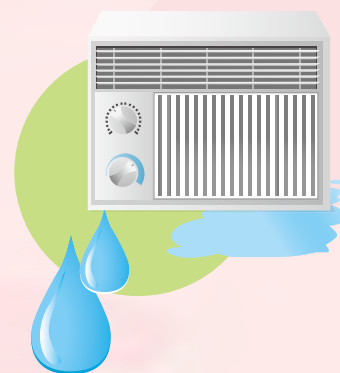
8.1 冷氣機的安裝

- (1) 房屋署根據屋邨大廈設計類型、樓宇結構與承托冷氣機重量等因素，為冷氣機（包括窗口式和分體式）訂定了適合安裝的位置。窗口式冷氣機一般可安裝在以下位置：
 - 冷氣機窗台；
 - 房屋署原設計的窗位上的窗戶；
 - 露台與客廳的分隔牆上；及
 - 露台貼近外牆的天花板下，以金屬支架承托。
- (2) 冷氣機的安裝亦須要附合《建築物條例》、大廈公契及租約（適用於房委會出租單位）的規定。



8.2 冷氣機滴水

- (1) 住戶如受到冷氣機滴水滋擾，可向管理公司尋求協助，找出滴水源頭，及勸喻滴水單位糾正滴水問題。如勸喻無效，管理公司可轉介個案予食物環境衛生署（適用於滴水單位為私人業主單位）或房屋署（適用於滴水單位為房委會出租單位）跟進。



- (2) 冷氣機滴水除了會造成滋擾，亦會影響大廈外觀，法團可考慮在大廈外牆安裝冷氣機冷凝水公用去水管，但必須注意以下事項，才可改善冷氣機滴水問題：
- 小心設計去水管的位置及排列，須要配合冷氣機安裝在外牆窗口的位置；
 - 安排用合適的軟膠喉接駁冷氣機出水口與冷凝水去水管，但接駁必須穩妥，防止軟膠喉被強風吹脫；
 - 提示住戶在安裝新冷氣機時，須將冷氣機冷凝水引入外牆去水管；及
 - 經常提示住戶須妥善保養冷氣機及處理冷氣機滴水問題。

9.

窗戶問題

業主及住戶有責任妥善保養及正確使用窗戶，定期進行檢查。如發現窗戶有欠妥迹象，應聘請合資格人士檢查及維修。屋宇署編製了多本有關保持鋁窗安全的指引，可在該署網站瀏覽。

9.1 窗戶墮下

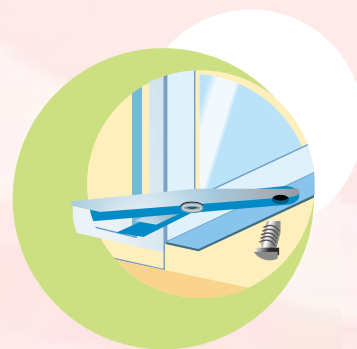
外露的窗戶不斷受天氣所侵蝕，如保養不善或不正確使用，窗戶容易鬆脫墜下，可對人身造成嚴重傷害。如窗戶有墜下危險，應即時採取預防措施，例如：

- (1) 關閉及鎖上窗戶或以繩繫緊；
- (2) 提醒其他人士不要使用該窗戶；及
- (3) 盡快聘請合資格人士檢查和維修該窗戶。

9.2 墜下原因

窗戶墜下的可能原因包括：

- (1) 窗戶欠缺妥善保養，窗鉸（包括螺絲 / 鉚釘）因日久銹蝕或損耗而鬆脫；
- (2) 強行推出或拉回窗扇，導致窗鉸受損而鬆脫；及
- (3) 窗戶使用方法不正確，如於窗扇曬晾衣物或抹窗時力壓窗扇，導致窗鉸不勝負荷而受損。



9.3 鋁窗的保養

業主及住戶應：

- (1) 每月清理窗框、窗鉸及鉸槽的沙塵、污垢或碎屑；
- (2) 每月使用清水清潔窗戶，不要使用酸性或鹼性的清潔劑；
- (3) 定期（大約每半年）在窗戶的活動組件如窗鉸及鉸槽加添潤滑油，減少摩擦，避免窗戶構件受力過重；及
- (4) 定期檢查窗戶組件，察看窗扇有否變形，窗扇頂部及底部的窗鉸螺絲 / 鉚釘是否齊全及有否銹蝕及鬆脫，及玻璃有否破裂等。



9.4 鋼窗及防盜鐵欄柵的保養

業主及住戶應定期：

- (1) 檢查鋼窗及防盜鐵欄柵，察看組件銹蝕程度及有否變形；
- (2) 檢查鋼窗內用以固定玻璃的壓條或油灰有否損毀，及玻璃有否破裂或鬆脫；
- (3) 檢查防盜鐵欄柵支架有否嚴重銹蝕，及承托支架的混凝土有否爆裂，導致防盜鐵欄柵鬆脫；及
- (4) 為鋼窗及防盜鐵欄柵翻髹漆油，及為其鉸件加添潤滑油，以增強其抗銹及抗磨能力，避免構件因嚴重銹蝕及磨蝕而鬆脫。

9.5 窗戶滲水

(1) 一般窗戶滲水的可能原因及維修方法：

- 窗扇上的玻璃膠 / 油灰因老化而鬆脫，導致防水失效，應移除舊填封物料，及重新唧膠 / 填上新油灰；
- 窗扇及窗框的防水膠條鬆脫，導致窗扇不能緊貼窗框而使防水失效，應更換防水膠條；

- 窗扇或窗框扭曲變形，導致窗扇與窗框的接口未能密封，應立刻更換；
- 窗框與窗格之間的防水灌漿破裂，應重新填補，或塗上合適的防水物料修補；及
- 窗頂外牆平坦，令雨水容易滲入窗戶，窗頂應加設滴水線，或安裝框頂附有內置向外伸出葉片連滴水頂的鋁窗。



(2) 冷氣機窗位滲水的可能原因及維修方法：

- 冷氣機與窗框 / 梗窗之間的填封物料鬆脫，應重新填補；
- 冷氣機機身向內傾斜，導致雨水及冷凝水從機身滲入室內，應重新安裝冷氣機使機身向外傾斜；及
- 冷氣機混凝土窗台面向內傾斜，導致雨水沿窗台弱點或冷氣機底滲入室內，應重鋪窗台批盪使台面向外傾斜。

(3) 窗邊牆身滲水可能因為外牆批盪有裂縫或其它破損，可在外牆塗上透明防水膜。如情況嚴重，可能須要在外牆進行批盪及混凝土修葺工程。

10.

供水系統

10.1 水務設施及用水的規管

- (1) 根據《水務設施條例》，安裝、更改或移動任何內部供水系統或消防供水系統必須事先獲得水務監督許可，及由持牌水喉匠進行。但如更改性質輕微，則可免除這規定。

(2) 此外，任何人除非事先獲得水務監督許可，不得作以下行動：

- 經由並非以水錶量度的供水系統取水；
- 經由供水系統取水作原本的供水用途以外的用途；及
- 在供水系統安裝或使用增壓泵。

10.2 供水系統保養

(1) 定期檢查及保養供水系統，可延長供水系統的使用年期，避免供水突然中斷。檢查及保養工作包括：

- 食水缸及鹹水缸應分別最少每隔三個月及六個月徹底清洗一次，清洗工作應編排於用水量較低的時段進行，減少對住戶造成的不便；
- 完成清洗食水缸及重新灌注食水後，必須立即鎖上水缸封蓋，以保持食水衛生清潔；
- 定期檢查水缸的狀況，如發現有混凝土剝落或滲水的情況，必須及早修妥；
- 定期檢查減壓閥狀況，包括查察下游的水壓是否正常，避免喉管及配件因減壓閥失靈而須承受過高水壓引致爆裂；及
- 定期清理減壓閥及喉管過濾器內的堆積物。



(2) 水務署編製了一本《食水系統維修指引》，可在該署網站瀏覽。

10.3 食水水質

(1) 食水帶黃的原因可包括：

- 供水喉管銹蝕；
- 食水缸清洗不足，積聚污垢及鐵銹；及
- 食水加壓泵儲水缸內膽破損。

- (2) 食水如在水管內停留一段時間，食水帶黃的現象會較為顯著，但當水龍頭開動片刻後，食水應會變為清澈；但如食水帶黃的現象持續及情況嚴重，應聘請持牌水喉匠檢查供水系統及找出原因，然後跟進。如有需要，可要求水務署抽取食水樣本，進行化驗及檢查水質。



10.4 供水中斷或水壓微弱

原因可包括：

- 水泵損壞；
- 供水喉管及設施漏水；
- 水錶淤塞，尤其在清洗水缸後；及
- 供水系統正在進行維修工程，供水被中斷。

10.5 食水喉管更換工程

- (1) 邨內食水喉管隨着時日逐漸老化，尤其當大廈仍使用無內搪層的鍍鋅鐵管（俗稱鉛水喉）時，會影響食水水質及降低水壓，亦可能會引致喉管爆裂。
- (2) 如情況嚴重，宜委聘建築專業人士，對邨內食水喉管包括地下喉管作出全面勘察及評估。
- (3) 食水喉管如須全面更換，必須事先獲得水務署批准，及聘請持牌水喉匠進行有關工程。
- (4) 新食水喉管及配件必須符合《水務設施規例》附表2第I部的規定。現時房屋署在公共屋邨的食水喉管更換工程一般採用內搪水泥的球墨鑄鐵喉管及銅喉管。

10.6 大廈優質食水認可計劃

- (1) 法團及管理公司可選擇參加這個由水務署推出的自願性計劃，協助評估大廈的供水系統狀況，並找出須予以維修之處。
- (2) 獲得認可資格的大廈會獲水務署頒發一份證書，嘉許法團及管理公司對大廈食水供水系統的妥善保養。



11.

排水系統

邨內的排水系統必須定期進行檢查及妥善保養。如發現有嚴重破損、滲漏、淤塞或發出惡臭等情況，應聘請建築專業人士進行評估，及僱用合資格的承建商進行維修。排水管滲漏不但可造成滋擾，亦可引致環境衛生問題。

11.1 地下排水渠的保養

- (1) 定期用閉路電視檢查地下排水渠內部情況，如發現斷裂、漏水或其地破損，應立即安排維修。
- (2) 排水渠如有輕微淤塞，可用高壓噴水器或通渠器清理，但如因水泥凝固或大量雜物積聚而導致嚴重淤塞，則須更換淤塞的渠管。

11.2 大廈排水設施的保養

- (1) 所有污水及廢水設備必須安裝有適當的隔氣彎管，注滿水份的隔氣彎管可防止濁氣及病毒從排水系統散發至室內。建議每星期在較少使用的去水位，倒入半公升清水，以保持隔氣彎管內的水封。
- (2) 避免令排水管淤塞，切勿將雜物及裝修廢料掉入座廁及地台去水渠口。

- (3) 大廈低層污水喉管彎位較多，易積存雜物造成淤塞，當大量污水流入喉管時，會導致低層單位坐廁產生污水回湧或噴水等現象。在污水喉管安裝防倒流閥門或可解決個別單位問題，但如情況嚴重或問題重覆發生，應聘請建築專業人士檢視大廈排水系統，及安排進行合適的改善工程。



11.3 更換大廈公用排水喉管

- (1) 大廈的排水喉管主要採用低塑性聚氯乙烯喉管（俗稱膠喉）或鑄鐵喉管（俗稱生鐵喉）。膠喉是可燃物料，而生鐵喉容易出現生銹及滲漏等現象。如排水喉管須要更換，須注意以下法例的規定：
- 膠喉：根據《建築物條例》發出的「耐火結構守則」所規定，如膠喉貫通樓板及不是藏於管槽內，樓板處的洞口周圍必須加上如阻火圈等的耐火密封系統，以減低火勢和煙霧的蔓延；
 - 生鐵喉：根據《建築物條例》發出的作業備考所規定，生鐵喉及配件的內外表面均須塗上防侵蝕物料，如冷用瀝青或環氧化樹脂。
- (2) 亦須要選用防蝕設備以固定喉管，例如不銹鋼托架或類似的防蝕固定支架。

11.4 渠務修葺令

如果租置計劃屋邨的排水渠或管道欠妥、不足或不衛生，導致未經處理的污水於露天地方排放、臭氣散發、水質污染、地面濕滑、蟲鼠侵擾、蚊蟲滋生或其他對健康及環境造成的危險，房屋署「獨立審查組」可引用《建築物條例》所賦予的權力，向有關業主送達命令，要求他們在指定時間內進行修葺工程。

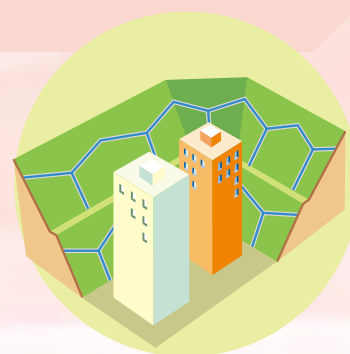
12.

