

# 斜坡管理工作

良好作業指南

編號：G23/2024



# 物業管理業監管局

## 斜坡管理工作—「良好作業指南」

指南編號：G23/2024

生效日期：2024年7月19日

### 序言

就物業管理業監管局（「監管局」）於2024年7月19日發出的「斜坡管理工作」操守守則<sup>1</sup>（守則編號C23/2024）（「守則」），監管局根據《物業管理服務條例》（第626章）（《條例》）第44條<sup>2</sup>向持牌人<sup>3</sup>提供相關的「良好作業指南」（「指南」），旨在讓持牌人更有效及專業地依循載列於守則的指引。監管局鼓勵持牌人儘力依循指南行事，但未能遵從並不會被視為《條例》第4條所指的違紀行為。

### 背景

2. 持牌物業管理公司（「持牌物管公司」）為其客戶<sup>4</sup>的物業提供物業管理服務（「物管服務」）時，會涉及管理物業相關的私人斜坡<sup>5</sup>。而由地政總署發出的土地批約文件（例如政府官契或批地規約、賣地章程、換地條件書等）（即「地契」）亦有訂明相關業主需要負責維修的毗鄰斜坡及天然山坡（上述斜坡山坡以下統稱為「斜坡」）。本指南旨在讓持牌物管公司及其轄下持牌物業管理人<sup>6</sup>（「持牌物管人」）更有效及專業地依循載列於守則的指引行事。

---

<sup>1</sup> 就監管局根據《條例》第5條就施行第4條（違紀行為）而發出載有實務指引的守則，雖然持牌人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。

<sup>2</sup> 《條例》第44條訂明：「監管局如認為為執行其職能或就執行其職能作出任何事情，屬適當之舉，該局可作出該事情」。

<sup>3</sup> 「持牌人」一詞是指以下牌照的持有人：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。

<sup>4</sup> 「客戶」一詞的定義與《條例》第16條所述的「客戶」相同，即「就獲某持牌物業管理公司提供物業管理服務的物業而言，指—（a）該物業的業主組織；及（b）就該服務支付或有法律責任就該服務支付管理費的該物業的業主」。在此定義下，租客不是客戶。

<sup>5</sup> 「私人斜坡」是指一些由私人物業業主所擁有或須負責維修的斜坡、擋土牆及天然山坡災害緩減設施。詳見土木工程拓展署轄下土力工程處網頁：  
（<https://hkss.cedd.gov.hk/hkss/tc/prevention-of-landslide-hazards/slope-maintenance/index.html>）

<sup>6</sup> 根據《條例》第2條，持牌物業管理人指(a)持牌物業管理人(第1級)；或(b)持牌物業管理人(第2級)。

## 《建築物條例》(第 123 章)(《建築物條例》)

3.1 當發現斜坡，包括任何天然、經平整或人工建築的土地或任何擋土構築物，由於任何因由而變得危險或可能變得危險時，屋宇署可按照土木工程拓展署轄下土力工程處(土力工程處)的意見，根據《建築物條例》第 27A 條，向該土地或構築物的擁有人或根據地契條款有義務保養該土地或構築物的人發出危險斜坡修葺令(修葺令)，着令有關業主委任認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師或命令中指定的相關專業人士進行勘測工作，並在有需要時，委任註冊專門承建商在修葺令所訂明的期限內，修葺他們須負責的危險斜坡。修葺令會登記在土地註冊處與土地業權相關的資料內，並於獲遵辦後予以解除。

3.2 當發現任何建築物的水管、排水渠或污水渠敷設於任何天然、經平整或人工建築的土地內或附近的地層之內、之上或之下，或敷設於任何擋土構築物之內、之上或之下，有任何滲漏、欠妥或不足夠情況，可造成有關土地整體或局部崩塌或有關構築物整體或局部坍塌，而該崩塌或坍塌的情況可導致或相當可能導致任何人受傷或任何財產損毀的危險，屋宇署可按照土力工程處的意見，根據《建築物條例》第 27C 條，向該建築物的擁有人發出地下管道勘測令(勘測令)，着令有關業主委任認可人士進行勘測工作。如敷設於任何斜坡或擋土構築物附近的水管、排水渠或污水渠的任何滲漏、欠妥或不足夠情況可造成土地崩塌或構築物坍塌，亦須在勘測令訂明的期限內安排工程糾正該等情況。勘測令會登記在土地註冊處與土地業權相關的資料內，並於獲遵辦後予以解除。

3.3 根據《建築物條例》第 40(1B)條規定，任何人無合理辯解而沒有遵從根據第 27A 或 27C 條送達予他的命令，即屬違法，一經定罪，可處第 5 級罰款(現時為港幣五萬元)及監禁一年。若有關人士仍然不遵照命令辦理，則可就違法持續的每一天，另處罰款五千元<sup>7</sup>。此外，屋宇署可代失責業主進行所須工程，並向業主追討工程費用、監督費及附加費。

