



Facilities Management Office

香港城市大學
City University of Hong Kong

德智苑 住戶手冊

版本: 第 12 版

日期: 2025 年 3 月

內容

簡介	1
德智苑	2
住宿須知守則	3
1. 居住環境	3
2. 清理垃圾	3
3. 維修及保養	3
4. 使用大學設施及器具	4
5. 加建及改建設施	4
6. 張貼告示或標誌	4
7. 住宅單位檢查及維修或改善工程	4
8. 防火及安全	5
9. 飼養寵物	5
10. 保安服務	5
11. 車輛停泊	6
12. 車輛清洗設施	7
13. 使用公共地方	7
14. 禁煙條例	7
15. 花園美化	8
16. 嬉戲區	8
17. 曬晾衣服	8
18. 窗戶保養	8
相關信息	9
19. 管理服務台	9
20. 入住事宜	9
21. 家庭用品	9
22. 長假安排	10
23. 電力、水務、煤氣供應及付款安排	10
24. 電力供應	11
25. 電器用品使用	11
26. 煤氣設施使用	11
27. 自來水及咸水使用	12

28.	蟲害治理.....	12
29.	蚊患防預.....	12
30.	廢物回收.....	13
31.	能源節省.....	13
32.	颱風暴雨防預.....	13
常用電話號碼		14

簡介

香港城市大學是一所由政府資助，為本地及海外學生(本科生及研究生)提供優質教育的高等學府。為適應社會需求，它亦提供知識更新渠道及人文、自然、科技等方面的資源。

為了完成大學使命，城大擁有一支教學及管理經驗豐富的師資隊伍，他們從事各種學術研究並提供相關的專業服務。

大學教職員均來自不同國家。部份職員會被安排入住大學教職員宿舍，包括德智苑(位於達之路八十八號)、南山苑(位於南山邨道二十三號)及學術交流大樓(位於達之路八十一號)。

此住戶手冊旨於向住客說明一般居住規則及資料，以便遵守和查尋。租客並須在與大學簽訂之租務條款時，應參閱此手冊。

最後，設施管理處祈望每位住客都能有一個愉快及舒適的居住環境。

德智苑

德智苑位於九龍塘達之路八十八號，該苑內有十四座住宅，共一百一十個單位，由香港城市大學設施管理處負責日常管理。

該苑建於一九八九年，佔地兩公頃，戶外寬敞，易於休閒。



住宿須知守則

1. 居住環境

- 1.1 為了保持良好的居住環境，住客應詳細閱讀住宿守則。住客應保持屋苑清潔衛生。同時，為免擾人清夢，請勿在晚上十一時至早上七時內，進行導致過量噪音的活動，例如：樂器、電視、收音機、音響、麻雀或其他嘈吵活動。違者將可能依據香港特別行政區法律被起訴。
- 1.2 違者將負責大學因噪音或有關滋擾活動而被香港特別行政區追究一切法律索賠、訴訟及傳喚。
- 1.3 住客及其家人應避免進行一些造成滋擾、危害他人安全或健康的行為。
- 1.4 為了確保能夠擁有一個安靜的居住環境，在一般情況下，的士在晚上十一時至早上七時期間，禁止駛入本苑。

2. 清理垃圾

- 2.1 為他人著想，請勿將垃圾或物件拋出窗外或棄置於公眾地方。
- 2.2 經常保持室內衛生清潔。垃圾應使用膠袋盛載和包紮妥當後，再放進垃圾槽或垃圾房內。任何易燃或過大物品，不可放進垃圾槽內。通常清潔工人每天早上約七時三十分會到各樓層收集垃圾。
- 2.3 大件棄物如傢具和電器經過適當處理後，可置於本苑入口保安室對面的垃圾房處。
- 2.4 為了便於回收利用，大學鼓勵住客參與垃圾分類活動，詳細內容可參閱本手冊第三十項。

3. 維修及保養

- 3.1 住客須對住宅單位負責，若發現有損壞之設施，應盡快向管理服務台報告。

3.2 有關維修及保養室內裝置及設施的要求須向管理服務台申請。住客亦鼓勵報告有關公共地方損壞之項目。

3.3 租住期間，租客須自費負責維修及保養室內裝置及設施。

3.4 為了避免淤塞排水管道，住客須提醒家庭成員及傭工，不可將垃圾、剩餘物、碎布、衛生巾或其他不能溶解的物件倒進坐廁。另外，將衛生巾倒進坐廁不但淤塞喉管，而且更會造成住客不便及衛生問題，屬不道德行為，住客須負責所有維修及相關費用。

