

《2003年建築物(修訂)條例草案》
條例草案委員會
小型工程監管制度

目的

本文件闡述根據《建築物(修訂)條例草案》所訂的小型工程監管制度。

背境

2. 根據《建築物條例》的現行建築監管制度，除少數豁免工程外，均適用於所有私人樓宇的建築工程。即使是小型工程，例如在窗口上方加建一個簷篷，亦須完全遵從有關建築工程的所有條文的規定。這些規定包括有關圖則必須獲得建築事務監督的批准、委聘認可人士及註冊結構工程師設計及監督有關工程，以及委聘註冊一般建築承建商或註冊專門承建商進行有關工程。

3. 我們認為對不同類別的建築工程所實施的監管，應與其性質、規模、複雜程度及風險程度相稱。此舉將可以更妥善地處理現時存在的問題，即為了遵從建築監管規定所付出的成本有時與有關工程的規模不成比例的問題。此舉的目的是透過足夠而不過度的專業監督水準以確保安全。因此，條例草案建議制訂一個適用於相對簡單兼小規模的建築工程(即“小型工程”)的全新監管制度。

分類

4. 條例草案(第 11 項條款)規定，建築事務監督可在考慮建築工程的性質、規模、複雜程度、結構影響及相當可能招致的風險後，在憲報刊登的公告指明不同類型的小型工程。指明的小型工程可分為三個不同的類別—第 I 類別、第 II 類別及第 III 類別。這個方法與現行根據《建築物條例》第 8(A)(2)條所指明不同類別的專門工程的規定一致。這建議可提供靈活性，讓當局在考慮環境的轉變下不時更新小型工程一覽表。建築事務監督在考慮是否將某類型的建築工程指明為小型工程時會遵從第 11 項條款所載的準則，並就該類型的小型工程指明其應屬的類別。

5. 建築事務監督會按高至低程度將小型工程劃分為三個類別，即第 I 類別至第 III 類別。例如，建造供內部往來的樓梯屬於第 I 類別的小型工程，而豎設空調機的小型金屬支撐架則屬於第 III 類別的小型工程。附件 A 載列更多有關這三種類別的小型工程的例子。我們在完成訂定全份一覽表以供首次刊登憲報前，將會諮詢業界的意見，其後亦會繼續聽取業界的意見以及定期檢討該份一覽表。

6. 條例草案(第 5、18、22 及 62 項條款)就三種不同類別的小型工程訂定有關呈交圖則與文件及工程監督的不同規定。下表載述了這些規定的撮要，並將這些規定與那些不屬於小型工程的建築工程的規定作比較。

	建築工程 (小型工程 除外)	小型工程		
		第 I 類別	第 II 類別	第 III 類別
在工程展開之前得到建築事務監督批准圖則和同意	✓	✗	✗	✗
由認可人士及註冊結構工程師設計、監督和核證	✓	✓	✗	✗
在工程展開之前向建築事務監督呈交圖則及文件以作記錄	不適用	✓	✓	✗
在工程完成之後向建築事務監督呈交竣工圖則及建築工程竣工證明書	✓	✓	✓	✓ (清拆違例建築工程除外)

小型工程承建商

7. 條例草案 (第 18 項條款) 規定小型工程須由註冊一般建築承建商或相關類別的註冊專門承建商或註冊小型工程承建商進行。註冊小型工程承建商會再分為兩類 - 甲類和乙類。下表列出各類承建商可進行的小型工程及其他建築工程。

	建築工程 (小型工程除外)	小型工程		
		第 I 類別	第 II 類別	第 III 類別
註冊一般 建築承建商	✓ (專門工程 除外)	✓	✓	✓
註冊專門 承建商	✓*	✓*	✓*	✓*
甲類註冊小型 工程承建商	x	✓	✓	✓
乙類註冊小型 工程承建商	x	x	x	✓

*註冊專門承建商只可以進行其所註冊的類別的專門工程

8. 條例草案（第 10 項條款）規定，承建商註冊事務委員會須就審批甲類註冊小型工程承建商的註冊申請事宜向建築事務監督提供意見。不過，基於第 III 類別小型工程的性質簡單，建築事務監督可直接考慮乙類註冊小型工程承建商的註冊申請，而毋須轉介予承建商註冊事務委員會審議。