斜坡及擋土牆

許多山泥傾瀉，都是由於斜坡及擋土牆缺乏妥善保養而變得不穩固，暴雨時雨水滲入泥土導致崩塌。而地下帶水管道，例如供水喉管、雨水渠等，如發生滲漏，亦會影響斜坡及擋土牆的穩定。

12.1 業主的責任

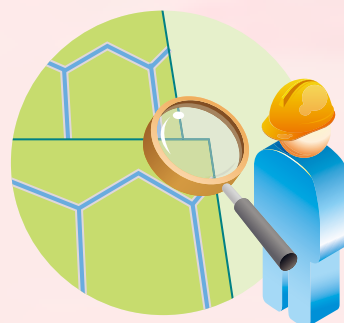
- (1) 業主有責任維修其屋邨地段範圍內的斜坡和擋土牆，亦可能根據土地批約條件，須要維修與其地段毗連的斜坡及擋土牆。
- (2) 根據《建築物管理條例》而發出的《大廈管理及維修工作守則》訂明，業主須根據土木工程拓展署轄下土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》，維修屬其負責範圍內的斜坡及擋土牆，以確保其狀況良好。
- (3) 上述指南可在土木工程拓展署網站上瀏覽。以下三段節錄自該指南部份內容，僅供參考。



12.2 例行維修檢查

- (1) 管理公司須至少應每年對斜坡及擋土牆進行一次例行維修檢查，檢查最好在每年十月至翌年二月期間進行，而所需的維修工作亦最好在四月雨季來臨前竣工。大雨或颱風過後，應檢查排水渠，並清理淤塞物。
- (2) 例行維修應包括：
 - 清理積存在排水渠內及斜坡上的雜物；
 - 修補破裂或損毀的排水渠及路面；
 - 修補或更換破裂或損毀的斜坡護面；

- 清理淤塞的疏水孔及出水管；
- 清除引致斜坡護面及排水渠嚴重破裂的植物；
- 在光禿的土坡面重新種草；
- 修葺砌石牆的勾縫；
- 清除岩坡上或孤石附近的碎石與雜草；
- 修理滲漏的外露水管；
- 修理或更換生鏽的斜坡裝置；及
- 保養斜坡上的美化項目。



(3) 如發現有任何不尋常的情況，例如裂縫擴闊、地面下陷、擋土牆扭曲或變形、頂部平台下陷等，必須迅速委聘專業岩土工程師，進行檢查及作出適當的行動。

12.3 工程師維修檢查

所有斜坡及擋土牆應由專業岩土工程師，按類別每五至十年檢查一次。檢查的目的包括：

- (1) 找出所有可看到的變化及危險跡象，及判斷這些變化是否會影響斜坡及擋土牆的穩定；
- (2) 查察例行檢查有否妥善進行，及評估例行維修工程是否足夠。
- (3) 檢查外露或地下帶水管道有否滲漏，及按需要建議立即進行詳細的滲漏檢查、定期檢查、修補或遷移管道；
- (4) 建議是否須對斜坡或擋土牆進行「穩定性評估」；
- (5) 按需要建議預防性維修工程。

12.4 地下帶水管道檢查

- (1) 地下帶水管道，例如供水喉管、雨水渠等，如發生滲漏，不一定在斜坡或擋土牆表面露出跡象，但滲漏仍可能影響斜坡或擋土牆的穩定。
- (2) 檢查地下帶水管道可交由專門測漏的承辦商進行。
- (3) 倘若地下帶水管道受損毀或出現滲漏，便須立即進行維修工程。
- (4) 由發展局工務科發出的《監測和維修影響斜坡帶水設施工作守則》載有帶水管道的定期檢查週期及檢查方法的指引，可在其網站上瀏覽。

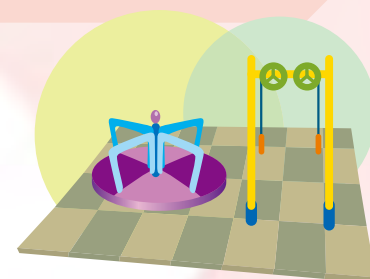


13.

遊樂場及健身設施

13.1 安全檢查

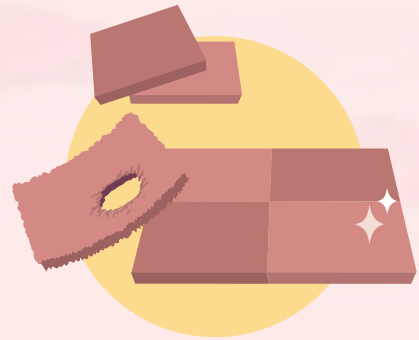
- (1) 橡膠地墊普遍用於遊樂場及健身設施作為安全地墊，具有均勻的吸震功能，主要用作減低設施使用者因跌傷致命的危險。
- (2) 管理公司應對遊樂場及健身設施和橡膠地墊進行定期的安全檢查及記錄，確保設施及地墊不會因損耗而對設施使用者構成危險。
- (3) 如發現有任何危險的狀況，應即時圍封相關設施，及安排供應商 / 承建商維修。



13.2 橡膠地墊維修

(1) 橡膠地墊如出現以下情況，應即時安排維修：

- 當地墊鬆脫或收縮至形成明顯罅隙，容易產生絆腳危險時，應用填補物料修補罅隙及用黏合劑重新黏合地墊，或換上新地墊；
- 當地墊面層變得滑溜、凹陷、嚴重磨損或過度硬化時，應換上新地墊；及
- 當地墊遺失時，應補上新地墊。



(2) 維修的技術指引可向專門供應遊樂場橡膠地墊的商號索取。

第六章

屋宇裝備保養實務



第六章：屋宇裝備保養實務

1. 電力裝置	1
1.1 有關的法例	1
1.2 法例規定的維修保養責任	1
1.3 維修保養計劃	1
1.4 註冊電業承辦商 / 工程人員	2
1.5 住宅內重鋪電力裝置之電線	2
1.6 確保電力裝置安全要注意的事項	2
2. 升降機及自動梯裝置	3
2.1 有關的法例	3
2.2 法例規定升降機 / 自動梯擁有人的責任	3
2.3 維修保養計劃	4
2.4 選擇升降機 / 自動梯保養承建商	4
2.5 原廠保養的優點	5
2.6 升降機的全面及全責任承包維修保養合約	5
2.7 簽署保養合約時要注意的事項	6
2.8 在轉換保養承建商時應採取的措施及注意的事項	7
2.9 維修服務的工作表現目標	8
2.10 管理公司應協助承建商以確保升降機 / 自動梯安全	8
2.11 把舊式升降機更新的好處	9
3. 氣體裝置	10
3.1 有關的法例	10
3.2 氣體安全法例的規定	10
3.3 氣體上給供氣分喉及用戶喉的定期檢查及維修	11
3.4 註冊氣體工程承辦商	11
3.5 防止氣體泄漏進入樓宇	11
4. 消防裝置	12
4.1 有關的法例	12
4.2 法例規定的維修保養責任	12
4.3 維修保養計劃	13
4.4 註冊消防裝置承辦商	14
4.5 防火措施	14
4.6 關閉消防裝置時應採取的措施	15
5. 供水泵系統	16
5.1 維修保養計劃	16
5.2 不銹鋼沖廁水泵	16

6. 保安系統	16
6.1 保安裝置的安裝及保養	16
6.2 維修保養計劃	17
6.3 提升閉路電視系統至彩色數碼閉路電視系統	17
7. 公共天線廣播系統及電訊系統	17
7.1 公共天線廣播系統的維修保養	17
7.2 固定電訊網絡服務營辦商進入樓宇的權利	18
7.3 安裝衛星電視共用天線	18
8. 噪音控制	19
8.1 噪音管制法例規定的要求	19
8.2 消減噪音的方法	19
9. 節省能源	20
9.1 節省能源的重要性	20
9.2 電力裝置	20
9.3 照明設備	20
9.4 升降機	22

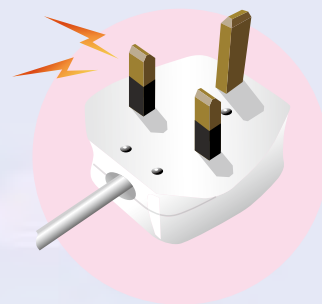
1.

電力裝置

1.1 有關的法例

屋邨及大廈內的電力裝置須符合下列法例規定的要求：

- 《電力條例》
- 《電力（線路）規例》



1.2 法例規定的維修保養責任

- (1) 在加置或改動電力裝置時，須符合《電力條例》所訂明的安全規格。在完成電力工程後，合資格的註冊電業工程人員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。法團或業主須妥善保存「完工證明書」。
- (2) 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（單相或三相），則該裝置的擁有人最少每5年便要安排一次由合資格的註冊電業工程人員及註冊電業承辦商進行檢查及測試，並領取「定期測試證明書」(表格WR2)，以確保電力裝置安全。法團或業主須妥善保存「定期測試證明書」。

1.3 維修保養計劃

除了遵守法例規定的維修保養責任外，下列項目亦應該執行，從而提高電力裝置的安全及可靠性：

- (1) 所有電力裝置應作定期保養，法團 / 管理公司應安排註冊電業承辦商 / 工程人員為電力裝置作定期檢查及測試，以防止電力意外及維持供電的可靠性；
- (2) 每年檢查、保養、測試及清潔公共照明裝置；
- (3) 每季測試漏電斷路器是否正常；及

- (4) 每三年一次檢查及測試電力裝置，並領取「定期測試證明書」；如不可行時，則每三十個月安排總開關制板清潔、保養、檢查及測試工作，並每5年進行檢查及測試，並領取「定期測試證明書」。由於個別大廈在停電進行定期檢查時有不同的安排及需要，管理公司和註冊電業承辦商應在進行有關檢查前，與業主及住戶協商停電安排，例如考慮分階段停電、或制定應變方案等，以盡量配合不同業主及住戶的需要。

1.4 註冊電業承辦商 / 工程人員

根據法例，所有電力工作須由註冊電業承辦商 / 工程人員進行。有關的名單可從機電工程署或各區民政事務處索取，又或瀏覽機電工程署網站查閱。



1.5 住宅內重鋪電力裝置之電線

室內電力裝置超過三十年的單位的業主，因應裝置的狀況，可以考慮重鋪住宅內電力裝置之電線及線路附件，從而提高住宅內電力裝置的安全標準及可靠性。工程應由合資格的註冊電業承辦商 / 工程人員進行，完工後簽發「完工證明書」（表格WR1）。

1.6 確保電力裝置安全要注意的事項

- (1) 若懷疑電力裝置有可能引致危險，例如漏電或經常跳掣，用戶須立即安排註冊電業承辦商 / 工程人員檢查及維修妥當。
- (2) 當發現供電電路有可能負荷過重時，應考慮進行改善工程轉移負荷，或提升有關的電力開關制或電纜。
- (3) 電線槽及接線箱的外蓋應妥善地固定。
- (4) 破損的電力裝置包括電線及電氣配件須即時維修妥當。
- (5) 法團 / 管理公司應提醒所有住戶每季測試用戶電箱的漏電斷路器是否正常。

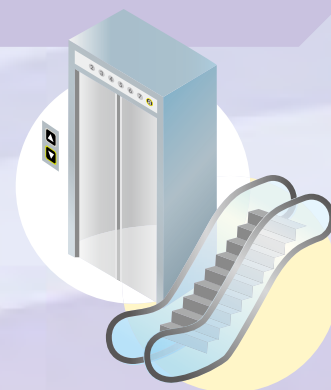
2.

升降機及自動梯裝置

2.1 有關的法例

屋邨及大廈內的升降機及自動梯須符合下列法例規定的要求：

- 《升降機及自動梯（安全）條例》



2.2 法例規定升降機 / 自動梯擁有人的責任

根據法例，升降機 / 自動梯的擁有人有下列的責任：

(1) 僱用註冊升降機 / 自動梯承建商：

- 為升降機 / 自動梯進行定期維修保養，包括檢查、清潔、加添潤滑油及調校（每月至少進行一次）
- 定期檢驗及測試升降機（每隔不超逾一年）
- 定期檢驗自動梯（每隔不超逾半年）及測試自動梯（每隔不超逾一年）
- 每隔不超逾五年，在滿載的情況下測試升降機的安全設備、超載感應器和制動器

(2) 備存一份最新的及資料齊全的工作日誌，核對每個註冊升降機 / 自動梯承建商輸入的記錄。

(3) 向機電工程署及註冊升降機 / 自動梯承建商報告意外事故。若有嚴重的升降機或自動梯意外時，例如有人死亡或受傷；升降機或自動梯嚴重損壞；或升降機的纜索斷裂，制動器、限速器、安全裝置失效的嚴重事故；或自動梯的制動器、梯級鍵、驅動鍵、安全裝置失效的嚴重事故；須即時將意外事故以書面通知機電工程署及註冊升降機 / 自動梯承建商。

(4) 安排續領升降機或自動梯的檢驗及測試證書。

- (5) 在升降機 / 自動梯進行安裝工程或主要更改工程時，僱用註冊升降機 / 自動梯承建商進行安裝工程；及於工程完成後，安排註冊升降機 / 自動梯工程師檢驗及測試，及領取檢驗及測試證明書。
- (6) 把簽妥的檢驗及測試證明書（新裝置為表格5，現有裝置為表格11 / 12）張貼在有關升降機內或自動梯旁的顯眼位置。

2.3 維修保養計劃

- (1) 除了遵守法例規定的維修保養責任外，為了提高升降機 / 自動梯的安全及可靠性，保養承建商應每星期進行定期維修保養（檢查、清潔、加添潤滑油及調校）一次；及每季檢查升降機 / 自動梯一次並提交檢查報告。



