

第1部分 — 樹木擁有人的謹慎責任

1.1 用途

本《樹木管理手冊》（《手冊》）由發展局轄下綠化、園境及樹木管理組編製，旨在為管理樹木資產提供指引及良好作業標準，其主要目的是：

- 提高公眾對樹木安全的意識。
- 推廣樹藝工作的良好作業標準。
- 提升私人物業的樹木管理工作質素。

1.2 《手冊》的對象

本手冊旨在協助樹木擁有人、物業經理和合資格專業人士進一步了解怎樣護理樹木資產。所有參與樹木管理工作的管理人員或專業人士，應在規劃和執行樹木工作時了解和採用合適的方法去護理樹木。

目錄

- 1.1 用途
- 1.2 《手冊》的對象
- 1.3 《手冊》的應用
- 1.4 《手冊》的內容
- 1.5 認識你的樹木資產
 - 1.5.1 樹木是珍貴資產
 - 1.5.2 樹木是生物體
- 1.6 管理樹木安全
- 1.7 樹木管理的法律條款
 - 1.7.1 普通法謹慎責任
 - 1.7.2 《建築物管理條例》
(第344章)
 - 1.7.3 《大廈管理及維修工作守則》
 - 1.7.4 《佔用人法律責任條例》
(第314章)
 - 1.7.5 地契條款
- 1.8 良好樹木管理的要素
 - 1.8.1 聘用合資格專業人士進行樹木工作
 - 1.8.2 遵循標準和良好作業方式
 - 1.8.3 定期進行樹木巡查
 - 1.8.4 購買第三者風險保險

第1部分 — 樹木擁有人的謹慎責任

1.3

《手冊》的應用

樹木擁有人應

- 了解其下物業在樹木安全方面的法律責任。
- 了解進行定期樹木檢查、優質樹木護養和聘用合資格專業人士進行樹木工作的重要性。

物業經理應

- 了解在代表樹木擁有人在執行樹木管理工作時所擔當的角色。
- 聘用合資格專業人士進行所有樹木工作。

合資格專業人士應

- 知悉在提供優質樹木工作時所擔當的角色和責任。
- 遵循《樹木管理手冊》。
- 在進行樹木風險評估和樹木工作時，展示合資格專業人士應具備的能力和專業水平。

第1部分 — 樹木擁有人的謹慎責任

1.4

《手冊》的內容

本手冊包括下列三個部分及一系列補充附錄：

- **第1部分**重點講述有關樹木管理的法律條款和樹木擁有人在實施合適樹木管理的要點。
- **第2部分**訂明推行樹木風險管理的主要步驟，包括了解我們的樹木庫存、進行樹木風險評估、採取樹木風險緩解措施和保存樹木巡查記錄。
- **第3部分**強調樹木護養的重要性，包括正確的樹木種植方法和定期樹木護養。

《樹木管理手冊》覆蓋範圍廣泛，但本手冊並不能涵蓋所有樹木管理的情況。樹木管理的方法亦會因新技術的發展，作業方式的改良或資源開發而作出改善。因此，本手冊並不會妨礙因新技術或方法而對現有樹木作業方式優化的發展。

第1部分 — 樹木擁有人的謹慎責任

1.5 認識你的樹木資產

1.5.1 樹木是珍貴資產

有效的樹木管理和護養是你對物業作出的投資。結構穩固和健康的樹木可以：

- 為你提供舒適的生活環境。
- 隨著時間提升物業價值。
- 保障住客、業主和公眾的安全。
- 提升我們的生理和心智健康，以及文化素養。
- 協助業主在購買第三者風險保險時，可以獲得較有利的條件。

1.5.2 樹木是生物體

樹木是生物體，很自然會隨年月逐漸衰老。樹木在生長過程中可能會：

- 長大。
- 落葉和樹枝脫落。
- 健康衰退。
- 容易受病蟲害侵襲和變得衰弱。
- 結構上受損。
- 死亡。

樹木的結構和健康狀況會隨着樹木的生命周期和外在環境的改變而出現變化。而管理不當和採取不合適的樹木護理方法亦會加速樹木的衰退。

第1部分 — 樹木擁有人的謹慎責任

良好的生長環境是令到樹木健康成長的重要因素。以下是一些會影響樹木生長的例子：

- 設計欠佳：樹木品種和生長地點不相配
- 生長環境不理想：如根部伸展範圍受限制
- 苗木供應欠佳：苗木質素不理想
- 種植方法不當：植樹太深
- 管理不妥善：樹木健康及風險的評估不理想
- 護養不妥善：主根被切斷、水分不足、修剪不當、受工程損害

樹木擁有人請注意：

透過妥善管理你的樹木資產，既可提升樹木安全，還可以享受優美的環境。

1.6 管理樹木安全

為保障人命安全，樹木擁有人應：

- 小心謹慎地管理樹木，以確保樹木健康生長和結構良好。
- 識別有危險的樹木。
- 適時採取合適的緩解措施，以減低樹木構成的風險。

第 1 部分 — 樹木擁有人的謹慎責任

1.7 樹木管理的法律條款

1.7.1 普通法謹慎責任

土地業主負有普通法謹慎責任，須維護其下土地，包括在該土地上生長的樹木，確保樹木不會對鄰居和公眾構成危險。業主如不履行謹慎責任而造成人身傷害及／或財物損毀，可能須承擔法律責任。

