



COVER STORY

主題文章

有關香港【物業管理服務條例草案】

鍾沛林律師

太平紳士、金紫荊星章

背景

1. 物業管理行業現時並沒有一套關乎整體行業對物業管理公司(「物管公司」)及物業管理從業員(「物管從業員」)的基本資格和標準。香港政府於2011年公佈計劃引入一套強制發牌制度，以規管及確保物業管理行業的質素，提高公眾對物業管理的認知及推廣妥善物業管理的概念。民政事務局局長亦委任了一個諮詢委員會，由業界及相關專業界別人士(包括法律、會計和測量)和社會各界人士出任委員，就物管行業發牌的建議、條件、級別、規管機構的組成、物管公司和物業管理人的專業守則的草擬，違規的處理與及條例實行時的過渡安排等提出意見。
2. 物業管理公司及物管從業員肩負一個非常重要的角色：那是協助業主及早察覺大廈的問題，適時安排進行維修工程，及迅速採取行動以遵守政府對大廈檢查及修葺的命令，並就大廈遵守【建築物管理條例】有關招聘顧問及承建商所需的程序，提供專業意見。物管公司及物管從業員如違反專業道德或不當行為，均會影響樓宇的安全、治安及環境水平。
3. 有鑑於此，政府在得到專業團體的支持推動強制發牌制度，以訂定物管公司及持牌的物管從業員(下稱「物業管理人」)的最低資歷要求。相信此發牌制度可達各項目的：
 1. 提升物管的事業水平及地位。
 2. 令各持份者明白專業管理可保障樓宇安全及居住或工作環境，並維持樓宇價值；
 3. 對不遵守法例及操守規則的物管公司及物業管理人作出處分；及
 4. 令使用物管服務的人士更了解物業管理的內涵，從而達到與物管公司及物管從業員的共融，令管業更暢順。
4. 【物業管理服務條例草案】(Property Management Services Bill)已於2014年4月25日刊憲，2014年5月7日於立法會議首讀，現進入二讀審議程序。立法會議已成立審議小組，並開始對條文內容進行深入審議。極希望審議能在本年度立法議期三讀通過後成為法例，於2015年成立「物業管理業監管局」(「監管局」)。

條例草案的主要內容簡介 草案的目的

5. 草案目的為規範物業管理公司及從業員的基本資格，透過立法藉法例設立強制性發牌制度，監察物業管理公司的營運及確保物業管理的質素。

物業管理公司牌照：

6. 門檻不高：有註冊物業管理人、會計員及技工的最低人數要求，以及該公司是否適宜持有物管公司牌照(例如公司是否正在清盤、有否罪行紀錄、其董事是否合適人選等)。相信目前的中小型公司可以適應所需條件。
- 6.1 單一發牌制度，不分級數，以免造成標籤效應。單一服務的公司，而只提供例如保安或清潔服務的公司，則不受規管。法團自行管理或業主自行管理的不受規管。政府和房委會亦不受發牌制度規管。
- 6.2 物管公司有責任向客戶提供資料，並將主要資料給公眾索閱及上網，令消費者可作出選擇，例如公司資料、管理的物業組合、持牌物業管理人的數目等。
- 6.3 香港資歷架構下物管行業的能力標準訂明了物管行業的7項主要職能範圍(functional areas):—
 - (a) 為業主、租客和社區提供物業管理服務；
 - (b) 物業環境管理；
 - (c) 大廈維修保養及改善；
 - (d) 財務及資產管理；
 - (e) 設施管理；
 - (f) 人力資源管理；及
 - (g) 應用法律。

以上範圍代表了物管公司與從業員所需的技能和知識，並會被用作參考於將來的規例訂明為物業管理服務。條例草案的附表1其實是採納此職能範圍作為訂明物業管理的服務項目。

- 6.4 持牌物管公司須遵守法例所訂以及監管局所發的操守守則，違者可遭監管局紀律處分，包括譴責、警告、罰款、暫時吊銷牌照或撤銷牌照。
- 6.5 監管局須不時於憲報刊登公告，公佈持牌人的名單，包括其姓名或名稱，以及牌照號碼。

物業管理人

7. 只有擔當管理或督導職務的物業從業員(下稱「物業管理人」)才受發牌規管，前線人員無須領牌；以公職人員的身份提供物業管理服務亦不受規管。
- 7.1 物業管理人將為2級別制，只向個人發出。申請人必須符合將來制訂的牌照準則及條件。相信準則會包括：
 - (a) 1級(稱為[註冊專業物業經理])—
學位或認可學歷、專業資格、工作年資及經驗。
 - (b) 2級(稱為[持牌物業管理主任])—
學位以下學歷、專業資格、工作年資及經驗。
持牌物業管理主任可提升至較高級別。
 - (c) 該物業管理人是否為合適人選，例如該人是否精神紊亂，曾否有相關罪行的定罪紀錄等。
- 7.2 2級別制可鼓勵從業員致力專業發展，提升至較高級別，讓資歷較低者進入市場。
- 7.3 持牌人須遵守法例所訂的要求以及監管局所訂的操守守則，違者可遭紀律處分，包括譴責、警告、罰款，暫時吊銷牌照或撤銷牌照。

過渡期

8. 法例實施後將有3年過渡期，給與個人有時間取得所需的資歷及公司在運作、人手、資歷等作好準備。
- 8.1 監管局可發出臨時牌照給物業管理人，但須於3年內修畢所需的持續專業發展課程。
- 8.2 符合正式牌照發牌準則的物管從業員亦可在過渡期間直接申請正式牌照。

