

1.0 簡介《建築物條例》所訂定的小型工程及法律架構

1.1 《建築物條例》和相關規例的目的

《建築物條例》(Chapter 123 - Buildings Ordinance)

《建築物條例》的精神
提供建築物的規劃,設計及建造的標準
保障市民的生命及安全
確保建築物使用者的健康

《建築物條例》包含以下六個部分:

- 第I部 - 認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師及註冊承建商
- 第II部 - 建築管制
- 第III部 - 建築事務監督的權力
- 第IV部 - 罪行
- 第V部 - 豁免
- 第VI部 - 上訴

1.1.1 第 I 部

認可人士(Authorized Person),註冊建構工程師(Registered Structural Engineer),註冊岩土工程師(Registered Geotechnical Engineer)及註冊承建商(Registered Contractor)

根據《建築物條例》,建築事務監督須備存以下各個名冊:

- 1.認可人士名冊
- 2.結構工程師名冊
- 3.岩土工程師名冊
- 4.一般建築承建商名冊
- 5.專門承建商名冊,及
- 6.小型工程承建商名冊

認可人士名冊包含—

1. 建築師名單;
2. 工程師名單; 及
3. 測量師名單。

“結構工程師名冊”及“岩土工程師名冊”內的註冊工程師須具備執行《建築物條例》下有關工程師的職責及職能。

P. 63 小型工程監管制度之技術指引

4 進行「小型工程」的法定程序

4.1 事先獲得批准及同意

4.1.1 在引入「小型工程監管制度」後，「小型工程」依然可根據《建築物條例》第14(1)條循現行的機制先獲得所需的批准及同意才進行。

4.1.2 就此須委任一名認可人士(及在需要的情況下委任一名註冊結構工程師及/或註冊岩土工程師)，為工程作設計、製備及呈交訂明圖則及詳圖，申請審批圖則及申請展開工程的同意、統籌及定期監督由註冊承建商進行的工程等；並委任註冊一般建築承建商、註冊專門承建商或註冊小型工程承建商進行工程。

4.1.3 認可人士(如適用，及註冊結構工程師及/或註冊岩土工程師)需要在工程完成後的14天內證明在其監督下，工程已按照批准圖則和詳圖進行，並認為該工程在結構上是安全的，及向建築事務監督提交該工程完成證明書。

4.2 簡化規定

一委任一

4.2.1 除按《建築物條例》第14(1)條規定的「事先獲得批准及同意」外，「安排展開或進行小型工程的人」亦可根據《建築物條例》第14AA條，毋須「事先獲得批准及同意」，就「小型工程」的級別、類型等種種因素，適切地委任不同資歷的「訂明註冊承建商⁴」及/或「訂明建築專業人士⁵」以「簡化規定」展開「小型工程」。

4.2.2 《建築物(小型工程)規例》第27條列明，在「簡化規定」下，只有第I級別小型工程須委任「訂明建築專業人士」。當中被委任的認可人士會負責設計及監督，再由獲委任的「訂明註冊承建商」施工；若工程項目涉及複雜的結構或岩土等部份時，則須再委任註冊結構工程師或註冊岩土工程師分別協助設計及監督相關部份。而第II級別及第III級別小型工程只須由「訂明註冊承建商」包辦設計、監督和施工，毋須再委任「訂明建築專業人士」。

4. 「訂明註冊承建商」是指註冊一般建築承建商("RGBC")、註冊專門承建商("RSC")或註冊小型工程承建商("RMWC")。

5. 「訂明建築專業人士」是指認可人士(當有需要時亦包括註冊結構工程師，及/或註冊岩土工程師)。

- (f) 規定將該建築物封閉；及
- (g) 指明須展開和完成命令所規定的拆卸、豎設撐柱、豎設圍欄或圍板、封閉建築物或其他工程或事項的期限。

凡建築事務監督在進行檢查時，發現任何建築物有任何破舊或欠妥之處，他可向該建築物的擁有人送達的書面命令，規定在命令所指明的期限之內：

- (a) 進行命令指明的工程；
- (b) 委任一名認可人士進行如此指明的關於該建築物的勘測；及
- (c) 將根據勘測結果所提出就破舊或欠妥之處進行補救工程的建議，呈交建築事務監督批准。

