

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1116/11-12(08)號文件

檔 號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2012年2月28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

本文件載述小型工程監管制度的背景資料及政府當局為管制與分間單位有關的建築工程而採取的措施，並綜述議員就相關事宜提出的主要意見和關注事項。

小型工程監管制度

2. 在小型工程監管制度實施之前，《建築物條例》(第123章)所訂的建築物監管制度適用於所有建築工程，不論工程的規模及複雜程度為何。在建築工程展開前，必須先獲建築事務監督(下稱"監督")批准建築圖則並同意展開建築工程。遵守這些規定所涉及的成本和時間，往往與工程的規模不成比例。結果，不少小型建築工程在不符合《建築物條例》規定的情況下進行，以致淪為違例建築工程。

3. 因應上述情況，政府當局提出了《2007年建築物(修訂)條例草案》，以實施小型工程監管制度。條例草案於2008年6月獲立法會通過，其後制定為《2008年建築物(修訂)條例》。小型工程監管制度旨在利便市民循簡化的程序，在私人樓宇合法地進行小型工程，從而提升香港的樓宇安全。小型工程監管制度的運作方式在《建築物(小型工程)規例》中訂明。立法會經先訂立後審議的程序，在2009年5月通過該規例¹。小型工程監管制度於2010年12月31日全面實施，該制度的主要特點載於下文各段。

¹ 請參閱屋宇署的網站，網址為：
http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_buildingAmendment.html

進行小型工程的簡化規定

4. 小型工程監管制度引入了一個新的建築工程類別，即"小型工程"。小型工程按其規模、複雜程度和安全風險，分為3個級別。目前，該3個級別的小型工程合共涵蓋118個項目，詳情如下 —

- (a) 第I級別(共40個項目)主要包括較為複雜的小型工程(例如安裝室內樓梯連接兩個樓層)；
- (b) 第II級別(共40個項目)包括複雜程度和安全風險較低的小型工程(例如修葺外牆)；及
- (c) 第III級別(共38個項目)主要包括一般的家居小型工程(例如豎設冷氣機支架)。

載有該118項指定小型工程的詳情的一覽表載於**附錄I**。

5. 指定小型工程可根據簡化規定進行，無須事先取得監督批准。任何人士(不論是業主本人或其聘請的中介人)，均須委任訂明建築專業人士／訂明註冊承建商進行小型工程。該等建築專業人士及承建商須按照簡化規定所訂的程序，通知監督及向監督提交紀錄和證明書。進行小型工程的流程圖載於**附錄II**。

註冊為小型工程承建商

6. 當局在小型工程監管制度之下設立了小型工程承建商登記冊。承建商公司及個別從業員可憑藉其工作經驗、資格和能力，註冊為相關級別和類別項目的註冊小型工程承建商。

家居小型工程檢核計劃

7. 家居小型工程檢核計劃在小型工程監管制度之下設立，讓市民在通過檢核後可保留在該制度生效前已建造但事前並未獲得屋宇署批准的家居小型裝置，例如冷氣機支架、晾衣架和小型簷篷。

指定豁免工程

8. 小型工程監管制度引入了15個"指定豁免工程"項目。豁免工程的複雜程度及所造成的安全風險，均低於小型工程。展開豁免工程無須事先獲得監督批准，亦無須委任建築專業人士及註冊承建商進行有關工程。

管制分間單位

分間單位的問題

9. 據政府當局所述，分間單位一般是指一個單位被分間成兩個或以上的獨立單位。分間單位引起的問題近年令公眾非常關注。公眾尤其越來越關注以下問題：在單位違例開鑿違反消防規例的額外門口，以致在火警時影響逃生通道；開鑿額外通風洞口以致影響耐火結構的完整性；排水工程欠妥而導致滲水；以及加設非結構性間隔牆和加厚地台而令樓宇負荷過重²。2011年6月在馬頭圍道一幢唐樓發生的大火，以及2011年11月在花園街小販排檔發生而其後蔓延至附近有分間單位的樓宇的大火，顯示均有迫切需要處理分間單位問題。

10. 與分間單位有關的建築工程通常涉及拆除原先的非結構性間隔牆、豎設新的非結構性間隔牆、裝置新的廁所及廚房、為新設的廁所／廚房改動或加裝內部排水渠系統，以及加厚地台來埋置新設或已改道的排水渠管等。樓宇單位的內部排水工程已指定為小型工程監管制度下的小型工程。