- (2) 法團 / 管理公司應保存過往最少兩年的升降機 / 自動梯工作日誌。
- (3) 自動梯每三年應安排一次大修，進行必須的保養，調校及更換已損耗的零件。

2.4 選擇升降機 / 自動梯保養承建商

只有註冊升降機 / 自動梯承建商才可進行升降機 / 自動梯的定期保養工程。如需查閱註冊升降機 / 自動梯承建商的名單及其聯絡資料，可瀏覽機電工程署網站。

法團 / 管理公司適宜採用招標形式選擇合適的升降機 / 自動梯承建商以提供保養服務，或向升降機 / 自動梯承建商要求報價，以作比較。如果用招標形式，不同生產商的升降機 / 自動梯應該採用獨立的標書，而不是綑綁式的招標（即透過單一合約承建商須同時負責維修不同牌子的升降機 / 自動梯），致令非原廠保養無可避免。

在選擇承建商時須要考慮以下各點：

- (1) 承建商的背景及規模；該承建商是否有足夠的實力，以提供可靠的服務；
- (2) 承建商是否有足夠的技術提供妥善的保養服務，該承建商是否擁有足夠與該品牌及機種的升降機 / 自動梯有關的技術資料（包括線路圖、操作及維修手冊等），而升降機 / 自動梯生產商會否為該承建商提供技術支援；

- (3) 承建商是否儲存有該品牌及機種升降機 / 自動梯的備用零件，其數量是否足夠應付他們所保養的機數的需求；是否已有途徑可以獲得或購買該機種升降機 / 自動梯的零件；
- (4) 定期維修保養的次數及所需時間；
- (5) 承建商在機電工程署設立的「註冊升降機承建商保養表現評級」制度內所得的評分（該資料可在機電工程署網站內找到）；及
- (6) 承建商應變緊急事故的能力；當升降機機件失靈，又或者大廈停電導致升降機乘客被困時，承建商的維修人員是否能夠在可接受的時間內到達現場提供緊急服務。

2.5 原廠保養的優點

由於租置計劃屋邨的升降機 / 自動梯日常使用頻密，在選擇升降機 / 自動梯承建商時，應優先考慮有原廠代理權的承建商。在原廠保養合約下，升降機 / 自動梯的安全責任，生產商全面提供的技術支援，各種所需原廠零件的供應，都會較有保證。生產商亦會協助原廠保養承建商培訓技術人員，令承建商的維修隊伍能夠擁有富經驗、熟悉及瞭解機組特性的維修人員，從而提供最佳的維修及保養工作，令升降機 / 自動梯更為安全及可靠。



2.6 升降機的全面及全責任承包維修保養合約

- (1) 由於升降機的使用頻密，運作及控制系統相當複雜，包含的零件種類繁多，零件的損耗及失調亦無可避免偶有發生，令升降機故障，須要修理及更換零件，故此維修保養升降機合約適宜選用全面及全責任承包形式，俗稱「全保」。在「全保」合約下，除雙方同意而合約特別註明不包括在內的事項外，保養承建商須為使升降機能維持在符合法定的安全運作狀態及符合維修保養合約內訂明的質素和可靠性條款而提供各種維修、保養、修理及更換工作，不須額外收費，省卻報價或磋商所產生的時間延誤。合約內容由註冊升降機承建商及升降機擁有人雙方協定，但一般不會包括乘客可接觸的機件（如機廂旁板），以及並非由註冊升降機承建商安裝的設備（如在機房內電力裝置的主要開關）。

- (2) 機電工程署撰寫了一份「升降機 / 自動梯保養採購規格樣本」，旨在協助法團 / 管理公司採購升降機及自動梯的維修保養服務。法團 / 管理公司可考慮採用規格樣本內的部份條款及細則，自行製作其升降機 / 自動梯維修保養採購文件。如有需要，可瀏覽機電工程署網站及下載文件。

2.7 簽署保養合約時要注意的事項

法團 / 管理公司簽署保養合約時須注意下列事項：

- (1) 合約期的長短，即一年、兩年或五年的合約，還是沒有限期的合約；
- (2) 如要終止合約，須預早多久通知對方；
- (3) 繳付保養費的形式；
- (4) 保養費是否合理，是否每年都會作出調整，如何釐定調整幅度；
- (5) 拖欠保養費時，承建商會採取甚麼行動；
- (6) 定期保養是每星期、每兩星期還是每月一次；
- (7) 保養合約內所包括的零件、服務內容、限制條款及更換或修理機件所需的費用；
- (8) 根據法例，升降機 / 自動梯每隔不超過十二個月要由註冊升降機 / 自動梯工程師測試一次。合約是否有列明承建商會提供此服務，是否須要另外收費；
- (9) 合約中承建商有否承諾在困人或故障時，會在指定時限內派員到達作出救援（譬如升降機發生故障時要在一小時內到達，如有乘客被困時，則須三十分鐘內到達）。若未能達到目標，會有甚麼後果；
- (10) 升降機機廂內、機房和井底的清潔工作及處理井底水浸情況是否由升降機承建商負責；
- (11) 其他工程例如修理井道照明和通風系統，這類牽涉大廈建築亦與升降機有關的工作，會有甚麼安排；



(12) 升降機機廂內、機廂門和層站門的裝飾會由誰負責保養；

(13) 升降機的閉路電視及對講機是由誰負責保養；及

(14) 合約內所列的公眾責任保險的條款是否可以接受。

2.8 在轉換保養承建商時應採取的措施及注意的事項

在轉換升降機 / 自動梯保養承建商時，為免對有關的維修責任誰屬有所爭拗，法團 / 管理公司應採取下列措施及注意下列各點：

(1) 在擬備保養合約的投標文件時，標書應包括下列條款：

- 投標者須列出一份清單，列明現有升降機 / 自動梯已存在的缺陷而須修妥的項目，但一般自然損耗或須調較的項目則不應包括在內。
- 投標者承投的每月保養費須包括上述的修繕工作，中標者須修妥缺陷清單內所列的項目，而不另外收費。中標者當接手保養工作時，須負責升降機 / 自動梯所有的保養責任，確保升降機 / 自動梯安全及運作暢順。在執行所需修理、維修及保養工作時，不可另外收費。

(2) 參照中標者提交的缺陷清單，法團 / 管理公司應根據原有的保養合約條款，指令保養承建商修妥該等缺陷項目。視乎結果，法團 / 管理公司便可與中標者議定保養合約的條款及價錢。

(3) 在更換升降機 / 自動梯保養承建商時，新接手的升降機 / 自動梯承建商須在14天內向機電工程署提交升降機 / 自動梯的測試報告。如發現有不妥當之處，必須立即修正以確保升降機 / 自動梯的安全。如果因任何理由，不能把不妥當的地方修正，而會影響到升降機 / 自動梯的安全操作，註冊升降機 / 自動梯承建商必須立刻向機電工程署報告；



(4) 終止保養的升降機承建商是不容許在升降機的控制系統裡設置障礙，包括拆去或外加機件或電路、加密碼、改動程式等方法，以影響升降機的正常運作。如發現有此等行為，法團 / 管理公司可向機電工程署舉報。

2.9 維修服務的工作表現目標

在評核升降機保養承建商的工作表現時，所保養的升降機每月的平均故障率不應超過0.25，以作為目標。（該月平均故障率 = 該月內升降機故障的總數 / 升降機總數）

一般而言，下列的情況應視為升降機故障：

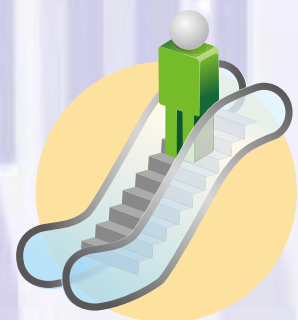
- (1) 升降機停頓（不論有否乘客被困）；但假如升降機機廂門或層站門被物件干擾，而該物件容易被移除的話，則不包括在內；
- (2) 升降機內或層站的按鈕失靈；
- (3) 升降機機廂門或層站門失靈；
- (4) 升降機所停位置與層站地面高低不一致（例如升降機機廂地台與樓層地面相差25毫米或以上）；
- (5) 升降機內電力照明中斷；
- (6) 水浸導致升降機嚴重損壞；
- (7) 升降機被視為不宜使用；及
- (8) 升降機意外。

當升降機 / 自動梯發生故障時，管理公司應關閉有關的升降機 / 自動梯，防止乘客使用，並即時通知承建商派員到場維修，以確保安全。

2.10 管理公司應協助承建商以確保升降機 / 自動梯安全

管理公司應向註冊升降機 / 自動梯承建商提供協助，確保升降機 / 自動梯符合安全標準：

- (1) 提供良好的工作環境和設備，讓承建商進行保養工作，確保升降機 / 自動梯能夠正常運作；
- (2) 配合承建商的定期檢驗及測試時間安排暫停使用升降機 / 自動梯；



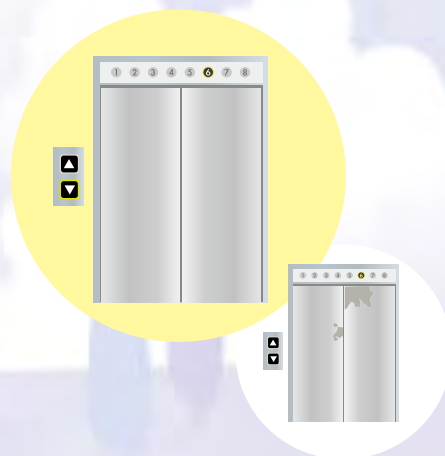
- (3) 配合承建商保持機房、井道及井底的清潔及衛生；
- (4) 升降機機房門必須緊鎖；不可在機房及通往機房的通道及出入口處放置雜物妨礙通行；保持升降機機房的通風百葉及防風罩狀況良好；確保機房有足夠燈光及空氣流通；
- (5) 樓宇如有損壞而影響升降機的運作，例如漏水或石屎剝落等，應即時修理；應避免有水濺進或流入升降機機房及井道；
- (6) 保持升降機機廂的清潔及衛生；日常清潔升降機機廂應用較乾的潔具及無腐蝕性清潔劑，機廂內切勿有濕水情況；保持升降機機廂及門檻槽坑清潔；及
- (7) 升降機 / 自動梯若有運作不正常或有任何損毀，應立即通知承建商。

2.11 把舊式升降機更新的好處

保養質素、使用率、用途及操作環境等因素都會影響升降機設備的狀況，一般而言，若升降機使用超過二十年，部份主要配件因長期使用而出現損耗或可能導致不能發揮其應有功能的機會大增，因而需要進行大修或更新。

把舊式升降機更新的好處有下列幾方面：

- (1) 增強升降機的安全性；
- (2) 提高升降機服務的可靠性和可用性；
- (3) 改善外觀；
- (4) 增加乘搭升降機的舒適度；
- (5) 節省電力；
- (6) 可提升升降機的效能（如速度或負載）；
- (7) 延長升降機的壽命；及
- (8) 節省金錢（包括更換老化機件及電費的開支）。



如果計劃將整部升降機更換，視乎需要，亦可以藉此機會研究是否可以於某些原先升降機不到達的樓層加設層站，方便居民出入。假若只作局部的更新，升降機的驅動機及控制器等主要機件應採用原有品牌的機件，以確保升降機的質素得以保持。

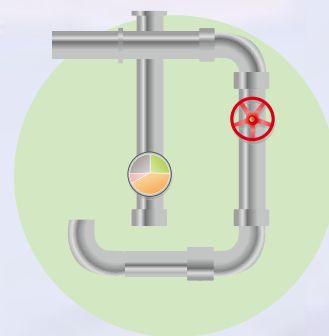
3.