---

<sup>7</sup> 詳見《建築物條例》第 40(1B)條。

## 業主的責任

4.1 私人斜坡的安全和維修，由斜坡的業主負責。私人斜坡業主有責任檢查、維修、修葺及鞏固其地段內的斜坡，以及地契或其他土地業權文件所指明的斜坡，以確保斜坡狀況良好及安全。

4.2 業主須根據土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》<sup>8</sup>，定期檢查及維修屬其須負責的斜坡，以確保斜坡狀況良好及安全<sup>9</sup>。

4.3 除上文第 3.1 至 3.3 段所述的法例外，與物業斜坡管理及維修相關的其他法規、條款、守則及指引，亦包括以下：

### 普通法謹慎責任

4.3.1 業主須為其物業負有在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亡及／或財物損毀，業主可能須承擔法律責任。因此，業主須妥善管理及維修其須負責的斜坡，以預防及避免因發生斜坡崩塌而對公眾構成人身傷亡及／或財物損毀。

#### 《佔用人法律責任條例》（第 314 章）<sup>10</sup>

4.3.2 如因沒有妥善管理及維修其須負責的斜坡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，以保障第三者的合理安全。

### 物業公契

4.3.3 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。

---

<sup>8</sup> 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》。  
([https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content\\_113/cg5\\_2023.11.pdf](https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf))

<sup>9</sup> 相關規定亦見民政及青年事務局發出的《大廈管理及維修工作守則》第 5.1 項—斜坡安全。  
([https://www.buildingmgt.gov.hk/file\\_manager/tc/documents/code\\_of\\_practice/code\\_of\\_practice\\_on\\_building\\_management\\_and\\_maintenance\\_tc.pdf](https://www.buildingmgt.gov.hk/file_manager/tc/documents/code_of_practice/code_of_practice_on_building_management_and_maintenance_tc.pdf))

<sup>10</sup> 《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，以保障訪客為獲准到處所的目的而使用該處所時是合理地安全。

## 地契條款<sup>11</sup>

4.3.4 斜坡維修的責任是根據土地的業權而釐定，並以地契為證。除了私人地界內的斜坡，有關業主亦可能根據地契而需要負責維修毗鄰的斜坡。即使地契沒有列明業主須負責維修毗鄰地方，業主亦可能因在有關地方進行了工程（例如：有關毗鄰地帶曾被開挖，形成斜坡）而須負上普通法下的維修責任。此外，地契亦可包括「天然山坡」條款，要求業主就物業範圍以外的天然山坡山泥傾瀉災害進行研究，並負責建造和維修「天然山坡災害緩減及鞏固措施」以保障有關物業的安全。有關措施的資料及維修要求一般記錄在天然山坡災害緩減及鞏固工程平面圖，並由有關物業發展商於土地註冊處登記。因此，有關業主必須清楚了解有關地契，確認其須履行維修斜坡的責任。

## 持牌物管公司一般責任

4.3.5 持牌物管公司就其提供物管服務的物業須提醒業主組織<sup>12</sup>（如有）及業主對其擁有的物業範圍內外（如須要負責）的公用部分及設施（包括斜坡、擋土牆及天然山坡）有完全和最終的責任，並須按《建築物管理條例》（第 344 章）、其他相關法規、條款、守則和指南及物業公契執行有關責任。

## 物業相關的斜坡

**守則：A(1)** 持牌物管公司須為其提供物管服務的物業，清楚確認需要由有關物業業主負責維修的斜坡（即有關物業範圍內的斜坡及有關業主須根據地契負責維修的毗鄰斜坡及天然山坡（如有）），並提醒有關業主及／或業主組織（如有）其負責維修相關斜坡的責任。

指南：

- a(1) 持牌物管公司應查閱有關物業的地契及相關資訊，以確認屬有關物業業主須負責維修的斜坡。如對維修責任有疑問，可向專

<sup>11</sup> 地政總署在出售或批出土地時，會與買方／承批人簽訂地契，有關人士便成為土地業主，並須遵循地契條款。在不同時期簽訂的地契會包含當時適用的條款，內容不盡相同，因此，地段業主（包括上述的買方／承批人及其後的承讓人）須查閱和遵循地契條款。

<sup>12</sup> 「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《建築物管理條例》（第 344 章）（《建管條例》）或公契成立）」。

業人士（例如產業測量師及律師等）諮詢意見。

- a(2) 指南第 a(1)段所述的資訊包括地政總署<sup>13</sup>所提供有關斜坡的資訊及土力工程處備存的斜坡紀錄冊（有關紀錄冊登記了全港較大的斜坡及擋土牆的最新資料，並可從香港斜坡安全網站內的「斜坡資訊系統」<sup>14</sup>取得。斜坡紀錄冊亦包括天然山坡災害緩減措施的資料）。

