

處理物業建築工程

操守守則

編號：C20/2023



序言

以下載有實務指引的《操守守則》（「守則」）乃物業管理業監管局（「監管局」）根據《物業管理服務條例》（第626章）（《條例》）第5條就施行第4條（違紀行為）而發出的。雖然持牌人¹不會僅因違反守則的條文而招致法律責任，但在紀律聆訊中，守則可獲接納為證據，及關於持牌人違反或沒有違反守則的有關條文的證明，可作為有助於確立或否定受爭議的事宜的依據。

背景

2. 持牌物業管理公司（「持牌物管公司」）會不時為其提供物業管理服務（「物管服務」）的物業自行或安排承建商進行建築工程²（包括維修、保養、改動及加建工程）或跟進有關物業個別業主的單位所進行的建築工程。監管局制定守則向持牌物管公司就進行或跟進該等工程提供實務指引。

3. 對物業／建築工程的責任

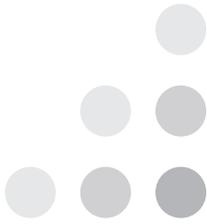
3.1 業主責任

3.1.1 物業的業主³擁有其物業所在的土地的相關不可分割份數，亦同時與其他業主共同擁有在該土地的公用部分及設施；因此業主對其擁有的物業、相關公用部分及設施所進行的建築工程負有完全和最終的責任。

¹「持牌人」一詞是指持有以下牌照的人士：物業管理公司牌照；物業管理人（第1級）牌照；物業管理人（第2級）牌照；臨時物業管理人（第1級）牌照；或臨時物業管理人（第2級）牌照。

²根據《建築物條例》（第123章）第2條，「建築工程」是包括任何種類的建築物建造工程、地盤平整工程、附表所列地區內的土地勘測、基礎工程、修葺、拆卸、改動、加建，以及各類建築作業，此外，亦包括排水工程。

³「業主」一詞的定義與《條例》第2條所述的「業主」相同，即「指— (a) 土地註冊處紀錄顯示，當其時擁有一幅上有建築物土地的一份不可分割份數的人；及 (b) 管有該份數的已登記承按人」。



3.2 普通法謹慎責任

3.2.1 業主就其物業負有於普通法下的謹慎責任。如不履行相關謹慎責任而造成人身傷害及 / 或財物損毀，業主可能須承擔法律責任。因此，業主須妥善使用、保養、維修及處理其擁有的物業、相關公用部分及設施所進行的建築工程，避免對公眾構成人身傷害及 / 或財物損毀。

3.3 《建築物條例》(第123章)

3.3.1 於私人物業進行建築工程受《建築物條例》的規管，以確保有關規劃、設計、建造，均達到法定的安全及衛生標準。根據《建築物條例》的規定，建築事務監督⁴可向業主發出修葺令，飭令業主修復樓宇危險或欠妥的部份，例如失修結構構件或外牆、危險斜坡或擋土牆、欠妥排水渠管等；發出勘測令要求業主進行勘測，從而評估所需的補救或修復工程；及發出清拆令飭令業主清拆僭建物⁵。建築事務監督亦可向目標樓宇業主發出強制驗樓通知及強制驗窗通知，要求進行訂明檢驗及訂明修葺。對於無合理辯解而沒有遵從命令 / 通知的業主，屋宇署可提出檢控。

3.3.2 根據《建築物條例》，任何人無合理辯解而阻礙業主立案法團遵從命令 / 通知的要求，屋宇署可提出檢控。而任何人阻礙建築事務監督、任何獲其授權的人員或任何其他公職人員根據《建築物條例》行使其權力，屋宇署可提出檢控。

3.3.3 此外，根據《建築物條例》，除豁免工程外，凡未經屋宇署事先批准或沒有根據小型工程監管制度的簡化程序而進行的樓宇改動及加建，均屬僭建物。任何人明知而進行僭建工程或搭建僭建物，屋宇署可提出檢控。

⁴ 根據《建築物條例》第2條，「建築事務監督」是指屋宇署署長。

⁵ 屋宇署根據《建築物條例》第24條（即清拆令）、第26條（即樓宇修葺令）、第26A條（即樓宇勘測令）、第27A條（即斜坡修葺令）及第28條（即渠務修葺令 / 勘測令）發出的命令。