11. 政府當局解釋，與分間單位有關的建築工程不一定是違例建築工程。根據《建築物條例》第41(3)及41(3C)條，某些不涉及樓宇結構的建築及排水工程(小型工程除外)，可在沒有事先獲得監督批准的情況下進行。舉例而言，豎設非結構性間隔牆便屬豁免建築工程。儘管如此，在住用處所豎設間隔牆必須符合與建築物相關的規例所訂的建築標準，令間隔牆不會導致樓宇負荷過重及在火警時影響逃生通道。若與分間單位有關的建築工程屬於豁免建築工程，而又沒有違反任何規例，便不屬於違例建築工程³。從樓宇安全的角度而言，涉及分間單位的工程通常以3種形式違反《建築物條例》—— 阻礙火警逃生通道、因負荷過重而影響樓宇結構安全，以及嚴重滲水。

加強管制分間單位的措施

12. 行政長官在2010-2011年及2011-2012年施政報告中承諾採用一套多管齊下的方法，加強本港的樓宇安全及處理違例建築工程，包括分間單位的問題。有關方法涵蓋四大範疇：立法、執法、向業主提供支援和協助，以及宣傳和公眾教育。

² 請參閱屋宇署有關分間單位的網頁，網址為：
http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_faqJ.html

³ 同2。

13. 據政府當局所述，檢驗懷疑分間單位的一大障礙，是屋宇署人員難以進入單位內部進行檢驗。為消除這個障礙，政府當局已在2011年12月向立法會提交《2011年建築物法例(修訂)條例草案》，引入加強樓宇安全的新措施，包括賦權屋宇署人員向法庭申請手令進入單位檢驗的建議。立法會已成立法案委員會，審議上述條例草案。政府當局亦計劃進一步把涉及分間單位的各類工程，納入小型工程監管制度的適用範圍。該等工程包括豎設或改動樓宇內的間隔牆、加設或改動樓宇內的地台，以及開鑿通往走火通道的洞口等。政府當局會對《建築物(小型工程)規例》作出修訂，以便在2012年第一季實施有關建議。

14. 在執法方面，據政府當局所述，屋宇署已由2011年4月1日開始展開一項針對分間單位的大規模行動，並已訂定目標，在2011-2012年度檢驗150幢有分間單位的樓宇。花園街在2011年11月發生致命火警後，屋宇署已調整其採取執法行動的策略，因應小販排檔可能構成的火警風險來揀選目標樓宇。當局會揀選在小販排檔附近的樓宇，以及本身屬於與花園街的樓宇同一類型的樓宇(即6至12層高的雙梯樓宇)，優先進行檢驗。屋宇署估計，現時全港約有334幢此類樓宇，並會致力在6個月內完成檢驗工作，重點是檢驗有否樓宇因分間單位或其他改建工程，導致走火通道被阻塞。在檢驗過程中，屋宇署如發現有足夠證據，便會馬上發出清拆令。

發展事務委員會與樓宇安全及相關事宜小組委員會進行的討論

15. 與分間單位有關的事宜是發展事務委員會(下稱"事務委員會")與樓宇安全及相關事宜小組委員會(下稱"小組委員會")在過去兩個會期討論的主要課題之一。事務委員會曾在2011年6月20日的會議上，與政府當局討論於《建築物條例》下對違例建築工程的管制，包括與分間單位有關的問題。小組委員會亦先後於2011年1月13日、5月11日、8月26日及12月8日的會議上，對分間單位的問題表示關注。在該等會議上提出的主要意見及關注事項，綜述於下文各段。

處理分間單位問題的方法

16. 事務委員會／小組委員會委員對於分間單位問題在近年越見嚴重深表關注。他們促請政府當局優先處理分間單位引起的問題。

17. 委員注意到，大多數分間單位位於市區方便的地點，而此類居所亦受草根階層歡迎，故他們認為分間單位有真正的需求，此類居所應予以"規管"而非"取締"。

18. 鑑於與分間單位有關的問題複雜，部分委員建議政府當局應採用創新的手法，處理有關問題。除了採取執法行動外，政府當局應提高業主／居民對涉及該等單位的消防安全事宜的意識，並請他們合作處理有關問題。政府當局亦應收緊對相關建築工程的管制，並改善相關部門之間在向業主提供協助和支援時的協調，尤其是沒有設立業主立案法團、沒有管理和沒有維修保養的樓宇的業主。委員建議成立高層次的跨政策局及跨部門專責小組，處理制訂全面政策和具體行動計劃的事宜。