4. 使用大學設施及器具

4.1 住客及其家人應小心使用大學提供之設施及器具，以免造成滋擾、危害他人安全或健康。

4.2 住客須負責任何遺失或損壞大學提供的設施及器具。

5. 加建及改建設施

5.1 除獲設施管理處處長書面批准外，住客不可加建或改建單位內任何裝置及設施。

5.2 在交還單位前，住客必須將已更改的裝置和設施復原。

6. 張貼告示或標誌

6.1 住客在樓宇地下大堂佈告板張貼告示，須獲管理服務台預先批核。

6.2 樓宇的外牆、窗戶、露台及公共地方不得懸掛或展示標誌、橫額或廣告。

7. 住宅單位檢查及維修或改善工程

必要時，大學會發出通告並有權進入住客單位檢查及維修或改善樓宇設施。住客應給予合作及提供協助完成檢查及維修或改善工程。

8. 防火及安全

- 8.1 不可將危險、易燃及非法物品存放在單位內。
- 8.2 為防止火警意外及保持本苑清潔，單位門前和公眾地方不可擺放神位、燃點香燭及其他祭奠物品。
- 8.3 請勿讓電線或插座等負荷過量，以免引致火災。
- 8.4 所有通道、樓梯、升降機大堂等公眾地方，必須保持暢通。
- 8.5 防火門不得隨意打開，以免影響或妨礙其防火效能。

9. 飼養寵物

住客飼養寵物，須確保寵物不會對其他人士或鄰居造成噪音、滋擾、安全、不便及/或衛生等問題。寵物亦必須根據香港法例領有相關飼養牌照。基於安全理由，格鬥及危險狗隻不准飼養於本苑內。

住客應顧及苑內人士，當攜帶狗隻出外時，狗隻必須戴上狗帶及口罩。住客亦須負責清理其狗隻之糞便及排泄物。

10. 保安服務

- 10.1 基於安全理由，屋苑入口大門開放時間為早上七時至晚上十一時正。未經大學許可的任何車輛，不得在上述時段進入本苑。
- 10.2 訪客、承包商及工人在進入本苑之前，必須在保安室登記。大學有權禁止非授權及其他人士進入本苑。
- 10.3 在入口處的保安室內設有二十四小時監控的自動化樓宇保安系統。保安員將負責保安及會定時巡邏並接受管理服務台監督。

- 10.4 每幢住宅均已安裝附有對講機的門禁系統，入口處設有控制面板器，住戶可使用設施管理處發出的職員證或家屬證進入大樓，住戶亦可使用指定的手機應用程式，遙距開啟大樓地下大門，讓到訪的親友進出大堂。

職員需預先填寫“Information Form”給其家庭成員使用門禁及對講機系統。詳情請向管理服務台查詢。

- 10.5 住客須經常檢查室內設施包括門窗、潔具、電力裝置等。若有損壞，應盡快修理，以確保安全和正常使用。
- 10.6 住客應採取妥善的預防措施，包括鎖好門窗，以抵擋颱風和暴雨吹襲。
- 10.7 每單位均裝上窗花，住客應經常鎖好，以確保安全。
- 10.8 若發現苑內有可疑人物，請立即向管理服務台報告。

11. 車輛停泊

- 11.1 住客必須持有大學發出之有效泊車証，方可停泊車輛於德智苑停車場內。停車場是沒有指定車位，住客可隨意停泊於任何停車位內。
- 11.2 為便於確認，泊車証必須展示在車輛擋風玻璃的顯著位置。
- 11.3 遵守貼在停車場入口處的泊車規則，包括路牌及標誌，學習駕駛者的車輛禁止駛入本苑。
- 11.4 車輛對本苑設施/途人所造成的損壞/傷害，應由車主負責。
- 11.5 未經許可，本苑禁止非法泊車，違規車輛將被管理服務台拖走或扣留，車主須繳付相關的費用方可獲得放行。
- 11.6 由於車位有限，訪客車輛必須在保安室登記，並在指定位置泊車，但不准停泊過夜。如有特別原因需停泊過夜，要預先向管理服務台申請。

