

## 立法會參考資料摘要

### 《建築物條例》 (第 123 章)

#### 《2021 年建築物（小型工程）（修訂）規例》

#### 修訂《建築物條例》附表 8 生效日期公告

### 引言

發展局局長行使《建築物條例》（第 123 章）第 38 條及於 2021 年第 69 號法律公告在憲報刊登的立法會決議中(b)段所賦予他的權力，訂立以下兩條附屬法例：

附件 A

(a) 《2021 年建築物（小型工程）（修訂）規例》（《修訂規例》）（載於**附件 A**）；以及

附件 B

(b) 立法會決議以修訂《建築物條例》附表 8 的生效日期公告(生效日期公告)（載於**附件 B**）。

### 背景及理據

2. 小型工程監管制度於 2010 年 12 月 31 日全面實施，受《建築物（小型工程）規例》（第 123 章，附屬法例 N）規管。該制度為樓宇業主提供另一途徑，以合法、簡單、安全、方便的方式進行小規模建築工程，樓宇業主可按簡化規定進行小型工程，而無須事先獲得建築事務監督批准圖則及同意展開有關工程。《建築物（小型工程）規例》於 2020 年曾被修訂，以納入更多類別的建築工程為小型工程監管制度下的小型工程。在相關修訂於 2020 年 9 月 1 日起實施後，小型工程監管制度共涵蓋 187 個小型工程項目。

3. 在「風險為本」的原則下，小型工程監管制度就小型工程項目列表內的若干小型適意設施設有檢核計劃。一經檢

核，該些於訂明日期前豎設，並符合《建築物（小型工程）規例》附表 3 所訂明的描述及規定的小型適意設施，會成為《建築物條例》第 39C(6)(b)條中訂定的訂明建築物或建築工程，即它們雖然違反《建築物條例》建造，但不會單單因其違反《建築物條例》第 14(1)條<sup>1</sup>而完成或進行，而被送達按《建築物條例》第 24 條發出的命令，或按第 24C 條發出的通知。

4. 雖然已檢核的適意設施的法律地位仍屬違例，它們仍可被容忍。檢核計劃旨在容許該等風險較低的適意設施，在經訂明建築專業人士<sup>2</sup>或訂明註冊承建商<sup>3</sup>進行安全檢查、所需加固工程和核證後繼續被使用，以切合樓宇住戶的實際需要，減低業主或住戶謀求修正的負擔，並避免浪費。

5. 檢核計劃現時涵蓋現存違例招牌及若干類別的現存違例小型適意設施，即用於支承空調機、冷卻水塔及任何相關空氣管道的支架或構築物、晾衣架和簷篷，涉及共 10 個訂明建築物或建築工程項目。因應從 2020 年 9 月 1 日起經擴大的小型工程項目範圍，我們建議把小型工程監管制度內的 11 類相對較低風險的適意設施（涉及 21 個訂明建築物或建築工程項目）納入檢核計劃。《建築物（小型工程）規例》附表 3 的訂明建築物或建築工程項目數目變動摘要載於**附件 C**。建議須 (a) 修訂《建築物條例》附表 8 以訂明若干現存的違例小型適意設施為訂明建築物或建築工程，然後 (b) 修訂《建築物（小型工程）規例》第 62A 條及附表 3 以實施及就訂明建築物或建築工程訂明詳情。立法會已於 2021 年 5 月 13 日通過修訂《建築物條例》附表 8 的決議。現主要旨在修訂《建築物（小型工程）規例》第 62A 條及附表 3。

## 附件 C

---

<sup>1</sup> 《建築物條例》第 14(1)條訂明必須事先獲得建築事務監督批准及同意，方可展開工程。

<sup>2</sup> 訂明建築專業人士包括認可人士或註冊檢驗人員，以及（如適用）註冊結構工程師及註冊岩土工程師。

<sup>3</sup> 訂明註冊承建商包括註冊一般建築承建商、已註冊進行特定類別的專門工程的註冊專門承建商，以及已註冊進行特定級別／類型／項目的小型工程的註冊小型工程承建商。