分間單位造成的火警危險

19. 在花園街發生致命火警後，部分委員促請政府當局在檢驗雙梯樓宇時把重點放在樓宇的消防安全(例如分間單位或其他改建工程很可能會阻礙樓宇的火警逃生通道)方面。他們又強調，政府當局有需要就導致樓宇通道被阻塞的違例建築工程即時採取執法行動。

處理投訴機制

20. 部分委員關注到，政府當局沒有在接獲業主立案法團或業主／居民就分間單位作出的投訴後，適時採取執法行動。他們建議，政府當局應改善處理分間單位的投訴的機制，以及制訂新指引，方便就有關問題採取執法行動。

屋宇署的人手及資源

21. 委員強調，政府當局有需要加強其在處理分間單位問題方面的工作。他們對於屋宇署在2011-2012年度以檢驗150幢有分間單位的樓宇為目標感到失望，並認為屋宇署應增加人手支援及資源，以應付因管制分間單位及處理其他樓宇安全相關事宜而不斷增加的工作量。

為分間單位居民作出的安置安排

22. 由於分間單位是不少低收入家庭的居所，委員促請政府當局在就該等單位採取執法行動前，應為受影響居民作出合宜的安置安排。

在立法會會議上進行的討論

23. 去年，議員先後在2011年6月1日、6月22日、7月13日及12月7日的立法會會議上，就分間單位問題提出多項質詢。該等質詢所涵蓋的主要事宜包括：全港分間單位的統計數字、管制分間單位的策略和措施、為打擊分間單位問題而進行的檢驗工作和採取的執法行動、與分間單位有關的消防安全事宜，以及分間單位現有租戶的住屋需要。載有該等質詢的詳細內容的超文本連結載於**附錄III**。

最新發展

24. 為加強管制分間單位，政府當局已建議進一步把涉及分間單位的各類工程，納入小型工程監管制度的適用範圍。政府當局會對《建築物(小型工程)規例》作出修訂，以實施有關建議，並會在2012年2月28日的會議上向事務委員會簡介有關詳情。

相關文件

25. 相關文件一覽表載於**附錄III**。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年2月21日