規管機構 — (物業管理業監管局)

9. 由特首委任1委員會，委員包括認識物管的人士而具物管一般行政或消費事務經驗；從事物管服務人士；及特首認為合適的人士，包括公職人員。成員有主席、副主席及不超過18位其他成員。

職能

- 9.1 紀律監管者：
 - 制定專業守則及操守守則；訂定發牌規定；處理投訴及查詢；處罰行為不當和手法不良的公司，包括撤銷或暫時吊銷牌照。監管局有權調查持牌人士涉嫌違紀行為或不再符合持牌的訂明準則。
- 9.2 業界推動者：
 - 提高專業水平；提供培訓及持續發展的規定；舉辦活動，促進專業發展；及推廣業主教育。
- 9.3 管理公司登記資料。
- 9.4 行政總裁領導各執行部門。
- 9.5 監管局可藉規例訂明持有牌照的條件及準則，申請牌照的資料，以及所須附有的文件，所須繳付的費用。

上訴機制

10. 由民政事務局長委出一個獨立的委員團處理對發牌或續牌的決定或紀律處分的決定等上訴。

附屬法例

11. 條例草案通過後，物管公司及物業管理人的詳細發牌準則、各類所需附的文件、牌費等事宜將會由附屬法例訂明。

2014年10月

因延誤執行公契引起的問題(香港適用)

郭冠英律師
李郭羅律師行

法團的延誤變成被告的辯解理由

當被追究違反公契時，業主通常會提出一些答辯理由，包括違反行為存在已久，或其他業主也違反同樣的公契條款，法團或管理公司一向視若無睹，如今突然針對他們執法，對他們不公平。其實法律上，「延誤執行」或「默許違責」(delay or acquiescence) 均可能構成業主的辯解理由，只要他能說服法庭，法團或管理公司的延誤令業主覺得法團及管理公司不會追究他們違反公契一事，如果現在要馬上執行公契或《建築物管理條例》的規定並不合理，也會對被告的業主構成不利。

不能明文允許，那有行為默許

在**荷里活中心**一案(HCA 1582/2007，判決日期：2010年8月16日；及 CACV 185/2010，判決日期：2011年8月4日)中，涉案大廈樓下數層是商業用戶，較高層的單位則為住宅。商業樓層的業主把位於地下至1樓之間外牆的簷蓬出租，讓他人豎立巨型廣告牌，收取廣告費。由於大廈位處旺角人流多的地方，所收取的廣告費數目甚為可觀，款項被用作支付部份商場管理費。商業樓層的業主每隔三兩年便與廣告代理商簽一份新約出租地方，也因有廣告費收入而令商場的管理費大減，歷時六、七年，從未遭法團干涉。

其實，該簷蓬為整幢大廈的公共地方，並不只屬於商場業主所有。根據《建築物管理條例》第34I條，個別業主未經業主委員會(如已成立法團，則為管理委員會)通過決議允許，不得將共用地方侵佔作為一己之用，違反該規定將被視作違反大廈公契。故此，案中商業單位侵佔本屬大廈公用地方的行為，已經違反了第34I條及公契規定。某天，法團突然發難，透過律師發信要求商場業主拆除廣告牌，並討回後者歷年所收的廣告費。

高等法院認為，法團有權透過管委會決議，讓商場業主佔用簷蓬等公用地方，即有權容許相關行為。但法團多年明知有廣告牌，也沒有投訴，其行為令人以為它「默許」商場出租公用地方。若突然終止廣告協議，商場業主可能要賠償違約的損失。已收取的廣告費累積數額不菲，且早已花光在商場的管理費上，若要各商舖業主科款退還法團，會對他們不公平。

法院在判詞中說明，「默許」(acquiescence)是否構成法律上辯解的理由，取決於法團是否有權去允許相關的違反公契的行為。如果他們有此權力的話，他們便可以「明文允許」，或透過其長期的「不作為」(omission)「默許」該違規行為，「延誤」及「默許」便可能構成被告業主的辯解，若立即執行公契會對被告業主不公平的話，法庭便會不予執行；反過來說，如法團或管理公司在法律上根本無權允許相關的違規行為，他們也無權「默許」其存在。在此情況下，即使執行公契方面有所延誤，業主都未必可因此獲得開脫。

所以有個說法是「不能明文允許，那有行為默許」(what cannot be done expressly cannot be done impliedly)。案中高等法院的裁決為上訴庭所確認，法團及商場業主雖分別上訴均被駁回。

重覆違規

一般來說，如果違規行為不斷重覆進行，那除非「默許」的時段太長，令人感到法團永遠不會執行公契相關規定，即所謂「犯法已變成合法」(the wrong has grown into a right)，否則「默許」只會暫時令法團失去執行公契規定的權利。換句話說，法團或管理處只是「暫時」，而非「永久」失去執行公契的權利。上述案件中，商場業主每隔三兩年續約出租廣告位一次，即不斷重覆違反公契。法庭認為，當商場業主收到法團的律師信後，應該只完成當時仍生效的廣告合約，便立即終止違規行為。但他們沒如此做，在知悉法團的反對下，仍再與廣告代理續約。所以，法庭最終仍頒下禁制令，要商場拆除廣告牌，及向法團支付收到律師信之後所訂立的租約之下所得的酬金。