## 《修訂規例》及生效日期公告

6. 載於**附件 A**《修訂規例》內的主要規定如下：
- (a) 訂明《修訂規例》的生效日期為 2021 年 9 月 1 日；
  - (b) 修訂現行《建築物（小型工程）規例》第 62A 條以擴展檢核計劃，把 21 項新增的訂明建築物或建築工程涵蓋在內；及
  - (c) 新增《建築物（小型工程）規例》附表 3 第 4 部，以訂明新增的 21 項符合資格列入檢核計劃的訂明建築物或建築工程的詳情。
7. 載於**附件 B**內的生效日期公告，訂定修訂《建築物條例》附表 8 的決議於 2021 年 9 月 1 日生效，以配合上述 6(a) 段的《修訂規例》的生效日期。同時，我們會利用刊憲與生效日期的兩個月時間以推廣及進行公眾教育。

## 立法程序時間表

8. 立法程序時間表如下：

刊登憲報	2021 年 6 月 18 日
提交立法會	2021 年 6 月 23 日
生效日期	2021 年 9 月 1 日

## 《修訂規例》及生效日期公告的影響

9. 《修訂規例》及生效日期公告符合《基本法》，包括涉及人權的條文。該等規例及公告不會影響《建築物條

例》及根據此條例制定的規例的約束力，且對財政及公務員事務均沒有影響。

## 公眾諮詢

10. 我們已就法例修訂諮詢土地及建設諮詢委員會轄下的屋宇建設小組委員會、認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師委員會以及小型工程監管制度技術委員會。各委員會成員來自不同專業團體、建築及建造業相關協會和商會，他們均普遍支持修訂法例。

11. 我們在 2019 年 2 月 26 日就修例工作（包括修訂《建築物條例》附表 8 的擬議決議）諮詢立法會發展事務委員會，委員普遍支持修訂法例。作為落實計劃的重要一步，修訂《建築物條例》附表 8 的決議於 2021 年 5 月 13 日獲立法會通過。

## 宣傳

12. 就《修訂規例》及生效日期公告於 2021 年 6 月 18 日刊登憲報當日，政府會發出新聞稿公布修訂法例。屋宇署將會進行公眾教育及宣傳活動，向從業員、物業管理公司及公眾介紹擴展檢核計劃。此外，屋宇署將更新指引、小型工程監管制度流動應用程式和屋宇署網頁，以及印製小冊子，讓公眾及業界更加了解有關規定。

## 查詢

13. 如對本摘要有任何查詢，請致電 3509 8806 與發展局首席助理秘書長（規劃及地政）3 蔡雪蓉女士聯絡。

發展局  
2021 年 6 月

## 《2021 年建築物(小型工程)(修訂)規例》

(由發展局局長根據《建築物條例》(第 123 章)第 38 條訂立)

### 1. 生效日期

本規例自 2021 年 9 月 1 日起實施。

### 2. 修訂《建築物(小型工程)規例》

《建築物(小型工程)規例》(第 123 章, 附屬法例 N)現予修訂, 修訂方式列於第 3 至 6 條。

### 3. 修訂第 62 條(關乎本條例第 39C(1)條的條文)

(1) 第 62(3)條, 在“, 根據”之後 ——

加入

“第(2)款及”。

(2) 第 62(3)(a)(i)條, 在“根據”之後 ——

加入

“第(2)款及”。

### 4. 修訂第 62A 條(關乎本條例第 39C(1A)條的條文)

(1) 第 62A 條 ——

廢除第(1)、(2)及(3)款

代以

“(1) 為施行本條例第 39C(6)(b)(ii)條中訂明建築物或建築工程的定義(該定義關乎本條例第 39C(1A)條(有關條文)), 如任何建築物或建築工程屬附表 3 第 3 或 4 部指明的類型, 該建築物或建築工程即屬有關條文適用的訂明建築物或建築工程(有關建築結構)。

(2) 為施行本條例第 39C(1A)(a)條而訂明的日期為 ——

(a) 如有關建築結構屬附表 3 第 3 部指明的類型——2013 年 9 月 2 日; 及

(b) 如有關建築結構屬附表 3 第 4 部指明的類型——2020 年 9 月 1 日。

(3) 為施行本條例第 39C(2)條 ——

(a) 就符合第 I 級別中的小型工程項目描述的有關建築結構而言 ——

(i) 如該建築結構屬指明建築結構——須委任認可人士, 檢查該建築結構; 及

(ii) 如該建築結構並非指明建築結構——須委任認可人士及註冊結構工程師, 檢查該建築結構; 及

(b) 就符合第 II 級別或第 III 級別中的小型工程項目描述的有關建築結構而言, 須委任其中一名下述人士, 檢查該建築結構 ——

(i) 認可人士;