附錄 I

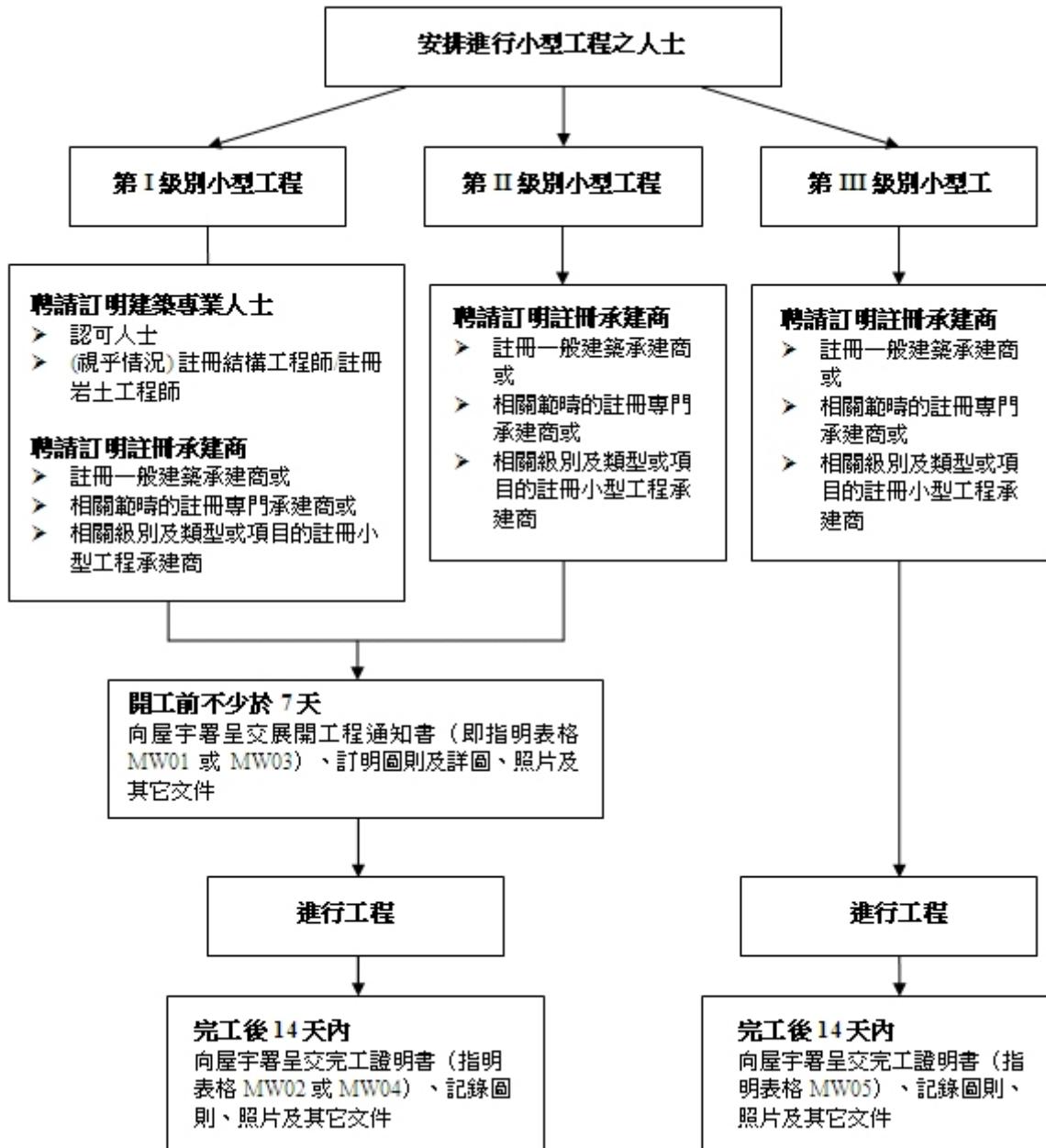
小型工程詳情

小型工程	項目			
	第I級別	第II級別	第III級別	指定豁免工程(附表2第2部)
豎設／改動／拆除／鞏固用於支承空調機、冷卻水塔及相關空氣管道的構築物	1.5, 1.28, 1.29	2.2, 2.31	3.2, 3.26, 3.27, 3.28, 3.34, 3.35	12, 13
拆除建築物外牆的伸建物		2.31	3.26	
豎設／改動／拆除／鞏固簷篷	1.27	2.31	3.25, 3.26, 3.37, 3.38	14
拆除煙囪	1.37	2.37		
豎設／修葺／改動／加建／拆除排水渠工程	地底以上		2.30	3.23, 3.24
	地下	1.25, 1.26, 1.36	2.28, 2.29, 2.36	
豎設／改動／拆除／鞏固晾衣架			3.29, 3.30, 3.36	15
建造／改動與小型工程或指定豁免工程相關的擴展基腳	1.11	2.10		
進行與小型工程或指定豁免工程相關的挖掘工程	1.12	2.11		9
豎設／改動／拆除實心圍牆及室外網欄	實心圍牆	1.7, 1.9	2.6	3.4
	網欄	1.8, 1.10	2.7	3.5
進行與安裝／改動／拆除載貨用升降機或樓梯升降機或升降平台相關的建築工程	載貨用升降機	1.3, 1.33		
	樓梯升降機或升降平台	1.4, 1.34		
豎設／改動／修葺／拆除圍牆或建築物入口之金屬閘	1.16, 1.40	2.16, 2.40	3.13, 3.33	8
豎設／修葺／拆除於建築物內牆壁上以金屬暗銷及嵌固件固定的鑲板	1.31	2.33		
改動／拆除／修葺／更換防護欄障	1.6	2.5	3.3	
豎設／改動／拆除／更換招牌	伸出式招牌	1.20, 1.24	2.18, 2.23, 2.24	3.16, 3.18

	靠牆招牌	1.22, 1.24	2.19, 2.23, 2.26	3.17, 3.20	10, 11
	於建築物屋頂 的招牌	1.21, 1.24	2.23, 2.25	3.19	
	於懸臂式平板 的露台或簷篷 上／底部之下 的招牌	1.24	2.20, 2.23, 2.27	3.21	
	於地面上的戶 外招牌	1.23, 1.24	2.21, 2.22, 2.23, 2.25	3.22	
開鑿／復原平板洞口	開鑿	1.2	2.1		1
	復原	1.35	2.35		2
豎設／改動／拆除用於支承 太陽能熱水系統／光伏系統 ／天線／收發器／無線電通 訊站相關的構築物	太陽能熱水系 統	1.5, 1.18	2.2	3.2, 3.14	12
	光伏系統	1.5, 1.19	2.2	3.2, 3.15	12
	天線或收發器	1.13		3.9, 3.10	
	無線電通訊站	1.14	2.12	3.8	
豎設／改動／拆除室內樓梯		1.1, 1.32		3.1	
修葺結構構件		1.17	2.17		
拆除違例構築物		1.30, 1.38, 1.39	2.32, 2.38, 2.39	3.32	
更換／拆除玻璃強化聚酯水箱			2.3, 2.4		3, 4
建造／改動／修葺／拆除窗及玻璃外牆			2.8, 2.9	3.6, 3.7	
豎設／改動／拆除／修葺非承重的鋼筋混凝 土外牆或用磚建造的外牆	1.15		2.13, 2.14, 2.15	3.11, 3.12	
鋪設／修葺／拆除外牆批盪／外牆飾面磚／ 屋頂瓦片			2.34		7
豎設／修葺／拆除建築物外牆的覆蓋層				3.31	