## 人造斜坡及擋土牆的管理措施及維修要求

**守則：B(1)** 持牌物管公司須在切實可行的範圍內為其提供物管服務的物業，作出合適的斜坡管理安排，以妥善管理和定期維修相關範圍內的人造斜坡及擋土牆及毗鄰的人造斜坡及擋土牆（如有及須負責），預防及避免因發生崩塌而造成人身傷亡及／或財物損毀。

指南：

- b(1) 持牌物管公司應提醒業主及／或業主組織（如有）須對上述斜坡安排定期維修檢查及進行維修工程。如過往從未曾對有關斜坡進行維修，持牌物管公司應提醒業主及／或業主組織（如有）須採取下列行動<sup>15</sup>，包括：
- (a) 立即展開「例行維修檢查」（見指南第 b(2)(a)段），然後安排進行所需的維修工程；
  - (b) 儘快委託專業人士進行首次「工程師維修檢查」（見指南第 b(2)(b)段），尤其是一些沒有「維修手冊」<sup>16</sup>的斜坡及擋土牆，更需優先安排檢查；及

<sup>13</sup> 見由地政總署提供的「斜坡維修責任信息系統」。  
(<https://www2.slope.landsd.gov.hk/smris/disclaimer?lg=tc>)

<sup>14</sup> 見由土力工程處提供的「斜坡資訊系統」。  
(<https://hkss.cedd.gov.hk/hkss/tc/facts-and-figures/slope-information-system/sis/index.html>)

<sup>15</sup> 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 2.1 項 — 維修管理工作。  
([https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content\\_113/cg5\\_2023.11.pdf](https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf))

<sup>16</sup> 「維修手冊」記載有關斜坡的一般資料，若有關斜坡是通過妥善設計而得到屋宇署審批而建造的，設計斜坡的岩土工程師理應負責製備「維修手冊」，作為其設計服務的一部分，以協助業主或維修土地當事人知悉維修上的要求。詳情可參閱土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 2.2 項 — 「維修手冊」及 6.2 項 — 「天然山坡災害緩減措施的維修手冊」。  
([https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content\\_113/cg5\\_2023.11.pdf](https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf))

- (c) 維修檢查及所需的維修工程應定期根據「維修手冊」的建議進行。

若業主及／或業主組織（如有）就人造斜坡及擋土牆需要技術諮詢／支援服務及／或財政援助，以進行維修或改善工程，可向相關部門或當局查詢<sup>17</sup>。

- b(2) 守則第 B(1)段所述的物業範圍內的人造斜坡及擋土牆及毗鄰的人造斜坡及擋土牆（如有及須負責）的維修工序或行動應包括：

- (a) 例行維修檢查<sup>18</sup>

- (i) 進行例行維修檢查的主要目的是確定是否需要為在斜坡上的人造設施進行維修工程。物業管理從業員或維修人員均可執行例行維修檢查，一般毋需專業岩土工程知識，當中包括以下工作（詳見附錄 1「檢查及工程紀錄表範本」）：

- 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（即修葺用作連接相鄰石牆的物料，使整體石牆更牢固）；
- 清除岩坡上或孤石附近的碎石與雜草；

---

<sup>17</sup> 土力工程處的社區諮詢服務組會就斜坡安全事宜向接獲危險斜坡修葺令或需進行斜坡維修的私人業主提供技術諮詢及支援服務。詳情可向社區諮詢服務組查詢。  
(<https://hkss.cedd.gov.hk/hkss/tc/prevention-of-landslide-hazards/community-advisory-services/index.html>)。而「樓宇復修綜合支援計劃」提供財政援助予合資格的私人斜坡業主，以便進行斜坡工程。詳情可向市區重建局查詢。  
(<https://brplatform.org.hk/tc/subsidy-and-assistance/integrated-building-rehabilitation-assistance-scheme>)

<sup>18</sup> 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 3.1 項 — 例行維修。  
([https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content\\_113/cg5\\_2023.11.pdf](https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf))

- 檢查外露或地下帶水管道有否滲漏，如有滲漏的跡象，須提醒該帶水管道的業主、負責管道維修的人士或有關單位儘快採取行動；
  - 修理或更換生鏽的斜坡裝置；及
  - 保養斜坡上的美化項目。
- (ii) 若須進行的工程涉及修葺天然、經平整或人工建築的斜坡堅硬護層或砌石擋土牆內的勾縫等（而工程不涉及挖掘深度超過 300 毫米的挖掘工作，或更換或拆除砌石塊），持牌物管公司可協助業主，根據「小型工程監管制度」的簡化規定委任訂明註冊承建商進行。有關「小型工程監管制度」的詳情可瀏覽屋宇署相關網頁<sup>19</sup>。
- (iii) 持牌物管公司在進行例行維修檢查時，如發現異常的情況（例如帶水管道有滲漏跡象、排水渠有水溢出或溢流的情況、裂縫擴闊、地面下陷、擋土牆扭曲或變形、頂部平台下陷），應立即安排「工程師維修檢查」（見指南第 b(2)(b)段）及作出適當的行動。詳情可瀏覽工程師註冊管理局網頁<sup>20</sup>。
- (iv) 檢查人員在進行「例行維修檢查」時，若發現斜坡或擋土牆附近的土地用途改變了，應向業主及／或業主組織（如有）報告。業主及／或業主組織（如有）在接獲報告後，應檢討斜坡或擋土牆的「人命後果類別」<sup>21</sup>，會否因附近土地用途的轉變而需要更改，以及根據本指南的建議，修訂各類維修檢查的周期。倘有需要，可徵詢專業岩土工程師的意見。