(ii) 註冊結構工程師;

(iii) 註冊檢驗人員;

(iv) 註冊一般建築承建商;

(v) 已就該項目註冊的註冊小型工程承建商;

(vi) 已就該級別中的某類型小型工程註冊的註冊小型工程承建商, 而該類型小型工程屬該項目所描述者。”。

(2) 第 62A(4)條, 在“, 根據”之後 ——

加入

“第(3)款及”。

(3) 第 62A(4)(a)(i)條 ——

廢除

“凡有關招牌是為某人而”

代以

“如有關建築結構是招牌，並且是為某人”。

- (4) 第 62A(4)(a)(ii)條，在“根據”之後 ——

加入

“第(3)款及”。

- (5) 第 62A(4)(a)(iii)及(iv)及(b)條 ——

廢除

“該招牌”

代以

“有關建築結構”。

- (6) 第 62A(5)條 ——

廢除

在“條，”之後的所有字句

代以

“如有關建築結構是招牌，而本條例第 39C(2)、(3)及(4)條的規定在某日就該建築結構獲遵守，則該等規定須在該日之後的5年內，再次就該建築結構獲遵守。”。

## 5. 修訂附表 2(指定豁免工程)

附表 2 ——

廢除

“附表 1]”

代以

“附表 1 及 3]”。

## 6. 修訂附表 3(訂明建築物或建築工程)

- (1) 附表 3，第 1 部 ——

廢除

“在本附表中，*違例* (unauthorized)當用作描述構築物時，指該構築物在違反本條例任何條文的情況下豎設。”

代以

- “1. 在本附表中 ——

*伸出式招牌* (projecting signboard)具有附表 1 第 1 部第 1 條所給予的涵義；

*私人花園* (private garden)具有附表 1 第 1 部第 1 條所給予的涵義；

*花棚* (trellis)具有附表 1 第 1 部第 1 條所給予的涵義；

*非私人花園* (non-private garden)具有附表 1 第 1 部第 1 條所給予的涵義；

*非開放屋頂* (inaccessible roof)具有附表 1 第 1 部第 1 條所給予的涵義；

*屋宇裝備裝置* (building services installation)具有附表 1 第 1 部第 1 條所給予的涵義；

*新建牆壁總長度* (total length of additional wall)就在屋頂上的構築物而言，指以下兩者之間的差別 ——

- (a) 經批准的圖則所顯示的在該屋頂上的非承重牆的總長度(不計在牆壁上開的門口的闊度)(*屋頂牆壁長度*)；及

- (b) 在檢查該構築物時量度所得的屋頂牆壁長度；

*違例* (unauthorized)當用作描述構築物時，指該構築物在違反本條例任何條文的情況下豎設；

*靠牆招牌* (wall signboard)具有附表 1 第 1 部第 1 條所給予的涵義。”。

- (2) 附表 3，第 3 部，標題，在“(1A)條”之後 ——

加入

“——第1批”。

- (3) 附表3，在第3部之後 ——  
加入

### “第4部

### 訂明建築物或建築工程一覽表：本條例第 39C(1A)條——第2批

項目	描述
1.	<p>在地面、簷篷(不包括懸臂式平板)或建築物屋頂(不包括懸臂式平板)上的、用於支承屋宇裝備裝置的違例構築物(支承構築物)或該等裝置的違例金屬箱(金屬箱)，但前提是 ——</p> <p>(a) (如屬支承構築物)該構築物 ——</p> <p>(i) 屬附表1第3部第1.50項(第1.50項)(b)段所描述者；及</p> <p>(ii) 不屬第2項所描述者；及</p> <p>(b) (如屬金屬箱)該金屬箱 ——</p> <p>(i) 屬第1.50項(c)段所描述者；及</p> <p>(ii) 不屬第2項所描述者。</p>
2.	<p>在地面或建築物屋頂(不包括懸臂式平板及非開放屋頂)上的、用於支承屋宇裝備裝置的違例構築物(支承構築物)或該等裝置的違例金屬箱(金屬箱)，但前提是 ——</p> <p>(a) (如屬支承構築物)該構築物屬附表1第3部第3.50項(b)段所描述者；及</p> <p>(b) (如屬金屬箱)該金屬箱屬該項目(c)段所描述者。</p>