氣體裝置

3.1 有關的法例

屋邨及大廈內的氣體裝置須符合下列法例規定的要求：

- 《氣體安全條例》
- 《氣體安全（氣體供應）規例》
- 《氣體安全（裝置及使用）規例》
- 《氣體安全（氣體裝置技工及氣體工程承辦商註冊）規例》
- 《氣體安全（雜項）規例》



3.2 氣體安全法例的規定

- (1) 氣體裝置（包括上給供氣分喉、用戶喉、氣體錶、控制閥和供氣分喉閥等）的擁有人，包括業主、業主立案法團、物業管理公司、租戶、住戶或氣體供應公司，有責任確保其氣體裝置狀況良好及安全。
- (2) 氣體裝置的擁有人，有責任替其氣體裝置安排註冊氣體工程承辦商定期檢查及維修，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。
- (3) 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《氣體安全條例》，可被檢控。

3.3 氣體上給供氣分喉及用戶喉的定期檢查及維修

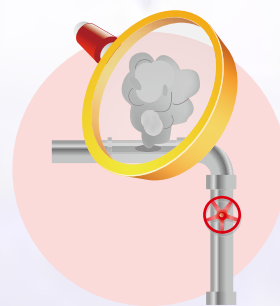
- (1) 上給供氣分喉是指供應氣體至建築物的直立段喉管，及介於該等直立段喉管與獨立氣體錶之間的橫段伸延喉管。而用戶喉是指獨立氣體錶後用作供應氣體給個別用戶的喉管，包括與該喉管連用的氣體配件，但不包括上給供氣分喉及氣體用具內的喉管。界定上給供氣分喉的擁有權屬於所有或個別業主須視乎該喉管是公用或個別單位專用而定，而用戶喉的擁有權則屬於個別業主或自行出資安裝的租戶。
- (2) 法團有責任替公用的上給供氣分喉安排定期檢查和維修，至少每十八個月一次，以保障住戶及公眾的安全。法團應保存有關的檢查和維修記錄最少兩年。如氣喉因缺乏維修而產生危險，氣體供應公司可能以安全理由，截斷樓宇的氣體供應。個別業主擁有的上給供氣分喉和用戶喉，其維修責任應由有關的個別業主負責，以確保其狀況良好及安全。

3.4 註冊氣體工程承辦商

- (1) 根據法例，所有氣體裝置工程包括裝配、接駁、截離、試驗、投入運作、解除運作、修理或更換氣體配件等，只可由受僱於註冊氣體工程承辦商的註冊氣體裝置技工進行。
- (2) 如需查閱註冊氣體工程承辦商的名單及其聯絡資料，可瀏覽機電工程署網站。

3.5 防止氣體泄漏進入樓宇

由某些來源泄漏出來的易燃或有毒氣體可以透過大廈的牆身、地板或間格的管洞或缺口進入大廈內，引致危險；積聚的易燃氣體亦有可能產生爆炸。因此樓宇的地下管洞及缺口，包括電訊線 / 電纜之管道、電線 / 管道及水管穿越之孔洞及其周邊的空隙、預留或已廢置的水管、管道及孔洞等都應加以填封。



4.

消防裝置

4.1 有關的法例

屋邨及大廈內的消防裝置及設備須符合下列法例規定的要求：

- 《消防條例》
- 《消防（裝置及設備）規例》
- 《消防（消除火警危險）規例》

4.2 法例規定的維修保養責任

屋邨及大廈內的消防裝置及設備一般包括消防栓 / 喉轆系統、街道消防栓系統、自動灑水系統、聲響 / 視像警報系統、火警警報系統、火警偵測系統、消防控制中心、應急發電機、應急照明系統、出口指示牌及手提滅火筒等。這些裝置及設備可以防止火勢蔓延、偵測火警及發出警報、或撲滅火勢。



根據法例，大廈內的消防裝置或設備的擁有人：

- (1) 須保持該等消防裝置或設備時刻在有效操作狀態，如發現消防裝置出現故障或損毀，應立即安排註冊消防裝置承辦商修理；
- (2) 每12個月由註冊消防裝置承辦商檢查該等消防裝置或設備至少一次；及
- (3) 於當眼的位置張貼註冊消防裝置承辦商簽發的保養證書。

除此之外，下列的系統及設備須安排另加的保養工作：

- (1) 聲響 / 視像警報系統

每週應檢驗所有聲響和視像信號。在火警演習時亦應檢查整個系統。

(2) 應急發電機

大廈內如安裝了發電機，應每月開動在負載情況下的所有發電機一次，開動時間不能少於30分鐘。在發電機開動期間，應檢查所有運作情況，接着測試所有自動及人手操作的起動裝置，以及安全裝置的性能。須在完成測試後再注滿燃油箱。

(3) 應急照明系統

應安排每月以10小時的放電率對應急照明系統的電池進行放電測試一次，測試時間為一分鐘，並應記錄測試結果。應每週測試電壓及液體比重一次，並記錄測試結果。

(4) 火警偵測系統

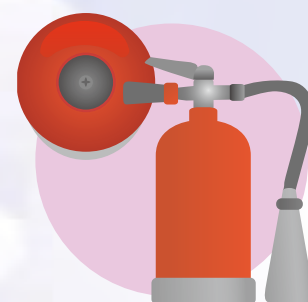
應每2星期測試直線電話線路一次。

(5) 消防控制中心

對控制中心內的供電、照明和整潔狀況等應進行日常檢查。

(6) 手提滅火筒

手提滅火筒須定期按照適當標準和製造商的指示進行測試，並每隔5年須做壓力測試一次。



(7) 供水缸

應確保供水缸經常注滿，並定期檢查有否漏水。

4.3 維修保養計劃

除了遵守法例的規定外，建議每6個月由註冊消防裝置承辦商檢查及測試下列系統，從而提高消防裝置的可靠性：

- (1) 消防栓 / 喉轆系統；
- (2) 街道消防栓系統；

- (3) 火警偵測系統；
- (4) 火警警報系統；及
- (5) 自動灑水系統。



4.4 註冊消防裝置承辦商

根據法例，除了註冊消防裝置承辦商外，其他人不得保養、檢查或修理屋邨或大廈內的任何消防裝置或設備。註冊消防裝置承辦商分為三級。如需查閱第1、2及3級註冊消防裝置承辦商的名單，可瀏覽消防處網站。

4.5 防火措施

為達致安全的居住環境及確保消防裝置或設備能夠有效地操作，下列各項也須要遵守及執行：

- (1) 定時巡查消防設施，如裝置或設備被破壞、受損或失去時，應立刻安排維修；
- (2) 逃生途徑必須時刻保持暢通無阻，不得安裝鐵閘或捲閘堵塞逃生途徑；
- (3) 地下及天台出路的門閘毋須使用鎖匙即可由大廈內開啓；
- (4) 天台應保持暢通無阻，以便發生火警時可作為臨時避難所；
- (5) 防煙門必須保持狀況良好和時刻妥為關閉；
- (6) 樓梯應保持暢通無阻，切勿堆置雜物或易燃物品；
- (7) 不要讓雜物阻礙消防裝置或設備的使用；
- (8) 防止有人濫用消防用水作其他用途；
- (9) 防止有人未得許可下擅自開關消防裝置的閘門，或關閉消防裝置的電源；

- (10) 緊急車輛通道必須時刻暢通無阻；
- (11) 不要儲存超過法例容許的易燃物品；及
- (12) 定期安排消防演習，以提高居民的防火意識及宣傳使用消防裝置及設備的正確方法。



4.6 關閉消防裝置時應採取的措施

在消防裝置失效，或因檢查、保養、改進或修理而須要關閉消防裝置時，應遵守及執行下列措施以確保安全：

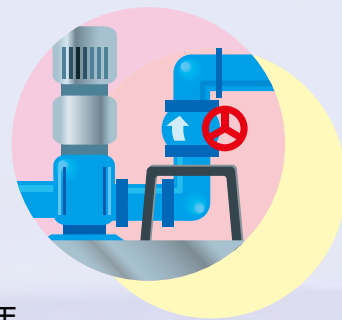
- (1) 如果預計消防裝置須通宵或持續超過24小時關閉，註冊消防裝置承辦商必須在工程開始之前用指定表格通知消防處。管理公司亦應該在當眼處張貼適當的通告，通知各住戶有關關閉消防裝置的安排，包括開始關閉裝置的日期以及有關保養 / 改進 / 修理的預計竣工日期；
- (2) 在可能的情況下，應在工程開始之前把所有消防裝置的水箱注滿；
- (3) 應盡量令消防裝置受影響而不能正常操作的程度減至最低；
- (4) 應避免同時關閉消防栓 / 喉轆系統及自動灑水系統；
- (5) 如有可能，工程應分階段進行，令部份消防裝置不受影響而可繼續使用。此外，應避免長時間關閉整個消防裝置；及
- (6) 如果要關閉整個或部份消防裝置，應在適當的地方放置手提滅火筒或類似的備用設備。

5.

供水泵系統

5.1 維修保養計劃

- (1) 供水泵（包括上供應水泵及食水加壓泵）的機械及電器配件（包括控制箱）應每月、每季及每年進行適當的檢查、保養（調較及更換損耗了的零件）及測試，以確保供水系統運作正常。
- (2) 因應食水泵及沖廁水泵的狀況，食水泵及沖廁水泵每兩年至三年應大修一次，調較及更換損耗了的零件。
- (3) 應定期檢查食水加壓泵充氣貯水缸的運作是否正常，確保貯水缸的內膽沒有破損，以免影響食水的正常供應。



5.2 不銹鋼沖廁水泵

如果沖廁水泵受鹹水嚴重侵蝕，以致水泵經常損壞，影響沖廁水的供應，可考慮用316不銹鋼水泵更換替代原有的水泵，以減少經常停泵維修及更換零件的情況出現。

6.

保安系統

6.1 保安裝置的安裝及保養

根據《保安及護衛服務條例》，保安裝置的安裝及保養須由領有保安牌照的公司執行工作。

6.2 維修保養計劃

- (1) 大廈保安系統主要包括門口對講機系統及密碼鎖，監察升降機內及大廈出入口及重要位置的閉路電視系統，及警報系統等。
- (2) 除了每日例行的巡查，以確保系統正常運作外，每季應依據產品生產商的技術手冊進行一次保養維修工作。



6.3 提升閉路電視系統至彩色數碼閉路電視系統

法團可考慮將現有的黑白閉路電視系統提升至彩色數碼閉路電視系統。新系統採用彩色攝錄鏡頭及彩色液晶體顯示屏，可以令畫面的影像更清晰，錄影更流暢，有助大堂保安員更容易及有效地監控受監察的地方。因應個別屋邨的需要，在一些罪案黑點、信箱位置等，亦可額外加裝攝錄鏡頭，擴大監察範圍，以加強保障人身財物安全及預防罪案發生。

新系統亦備有數碼硬碟錄影機，可儲存14天錄影紀錄，免卻儲存錄影帶的煩惱。

7.

公共天線廣播系統及電訊系統

7.1 公共天線廣播系統的維修保養

- (1) 維修保養計劃

大廈內的公共天線廣播系統應每年一次進行檢查、保養、修理、調校及測試的工作。工作應該包括量度每樓層的訊號，如有必要，調校及維修。

- (2) 翻新公共天線廣播系統

當系統老化，即使更換天台天線、放大器、過濾器及分配器等零件亦不能令用戶的電視訊號有足夠的強度時，便應考慮重新安裝整套公共天線廣播系統。

7.2 固定電訊網絡服務營辦商進入樓宇的權利

- (1) 根據《電訊條例》，獲電訊管理局局長授權的固定電訊網絡服務營辦商有權進入私人樓宇的公用部分，裝設及維持樓宇內置電訊系統，包括所需的電纜和設備，以便向有關樓宇的住戶或佔用人提供服務。
- (2) 但有關授權並不賦予營辦商權利以進入樓宇進行推廣促銷活動。如營辦商擬進行這些活動，應事先取得法團 / 管理公司的准許，否則法團 / 管理公司可就營辦商在未經授權下進入大廈及 / 或造成滋擾考慮採取適當行動。
- (3) 營辦商必須承擔裝設設備和電纜設施及與有關樓宇的樓宇內置系統進行互連的全部成本。營辦商亦須支付在樓宇內其裝設系統所耗電力的費用，除非法團 / 管理公司答應該等電費由法團 / 管理公司承擔。

7.3 安裝衛星電視共用天線

在租置計劃屋邨內安裝衛星電視共用天線及連接到現有的公共天線廣播系統，技術上是可行的。但安裝時必須遵守《電訊條例》的有關規定。

在考慮及建議安裝衛星電視共用天線時，法團 / 管理公司須注意下列事項：

- (1) 根據《建築物條例》的規定，在天台安裝碟型的衛星電視天線屬於建築工程，法團 / 管理公司必須委聘「認可人士」擬備及提交圖則予房屋署「獨立審查組」，獲批准後及獲得有關工程展開的書面同意後才可由認可承建商安裝及施工。
- (2) 安裝系統的承辦商須持有衛星電視共用天線牌照。



8.

噪音控制

8.1 噪音管制法例規定的要求

根據《噪音管制條例》，非住用處所內所發出的噪音須符合環境保護署發佈的《管制非住用處所、非公眾地方或非建築地盤噪音技術備忘錄》內所列出的規定。在住用大廈內，如果噪音是來自大廈內的升降機或供水泵而經建築物的結構傳送，於夜間（23:00時至07:00時）的「可接受的噪音聲級」須低於45分貝(A)。



8.2 消減噪音的方法

(1) 升降機

如果懷疑噪音是來自升降機的運作，應指示升降機保養承建商檢查升降機機房內的機件是否運作暢順，隔離墊是否正常，與及升降機機廂和升降機井道內的裝備是否運作正常。

(2) 供水泵

如果懷疑噪音是來自供水泵房，應進行下列工作及跟進：

- 檢查水泵及摩打是否運作正常，是否發出過大的噪音。如有需要，可選用較低速度的水泵（例如把每分鐘3000轉速的水泵改為選用每分鐘1500轉速的水泵），或安裝隔音屏障、隔音罩以減低噪音。
- 檢查水泵的浮動混凝土底座及避震器是否正常。
- 檢查喉管的彈性接口、避震器、減壓閥等是否正常。

- 檢查噪音是否來自儲水缸內猛烈的入水。
- 檢查儲水缸內的浮球閥是否正常。
- 如發現有水錘現象，應安裝水錘制止器。

9.

