

《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（第二部分）

目的

本文件闡述政府對條例草案委員會於二零零三年九月二十三日會議上就擬議小型工程監管制度提出的意見及建議所作出的回應。

監管制度

需要

2. 有委員要求政府考慮，是否有需要對豎設空調機金屬支撐架等的工程實施監管。

3. 現時，根據《建築物條例》，在建築物外牆進行的建築工程（包括豎設空調機金屬支撐架及晾衣架）均須遵從該條例中所有相關條文的規定。這些條文包括有關圖則必須事先獲得建築事務監督的批准、委聘認可人士及/或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。

4. 我們認為，對不同的建築工程所實施的監管，應與有關工程的性質、規模、複雜程度及風險程度相稱，而目前的規定對較為簡單及小規模的工程亦過於嚴格。正因如此，我們建議引入小型工程監管制度。這制度的目的，是提供簡單、合法及安全的途徑，以進行小型工程。雖然有關圖則無須事先獲得建築事務監督的批准，但有關的小型工程仍須由適任及合資格人士監督及進行。除現有的註冊一般建築承建商或註冊專門承建商外，更會引入兩個新的承建商類別，即甲類及乙類註冊小型工程承建商。註冊的條件規定旨在確保各承建商能夠依據其適任程度進行有關的工程。

5. 有委員問及，根據《建築物條例》第 41(3)條¹某些“家居”建築工程（如安裝空調機）是否豁免工程。由於這些工程並非在建築物內進行，它們不是豁免工程。事實上，空調機支撐架及晾衣架作為負重的外牆伸建物，對公眾安全確有影響。

6. 我們明白並同意應盡量減少對業主造成不便。與此同時，我們亦須要在方便使用者需要及實施安全監管之間取得平衡。為了增加靈活性，條例草案已建議賦予建築事務監督權力，可以根據第 41(3AA)條(條例草案第 40 條)²這條新條文指明某些工程為豁免工程。我們正研究，在不損害公眾安全的前題下，可否根據這條新條文指明小型空調機的金屬支撐架為豁免工程。檢討完畢後，我們會向條例草案委員會報告檢討結果。

7. 有委員問及，是否有必要向建築事務監督就第 III 類別小型工程提交竣工圖則及竣工證明書。

8. 提交竣工圖則及竣工證明書是小型工程監管制度不可或缺的一部分。此舉可以讓建築事務監督保存小型工程的正確記錄及進行抽樣審查，以核證有關工程是否按照《建築物條例》的規定進行，並且結構安全。如已完成的小型工程（包括第 III 類別小型工程）出現問題時，建築事務監督可命令有關人士進行糾正工程。有了竣工圖則及竣工證明書，建築事務監督亦可以找出誰是負責有關工程的註冊承建商及在有需要時對其採取紀律處分及/或檢控行動。此外，業主及準買家亦可以查看屋宇署所保存的有關記錄，了解有關處所是否有任何違例建築工程，以保障他們的權益。

可行性

9. 有委員認為部分承建商未必能夠提供竣工圖則，因此對推行小型工程監管制度是否可行有疑問。

¹ 《建築物條例》第 41(3)條訂明，“不屬排水工程、附表所列地區內的土地勘測、或地盤平整工程的建築工程，如不涉及任何建築物的結構，則可無須向建築事務監督申請或無須經其批准而在任何建築物內進行。”

² 請參閱下文第 25 及 26 段。

10. 正如上文第 4 段所述，推行小型工程監管制度的目的是提供一個簡單、合法及安全的途徑以進行小型工程，因此承建商必須具備最低限度的適任標準。就小型工程而言，有關標準應為具備屬普通證書程度的學歷；或如未具備有關學歷但有足夠的工作經驗，修畢有關的補足資格培訓課程。此舉應能為現時業界的承建商提供註冊成為註冊小型工程承建商的途徑，而他們可符合《建築物條例》進行小型工程的能力，亦會得到肯定。至於那些未能或不欲修讀補足資格培訓課程的人士，他們可以在註冊承建商的管理及監督下從事小型工程。

11. 我們並不預期提交竣工圖則的規定對適任承建商來說是一個重大的問題。兩份豎設空調機支撐架的竣工圖則樣本現載於附件 I 及 II。擬備這些圖則並不困難。我們相信具備所需學歷或修畢補足資格培訓課程的承建商應能為有關的小型工程提供所需的竣工圖則。

