

2007年建築物（修訂）條例草案 小型工程監管制度



2007年12月21日向法案委員會的簡報

引言

- 《2007年建築物(修訂)條例草案》將會引入一套進行小型建築工程的監管制度，方便市民循簡化的程序合法地進行小型工程。



現行的建築工程監管制度

- 現時，進行任何建築工程(除豁免工程外)，不論規模大小，都要遵從同一套嚴格的安全要求及規管，包括：
 - 要事先獲得建築事務監督(即屋宇署)批准圖則及同意才可以展開工程。
 - 要委聘認可人士和註冊專業人士設計和監督工程，及註冊承建商進行工程。



現行的建築工程監管制度

- 對風險較低的小型工程來說，現行制度要求太嚴格，並不符合實際需要。
- 相關的費用及複雜的程序與小型工程的規模不成比例。
- 很多市民因此不依循法定程序進行小型工程，造成違例建築物。結果是工程的安全水平沒有保證，對公眾安全造成威脅。



小型工程監管制度的目標

- 因應工程性質和風險制訂監管方式。
- 引入簡單及有效的機制去進行小型工程並且避免僭建物的增加。
- 將不同的小型工程分級和分類，以配合現時從業員在市場運作的模式。
- 讓業主及有關人士容易遵從新規定。



建築工程的種類

○ 大型建築工程（現行）-

- 須事先獲得建築事務監督批准圖則及同意才可展開工程
- 須委聘認可人士設計及監督
- 由註冊一般建築承建商進行建造

○ 小型工程（新建議）-

- 無須事先批准圖則及獲同意便可展開工程
- 註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商均可進行
- 大部份工程都無需聘用認可人士

○ 豁免工程（現行）-

- 無須事先批准圖則及獲同意便可展開工程
- 無須聘用認可人士/註冊承建商



小型工程的分類

- 小型工程將分爲三個級別。
- 第I級別包括較爲複雜的小型工程，例如：
 - 兩樓層之間加建室內樓梯
 - 修葺柱或承重牆
 - 拆除大型的天台違例建築物



第 I 級別小型工程

加建室內樓梯



第 I 級別小型工程

修葺柱或承重牆



小型工程的分類

- 第II級別為複雜程度和安全風險較低的小型工程，例如：
 - 修葺非承重外牆
 - 鋪設或修葺外牆批盪或外牆牆磚
 - 豎設外牆的中型招牌



第 II 級別小型工程

修葺外牆牆磚



第 II 級別小型工程

安裝中型招牌(展示面積不多於10平方米)



小型工程的分類

- 第III級別主要為一般的家居小型工程，例如：
 - 安裝冷氣機支架
 - 豎設晾衣架
 - 安裝窗簷



第 III 級別小型工程

安裝輕質簷篷



第 III 級別小型工程

安裝小型冷氣機支架



第 III 級別小型工程

豎設晾衣架



小型工程一覽表

- 新的規例將會設立小型工程一覽表，詳細列出小型工程的項目和分類。
- 共有114個小型工程項目。
- 設立不同級別是為反映：
 - 工程的複雜程度；
 - 承建商的技能要求；及
 - 現時從業員在市場的運作模式。



小型工程承建商的註冊

- 新制度會成立一個小型工程承建商名冊。
- 申請者可根據相應的工作經驗、資格和能力，註冊成爲不同級別和類型的小型工程承建商。
- 第一及第二級別的承建商是公司，第三級別的承建商可以是公司或個別人士。
- 當局會爲申請人提供簡短的補充培訓課程，以提升其水平及確保他們對新法例的認知。



進行小型工程的程序

進行小型工程的技術人員：

小型工程的級別	第 I 級別 (公司)	第 II 級別 (公司)	第 III 級別 (公司/工人)
由認可人士/註冊結構工程師/註冊岩土工程師設計及監督	√	✗	✗
由註冊一般建築承建商、註冊專門承建商或註冊小型工程承建商進行建造	√	√	√
由註冊小型工程承建商(包括自僱工人)進行建造	✗	✗	√

進行小型工程的程序

小型工程的通報程序:

小型工程的級別	第 I 級別 (公司)	第 II 級別 (公司)	第 III 級別 (公司/工人)
在工程展開前通知 建築事務監督	√	√	✗
在工程完成後向建 築事務監督呈交簡 單竣工圖則及證明 書	√	√	√

業主及承建商的責任

- 新法例將要求業主聘請合資格人士進行小型工程。業主只有在蓄意違反這項規定的情況下，才要負上法律責任。
- 建築專業人士/承建商只能進行其註冊的相關小型工程項目，並須遵守有關法例規定和安全要求。如違反上述事項，可能會遭紀律處分或檢控。



小型工程工作小組

- 為充份諮詢業界，屋宇署特別成立了“小型工程工作小組”，詳細討論小型工程監管制度的細節。成員包括：
 - 屋宇署助理署長(支援) (主席)
 - 小型工程承建商註冊制度關注小組
(成員包括來自**20**個前線從業員組織的代表)
 - 香港建築師學會
 - 香港測量師學會
 - 香港工程師學會
 - 建築師事務所商會
 - 香港地產建設商會
 - 香港建造商會
 - 發展局代表



家居小型工程檢核計劃

- 此計劃讓業主保留在建造時未事先獲批准圖則的小型裝置繼續使用。

對象為：

- 冷氣機支架
- 晾衣架
- 小型窗簷



- 業主可根據需要，藉日後其居所進行大型維修工程的機會，一併檢核上述三種違例小型裝置工程，從而節省費用和時間。



家居小型工程檢核計劃

- 業主須聘用註冊承建商，檢查並核證有關裝置工程符合安全規定。
- 視乎情況，或須進行加固工程；核證報告須呈交屋宇署。
- 所有於新制度實施後開展的工程都不會被納入檢核計劃，而計劃也不包括在新制度實施時正在進行中的工程。
- 除非工程安全狀況有變，屋宇署不會對已獲檢核的小型裝置採取執法行動。



條例草案主要內容簡介

- 加入「小型工程」定義
- 設立新的「小型工程承建商」名冊
- 訂明新的簡易程序，無須批准圖則便可進行小型工程
- 訂明進行小型工程應委聘的技術人員
- 訂明上述技術人員的職責，以及其監管機制
- 設立「家居小型工程檢核計劃」
- 訂立有關小型工程的罪行和刑罰條文
- 賦予發展局局長權力就小型工程訂立規例
- 小型工程承建商的註冊細節和職責、進行小型工程的詳細程序及小型工程一覽表將載於附屬法例內



宣傳和教育工作

- 為方便市民了解怎樣在新制度下進行小型工程，當局將提供以下支援措施：
 - 屋宇署會聯同香港房屋協會為市民提供諮詢服務。
 - 針對業主及各行業用家，印備度身訂造的指引，以供參考。
 - 為註冊承建商印備詳細的技術指引。
 - 在屋宇署網頁上提供詳細的參考資料。
 - 推行大型的宣傳教育活動，加深公眾對新制度的認識。



新制度的生效日期

- 在通過修訂條例草案後，我們會制訂有關的附屬法例。
- 屋宇署在所有法例通過後，會進行前期承建商註冊工作和推行廣泛的公眾宣傳和籌備工作。
- 監管制度預計最快可在**2009**年年底生效。



多謝