封閉令由建築事務監督或擁有人申請，並由區域法院發出。

建築物條例
(第 123 章)
建築事務監督根據第 26A(1) 條規定頒布的命令

命令編號: INV000/32/HK/10/TA日期: 2010 年 6 月 28 日檔案編號: EBN/1016/10/Q06

致:

LU KEI

後，發覺位於(地址) Whole piece of land of No. 3 Praya,

Stanley Village, Hong Kong

，即坐落(地段號數)

Stanley Village Lot No. 1271

的建築物有*失修/欠妥之處。

2. 本人現行使《建築物條例》第 26A(1)條所賦予的權力，命令你(即業主)聘任認可人士，並在 2010 年 12 月 27 日 前的一段期間，進行以下工作：

就樓宇外部而言

- (a) 勘測破舊/欠妥之處(包括所有鬆脫及破損的批盪)的範圍、位置，及評估該些破舊/欠妥之處對樓宇或其構件安全所造成的影響，並提交報告。
- (b) 根據勘測結果，就所發現破舊/欠妥的情況提交補救工程的建議供建築事務監督批准。

本命令指定進行的所有工程，必須達到建築事務監督接受的標準，並須符合《建築物條例》訂立的規則及規例。

建築事務監督

(總屋宇測量師 梁順楷



代行)

附註

視乎本命令列明進行的勘測所得的結果，你必須進行建築事務監督規定或批准的任何補救工程，該等工程須遵照《建築物條例》第 26A(3)條的規定。根據該項條文，建築事務監督可藉書面命令規定有關人士在指定的期限之內進行有關的補救工程。根據《建築物條例》第 26A(4)條的規定，所有工程均須達到建築事務監督接受的標準，並須符合規例。你亦請注意，根據《建築物條例》第 26A(5)及(6)條的規定，建築事務監督在這些情況下可以進行或安排進行金令所指明的工程或勘測，而有關費用可以向所委任的查驗繼承人追討(視乎何者適用而定)。

副本送：土地註冊處處長 - 供註冊用

* 刪去不適用者

准許任何建築工程在違反任何規例的情況下進行。

《建築物條例》的條文不適用於任何經營或用作公眾娛樂場所的臨時建築物。

1.1.6 第 VI 部 - 上訴

任何人因建築事務監督行使根據本條例賦予他的酌情決定權所作的任何決定而感到受屈，可就該項決定提出上訴。建築事務監督不得強制執行或准許強制執行該項決定，直至上訴獲得處置為止，或除非上訴被撤回或放棄。

如建築事務監督認為有緊急情況存在，而經考慮該緊急情況後認為必需強制執行任何決定，並向上訴人送達通知，述明因有緊急情況而必需強制執行該項決定和進行工程或採取其他行動，則建築事務監督可強制執行該項決定，或准許予以強制執行。

1.1.7 《建築物規例》

1.1.7.1 《建築物(管理)規例》(Chapter 123A - Building (Administration) Regulations)

申請列入名冊的認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師或註冊承建商的人士，必須為相關的專業人士，工程師或承建商，並須在其申請日期前的 3 年內，有連續 1 年的期間在香港具備註冊事務委員會認為就其申請而言屬適當的實際經驗。

送交圖則、通知及表格等須根據指定程序及符合特定圖則規格。在圖則獲得批准後，須向建築事務監督提交同意展開工程的申請並獲批准，以及在工程展開前不少於七天向建築事務監督提交通知，方能展開有關工程。

認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師或註冊承建商須確保建築物或街度工程的設計、施工及監督符合《建築物條例》，並在條例的規管下完成。

1.1.7.2 《建築物(建造)規例》(Chapter 123B - Building (Construction) Regulation)