近期案例

在近期**永明工業大廈**一案(HCCT 60/2006；判決日期：2014年6月23日)，法團投訴發展商違反以下公契規定：

- (i) 於1994年將地下外牆部分改為玻璃幕牆(「第一項投訴」)；
- (ii) 容許其租客在2005年和2006年改動地下外牆(「第二項投訴」)；
- (iii) 從1994年起違規佔據公共地方的空間，在該處興建閣樓(「第三項投訴」)

公契規定如下：

“... no Owner shall ...use, cut, injure, damage, alter or interfere with any part or parts of the Common Areas or any of the Common Facilities ...” (「第一段」)

“No Owner shall do or permit to be done any act or thing which may or will alter the external appearance of the Building, including but not limited to the colour and type of the external walls...without the prior consent in writing of the Manager and the Manager may specify any conditions for giving such consent.” (「第二段」)

法團指，該些改動有違上述第一段不可改動公共地方的規定，亦違反第二段未經管理公司書面批准，不可改動大廈外觀的條款。故向法院申請禁制令，要發展商拆除僭建物及還原地方。

就第一項投訴，高等法院認為，法團多年來對改建視若無睹，延誤執行公契，已構成對違規行為的默許，而根據**荷里活中心**一案，該等違規行為屬於法團有權允許的行為，法團的延誤可被發展商視為一種「默許」，故拒絕法團要求頒禁制令的申請。

就第二項投訴，管理公司在發展商的租客在2005年及2006年作出改動工程的時候，已去信投訴，並要求對方停止拆除該部分外牆。故此，發展商及其租客明顯是在清楚知道公契規定及法團反對的情況之下作出改動，並不存在法團有「默許」的情況。且沒有證據證明下令拆去該改動會對發展商或其租客造成不公，也沒有房屋署的批准或授權人士的證書證明該改動在結構上安全，法庭於是下令發展商拆去僭建物，並將受影響的部分照原來政府所批准的建築圖則還原。

就第三項投訴，法庭認為，雖然法團在提出申索方面有所延誤，但並不顯示法團有意豁免或放棄追究的權利。法團只是不知道相關地方是大廈的共用地方，錯誤以為是發展商專用範圍，有權在該處興建閣樓。後來經過訴訟，在2008年原訟法庭以及2011年上訴法庭的判決後，法團才知道該地方屬共用地方。故此法團較遲才採取行動，屬情有可原，「默許」的辯解理由在法律上不能成立，法庭下令發展商須拆除僭建物。

要注意的是，第一項投訴可能同時違反了上述公契第一段及第二段的規定，但兩者條文在字面上有所不同。第一段似乎並未授權法團或經理人允許侵佔共用地方的行為，第二段則規定業主們未經管理公司批准（「without the prior consent in writing of the Manager」），才不可改變大廈外觀，即法團及管理公司均有權容許相關改動。審訊時法團方面提出，按照**荷里活中心**一案判決的分類，由於公契第一段未有「without the prior consent in writing of the Manager」字眼，法團根本不可以明文允許發展商的改建共用地方，所以「默許」並不構成辯解理由。但高院認為，改動共用部份為業主們整體透過法團可容許的行為，所以「默許」等辯解理由仍可成立。

事實上，兩案均涉及侵佔改動共用地方，《建築物管理條例》第34I條規定，經業委會或管委會會議決議許可，業主可將公共地方作為私用。故此，按照法例，法團可能有權允許這種行為，故亦可受制於「默許」的辯解。所以，在決定法團或管理公司有無權容許相關行為時，不能只看公契表面文字規定，例如有沒有「未經管理公司批准」（「without the prior consent in writing of the Manager」）等字眼，而應看清楚行為性質及《建築物管理條例》條文。

此外，判詞中無討論法團是否可終止其「默許」的表示，即通知發展商，不再容忍相關行為，並給予對方一個合理時限去拆除僭建物。涉案的僭建改動畢竟屬一次性行為，在法團投訴前已全部完成，也未如**荷里活中心**一案的廣告續約般重覆進行，或許因為這原因，就第一項投訴，法團便永久喪失執行公契的權利。須注意的是，**永明工業大廈**一案判決不久，暫未見上訴判決，業界可留意該案有否新進展及其他相關案例。

澳門物業管理迎接的挑戰



澳門物業管理業商會 會長 謝思訓

目前，物業管理行業處於編制相關法制的時期，全面規管行業的法例逐步建立。《分層建築物共同部分管理法律制度》已結束諮詢將進入立法程式，《分層建築物管理商業業務法》正處於諮詢階段，最低工資法案也已結束諮詢和將進入立法程式，規管大廈業戶與管理機關的法規《大廈管理規章指引》草案也在政府主管部門草擬中。業界充滿期待，這系列法例法規將會有效地規範物業管理事務的各方主體，釐定權責，有助建立行業發展的新局面。

現實的情況中，行業為低利潤的服務性行業，部分同業或某些項目陷於水深火熱、艱苦經營的困境；現時澳門尚不具備相關完善有效的法制，去確保通過及調整大廈管理費，以及確保能依時收到管理費；因缺乏人力資源，提升行業水準無人力資源支撐，只會淪為口號；大廈管理費是維持大廈管理事務營運幾乎唯一的收入，目前大廈管理費嚴重偏低，根本不能適應和配合立法後及執行最低工資後的專業營運需要；法律將對行業的營運和操作實施規管和處罰，則必須先完善相關法制的配套，業界應在相對有保障的法制環境下從事業務，這是公平的要求；我們希望政府和立法機關重視這些伴隨著立法需全面關注及予以考慮的相關因素。