12. 部分委員詢問由建築事務監督保存及管理就第 III 類別小型工程提交的竣工圖則是否可行。

13. 屋宇署每年合共處理約 15 000 份就新發展項目及改動和加建工程建議所呈交的建築圖則。這些建築圖則涉及約 100 萬張 A1 大小(相等於 400 萬張 A3 大小)的圖則。與新發展項目及大型改動和加建工程的圖則不同，每宗小型工程個案的竣工圖則會簡單很多，而數目亦會少很多，而這情況以第 III 類別小型工程尤其顯著。我們估計每宗小型工程個案平均有兩張 A3 大小的記錄圖則及相片。假設每年有 20 000 宗小型工程個案，這些工程個案涉及約 40 000 張 A3 大小的紙張，只會佔所有呈交圖則及有關文件總數的一小部分，因此應不會對屋宇署備存及管理這些記錄圖則的工作構成任何實際問題。此外，屋宇署已經推行樓宇記錄管理系統試驗計劃，以電子方式儲存及檢索樓宇記錄，並且正在安排擴展該系統，以涵蓋全港的樓宇記錄。屋宇署最終將可以棄置許多紙張記錄。樓宇記錄管理系統亦會以電子形式備存小型工程的記錄圖則，方便市民查閱。

14. 我們亦有研究是否可以要求業主備存小型工程的記錄圖則而毋須呈交建築事務監督。不過，我們認為這項安排會對業主造成不必要的負擔，因業主可能容易遺失或誤放其保管的記錄，有關物業易手時尤甚。加上上文第 8 段所述的原因，我們認為向屋宇署呈交竣工圖則的要求是恰當的。

影響

15. 有委員表示關注小型工程監管制度對現有承建商的可能影響及應如何諮詢這些承建商的意見。

16. 正如上文第 4 及第 10 段所闡釋，為了確保市民的安全，建築工程必須由適任人士進行。我們相信在註冊一般建築承建商及註冊專門承建商之外另設註冊小型工程承建商、為註冊小型工程承建商訂定相應較低的註冊規定，以及開辦補足資格培訓課程，這三項措施應該可以盡量容納更多承建商，而同時亦足以確保有關承建商符合最低限度的標準。

17. 在制訂擬議的小型工程監管制度期間，我們曾諮詢業界(包括香港建造商會及其他承建商協會)的意見。此外，屋宇署於二零零三年十月為建築工人的工會及小型承建商的組織舉辦了兩個專題研討會，以及為市民舉辦了兩個公開研討會，解釋擬議的小型工程監管制度，包括程序規定、不同類別的小型工程，以及小型工程承建商的註冊規定。這些研討會的出席者名單載於附件 III。

18. 有多名小規模承建商(包括在空調機裝置行業工作的小規模承建商)均有出席最近舉行的研討會。出席者所提出的問題類似條例草案委員會所提出的問題以及向條例草案委員會所提交的意見書。例如，小規模承建商大多數對有關註冊規定及哪一種類型的小型工程須由註冊小型工程承建商進行的事宜最感興趣。

19. 有委員亦問及補足資格培訓課程的詳情。有關這些課程的暫定安排載於附件 IV。

20. 有委員曾問及當局會如何將小型工程監管制度通告市民。

21. 我們認同，適當的公眾教育及宣傳是非常重要的。在實施小型工程監管制度之前，屋宇署會展開一系列的宣傳活動，向市民推廣這套新制度。這些宣傳活動包括向所有樓宇大廈業主派發宣傳單張（經郵政署向全港所有信箱派發）、印製宣傳海報以供張貼在樓宇的大堂及其他公眾地方、舉行記者招待會、為業主立案法團及大廈管理公司舉辦研討會等等。有關資料亦會上載於屋宇署的網頁。此外，該署亦會設立一項諮詢服務。假如市民對新制度有任何疑問，可以利用這項服務向屋宇署人員查詢。此外，該署亦會為建築專業人士及註冊承建商舉辦研討會，令他們熟悉這套新制度。