12. 車輛清洗設施

12.1 車輛清洗設施位於十四座外，包括一個水喉位和一個 **13A** 的插座，住客不可在苑內其他地方清洗車輛。

12.2 清洗設施以先到先得原則，並只限本苑居民及大學車輛使用。

13. 使用公共地方

13.1 應為他人著想，公共地方，不得塗繪、書寫或張貼海報。

13.2 不得以任何理由損壞樓宇及公共設施。管理服務台有權要求破壞者支付有關的維修費用。

13.3 基於安全及保安理由，天台地方均禁止入內，亦不得曬晾衣物或進行其他活動。

13.4 為了保持清潔的外觀，所有外牆及公共地方，均禁止擺設花盆及安裝電視/收音機天線、遮陽篷、名牌標誌等。

13.5 升降機大堂、樓梯、走廊及任何公共地方，均不得擺放單車、傢具、貨物及其他物品。阻塞防火逃生通道屬違法行為。

13.6 公共地方禁止睡覺和曬晾衣物。建議住客在公共地方要穿著整齊衣服。

14. 禁煙條例

14.1 2006 年吸煙 [公眾衛生] [修訂] 條例草案已於二零零六年十月十九日在立法會三讀通過。由二零零七年一月一日起，所有大學校園的室內及室外區域，已實施全面禁煙，違反有關規定將可處罰款港幣**\$1,500**。

14.2 宿舍禁煙範圍包括所有公共地方例如升降機、升降機大堂、走廊、樓梯、車輛道路、行人路、停車場、樓宇天台、單位陽臺、嬉戲區及花園地方。

15. 花園美化

- 15.1 苑內花園專為住客而設及享用。
- 15.2 花園要保持清潔，所有樹木均禁止塗繪、書寫或張貼海報。
- 15.3 請勿摘折或損害園中之花卉樹木。如發現有人損毀樹木，管理服務台有權要求其支付重植費用。
- 15.4 住客如發現苑內有異常損壞的花卉樹木，請通知管理服務台或保安室處理。

16. 嬉戲區

- 16.1 嬉戲設施分別置於第十二、十三及十四座附近。住客使用時須小心照顧孩童。
- 16.2 基於安全理由，住客嚴格禁止在嬉戲區、停車場及其他公共地方進行球類活動、玩單車、滑屐 / 滑板及其他有可能危及行人或設施損害的活動。

17. 曬晾衣服

- 17.1 每個單位內的雜物間均設有晾衣架，住客應盡量使用晾衣設施及不得擅自修改或將其更換位置。
- 17.2 為保持外觀整齊和顧及大學形象，樓宇的露台欄杆、窗戶、外牆或其他公共地方不得曬晾衣服。

18. 窗戶保養

- 18.1 每單位均已安裝標準鋁質窗花及蚊網。住客不可改裝其他款式的窗花及蚊網。
- 18.2 鋁質窗框表面已經電鍍而無須另行髹色。住客可使用溫和清潔劑清洗，而不能用硬刷、沙紙或 **Brasso** 等粗糙、堅硬的潔具，以免損壞窗框表面。
- 18.3 為安全起見，住客應定期檢修窗戶，若發現損壞窗鉸或其他部份，應立即修理或更換。

相關信息

19. 管理服務台

管理服務台設在第八座側，負責管理本苑一切相關事宜。住客可於辦公時間：星期一至五上午八時二十分至下午五時或星期六上午九時至中午十二時與管理服務台職員聯絡。辦公時間以外，可聯絡保安室(電話：3442 3002)。

20. 入住事宜

20.1 入住

新住客須到管理服務台辦理入住手續，並領取單位鑰匙。入住時，管理員將簡介單位內的基本設施及使用方法。住客須保管好房間鑰匙。

20.2 遷出

住客須事先與管理服務台聯繫以辦理遷出手續，並交還所有鑰匙包括泊車証(如有)。職員會於當天檢查單位內設施並記錄水、電、煤氣錶的讀數。住客須清走私人物品並應對遺失的物品及損壞的設施給予賠償。

住客在遷出單位前，必須向香港郵政更改地址及辦理終止或轉移有關帳戶例如電話、有線/ NOW 電視 (如有安裝)等服務。

21. 家庭用品

如有需要，非本地新住客可免費於到任後六個月內向管理服務台借用家庭用品，主要包括基本廚房用具及臥室用品。住客必須於借用後一個月內將家庭用品清洗妥當後交還管理服務台。

22. 長假安排

住客在長假離港前，應注意下列事項：

- 22.1 安排繳清電話、電力、水務及煤氣等費用，以免中斷服務。若因逾期未繳付費用而導致終止服務，住客須負責恢復服務所需費用。
- 22.2 貴重物品應鎖好，保險費用自理。住客若遺失物品，大學概不負責。
- 22.3 關掉單位內的食水、沖廁水及煤氣閘掣。
- 22.4 若在此期間單位內無人居住，住客須預先將持有鑰匙的親人或朋友資料通知管理服務台，以便緊急時與他們聯絡。
- 22.5 代為保管鑰匙的親人或朋友，須定期檢查單位。若發現某處急需修理或其他可疑情況，應立即通知管理服務台。