3.4 《建築物管理條例》（第344章）（《建管條例》）

3.4.1 如物業有業主立案法團（「法團」），則法團須根據《建管條例》負責管理建築物的公用部分及設施，並維持其處於良好合用的狀況。

3.5 《佔用人法律責任條例》（第314章）⁶

3.5.1 如因沒有妥善使用、保養、維修及處理物業的建築工程而引致第三者損傷或死亡，有關業主／法團可能因違反《佔用人法律責任條例》的規定而須承擔法律責任，因此，業主／法團須遵守有關條例，以保障第三者於物業範圍內的合理安全。

3.6 物業公契

3.6.1 物業公契是一份具法律效力的文件，對所有有關物業的業主均有約束力，並清楚列明業主、物業管理公司等就物業內的私人地方、公用部分及設施等的監管、維修保養及管理方面的權利、權益及責任。

3.7 持牌物管公司一般責任

3.7.1 持牌物管公司就其提供物管服務的物業須提醒業主組織⁷（如有）及業主對其擁有的物業、相關公用部分及設施的建築工程（包括維修、保養、改動及加建工程）有完全和最終的責任，並須按《建管條例》及物業公契執行有關責任。

⁶ 《佔用人法律責任條例》規定處所佔用人（即管有該處所的人士）對其訪客負有責任，即採取在有關情況下屬合理謹慎的措施，以確保訪客為獲准到處所的目的而使用該處所時是合理地安全。

⁷ 「業主組織」一詞的定義與《條例》第2條所述的「業主組織」相同，即「就某物業而言，指獲授權代表該物業所有業主行事的組織（不論該組織是否根據《建管條例》或公契成立）」。

物業公用部分的建築工程

守則： A(1) 持牌物管公司須妥善處理於其提供物管服務的物業的公用部分及設施進行的建築工程，並在合理及切實可行的範圍內取得業主組織（包括法團）（如有）同意⁸進行有關工程，以確保公眾安全。

A(2) 如守則第A(1)段所述的工程牽涉改動及加建工程，並由持牌物管公司自行進行，則持牌物管公司須確保其：

- (a) 在進行有關工程前諮詢訂明建築專業人士⁹的意見，以確定有關工程符合相關法規（包括《建築物條例》及物業公契等）的要求；
- (b) 向建築事務監督¹⁰呈交正式申請以取得批准及同意（如適用），以展開和進行有關工程¹¹；
- (c) 如改動及加建工程屬小型工程項目，按照小型工程監管制度的簡化規定進行；
- (d) 不得進行任何違例建築工程（包括搭建僭建物¹²）；
- (e) 確保有關工程符合物業公契的規定；及
- (f) 聘請合資格的承建商，包括「註冊一般建築承建商」(RGBC)、
「註冊專門承建商」(RSC)或「註冊小型工程承建商」(RMWC)進行有關工程¹³。

⁸ 有關同意不應影響持牌物管公司作為物業的經理人按《建築物管理條例》（第344章）（《建管條例》）或相關物業的公契行事。「經理人」一詞的定義與《建管條例》第34D條所述的「經理人」相同。

⁹ 根據《建築物條例》第2條，「訂明建築專業人士」指認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師或註冊檢驗人員。有關「訂明建築專業人士」資料可於屋宇署網頁(<https://www.bd.gov.hk/tc/resources/online-tools/registers-search/registrationsearch-disclaimer.html>) 查閱。

¹⁰ 見註釋4。

¹¹ 詳情見《建築物條例》第14(1)條。

¹² 凡未經屋宇署事先批准或沒有根據小型工程監管制度的簡化程序而進行及不屬豁免審批工程的物業改動及加建，均屬僭建物。有關詳情，請參閱屋宇署網頁。如有疑問，應諮詢訂明建築專業人士意見。

¹³ 有關註冊承建商資料可於屋宇署網頁(<https://www.bd.gov.hk/tc/resources/online-tools/registers-search/registrationsearch-disclaimer.html>)查閱。