節省能源

9.1 節省能源的重要性

節省能源不單可減少電費開支，減少能源消耗，並可以通過減少排放溫室氣體和空氣污染物來保護我們的環境。



9.2 電力裝置

(1) 選擇電動機（摩打）

除非負荷特性需要特別高的起動扭力或需頻密啟動，否則每個輸出功率為5千瓦或以上的電動機，其額定功率不應超過預計系統負荷的125%。如果沒有任何一級標準額定電動機功率配合所需功率範圍，則可使用高一級標準額定功率電動機。

(2) 使用變速驅動器

在應用中若須改變流速，便應選用配有變速驅動器的電動機。如有需要，任何裝有變速驅動器的電動機控制中心均應配備合適的功率因數補償或諧波消滅裝置，以便把功率因數提升至不少於0.85。

9.3 照明設備

(1) 減少電燈的數目

- 在人工照明過多或天然光線充足的地方，移除電燈 / 照明器或改動開關線路，以減少電燈 / 照明器的數目。

- 為盡量利用天然光線起見，可以改裝開敞式走廊的照明設施，令部分走廊照明於日間毋須開啓。

(2) 更換較低功率的電燈

- 如果照明度可以減低，可以轉用較低功率的電燈 / 照明器。

(3) 改用更省電的電燈 / 照明器

- 以貼有能源標籤的慳電膽或者更換為光管取代鎢絲燈（可節省約70%）
- 以幼身光管（T8光管，燈管直徑為26毫米）取代粗身光管（T10或T12光管，燈管直徑為38毫米）（可節省10%）
- 以T5光管（燈管直徑為16毫米）取代T8光管（可節省30%）
- 以電子鎮流器取代傳統電磁鎮流器（可節省20至40%）
- 戶外地方以70W高壓鈉燈替代125W汞蒸氣燈（可節省40%）
- 以高輸出的T5光管取代高強度放電燈高位照明系統（可節省約40%）
- 隨著技術發展逐漸成熟，在適當的情況下可考慮使用發光二極管（LED）照明燈具



(4) 減少亮燈的時間

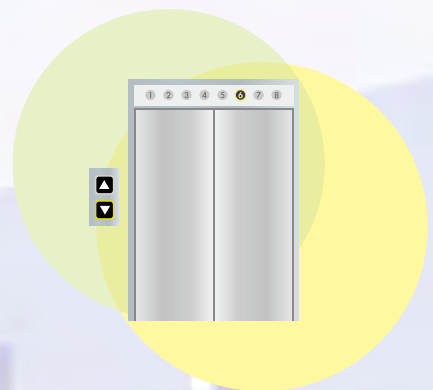
- 減少亮燈的時間可以節省能源。在晚間才亮着的電燈應安裝時間掣自動控制開關。盡量利用天然光線，戶外電燈的時間掣可依下列時間表設定，以節省能源：

月份	亮燈時間
一月 至 二月	18:15 至 07:00
三月 至 四月	18:45 至 06:15
五月 至 六月	19:00 至 05:45
七月 至 八月	19:00 至 06:00
九月 至 十月	18:15 至 06:15
十一月 至 十二月	17:45 至 06:45

- 除此之外，亦可查閱香港天文台發行的年曆，參考每月的平均日出日落時間，儘量利用天然光線，設定每月的時間制開關時間。進一步節省能源亦可以加裝感光控制裝置，以便充分利用日光照明。

9.4 升降機

當升降機在非繁忙時間處於閑置狀態時，可關閉部分升降機（例如關閉一組升降機中的其中一部），只運行餘下的升降機，以提供乘客所需的服務。





總結

本指南旨在簡單扼要地提供一些實務指引，協助租置計劃屋邨業主、法團及管理公司妥善處理屋邨的管理及保養事務。房委會作為屋邨尚未出售單位的業主，樂意看見屋邨的管理及保養事務能維持高質素及高成效，並希望更多業主能積極參與屋邨事務，共同建立及維持一個和諧協調的社區。



附錄 四





附錄

1. 租者置其屋計劃屋邨
2. 建築物的公用部分
3. 重大維修工程
4. 開標小組 / 投標委員會 / 遴選委員會委員就利益申報的承諾書範本
5. 承辦商符合道德承擔規定聲明表格範本
6. 物業管理服務公司登記指引
7. 問卷調查範本
8. 清潔工作細則表範本
9. 潔淨服務承辦商登記指引
10. 單張 — 非技術工人法定權益及投訴途徑
11. 屋邨管理扣分制 — 租者置其屋計劃屋邨
12. 公屋的流感防控措施
13. 護衛服務承辦商登記指引
14. 護衛工作細則表範本
15. 園藝植物的選擇
16. 危險樹木檢查清單及風季的樹木處理工作
17. 電子監察系統告示牌
18. 使用單車停泊架須知

租者置其屋計劃屋邨

期數	屋邨	法團成立日期*
1	長安	9.1.1999
	鳳德	20.1.1999
	恒安	16.5.2000
	建生	14.9.1998
	華貴	26.10.1998
	運頭塘	24.10.1998
2	竹園北	28.2.2000
	德田	20.4.2000
	田景	28.3.2000
	翠灣	21.2.2000
	華明	25.5.2000
	耀安	10.4.2000
3	彩霞	19.1.2001
	富亨	1.2.2001
	峰華	12.2.2001
	顯徑	9.2.2001
	太和	16.2.2001
	天平	11.1.2001
4	興田	6.3.2002
	景林	22.4.2002
	廣源	1.3.2002
	良景	14.3.2002
	青衣	11.4.2002
	黃大仙下一	8.3.2002
5	葵興	7.2.2003
	李鄭屋	20.1.2003
	博康	9.1.2003
	太平	11.2.2003
	翠屏北	5.2.2003
	東頭二	28.1.2003
6A	祥華	14.6.2005
	利東	6.1.2006
	寶林	26.9.2005
	山景	12.9.2005
6B	長發	22.12.2006
	富善	1.11.2006
	朗屏	27.3.2007
	南昌	11.8.2006
	翠林	27.2.2007

* 法團成立日期以土地註冊處向法團發出註冊證書上所註日期為準。

《建築物管理條例》

附表：1

公用部分

1. 外牆及承重牆、地基、柱、樑及其他結構性支承物。
2. 圍繞通道、走廊及樓梯的牆壁。
3. 屋頂、烟囱、山牆、雨水渠、避雷針、碟形衛星天線及附屬設備、天線及天線電線。
4. 護牆、圍欄及邊界牆。
5. 2個或多於2個單位共用的通風口。
6. 水箱、水池、水泵、水井、污水管、污水處理設施、排水渠、糞管、廢水管、溝渠、水道、雨水渠、導管、落水管、電纜、陰溝、垃圾槽、卸斗及垃圾房。
7. 地窖、洗手間、廁所、洗衣房、浴室、廚房及看守員所用單位。
8. 通道、走廊、樓梯、樓梯平台、光井、樓梯窗框及所裝配的玻璃、升降口、屋頂通道及通往屋頂的出口和門閘。
9. 升降機、自動梯、升降機井及有關的機械器材和放置機械器材的地方。
10. 照明設備、空調設備、中央供暖設備、消防設備，以及普遍供所有業主使用或為所有業主的利益而設置的裝置，以及安裝、設置此等設備、裝置的任何房間或小室。
11. 設置在任何單位內但與建築物內其他單位或其他部分一起供人使用的固定裝置。
12. 草地、花園及遊樂場，以及任何其他康樂活動場地。
13. 游泳池、網球場、籃球場、壁球場以及包容或容納任何運動或康樂活動設施的處所。
14. 會所、健身室、桑拿浴室以及包容健體或休憩設施的處所。
15. 組成或形成任何土地的一部分的斜坡、緩坡及護土牆，包括海堤（如有的話），而該土地與建築物乃屬同一共同擁有權者。

重大維修工程

根據租置計劃屋邨的標準公契，「維修基金」應用於法團可能認為需要為「公用地方與設施」進行的下列重大維修工程（與例行檢修、修理和改善工程不同）：

- (1) 「公用地方與設施」或其任何部份的重新裝修
- (2) 天台的修葺和天台材料的更換
- (3) 「公用地方與設施」或其任何部份重新裝置水管
- (4) 由房委會提供的七年結構保證於本公契日期的七年期滿之後的結構修葺工程
- (5) 地下排水渠的修理和更換
- (6) 「公用地方與設施」或其任何部份的和其中的門、窗、欄杆、地磚和牆磚的修理和更換
- (7) 遊戲設備和安全墊席的修理和更換
- (8) 煤氣管的修理和更換
- (9) 住宅「單位」內的水管修理和更換
- (10) 外牆紙皮石的修理和更換
- (11) 入牆暗渠內的喉管的修理和更換
- (12) 外部鋪砌面的修理和更換
- (13) 圍欄、康樂設施和園景特色的修理和更換
- (14) 有蓋行人通道的修理和更換
- (15) 「屋邨行車通道」包括路面和道路設備的修理和改造
- (16) 由土力工程顧問每年對斜坡和擋土牆（如有者）進行的工程視察；斜坡和擋土牆（如有者）的修葺
- (17) 電力裝置的重新佈線和加固

- (18) 消防裝置的修理和更換
- (19) 保安系統的修理和更換
- (20) 水泵的修理和更換
- (21) 升降機的修理和更換
- (22) 照明裝置的修理和更換
- (23) 公共天線廣播分配系統的修理和更換
- (24) 「經理人」同意為使「屋邨」保持維修妥善、狀況良好所需的任何其他重大維修工程

邨業主立案法團

致管理委員會委員：

有關法團管理委員會委員收受利益指引

本通告主要說明本法團就管理委員會委員，在收受利益方面所制定的指引，避免任何人因為不了解有關指引而誤觸《防止賄賂條例》。

根據《防止賄賂條例》第9條，任何代理人在未得委託人許可的情況下，利用其職務的關係索取或接受任何利益，均屬違法。「利益」一詞的定義，在《防止賄賂條例》第2條中已有說明，包括禮物、貸款、報酬、佣金、職位、合約、折扣及優惠等。

條例中的代理人包括法團管理委員會的委員。而委託人是指整個業主法團。

索取利益

依照本法團的指引，管理委員會委員一律不可向業主 / 住戶或與本法團有業務來往的人士索取任何利益。

收受利益

即使並非主動索取，管理委員會委員也不可因從事與其職務有關的事情，隨便接受他人提供的利益。除非該等利益，若非本法團人士亦可按同等條件享用該等利益。

款待

管理委員會委員應拒絕過於頻密或奢華的款待，以免影響其公正無私的辦事態度。

利益衝突

為秉持公正不偏的辦事宗旨，管理委員會委員及直屬家庭成員，如與本法團有業務來往的公司有直接或間接財務權益或私人利益，應以書面向管理委員會申報。

法團財物

本法團嚴禁管理委員會委員將法團財物作私人之用或圖利。

法團帳目及單據

本法團嚴禁管理委員會委員偽造文件或虛報會計紀錄。如發現此等行為，本法團將立即向有關部門舉報。

違反本法團指引

違反上述指引者，有可能觸犯《防止賄賂條例》或其他有關法例。

業主立案法團管理委員會主席
謹啟

邨業主立案法團

開標小組 / 投標委員會 / 遴選委員會 委員承諾書

1. 本人承諾，凡以上述開標小組 / 投標委員會 / 遴選委員會委員身份而獲悉的一切投標資料，當會絕對保密。投標資料包括所接獲標書的內容，以及任何其他與某次投標有關的敏感、限閱或機密資料。
2. 本人承諾，不論是否基於本身利益，概不會擅自披露或利用上文第1段所指的任何投標資料。
3. 本人承諾，一旦發覺擔任開標小組 / 投標委員會 / 遴選委員會委員的公務與本身利益有任何實際或被認為可導致衝突時，當即申報有關的利益衝突。
4. 本人承諾，當設法不致令本身處於須對準投標商或投標商承擔任何義務的處境，例如不接受任何優待或奢華或過分的款待，亦不與他們交往過密，以免與他們有任何利益衝突。
5. 本人明白如不遵守上述任何承諾，可能會遭受法律追究行動。

簽署：_____

姓名：_____

邨業主立案法團管理委員會

職位： *主席 / 秘書 / 司庫 / 委員 / 顧問

日期：_____ 年 _____ 月 _____ 日

致： *管理委員會秘書 / 主席

利益申報聲明

本人已詳細閱讀背頁的「有關法團管理委員會收受利益指引」，並明白其內容。

本人明白如本人或直屬家庭成員持有與法團有業務來往公司有直接或間接財務權益或私人利益，必須向管理委員會申報。現申報利益如下：

簽署：_____

姓名及職位：_____

日期：_____

* 請刪去不適用者

管理委員會議決紀錄

有關上述申報人申報利益一事，管理委員會通過決議如下：

簽署：_____

秘 書

簽署：_____

主 席

開會日期：_____

利益申報聲明

*管理委員會 / 評選標書會議日期：_____

討論事項：*工程 / 合約 / 採購 / 其他（請列明）_____

管理委員會委員明白如他或其直屬家庭成員持有與上述討論事項有關公司的直接或間接財務權益或私人利益，應作出申報並退出有關的討論及決定。

根據以上規定，管理委員會委員作出以下聲明：

	利益衝突	
	(請於適當空格加上√號)	
	有	沒有
_____	☐	☐
委員姓名及簽署		
_____	☐	☐
委員姓名及簽署		
_____	☐	☐
委員姓名及簽署		
_____	☐	☐
委員姓名及簽署		
_____	☐	☐
委員姓名及簽署		