23. 電力、水務、煤氣供應及付款安排

- 23.1 每個單位都配有基本的水、電、煤氣服務設施。
- 23.2 水務、電力及煤氣登記的用戶名均為「香港城市大學」，住客入住時無須辦理轉名手續。
- 23.3 單位內已安裝電話插座。住客只需向認可電訊公司申請即可使用，費用自理。
- 23.4 住客須分別向城大財務處及相關公司按月繳付租金、泊車費及電力、水務和煤氣費用。
- 23.5 若因逾期未繳付費用而導致終止服務，住客須負責恢復服務所需費用。
- 23.6 住客在交還單位給大學前，必須繳清有關費用。

24. 電力供應

- 24.1 單位內電力安裝均符合香港中華電力有限公司安全標準之 50 赫茲交流電及 220 伏特電力，包括漏電保護裝置，在任何電器設備使用不當時，保護裝置將自動切斷電源。
- 24.2 若單位電源「跳掣」，住客可自行重開電掣。入住前，管理員將向新住客演示電掣重開過程，但在「開掣」前須確保相關插頭均已拔除。
- 24.3 若有重複「跳掣」現象，請聯絡管理服務台或保安室給予協助。

25. 電器用品使用

單位內所有房間均設有 13A 電源插座。無論任何時候，住客不得超負荷使用電源插座。

- 25.1 為安全起見，請勿同時在一插頭接上過多電器用品。住客須確保電器用品安全，若發現損壞的電線或插頭，應及時更換。
- 25.2 依照法例，所有電力布綫、維修及安裝工作，必須由註冊電工負責。
- 25.3 單位內均已安裝窗口或分體式冷氣機。租客須負責檢查及維修費用。
- 25.4 住客須定期清洗冷氣機隔塵網，以保持其效能良好。

26. 煤氣設施使用

- 26.1 煤氣設施包括浴室熱水器和廚房煮食爐具。
- 26.2 如發覺煤氣設施操作不正常，住客應立即通知煤氣公司檢查及修理。為安全起見，住客在使用前必須仔細閱讀說明書。用完後或離開單位前，須確保煤氣設施已完全關閉。

26.3 如發覺煤氣洩漏，須冷靜並參考下列指引：

- 立即關閉廚房內的煤氣總掣
- 切勿開關電掣，例如冷氣機、電燈、風扇等，因此舉可能會導致爆炸
- 打開門窗
- 盡快離開住所
- 不可按動鄰舍門鐘
- 致電煤氣公司檢查
- 聯絡管理服務台或保安室求助

27. 自來水及咸水使用

27.1 自來水須煮沸後方可飲用。

27.2 咸水只限於沖廁用途。

27.3 若發現水管漏水，應立即關閉水管總掣並安排修理。住客離開單位時，必須確定水喉掣已關妥。

27.4 在新住客入住時，管理員會介紹單位內總水掣位置。

28. 蟲害治理

本處現聘用專業公司對苑內內公共地方進行定期蟲害防治工作。必要時，住客可自費在其單位內進行蟲害防治工作。住客應小心進行蟲害防治工作，以免造成滋擾、危害他人安全或健康。

29. 蚊患防預

29.1 管理服務台會定期清理公共地方積水及割除雜草，以減少蚊患滋生。

29.2 每星期住戶須將室內花瓶和水養植物至少換水一次；及清除器皿如花瓶、花盆及水桶內的污水，以減少蚊患滋生。

30. 廢物回收

大學長期致力予推廣環境保護工作，現今，廢物回收已成為大學日常生活的一部份。在此，我們亦鼓勵住客積極參與該項有意義的活動。為方便閣下回收廢物，我們在停車場放置了分類回收筒，用以回收塑料瓶、鋁罐及廢紙。若閣下對本苑的廢物回收活動有任何建議，歡迎向管理服務台反映。

31. 能源節省

為保護環境，建議住戶使用慳電燈膽及節省能源的電器用品。離開單位時並關掉不使用的照明系統及電器。

32. 颱風暴雨防預

香港的颱風季節一般為每年的六月至十月。颱風訊號分為一至十級。暴雨警報時，住客應在有颱風來臨期間採取必要的預防措施，並將窗戶關好。

常用電話號碼	
警署、救護車及消防局	999
水務署	2824 5000
中華電力有限公司	2678 2678
香港中華煤氣有限公司	2880 6988
電信盈科客戶服務熱線	1000
德智苑管理服務台	3442 3001
德智苑保安室	3442 3002
大學保安熱線	3442 8888
人力資源處	3442 9250

住戶手冊會定期檢討並自行更新，以達完善。