業界不反對最低工資立法首先在物業管理範疇執行，但最低工資立法不純是勞資關係的範疇，而屬於對市民大眾有影響的社會問題。大廈各業主是法定的支付大廈管理費的主體，大廈管理費是用於支付大廈各項公共開支包括大廈管理人員薪酬等的幾乎唯一收入來源，執行最低工資而引起的服務成本增加應由大廈物業管理費調升而作平衡。從媒體公佈的最低工資立法諮詢的資訊看到，小業主似乎對最低工資立法引發調升管理費的認識不足，更沒有認識到在物業管理行業兩個工種中實施最低工資，將需要由每座大廈的業主參與及召開法定的業主大會議定能平衡大廈收支的管理費標準，從而沒有就此表達更多意見，似乎未見收集到具影響力的主流意見。

上述法律法規制定與業界生存發展息息相關，澳門物業管理業商會及澳門物業管理專業人員協會組織了深入研討，並向政府主管部門作出書面諮詢意見。期待政府和立法機關全面考量各項因素，注重選定各個法律法規實施的合適時機，以達各法律法規配套執法的最佳效果，切實保障各方權益。

展望未來，行業具有遠大的發展空間，日後填海地推出建成大量的各類樓宇，均需相應的人員提供物業管理服務，行業必將在服務範圍和從業人員方面擴展，業界需做好行業專業化培訓和人才儲備工作，迎接行業發展的機遇。

2014年10月27日

New Version of ISO 14001 on Schedule for 2015 新版ISO 14001 預期2015年面世

Dr Nigel H. Croft
Associate Technical Director, HKQAA
Chairman, ISO Technical Subcommittee on Quality Systems (ISO/TC176/SC2)
倪國夫博士
香港品質保證局技術總監
國際標準化組織質量體系技術委員會 (ISO/TC176/SC2) 主席



Since it was first published in 1996, *ISO 14001:2004 Environmental management systems – Requirements with guidance for use* has been adopted on a global basis and there are now well over 250 000 certified users in 155 countries worldwide. The standard is currently undergoing its second revision by ISO's Technical Subcommittee TC207/SC1 to ensure that it remains relevant over the next two decades, by addressing challenges that include:

- Increasingly rigorous legislation
- Environmental concerns arising from pollution; excessive demands on resources; degradation of eco-systems and bio-diversity issues
- An increasing world population, compounded by greater expectations from society for transparent, responsible sustainable development
- Value-chain and life-cycle concepts

The revision process

Work on the revision started in earnest in 2012, and one of the key inputs has been a report from the TC 207/SC 1 Study Group on "Future Challenges for Environmental Management Systems", which evaluated the potential implications of evolving stakeholder expectations and new developments in the field of environmental management since ISO 14001 was first published in 1996. In total, the Study Group tabled 25 recommendations for consideration in the new revision of ISO 14001, including the following:

- Emphasise that an organisation should retain the responsibility to align its ISO 14001 processes with its environmental and business priorities
- Strengthen the focus on subjects such as:
 - Transparency and accountability in environmental management issues and performance
 - Value chain influence and responsibility
- Express environmental management more clearly as contributing to sustainable development, one of the key pillars of social responsibility
- Broaden and clarify the concept of "Prevention of pollution"
- Strengthen performance evaluation as part of ISO 14001
- Emphasise the strategic considerations, benefits and opportunities of environmental management for organisations
- Strengthen (on a strategic level) the relationship between environmental management and the core business of an organisation, i.e. its products and services and the interaction with stakeholders (including clients and suppliers)
- Address life cycle thinking and the value chain perspectives more clearly in the identification and evaluation of environmental aspects related to products and services

The second Committee Draft of the revision has been circulated to the ISO Member Bodies and the ballot was approved in early 2014. Work is currently underway to address the comments received, and to prepare for publication of the Draft International Standard ("DIS"). This is currently scheduled for mid-2014.

《ISO 14001:2004 環境管理體系——要求及使用指南》自1996年出版以來，至今已獲全球155個國家的機構採用，發出超過250,000張證書。現時，國際標準化組織 (ISO) 技術委員會 TC207/SC1 正密鑼緊鼓地籌備 ISO 14001 的第二次修訂，以應對未來二十年會出現的新挑戰：

- 各地日趨嚴謹的法例法規
- 污染導致的環境問題；天然資源緊絀；生態系統及生物多樣性受損
- 全球人口膨脹；大眾對社會透明度、社會責任及可持續發展的期望日增
- 價值鏈及生命週期概念

修訂過程

ISO 14001 的修訂工作早於2012年正式展開，為此，TC207/SC1 的研究小組製作了一份名為《環境管理體系面臨之挑戰》的報告，分析自1996年ISO 14001初版以來，關於環境管理有甚麼新的發展，以及持份者有甚麼新期望，並從中總結出25項新版ISO 14001的修訂建議，包括：

- 強調機構有責任將ISO 14001融入其環保及業務上的決策
- 更加重視以下題目：
 - 對環境管理事項及表現的透明度和承擔
 - 價值鏈的影響及相關責任
- 在可持續發展的課題上，環境管理項目應獲得更具體的闡述
- 對「防止污染」作出更全面及明確的定義
- 加強表現評估的部分
- 強調環境管理為機構帶來的策略考量、好處及機遇
- 深化環境管理與核心業務 (如產品和服務、與顧客及供應商等持份者的互動) 在策略層面上的關係
- 在識別及評估產品和服務對環境的影響時，須加入生命週期及價值鏈的思維