9. 我們建議註冊小型工程承建商的一般註冊準則應與註冊一般建築承建商相同。這些準則載列於《建築物條例》第 8 B (2) 條內：

- (a) (申請人如屬法團)妥善的管理架構；
- (b) 職員有適當經驗及資格；
- (c) 申請人有能力可取用工業裝置及資源；及

- (d) 獲委任以代申請人行事的人憑藉有關經驗及對基本的法例規定的一般知識而有能力明白建築工程。

明顯地，在進行實際評估時，須考慮擬進行的工程的性質。甲類註冊小型工程承建商所須具備的經驗及資格水平會比註冊一般建築承建商所須具備的為低，而乙類註冊小型工程承建商所須具備的經驗及資格水平又比甲類註冊小型工程承建商所須具備的為低。註冊小型工程承建商暫定所需具備的經驗及資格水平載列於附件 B。

10. 建築承建商公司不論其規模大小，均可以申請註冊為註冊小型工程承建商。由於獨資經營的承建商亦可以提出申請，因此成為小型承建商的障礙應該不多。此外，建造業訓練局會為那些仍未具備註冊所須的適當學歷的人士舉辦補足資格培訓課程，從而進一步增加符合申請資格的人數。註冊小型工程承建商的名單會公開讓市民查閱。個別業主可以根據該份名單決定委聘那一名註冊小型工程承建商。

規管及管制

11. 條例草案已載明多項保障條文，以確保對小型工程作出足夠的管制。除了上文第 4 至 10 段所述的分類及註冊規定外，進行小型工程不應違反《建築物條例》的規定。因此，《建築物條例》的規定，例如安全程序，仍然適用於小型工程。條例草案（第 9、21 及 39 項條款）亦就認可人士、註冊結構工程師、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在進行小型工程時行為不當，訂明對他們所採取的紀律處分程序及刑事制裁。當局可能會採取的紀律處分行動包括譴責或暫時中止或終止註冊。刑事制裁則包括例如就違反《建築物條例》的任何條文下進行的小型工程作出證明，最高可處監禁 3 年及罰款 1,500,000 元。建築事務監督亦會抽樣審查有關的小型工程，並且在有需要時採取執法行動，以確保市民的安全。

總結

12. 我們認為，條例草案所建議的小型工程監管制度在安全規定及利使用家兩者之間取得適當的平衡。此外，這套制度應該能夠促使樓宇業主在進行小型工程時遵從有關的建築規定，令當局能更有效地監管小型工程，從而進一步保障市民的安全。

房屋及規劃地政局
二零零三年七月

小型工程的例子
(只供參考)

(A) 對現存樓宇進行改動、加建、復修或修葺工程

	第 I 類別	第 II 類別	第 III 類別
(1)	建造或改動供內部往來的樓梯，而該樓梯並非用作逃生途徑或消防和救援進出途徑		
(2)	在樓面平板或屋頂平板開鑿洞口，而洞口的面積不多於 4.5 平方米		
(3)	將核准樓面平板或屋頂平板回復原狀		
(4)	安裝或改動玻璃纖維加強的聚酯塑料水箱的建築工程，而該水箱的容量不多於 9 立方米及水深不多於 2 米		
(5)	建造或改動在樓宇主要入口上方的簷篷（不包括混凝土構造），而該簷篷從外牆伸出多於 500 毫米，但不多於 2 米，並須符合《建築物（規劃）規例》第 10 條		

	第 I 類別	第 II 類別	第 III 類別
(6)	豎設或改動空調機的金屬支撐架(包括冷凝水處置設施)，而該支撐架 – (a) 從外牆伸出不多於 500 毫米; (b) 在地面水平不少於 2.5 米的高度伸出;及 (c) 該空調機的重量多於 100 公斤		豎設或改動空調機的金屬支撐架(包括冷凝水處置設施)，而該支撐架 – (a) 從外牆伸出不多於 500 毫米; (b) 在地面水平不少於 2.5 米的高度伸出;及 (c) 該空調機的重量不多於 100 公斤
(7)			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; (b) 在地面水平不少於 2.5 米的高度伸出;及 (c) 不得在街道上方伸出
(8)			豎設或改動金屬遮簷，而該遮簷 – (a) 從外牆伸出不多於 500 毫米;及 (b) 在地面水平不少於 2.5 米的高度伸出