<sup>19</sup> 有關「小型工程監管制度」的詳細資料，可於屋宇署網頁查閱。  
(<https://www.bd.gov.hk/tc/building-works/minor-works/introduction-to-minor-works-control-system/index.html>)

<sup>20</sup> 「工程師維修檢查」應由具備專業資格的香港岩土工程師(如「註冊專業工程師(岩土工程)」)進行。其有關資料可於工程師註冊管理局網頁查閱。  
(<https://www.erb.org.hk/searchRPE.asp>)

<sup>21</sup> 人命後果類別分為三級，第一級是經常及輕度使用的建築物（例如：住宅大樓、商業辦公室、學校、醫院室內停車場及教堂等）；第二級是主要基建設施及頻繁使用的開放和公共等候區（例如：鐵路、地鐵、開放式停車場等）及第三級是輕度使用的露天休閒區及偏遠地區（例如：地區休閒用地、郊野公園）。

(<https://www.cedd.gov.hk/eng/publications/geo/geo-technical-guidance-notes/index.html>) (只提供英文文本)

- (v) 「維修手冊」訂明「例行維修檢查」周期<sup>22</sup>，若每年進行不多於一次的「例行維修檢查」，持牌物管公司應在合理及切實可行範圍內儘量安排在十月至二月期間進行「例行維修檢查」，而維修工程應儘量在四月雨季來臨前竣工。
  - (vi) 持牌物管公司應儘早與業主及／或業主組織（如有）作出商討，以進行指南第 b(2)(a)(v)段所述的維修檢查及維修工程。
  - (vii) 在暴雨過後檢查排水渠及清理淤塞物。
- (b) 工程師維修檢查<sup>23</sup>
- (i) 進行「工程師維修檢查」的周期，一般應由設計工程師在「維修手冊」內訂明，或由負責維修檢查的工程師提出。一般而言，持牌物管公司應在合理及切實可行範圍內每五年安排專業的工程師（例如註冊專業工程師（岩土工程）為屬「人命後果類別第一及第二級」的斜坡及擋土牆進行一次檢查，而屬第三級的斜坡及擋土牆，則可每十年進行一次<sup>24</sup>。
  - (ii) 持牌物管公司在協助業主及／或業主組織（如有）進行「例行維修檢查」及「工程師維修檢查」時都應以「維修手冊」作為參考文件。倘若有關斜坡已存在多年，其設計及建造未必符合現行的安全標準，而本身亦沒有製備「維修手冊」，持牌物管公司便應協助並安排業主及／或業主組織（如有）立即委託工程師進行「工程師維修檢查」。工程師會翻查有關斜坡的所有設計及建造紀錄，及其他相關資料而製備一份「維修手冊」。假若發現有關斜坡尚未進行任何評估，或者沒有穩定性評估的紀錄，工程師會建議進行相關穩定性評估。持牌物管公司應協助

---

<sup>22</sup> 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 3.1.2 項 — 檢查的周期與時間。

([https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content\\_113/cg5\\_2023.11.pdf](https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf))

<sup>23</sup> 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 3.2 項 — 工程師維修檢查。

([https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content\\_113/cg5\\_2023.11.pdf](https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf))

<sup>24</sup> 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 3.2.2 項 — 檢查的周期。

([https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content\\_113/cg5\\_2023.11.pdf](https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf))

業主及／或業主組織（如有）了解其負責維修的斜坡有否進行過穩定性評估，從而斷定斜坡是否達到現行安全標準。

- (c) 地下帶水管道<sup>25</sup>定期檢查<sup>26</sup> — 持牌物管公司應在合理及切實可行範圍內按「維修手冊」訂明的周期安排專業承建商進行地下帶水管道定期檢查<sup>27</sup>。
  - (d) 特殊設施定期監測<sup>28</sup> — 倘若有關斜坡須依靠「特殊設施」（例如「永久性預應力地錨」和「著意設計而非酌情施用的排水斜管」）以保持其穩定，而相關設施的效用可能隨時間而減低，便須進行定期監測。持牌物管公司應按「維修手冊」訂明的監測要求表的建議周期或按需要縮短周期，安排專業承建商進行監測。如監測結果超出監測要求表列明的「警戒線」，持牌物管公司應提醒業主及／或業主組織（如有）須立刻聘請具備專業資格的岩土工程師實施指定的應變措施及進行「穩定性評估」，以確定是否需要進行鞏固工程。業主及／或業主組織（如有）應把此類事情告知日後進行「工程師維修檢查」的工程師。
- b(3) 倘若發現人造斜坡及擋土牆有即時或明顯的危險，持牌物管公司應立即向有關部門（例如警方、消防處、土力工程處及屋宇署）報告，並圍封有危險的地方，以確保安全，並通知業主及／或業主組織（如有）安排有關維修工程。