承辦商符合道德承擔規定聲明表格樣本

致：合約經理

合約編號：

合約名稱：

按照合約所訂，我們確認已遵循下列條文，並須確保轄下僱員、分包商和代理人均知悉下列條文：

- (a) 對涉及本合約的轄下僱員、代理人和分包商，禁止在從事關乎本合約的業務時提供、索取或接受《防止賄賂條例》（第201章）第2條界定的任何利益；
- (b) 規定涉及本合約的轄下僱員、代理人和分包商以書面向我們申報其個人 / 財務權益與其關乎本合約的職務之間的任何衝突或潛在衝突。遇有衝突或潛在衝突披露，我們定會採取必要的合理措施，盡可能紓解或消除所披露的衝突或潛在衝突；
- (c) 對涉及本合約的轄下僱員，禁止從事履行本合約以外任何可造成或可能引致其個人 / 財務權益與其關乎本合約的職務之間的衝突的不論有否報酬的工作或職業，並且規定轄下分包商照辦；以及
- (d) 採取一切必要的措施，以保障由僱主或代僱主交託給我們的機密 / 受保密權涵蓋的資料或數據，免致泄露給本合約所容許者以外的第三方。

（承辦商名稱）_____

（簽署人姓名）_____

（簽署人職位）_____

物業管理服務公司登記指引

(1) 公司組別及投標上限

第一組公司	可競投第1類合約，管理為數不超過4000個住宅單位
第二組公司	可競投第1和第2類合約，管理數目不限的單位

(2) 工作範圍

第1類合約	提供各類物業管理服務，包括租務管理、社區服務、環境控制、護衛服務、潔淨服務、園景及園藝保養服務、小型維修保養工程和其他相關服務
第2類合約	提供第1類合約的服務，及為合約指明的物業小型維修保養工程範圍以外的維修保養及改善工程提供工程管理服務

(3) 工作經驗的最低要求*

第一組公司	在物業管理方面最少具3年經驗，及在香港妥善管理合共不少於2000個住宅 / 非住宅單位，其中最少包括一個不少於500個單位的住宅屋苑，及管理面積不少於2000平方米的非住宅處所。非住宅單位的數目，會以每單位建築樓面面積假定為40平方米計算。
第二組公司	(a) 具備下列管理大型屋苑的經驗，以及統籌和管理大型屋苑維修保養或改善工程的經驗： (b) 對物業管理工作經驗的最低要求： (i) 在物業管理方面最少具3年經驗；及 (ii) 在香港妥善管理合共不少於4500個住宅 / 非住宅單位，其中最少包括一個不少於500個單位的住宅屋苑，以及管理面積不少於2000平方米的非住宅處所。非住宅單位的數目，會以每單位建築樓面面積假定為40平方米計算。 (c) 對維修管理工作經驗的最低要求： (i) 在統籌和管理維修保養及改善工程方面最少具3年經驗。 (ii) 過去3年妥善管理總開支不少於港幣2,500萬元的物業維修保養組合，負責直接監督承辦商或委聘維修保養服務顧問公司為各類建築組件和屋宇裝備進行維修保養及改善工程（例如修葺剝落的混凝土、重新裝修、更換水管、重鋪電線和加強供電、更新升降機設施和改善消防設備等）。

* 過去3年的工作記錄已證實令人滿意，且公司所管理的單位至少在過去1年已合乎既定的數目。

(4) 資本規定*

組別	營運資本	已運用資本
第一組公司	第2類合約或同類合約 / 標書 (已列明工作內容) 的兩個月價值, 另加其他合約 / 標書的1個月價值	50萬元或資產總值的20%, 以較高者為準
第二組公司		200萬元或資產總值的20%, 以較高者為準

* 合約 / 標書的價值可包括房委會、政府及私營機構所批出的合約和尚待審批標書的價值。

(5) 全職人員的人數下限及資歷

資歷	人數下限	
	第一組公司	第二組公司
管理人員		
1. 香港房屋經理學會 / 香港測量師學會的執業會員, 或為註冊專業房屋經理 / 註冊專業測量師或具有同等資歷的人員, 且在取得認可資格後在香港有不少於5年的全職物業管理工作經驗	2	2
2. 香港建築師學會 / 香港工程師學會 / 香港測量師學會的執業會員, 或為註冊建築師、註冊專業工程師、註冊專業測量師或具有同等資歷的人員 (例如特許工程師 / 特許測量師等), 且在取得認可資格後在香港有不少於5年的全職物業保養工作經驗	0	1
督導人員		
1. 在香港高級程度會考考獲兩科合格, 並在香港中學會考有3科 (包括英國語文科 (課程乙) 和中國語文科) 考獲C級或以上, 或具同等或更高學歷的人員, 且在香港最少有3年的全職物業管理工作經驗	4	4
2. 持有建築或相關證書, 或具更高學歷的人員, 且在香港最少有3年的全職物業保養工作經驗	1	2

屋邨名稱： _____
物業管理公司名稱： _____
20__年 第__季 (__月至__月)

請回答下列問題，並圈出你對屋苑各項管理服務的意見。

1. 管理處職員的質素和服務態度

	優秀	十分滿意	滿意	不滿意	十分 不滿意	差劣	不能判斷 / 不適用
a. 儀表及禮貌	6	5	4	3	2	1	u
b. 工作態度	6	5	4	3	2	1	u
c. 工作效率	6	5	4	3	2	1	u
d. 專業知識	6	5	4	3	2	1	u
e. 處理投訴 / 查詢	6	5	4	3	2	1	u

2. 清潔服務

	優秀	十分滿意	滿意	不滿意	十分 不滿意	差劣	不能判斷 / 不適用
a. 清倒垃圾及雜物	6	5	4	3	2	1	u
b. 大堂及升降機	6	5	4	3	2	1	u
c. 走廊及樓梯	6	5	4	3	2	1	u
d. 花園平台及康樂場地	6	5	4	3	2	1	u
e. 其他公用地方	6	5	4	3	2	1	u

3. 維修保養服務

	優秀	十分滿意	滿意	不滿意	十分 不滿意	差劣	不能判斷 / 不適用
a. 升降機	6	5	4	3	2	1	u
b. 食水供應	6	5	4	3	2	1	u
c. 咸水供應	6	5	4	3	2	1	u
d. 電力供應	6	5	4	3	2	1	u
e. 對講機 / 公共天線 / 閉路電視	6	5	4	3	2	1	u
f. 康樂設施	6	5	4	3	2	1	u
g. 消防設施	6	5	4	3	2	1	u
h. 園藝	6	5	4	3	2	1	u

4. 保安服務

	優秀	十分滿意	滿意	不滿意	十分 不滿意	差劣	不能判斷 / 不適用
a. 保安人員的禮貌和儀表	6	5	4	3	2	1	u
b. 保安人員的責任感	6	5	4	3	2	1	u
c. 保安人員的警覺性及應變能力	6	5	4	3	2	1	u
d. 屋苑公眾地方的巡邏密度	6	5	4	3	2	1	u

5. 其他

	優秀	十分滿意	滿意	不滿意	十分 不滿意	差劣	不能判斷 / 不適用
a. 張貼通告的內容和時間性	6	5	4	3	2	1	u
b. 康樂活動的安排	6	5	4	3	2	1	u
c. 節日裝飾	6	5	4	3	2	1	u

6. 其他建議：

業戶姓名：_____

地址：_____邨 _____樓 _____室

辦事處專用：

總得分： $\frac{\text{分數}}{150^*} \times 100\% =$ _____

* 或需按業戶圈出“不能判斷 / 不適用”的數目(N)以(150-Nx6)方程式計算作出調整

清潔工作細則表

住宅大廈的公用地方及空地

(1) 例行工作

- (A) 掃淨及清除所有公用地方的垃圾 / 廢物 (每日三次)。
- (B) 清倒及清潔廢紙箱 / 煙灰盅 (每日一次)。
- (C) 清洗每層垃圾箱 (每日一次)。
- (D) 收集及清倒各租戶的垃圾箱 (每日一次)。
- (E) 把公用地方的垃圾 / 廢物搬往垃圾 / 廢物收集站 (每日兩次)。
- (F) 擦除所有污迹 (視乎需要而執行)。
- (G) 清掃所有升降機廂, 及以消毒劑清抹升降機廂的摺手板 (每日三次), 以及清潔機廂內壁和機門 (每日一次)。
- (H) 掃淨及清除簷篷的垃圾 (每日一次)。
- (I) 掃淨及清潔所有天台及天台花園, 並清除所有排水孔的淤泥 (每日兩次)。
- (J) 清除明渠及沙井的垃圾、淤泥及沉澱物 (每日一次)。
- (K) 清除天台的積水及垃圾 (視乎需要而執行)。
- (L) 清除所有草坪、花圃、斜坡垃圾 (每日一次)。
- (M) 清除水飾、水池內垃圾 (每日一次)。

(2) 每星期執行一次的工作

- (A) 洗擦所有廢紙箱 / 煙灰盅。
- (B) 用非腐蝕性清潔劑拖抹及擦亮升降機廂，並在所有不銹鋼裝置 / 內壁抹上一層白礦油。
- (C) 洗淨及清潔所有休憩地方及遊樂場設備。

(3) 每月執行一次的工作

- (A) 抹淨及洗擦空心磚格柵、牆壁、天花板，並抹淨走廊、樓梯及大堂的所有設備及固定裝置。
- (B) 抹淨各雜用房的門窗。
- (C) 在升降機保養人員在場監督下清理升降機井，在整個清潔過程中，必須確保升降機已升高至安全位置、電掣關上及升降機門打開。
- (D) 抹淨玻璃燈罩 / 光管罩的表面。
- (E) 洗擦升降機大堂、走廊、樓梯、梯台及牆裙。
- (F) 清洗所有雨水渠及溝渠，並加以消毒。
- (G) 洗淨及清潔招牌、告示板。
- (H) 清除公用地方的香口膠污垢。

潔淨防盜閘 / 門 (各座住宅大廈) 及保安設施

- (A) 潔淨入口所有防盜閘 / 門 (每日一次)。
- (B) 用不腐蝕的清潔劑擦亮防盜閘 / 門, 並在所有不銹鋼裝置 / 氣窗抹上一層白礦油 (每星期一次)。
- (C) 潔淨大廈內所有防盜裝置 (每日一次)。
- (D) 潔淨保安護衛員崗位之裝置及監察儀器 (每日一次)。
- (E) 使用適量的消毒葯水或清潔劑, 清抹大堂信箱 (每日一次)。

垃圾房 / 大垃圾房

- (A) 清潔及洗淨所有垃圾房 / 大垃圾房 (每日一次)。
- (B) 清洗大垃圾箱 (每日一次)。
- (C) 清潔及洗淨垃圾槽 (視乎需要而執行)。
- (D) 為垃圾箱的腳輪抹油 (每月一次)。
- (E) 若非進行潔淨工作或清倒垃圾, 所有垃圾房應經常鎖好。
- (F) 更換所有垃圾房 / 大垃圾房損壞的門鎖。
- (G) 用消毒劑清潔所有垃圾房 / 大垃圾房 (每星期一次)。

垃圾 / 廢物收集站 (每日例行工作)

- (A) 在垃圾倒入垃圾車之前, 須將大垃圾箱妥為蓋好。
- (B) 協助將垃圾 / 廢物倒入食物環境衛生署或其承辦商的垃圾 / 廢物車內。
- (C) 清倒垃圾 / 廢物後, 清潔及洗淨垃圾 / 廢物收集站及搬運斜道。
- (D) 用消毒劑清潔垃圾 / 廢物收集站 (每星期一次)。

斜坡

- (A) 清理所有去水渠、引水道及沙井內的垃圾（每星期一次）。
- (B) 清理疏水孔內的垃圾及雜草（每星期一次）。
- (C) 清理垃圾 / 雜物 / 泥頭 / 枯樹或修剪植物留下的花、草、樹枝（每星期一次）。

滅蟲工作

- (A) 在邨內公用地方以除害劑或其它合適方法及技術進行滅蟲工作（每兩個月一次）。
- (B) 清除邨內的積水，並在明渠及去水渠倒放蚊油或以其他合適方法及技術進行滅蚊工作（每星期一次）。

環境管理

- (A) 把可循環再造的物料從家居垃圾中分開，並以適當方式存放（每日一次）。
- (B) 清理廢物回收箱（每星期最少兩次）。
- (C) 確保所有收集所得可循環再造的物料，全部交予回收商。

其他工作

- (A) 負責開關所有公共照明設備。
- (B) 即時清掃發現的垃圾及去除污漬。
- (C) 抹淨公用地方的照明設備（每三個月一次）。
- (D) 清除牆壁上及其他公用地方的招貼。
- (E) 負責清理及運送大件傢俬、廢物、泥頭、枯樹或修剪植物留下的花、草、樹枝往政府指定的廢物 / 泥頭傾卸站（視乎需要而執行）。
- (F) 如邨內公眾地方有未能確認物主的商業垃圾，將該等垃圾清理及運往政府指定的收集站（視乎需要而執行）。

