

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)861/08-09(01)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2009年2月24日舉行的會議

關於小型工程監管制度 的背景資料簡介

目的

本文件旨在就擬議小型工程監管制度提供背景資料，並概述議員在前規劃地政及工程事務委員會(現已改稱"發展事務委員會")(下稱"事務委員會")及《2007年建築物(修訂)條例草案》委員會進行相關討論時，所提出的關注事項及意見。

背景

2. 《建築物條例》(第123章)訂明的現行建築監管制度適用於所有私人建築工程。即使是小型建築工程亦須完全符合法例規定，包括須事先獲得建築事務監督(下稱"監督")批准圖則和同意展開工程、委任認可人士、註冊結構工程師及／或註冊岩土工程師設計、統籌和監督工程，以及委任註冊一般建築承建商或註冊專門承建商進行工程。由於遵守這些規定所涉及的成本及時間與小型工程的規模不成正比，很多小型工程並沒有按照《建築物條例》的規定進行，以致產生大量違例的小型工程。

《2003年建築物(修訂)條例草案》

3. 政府當局在2003年4月30日提出《2003年建築物(修訂)條例草案》(下稱"2003年條例草案")，當中建議多項事宜，包括在建築物監管制度下增加一個"小型工程"的類別，以及一個註冊小型工程承建商的類別。根據有關建議，註冊小型工程承建商可無須把建築圖則呈交監督批准，自行或在認可人士及／或註冊結構工程師的監督下進行小型工程。

4. 為研究2003年條例草案而成立的法案委員會同意，鑒於對較為簡單的小規模工程而言，當時的《建築物條例》所訂的規定實在過於嚴格，有需要就小型工程引入一套新的監管制度。然而，法案委員會關注到擬議小型工程監管制度在加強公眾安全方面是否有效，以及現時的從業員可否順利根據新的註冊制度註冊。最棘手的問題是有關第III類別小型工程的事宜，尤以家居小型工程為然。法案委員會察悉，沒有經過法定審批程序的家居小型工程多不勝數，而擬議監管制度亦缺乏處理此等"違例"家居小型工程的安排。此外，法案委員會察悉，鑒於現時大部分小型工程從業員都是自僱工人或獨資經營，建造業界就擬議監管制度對該等從業員的就業機會和生計造成的影響深表關注。法案委員會認為當局應該審慎行事，除非法案委員會委員及業界提出的所有關注事項均獲得圓滿解決，否則不應倉卒推行擬議的小型工程監管制度。經考慮法案委員會的意見後，政府當局就2003年條例草案提出委員會審議階段修正案，把所有有關小型工程的條文刪除，並承諾會進一步諮詢業界在此方面的意見，然後向立法會作匯報。

5. 政府當局在2007年3月提供的一份文件顯示，政府當局其後已就擬議的監管制度再全面諮詢業界的意見和進行檢討。屋宇署最終成立了一個工作小組，與持份者共同修訂小型工程的建議。該工作小組的成員包括有關的專業團體、從業員的代表及代表前線小型工程從業員的"小型工程承建商註冊制度關注小組"。此外，為了直接向前線的從業員解釋小型工程監管制度的構思和細節，屋宇署在2006年年底舉辦了4個簡介會。出席簡介會的人數超過700人，當中包括物業管理公司的代表，小型工程承建商、工會及工人。各界普遍支持有關建議。為確保建議切實可行及符合業界和樓宇業主的需要，政府當局在草擬修訂計劃的細節時，力求廣納各持份者的意見。

6. 政府當局在2007年3月27日向事務委員會簡介其就小型工程監管制度提出的修訂建議。事務委員會委員普遍支持小型工程監管制度。事務委員會部分委員表達下列意見——

- (a) 規定第III類別小型工程必須由註冊承建商進行，可能太過嚴格，會加重公眾人士的財政負擔；
- (b) 雖然小型工程監管制度可簡化有關部門的現行程序、加快其工作流程和減少其人手需求，但密切監察小型工程的質素及安全亦十分重要，應維持這些做法；
- (c) 在提出小型工程監管制度時，政府當局應處理在小型工程監管制度下獲准進行的若干小型工程，可能會違反公契或管理協議條文的情況；