資料來源：摘錄自屋宇署網頁(網址為：http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_buildingAmendment.html)

進行小型工程的流程圖



資料來源：摘錄自屋宇署網頁(網址為：http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_buildingAmendment.html)

附錄III

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	內務委員會 (成立法案委員會以研究《2003年建築物(修訂)條例草案》)	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 條例草案 http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/bills/c020-c.pdf 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
2004年6月23日	內務委員會	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
2007年3月27日	規劃地政及工程事務委員會	政府當局就《2007年建築物(修訂)條例草案》——小型工程監管制度提交的文件(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 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

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	內務委員會 (成立法案委員會以研究《2007年建築物(修訂)條例草案》)	<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>
2008年6月6日	內務委員會	<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》在立法會會議上通過	<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 (考慮《2008年	<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>

日期	會議／事件	參考資料
	〈2008年建築物(修訂)條例〉(生效日期)公告》(第225號法律公告))	<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>
2009年2月24日	發展事務委員會	<p>政府當局就《建築物(小型工程)規例》提交的文件 (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>立法會秘書處就小型工程監管制度擬備的文件(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> <p>會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20090224.pdf</p>
2010年11月19日	內務委員會	<p>根據《2008年建築物(修訂)條例》、《建築物(小型工程)規例》及《2009年建築物(管理)(修訂)規例》訂立的3項生效日期公告小組委員會報告 (立法會CB(1)472/10-11號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/hc/papers/hc1119cb1-472-c.pdf</p>
2010年12月1日	立法會會議	<p>葉劉淑儀議員就分間樓宇單位提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201012/01/P201012010248.htm</p>

日期	會議／事件	參考資料
2011年1月13日	樓宇安全及相關事宜小組委員會	<p>政府當局就本港樓宇安全提交的文件 (立法會CB(1)681/10-11(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/dev_bs/papers/dev_bs0113cb1-681-1-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)1949/10-11號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/dev_bs/minutes/bs20110113.pdf</p>
2011年5月11日	樓宇安全及相關事宜小組委員會	<p>政府當局就重組屋宇署以推行加強樓宇安全的一系列措施提交的文件 (立法會CB(1)2087/10-11(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/dev_bs/papers/dev_bs0511cb1-2087-1-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)971/11-12號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/dev_bs/minutes/bs20110511.pdf</p>
2011年6月1日	立法會會議	<p>黃國健議員就規管分間樓宇單位提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201106/01/P201106010184.htm</p>
2011年6月20日	發展事務委員會	<p>政府當局就於《建築物條例》下對違例建築工程的管制提交的文件 (立法會CB(1)2487/10-11(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/papers/dev0620cb1-2487-1-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)775/11-12號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/minutes/dev20110620.pdf</p>

日期	會議／事件	參考資料
2011年6月22日	立法會會議	<p>梁美芬議員就分間樓宇單位提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201106/22/P201106220338.htm</p> <p>李慧琼議員就分間樓宇單位的樓宇消防安全提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201106/22/P201106220312.htm</p>
2011年7月13日	立法會會議	<p>劉秀成議員就分間樓宇單位的消防安全問題提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201107/13/P201107130224.htm</p>
2011年8月26日	樓宇安全及相關事宜小組委員會	<p>關於樓宇安全的文件(背景資料簡介)(立法會CB(1)2930/10-11(04)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/dev_bs/papers/dev_bs0826cb1-2930-4-c.pdf</p>
2011年12月7日	立法會會議	<p>黃毓民議員就"劏房"問題提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201112/07/P201112070321.htm</p>

其他有用連結 —

屋宇署	<p>小型工程監管制度 http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_buildingAmendent.html</p>
屋宇署	<p>常見問題 — 分間樓宇單位(劏房) http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_faqJ.html</p>