新版ISO 14001的第二份委員草案已於2014年初通過ISO成員的投票，現時正根據收集到的意見，編寫《國際標準草案》，預計於2014年中發表。

Source: Hong Kong Quality Assurance Agency "VISION Issue 52" 香港品質保證局「管略 第52期」

Structure and content of ISO 14001:2015

Like its counterpart for Quality Management Systems (ISO 9001), ISO 14001:2015 will be based on the aligned "High level structure" and "common text" that was developed by ISO's Joint Technical Coordination Group, and published in "Annex SL" of the ISO Directives in 2012. The aim is to promote greater harmonisation between ISO's various management system standards, and this is expected to benefit those users who wish to address quality and environmental topics within a single, integrated system. The result is that approximately 30% of the new ISO 14001 will be virtually identical to the new ISO 9001 (for example, in common topics such as policy definition and deployment, resource management, document control, internal audits and management review), though each standard will include discipline-specific text that reflect the context in which a quality management system or an environmental management system is to be implemented.

The "High Level Clause Structure" to be used for ISO 14001 is as follows:

ISO 14001:2015的章節結構與內容

跟新版的《ISO 9001 質量管理體系》標準一樣，ISO 14001:2015 將會以ISO聯合技術協調小組編寫的「高階架構」及「相同文本」方式編寫，並作為2012年《ISO指引》中的「附件SL」出版，以便機構能透過實行一個綜合管理體系，同時達到質量管理及環境管理等多個標準。因此，ISO 14001 和 ISO 9001 將會約有約三成的相同內容（如政策定義與實施、資源管理、文件管制、內部審核、管理評審等共同題目），雖然兩者均個別有反映其管理體系獨特性的內容。

ISO 14001 的高階架構詳列如下：

| | |
|--|--|
| 1. Scope | 1. 範圍 |
| 2. Normative references | 2. 引用標準 |
| 3. Terms and definitions | 3. 詞彙和定義 |
| 4. Context of the organisation | 4. 機構環境 |
| <ul style="list-style-type: none"> Understanding the organisation and its context Needs and expectations of interested parties Determining the scope of the EMS Environmental Management System (This will now incorporate the need for the organisation to manage the processes needed for its EMS) | <ul style="list-style-type: none"> 了解機構及其環境 相關利益團體的需求和期望 決定環境管理體系的範圍 環境管理體系(包括機構需要管理體系過程的原因) |
| 5. Leadership | 5. 領導 |
| <ul style="list-style-type: none"> Leadership and commitment Environmental Policy Roles, responsibility and authority | <ul style="list-style-type: none"> 領導與承擔 環境方針 職能、職責與權限 |
| 6. Planning | 6. 規劃 |
| <ul style="list-style-type: none"> Actions to address risks & opportunities (This will include the identification of environmental aspects, any significant impacts and the organisation's legal compliance obligations) Environmental Objectives and plans to achieve them | <ul style="list-style-type: none"> 應對風險和機會的措施(包括識別環境管理的範圍、會導致的影響及法律法規要求等) 目標和計劃實行 |
| 7. Support | 7. 支援 |
| <ul style="list-style-type: none"> Resources Competence Awareness Communication (includes internal and external communication and reporting) Documented information | <ul style="list-style-type: none"> 資源 員工能力 員工意識 溝通(包括內部溝通、對外溝通及匯報等) 文件記錄 |
| 8. Operation | 8. 營運 |
| <ul style="list-style-type: none"> Operational planning and control Value chain control Emergency preparedness and response | <ul style="list-style-type: none"> 營運規劃與監控 價值鏈的監控 緊急情況的準備與應對 |
| 9. Performance evaluation | 9. 績效評估 |
| <ul style="list-style-type: none"> Monitoring, measurement, analysis & evaluation Internal audit Management review | <ul style="list-style-type: none"> 監察、測量、分析與評估 內部審核 管理評審 |
| 10. Improvement | 10. 改進 |
| <ul style="list-style-type: none"> Non conformity and corrective action Continual Improvement | <ul style="list-style-type: none"> 不符合項與糾正措施 持續改進 |

It can be seen that this structure follows a logical "Plan-Do-Check-Act" sequence, which is shown schematically in the following figure (taken from the Committee Draft for ISO 14001):

此架構依循「策劃－執行－檢查－行動」的模式，如下圖所示(來源：ISO 14001 委員會草案)：



The main changes

The Introduction to the Committee Draft of ISO 14001:2015 emphasises that ISO's portfolio of standards on environmental management are intended to provide organisations with knowledge, tools and techniques to build success over the long term and create new opportunities for sustainable development and growth. In today's society, it is important for an organisation to be able to reduce its direct operational footprint, and to influence the way its products and services are designed, manufactured, distributed, consumed and disposed by using a life-cycle perspective to ensure that environmental burdens are not inadvertently shifted elsewhere in the cycle. As social networking and other communication tools become ever more sophisticated, it is equally important that organisations engage with relevant interested parties and share environmental information.