建築結構不得超逾適當限度，並不得對毗鄰及其他建築物或土地有不利影響

10 其他法律條文

10.1 與《建築物條例》相關的規例

- 10.1.1 於進行「小型工程」時，特別是不涉及認可人士的第II及第III級別小型工程，應留意與《建築物條例》相關的規例、作業守則、設計手冊、作業備考〔即《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》及《註冊承建商作業備考》〕和指引內訂明的規定或限制。
- 10.1.2 舉例說，使用在規格、標準或技術指標等質量方面得到認可的物料，以符合《建築物（建造）規例》第3條和《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號APP-53的規定，並根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號APP-13及《註冊承建商作業備考》編號25，就諸如耐火產品、玻璃欄障、鑄鐵管和裝置等產品呈交「小型工程認可建築物料及產品證明書」及「小型工程建築物料和產品明細表」。
- 10.1.3 就進行每項小型工程的其他規定及考慮因素，請參考本指引的第3章。除《建築物條例》的規定或限制外，其他法則亦另有規定。

10.2 新界豁免管制屋宇

根據《建築物條例（新界適用）條例》（香港法例第121章）第7（1）（a）條，「小型工程監管制度」並不適用於由「豁免證明書」內所指明受豁免的任何建築物（即小型屋宇政策下的「新界豁免管制屋宇」）。但在這些受豁免的建築物內進行或將進行的建築或排水工程（包括「小型工程」），仍須符合相關的地契條款；當要按地契要求作審批及/或同意申請時，應於施工前呈交予有關的地政處人員。

10.3 城市規劃

- 10.3.1 香港大部份地方的發展用途、密度，即是地積比率、上蓋面積、總樓面面積和高度都由規劃署根據《城市規劃條例》（香港法例第131章）製備的各種規劃圖則（包括分區計劃大綱圖、發展審批地區圖等）所管制。
- 10.3.2 如果所進行的「小型工程」將可能影響建築物的高度時，例如在屋頂豎設支承無線電通訊站的構築物，便需特地查閱相關的分區計劃大綱圖，以知悉該地區是否設有高度限制及確保工程的進行不會與大綱圖的限制有抵觸或違反規定。

10.6.4 《空氣污染管制條例》(香港法例第311章)第IX部的石棉管制規例，要求有關石棉的建築工程必須由註冊合資格技工及在註冊顧問監管下進行。承建商可參考下列由環保署出版的環保標準及指引：

- (a) 《石棉管制的工作守則—採用全密封或小型密封區進行石棉工序》；
- (b) 《石棉管制的工作守則—採用套拆法進行石棉工序》；
- (c) 《石棉管制的工作守則—擬備石棉調查報告，石棉管理計劃及石棉消滅計劃》；
- (d) 《石棉管制的工作守則—安全處理低風險的含石棉物料》；及
- (e) 《處理、運送及處置石棉廢物的工作守則》。

10.6.5 為減低塵埃的排放，應採取符合《空氣污染管制(建造工程塵埃)規例》(香港法例第311R章)附表的減塵措施。

10.6.6 此外，接駁污水渠亦受到《水污染管制條例》(香港法例第358章)的監管。

10.7 文物保育

10.7.1 《古物及古蹟條例》(香港法例第53章)第6條禁止在法定古蹟或暫定古蹟進行建築工程。

10.7.2 具保育價值的文物建築可被給予評級。雖然已評級的歷史建築物並不會因獲得評級而受《古物及古蹟條例》保護，發展局局長卻不鼓勵在歷史建築物內進行任何會影響其文物價值的清拆或建築工程，好像是改動或裝修。

10.8 建造業工人的註冊

10.8.1 根據《建造業工人註冊條例》(香港法例第583章)，當中在附表1第1部內所列的工程，只可由具有相關指定工種資格的註冊熟練技工或在註冊熟練技工的指導和監管下由註冊建造業工人進行。現時，「小型工程」從業員須根據《建造業工人註冊條例》註冊為「普通工人」，以進行「小型工程」。實施《建造業工人註冊條例》餘下階段的禁止條文時，工人便須按其所屬的專業工種註冊為「熟練技工」。

