

資料便覽

業主立案法團及大廈管理處須知

關於持通訊事務管理局根據《電訊條例》所發的第 14 條授權書的 網絡營辦商的進入樓宇事宜

目的

本資料便覽旨在向享有合法土地權益的人士，包括大廈管理處、業主立案法團、業主委員會和大廈業主（視屬何情況而定）（統稱「法團／大廈管理處」）提供資料，闡述有關獲准提供對內固定服務的綜合傳送者牌照持有人（下稱「營辦商」）根據《電訊條例》（第106章）第14(1)條進入樓宇的事宜。

營辦商進入樓宇的權利

2. 根據《電訊條例》第 14(1)條，獲通訊事務管理局授權的營辦商有權進入樓宇的公用部分，裝設和維持樓宇內置電訊系統（包括所需的電纜和設備），以便向有關樓宇的住戶或佔用人提供其持牌服務。如欲索取營辦商名單和聯絡資料，可致電通訊事務管理局辦公室（通訊辦）樓宇內置系統查詢熱線 8102 4100 或瀏覽通訊辦網站 <http://www.ofca.gov.hk>。

3. 凡指定為公用部分的土地或根據租約供租戶與其他人共用的土地，均應詮釋為須符合《電訊條例》第14(1)條有關進入權利的規定，以達致《電訊條例》的立法目的，讓所有消費者選擇各種公共電訊服

務時不受障礙¹。唯須強調一點，有關授權並不賦予營辦商權利進入樓宇以進行推廣促銷活動。如營辦商擬進行這些活動，應事先取得法團／大廈管理處的許可，否則法團／大廈管理處可考慮對營辦商未經授權進入大廈及／或造成滋擾採取適當行動。

營辦商的責任

4. 根據《電訊條例》第 14(2)(b)條，營辦商在樓宇內裝設電纜和設備的過程中，必須盡量減少對樓宇造成損害。根據《電訊條例》第 14(2)(b)(i)條，如任何對該樓宇或土地享有合法權益的人因該等安裝工作以致該樓宇或土地的固定附著物或實產蒙受實質損害，有關營辦商須向該人支付十足的補償。

5. 營辦商必須承擔在安裝設備和電纜設施上，以及（如適用）與有關樓宇的樓宇內置電訊系統進行互連的全部成本。營辦商亦須支付其裝設在樓宇內的設備所耗電力的費用，除非法團／大廈管理處答應承擔該等電費。

營辦商的協調人

6. 現時，有幾家營辦商獲授權在樓宇的公用部分設置網絡，他們可能會使用不同的接達技術，包括無線技術。實際上，可能會有多於一家營辦商有意進入某幢樓宇裝設樓宇內置電訊系統，以提供電訊服務。為盡量減少法團／大廈管理處的工作量及確保營辦商能有效地安裝有關設備，法團／大廈管理處可委任一家營辦商為協調人，負責協調所有有意的營辦商。協調人的主要角色是：

¹ 詳情請參閱上訴法庭在民事上訴 2017 年第 275 號案件的判決。

- (a) 收集其他營辦商有關進入樓宇安裝系統方面的要求；
- (b) 與法團／大廈管理處安排視察場地及有關會議；
- (c) 擬訂綜合建議書（下稱「建議書」）；
- (d) 協調安裝工作，以減少對住客或佔用人的滋擾；以及
- (e) 作為通訊辦、法團／大廈管理處與營辦商之間的綜合聯絡點。

法團／大廈管理處須注意的事項

7. 雖然法團／大廈管理處應該容許營辦商進入樓宇的公用部分，但這些公用部分仍是法團／大廈管理處的財產，並繼續由該法團／大廈管理處（視屬何情況而定）負責管理。下文各段列舉的事項（不包括所有情況），是法團／大廈管理處就進入樓宇公用部分裝設樓宇內置電訊系統事宜與營辦商進行洽商時必須注意的事項。儘管如此，個別法團／大廈管理處可能有本身關注的事項。只要營辦商進入樓宇公用部分的法定權利不受損害或限制，法團／大廈管理處便可與營辦商坦誠洽商有關進入樓宇的技術及運作細節。