- A(3) 如守則第A(2)段所述的工程由持牌物管公司委任的承建商或由業主組織（如有）委任的承建商進行，則持牌物管公司須確保有關承建商：
- (a) 在進行有關工程前諮詢訂明建築專業人士¹⁴的意見，以確定有關工程符合相關法規（包括《建築物條例》及物業公契等）的要求；
 - (b) 向建築事務監督¹⁵呈交正式申請以取得批准及同意（如適用），以展開和進行有關工程¹⁶；
 - (c) 如改動及加建工程屬小型工程項目，按照小型工程監管制度的簡化規定進行；
 - (d) 不得進行任何違例建築工程（包括搭建僭建物¹⁷）；
 - (e) 確保有關工程符合物業公契的規定；及
 - (f) 聘請合資格的承建商，包括「註冊一般建築承建商」(RGBC)、「註冊專門承建商」(RSC)或「註冊小型工程承建商」(RMWC)進行有關工程¹⁸。

¹⁴ 見註釋9。

¹⁵ 見註釋10。

¹⁶ 見註釋11。

¹⁷ 見註釋12。

¹⁸ 見註釋13。



物業個別單位的建築工程

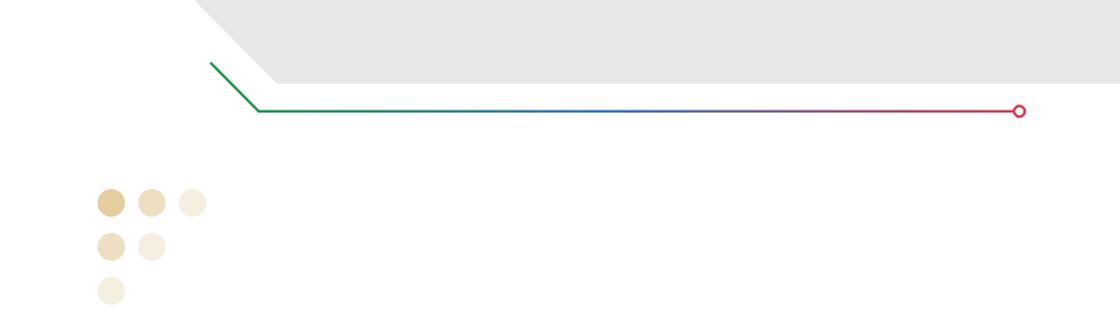
守則： B(1) 持牌物管公司須就處理於其提供物管服務的物業內個別單位進行建築工程的申請（申請）自行制訂申請條款及程序（如沒有業主組織）；或諮詢¹⁹業主組織（如有），以根據《建管條例》及公契的要求處理申請條款及程序。

B(2) 如守則第B(1)段所述的工程牽涉改動及加建工程，持牌物管公司須在有關業主進行工程前：

- (a) 提醒有關業主諮詢訂明建築專業人士的意見，以確定有關工程符合相關法規（包括《建築物條例》及物業公契等）的要求，並聘請合資格的承建商，包括「註冊一般建築承建商」(RGBC)、「註冊專門承建商」(RSC)或「註冊小型工程承建商」(RMWC)進行有關工程；
- (b) 要求有關業主提交相關資料（例如由建築專業人士簽署的圖則）以顯示改動及加建工程的詳情、有關業主所委聘建築專業人士及承辦商的資料，以及由建築事務監督發出的書面批准及獲批准的圖則（如有關工程需要建築事務監督批准）；及
- (c) 如有關工程需要建築事務監督批准，提醒有關業主必須按建築事務監督發出的書面批准及批准圖則展開及進行有關工程，並不得進行任何違例建築工程（包括搭建僭建物²⁰）；及如有關工程屬小型工程項目，提醒有關業主必須按小型工程監管制度的簡化規定進行。

¹⁹ 有關諮詢不應影響持牌物管公司作為物業的經理人按《建管條例》或相關物業的公契行事。「經理人」一詞的定義與《建管條例》第34D條所述的「經理人」相同。

²⁰ 見註釋12。

- 
- B(3) 如有關工程的申請由個別物業單位的佔用人而非業主提交，持牌物管公司須要求相關佔用人提交業主同意進行有關工程的授權文件，並同樣依循B(1)及B(2)行事。