(B) 拆除違例建築工程

	第 I 類別	第 II 類別	第 III 類別
(1)	附於懸臂式平板構造的簷篷或露台的構築物，而該簷篷或露台的跨度多於 1 米	附於懸臂式平板構造的簷篷或露台的構築物，而該簷篷或露台的跨度不多於 1 米	
(2)		<p>附於不屬於懸臂式平板構造的簷篷或露台的構築物，而該構築物的跨度不多於 2 米但不涉及—</p> <p>(a) 跨度不多於 800 毫米的金屬遮簷;</p> <p>(b) 跨度不多於 800 毫米的空調機金屬支撐架; 或</p> <p>(c) 跨度不多於 800 毫米的金屬架</p>	<p>附於不屬於懸臂式平板構造的簷篷或露台的構築物，而該構築物涉及—</p> <p>(a) 跨度不多於 800 毫米的金屬遮簷;</p> <p>(b) 跨度不多於 800 毫米的空調機金屬支撐架; 或</p> <p>(c) 跨度不多於 800 毫米的金屬架</p>
(3)	從外牆伸出的構築物，而該構築物的伸出部份多於 2 米及不附於簷篷或露台	<p>從外牆伸出的構築物，而該構築物的伸出部份不多於 2 米及不附於簷篷或露台，但不涉及—</p> <p>(a) 伸出部份不多於 800 毫米的金</p>	<p>從外牆伸出的構築物，而該構築物的伸出部份不多於 800 毫米及不附於簷篷或露台，並涉及—</p> <p>(a) 金屬遮簷;</p>

	第 I 類別	第 II 類別	第 III 類別
		屬遮簷; (b) 伸出部份不多於 800 毫米的空 調機金屬支撐架; 或 (c) 伸出部份不多於 800 毫米的金 屬架	(b) 空調機金屬支撐架; 或 (c) 金屬架
(4)			從外牆伸出的晾衣架

(C) 為現存樓宇或在現存樓宇進行排水工程

	第 I 類別	第 II 類別	第 III 類別
(1)	修葺地下排水工程，而該工程涉及挖掘深度多於 1.5 米但不多於 3 米	修葺地下排水工程，而該工程涉及挖掘深度不多於 1.5 米	
(2)	加建或改動地下排水工程，而該工程涉及挖掘深度不多於 3 米		
(3)	加建或改動接駁至尾井的地下排水工程，而該工程涉及挖掘深度不多於 3 米		
(4)		加建、改動或修葺地面以上的排水工程，而該工程涉及埋置管道	
(5)			加建、改動或修葺地面以上的排水工程，而該工程涉及公用管道
(6)			加建或改動地面以上的排水工程，而該工程不涉及埋置管道

(D) 招牌及相關的建築工程

	第 I 類別	第 II 類別	第 III 類別
(1)	<p>豎設或改動招牌，而該招牌—</p> <p>(a) 展示面積介乎 10 至 20 平方米之間；及</p> <p>(b) 從外牆伸出不多於 4.2 米</p>	<p>豎設或改動招牌，而該招牌—</p> <p>(a) 展示面積多於 1 平方米，但不多於 10 平方米；及</p> <p>(b) 從外牆伸出不多於 4.2 米</p>	<p>豎設或改動招牌，而該招牌—</p> <p>(a) 展示面積不多於 1 平方米；</p> <p>(b) 從外牆伸出不多於 1 米；</p> <p>(c) 不涉及石構造或玻璃構造；及</p> <p>(d) 其最高點離地面水平不多於 6 米</p>
(2)	<p>豎設或改動天台招牌，而該招牌的展示面積介乎 10 至 20 平方米之間</p>	<p>豎設或改動天台招牌，而該招牌的展示面積不多於 10 平方米</p>	
(3)	<p>豎設或改動招牌，而該招牌—</p> <p>(a) 展示面積介乎 10 至 40 平方米之間；</p> <p>(b) 從外牆伸出不多於 500 毫米；及</p> <p>(c) 在地面水平不少於 2.5 米的高度伸出</p>	<p>豎設或改動招牌，而該招牌—</p> <p>(a) 展示面積不多於 10 平方米；</p> <p>(b) 從外牆伸出不多於 500 毫米；及</p> <p>(c) 在地面水平不少於 2.5 米的高度伸出</p>	<p>豎設或改動招牌，而該招牌—</p> <p>(a) 展示面積不多於 10 平方米；</p> <p>(b) 從外牆伸出不多於 500 毫米；</p> <p>(c) 不涉及石構造或玻璃構造；</p> <p>(d) 在地面水平不少於 2.5 米的高度伸出；及</p> <p>(e) 其最高點離地面水平不多於 20 米</p>
(4)			豎設或改動牆上個別獨立支承的招