---

<sup>25</sup> 地下帶水管道包括污水渠、雨水渠和食水管。為了預防滲漏，地下帶水管道必須定期進行檢查和維修。管道缺乏維修，可能導致滲漏，繼而影響在其地段範圍內甚至遠離該範圍的斜坡和擋土牆的穩固，最後可能引致山泥傾瀉。

<sup>26</sup> 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 3.3 項 — 地下帶水管道定期檢查。

([https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content\\_113/cg5\\_2023.11.pdf](https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf))

<sup>27</sup> 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 3.3.2 項 — 地下帶水管道定期檢查的周期。

([https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content\\_113/cg5\\_2023.11.pdf](https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf))

<sup>28</sup> 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 3.5 項 — 特殊設施定期監測。

([https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content\\_113/cg5\\_2023.11.pdf](https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf))

## 天然山坡災害緩減措施的維修要求

守則：C(1) 持牌物管公司須提醒其提供物管服務的物業的業主及／或業主組織（如有）對有關天然山坡（如有及須負責）進行相關的災害緩減措施維修。

指南：

c(1) 守則第 C(1)段所述的天然山坡（如有及須負責）災害緩減措施的維修要求應包括：

(a) 緩減措施的例行維修檢查<sup>29</sup>

(i) 為確保天然山坡災害緩減措施的完整性及繼續保持其功效，應進行「例行維修檢查」及所需的維修工程，檢查的範圍應涵蓋天然山坡災害緩減措施、措施所在範圍及毗連土地（詳見附錄 2「天然山坡災害緩減措施的例行維修檢查及工程紀錄表範本」）。在一般情況下，檢查時應評估是否需要就該天然山坡相關的人工設施進行下列的維修工作：

- 清理排水渠、泥石槽、泥石穴、泥石池及隔篩措施中的泥石；
- 修理或更換損壞部分；
- 使疏水孔及去水管暢通；
- 清除引致措施嚴重破裂的植物；
- 修理或修復在措施毗連而受嚴重侵蝕的土地；
- 進行其他例行維修工程以保持措施的完整性及效能；
- 清理防禦措施（例如泥石壩、柔性防護網、石籠牆）後方堆積的泥石；及
- 修剪或移除影響柔性防護網的樹木。

(ii) 持牌物管公司應在合理及切實可行範圍內至少每年進行一次例行維修檢查<sup>30</sup>。如每年只進行一次維

<sup>29</sup> 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 6.3 項 — 緩減措施例行維修檢查。  
([https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content\\_113/cg5\\_2023.11.pdf](https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf))。

<sup>30</sup> 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 6.4 項 — 例行維修檢查的周期。

修檢查，最好儘早安排，以便有足夠時間在雨季來臨前完成維修檢查及所需的維修工程，並在暴雨過後檢查防禦措施和清理嚴重堆積的泥石。

(b) 緩減措施的工程師維修檢查<sup>31</sup>

- (i) 除非設計工程師註明或因應其他特別規定條款，例如地契中有關「天然山坡」條款或劃為「綠色間黑斜線」的範圍等，否則毋須進行「工程師維修檢查」。
- (ii) 倘若持牌物管公司發現異常情況，如欄砂壩積聚大量泥石或受扶壁支撐的孤石有明顯的移動，應在取得業主及／或業主組織（如有）的同意下（如適用）徵詢具備專業資格的岩土工程師的意見。

(c) 柔性防護網的特別跟進檢討<sup>32</sup>

- (i) 如使用「柔性防護網」<sup>33</sup>作為防禦措施，當發現重大缺陷或異常情況（例如防護網受山泥傾瀉、山火、颱風等影響而嚴重損壞、支柱向上坡傾覆、防護網上方鋼絲索鬆弛、主網高度下降、主要組件嚴重銹蝕）時，應進行「特別跟進檢討」。
- (ii) 「特別跟進檢討」應由具備專業資格的岩土工程師（例如「註冊專業工程師（岩土工程）」）進行，研究缺陷或異常情況的成因和評估其引致的影響，並建議修正的方法，從而恢復相關防護網攔截泥石的功能。有需要時，應徵詢其他相關界別具備專業資格的工程師和防護網製造商或供應商的專家意見。

---

([https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content\\_113/cg5\\_2023.11.pdf](https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf))。

<sup>31</sup> 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 6.5 項 — 緩減措施的工程師維修檢查。

([https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content\\_113/cg5\\_2023.11.pdf](https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf))。

