

物業管理人員制訂保護環境內務守則的指引

本指引概述與物業管理有關的一般環境事宜。物業管理公司、業主及住客遵守本指引，會有助於從源頭減低污染及滋擾。我們建議物業管理人員參考這些指引，制訂切合其特定物業發展項目的內務守則。

1. 一般物業管理

- 1.1 根據《水污染管制條例》，替公用設施(如污水處理設施、泳池)的污水排放，申領牌照。
- 1.2 避免公用設施 (如污水處理設施、隔油池及垃圾收集站) 的運作引致污染 / 滋擾。
- 1.3 設置公用設施於適合地點以避免引起滋擾，如垃圾收集站不可座落於電梯大堂或任何空調系統的鮮風進氣口，以避免氣味問題。
- 1.4 安排工作時間，避免產生滋擾。例如：將設施的清潔、利用機動機器的垃圾收集 / 隔油池清理、貨物起卸等工序等，安排於對附近人士構成最少噪音及氣味滋擾的時段。

2. 公用設施的管理

2.1 公用住宅污水處理設施

- 保養及適當操作污水處理設施，以符合污水排放牌照的要求。
- 設立有效的機制，監察承辦商 / 營運者的表現及維修工作。
- 制訂緩解措施，以應付污水處理設施可能發生的緊急情況。確保有關人員能方便地取用污水處理設施的運作及維修保養手冊。
- 於污水處理設施內，採取良好的內務管理措施(如保持照明充足、空氣流通，與通道清潔及暢通無阻)。

2.2 公用隔油池

- 保養及適當操作隔油池，以符合污水排放牌照條件。
- 委聘註冊隔油池廢物收集商，定期清理隔油池廢物。
- 把清理及廢物收集的記錄適當存檔。

2.3 垃圾收集站

- 把清潔垃圾箱及垃圾桶所產生的污水引進污水渠。
- 切勿把污水排放入集水溝氣隔，例如，避免在露天場地清洗垃圾箱及垃圾桶。

2.4 垃圾槽

- 採取措施減少垃圾槽運作引起的噪音滋擾，如在垃圾槽彎位鋪設膠墊或類似物料，以減低撞擊噪音，或避免在深夜或清早使用垃圾槽。

2.5 泳池

- 把日常運作 (如濾水系統的反洗) 產生的污水引進污水渠。
- 把定時 (如一年一度) 的清池/換水所產生的水引進雨水渠。

2.6 泵房及相連喉管

- 採取措施，避免過量的噪音透過樓宇結構被傳送，如：
 - 為泵房及相連喉管安裝妥善避震；
 - 於水缸入口安裝適當的減壓閥，減低水湧入水缸的噪音。
- 定期進行預防性維修，避免損壞的零件發出噪音。
- 聘請合適的專業顧問/承辦商處理困難及複雜的噪音問題。

2.7 升降機的機房

- 採取措施，如安裝妥善避震，避免透過樓宇結構傳送過量的噪音。
- 定期進行預防性維修，避免損壞的零件發出噪音。
- 聘請合適的專業顧問/承辦商處理困難及複雜的噪音問題。

2.8 通風系統 (風冷式冷卻器、冷卻水塔、抽氣扇等)

- 小心選擇系統的設置地點，以減少噪音及空氣污染滋擾。
- 定期進行預防性維修，避免損壞的零件發出噪音。
- 因應需要安裝合適的隔音屏障、隔音罩及滅聲器，以減低經由空氣傳送的噪音。
- 因應需要安裝合適的避震設備，消滅經由樓宇結構傳送的噪音。
- 聘請合適的專業顧問/承辦商處理困難及複雜的噪音問題。

2.9 緊急發電機

- 凡安裝任何常規液體燃料耗用量超逾每小時 25 公升或氣體燃料耗用量超逾每小時 1 150 兆焦耳的緊急發電機，須預先取得環境保護署署長的批准。
- 在批准的指定時間內進行測試。
- 應用適當的噪音消滅措施，減低發電機定期測試引致的滋擾。

2.10 停車場

- 確保室內停車場內有足夠通風。
- 排氣口須遠離樓宇的可開啓窗戶或新鮮空氣進氣口。

2.11 購物中心/商場/會所

- 妥善操作及維修任何公用廢水處理設施，以符合排放牌照的規定。
- 妥善操作及維修任何公用消滅空氣污染設施。
- 設置所有排氣口於適當地點，使廢氣可有效散逸，避免對附近人士造成滋擾。
- 限制商戶在店內使用揚聲器以吸引他人注意其貨品，以免造成滋擾。

2.12 發出噪音的娛樂設施 (如酒吧、卡拉 OK 及的士高)的場地

- 把有關設施設置於與住宅隔離的位置。
- 大門最好設於建築物內及向建築物內部敞開；或設有遮擋的地方避免噪音直接影響住宅。
- 如場地的大門或窗戶朝向樓宇外部，須採用適當的雙扇隔音門及雙層玻璃隔聲窗戶。
- 按需要要求業戶實行有效隔聲及避震措施，及在噪音敏感時段調低音樂聲。