- (d) 應提供方便的渠道讓市民核對承建商是否合資格及已註冊進行有關的小型工程；及
- (e) 應向小型工程從業員提供詳細指引，方便他們遵守法例規定。

《 2007年建築物(修訂)條例草案 》

7. 《 2007年建築物(修訂)條例草案 》(下稱"2007年條例草案")在2007年12月5日提交立法會。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。由發展局局長根據《 建築物條例 》擬訂的規例，將會載列小型工程監管制度的詳細運作模式。一個審議此條例草案的法案委員會成立，條例草案其後於2008年6月18日獲立法會通過。

8. 《 2007年建築物(修訂)條例草案 》委員會支持條例草案的政策意向，因為此制度會引進小型工程監管制度，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。在商議過程中，委員關注到小型工程的分級、小型工程分類一覽表應否制定為附屬法例、小型工程竣工後的通知程序、在施工過程中更改小型工程的級別、小型工程從業員的註冊制度及這些從業員的補充培訓課程、與《 建造業工人註冊條例 》(第583章)的相互關係、檢核計劃、關於小型工程的罪行的罰則，以及新制度的宣傳工作。在法案委員會商議過程中提出的主要關注事項和事宜及政府當局的回應載於**附錄I**的列表。

9. 在新的小型工程監管制度下，有一個新的建築工程類別，即"小型工程"。此類別的工程分為3個級別。就一覽表114項小型工程所訂的規格，將會在其後的規例頒布。在新的制度下，進行小型工程無須事先獲監督批准圖則，每個級別的小型工程會受到不同程度的監管。業主可按工程的複雜程度，委任具不同資格的技術人員。

10. 新制度會設立一份小型工程承建商名冊，讓工程公司或個別從業員根據相應的工作經驗、資格和能力，註冊成為相關級別和類型的註冊小型工程承建商。當局會提供有關法例規定及技能的短期補充培訓課程。屋宇署會向從業員提供其他各類支援，包括提供諮詢服務及發出詳細技術指引，協助他們註冊及按照新法例規定進行小型工程。

11. 根據《2008年建築物(修訂)條例》的規定，違例建築工程或構築物須透過按規例進一步訂明的程序檢核。政府當局計劃根據此項檢核計劃理順3類家居小型工程，即有關冷氣機支架、晾衣架和小型窗簷的工程。此類違例建築工程如經建築專業人士或註冊承建商檢查及核證，並獲監督確定為安全，屋宇署即不會就這些工程採取執法行動。在樓宇業主進行檢核程序方面，當局將不會設定時限。業主可按本身的需要，藉着其樓宇進行大型維修工程的機會，例如根據擬議強制驗樓計劃進行工程或屋宇署進行大規模執法行動時，檢核及保留這3類違例建築工程。

12. 《2008年建築物(修訂)條例》若干條文在2008年12月15日開始實施。該等條文是關乎因應該條例提出的修訂而在《建築物條例》第2(1)條加入新用詞的定義、發展局局長為規定與小型工程有關的事宜而訂立規例的權力，以及對《建築物條例》作出的若干雜項修訂。其他尚未實施的條文關乎小型工程監管制度、檢核計劃，以及與小型工程有關的罪行的罰則。該等條文的實施尚待局長訂立規例，以制訂小型工程監管制度的具體運作細則。

最新發展

13. 政府當局會在2009年2月24日的發展事務委員會會議上向委員簡介《建築物(小型工程)規例》所涵蓋的建議。

相關文件

14. 相關文件一覽表載於**附錄II**。

立法會秘書處
議會事務部1
2009年2月23日

**在《2007年建築物(修訂)條例草案》委員會進行討論期間
所提出的主要關注事項和問題及政府當局的回應**

委員提出的關注事項／問題	政府當局的回應
A. 小型工程的分級與規格	
不應將需要發出佔用許可證(下稱"入伙紙")的工程列為小型工程。	經進一步諮詢相關專業團體後，政府當局同意小型工程不應涵蓋需要發出入伙紙的工程，並動議相關的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")。
當局應考慮留有彈性，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。	經徵詢律政司的意見後，政府當局表示，由於小型工程的級別、類型及項目須在日後的《建築物(小型工程及其他事宜)規例》(下稱"規例")中清楚界定，並在規例的若干條文中提述，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。
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。	政府當局表示，有需要仔細界定每個小型工程項目的尺寸、重量、位置及其他相關的量度資料，這有助確保公眾遵從其他相關規定，例如地積比率、位置規定、消防安全及衛生情況。政府當局會在實施小型工程制度前，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。
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)過於技術性，普羅大眾難以明白。	該等豁免建築工程的一般準則已在現行《建築物條例》下訂定，而當局日後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。