1.2 簡介建造工程、小型工程、豁免工程和違例建築工程

1.2.1 建造工程的定義和類別

建築物”(building) 包括任何住用或公共建築物或經建造或改裝作公眾娛樂用途的建築物、拱門、橋梁、經改裝或建造以用作貯存石油產品的洞穴、煙囪、廚房、牛棚、船塢、工廠、車房、飛機庫、圍板、廁所、茅棚、辦公室、貯油裝置、外屋、碼頭、遮蔽處、店舖、馬廄、樓梯、牆壁、倉庫、貨運碼頭、工場或塔、海堤、防波堤、突堤式碼頭、突堤、埠頭、經改裝或建造以供佔用或作任何用途的洞穴或任何地下空間，包括相關的隧道通道及豎井通道、塔架或其他相類的用以承托架空纜車設施的構築物，以及建築事務監督藉憲報公告宣布為建築物的其他構築物的全部或任何部分

建築工程”(building works) 包括任何種類的建築物建造工程、地盤平整工程、附表所列地區內的土地勘測、基礎工程、修葺、拆卸、改動、加建，以及各類建築作業，此外，亦包括排水工程

1.2.2 小型工程的定義和相關規例(Refer Page 63-64)

小型工程監管制度

政府已於2008年6月修訂《建築物條例》，引入「小型工程監管制度」方便市民循簡化的法定程序，在私人樓宇進行小規模的建築工程，從而提升香港樓宇的安全。

新的「小型工程監管制度」下增設一個「小型工程承建商」名冊，讓工程公司和個人從業員可按其工作經驗、資歷和升任能力，申請註冊成為不同級別、類型和項目的小型工程承建商。小型工程承建商的註冊安排於2009年12月30日展開。

背景

根據修訂前的《建築物條例》，無論進行大型的建築工程或簡單如在家居外牆安裝晾衣架，都要遵從同一套規管，包括要事先獲得建築事務監督(即屋宇署)批准圖則及書面同意才可以展開工程，及必須委聘認可人士(即根據《建築物條例》註冊的建築師、工程師及測量師)和其他註冊專業人士設計和監督工程及註冊承建商進行工程。

對於規模及安全風險較低的小型工程來說，上述的制度要求太嚴苛，不但在執行及監管上有困難，而且間接造成不少違例建築物。

在「小型工程監管制度」下，共有 118 項建築工程被納入為小型工程。每項小型工程的尺寸、位置和其他相關的規格均於《規例》的附表 1 內說明。這些小型工程按其性質、規模、複雜程度和安全風險，分為以下三個級別，並實施不同程度的監管:-

第 I 級別(共有 40 個項目) 包括較為複雜的小型工程，例如:-

- 在兩樓層之間加建室內樓梯
- 於圍牆或建築物入口豎設或改動或修葺重型金屬閘
- 按照原來設計，修葺結構構件(包括柱、樑、剪力牆、無樑板、懸臂式平板等構築物)
- 拆卸大型的天台違例建築物

第 II 級別(共有 40 個項目) 為複雜程度和安全風險較低的小型工程，例如:-

- 豎設、改動或拆除建築物的鋼筋混凝土非承重外牆
- 鋪設、修葺或拆除建築物的外牆批盪、外牆或屋頂飾面磚
- 豎設或改動伸出式中型招牌
- 建造、改動或修葺窗或玻璃嵌板外牆

