

HPLB(CR) 1-10/14/1

電話：2848 6288

傳真：2899 2916

[傳真：2121 0420]

香港中環  
昃臣道 8 號  
立法會大樓  
立法會秘書處  
規劃地政及工程事務委員會秘書  
薛鳳鳴女士

薛女士：

**《2007 年建築物(修訂)條例草案》  
小型工程監管制度 — 補充資料**

在本年三月二十七日立法會規劃地政及工程事務委員會（下稱委員會）會議上，本局向委員會簡介「《2007年建築物(修訂)條例草案》—小型工程監管制度」的建議。議員對上述建議的政策方向普遍表示支持。部分議員就擬議小型工程監管制度建議的第三級別小型工程提出了一些疑問，並要求當局提供進一步的資料。現隨函夾附（**附件一**）有關豁免管制建築工程及第三級別小型工程的參考資料，請秘書處代為轉交委員會全體委員，以供參考。隨函亦夾附該等工程的詳細技術資料（**附件二**）；由於資料較為技術性，請秘書處代為存放，以供有興趣的議員參閱。

本局計劃盡快向立法會提交《2007年建築物(修訂)條例草案》，而各級別小型工程的細節亦會以附屬法例形式，提交議員審議。如有任何疑問，請與本局首席助理秘書長杜永恒先生（電話：2848 6288）或助理秘書長張鎮宇先生（電話：2848 6297）聯絡。

房屋及規劃地政局局長

(杜永恒 代行)

二零零七年五月三十一日

**副本送：**

屋宇署署長

[傳真：2840 0451]

## 《2007年建築物(修訂)條例草案》

### 小型工程監管制度

### 有關豁免管制的建築工程及第3級別小型工程

#### 補充參考資料

#### 豁免管制工程

根據現行《建築物條例》第41(3)條，在樓宇內進行而不涉及結構改動的建築工程，均無須獲建築事務監督批准而進行。我們將在《2007年建築物(修訂)條例草案》提出修訂，以更清楚列明符合以下條件的建築工程可獲豁免：

- (i) 位於並在建築物內部進行；
- (ii) 不改動建築物的結構構件；及
- (iii) 除本身重量外，不承受其他荷載。

2. 除了符合以上條件的工程，我們亦會指定一些性質簡單和低風險的小規模建築工程為「指明的豁免管制工程」，如水箱和小型招牌工程等。一般家居裝修工程如髹漆、室內灰水／批盪／牆紙工程、室內非承重間隔牆的改動和安裝室內照明系統等，均屬豁免管制工程。經定為豁免管制的建築工程，無須事先向建築事務監督提交圖則以作批核及同意讓工程開展，亦無須委聘註冊專業人士和註冊承建商負責進行該項工程。

#### 第3級別小型工程

3. 第3級別小型工程主要為一般家居工程，無須委聘註冊專業人士設計和監督，祇須由註冊小型工程承建商(包括以公司和個人形式註冊)進行，並在工程完成之後，向建築事務監督呈交記錄。將來的法例將詳細列明有關工程的具體技術要求(如尺寸、規格和位置)。一般於家居進行的小規模工程的例子有：