委員提出的關注事項／問題	政府當局的回應
B. 小型工程竣工後的通知程序	
<p>委員察悉，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建築事務監督，並應將該份文件在土地註冊處註冊。</p>	<p>政府當局同意，竣工證明書會使用指明表格，而且設計會盡量簡單，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在證明書上提供的資料會被掃描，並存放在屋宇署的樓宇資訊中心，供公眾查閱。為此，政府當局動議修正案，賦權建築事務監督以電子方式透過互聯網提供建築圖則／文件，供公眾查閱。</p>
C. 註冊小型工程承建商的註冊制度	
<p>政府當局應制訂措施，協助合資格的從業員瞭解註冊制度，並按其需要及選擇申請註冊。</p>	<p>註冊小型工程承建商的註冊規定將於有關規例內訂明，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。小型工程從業員應根據其運作方式，選擇以"公司"或"個別人士"的方式註冊。政府當局會加強宣傳工作，向業界(特別是第三級別小型工程的前線從業員)清楚解釋註冊制度。</p>
<p>一如中醫和建造業工人註冊的情況，申請註冊的個別從業員在提供經驗證明文件方面，將會存在困難。</p>	<p>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。當局在核實申請人的經驗時會作出彈性處理。舉例而言，申請人可藉作出法定聲明，證明他們的工作經驗的某些部分。另外，個別工人如具備相關的正式資格，亦會合資格註冊為第三級別註冊小型工程承建商。他們可參與相關的技能測試以取得正式資格。</p>
<p>規定註冊小型工程承建商須具備多項工種註冊，才能進行簡單的小型工程(例如安裝冷</p>	<p>小型工程承建商註冊制度將反映業界的現行運作情況，即從業員如具備單獨或多項資格，可分別</p>

委員提出的關注事項／問題	政府當局的回應
<p>氣機)，會對自僱的從業員及物業業主造成不必要的負擔。</p>	<p>申請註冊為合資格進行單一項目或多種項目小型工程的註冊小型工程承建商。就註冊而言，除提交經驗證明或正式資格外，以個別人士形式經營的從業員在註冊前，只須參加一個為期一天的補充培訓課程。他們進行各類別／項目的小型工程的資格會在其註冊證明書上清楚註明。</p> <p>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。就此，政府當局同意在諮詢有關行業後考慮法案委員會的建議，即註冊小型工程承建商展示註冊編號及相關詳情的規定，應在宣傳資料中清楚反映。政府當局會在諮詢業界後，在日後訂立的規例中訂明詳細規定。</p>
<p>委員關注到這些補充培訓課程的收費、開辦有關課程的機構，以及估計修讀課程的人數。</p>	<p>補充培訓課程將由建造業訓練局及訓練學院舉辦，而有關課程會在條例草案制定成為法例後不久開辦，以便從業員在小型工程監管制度下申請註冊。修讀人士(主要是第三級別承建商)估計約為 1 萬人，而課程收費不會很高，舉例而言，一天的課程只會收費約 100 元。</p>
<p>D. 與《建造業工人註冊條例》的相互關係 (第 583 章)</p>	
<p>委員質疑在擬議小型工程監管制度下設立另一個註冊制度的理據為何，並研究可否把擬議小型工程註冊制度連同《建造業工人註冊條例》所訂的建造業工人註冊制度一併理順。</p>	<p>為註冊小型工程承建商而設的註冊制度，其原意是為以公司形式經營的承建商進行註冊。鑒於業界現時有不少屬個別人士的從業員，具有能力進行第三級別小型工程，條例草案因而就他們註冊為第三級別註冊小型工程承建商的事宜作出規定。</p>

