

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1338/08-09(01)號文件

檔號：CB1/SS/7/08

《建築物(小型工程)規例》小組委員會

2009年4月23日舉行的會議

背景資料簡介

目的

本文件概述《2007年建築物(修訂)條例草案》(下稱"2007年條例草案")委員會及發展事務委員會以往曾就擬議小型工程監管制度進行的討論。

背景

2. 根據現行《建築物條例》(第123章)(下稱"該條例")，所有建築工程，不論其規模和複雜程度，均受同一套建築監管制度所規管。在展開工程前，由認可人士製備的建築圖則，必須事先獲得建築事務監督(下稱"監督")批准，而工程也須獲監督同意才可展開。此監管制度並沒有將建造新樓宇的工程，與在現存建築物進行性質簡單的小型建築工程(例如安裝冷氣機支架)作區分。因此，很多小型建築工程均在不符合法例的情況下進行，因而成為違例建築工程。

3. 為制訂一套簡化的法例規定進行小型工程，政府當局於2007年12月5日向立法會提交2007年條例草案。條例草案旨在引進小型工程監管制度，訂定一個簡化的監管機制，當中訂有與小型工程相關罪行的罰則，以及就在小型工程監管制度生效前完成的3個特定類別違例建築工程，訂定一項檢核計劃。小型工程展開前將無須獲得監督批准建築圖則，或同意展開工程。由發展局局長訂立的規例，將載列小型工程監管制度，而此監管制度會提高效率 and 增加靈活性，令樓宇更為安全及建築監管制度更簡便，從而方便有關人士遵從。條例草案經法案委員會審議後，於2008年6月18日獲立法會通過。

4. 《2008年建築物(修訂)條例》(下稱"《修訂條例》")的若干條文，包括授權發展局局長就小型工程事宜制訂規例的條文，已透過在2008年10月13日刊憲的《2008年〈2008年建築物(修訂)條例〉(生效日期)公告》(第225號法律公告)，於2008年12月15日生效。

《建築物(小型工程)規例》

5. 為引入小型工程監管制度，《建築物(小型工程)規例》(下稱"《規例》")於2009年3月27日在憲報公布，並於2009年4月1日提交立法會省覽。經完成"先訂立後審議"的審批程序後，《規例》將由發展局局長以憲報公告指定的日期起實施。

6. 《規例》涵蓋小型工程監管制度的主要範疇包括：

- (a) 小型工程的分級制度和小型工程項目的詳情；
- (b) 進行小型工程的簡化規定；
- (c) "註冊小型工程承建商"的註冊事宜；
- (d) 註冊小型工程承建商的臨時註冊事宜；
- (e) 建築專業人士和註冊承建商在進行小型工程時的職責；
- (f) 家居小型工程檢核計劃；及
- (g) 指定豁免工程。

《規例》的主要條文載於立法會參考資料摘要(檔號：DEVB(PL-B)30/30/120)。

7. 按照內務委員會在2009年4月17日會議上商定的安排，內務委員會主席將會動議一項議案，把《規例》的審議期限延展至2009年5月20日。

《2007年建築物(修訂)條例草案》委員會的商議工作

8. 在審議《2007年建築物(修訂)條例草案》時，法案委員會普遍支持引進小型工程監管制度的政策意向。小型工程監管制度會簡化現行有關小型工程的建築監管制度，以便普羅市民以更方便及經濟的方式進行小型工程，並使政府資源得以更有效運用。

小型工程分類一覽表

9. 政府當局建議按小型工程的規模、複雜程度和安全需要將其分為3個級別 ——

- (a) 第一級別小型工程包括相對較複雜的小型工程(例如安裝室內樓梯連接兩層)，此類工程須由認可人士設計和監督(有需要時輔以註冊結構工程師及／或註冊岩土工程師協助)(以下統稱"建築專業人士")，並由註冊承建商(包括註冊一般建築承建商、註冊專門承建商及註冊小型工程承建商)進行；
- (b) 第二級別小型工程包括複雜程度相對較低的工程(例如修葺外牆等)，此類工程可由註冊承建商進行而無須認可人士參與；及
- (c) 第三級別小型工程涵蓋小規模而大部分在家居環境進行的小型工程(例如安裝冷氣機支架等)，此類工程可由註冊承建商進行而無須認可人士參與。