3. 業主及佔用人的責任

3.1 噪音滋擾

- 不可在晚間 (晚上 11 時至翌日上午 7 時) 或公眾假日的任何時段發出噪音，以致令任何人覺得煩擾。
- 保持冷氣機或任何空調設備運作良好，不會發出過量的噪音，影響鄰居。
- 在任何時間內進行下列活動，均不可發出噪音構成滋擾：
 - (a) 奏玩或操作任何樂器或其他器具，包括唱機、錄音機、收音機或電視機；
 - (b) 使用揚聲器、傳聲筒或其他擴音裝置或器具；
 - (c) 進行任何遊戲或消遣活動；
 - (d) 經營生意或業務；
 - (e) 畜養動物或雀鳥，而該動物或雀鳥發出噪音。
- 業主須確保安裝在其處所內的任何侵擾者警報系統，不應在啓動後發出響號超逾 15 分鐘。
- 除非車輛實質上受到干擾，否則車主須確保安裝在車輛內的任何侵擾者警報系統不應發出響號，亦不應在觸發後發出響號超逾 5 分鐘。

3.2 適當使用污水系統

- 避免把油及油脂傾倒入污水渠或廁所。
- 切勿把固體廢物傾倒入污水渠。
- 避免把化學品 (如油漆及天拿水) 傾倒入水渠。
- 經常將廢水中的固體殘渣隔去，才排放入水渠。
- 切勿把污水排放入雨水渠。

3.3 公用排水系統

- 定期檢查，妥善維修排水系統。
- 確保污水渠沒有接駁至雨水渠。
- 採取良好守則，避免錯誤接駁，措施包括但不限於：雨水渠及污水渠使用不同標準形狀及花紋的沙井蓋、委聘合資格的承辦商進行污水渠工程，以及備存最新的排水設施記圖則。

3.4 廢物處置

- 適當地處理廢物，避免污染環境。
- 把可再造物料與其他廢物分開，以便回收。

3.5 家禽、寵物及狗隻

- 畜養寵物的業主，應避免寵物對鄰居造成滋擾。
- 切勿在處所內畜養家禽（包括雞、鴨、鵝、白鴿及鸚鵡）。

4. 裝修工程

4.1 空氣

- 在室內噴漆或使用揮發性溶劑時，須保持通風良好，但應關上大門，避免氣味影響鄰舍。
- 拆卸牆身或用电鑽鑽孔時，應使用吸塵機，吸走塵埃及粉粒。
- 用風車鋸及鑽孔機時，應使用吸塵機吸走木屑及粉粒。
- 妥善覆蓋臨時儲存的泥頭。

4.2 噪音

- 除獲環境保護署批准外，裝修工程承辦商不得在下午 7 時至翌日上午 7 時，或於公眾假日的任何時間，使用機動設備或進行敲擊及搬運泥頭等工序。
- 制訂合適的內務守則，例如規定業主須申領裝修許可證，才可展開任何裝修工程、限制使用產生特高噪音的設備、要求使用較靜的施工方法，以及管制施工時間。
- 讓住客知悉管制裝修工程噪音的內務守則。
- 避免於上午 9 時前進行發出噪音的裝修工程。
- 知會鄰居有關裝修工程的施工時間表。
- 避免於同一時段使用多項機動設備。

4.3 廢水

- 切勿把受污染的水排放到雨水渠。
- 切勿把化學品（如油漆及天拿水等）排放入水渠。
- 如需進行排水道工程，須確保裝修工程承辦商沒有將污水渠錯誤接駁至雨水渠。

4.4 廢物

- 把剩餘的化學品（如油漆及天拿水）適當儲存再用。
- 把可再造物料（如紙箱）與其他廢物分開，以便回收。
- 把泥頭、沙石及裝修廢物運往屋苑的泥頭站棄置。
- 如屋苑未設有泥頭站，裝修工程承辦商須把泥頭運往公眾填土區，而廢物則運往堆填區棄置。

5. 屋邨廢物回收

- 應在方便的地方設置適當及足夠的廢物分類及回收設施，如分類回收桶，以供居民使用。
- 廢物分類及回收設施不得阻礙走火通道或引致火警。
- 應在每套回收桶旁放置垃圾筒，讓居民能同時把不能回收的垃圾放進垃圾筒。
- 保持廢物分類及回收設施清潔衛生及正常運作。已破損或褪色的標貼應當更換。
- 應在當眼處張貼海報，宣傳廢物分類的訊息。
- 提醒居民不要將受污染的廢物(例如使用過的個人衛生護理用品)放入回收桶。
- 定時安排收集回收桶內的可再造物料，以避免回收桶滿溢。
- 妥善存放所收集的可再造物料，以方便隨後交給回收商。
- 應確保收集的所有可再造物料都被送往循環再造。
- 適當記錄所有可再造物料的收集及交收。
- 如因大廈及屋邨裝修，或其他原因，需要把回收桶移往別處，應張貼通告，告知居民其他安排，如擺放回收桶的新位置。
- 定期檢討回收成績及舉辦宣傳活動，以提高居民的意識及參與。

香港特別行政區政府
環境保護署