委員提出的關注事項／問題	政府當局的回應
	<p>政府當局會考慮接納從業員的要求，即在《建造業工人註冊條例》下就小型工程另設一類工種。政府當局會實施簡易程序，以方便一些已根據《建造業工人註冊條例》註冊為指定工種的熟練技工，以及持有其他相關的技能測試證書或學徒訓練證書的人士，根據該條例註冊為註冊小型工程承建商，以進行第三級別的小型工程項目。</p>
E. 就 3 個違例建築工程訂定的檢核計劃	
<p>委員關注到擬議小型工程監管制度在法律上對現有的小型違例建築工程所造成的影響。</p>	<p>要使事先未獲適當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，並對公眾安全構成威脅。因此，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。</p> <p>政府當局曾徵詢香港律師會和香港大律師公會對擬議計劃的意見，兩會並無對計劃提出任何異議。</p>
F. 關於小型工程的罪行的罰則	
<p>當局應更清楚界定涉及進行小型工程的人士可能負上的刑事責任，特別是委員認為樓宇業主／住客委託代理人進行該等小型工程是常見的情況(例如建築物的共同擁有人為公用部分進行修葺工程所委託的物業管理公司，或提供冷氣機安裝服務的冷氣機零售商)。</p>	<p>政府當局同意修改相關條文，訂明安排進行小型工程的人如明知而沒有委任訂明建築專業人士或訂明註冊承建商，即屬犯罪。此外，如某人已委任另一人(例如樓宇業主購買冷氣機，而電器零售商負責安排將電器安裝在業主的居所)安排進行小型工程，該名被委任的人士(即該電器零售商)會被視為安排進行小型工程的人，而首述的人(即樓宇業主)將無須為該等工程的進行負上責任。</p>

委員提出的關注事項／問題	政府當局的回應
<p>就未有遵從擬議監管制度規定的第三級別小型工程而言，考慮到小型工程的簡單性質及有關罪行並不嚴重，政府當局現時對於可把由他人代為進行小型工程的人士(尤其是樓宇業主)判監的建議，應予以撤銷。</p>	<p>政府當局同意刪除在有關條文下的監禁刑罰規定。</p>
<p>G. 宣傳工作</p>	
<p>當局應向公眾和從業員提供宣傳資料(可採用小冊子或實務守則的形式)，加強他們對監管制度實施細節的認識。</p>	<p>當局會在條例草案獲通過後進行廣泛的宣傳工作和公眾教育活動，以提高公眾對該監管制度的認識。當局會製備簡單易明並附有說明圖表的小冊子和度身訂造的技術指引，以便業內不同行業(例如飲食和廣告業)和有關各方(例如樓宇業主和業主立案法團)瞭解該監管制度的實施細節。屋宇署將與民政事務總署及香港房屋協會轄下的物業管理諮詢中心合作，就與遵從新規定有關的事宜提供足夠的諮詢服務。</p>
<p>H. 關於承保註冊小型工程承建商的法律責任的保險</p>	
<p>委員關注到，現時有否保險計劃承保註冊小型工程承建商的法律責任。</p>	<p>政府當局將繼續與建造業從業員和保險業之間商討有何方法，讓小型工程從業員可以合理保費投購保險計劃。</p>

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
2003年5月2日	<p>內務委員會在會議席上成立法案委員會，以研究《2003年建築物(修訂)條例草案》。</p> <p>法案委員會於2004年6月23日向內務委員會作匯報。</p>	<p>立法會參考資料摘要 (檔號：HPLB(B)30/30/102) http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/bills/brief/b47_brf.pdf</p> <p>條例草案 http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/bills/c020-c.pdf</p> <p>法律事務部報告 (立法會LS103/02-03號文件) http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/hc/papers/hc0502ls-103c.pdf</p> <p>法案委員會報告 (立法會CB(1)2088/03-04號文件) http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/bc/bc09/reports/bc09cb1-2088-c.pdf</p>
2007年3月27日	<p>規劃地政及工程事務委員會就關於"《2007年建築物(修訂)條例草案》——小型工程監管制度"的課題與政府當局進行討論。</p>	<p>資料文件 (立法會CB(1)1184/06-07(05)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/papers/plw0327cb1-1184-5-c.pdf</p> <p>背景資料簡介 (立法會CB(1)1184/06-07(06)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/papers/plw0327cb1-1184-6-c.pdf</p>

日期	會議／事件	參考資料
		<p>會議紀要 (立法會CB(1)1641/06-07號文件) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/minutes/pl070327.pdf</p> <p>跟進文件 (立法會CB(1)1891/06-07(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/papers/plw0327cb1-1891-1-c.pdf</p>
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>

日期	會議／事件	參考資料
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)。	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 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