法律責任

22. 有委員曾詢問那些委聘非註冊承建商的業主所須負上的法律責任。

23. 根據《建築物條例》的規定，業主有責任聘請註冊的建築專業人士及承建商監督及進行建築工程。在實施小型工程監管制度後，假如某位業主有意進行某些建築工程，他可以參閱宣傳單張的資料及/或向屋宇署查詢，以確定他須委聘哪一類註冊承建商。他亦可以在屋宇署的網址搜尋資料，或親臨該署的辦事處，以查閱註冊承建商名冊。此外，註冊承建商有責任向業主說明他是否已就業主有意進行的建築工程類型註冊。假如承建商未有就該小型工程類型註冊而受聘進行有關工程，他應屬違法。經研究後，我們認為條例草案現時或未有顧及這類情況，因此我們現正考慮必要的修訂，以明確反映這點。假如業主未有委聘合資格的註冊承建商進行有關工程，他會觸犯了第 40(1AA)條(條例草案第 39 條)這條新條文所訂明的罪行。控方會就每宗個案的情況及有關的證據來決定哪些人士須負上法律責任。雖然第 40(1AA)條這條新條文是涉及嚴格法律責任的罪行，但是普通法亦訂明了辯解的途徑。假如業主不知道他所委聘的承建商未有就有關的小型工程類型註冊，只要他是基於良好和充分理由相信該承建商已根據有關條文註冊，或是他已作出應盡的努力，他便可以提出免責辯護，而控方有法律責任證明有關的免責辯

護是不成立的。

豁免管制工程

24. 有委員要求當局提供一份豁免管制工程的一覽表。

25. 第 41(3AA)(a)條這條新條文(條例草案第 40 條)列出可獲豁免遵從有關規定(即提交圖則以作審批和委聘認可人士、註冊結構工程師及/或註冊承建商)的建築工程的準則。這些工程應符合下列準則-

- (a) 有關工程是在現有建築物內進行的；
- (b) 有關工程並不改動任何建築物中關於結構的部分；及
- (c) 有關工程除其本身重量所致荷載外，並不承擔任何荷載。

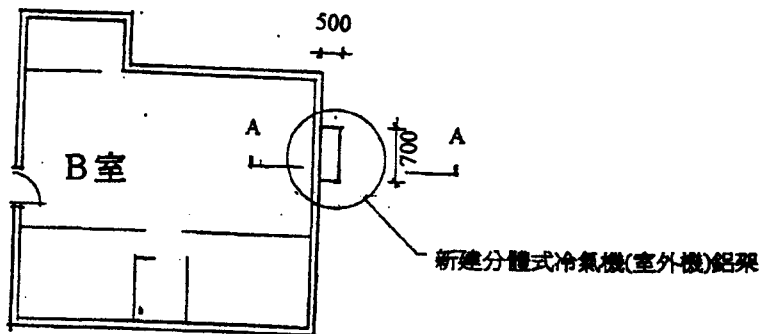
26. 一般來說，大部分的室內裝修工程都是豁免管制工程。其他例子包括豎設室內的輕質間隔牆或在非結構牆加設開口。除了上述工程外，有些建築工程雖然未能完全符合上述準則，但由於這些建築工程屬小型性質，因而危及公眾安全的可能性甚小。我們認為毋需要求有關人士就這些工程提交圖則以作審批和委聘認可人士/註冊結構工程師/註冊承建商來進行這些工程。因此，第 41(3AA)(b)條這條新條文規定，建築事務監督可指明某些建築工程為「指明豁免管制工程」。指明豁免管制工程的例子包括豎設體積細小的招牌、由地面水平起計不超過 3 米高的玻璃外牆、由地面水平起計不超過 600 毫米高、用以支撐空調機或冷卻水塔的構築物，以及建造不超過 1.1 米高的圍牆。

有關條例第 40(2AA)條所訂定的罪行

27. 部分委員曾經詢問，第 40(2AA)條條文是否將嚴格的法律責任加諸於業界人士。

28. 有關條例第 40(2AA)條所訂定的罪行的性質屬於嚴格的法律責任。但是，有關條例亦為認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師或註冊承建商在不知道或無法合理地發現其違反了有關控罪中所指的違例情況下提供了法定的免責辯護作為辯解的途徑。此外，認可人士/註冊結構工程師/註冊岩土工程師/註冊承建商亦可依賴其他普通法的免責辯護。在所有個案中，控方均有法律責任證明有關的免責辯護是不成立的。

