

# 物業管理業的 懸空式竹棚架安全

---

物業管理業監管局  
23.1.2025



# 物業管理業監管局

- 根據《物業管理服務條例》（第626章）成立。
- 監管局主要職能：

1. 透過發牌規管提供物業管理服務。

2. 推動物管專業行事持正。

3. 提高物管專業的能力。

4. 提升物管業的專業地位。

服務優質

推動物管專業行事持正

行事持正



與時並進

# 制定操守守則

- 發出載有實務指引的操守守則
  - 為業界就不同物管範疇提供實務指引
  - 為物管服務製訂客觀標準
- 增加物管業界工作規範的透明度
- 提高大眾對物管行業運作的認識
- 減少就物管服務的爭拗和投訴
- 已發出24份操守守則及良好作業指南



物業管理業監管局  
PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY  
PMSA

# 一般操守守則

操守守則

編號: C1/2020



生效日期: 2020年8月19日  
www.pmsa.org.hk

物業管理業監管局  
PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY  
PMSA

# 物業管理公司 處理投訴的機制

操守守則

編號: C2/2021



生效日期: 2021年1月8日  
www.pmsa.org.hk

物業管理業監管局  
PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY  
PMSA

# 物業管理公司須有效 控制物業管理業務

操守守則

編號: C3/2021



生效日期: 2021年1月8日  
www.pmsa.org.hk

物業管理業監管局  
PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY  
PMSA

# 物業管理公司處理 代客戶收取的款項

操守守則

編號: C4/2021



生效日期: 2021年5月5日  
www.pmsa.org.hk

物業管理業監管局  
PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY  
PMSA

# 物業管理 公司就其委任的結束 須履行的責任

操守守則

編號: C5/2021



生效日期: 2021年5月7日  
www.pmsa.org.hk

物業管理業監管局  
PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY  
PMSA

# 防止貪污事宜

操守守則

編號: C6/2021



生效日期: 2021年7月23日  
www.pmsa.org.hk

物業管理業監管局  
PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY  
PMSA

# 牌照的訂明條件

操守守則

編號: C7/2021



生效日期: 2021年7月23日  
www.pmsa.org.hk

物業管理業監管局  
PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY  
PMSA

# 保障個人資料

操守守則

編號: C8/2021



生效日期: 2021年10月22日  
www.pmsa.org.hk

物業管理業監管局  
PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY  
PMSA

## 處理代客戶或安排客戶支付款項

操守守則

編號: C/9/2022



生效日期: 2022年10月21日  
www.pmsa.org.hk

物業管理業監管局  
PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY  
PMSA

## 向客戶提供訂明資料及財務文件

操守守則

編號: C/10/2022



生效日期: 2022年4月22日  
www.pmsa.org.hk

物業管理業監管局  
PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY  
PMSA

## 代客戶進行採購服務及防止圍標

操守守則

編號: C/11/2022



生效日期: 2022年4月22日  
www.pmsa.org.hk

物業管理業監管局  
PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY  
PMSA

## 處理緊急事故

操守守則

編號: C/12/2022



生效日期: 2022年7月29日  
www.pmsa.org.hk

物業管理業監管局  
PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY  
PMSA

## 處理棚架工作

操守守則

編號: C/13/2022



生效日期: 2022年7月29日  
www.pmsa.org.hk

物業管理業監管局  
PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY  
PMSA

## 處理吊船工作

操守守則

編號: C/14/2022



生效日期: 2022年4月22日  
www.pmsa.org.hk

物業管理業監管局  
PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY  
PMSA

## 處理分判物業管理服務

操守守則

編號: C/15/2023



生效日期: 2023年1月12日  
www.pmsa.org.hk

物業管理業監管局  
PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY  
PMSA

## 防止貪污事宜 — 員工聘用及管理

操守守則

編號: C/16/2023



生效日期: 2023年1月12日  
www.pmsa.org.hk

物業管理監督局  
PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY  
PMSA

# 宣傳品的派發與展示

操守守則

圖文: 1/17/2022

TS 311-PM5-1/1E

www.pmsa.org.hk