It is important to emphasise that the final text of ISO 14001:2015 has not yet been agreed, but based on the work that has been carried out so far, the following key enhancements can be noted:

• Context of the organisation

All of ISO's management system standards now begin with a requirement for the organisation to define the context in which it operates. In other words: what are the external and internal factors that can affect the organisation's ability to achieve its environmental objectives? External factors could include, for example, the local socio-economic conditions, ecosystem and legal framework, as well as the availability of resources and governmental infrastructure. Internal factors might include issues such as the technology available, organisational culture, and general educational levels of the workforce.

• Strategic Planning

The need to integrate environmental management considerations into the organisation's overall strategic planning processes is emphasised.

• Risks and opportunities

Risk relates to the effect of uncertainty on planned results. The concept of risk has always been present in ISO 14001, in the requirement for an organisation to identify the environmental aspects related to its operations, and to address the associated significant environmental impacts. Many organisations have chosen to address this using techniques such as Failure Mode and Effect Analysis, to assign priorities to the various environmental impacts based on the overall risk they represent. This is now more explicitly addressed, and actions to mitigate adverse risk or exploit beneficial opportunities (such as new technologies, novel use of raw materials etc) are integrated in the operational planning of the environmental management system.

• Leadership

The clause related to top management has been enhanced, to recognise that effective leadership needs to be demonstrated at all levels within the organisation, starting from top management, but being deployed down to the first levels of line management.

• Environmental Policy

The organisation is now required to include in its policy a commitment to the prevention of pollution and to support environmental protection specific to the context of the organisation, such as sustainable resource use, climate change mitigation and adaptation, and protection of biodiversity and ecosystems.

• External communication and reporting

ISO 14001:2015 will emphasise the need communications to be truthful and not misleading; complete, accurate, transparent and reliable, and based on and consistent with the information generated within the environmental management.

• Value chain planning and control

The new revision promotes the concept of "Lifecycle thinking" (but with no specific requirement to perform a formal life cycle assessment) to manage environmental aspects associated with procured goods and services, as well as the environmental impacts associated with product use and end-of-life treatment or disposal.

Transition to ISO 14001:2015

The revision process for ISO 14001 is already well underway, and the new version is on schedule for publication late in 2015. In order to allow sufficient time for organisations that are currently certified to ISO 14001 to adapt to the new requirements, it is likely that a transition period of not less than two years (and, quite probably three years) will be defined by the International Accreditation Forum. This will be decided before the end of 2014.

重要修訂內容

ISO 14001:2015 委員會草案的引言指出，ISO 環境管理標準系列的目的是為機構提供知識、工具和技術，以達到可持續發展的長遠目標，並創造更多可持續發展的機會。在今日的社會，企業必須懂得降低營運直接產生的碳足跡，並且監控其產品和服務的生命週期，包括開發、生產、分銷、耗用、棄置等過程，以免不自覺地將對環境的影響轉移至其他地方；另外，由於社交網絡及其他溝通平台日益發達，企業亦應爭取不同利益團體的參與，以及與各界分享環保資訊。

現時 ISO 14001:2015 的內容仍在審議階段，但暫時已知以下重要的修訂內容：

• 機構環境

現時所有 ISO 標準均要求機構先定義其營運的環境，換言之：有甚麼內外因素會影響機構達到其環保目標？外在因素可包括社會經濟環境、生態系統情況、法律體制、天然資源供應、政府基建現狀等，而內在因素則可包括科技水平、企業文化、員工教育程度等。

• 策略性規劃

強調機構須在整體策略性規劃中納入環境管理的考量。

• 風險及機會

風險即影響目標實現的不確定因素。事實上，ISO 14001 一直都有包含風險的概念，即要求機構識別其營運對環境有所影響之處，以及如何處理一些重大的影響。過去不少機構選擇使用「失效模式及效應分析」，根據風險程度分配不同影響的處理次序。新版 ISO 14001 則要求機構更明確地處理，在環境管理體系的營運規劃中，加入減低重大風險和尋求更多良好機會（如新科技、使用原材料的新穎方法等）的措施。

• 領導

補充了有關最高管理層的條文，確保他們的領導工作遍及機構各階層，並能伸延至最前線的部門。

• 環境方針

須在機構方針中承諾防止污染，以及在營運涉及的範圍中支持環保，例如使用可持續的資源、採取氣候變化的紓緩及適應措施、保護生物多樣性和生態系統等。

• 對外溝通及匯報

強調溝通內容必須誠實並不含誤導成分，完整、準確、具透明度、可信，並與環境管理的數據互相符合。

• 價值鏈規劃與監控

提倡以「生命週期思維」的概念，管理所採用產品和服務對環境的影響，以及處理和棄置產品時的影響（不過並不要求進行正式的生命週期評估）。

ISO 14001:2015 的過渡期

ISO 14001 的改版工作進展順利，相信新版本將如期於 2015 年下半年面世。而為了給予現有 ISO 14001 用戶充足的時間，作好準備迎接新要求，預料國際認可論壇 (IAF) 會給新修訂版訂立最少兩年（亦很可能是三年）的過渡期，詳情會在 2014 年年底前落實。



Working Together to Promote Energy Efficiency in Residential Buildings

攜手促進住宅樓宇的能源效益

Dr Nigel H. Croft
Associate Technical Director, HKQAA

倪國夫博士
香港品質保證局技術總監

Introduction

ISO 50001, the much-anticipated new standard on Energy Management Systems was published officially by the International Organization for Standardization in June 2011 (See *VISION* 40), and is already beginning to make an impact on the way organisations and governments view and manage their energy usage.