此外，持牌物管公司亦須提醒相關業主有關工程須符合物業公契的規定。

監察物業建築工程和備存紀錄

守則： C(1) 持牌物管公司須就於其提供物管服務的物業進行守則所述的建築工程時，在合理及切實可行範圍內作出適當監察並作出紀錄。如發現有異常情況（例如懷疑有違例建築工程），須通知業主／單位佔用人作出適當跟進處理。

C(2) 如持牌物管公司發現有關承建商或業主／單位佔用人進行守則第A(3)或第B(2)段所述的工程時違反相關法規，須在合理及切實可行的範圍內指示有關承建商或要求有關業主／單位佔用人即時停止工程及作出糾正，記錄涉及工程的相關資料，並採取適當的跟進工作（包括向相關執法機構舉報），及適時通知業主組織（如有）。如有關違規工程未獲得妥善處理，在合理及切實可行的範圍內不得讓工程進一步進行。

建築工程通報及跟進工作

守則： D(1) 持牌物管公司須於有關建築工程展開前在物業大堂的顯眼地方張貼通告，通知業主及相關人士有關工程的資料。

D(2) 當有關建築工程完成後，持牌物管公司須自行（如有關工程由其自行進行）或監督有關承建商或業主，適當清理工程所涉的地方並妥善修復因工程引致損毀的設施及地方。

僭建物、危險／欠妥建築物或欠妥排水渠管

守則： E(1) 持牌物管公司如發現或接獲報告物業內有僭建物、危險／欠妥建築物或欠妥排水渠管時，須先行按下列(a)至(c)段適時作出適當行動：

- (a) 如有關僭建物、危險／欠妥建築物或欠妥排水渠管牽涉物業公用部分或設施：
 - (i) 向業主／業主組織（如有）匯報及建議其作出修正及修葺，或在獲得業主／業主組織（如有）同意後，適時安排進行相關清拆／糾正／修葺工程；
 - (ii) 如沒有業主組織，在合理及切實可行範圍內，自行適時安排進行相關清拆／糾正／修葺工程；及
 - (iii) 提醒業主／業主組織（如有）具有上述3.1.1至3.6.1段的法律責任，以及若不移除有關僭建物；妥善維修危險／欠妥建築物或欠妥排水渠管，有可能違反《建築物條例》及被檢控。
- (b) 如有關僭建物、危險／欠妥建築物或欠妥排水渠管牽涉的物業公用部分或設施位於個別業主的單位內，提醒物業的業主／業主組織（如有）具有上述3.1.1至3.6.1段的法律責任，以及若不移除僭建物、妥善維修危險／欠妥建築物或欠妥排水渠管，有可能違反《建築物條例》及被檢控。
- (c) 如有關僭建物、危險／欠妥建築物或欠妥排水渠管牽涉個別業主的單位：
 - (i) 向業主組織（如有）匯報及要求有關業主進行清拆／糾正／修葺工程；
 - (ii) 如沒有業主組織，自行要求有關業主進行清拆／糾正／修葺工程；及
 - (iii) 提醒有關業主具有上述3.1.1至3.6.1段的法律責任，以及若不移除有關僭建物；妥善維修危險／欠妥建築物或欠妥排水渠管，有可能違反《建築物條例》及被檢控。

(d) 如有業主阻礙²¹處理涉及物業公用部分的僭建物、危險 / 欠妥建築物或欠妥排水渠管等，或未有就守則第E(1)(a)至(c)段作出適當處理，通報有關政府部門及機構（包括屋宇署）²²跟進。

E(2) 持牌物管公司須配合有關政府部門及機構的行動以處理上述事宜（例如安排巡視物業公用部分及設施、協助聯絡相關業主 / 佔用人讓相關獲授權人員進入物業個別單位，以進行巡邏和視察、張貼相關命令及進行所需的工程（如適用））²³。