10. 每個級別的小型工程可配合業界現時的分工情況，再細分為不同類別和項目。每個小型工程項目的尺寸、位置和其他相關的量度資料可予清晰地界定。

11. 法案委員會察悉，政府當局計劃以《規例》的附表頒布小型工程一覽表。政府當局提供了《規例》擬稿及小型工程分類一覽表擬稿，載列在廣泛諮詢有關行業後所建議的114項小型工程的規格及詳細定義，供法案委員會參閱。法案委員會察悉部分團體代表的意見，認為當局應留有彈性，以便日後因應實施經驗，透過工作指引或實務守則對小型工程分類一覽表作出修訂，以配合建造業的技術進步及發展。政府當局表示，經徵詢律政司的意見後，小型工程的級別、類型及項目須在《規例》中清楚界定。小型工程分類一覽表會被納入作為有關附屬法例的一部分。

12. 委員關注到，擬議小型工程的規格(例如規模、高度及所用材料等)過於技術性，普羅市民難以理解。政府當局解釋，擬議小型工程的規格是在諮詢有關行業後訂定的。政府當局將在實施小型工程監管制度前，為一般家庭及樓宇業主印發簡易單張，載列容易依從的程序指引。

註冊小型工程承建商就小型工程竣工後的通知程序

13. 根據政府當局所擬議的小型工程監管制度，建築專業人士和註冊承建商須在第一和第二級別小型工程展開前通知監督，但

無須在展開第三級別小型工程前給予通知。在完成第一級別的小型工程後，獲委任的註冊小型工程承建商須於7天內向獲委任的建築專業人士提交證明書，以便作進一步行動。如建築專業人士滿意註冊小型工程承建商的證明書，獲委任的認可人士須於接獲註冊小型工程承建商的證明後7天內，向監督提交所需的圖則及證明書。在完成第二及第三級別的小型工程後，獲委任的註冊小型工程承建商須於14天內向監督提交竣工證明書，證明小型工程已根據該條例及《規例》的規定和訂明圖則完成。就不同級別小型工程在完成時所需提交的文件和圖則的詳細規定，會在根據該條例訂立的《規例》中訂明。在接獲提交的文件和圖則後，屋宇署會決定是否須審查已竣工的工程。如無須進行審查，屋宇署會向註冊小型工程承建商和樓宇業主發出認收通知，確認收到有關文件。如屋宇署決定進行審查，該署會聯絡註冊小型工程承建商和樓宇業主，通知他們有關檢查的安排。如審核結果未能令人滿意，便會採取跟進行動。經檢查後如認為小型工程妥當，屋宇署會向註冊小型工程承建商和樓宇業主發出認收信，確認有關工程已妥善完成，並符合小型工程的規定。

14. 香港律師會及香港大律師公會建議，為免出現業權問題，當局應設計簡單的表格，讓註冊小型工程承建商在完成小型工程後通知監督，並應將該份文件在土地註冊處註冊。政府當局同意，竣工證明書會使用指明表格，而且表格應格式簡單，以便註冊小型工程承建商填寫該等表格。註冊小型工程承建商所提供的資料(包括竣工工程的圖則或簡述及相片，證明小型工程已根據法例條文進行，並達致承建商滿意的程度)會被掃描，並存放在屋宇署的樓宇資訊中心，供公眾查閱。有關資料亦會上載至屋宇署的網站。