The purpose of ISO 50001 is to define the requirements for an Energy Management System ("EnMS") that enables organisations to establish and manage their processes in order to improve their overall energy performance (including energy efficiency, use and consumption). It also includes an Annex with informative guidance on how to implement the standard effectively. This is intended to lead to reductions in energy cost, greenhouse gas emissions and other related environmental impacts, through the systematic management of energy.

Clearly, the impact and magnitude of energy savings that might be available will vary enormously depending on the context in which the system is being applied. Although the standard was developed with industry and commerce as its primary focus, it is equally applicable to the deployment of an effective energy policy by governments and others to the residential, household level. This article will examine the ways in which ISO 50001 will help to consolidate other energy-related initiatives within the context of energy-efficient buildings for residential use.

Residential buildings

Data from the US Energy Information Administration in 2004 show that over 20% of all energy consumption in the USA can be attributed to residential use. In other parts of the world, this number varies from around 10% to 25%. It is clear therefore that a consolidated effort to improve energy efficiency at the household level can have a significant impact on overall sustainability.

簡介

國際標準化組織已於2011年6月出版期待已久的《ISO 50001能源管理體系》標準（詳情參閱第40期《管略》），並正逐漸改變眾多機構和政府對使用能源的態度和管理方式。

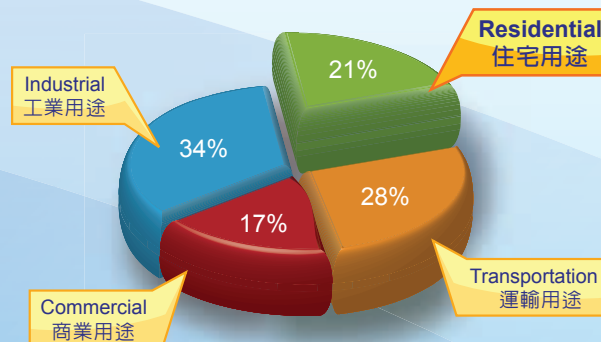
ISO 50001定義出能源管理體系的詳細要求，讓機構建立所需的體系和程序，以提升整體的能源績效（包括能源效率、使用及消耗等方面），並於附錄部分列出了如何有效地實施這些標準的指引。ISO 50001的目的，是幫助機構透過系統化的能源管理，降低能源消耗的成本、溫室氣體排放量和其他對環境的影響。

視乎個別機構的性質及環境，實施ISO 50001所能節省的能源績效自然也大有不同。雖然ISO 50001是以工商業為主要對象，但亦可供政府或其他機構使用，制訂住屋層面的能源政策。本文將探討如何在住宅樓宇中實施ISO 50001，以綜合使用各種改善能源效益的措施。

住宅樓宇

美國能源信息管理局在2004年的數據顯示，住宅用途佔全國能源消耗量超過20%；而在其他國家，則佔10%至25%左右。顯然，社會各界如能合力改善住屋的能源效率，必可為整體的可持續發展帶來裨益。

Energy use in the USA (2004)
美國的能源消耗量分佈（2004年）



Source: US Energy Information Administration
來源：美國能源信息管理局

The main contributors to home energy usage are heating, cooling and lighting, as well as the use of electrical appliances such as refrigerators, freezers, washing machines, tumble dryers, dishwashers and electric ovens. In the European Union and elsewhere, an energy efficiency rating and energy consumption figure must, by law, be shown on all these products to allow consumers to make an intelligent choice. The EU energy label rates products from A++, (the most efficient) to G (the least efficient).

Although it is unlikely that individual households will be aware of or choose to apply ISO 50001, its use by landlords or property management companies, and its promotion by local or national governments will undoubtedly have an impact on energy usage.

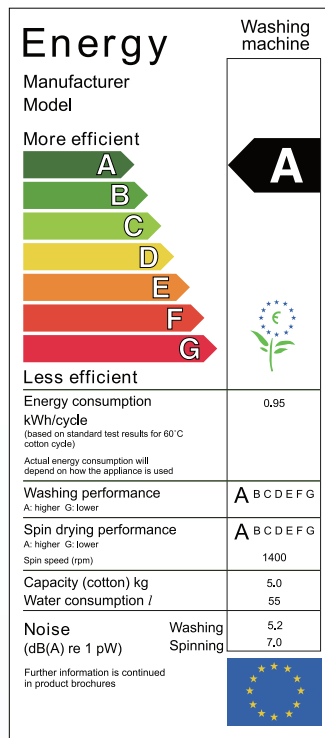
At the moment, homeowners in the UK are required to commission an energy performance certificate (EPC) before putting a property up for sale, but the results may not always be available when potential purchasers first view it. From 2012 a new European Directive will make it compulsory for the energy ratings to be published upfront, giving buyers vital information on which to base their purchase decision.

Many homeowners and tenants are already aware of the benefits that new technologies can bring in terms of energy saving - the use of solar panels or geothermal heat pumps, improved insulation and the use of energy-efficient light bulbs, for example. In the USA, for example, in spite of strong opposition from some vested interests, new legislation has recently been passed to phase-out the sale of old-style incandescent light bulbs. The National Resources Defence Council said that when the law is fully implemented in 2020, domestic energy costs are expected to be reduced by 7% (about US\$85 a household every year), eliminating the need for 33 large power plants.