屋宇署發出命令／通知

守則： F(1) 持牌物管公司接獲或獲悉屋宇署就物業發出有關清拆令、勘測令、修葺令等命令²⁴或強制驗樓²⁵ / 驗窗²⁶通知時，須作出適當處理，包括：

²¹ 根據《建築物條例》第40(4B)條，任何人無合理辯解而阻礙業主立法法團遵從命令或通知的要求，即屬犯罪，一經定罪，可處第3級罰款及監禁6個月。

²² 根據《建築物條例》第22(1)條，建築事務監督或獲授權人員（若已獲准許進入或持有手令）可在任何時間進入任何處所或土地，如有需要，可在有警務人員在場的情況下，進入任何處所，以(a)確定任何建築物、構築物、街道或天然、經平整或人工建築的土地是否構成危險或可變得危險；(b)檢查或測試任何地下水排水工程、排水工程、排水系統、污水工程或污水系統；(c)確定該條例的條文或根據該條例所發出的通知、所作出的命令或所訂立的規例的條文是否獲得遵從；(d)進行或安排進行他根據該條例獲授權進行的任何工程。

²³ 根據《建築物條例》第40(2AAA)條，任何人阻礙建築事務監督、任何獲其授權的人員或任何其他公職人員根據該條例行使其權力，即屬犯罪，一經定罪，在不損害任何其他罰則的原則下，可處第3級罰款及監禁6個月。

²⁴ 見註釋5。

²⁵ 根據《建築物條例》第30B(3)條，建築事務監督可藉向建築物的任何擁有人送達書面通知，規定在指明的限期內，對該建築物的公用部分進行訂明檢驗及（如有需要）訂明修葺。

²⁶ 根據《建築物條例》第30C(3)條，建築事務監督可藉向建築物的任何擁有人送達書面通知，規定在指明的限期內，對該建築物的窗戶進行訂明檢驗及（如有需要）訂明修葺。

- (a) 如有關命令 / 通知牽涉物業公用部分及設施：
- (i) 向業主組織（如有）匯報及建議其按有關命令 / 通知作出處理，或在獲得業主 / 業主組織（如有）同意後，安排進行相關工程，以符合有關命令 / 通知的要求；及
 - (ii) 如沒有業主組織，自行在合理及切實可行範圍內，安排進行相關工程，以符合有關命令 / 通知的要求。
- (b) 如有關命令 / 通知牽涉的物業公用部分及設施位於個別業主的單位內，提醒有關業主不可阻礙其或由其或業主組織安排的承建商為處理有關命令 / 通知而進行的檢驗、勘測、工程或其他行動²⁷，否則屬違反《建築物條例》²⁸。
- (c) 如有關命令 / 通知牽涉個別業主的單位，向業主組織（如有）匯報，並要求有關業主按有關命令 / 通知進行相關工程，以符合有關命令 / 通知的要求。如沒有業主組織，自行要求有關業主按有關命令 / 通知進行相關工程，以符合有關命令 / 通知的要求。
- (d) 如有業主阻礙處理有關命令 / 通知的事宜，或未有就守則第 F(1)(c)段作出適當處理，通報有關政府部門及機構（包括屋宇署）²⁹跟進。

²⁷ 根據《建築物條例》第39B(1)條，凡任何建築物的業主立案法團已通知某人，指某項關於該建築物的公用部分的命令或通知，已根據該條例任何條文送達該業主立案法團，該人(a)不得阻礙受僱或受聘於該業主立案法團的人進行遵從該命令或通知所需的檢驗、勘測、工程或其他行動；或(b)在受僱或受聘於該業主立案法團的人為進行遵從該命令或通知所需的檢驗、勘測、工程或其他行動是合理地需要通往或使用任何處所的情況下，不得拒絕上述的人通往或使用該處所。

²⁸ 根據《建築物條例》第40(4B)條，任何人無合理辯解而違反第39B(1)條，即屬犯罪，一經定罪，可處第3級罰款及監禁6個月。

²⁹ 見註釋21及22。



F(2) 持牌物管公司須配合有關政府部門及機構的行動以處理相關命令 / 通知（例如安排巡視物業公用部分及設施、協助聯絡個別業主 / 佔用人讓相關獲授權人員進入物業個別單位，以進行巡邏和視察及進行所需的工程（如適用））³⁰。

³⁰ 見註釋23。

如本守則的中文版本與英文版本有不一致之處，以中文版本為準。

如本守則中涉及的任何法例或法規有任何修訂，持牌人行事時須以該等修訂的條文為準。



相關《良好作業指南》

物業管理業監管局

📍 香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心8樓806-8室

☎ (852) 3696 1111

📄 (852) 3696 1100

@ enquiry@pmsa.org.hk