- (i) 簷篷；
- (ii) 冷氣機支架；

- (iii) 晾衣架；
- (iv) 窗戶；
- (v) 加建或改動排水工程(不涉及公共排水系統)；及
- (vi) 某些簡單違例構築物的拆卸。

4. 常見非家居性質的第 3 級別小型工程的例子有：

- (i) 招牌；
- (ii) 支承大型冷氣機或冷卻水塔的構築物；
- (iii) 玻璃外牆；及
- (iv) 用以裝置電訊服務用的無線電通器材的構築物。

5. 有關第 3 級別小型工程的詳細技術資料，已存放於立法會規劃地政及工程事務委員會秘書別處，歡迎議員參閱。

### 家居小型工程檢核計劃

6. 現時，有不少上述家居小型工程，在未獲得建築事務監督事先批准和同意前，已進行及完成，根據現時法例，屬違例工程。我們理解這些構築物和工程對家居生活有實際需要，因此，建議引進一個斟酌性的檢核計劃，以理順這些家居小型工程，讓業主保留和繼續使用。這項計劃將涵蓋冷氣機支架、晾衣架及小型窗簷。業主須聘用建築專業人士或註冊小型工程承建商，檢查並核證該小型工程的安全能符合規定。經檢查或有需要就已建成的構築物先進行一些改動、改善及／或加固工程以符合安全規定，才能得到核證。而所需的改動、改善及／或加固工程屬第 3 級別小型工程。業主委託的小型工程承建商須把核證報告呈交屋宇署，而該署亦不會對已被檢核為安全的小型工程採取執法行動。

房屋及規劃地政局

2007 年 5 月

《2007 年建築物(修訂)條例草案》

小型工程監管制度

有關豁免管制的建築工程及第 3 級別小型工程  
技術資料

**豁免管制工程**

- (一) 根據現行《建築物條例》第 41(3)條，那些在樓宇內進行而不涉及結構改動的建築工程，均無須獲建築事務監督批准而進行。我們將提出修訂，以更清楚列明符合以下條件的建築工程可豁免管制：
- 位於並在建築物內部進行；
  - 不改動建築物的結構構件；及
  - 除本身重量外，不承其他荷載

常見家居裝修工程如髹漆、室內灰水/批盪/牆紙工程、室內非承重的間隔牆的改動和安裝室內照明系統等，均屬豁免管制工程。

(二) 豁免管制的建築工程，均無須獲建築事務監督事先批准有關圖則及同意展開工程，亦無須委聘註冊專業人士和註冊承建商進行。

(三) 除第（一）段所述根據《建築物條例》第 41(3)條規定的豁免管制工程外，我們亦會指定一些雖然未完全符合第（一）段所述條件，但性質非常簡單和風險很低的小規模建築工程為「指明的豁免管制工程」，這些工程和一般豁免管制工程一樣，同樣可以在第（二）段所述的情況下進行。

**家居小型工程檢核計劃**

- 現時，部分家居小型工程，建造時事先並未獲得建築事務監督批准和同意，因此屬違例工程。
- 這些工程對家居生活有其實際用途，故建議引進一項家居小型工程檢核計劃，以理順這些小型工程，方便業主保留和繼續使用。
- 這項計劃將涵蓋冷氣機支架、晾衣架及小型窗簷。
- 業主須聘用建築專業人士或註冊小型工程承建商，檢查並核證有關已完成的小型工程符合安全規定。
- 視乎情況，該等小型工程或需要先進行一些改動、改善及/或加固工程以符合安全規定，才能得到核證。
- 而所需的改動、改善及/或加固工程屬第 3 級別小型工程。
- 核證報告須要呈交屋宇署，有關工程才能被接納。
- 除非發現有危險，否則該署不會對已被檢核的小型工程採取執法行動。

\* 以下詳列第 3 級別小型工程的技術細節，有關的規管細節，會以附屬法例形式，提交立法會審議。

### 第 3 級別小型工程

- 主要為一般家居工程。
- 須由註冊小型工程承建商(包括公司和個人註冊的)進行，但無須委聘註冊專業人士設計和監督。
- 完成之後須向建築事務監督呈交記錄。
- 將來的法例將詳細列明有關工程的具體技術要求(如尺寸、規格和位置)。