項目	描述
3.	在建築物屋頂上的、用於支承無線電通訊站的違例構築物，而該通訊站是只用於電訊服務並採用機組櫃的形式，但前提是：該構築物屬附表1第3部第1.14項(b)、(c)及(d)段所描述者。
4.	<p>自建築物外牆伸出的、用於支承空調機的違例支架，但前提是 ——</p> <p>(a) 該支架 ——</p> <p>(i) 經設計用作支承重量超過 100 公斤但不超過 150 公斤的空調機；及</p> <p>(ii) 屬附表1第3部第2.49項(c)及(d)段所描述者；或</p> <p>(b) 該支架 ——</p> <p>(i) 經設計用作支承重量不超過 100 公斤的空調機；及</p> <p>(ii) 屬附表1第3部第3.27項(b)及(c)段所描述者。</p>
5.	<p>自建築物外牆伸出的、用於支承照明裝置的違例支架，但前提是 ——</p> <p>(a) 該支架 ——</p> <p>(i) 經設計用作支承重量超過 100 公斤但不超過 150 公斤的照明裝置；及</p> <p>(ii) 屬附表1第3部第2.49項(c)及(d)段所描述者；或</p> <p>(b) 該支架 ——</p> <p>(i) 經設計用作支承重量不超過 100 公斤的照明裝置；及</p>

- | 項目 | 描述   |
|----|--|
|    | (ii) 屬附表1第3部第3.27項(b)及(c)段所描述者。  |
| 6. | 在地面上的違例實心圍牆，但前提是該圍牆 ——<br>(a) 屬附表1第3部第2.6項(a)段所描述者；及<br>(b) 並非符合附表2第2部第5項(a)及(b)段描述的圍牆。  |
| 7. | 在建築物屋頂上的違例實心圍牆，但前提是 ——<br>(a) 該圍牆屬附表1第3部第3.55項(e)、(f)及(g)段所描述者；<br>(b) 該項目(d)段的規定獲符合；<br>(c) 該屋頂的新建牆壁總長度，以該屋頂的樓面面積每平方米計，不超過0.3米；及<br>(d) 該圍牆並非符合附表2第2部第20項(d)及(g)段描述的圍牆。 |
| 8. | 在地面上的違例室外網欄或金屬欄杆(不論其靠地部分是否實心圍牆)( <b>圍欄</b> )，但前提是該圍欄 ——<br>(a) 屬附表1第3部第2.7項(a)、(b)及(c)段所描述者；<br>(b) 不屬附表2第2部第16項所描述者。  |
| 9. | 在建築物屋頂上的違例網欄或金屬欄杆(不論其靠地部分是否實心圍牆)( <b>圍欄</b> )，但前提是 ——<br>(a) 該圍欄屬附表1第3部第2.56項(c)及(e)段所描述者，以及 ——<br>(i) 該項目(d)段的規定獲符合；  |

- | 項目  | 描述   |
|-----|--|
|     | (ii) 如該圍欄的靠地部分是實心圍牆 ——<br>(A) 該圍牆屬該項目(f)(i)、(ii)及(iii)段所描述者；及<br>(B) 該屋頂的新建牆壁總長度，以該屋頂的樓面面積每平方米計，不超過0.3米；及<br>(iii) 該圍欄並非符合(b)段描述或附表2第2部第18項(c)、(d)及(f)段描述的圍欄；或   |
| (b) | 該圍欄屬附表1第3部第3.56項(c)及(e)段所描述者，以及 ——<br>(i) 該項目(d)段的規定獲符合；<br>(ii) 如該圍欄的靠地部分是實心圍牆 ——<br>(A) 該圍牆屬該項目(f)(i)、(ii)及(iii)段所描述者；及<br>(B) 該屋頂的新建牆壁總長度，以該屋頂的樓面面積每平方米計，不超過0.3米；及<br>(iii) 該圍欄並非符合附表2第2部第18項(c)、(d)及(f)段描述的圍欄。 |
| 10. | 在地面上的實心圍牆(不包括違例實心圍牆)的頂部的違例網欄或金屬欄杆( <b>建築結構</b> )，但前提是該建築結構 ——<br>(a) 屬附表1第3部第1.59項(a)及(b)段所描述者；及<br>(b) 並非符合第11項描述或附表2第2部第21項(b)及(c)段描述的建築結構。  |