註冊小型工程承建商的註冊制度及臨時註冊安排

15. 根據擬議的合資格註冊小型工程承建商的註冊制度，申請成為註冊小型工程承建商的承建商可以是法人團體、合夥經營者、獨資經營者或個別人士(只限第三級別小型工程)，而且其人員需要具有足以令監督信納的技術資格和工作經驗，才可根據該條例得以註冊。對於申請註冊為註冊小型工程承建商，以公司形式經營的從業員，當局會根據其代表的正式資格及／或相關經驗、對法例規定的理解，以及管理和監督工程項目的專業經驗，來評估其申請。

16. 法案委員會認為，政府當局應制訂措施，協助合資格的從業員瞭解註冊制度，並申請註冊。政府當局表示，註冊小型工程承建商的註冊規定將於《規例》內訂明，而申請註冊的資格詳情亦將於由屋宇署發出的作業備考內公布。

17. 據政府當局所述，個別工人可透過提供其相關經驗的證明，申請註冊為第三級別註冊小型工程承建商，所需的經驗年資由3至6年不等，視乎小型工程的類別和項目而定。法案委員會部分委員關注到，申請註冊的個別從業員在提供經驗證明文件方面，可能會存在困難。業界亦要求當局在核實申請人的經驗時須作出彈性處理。

18. 由於在擬議制度下小型工程將細分為114項，委員認為，當局應精簡註冊制度。政府當局表示，工程項目的職責分工是為了顧及業界不同種類的運作方式。註冊小型工程承建商可選擇就第三級別小型工程的個別項目、某一類別或整個級別工程項目註冊。為減少對多項工種的註冊小型工程承建商的不便，當局會考慮發出智能卡，以方便識別其進行小型工程的資格。註冊小型工程承建商展示註冊編號的規定，將會在宣傳資料中清楚反映。

19. 法案委員會察悉，當局會設立過渡期，並作出為期兩年的臨時註冊安排，讓現時的小型工程從業員有時間就註冊作準備。當局只會為以公司形式經營的申請人提供臨時註冊。個別申請人無須進行臨時註冊，因為此類個別申請人可憑藉其資格或經驗，並在修讀為期一天的補充培訓課程後獲得註冊。

20. 法案委員會關注到，由於當局只會為以公司形式經營的註冊小型工程承建商提供臨時註冊，而樓宇業主和執法機關在核實進行小型工程的承建商的資格時，將會遇到困難。政府當局解釋，臨時註冊制度會確保業界能夠在過渡期內繼續運作，以及在市場上有足夠的註冊小型工程承建商進行小型工程。政府當局亦會向註冊小型工程承建商發出證明文件，以便樓宇業主核實承建商的資格。由於《規例》將規定以公司名義註冊的承建商的技術總監和獲授權簽署人必須監督和統籌小型工程的進行，因此，法例不會規定以公司形式經營的註冊小型工程承建商必須僱用以個別從業員身份經營的註冊小型工程承建商進行小型工程。

檢核計劃

21. 政府當局建議引入一項檢核計劃，藉以理順在小型工程監管制度生效前已完成的現有3類違例建築工程，即與安裝冷氣機支架、晾衣架和小型窗簷等裝置有關的工程。樓宇業主必須聘用建築專業人士或註冊承建商，檢查並核證該等工程符合安全規定。視乎情況而定，有關工程將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。註冊承建商會在完成檢核程序後發出證明書，而該等證明書將會由監督存放，並會公開讓公眾查閱。除非發現有危險，否則監督不會對已被檢核的有關

工程採取執法行動。上述計劃不會設定時限，因為該3個特定類別的違例建築工程的檢查工作，可與其他建築物維修工程同時進行。

22. 關於小型工程監管制度對現有的違例建築工程所造成的影響，政府當局解釋，要使事先未獲批准的建築工程變成合法並不可能，因為這會破壞既定的作業程序，並對公眾安全構成影響。即使已根據擬議的檢核計劃作出檢核，現有未經批准的冷氣機支架、晾衣架及小型窗簷仍會被視為違例建築工程。經政府當局澄清後，香港律師會和香港大律師公會並無對有關建議提出任何異議。