<sup>32</sup> 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 6.6 項 — 柔性防護網的特別跟進檢討。

([https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content\\_113/cg5\\_2023.11.pdf](https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf))。

<sup>33</sup> 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》圖片 6.1 — 天然山坡災害緩減措施。

([https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content\\_113/cg5\\_2023.11.pdf](https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf))。

- c(2) 持牌物管公司應了解其他處理天然山坡災害緩減措施的維修要求(詳見附錄 3)，從而在合理及切實可行的範圍內為其客戶提供適切的資訊和意見。

### 執行修葺令／勘測令

**守則：D(1)** 持牌物管公司為其提供物管服務的物業如接獲屋宇署發出的修葺令／勘測令(命令)時，須通知業主及／或業主組織(如有)及提醒其按命令進行有關維修工程及不遵循命令的法律後果<sup>34</sup>；並在獲得業主及／或業主組織(如有)同意後安排進行有關維修工程，以符合命令的要求。

指南：

- d(1) 持牌物管公司應協助業主及／或業主組織(如有)，仔細閱讀命令的要求，共同商討跟進行動，安排命令中指明的專業人士<sup>35</sup>，及註冊專門承建商進行有關工程，以符合命令的要求<sup>36</sup>。

### 監察服務承建商和備存紀錄

**守則：E(1)** 如持牌物管公司聘用註冊專業人士或承建商(服務承建商)處理有關維修／修葺工程，在與相關服務承建商訂立合約時，須清晰釐定相關守則的要求，並須對服務承建商所提供的有關服務作出適切監察。

E(2) 如守則第 E(1)段所涉及的維修／修葺工程由業主組織(如有)直接聘用服務承建商處理，持牌物管公司須提醒有關業主組織，與相關服務承建商訂立合約時，須清晰釐定相關守則的要求，並須對服務承建商所提供的有關服務作出適切監察。

E(3) 持牌物管公司及業主組織就其與服務承建商訂立的合

<sup>34</sup> 見指南第 3.3 段。

<sup>35</sup> 見指南第 3.1 段及 3.2 段。

<sup>36</sup> 見由土力工程處發出的《遵從「危險斜坡修葺令」簡易指南》。  
([https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content\\_441/cedd\\_DHO\\_booklet\\_chi.pdf](https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_441/cedd_DHO_booklet_chi.pdf))

指南：

- e(1) 因應指南第 b(2)及 c(1)段所述的維修檢查結果，持牌物管公司應提醒業主及／或業主組織（如有）進行有關維修工程（如有需要）；並在獲得業主及／或業主組織（如有）同意後安排註冊專業人士或承建商（例如註冊屋宇或土木工程承建商、註冊結構工程師或註冊岩土工程師等）進行有關維修工程，以確保有關斜坡狀況良好及安全，而天然山坡災害緩減措施亦能繼續發揮功效。根據《建築物（小型工程）規例》（第 123N 章），某些類型的斜坡維修工程已納入小型工程監管制度，方便業主以簡化程序安全和合法地進行小型斜坡維修工程。有關小型工程監管制度下的簡化程序及建築工程種類的詳情，可向屋宇署索取<sup>38</sup>。
- e(2) 持牌物管公司應：
- (a) 選擇具備認可維修／修葺資歷、相關工作經驗和專業知識的服務承建商；
  - (b) 安排合適員工負責統籌、督導及監察服務承建商所提供的服務，並與服務承建商保持溝通；
  - (c) 妥善備存有關合約、紀錄、文件（包括招標文件）、「維修手冊」、維修檢查紀錄、維修工程紀錄及資料於合適的地方，並按業主及／或業主組織（如有）的書面（如適用）或法例要求，適時向其提供該等資料，以供審閱；及
  - (d) 若持牌物管公司負責管理物業範圍內有大量的斜坡，可考慮將「維修手冊」及相關的維修檢查和工程的紀錄電子化，方便管理。
- e(3) 如有關服務合約是由業主組織（如有）直接與服務承建商訂立，持牌物管公司應提醒業主組織有關指南第 e(2)(a)至(d)段的事宜。

<sup>37</sup> 有關指引是參考《建管條例》第 20A(4)條作出。

<sup>38</sup> 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 5.1 項 — 預防性維修工程的指引。

([https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content\\_113/cg5\\_2023.11.pdf](https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf))

## 通報及跟進工作

- 守則：F(1)** 在進行相關維修／修葺工程前，持牌物管公司須在物業大堂的顯眼地方張貼通告，通知業戶及相關人士有關工程的資料。
- F(2)** 當第 F(1)段所涉及的工程完成後，持牌物管公司須監督有關的服務承建商已適當地清理工程所涉及的地方，並妥善修復因工程而引致損毀的設施及地方。
- F(3)** 如守則第 F(1)段所涉及的維修／修葺工程由業主組織直接聘用服務承建商處理，持牌物管公司須提醒有關業主組織守則第 F(1)及 F(2)段的要求。