Often, though, a problem will be encountered in terms of the cash-flow associated with these options. The individual householder can see the long-term benefits (usually in monetary terms!), but cannot afford the initial capital outlay to install the appropriate technologies. This is where government policy, including regulations, loans and incentives, is vital to the success of the drive for energy efficiency.

At the intergovernmental level, it has long been recognised that "end-use energy efficiency" (typically at the individual household level) is one of the most effective ways of reducing greenhouse gas emissions and promoting energy security in developing countries. Traditionally, though, such initiatives have been severely under-represented in CDM projects, because of their very diverse and pulverised nature, often among many individual property owners. Traditional "stand-alone" CDM projects are usually only suitable for individual project units that belong to a single owner. In the case of several similar CDM projects, "bundling" is possible, but this usually involves either a small number of medium-sized projects or small units in a large aggregation typically belonging to a limited number of owners over a short period of time. However, when there is a large number of small units and potential owners that are geographically dispersed, with the project occurring over longer periods of time, then a Programmatic CDM ("pCDM") project can be invoked, usually at the governmental level.

According to a recent report by the United Nations Environment Programme (UNEP), a typical Programme of Activities ("PoA") for such a project might include the replacement of traditional incandescent light-bulbs with compact fluorescent light bulbs ("CFLs") in all the households in a particular city or region. The coordinator could be the utility company, an energy efficiency agency of the government, or an



Typical energy efficiency label for household appliances
典型的家庭電器能源效益標籤

在日常起居中，能源主要是用作發熱、製冷、照明，以及電冰箱、洗衣機、乾衣機、洗碗碟機、電爐等電器的使用。歐盟國及一些其他國家會在法例上規定，這些電器上必須標示能源效益等級及電源消耗量，讓消費者可作出明智的選擇。歐盟的能源效益標籤便將產品等級分為A++（能源效率最高）至G（能源效率最低）。

一般來說，ISO 50001應該不會為個別家庭所應用，但若由大業主、物業管理公司實施，甚至獲地方或國家政府的推廣，則可為能源的使用帶來不少影響。

現時，英國的法例要求業主在出售物業的時候辦理一份能源表現證書，但準買家在參觀物業的時候，未必可以即時看到證書上的數據。因此自2012年起，歐盟一條新的指令將會規定業主預先出示物業的能源等級，讓買家可以根據這些重要的資料來決定是否購買。

很多業主和租客已經意識到，很多新技術如太陽能電池板、地源熱泵、提升隔熱效果和恆電膽等，皆可節省不少能源。例如在美國，雖然受到一些既得利益者的強烈反對，政府最近已通過分階段淘汰舊式鎢絲燈泡的銷售；美國國家資源保護委員會亦指出，當這條法例在2020年完全實施的時候，預計將可降低7%的居家能源開支（即每個家庭每年約85美元），以及減少使用33

個大型發電廠。

然而很多時候，這些措施亦會帶來資金的問題。個別的住戶即使能了解這些科技的長遠益處（通常是在金錢上），卻未必可即時負擔到安裝設備的費用。因此政府的政策，如法例、貸款和獎勵計劃等，均對促進能源效率的改善十分重要。

至於在跨政府層面上，早有共識指出在發展中國家，「能源終端使用效率」（通常指在個別的家庭）是其中一個最有效減少溫室氣體排放和推廣能源安全的方法。不過現時，這些倡議只佔清潔發展機制（CDM）項目的極少數，因為其本質太廣闊和瑣碎，通常會涉及很多獨立的業主；而傳統上能「獨立經營」的CDM項目，只適用於僅屬一位持有人的項目單位。過去曾有一些CDM項目，可以將眾多物業「集合」一起處理，但通常需要涉及數個中型規模的項目，或是一大群小型的項目，由少數的擁有人在一段短時間內持有。不過，一般在政府的層面上，如需處理大量在地理位置上分散的小單位和潛在擁有人，而且項目須運作一段長時期的話，便可以選擇開展「規劃類CDM項目」。

根據聯合國環境規劃署最近發表的一份報告，規劃類CDM項目的活動通常包括在一個城市或地區，將所有家庭的傳統鎢絲燈泡換成恆電膽。整個項目可以由公用事業公司、政府的能源效率機構或非政府組織負責統籌，透過將項目產生的核定減排額轉換成資金，資助個別家庭購買及/或安裝這些新的電燈。

NGO, and the new, efficient bulbs would be purchased and/or installed by individual householders over a period of time, with the financing facilitated by the CDM credits that are generated.

The following are just a few of the pCDM projects that have already been registered with the UNFCCC, and that are helping finance improved energy efficiency in developing economies:

以下便是其中一些已向《聯合國氣候變化框架公約》註冊，正在提供融資予發展中國家以改善能源效率的規劃類CDM項目：

| | |
|------------------------|---|
| Morocco 摩洛哥 | Use of photovoltaic kits to harness solar power for lighting rural households 使用光伏設備採集太陽能，為鄉郊地區的房屋提供照明 |
| South Africa 南非 | Improving Energy efficiency in low-cost urban housing (Cape Town) – insulation of ceilings, solar water heating and installation of CFLs 改善低成本市區住宅（開普敦）的能源效率，包括安裝天花板隔熱、太陽能熱水系統及慳電膽 |
| Nepal 尼泊爾 | Installation of Biogas digesters in households 為房屋安裝沼氣池 |
| Indonesia 印尼 | Transfer and promoting use of solar cookers and heat retaining containers at households in Aceh 於亞齊省為房屋引入及推廣使用太陽灶和保熱容器 |