潔淨服務承辦商登記指引

(1) 評級

級別	評級準則	工作量上限
第一級A組* 可承投任何規模的 屋邨潔淨服務合約	(a) 承辦商已通過試用關限；及 (b) 全部合約在最近4份季度工作表現評核報告的平均分達75分或以上；及 (c) 所有評分不低於70分。	45,000個單位
第一級B組* 可承投任何規模的 屋邨潔淨服務合約	(a) 承辦商已通過試用關限；及 (b) 全部合約在最近4份季度工作表現評核報告的平均分達75分或以上；及 (c) 所有評分不低於70分。	30,000個單位
第二級A組 可承投少於8,001 個單位的屋邨潔淨 服務合約	(a) 取得試用資格的新承辦商**；或 (b) 承辦商在過去一年並沒有任何合約 (適用於第一級及第二級A組承辦商)；或 (c) 符合下列條件可由第二級B組升上： (i) 全部合約在最近4份季度工作表現評核報告的平均分達70分或以上；及 (ii) 所有評分不低於65分。	23,000個單位
第二級B組 可承投少於4,001 個單位的屋邨潔淨 服務合約	(a) 取得試用資格的新承辦商**；或 (b) 承辦商在過去一年並沒有任何合約 (適用於第二級B組承辦商)；或 (c) 全部合約在最近4份季度工作表現評核報告的平均分低於70分；或 (d) 任何個別評分低於65分。	9,000個單位

* 房委會按承辦商的財政能力，將第一級的承辦商分為A組與B組。

** 取得試用資格的承辦商，倘在首份合約的生效日期起計履行合約最少12個月，並取得平均60分或以上，可申請給予確實資格。

(2) 對公司工作經驗的最低要求

潔淨服務承辦商至少須具備以下工作經驗，而且在過去2年的工作記錄已被核證為令人滿意：

第二級A組	潔淨服務承辦商須最少具有2年在香港為擁有不少於1,500個單位的屋邨 / 住宅樓宇提供潔淨服務的經驗，而每年的營業額須不少於500萬港元。
第二級B組	潔淨服務承辦商須最少具有2年在香港為擁有不少於500個單位的屋邨 / 住宅樓宇提供潔淨服務的經驗，而每年的營業額須不少於100萬港元。

(3) 財政能力

	已運用資本（港元）	營運資本（港元）
	資產總值的20%，或下述最低金額，以較高者為準	尚餘合約的1個月價值及標書的2個月價值（如適用）；或下述最低金額，以較高者為準
第一級A組	150萬元	135萬元
第一級B組	100萬元	90萬元
第二級A組	80萬元	70萬元
第二級B組	30萬元	30萬元

註：合約 / 標書的價值可包括房委會、政府及私營機構所批出的合約和尚待審批標書的價值。

(4) 管理人員

資歷	人數下限
須具有中五或以上的學歷，在香港最少有5年相關行業的實際經驗。	1

註：擁有最少30名負責住宅樓宇潔淨工作的本地員工。

(5) 環境管理

潔淨服務承辦商如欲列入和保留於名冊內，須提交環境管理計劃，詳述公司的環保政策、措施、培訓安排、物品採購，以及監察和評估系統，以確保其履行在環保工作方面的承諾。

保障權益 投訴有門

房屋署已實行一連串保障工人工資、工時、其他福利及權益的措施。工人懷疑受到潔淨或護衛服務承辦商不合理待遇，可直接向房屋署職員投訴或致電房屋署舉報熱線，所有投訴皆會保密處理。

舉報熱線：2712 0813

傳真號碼：3162 0467

其他查詢電話：

勞工處24小時諮詢中心：2717 1771 (互聯網網址：<http://www.labour.gov.hk>)

強制性公積金計劃管理局

查詢熱線：2918 0102 (互聯網網址：<http://www.mpfahk.org>)

連續性合約 - 僱員如連續受僱於同一僱主4星期或以上，而每星期最少工作18小時，他的僱傭合約便屬「連續性合約」。

休息日 - 凡按連續性合約受僱的僱員，每7天可享有不少於1天休息日。

法定假日 - 所有僱員、不論服務年資的長短，均可享有下列法定假日：

- 1) 1月1日
- 2) 農曆年初一
- 3) 農曆年初二
- 4) 農曆年初三
- 5) 清明節
- 6) 勞動節 (5月1日)
- 7) 端午節
- 8) 香港特別行政區成立紀念日 (7月1日)
- 9) 中秋節翌日
- 10) 重陽節
- 11) 國慶日 (10月1日)
- 12) 冬節或聖誕節 (由僱主選擇)

注意：僱員連續受僱滿3個月，便可享有假日薪酬；僱主不得以款項代替發放法定假日給僱員。

遣散費 - 僱員按連續性合約受僱不少於24個月，因裁員面遭解僱或被停工，可享有遣散費。

有薪年假 - 僱員按連續性合約受僱滿12個月，便可享有有薪年假。有薪年假的日數按僱員受僱年資由7天遞增至最高14天：

服務年期	可享有的有薪年假日數
1	7
2	7
3	8
4	9
5	10
6	11
7	12
8	13
9或以上	14

強積金計劃供款 - 凡年齡介乎18至65歲而受聘不少於60日的全職及兼職的僱員，必須參加強積金計劃。強積金的強制性供款是根據僱員的有關入息而定，計算方法如下：

僱員的有關入息（每月計）	僱主供款	僱員供款
少於5,000元	5%	毋須供款
5,000 - 20,000元	5%	5%
高於20,000元	\$1,000	\$1,000

屋邨管理扣分制 租者置其屋計劃屋邨

A類（扣3分）

A2*	利用曬衣竹插筒晾曬地拖
A3*	在露台放置滴水花盆或滴水衣物
A4*	抽氣扇滴油

B類（扣5分）

B3	未經業主書面同意在出租單位內飼養動物
B9*	積存污水導致蚊患
B11*	造成噪音滋擾

C類（扣7分）

C1	高空拋擲破壞環境衛生的物件
C5*	不讓房屋署或房屋署指派的工作人員進入居住單位進行房屋署負責之維修
C6*	拒絕維修應由租戶負責保養的喉管或衛生設備
C7*	損壞雨水 / 污水管，引致滲水往下層單位
C8	把出租單位用作食物製造工場或倉庫
C11*	在出租單位內積存大量垃圾或廢物，產生難聞氣味，造成衛生滋擾
C12	把出租單位作非法用途

D類（扣15分）

D1	高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件
----	-------------------

* 警告制度適用於這些項目。初次違規的租戶會獲發書面警告，再次違規便會被扣分。

公屋的流感防控措施

清潔工作

房署會視乎流感在社區擴散的情況，調整防控措施。第一階段的防控措施包括以1：99的稀釋漂白水，進行以下清潔工作：

- 住宅大廈保安閘門（每日兩次）
- 升降機廂的按鈕板/商場電梯扶手（每日最少四次）
- 垃圾房及公用地方（每星期兩次）
- 遊樂場設備及康樂設施（每日兩次）
- 公廁（每日最少四次）
- 垃圾站（每日一次）
- 清理簷篷上的垃圾（每日兩次）
- 清理明渠及沙井（每日兩次）

額外潔淨費用

就潔淨服務承辦商因應流感爆發，而按照要求額外調配潔淨工人及增加清潔工作次數，房署會有以下安排：

- 支付額外材料成本予潔淨服務承辦商
- 要求承辦商增聘工人，以應付額外的清潔工作
- 支付額外清潔費用，以應付增加的清潔工作
- 在加強清潔期間，放寬工人的每日工時上限
- 清楚記錄新增人手的資料
- 清楚記錄額外清潔費用的資料

定期視察新增的潔淨服務

- 房署人員會定期進行視察，確保潔淨服務承辦商已按指示，增加指定的潔淨工作次數
- 在批出額外清潔費用前，房署人員會審核電腦紀錄（包括額外工時記錄、每月值勤摘要等），以確定資料相符

減少公眾活動

- 管理處會減少舉行有大批人士參加的大型公眾活動
- 如有需要，原定活動會暫停舉行

宣傳及教育

- 管理處會在地下大堂張貼通告，加強宣傳及教育

護衛服務承辦商登記指引

(1) 評級

級別	評級準則	工作量上限
第一級A組*	(a) 承辦商已通過試用關限；及 (b) 全部合約在最近4份季度工作表現評核報告的平均分達75分或以上；及 (c) 所有評分不低於70分。	70,000個單位
第一級B組*	(a) 承辦商已通過試用關限；及 (b) 全部合約在最近4份季度工作表現評核報告的平均分達75分或以上；及 (c) 所有評分不低於70分。	35,000個單位
第二級A組	(a) 取得試用資格的新承辦商**；或 (b) 承辦商在過去一年並沒有任何合約（適用於第一級及第二級A組承辦商）；或 (c) 符合下列條件可由第二級B組升上： (i) 全部合約在最近4份季度工作表現評核報告的平均分達70分或以上；及 (ii) 所有評分不低於65分。	23,000個單位
第二級B組	(a) 取得試用資格的新承辦商**；或 (b) 承辦商在過去一年並沒有任何合約（適用於第二級B組承辦商）；或 (c) 全部合約在最近4份季度工作表現評核報告的平均分低於70分；或 (d) 任何個別評分低於65分。	9,000個單位

* 房委會按承辦商的財政能力，將第一級的承辦商分為A組與B組。

** 取得試用資格的承辦商，倘在首份合約的生效日期起計履行合約最少12個月，並取得平均60分或以上，可申請給予確實資格。

(2) 對公司工作經驗的最低要求

第二級A組	護衛服務承辦商在為住宅 / 商業樓宇提供保安護衛服務方面須最少具3年經驗；而在香港提供保安護衛服務的營業額須不少於每年2,000萬港元（其中一半營業額須來自住宅樓宇業務）。
第二級B組	護衛服務承辦商在為住宅 / 商業樓宇提供保安護衛服務方面須最少具3年經驗；而在香港提供保安護衛服務的營業額須不少於每年800萬港元（其中一半營業額須來自住宅樓宇業務）。

(3) 財政能力

	已運用資本（港元）	營運資本（港元）
	資產總值的20%，或下述最低金額，以較高者為準	尚餘合約的1個月價值及標書的2個月價值（如適用）；或下述最低金額，以較高者為準
第一級A組	130萬元	315萬元
第一級B組	60萬元	160萬元
第二級A組	40萬元	100萬元
第二級B組	15萬元	40萬元

註：合約 / 標書的價值可包括房委會、政府及私營機構所批出的合約和尚待審批標書的價值。

(4) 管理人員

資歷	人數下限
須具有中七或以上的學歷，在香港最少有5年相關行業的實際經驗。	1

註：擁有最少100名本地護衛員員工。

公共屋邨護衛服務合約特別條款 (摘要)

(A) 護衛員類別

監督

- 具中三學歷或完成獲房委會接納的相關職業訓練課程
- 具房委會物業工作經驗更佳
- 具備監督能力
- 已在房委會優質護衛員名冊上登記

特別護衛員

- 具中三學歷或完成獲房委會接納的相關職業訓練課程
- 已在房委會優質護衛員名冊上登記

護衛員

- 具小學教育程度
- 持有根據《保安及護衛服務條例》發出的保安人員許可證

(B) 職責細則

保安管制和巡邏職責

此屬護衛員須履行的職責，細則如下：

- (1) 巡邏休憩用地和大廈所有公用地方，包括走廊、樓梯、天台、升降機，以及水電錶房等；
- (2) 維持屋邨（包括商場或購物中心）的安寧和秩序，制止破壞行為，並驅走在屋邨或大廈內流連的閒雜人等或流浪動物；
- (3) 即時處理一切因颱風、警報、盜竊、爆竊或任何緊急事故所引致的情況，並馬上致電 999 通知相關的緊急服務單位或區內警署；
- (4) 防止公用地方阻塞，清除有關障礙物，並保持警覺，留意業主在公用地方內裝設而容易被人取走的設備，同時禁止有人對屋邨 / 大廈進行破壞和不良活動；
- (5) 就所發現的任何不當情況採取行動，並就有關不當情況和所採取的行動向管理處報告；
- (6) 就上落客貨處的妥善使用採取管制行動（如有需要），並指揮屋邨內的車輛交通；
- (7) 對任何可能發生的罪案，包括搶掠和行劫，時刻保持警覺，並於罪案發生時，立即致電 999 或區內警署，通知警方；
- (8) 禁止任何人在非指定的地點騎單車或進行球類活動；
- (9) 保持警覺，防止手提滅火筒、燈泡等房委會物品被盜竊；
- (10) 監控警報系統，並因應警報採取行動；
- (11) 就照明和裝置設備的任何損毀提交報告；
- (12) 在執勤崗位備存事件記錄簿。所有事件均須記錄，並予調查。至於其他細節，例如換更、暫離崗位前往洗手間等，均須記錄。事件記錄簿須由監督查閱，以確保所有有關資料均記錄妥當；以及
- (13) 執行管理處不時指派的任何其他工作。