### 指南：

- f(1)** 持牌物管公司在通告內提供的資料應包括：
- (a) 涉事地方（例如進行工程地點／範圍）、工程性質及工程進行時間；及
  - (b) 提醒各單位住戶，尤其是受影響的單位（如工程鄰近的單位（如適用）），在工程期間提高警覺。

— 完 —

如本指南的中文版本與英文版本有不一致之處，以中文版本為準。

如本指南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。

**例行維修檢查及工程紀錄表範本**  
(針對物業範圍內的斜坡及毗鄰的斜坡)

例行維修檢查紀錄		(第 1 頁, 共 5 頁)		
斜坡/擋土牆編號 <sup>(1)</sup>				
斜坡/擋土牆位置(地址)				
檢查日期：		天氣：		
上次「工程師維修檢查」日期：				
下次「工程師維修檢查」日期：				
人工設施維修工程的項目	位置編號	是否需要進行工程		竣工日期
		否	是	
清除積存在排水渠的雜物				
修葺斜坡/擋土牆頂部及腳部破裂或損毀的排水渠或路面				
修補/更換破裂或損毀的斜坡護面				
清除坡面的泥石及引致斜坡護面及排水渠嚴重破裂的植物				
清除在岩石坡或孤石上的鬆石塊及不適合的植物				
在光禿土坡重新種植				
修葺砌石牆的勾縫（即修葺用作連接相鄰石牆的物料，使整體石牆更牢固）				
清理淤塞的疏水孔及出水管				
修葺滲漏的外露帶水管道				
修葺/更換生鏽的鋼鐵設施(如鐵閘、界線圍欄及梯階)				
清理積存於防禦措施的泥石				
其他(具體說明有關工程)				
上述工程建議的竣工日期：				
註： (1) 如符合登記要求，土力工程處可提供斜坡或擋土牆編號。				

斜坡/擋土牆編號

場地平面圖(註明編號以顯示需要進行維修工程的人造設施位置，亦應在紀錄照片加註編號)

註： 如有需要，可另加頁。



斜坡/擋土牆編號

照片紀錄(維修檢查時拍攝，並加註釋、日期和在場地平面圖的編號)

- 註：
- (1) 如有需要，可另加頁。
  - (2) 照片應能清楚記錄需要維修工作的地點和細節，以及任何危險跡象，例如張力裂縫、擋土牆變形等，並適當地加上註釋。

斜坡/擋土牆編號

安排維修工程當事人姓名： .....

機構： .....

簽署： .....日期： .....

進行維修工程人員姓名： .....

機構： .....

簽署： .....日期： .....

進行維修工程日期： .....

照片紀錄(加註釋、日期和在場地平面圖的編號)

- 註：
- (1) 如有需要，可另加頁。
  - (2) 清除在岩石坡上的鬆石塊或清理積存於欄砂壩、土墩等防禦措施的泥石時，應記錄被移走泥石的體積數量。
  - (3) 照片應能清楚記錄已維修工作的地點和細節，並適當地加上註釋。
  - (4) 應在維修工程前後，於同一位置拍攝紀錄照片。

## 天然山坡災害緩減措施的例行維修檢查及工程紀錄表範本

例行維修檢查紀錄	(第 1 頁，共 5 頁)
防禦措施編號	
防禦措施位置(地址)：	
防禦措施類別：柔性防護網 / 泥石壩 / 石籠牆 / 其他 ( )	
檢查日期：	
天氣：	
位置圖及場地平面圖(如發現 (i) 須進行一般維修工程的項目及/或 (ii) 須進行「特別跟進檢討」的觀察事項，應將有關地點配上編號。照片記錄上亦應配上相關編號。)	
註： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 如有需要，可另加頁。</li> <li>(2) 應標明平面圖比例及通道。</li> <li>(3) 應為每段柔性防護網(即兩條支柱之間範圍)配上編號。</li> </ol>	

防禦措施編號

一般維修工程項目

工程項目	是否需要進行工程		位置編號	備註 (例如：竣工日期)
	否	是		
A1. 修剪或移除影響防護網的不合適樹木				
A2. 移除防護網後方堆積的泥石 (包括主網後面及支柱接地板周邊範圍)				
A3. 清除積存在排水渠的雜物				
A4. 修葺出現裂痕或受損的排水渠或維修通道				
A5. 修葺/更換生鏽的鋼鐵設施(如鐵閘、扶手、界線圍欄及梯階)				
A6. 維修或修復在措施毗連而受嚴重侵蝕的土地				
A7. 維修或修復維修用行車道路面				
A8. 維修漏水的外露帶水管道/通知有關當事人				
A9. 維修出現裂痕或受損的擋柱				
A10. 其他 (具體說明有關工程)				

上述工程建議的竣工日期：

須徵詢專業工程師意見的事項

B1. 防禦措施後方堆積大量泥石				
B2. 防禦措施嚴重變形				

其他觀察/建議(如有需要，可另加頁)： .....