房屋及規劃地政局
二零零三年十一月

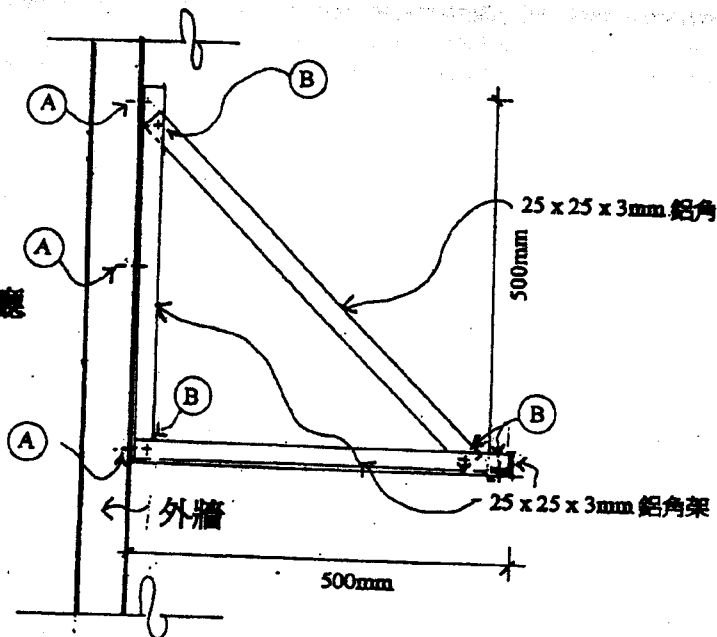


一樓平面圖 (不按比例)

Ⓐ - 50mm 長 M12 不銹鋼爆炸螺絲
中至中矩離 250mm

Ⓑ - 8mm 不銹鋼螺絲
配以絲母及墊圈

一樓 B 室客廳



分體式冷氣機(室外機)重量：43kg

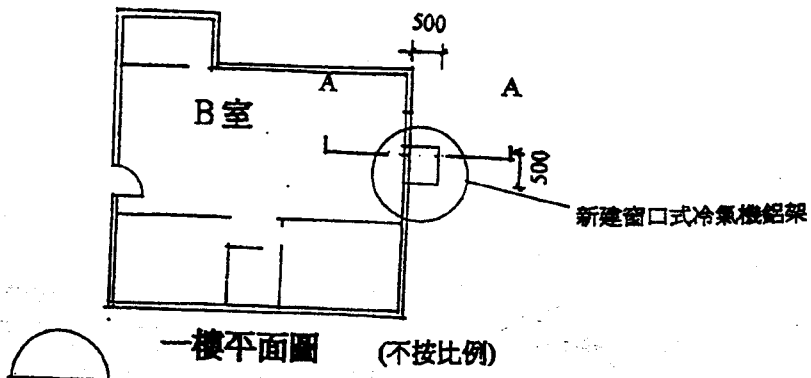
分體式冷氣機(室外機)鋁架
切面圖 A-A (不按比例)

圖則編號： 1/2	工程項目：	承建商名稱：ABC 建築公司	
	分體式冷氣機 (室外機)鋁架	承建商簽名：	
		地段：	IL XXX
		地址：	香港 XYZ 道 1 號一樓 B 室
		日期：	XXXX