#### A) 一般會於家居進行的第 3 級別小型工程項目及相關的指明的豁免管制工程項目

項目	第 3 級別小型工程	指明的豁免管制工程
	<b>有關簷篷，冷氣機支架或其他支架(晾衣架除外)</b>	
1	豎設或改動簷篷(支架或晾衣架除外)，而該簷篷 (a) 從外牆伸出不多於 500 毫米； (b) 距離地面不少於 2.5 米；及 (c) 並非混凝土結構	豎設或改動位於地面單位的簷篷(支架或晾衣架除外)，而該簷篷 (a) 從外牆伸出不多於 500 毫米； (b) 距離毗鄰地面不可多於 3 米； (c) 不伸出街道或大廈公用部份之上；及 (d) 並非混凝土結構
2	拆除簷篷或架（包括冷氣機支撐架），而該簷篷或架 - (a) 從外牆伸出不多於 750 毫米；及 (b) 並非混凝土結構	
3	鞏固違例的簷篷(支架或晾衣架除外)，而該簷篷從外牆伸出不多於 500 毫米及並非混凝土結構	
4	改動從外牆伸出不多於 750 毫米而違例的伸出物或簷篷（ 支架或晾衣架除外）令至其從外牆伸出不多於 500 毫米，而該伸出物或簷篷並非混凝土結構	
5	豎設或改動用於支承冷氣機的金屬支撐架，而該支撐架 - (a) 從外牆伸出不多於 600 毫米； (b) 距離地面不少於 2.5 米；及 (c) 所承托之冷氣機的重量不多於 100 公斤(包括冷氣機冷凝水處置設施（如適用者）)	豎設或改動位於地面單位的用於支承冷氣機的金屬支撐架，而該支撐架 - (a) 從外牆伸出不多於 600 毫米； (b) 距離毗鄰地面不可多於 3 米； (c) 不伸出街道或大廈公用部份之上；及

項目	第 3 級別小型工程	指明的豁免管制工程
		(d) 所承托之冷氣機的重量不多於 100 公斤(包括冷氣機冷凝水處置設施(如適用者))
6	鞏固用以支承冷氣機或冷卻水塔的違例構築物 -  (a) 該冷氣機或冷卻水塔的重量不多於 100 公斤；  (b) 該構築物位於不屬於懸臂式平板結構的平板之上；及  (c) 支承構築物的體積不得因鞏固或改動工程而增大	
7	鞏固用以支承重量不多於 100 公斤的冷氣機的違例金屬支撐架，及相關的冷氣機冷凝水處置設施(如適用者)，而該支撐架從外牆伸出不多於 600 毫米	
<b>有關晾衣架</b>		
8	豎設或改動晾衣架，而該晾衣架 -  (a) 從外牆伸出不多於 750 毫米；及  (b) 距離地面不少於 2.5 米	豎設或改動位於地面單位的晾衣架，而該晾衣架 -  (a) 從外牆伸出不多於 750 毫米；  (b) 距離毗鄰地面不可多於 3 米；及  (c) 不伸出街道或大廈公用部份之上
9	拆除從外牆伸出的晾衣架	
10	鞏固違例晾衣架，而該晾衣架 -  (a) 從外牆伸出不多於 750 毫米；及  (b) 距離地面不少於 2.5 米	
<b>有關排水工程</b>		
11	加建或改動地面以上的排水工程，而該工程 -  (a) 除穿過牆壁或平板外，不可涉及埋置管道；及  (b) 除更換原有連接組件外，不可涉及主要管道	
12	拆除地面以上的違例排水工程	
<b>有關窗戶</b>		
13	建造、改動或更換窗，而祇涉及輔助框架，	

項目	第 3 級別小型工程	指明的豁免管制工程
	(a) 其最高點位於地面之上不多於 100 米的高度；及 (b) 涉及的輔助框架的高度及闊度各不多於 1.2 米	
14	拆除窗，而該窗的最高點離地面不多於 3.5 米	
	<b>有關外牆</b>	
15	建造或改動非作為承重的磚外牆，而該牆壁的高度不多於 1.1 米	
16	修葺非作為承重的磚外牆，而該牆壁的高度不多於 3.5 米	
	<b>有關違例構築物</b>	
17	拆除位於地面或平板(即天台或平台)上的違例單層構築物，而該構築物符合下述準則 -  (a) 高度不多於 2.5 米；  (b) 有蓋面積不多於 20 平方米；  (c) 不屬於無樑板、跨度多於 1.2 米的懸臂式結構的構築物，或擋土牆；  (d) 結構構件淨跨距不多於 4.5 米；及  (e) 如位於天台上，則構築物距離天台周邊多於 1.5 米	