- | 項目  | 描述   |
|-----|--|
| 11. | <p>在地面上的實心圍牆(不包括違例實心圍牆及符合以下說明的實心圍牆：屬附表2第2部第5項所描述者，並在沒有本條例第14(1)條所指的建築事務監督的批准及同意下豎設、改動或修葺)的頂部的違例網欄或金屬欄杆(建築結構)，但前提是該建築結構 ——</p> <p>(a) 屬附表1第3部第2.57項(a)、(b)及(c)段所描述者；及</p> <p>(b) 不屬附表2第2部第21項(b)段所描述者。</p>                              |
| 12. | <p>在地面上的違例室外支柱，但前提是 ——</p> <p>(a) 該支柱屬附表1第3部第2.53項(a)及(b)段所描述者；及</p> <p>(b) 符合以下其中一項條件 ——</p> <p>(i) 該支柱(包括在其頂部的任何設施)的高度，超過3米；</p> <p>(ii) 該支柱(包括在其頂部的任何設施，但不包括底座)的重量，超過100公斤。</p>   |
| 13. | <p>在建築物屋頂上的違例支柱，但前提是 ——</p> <p>(a) 該支柱(包括在其頂部的任何設施)的高度超過1.5米，但不超過2.5米，以及 ——</p> <p>(i) 該支柱屬附表1第3部第2.54項(d)段所描述者；及</p> <p>(ii) 該項目(e)及(f)段的規定獲符合；或</p> <p>(b) 該支柱(包括在其頂部的任何設施)的高度不超過1.5米，以及 ——</p> <p>(i) 該支柱屬附表1第3部第3.54項(d)段所描述者；</p> |

- | 項目  | 描述  |
|-----|---|
|     | <p>(ii) 該項目(e)及(f)段的規定獲符合；及</p> <p>(iii) 該支柱並非符合附表2第2部第19項(c)及(d)段描述的支柱。</p>  |
| 14. | <p>圍牆的違例金屬閘，但前提是 ——</p> <p>(a) 該閘屬附表1第3部第1.16項(c)及(d)段所描述者；</p> <p>(b) 該閘屬附表1第3部第2.16項(c)、(d)及(e)段所描述者；或</p> <p>(c) 該閘 ——</p> <p>(i) 屬附表1第3部第3.13項(c)及(d)段所描述者；及</p> <p>(ii) 並非符合附表2第2部第8項(c)、(d)及(e)段描述的金屬閘。</p> |
| 15. | <p>建築物的入口處上方的違例簷篷，而該簷篷是自該建築物外牆伸出的，但前提是該簷篷 ——</p> <p>(a) 屬附表1第3部第1.27項(b)及(c)段所描述者；及</p> <p>(b) 並非符合第16項描述或附表2第2部第14項(c)、(d)及(e)段描述的簷篷。</p>  |
| 16. | <p>自建築物外牆伸出的違例簷篷，但前提是 ——</p> <p>(a) 該簷篷屬附表1第3部第3.25項(c)及(d)段所描述者；及</p> <p>(b) 該簷篷並無任何部分自該外牆伸出超過500毫米。</p>   |