大廈護衛職責

此屬特別護衛員須履行的職責，細則如下：

- (1) 確保大廈閘門全時間關上，並妥善備存訪客記錄，以便有效監控訪客進出大廈；
- (2) 巡邏大廈內所有公用地方、水電錶房、機房等地方；
- (3) 防止公用地方阻塞，清除有關障礙物，並保持警覺，留意業主在公用地方內裝設而容易被人取走的設備，同時禁止有人對大廈進行破壞和不良活動；
- (4) 維持大廈內的安寧和秩序，防止小販和閒雜人等進入大廈；
- (5) 就所發現的任何事故 / 不當情況採取行動，並就有關事故 / 不當情況和所採取的行動向管理處報告；
- (6) 在颱風襲港期間留守並繼續執行職務，採取一切所需的預防措施以保護屋邨物業，免其受颱風損毀；
- (7) 在發生颱風襲港、火警或其他緊急事故時，按需要處理各種情況；
- (8) 監察大廈閉路電視並駐守櫃檯，聽取和記錄住戶的投訴，向管理處報告；
- (9) 確保妥善保管所有雜用房、水電錶房、機房、儲物室和禁制區域（例如天台）的鎖匙，並妥善保管一切獲發給的備存物品，例如滅火設備、電燈泡 / 光管、零件和工具等；
- (10) 向屋邨住戶分發通訊、函件、單張、政府宣傳資料和傳單等；
- (11) 不時更新布告板上張貼的資料；
- (12) 回答簡單查詢，例如屋邨公用設施的暫停 / 恢復服務安排，以及在屋邨內舉行的社區活動資料等；
- (13) 監看設於控制室內的視像屏幕，並在有需要時立即採取行動；
- (14) 在執勤崗位備存事件記錄簿。所有事件均須記錄，並予調查。至於其他細節，例如換更、暫時離開崗位前往洗手間等，均須記錄。事件記錄簿須由監督查閱，以確保所有有關資料均記錄妥當；以及
- (15) 執行管理處不時指派的任何其他工作。

住宅大廈和控制室的監督職責

此屬監督職級人員須履行的職責，細則如下：

- (1) 監督大廈和控制室內大廈護衛員的表現；
- (2) 就與下屬職務相關的所有事宜，訓令和監督下屬；
- (3) 監看屋宇裝備警報板，倘接到警報訊號，立即採取適當行動；
- (4) 與所有護衛員保持定時接觸；
- (5) 因應情況需要，臨時替代任何護衛員的職務；
- (6) 就任何保安問題或發生的事故，向管理處提交每日報告；
- (7) 在緊急情況下，擔當協調主任；
- (8) 監看設於控制室內的視像屏幕，並在有需要時立即採取行動；
- (9) 在有需要時，協助房屋事務主任執行各種管理工作；
- (10) 確保妥善保管所有住戶 / 單位資料的記錄；以及
- (11) 執行管理處不時指派的任何其他工作。

園藝植物的選擇

喬木

特性	中文名				
常綠	黃槐 白千層	白蘭 火焰木	紅千層	銀樺	福木
落葉	朴樹 雞蛋花	大花紫薇	楓香	閉筵木	山烏柏
喜光	黃槐 雞蛋花	火焰木	白蘭	大花紫薇	荷花玉蘭
喜陰	散尾葵	魚尾葵	蒲葵	棕櫚	竹柏
耐風	王棕	假檳榔	魚木	白千層	木麻黃
耐水	黃槿	串錢柳	水石榕		
耐旱	台灣相思 紅千層	森樹 細葉榕	雙翼豆 紅花銀樺	鐵刀木	山松
防火	柳葉桉	台灣相思			
慢生	福木	龍柏	羅漢松	大花紫薇	
耐塵	大葉桉	細葉桉	細葉榕	大葉合歡	福氏臭椿
耐鹹	黃槿	血桐	大葉合歡	木麻黃	
直身	王棕 南洋杉	假檳榔	白千層	森樹	龍柏
遮蔭	台灣相思	魚木	大葉合歡		
香味	白蘭	黃蘭	雞蛋花		
耐生	血桐	黃槿	木麻黃		
可抵受差土壤	大葉合歡	樟樹	紅膠木	桉樹	台灣相思
屏障樹木	竹	台灣相思	樟樹	黃槐	紅膠木
斜坡樹	台灣相思 紅膠木	大葉合歡 山烏柏	木麻黃 大葉桉	白千層 鐵刀木	羅漢松

灌木

特性	中文名				
喜光	大紅花 狗牙花	黃蟬	黃榕	洒金榕	紫薇
喜半陰	山茶	萬年青	茶梅	楨桐	彩鐵
喜陰	鐵樹 喜樹蕉	棕竹 假沙梨	蓬萊蕉	南天竹	春羽
耐風	硬枝黃蟬				
耐水	水蕉	風車草			
耐旱	菠蘿麻	萬年麻			
耐塵	蜘蛛蘭	杜鵑	大紅花	假連翹	
耐鹹	綉球				
耐酸	杜鵑	山茶	白蟬	含笑	
賞花	長春花 四季海棠	龍船花	大紅花	黃蟬	懸鈴花
賞葉	洒金榕 血葉	紅鐵 花葉木薯	花葉艷山羌	紅桑	青桑
香味	含笑 九里香	白蟬 玫瑰	茉莉 茶花	桂花	山指甲
耐生	蜘蛛蘭	虎尾蘭	鴨腳木		
屏障	竹	紅絨球	黃榕		
籬笆	連翹	福建茶	大紅花		
可抵受差土壤	大紅花	吊燈花			

攀緩植物

特性	中文名				
不需依賴支架	爬牆虎	薜荔			
需依賴支架	金銀花 牽牛花	炮仗花 凌霄藤	紫藤 龍吐珠藤	金杯 金英藤	比蒙藤

鋪地植物

特性	中文名				
喜光	花葉沿階草	鋪地臭金鳳	馬纓丹	松葉牡丹	
喜半陰	鳳梨 白掌	蒲草 綠蘿(黃金葛)	天冬 粉黛	蚌花 蚌花	紅掌 彩葉芋
喜陰	常春藤	芒	水竹草	冰水花	吊蘭
耐風	風雨花(葱蘭)				
耐水	水竹草	綠蘿(黃金葛)	風雨花(葱蘭)		
耐鹹	鋪地臭金鳳	蒲草	沿階草	花葉牛根草	
耐旱	射干				
耐塵	長耳合果芋				

危險樹木檢查清單

危險樹木的表癥

- 樹冠枯萎
- 枝條交疊緊壓
- 樹幹上或根部有樹洞
- 樹幹上或根部發出異味
- 大量樹脂或樹液從樹幹滲出
- 大量蟲蟻活動
- 真菌依附在樹幹上或枝條位置
- 大面積樹皮剝落
- 樹幹移動
- 地面有不尋常的大量斷枝
- 根部搖晃或移位
- 地面有不尋常的大量落葉

風季的樹木處理工作

颱風前

- 檢查及巡查全邨樹木
- 修剪樹冠茂密的樹木（包括偷疏樹冠或縮細樹冠）
- 將搖晃不穩的樹木重新用樹繩將樹縛好

颱風後

- 巡視及檢查全邨樹木，特別留意阻礙通道及會構成即時危險的樹木
- 如樹木殘破，阻礙通道：
 - 將懸掛着的截枝切斷及移離樹身
 - 清理樹身及現場的殘枝
- 如樹木已傾斜，但不構成即時危險，亦可加以保存：
 - 將可自行處理的傾斜樹扶好
 - 將截斷枝條清除
 - 將樹木重新用樹繩扶好
 - 如樹木體積較大或斜坡樹，先將樹用繩縛穩，儘量將截斷的樹枝修剪，用濕麻布袋覆蓋暴露在空氣中的根部，並保持濕潤，安排園藝承辦商處理及跟進扶樹

- 如樹木對居民構成即時危險，又不能保存：
 - 將現場圍封並貼上危險告示
 - 將危險樹縛緊
 - 將仍然懸掛着的截斷樹枝拉下移離樹身
 - 5米以上的危險樹可安排園藝承辦商利用油壓升降台或其他輔助設施處理
 - 安排園藝承辦商清理現場的殘枝及樹身

電子監察系統告示牌

注意

在本（大廈 / 停車場 / 商場 / 辦事處）設置的閉路電視系統會收錄影像作保安及管業用途，所收錄的資料將會依照《個人資料（私隱）條例》的規定處理。

注意

1. 告示牌內容應視乎實際情況作出修改。
2. 告示牌應使用耐用物料（例如膠片或不銹鋼板）。
3. 告示牌應使用清晰可見字體（例如黑色凹刻字，每字約20 x 20厘米）

使用單車停泊架須知

一. 本邨設有單車停泊架，免費供住戶作短暫停泊單車之用。位置如下：

(甲) _____ (乙) _____ (丙) _____

單車只可停泊在上述的單車停泊架，不得停泊或鎖扣於本邨任何其他公眾地方。

二. 住戶使用單車停泊架時，須留意及遵守下列各項：

(甲) 設置單車停泊架的目的，是為方便住戶在有需要時（如購物或接駁其他交通工具），將單車暫時停泊。非經常使用的單車，須存放家中。

(乙) 放置在單車停泊架的物件，如有違反上述使用目的，會被本署即時移走，不作另行通知。請閱下文第三（乙）段。

(丙) 使用單車停泊架時，不得妨礙他人或損壞業主或他人財物。亦不可對業主或任何人士造成滋擾。

(丁) 住戶須在單車自行加裝穩固鎖扣，以免賊人有機可乘。如有任何遺失或損壞，本處恕不負責。

(戊) 為保持屋環境整潔生，本處設定日期（例如：每月首個工作日）為單車停泊處清潔日，單車停泊架會在清潔日暫停開放。

(己) 除清潔日外，本處或會因特別需要（如進行維修等），暫停開放或遷移單車停泊架。住戶須經常留意單車停泊處、管理處及樓宇大堂的通告。

三. 本署會根據香港法例第283 章房屋條例第24 條所賦予的權力，檢收下述物件：

(甲) 在暫停開放期間 [上文第二（戊）及二（己）段]，停泊或放置在單車停泊處的單車或任何物件。

(乙) 所有違反單車停泊架使用目的而放置的任何物件，包括兒童單車（設有輔助車輪的單車）、殘破不能使用的單車、手推車、買車、雜物車等。

(丙) 放置於本邨任何公眾地方（包括樓宇走廊、樓梯等）的單車或物件。

物主如要領回被檢收的物件，必須於本處發出檢收物品通告日期起計兩天內提出申請，並須繳付物件的檢拾及貯存費用。收費詳情見管理處及樓宇大堂通告。在指定期限過後仍未認領的物件，將依法歸香港房屋委員會所有，並由本署職員自行處理，而不再另行通告。

房屋署辦事處

年 月 日

參考資料

文件

1. 岩土指南第五冊：斜坡維修指南 (土木工程拓展署)
2. 2007年建築物管理（修訂）條例：常見問題 (民政事務總署)
3. 建築物管理條例（第344章）：供應品、貨品及服務採購工作手則及大廈管理及維修工作手則 (民政事務總署)
4. 建築物管理條例（第344章）：指南 (民政事務總署)
5. 建築物管理條例（第344章）：廉潔有效財務管理指南 (民政事務總署)
6. 樓宇財務管理實務指南 (民政事務總署 / 廉政公署)
7. 樓宇維修全書 (屋宇署)
8. 大廈管理實務指南 (香港房屋協會)
9. 樓宇維修實務指南 (香港房屋協會 / 廉政公署)
10. 監測和維修影響斜坡帶水設施工作守則 (發展局工務科)
11. 上落平安：升降機操作及保養須知 (機電工程署)

網站

1. 土木工程拓展署 (www.cedd.gov.hk)
2. 土地註冊處 (www.landreg.gov.hk)
3. 土地註冊處綜合註冊資訊系統網上服務 (www.iris.gov.hk)
4. 水務署 (www.wsd.gov.hk)
5. 民政事務總署 (www.had.gov.hk)
6. 地政總署 (www.landsd.gov.hk)
7. 屋宇署 (www.bd.gov.hk)
8. 食物環境衛生署 (www.fehd.gov.hk)
9. 香港房屋協會 (www.hkhs.com)
10. 香港房屋委員會 (www.housingauthority.gov.hk)
11. 香港消防處 (www.hkfsd.gov.hk)
12. 勞工處 (www.labour.gov.hk)
13. 稅務局 (www.ird.gov.hk)
14. 廉政公署 (www.icac.org.hk)
15. 電訊管理局 (www.ofta.gov.hk)
16. 機電工程署 (www.emsd.gov.hk)
17. 環境保護署 (www.epd.gov.hk)
18. 職業安全健康局 (www.oshc.org.hk)





香港法例

1. 工廠及工業經營條例 (第59章)
 2. 公眾衛生及市政條例 (第132章)
 3. 升降機及自動梯 (安全) 條例 (第327章)
 4. 水務設施條例 (第102章)
 5. 佔用人法律責任條例 (第314章)
 6. 防止賄賂條例 (第201章)
 7. 房屋條例 (第283章)
 8. 保安及護衛服務條例 (第460章)
 9. 建築物條例 (第123章)
 10. 建築物管理條例 (第344章)
 11. 個人資料 (私隱) 條例 (第486章)
 12. 氣體安全條例 (第51章)
 13. 消防安全 (建築物) 條例 (第572章)
 14. 消防安全 (商業處所) 條例 (第502章)
 15. 消防條例 (第95章)
 16. 殘疾歧視條例 (第487章)
 17. 電力條例 (第406章)
 18. 電訊條例 (第106章)
 19. 僱傭條例 (第57章)
 20. 噪音管制條例 (第400章)
 21. 職業安全及健康條例 (第509章)
- 



香港房屋委員會