8. 法團／大廈管理處應：

- (a) 就營辦商視察場地的要求，在接獲營辦商的書面要求後十四天內迅速作出回應。通訊辦建議法團／大廈管理處在安排視察場地時應事先給予營辦商至少五個工作天的通知；
- (b) 盡量向營辦商提供樓宇公用部分的建築圖則及設計圖（如有）；
- (c) 容許及協助營辦商進入樓宇的公用部分及樓宇內置電訊系統（如適用）裝設所需的設備和電纜，以便向樓宇內的住戶或佔用人提供服務；

- (d) 以一視同仁的原則，向營辦商提供樓宇公用部分及樓宇內置電訊系統的空間；
- (e) 索取建議書，詳載在現行協調週期內所有有意進入樓宇安裝系統的營辦商要求；
- (f) 在接獲建議書時發出認收回條，並不時向協調人及營辦商報告進展；
- (g) 迅速確認接納建議書。對於由不多於五幢樓宇組成的發展項目，法團／大廈管理處在正常情況下應在接獲建議書後不多於四個星期內確認接納；至於由六幢至十五幢樓宇組成的發展項目，法團／大廈管理處應在五個星期內確認接納；對於由多於十五幢樓宇組成的發展項目，法團／大廈管理處應在七個星期內確認接納；上述期限包括向營辦商釐清疑問所需的時間；
- (h) 在確認接納建議書時，向營辦商提供一個可開始進行安裝工程的日期；以及
- (i) 即使法團／大廈管理處只接納營辦商在建議書內的部分建議，應准許該營辦商進行安裝工程。法團／大廈管理處也應以書面方式說明不接納其餘建議的理由。

9. 在審核營辦商提交的建議書時，法團／大廈管理處應考慮下列各項：

- (a) 營辦商裝設系統的詳細安排，包括進行安裝工作的日期及時間、工人進入樓宇的安排；
- (b) 各項設備的安裝方法及位置，包括天台的天線（如有）、傳送設備、電纜、電纜的路線等；
- (c) 有關設備日後的操作及維修細節的安排，例如營辦商所耗

電力的帳單結算問題；

- (d) 在營辦商將予佔用的空間日後進行修補建築工程時的有關安排；
- (e) 營辦商可否使用現有的樓宇內置電訊系統，還是自行鋪設電纜。如營辦商欲自行鋪設電纜，法團／大廈管理處應與營辦商進行商討，盡量維持樓宇的美觀；以及
- (f) 有關安裝工作是否符合香港的相關條例、規例、指引和實務守則。

10. 法團／大廈管理處不應：

- (a) 向營辦商就進入樓宇、使用樓宇公用部分或樓宇內置電訊系統，以向樓宇住戶或佔用人提供服務收取費用、按金、進場費、行政費用、伴隨費或租金；
- (b) 訂立任何商業合約，不合理地限制或剝奪住戶或佔用人享有其選擇任何公共電訊服務的權利。任何合約一旦施加這類限制，即屬無效；
- (c) 委任並非有意進入樓宇的營辦商的人士作為協調人；
- (d) 拖延處理營辦商進入樓宇的要求；
- (e) 限制或預定營辦商在進入樓宇時所使用的技術或方法（例如：指定營辦商要共用電纜、幹線及設施或鋪設獨立的電纜、幹線及設施）；
- (f) 指定或促使營辦商聘請「認可人士」（《建築物條例》（第 123 章）所界定）加簽建議書，此舉實屬不必要；
- (g) 要求營辦商分擔樓宇的維修費用；
- (h) 要求營辦商聘用法團／大廈管理處指定的某特定承辦商或公司裝設營辦商的天線、電纜及／或設備；以及

- (i) 限制營辦商在實際上可行的位置裝設天線、電纜及設備。

通訊辦提供的協助

11. 法團／大廈管理處應在合理時間內回應協調人及／或營辦商的要求。如法團／大廈管理處與協調人（或營辦商）無法就建議書達成共識，則可要求通訊辦協助。

12. 如對本便覽有任何查詢，請致電通訊辦樓宇內置系統查詢熱線 8102 4100，亦可傳真至 2116 0136 或電郵至 in-bldg@ofca.gov.hk 聯絡通訊辦。

通訊事務管理局辦公室

二零二一年十月

註：本資料便覽如與《電訊條例》的條文不一致或有所抵觸，概以《電訊條例》為準。所有營辦商、法團／大廈管理處及閱讀本資料便覽的人士，如遇與本資料便覽所載資料可能相關的事宜，應諮詢法律顧問的意見。