- | 項目  | 描述  |
|-----|---|
| 17. | 建築物外牆上的開口的違例可收合遮篷，但前提是 ——<br>(a) 該開口屬附表 1 第 3 部第 2.43 項(b)段所描述者；及<br>(b) 該遮篷屬該項目(c)、(d)、(e)、(f)及(g)段所描述者。   |
| 18. | 地面花園內的違例花棚，但前提是 ——<br>(a) 該花棚屬附表 1 第 3 部第 2.44 項(a)及(b)(i)及(ii)段所描述者；<br>(b) 如該花棚位於私人花園——各個位於該花園的花棚所覆蓋的面積的總和 ——<br>(i) 不超過 20 平方米；及<br>(ii) 不超過該花園總面積的 5%；及<br>(c) 如該花棚位於非私人花園——該項目(b)(iv)(A)及(B)段的規定獲符合。   |
| 19. | 在建築物屋頂上的違例花棚，但前提是 ——<br>(a) 該花棚屬附表 1 第 3 部第 1.45 項(c)、(d)及(e)段所描述者，以及 ——<br>(i) 如該花棚位於建築物的公用部分——該項目(f)(i)及(ii)段的規定獲符合；<br>(ii) 如該花棚位於並非建築物公用部分的部分(非公用部分)——各個位於該非公用部分的花棚所覆蓋的面積的總和 ——<br>(A) 不超過 20 平方米；及<br>(B) 不超過該部分總面積的 5%；及<br>(iii) 該花棚不屬(b)段所描述者；或 |

- | 項目  | 描述  |
|-----|---|
|     | (b) 該花棚屬附表 1 第 3 部第 2.45 項(c)及(d)(i)及(ii)段所描述者，以及 ——<br>(i) 如該花棚位於建築物的公用部分——該項目(d)(iii)(A)及(B)段的規定獲符合；及<br>(ii) 如該花棚位於並非建築物公用部分的部分——該項目(d)(iv)(A)及(B)段的規定獲符合。   |
| 20. | 在地面或建築物屋頂上的違例室外金屬通風管道或與室外金屬通風管道相關的違例承托支架，但前提是 ——<br>(a) 該管道或支架 ——<br>(i) 屬附表 1 第 3 部第 2.47 項(b)段所描述者；及<br>(ii) 不屬附表 1 第 3 部第 3.47 項(第3.47項)(b)段所描述者；或<br>(b) 該管道或支架 ——<br>(i) 屬第 3.47 項(b)段所描述者；及<br>(ii) 並非符合附表 2 第 2 部第 22 項(b)及(c)段描述的管道或支架。 |
| 21. | 違例室外金屬通風管道或與室外金屬通風管道相關的違例承托支架，但前提是：該管道或支架屬附表 1 第 3 部第 3.48 項(a)、(b)或(c)段所描述者。”。   |

黃偉綸

發展局局長

2021年6月8日

---

註釋

《建築物(小型工程)規例》(第123章, 附屬法例N)(《主體規例》)第9部及附表3處理關乎小型工程檢核計劃的事宜。

2. 本規例的主要目的是修訂《主體規例》, 以指明更多建築物或建築工程, 將它們納入上述計劃。

《建築物條例》

《立法會決議(生效日期)公告》

現根據作為 2021 年第 69 號法律公告在憲報刊登的立法會決議的(b)段，指定 2021 年 9 月 1 日為該決議開始實施的日期。

黃偉綸

發展局局長

2021 年 6 月 8 日

## 《建築物（小型工程）規例》附表 3 擬議修訂

## 訂明建築物或建築工程項目數目變動摘要

	訂明建築物或 建築工程項目 總數
1. 現有訂明建築物或建築工程項目數目（家居） <sup>1</sup>	4
2. 現有訂明建築物或建築工程項目數目（招牌） <sup>2</sup>	6
3. 新增訂明建築物或建築工程項目數目（適意設施） <sup>[註]</sup>	21

[註]：擬議新增的訂明建築物或建築工程項目，是相應於以下《建築物條例》附表 8 內指明的適意設施類型：

於《建築物條例》附表 8 經修訂的 訂明建築物或建築工程項目的描述	《建築物（小型工程）規例》 附表 3 新增第 4 部的相應 訂明建築物或建築工程項目
用於支承屋宇裝備裝置的構築物，或 該等裝置的金屬箱	項目 1 及 2
用於支承無線電通訊站的構築物	項目 3
用於支承空調機或照明裝置的支架	項目 4 及 5
實心圍牆	項目 6 及 7
網欄或金屬欄杆	項目 8, 9, 10 及 11
支柱	項目 12 及 13
金屬閘	項目 14
簷篷	項目 15 及 16
可收合遮篷	項目 17
花棚	項目 18 及 19
金屬通風管道或相關的承托支架	項目 20 及 21

<sup>1</sup> 家居小型工程檢核計劃已於 2010 年 12 月 31 日實施

<sup>2</sup> 招牌檢核計劃已於 2013 年 9 月 2 日實施