此圖只作參考用途

樣本

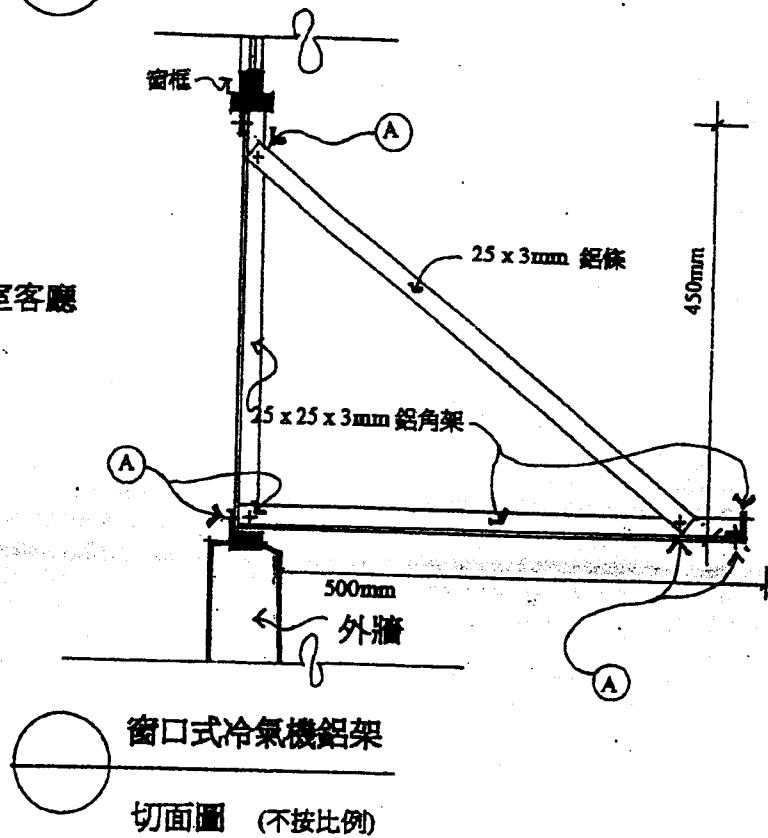
附件 II



Ⓐ - 8mm 不銹鋼螺絲
配以絲母及墊圈

一樓B室客廳

冷氣機重量：27kg



圖則編號： 1/2	工程項目：	承建商名稱：ABC 建築公司	
	窗口式冷氣機鋁架	承建商簽名：	地段：IL XXX
		地址：香港 XYZ 道 1 號一樓 B 室	
		日期：XXXX	

此圖只作參考用途

附件 III

出席有關小型工程研討會的商會/工會

<u>於二零零三年十月十四日舉辦的研討會</u>	<u>出席人數</u>
承建商授權簽署人協會	6
香港營造師學會	2
香港建築業承建商聯會	5
香港機電工程商協會	1
香港建造業分包商聯會	4
香港建造商會	2
香港註冊通風系統承建商協會	4
建築地盤職工總會	3
香港建造業總工會	3
	<hr/>
	30
<u>於二零零三年十月十六日舉辦的研討會</u>	
香港廣告牌製作協會	9
香港喉管從業員總會	1
香港水喉潔具業商會有限公司	4
混凝土製造商協會(香港)有限公司	1
	<hr/>
	15
於二零零三年十月二十二日舉辦的公開研討會	114
於二零零三年十月二十七日舉辦的公開研討會	91
	<hr/>
總人數：	250

附件 IV

補足資格培訓課程的暫定安排

補足資格培訓課程	暫定的教授時間(小時)			修讀期 (星期)		學費		
	基本單元	個別單元 ²	總時數	建造業訓練局 ¹	職業訓練局 ¹	基本單元	個別單元 ²	學費總額
甲類申請人的補足資格培訓課程(只修讀有關 <u>一種</u> 工程類型的課程)	50	7 ~ 15	57~ 65	7~8	11~14	3,000 元	420 元 ~900 元	3,420 元 ~ 3,900 元
乙類申請人的補足資格培訓課程(只修讀有關 <u>一種</u> 工程類型的課程)	35	3 ~ 7	38~ 42	6	7 ~ 9	2,100 元	180 元 ~420 元	2,280 元 ~ 2,520 元

註一： 建造業訓練局及職業訓練局所提供的課程基本上相同，修讀期有所差異是因為兩間訓練局所提供的課程時間表不同。

註二： 申請人如欲申請某一指定的小型工程類型的課程，他只須報讀基本單元及相關分冊內的相關小型工程類型的個別單元課程。

課程的細節安排

估計的總申請人數	3,000 人
班級人數	40-80 人，視乎科目而定
在同一時間提供的班級總數	如果有確實的需求，而又有足夠的導師，建造業訓練局及職業訓練局最多可以在同一時間開辦 12 班。
上課模式	除了夜間部分時間制課程、日間部分時間給假培訓課程及星期六的課程外，如有確實的需求，建造業訓練局及職業訓練局亦會安排連續在星期五、六及日開辦日間課程，以便縮短須要修畢補足資格培訓課程的時間。
預計所有申請人修畢補足資格培訓課程的時間	12 個月