1.7.2 《建築物管理條例》（第 344 章）

假如建築物業主根據《建築物管理條例》（《條例》）（香港法例第 344 章）成立業主立案法團，則業主立案法團便須負責管理建築物的公用部分，包括花園及樹木。

根據《條例》的規定，業主立案法團有責任使建築物的公用部分維持良好合用的狀況，並保持清潔。因此，業主立案法團須妥善管理和保養建築物公用部分內的園境地方，例如草地、花園及樹木。

第1部分 — 樹木擁有人的謹慎責任

1.7.3 《大廈管理及維修工作守則》

業主立案法團在根據《條例》履行職責和行使權力時，須遵循民政事務局長根據《條例》第44(1)條(b)項頒布的《大廈管理及維修工作守則》的指示。

《工作守則》載列有關建築物公用部分的管理和安全的準則和常規，供業主立案法團遵守和依循。如《工作守則》未獲遵循，則可作為有助於確定或否定民事或刑事法律程序中所爭論的法律責任的根據。

《樹木管理手冊》將納入為《工作守則》的一部分(進行中)。業主立案法團應遵循《樹木管理手冊》，以便有效地管理和護養樹木。

1.7.4 《佔用人法律責任條例》(第314章)

如樹木倒塌而引致第三者損傷或死亡，業主可能因違反《佔用人法律責任條例》(香港法例第314章)¹的規定而須承擔法律責任。

¹ 《佔用人法律責任條例》(香港法例第314章)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。

第1部分 — 樹木擁有人的謹慎責任

1.7.5 地契條款

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）必須查閱和遵循地契條款。

私人地段契約中如有樹木保育條款，除非在緊急情況下，有關地段的業主必須取得地政總署的書面同意後，才可移除或作大型樹木修剪。有關申請必須符合《地政處作業備考第7/2007號》或其後更新版本內的規定。所屬的分區地政處在批出同意書時，可按其認為適當的情況，訂立有關移植、園境補償或重新種植的條件。

第 1 部分 — 樹木擁有人的謹慎責任

如私人地段業主認為地段內的樹木會對公眾安全構成即時危險，在保障公眾安全的情況下，地段業主可按照《地政處作業備考第 7/2007 號》或其後更新版本的要求，聘請合資格專業人士，在進行風險評估後，可先進行緊急修剪或樹木移除工作。地段業主或其代表必須在修剪或移除樹木後 21 天內，向地政總署提交由該名專業人士擬備的詳細報告。相關的補償種植方案亦應要提交地政總署作審批。補償種植的護養應包括，但不只限於適時進行樹木風險評估，以達致合適的樹木管理和護養。相關的資料見《手冊》第 2 部分 2.4.2 節。

本節所載資料只供一般參考之用，並非專業的法律意見。樹木擁有人如對某一特定個案中所涉的職責及法律責任有任何疑問，應尋求律師協助。

第1部分 — 樹木擁有人的謹慎責任

1.8 良好樹木管理的要素

1.8.1 聘用合資格專業人士進行樹木工作

樹木巡查、樹木風險評估和緩解措施等工作涉及樹藝方面的知識，並需要專業意見。樹木擁有人應：

- 聘用合資格專業人士就各方面的樹木工作提供意見，以及監督和處理相關事宜。
- 甄選聲譽良好和具備相關經驗的合資格專業人士，以取得理想的工作成效。

附錄1 — 樹藝工作合資格專業人士的要求

附錄2 — 採購樹藝服務的簡介樣本

1.8.2 遵循標準和良好作業方式

綠化、園境及樹木管理組負責頒布樹木管理的標準，以及提高樹藝業界的專業水平。樹木擁有人應：

- 遵循綠化、園境及樹木管理組的樹木管理指引。
- 參與由綠化、園境及樹木管理組或其他專業機構舉辦的樹木管理公眾講座和研討會。
- 瀏覽綠化、園境及樹木管理組網頁 (<http://www.greening.gov.hk/tc/home/index.html>)。獲取最新的樹木管理資料。

第 1 部分 — 樹木擁有人的謹慎責任

1.8.3 定期進行樹木巡查

定期進行樹木巡查有助識別樹木健康衰退的早期徵狀。樹木擁有人應：

- 把定期樹木巡查納入為日常樹木護養工作的一部分。
- 在惡劣天氣過後檢查其下樹木，確保樹木的穩定性。
- 在每年風雨季前，進行樹木風險評估。

1.8.4 購買第三者風險保險

《建築物管理條例》第 28 條訂明，業主立案法團必須就有關建築物的公用部分購買第三者風險保險，並須保持該保險單有效，以保障業主和第三者的權益。

已成立其他大廈組織（例如業主委員會）的業主，也應盡量安排購買第三者風險保險，以減低他們在意外發生時所承擔的風險。

有關《建築物管理（第三者風險保險）規例》的詳情，請參照民政事務總署網頁。

www.buildingmgmt.gov.hk