物業管理監督局  
PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY  
PMSA

# 樹木管理工作

操守守則

圖文: 1/17/2022

TS 311-PM5-1/1E

www.pmsa.org.hk

物業管理監督局  
PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY  
PMSA

# 物業管理公司於《建築物管理條例》下的責任

操守守則

圖文: 1/19/2022

TS 311-PM5-1/1E

www.pmsa.org.hk

物業管理監督局  
PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY  
PMSA

# 處理物業建築工程

操守守則

圖文: C21/202

TS 311-PM5-1/1E

www.pmsa.org.hk

物業管理監督局  
PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY  
PMSA

# 處理委任代表的文書

操守守則

圖文: C21/202

TS 311-PM5-1/1E

www.pmsa.org.hk

物業管理監督局  
PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY  
PMSA

# 處理消防安全工作

操守守則

圖文: C21/202

TS 311-PM5-1/1E

www.pmsa.org.hk

物業管理監督局  
PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY  
PMSA

# 斜坡管理工作

操守守則

圖文: C29/2021

TS 311-PM5-1/1E

www.pmsa.org.hk

物業管理監督局  
PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY  
PMSA

# 處理渠務工作

操守守則

圖文: C24/202

TS 311-PM5-1/1E

www.pmsa.org.hk

# 處理棚架工作

操守守則

編號: C13/2022



生效日期: 2022年7月29日

www.pmsa.org.hk

2022年7月發出，2023年7月修訂  
最新修訂已於**2024年10月19日**生效

懸空式竹棚架（俗稱「吊棚」 / 「飛棚」）





## 處理棚架工作

操守守則

編號: C13/2022



生效日期: 2022年7月29日

www.pmsa.org.hk

## 進行棚架工作

- 聘用合適及符合良好安全紀錄的承建商進行棚架工作
- 安排棚架由曾受訓練的工人於「合資格的人」指示及直接監督下架設、擴建、更改或拆卸
- 於棚架在首次使用前、擴建、其中部分經過拆卸或更改後、經歷會影響棚架的強度及穩固性或使其任何部分移位的天氣情況之後、及其後每次使用前的14天內，安排「合資格的人」作出檢查，並按規定作出報告



## 監察棚架工作

- 適時（包括於施工前）**抽查**承建商進行棚架工作的人員是否有適當配置以下有關棚架工作所使用的防墮設施，例如—
  - 有眼螺栓（俗稱「**羊眼圈**」）（如有關「**羊眼圈**」是臨時裝置，需檢查是否已由**合資格人士**簽發檢查報告）
  - **流動式臨時防墮繫穩裝置**，需檢查是否已由**合資格人士**簽發檢查報告
  - 提醒進行棚架工作的人士，於進出窗戶或進行大廈外牆工作前配戴**安全帶**，並將安全帶繫穩於防墮設施上。在一般情況下，應使用**全身式安全帶**，而非使用一般用途的安全帶。安全帶的安全標準應參考認可的標準或規定。

## 處理棚架工作

操守守則

編號: C13/2022



生效日期: 2022年7月29日

www.pmsa.org.hk

## 監察棚架工作

- 持牌物管公司須就棚架工作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**（例如棚架發出異常聲響等），須適當跟進及處理。
- 如發現承建商進行棚架工作時**違反法例要求**，須指示承建商即時**停止**棚架工作，並採取適當的跟進（例如向執法機構**舉報**）。

## 處理棚架工作

操守守則

編號: C13/2022



生效日期: 2022年7月29日

www.pmsa.org.hk

## 監察棚架工作

- 適時（包括於施工前）抽查承建商進行棚架工作的人士的訓練資歷，例如 –
  - 「建造業安全訓練證明書」（俗稱「平安卡」）
  - 「中級工藝測試證明書」（俗稱「中工」牌）
  - 「技能測試證明書」（俗稱「大工」牌）
  - 其他有關訓練的相關證明/紀錄 – 如ACCP /DOCC（只適用於懸空式竹棚架工作）
- 若涉及懸空式竹棚架的工作，棚架工人須額外持有有效「中級懸空式棚架安全訓練」證明書或「高級懸空式棚架安全訓練」證明書  
(即有關工人已持有有效的「中工」牌以及具備一年或以上的竹棚架工作經驗；或有關工人已持有「大工」牌)

# 處理棚架工作

操守守則

編號: C13/2022



生效日期: 2022年7月29日

www.pmsa.org.hk

## 懸空式竹棚架「搭、拆、改」工作前檢查表

### 平安卡



「建造業安全訓練」證明書樣本 (俗稱「平安卡」)

所有進行建築工程的受僱人士，包括懸空式竹棚架 (俗稱「吊棚」 / 「飛棚」) 工人須持有有效的平安卡

# 處理棚架工作

操守守則

編號: C13/2022



生效日期: 2022年7月29日

www.pmsa.org.hk

## 吊棚「曾受訓練的工人」的證明書

吊棚的工人須持有下列證明書 ( 及具備相關工作經驗 ( 如適用 ) ) 才可架設、相當程度上的擴建、更改和拆卸吊棚



「中級工藝測試」( 俗稱「中工」) 證明書樣本



「技能測試」( 俗稱「大工」) 證明書樣本



「中級懸空式棚架安全訓練」證明書樣本



「高級懸空式棚架安全訓練」證明書樣本

+ 1年經驗

# 處理棚架工作

操守守則

編號: C13/2022



生效日期: 2022年7月29日

www.pmsa.org.hk

## 吊棚「合資格的人」的證明書 (範本)

吊棚的工人須持有下列證明書和資歷才可為完成搭建的吊棚簽發表格五 (俗稱「棚紙」) 及監督吊棚工作 (不可同時參與相關吊棚工作)