B) 常見非家居性質的第 3 級別小型工程及相關的指明的豁免管制工程項目

項目	第 3 級別小型工程	指明的豁免管制工程
	<b>有關支承大型冷氣機或冷卻水塔的構築物</b>	
1	<p>拆除用以支承冷氣機或冷卻水塔的構築物，</p> <p>(a) 該構築物位於地面或平板上，</p> <p>(b) 而該平板不屬於懸臂式平板結構，及</p> <p>(c) 上述支承構築物的高度不多於 2 米</p> <p>如該構築物位於天台，則須距離天台周邊多於 1.5 米</p>	<p>拆除用以支承冷氣機或冷卻水塔的構築物，該構築物位於地面或平板上並且高度不多於 1 米，而：</p> <p>(a) 該構築物距離天台周邊多於 1.5 米；或</p> <p>(b) 天台周邊設有高度不小於 1.1 米的防護欄障</p>
2	<p>建造或改動用以支承冷氣機或冷卻水塔而高度不多於 1.5 米的構築物，</p> <p>(a) 而該構築物位於地面或不屬於懸臂式平板結構的平板之上及</p> <p>(b) 該冷氣機或冷卻水塔的重量不多於 150 公斤</p>	
	<b>有關招牌</b>	
3	<p>豎設或改動(包括更換招牌的展示面)由外牆伸出的招牌，而該招牌-</p> <p>(a) 展示面積不多於 1 平方米;</p> <p>(b) 從外牆伸出多於 600 毫米但不多於 1 米;</p> <p>(c) 厚度不超過 300 毫米; 及</p> <p>(d) 距離地面不多於 6 米</p>	
4	<p>豎設或改動(包括更換招牌的展示面)依附在外牆的招牌，而該招牌 -</p> <p>(a) 展示面積不多於 5 平方米;</p> <p>(b) 從外牆伸出不多於 600 毫米; 及</p> <p>(c) 距離地面不多於 6 米</p>	

項目	第 3 級別小型工程	指明的豁免管制工程
5	<p>豎設或改動(包括更換招牌的展示面)獨立支承並附有個別字體、字母、標誌、繪圖或符號的招牌，而上述各項-</p> <p>(a) 每項展示面積不多於 1 平方米;</p> <p>(b) 從外牆伸出不超過 150 毫米;</p> <p>(c) 距離地面不多於 6 米; 及</p> <p>(d) 每項不是豎設於共用招牌結構上</p>	<p>豎設或改動獨立支承並附有個別字體、字母、標誌、繪圖或符號的招牌，而上述各項-</p> <p>(a) 每項展示面積不多於 1 平方米;</p> <p>(b) 從外牆伸出不超過 150 毫米;</p> <p>(c) 距離地面不多於 3 米; 及</p> <p>(d) 每項不是豎設於共用招牌結構上</p>
6	<p>拆除由外牆伸出多於 600 毫米的招牌，而該招牌-</p> <p>(a) 展示面積不多於 2 平方米;</p> <p>(b) 從外牆伸出不多於 2 米; 及</p> <p>(c) 距離地面不多於 6 米</p>	
7	<p>拆除位於樓宇天台的招牌，而該招牌-</p> <p>(a) 展示面積不多於 5 平方米，以及高度不多於 2 米; 及</p> <p>(b) 距離天台周邊多於 1.5 米</p>	
8	<p>拆除從外牆伸出不多於 600 毫米的招牌，而該招牌 -</p> <p>(a) 展示面積不多於 10 平方米; 及</p> <p>(b) 距離地面不多於 6 米</p>	
9	<p>拆除獨立支承並附有個別字體、字母、標誌、繪圖或符號的招牌，而上述各項-</p> <p>(a) 每項展示面積不多於 1 平方米;及</p> <p>(b) 距離地面不多於 6 米</p>	<p>拆除獨立支承並附有個別字體、字母、標誌、繪圖或符號的招牌或違例招牌，而上述各項-</p> <p>(a) 每項展示面積不多於 1 平方米; 及</p> <p>(b) 距離地面不多於 3 米</p>
10	<p>拆除位於非懸臂式平板結構露台或簷蓬上，或懸掛於非懸臂式平板結構的露台或簷蓬底部之下的招牌，而該招牌-</p> <p>(a) 如位於露台或簷蓬上，展示面積不多於 5 平方米;</p> <p>(b) 如懸掛於露台或簷蓬下，展示面積不多於 2 平方米;及</p>	