	第 I 類別	第 II 類別	第 III 類別
			<p>牌、字體、字母標誌、繪圖或符號，而上述各項—</p> <p>(a) 每項展示面積不多於 1 平方米；</p> <p>(b) 從外牆伸出或其厚度不多於 150 毫米；</p> <p>(c) 不涉及石構造或玻璃構造；</p> <p>(d) 其最高點離地面水平不多於 6 米； 及</p> <p>(e) 每項不是豎設於共用招牌結構上</p>

甲類註冊小型工程承建商
所需的經驗及資格水平

可供選擇 的規定	董事 (只適用於公司)		獲委任代表申請人行事的人士 (獲授權簽署人)	
	經驗	資格	經驗	資格
1	在建築業具有 3 年經驗 (包括小型工程)	持有有關建築或建造技術的科目的普通證書	在建築業 (包括小型工程) 具有 3 年經驗及 10 個其負責的工程項目的工作經驗	持有有關建築或建造技術的科目的普通證書及曾修讀一項有關小型工程的法定規定並經認可的補足資格培訓課程 (約 10 小時)
2	具有 5 年管理建築承建商公司的經驗或同等經驗	不需	在建築業 (包括小型工程) 具有 3 年經驗及 10 個其負責的工程項目的工作經驗	持有有關建築或建造技術的科目的普通證書及曾修讀一項有關小型工程的法定規定並經認可的補足資格培訓課程 (約 10 小時)
3	在建築業具有 3 年	持有有關建築或建	在建築業 (包括小型工	曾修讀一項經認可的

	經驗(包括小型工程)	造技術的科目的普通證書	程)具有 5 年經驗及 15 個其負責的工程項目的工作經驗	補足資格培訓課程(約 100 小時)
4	具有 5 年管理建築承建商公司的經驗或同等經驗	不需	在建築業(包括小型工程)具有 5 年經驗及 15 個其負責的工程項目的工作經驗	曾修讀一項經認可的補足資格培訓課程(約 100 小時)

乙類註冊小型工程承建商
所需的經驗及資格水平

可供選擇的規定	董事 (只適用於公司)		獲委任代表申請人行事的人士 (獲授權簽署人)	
	經驗	資格	經驗	資格
1	在建築業具有 1 年經驗 (包括小型工程)	持有有關建築或建造技術的科目的普通證書	在建築業 (包括小型工程) 具有 1 年經驗及 10 個其負責的工程項目的工作經驗	持有有關建築或建造技術的科目的普通證書及曾修讀一項有關小型工程的法定規定並經認可的補足資格培訓課程 (約 10 小時)
2	具有 2 年管理建築承建商公司的經驗或同等經驗	不需	在建築業 (包括小型工程) 具有 1 年經驗及 10 個其負責的工程項目的工作經驗	持有有關建築或建造技術的科目的普通證書及曾修讀一項有關小型工程的法定規定並經認可的補足資格培訓課程 (約 10 小時)
3	在建築業具有 1 年經驗 (包括小型工程)	持有有關建築或建造技術的科目的普通證書	在建築業 (包括小型工程) 具有 3 年經驗及 15 個其負責的工程項目的工作經驗	曾修讀一項經認可的補足資格培訓課程 (約 60 小時)
4	具有 2 年管理建築	不需	在建築業 (包括小型	曾修讀一項經認可的補足

	承建商公司的經驗 或同等經驗		工程)具有 3 年經驗及 15 個其負責的工程項 目的工作經驗	資格培訓課程(約 60 小時)
--	-------------------	--	---------------------------------------	-----------------

備註

1. 名列建築事務監督甲類註冊小型工程承建商或乙類註冊小型工程承建商名冊內的個別人士，或獨資經營者或合夥公司的合夥人會就《建築物條例》的規定，以獲委任代表申請人行事的人(即“獲授權簽署人”)的身分行事；而他必須具備在可供選擇的規定一欄中“獲授權簽署人”的指定資格和經驗。
2. “董事”如具備作為“獲授權簽署人”所需的資格和經驗，亦可以申請成為“獲授權簽署人”。
3. 合夥人或法人團體可以有於一名“獲授權簽署人”。
4. 就評估“獲授權簽署人”的工作經驗而言，在政府建築工程中工作，並獲負責有關工程的建築師或工程師批註的經驗亦可以計算在內。
5. 就根據可供選擇的規定第 3 和第 4 項提出申請而言，修讀一項經認可的補足資格培訓課程是指有關課程的 80%出席率。對乙類註冊小型工程承建商而言，他們並且必須通過補足資格培訓課程的考試。對甲類註冊小型工程承建商而言，他們則必須獲承建商註冊事務委員會推薦名列有關的名冊內。