檢查人員： .....

機構： .....

簽署： ..... 日期： .....

下次「例行維修檢查」日期： .....

業主或其授權代表姓名： .....

機構： .....

簽署： ..... 日期： .....

防禦措施編號

適用於柔性防護網的額外維修工程項目

工程項目	是否需要進行工程		位置編號	備註 (例如：竣工日期)
	否	是		
C1. 修剪或移除影響防護網的不合適樹木				
C2. 移除阻塞能量耗散裝置的物件				
C3. 修葺破裂的混凝土結構(如地錨地基的混凝土面墊)				

缺陷或異常情況

須進行「特別跟進檢討」的觀察事項	無	有	位置編號	備註
D1. 防護網受山泥傾瀉/墜石影響				
D2. 防護網受山火影響				
適用於柔性防護網的項目：				
D3. 主要組件嚴重銹蝕				
D4. 支柱向上坡傾覆				
D5. 懷疑防護網缺少組件				
D6. 防護網上方鋼絲索鬆弛				
D7. 因鋼絲索過度下垂或支柱過度傾斜而導致主網高度少於「維修手冊」中列明的「最低擋土高度」				
D8. 其他				

其他觀察/建議(如有需要，可另加頁)：.....

檢查人員：.....

機構：.....

簽署：..... 日期：.....

下次「例行維修檢查」日期：.....

業主或其授權代表姓名：.....

機構：.....

簽署：..... 日期：.....

防禦措施編號

照片記錄(維修檢查時拍攝，並加註釋、日期和在場地平面圖的編號)

照片編號：

註釋：

日期：

- 註：
- (1) 如有需要，可另加頁。
  - (2) 應提供每段柔性防護網的記錄照片(應攝自上次進行「例行維修檢查」時拍照的同一位置)。
  - (3) 記錄照片應詳細顯示 (i)須進行一般維修工程的項目及/或 (ii)須進行「特別跟進檢討」的觀察事項。有關照片應附文字說明。

防禦措施編號

安排維修工程當事人姓名： .....

    機構： .....

    簽署： ..... 日期： .....

進行維修工程人員姓名： .....

    機構： .....

    簽署： ..... 日期： .....

進行維修工程日期： .....

照片紀錄(附加註釋、日期和場地平面圖的參考編號)

照片編號：	註釋：
日期：	

- 註：
- (1) 如有需要，可另加頁。
  - (2) 清理積存於防護網的泥石時，應記錄被移走泥石的體積。
  - (3) 照片應清楚顯示維修工作的地點和細節，並適當地加上註釋。
  - (4) 應在維修工程前後，於同一位置拍攝紀錄照片。

## 其他天然山坡災害緩減措施的維修要求

1. 天然山坡毋須進行維修。另外，建造天然山坡災害緩減措施，一般都不會導致山坡的地形和狀況有重大的改變。山坡的地貌若因進行土方工程，例如大型的削緩工程，而被大幅改變，應視為人造斜坡，而維修工作亦須按有關維修人造斜坡及擋土牆的指引進行<sup>39</sup>。
2. 天然山坡災害緩減措施大致分為以下兩類：
  - (a) 防止天然山坡山泥傾瀉的鞏固措施，如混凝土扶壁、泥釘、岩釘/岩栓、排水斜管及擋土牆；及
  - (b) 阻擋崩塌泥石或墜下孤石的防禦措施，如攔砂壩、土墩、泥石壩及柔性防護網（包括防石欄）。
3. 在某些情況下，可採用其他的方法來緩減天然山坡山泥傾瀉的風險，例如：
  - (a) 在山坡與現有設施之間設立緩衝區（如空地）；及
  - (b) 設立泥石池、沉沙池等，作為部分排水設施<sup>40</sup>。

除非設計工程師另有訂明，否則除了定期清理泥石外，從岩土工程的角度上，上述的措施並無維修要求。

4. 以下防止天然山坡山泥傾瀉的鞏固措施一般僅需少量維修，安排「例行維修檢查」或不符合成本效益，因為建造維修通道的工程可能規模龐大且成本高昂，甚或對周邊環境造成不良影響。因此，除非設計工程師另有訂明，否則一般毋須就下列鞏固措施進行「例行維修檢查」：
  - (a) 泥釘；
  - (b) 岩釘/岩栓；及
  - (c) 混凝土扶壁（不包括高度為三米或以上，而又影響及靠近人命後果類別第一級設施的混凝土扶壁）<sup>41</sup>。

<sup>39</sup> 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 6.1 項 — 天然山坡災害緩減措施的維修要求的概況。

([https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content\\_113/cg5\\_2023.11.pdf](https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf))

<sup>40</sup> 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》第 6.7 項 — 其他天然山坡災害緩減措施。

([https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content\\_113/cg5\\_2023.11.pdf](https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf))

<sup>41</sup> 見註釋 39。



相關《操守守則》

## 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



二零二四年七月初版