指定豁免工程

23. 委員認為，普羅市民將難以明白建築工程的豁免準則(即位於並在建築物內部進行的工程；不涉及建築物結構的工程，以及"指定豁免工程"的規定(例如尺寸、規格和位置等))，因為該等準則頗為技術性。政府當局解釋，該等豁免建築工程的一般準則已在現行的該條例下訂定，而當局會根據該等準則來制訂屬小型工程、性質簡單且風險低(例如水箱及小型招牌工程)的"指定豁免工程"一覽表，而且亦會在"指定豁免工程"一覽表內就各項目載列詳細描述。該一覽表將會不時更新，以顧及業界有關工程的技術要求的最新發展情況。

發展事務委員會進行的討論

24. 在發展事務委員會2009年2月24日的會議席上，政府當局向委員簡介載於立法會參考資料摘要，而在發展局局長擬訂的《規例》擬稿內涵蓋的各個主要範疇。事務委員會委員察悉，當局已在2008年3月11日舉行的法案委員會會議上，提交了《規例》的初稿。自《修訂條例》於2008年6月通過成為法例後，政府當局已諮詢業界，包括代表小型工程前線從業員和其他持份者的小型工程承建商註冊制度關注小組，以進一步改善《規例》擬稿。

25. 事務委員會委員普遍支持政府當局的建議，並促請政府當局盡快實施小型工程監管制度。部分委員認為，為促進公眾安全，實施小型工程監管制度的方式不應過嚴及過於複雜，亦不應對公眾造成太多的干擾。

26. 事務委員會委員亦關注到，會否規定業主在指定時限內根據檢核計劃檢查其現存違例家居小型構築物，並進行所需的工程；以及檢核計劃會否影響業主立案法團清拆違反公契及／或在公共地方豎設的現存違例家居小型構築物的能力。政府當局表示，檢核計劃不會影響現時對違例建築工程採取的執法政策，並不會損害業主立案法團的權力。

相關文件

27. 相關文件一覽表載於**附錄I**。

立法會秘書處
議會事務部1
2009年4月22日

**小型工程監管制度
相關文件一覽表**

日期	會議／事件	參考資料
2007年12月7日	<p>內務委員會在會議席上成立法案委員會，以研究《2007年建築物(修訂)條例草案》。</p> <p>法案委員會於2008年6月6日向內務委員會作匯報。</p>	<p>立法會參考資料摘要(檔號：DEVB(PL-B) 30/30/120) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/bills/brief/b14_brf.pdf</p> <p>條例草案 http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/bills/b0711231.pdf</p> <p>法律事務部報告(立法會LS17/07-08號文件) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/hc/papers/hc1207ls-17-c.pdf</p> <p>法案委員會報告(立法會CB(1)1868/07-08號文件) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/bc/bc01/reports/bc010618cb1-1868-c.pdf</p>
2008年6月18日	《2007年建築物(修訂)條例草案》在立法會會議席上獲得通過	<p>議事錄(第223至239頁) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/counmtg/floor/cm0618-confirm-ec.pdf</p>
2008年10月24日	內務委員會審閱《2008年〈2008年建築物(修訂)條例〉(生效日期)公告》(第225號法律公告)	<p>法律事務部報告(立法會LS6/08-09號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/hc/papers/hc1024ls-6-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(2)197/08-09號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/hc/minutes/hc20081024.pdf</p>

日期	會議／事件	參考資料
2009年2月24日	發展事務委員會	<p>資料文件（立法會CB(1)816/08-09(07)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0224cb1-816-7-c.pdf</p> <p>背景資料簡介（立法會CB(1)861/08-09(01)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0224cb1-861-1-c.pdf</p>