項目	第 3 級別小型工程	指明的豁免管制工程
	(c) 垂直長度不多於 1 米	
11	<p>拆除固定於地面的戶外招牌(不包括擴展基礎)，而該招牌-</p> <p>(a) 展示面積不多於 1 平方米；及</p> <p>(b) 距離地面不多於 3 米</p>	
	<b>有關玻璃外牆</b>	
12	<p>建造、改動或更換玻璃外牆，而祇涉及輔助框架，</p> <p>(a) 其最高點位於地面之上不多於 100 米的高度；及</p> <p>(b) 涉及的輔助框架的高度及闊度各不多於 1.2 米</p> <p>如該玻璃外牆位於地面，則該工程可涉及主框及輔助框架，</p> <p>(a) 該玻璃外牆的最高點在地面之上不多於 3.5 米；及</p> <p>(b) 結構跨度不多於 6 米</p>	
13	拆除玻璃外牆，而該玻璃外牆的最高點離地面不多於 3.5 米	
	<b>有關電訊服務用的無線電通信站</b>	
14	<p>拆除供電訊服務用的無線電通信站，而該通信站是以豎設圍板或機組櫃（連支撐物）的方式安裝在天台範圍內或天台上，以及</p> <p>(a) 該通信站的最大總體積不多於 4.5 米（長度）×4.5 米（闊度）×2 米（高度），</p> <p>(b) 不涉及混凝土結構；及</p> <p>(c) 距離天台周邊多於 1.5 米</p>	
15	有關安裝或改動位於天台上供電訊服務用的無線電通信站(由天線或收發器組成)的建築工程，以及承托之天線或收發器的重量不多於 150 公斤及有關的建築工程並無伸出外牆	
16	拆除供電訊服務用的無線電通信站的建築工程，而該通信站是以豎設天線及收發器的方式安裝	

項目	第 3 級別小型工程	指明的豁免管制工程
	其他	
17	拆除在地面、高度不超過 1.5 米的內部樓梯，而該樓梯並非用作逃生途徑或消防和救援進出途徑	
18	修葺或更換位於相鄰水平之間差距不多於 2 米之處的防護欄障	
19	拆除高度不多於 3 米的圍牆，或高度不超過 5 米的室外網欄，而該圍牆或網欄位於地面	拆除高度不多於 1.1 米的圍牆，或高度不超過 3 米的室外網欄，該圍牆或網欄位於地面
20	建造、改動、修葺或拆除於樓宇圍欄或出入口的金屬閘，每扇閘的重量不多於 200 千克	建造、改動、修葺或拆除於樓宇圍欄或出入口的金屬閘，而每扇閘的重量不多於 100 千克
21	豎設、改動或修葺建築物外牆的覆蓋表層，而該外牆不是簷篷或露台，並距離毗連地面不多於 6 米	

### C) 其他指明的豁免管制工程項目

項目	指明的豁免管制工程
	有關水箱
1	依照原來設計更換玻璃強化聚酯水箱，而該水箱的容量不多於 9 立方米、水深不多於 2 米，並支承於平板，但該平板不屬於懸臂式平板結構。如該構築物位於天台，則須距離天台周邊多於 1.5 米
2	拆除玻璃強化聚酯水箱或違例水箱，而該水箱的容量不多於 9 立方米。如該構築物位於天台，則須距離天台周邊多於 1.5 米
	其他
3*	在平板或屋頂開鑿或修復洞口，而該洞口的尺寸(如長度，闊度，直徑等)不多於 150 毫米。如開鑿超過一個洞口，則任何兩個洞口的中心點之間的最小間距不少於 450 毫米
4*	進行與小型工程有關的挖掘工程，而挖掘深度不多於 0.3 米
5*	鋪設、改動或修葺建築物的外牆批盪或外牆牆磚，而該外牆批盪或外牆牆磚距離毗連地面不多於 3 米

\*第 3 至 5 項工程多與其他小型工程同時進行。