+ 10年經驗

竹棚架「大工」證明書  
及具備十年或以上的竹棚架工作經驗

# 處理棚架工作

操守守則

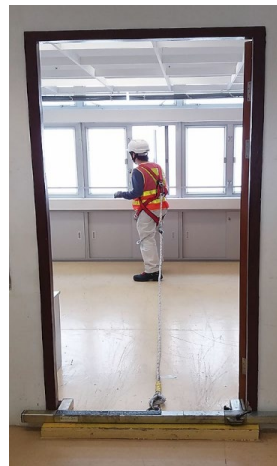
編號: C13/2022



## 有提供穩固的繫穩物



羊眼圈



流動式臨時防墮繫穩裝置

### 繫穩物有效的檢查報告

- ✓ 由專業結構或機械工程師簽發；或
- ✓ 由已完成職安局舉辦的「供連接懸空式竹棚架個人防墮裝置的繫穩錨固裝置及澆注錨固裝置之選擇、安裝、使用、檢查及測試合格證書課程」（簡稱 ACCP）的合資格人士簽發（只適用於吊棚）；
- ✓ 由已完成職安局舉辦的「裝修及維修工作安全證書課程」（簡稱 DOCC）的合資格人士簽發



# 《物業管理服務條例》下的違紀行為

## 違紀行為

- 持牌人在專業方面，有失當或疏忽行為
- 法庭裁定持牌人違反《建築物管理條例》或公契中適用的規定

## 紀律制裁

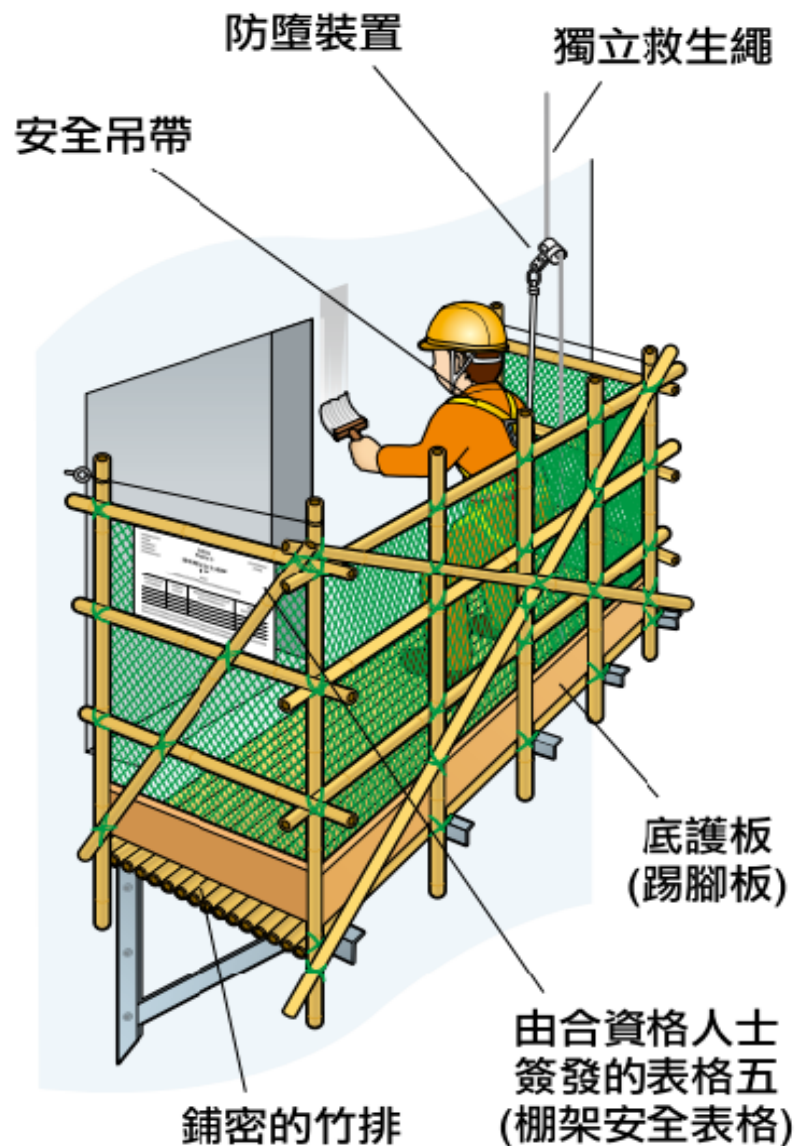
如在進行紀律聆訊後証實有違紀行為，監管局可作出以下命令：

- 作出口頭警告或書面譴責；
- 施加罰款（最高額\$300,000）；
- 對牌照施加條件；
- 更改牌照的條件；
- 暫時吊銷牌照；
- 撤銷牌照。



# 確保棚架工作安全

業主、物管公司、承建商、工人  
均有責任



謝謝。



[www.pmsa.org.hk](http://www.pmsa.org.hk)