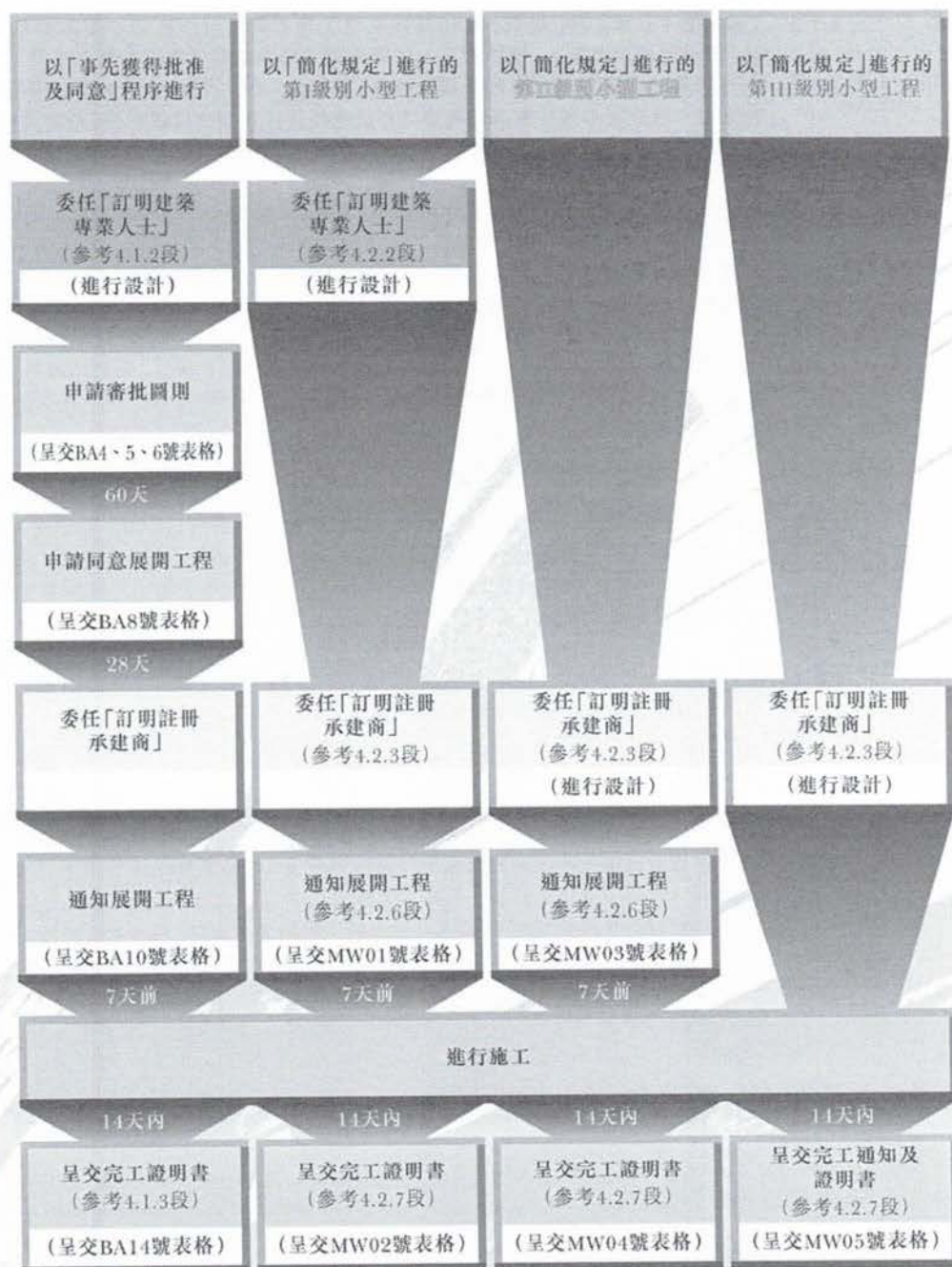
第 III 級別(共有 38 個項目) 主要為一般的家居小型工程，例如:-

- 安裝冷氣機支架
- 安裝晾衣架
- 安裝窗簾

1.2.3 小型工程承建商註冊制度

修訂前的《建築物條例》一共備有兩份註冊承建商名冊，分別為「一般建築承建商」名冊及「專門承建商」名冊。「小型工程監管制度」增設一個「小型工程承建商」名冊，讓工程公司或個別從業員可根據其工作經驗、資歷和升任能力，申請註冊成為不同級別、類型或項目的小型工程承建商。

第 I 及第 II 級別的註冊小型工程承建商是公司，第 III 級別的註冊小型工程承建商可以是公司或個別人士。



- 4.2.9 根據《建築物(小型工程)規例》第37條，所有按規定須呈交的圖則，必須由獲委任人製備及簽署。

製備及簽署的 獲委任人	訂明建築專業人士			訂明註冊 承建商
	認可人士	註冊結構工程師	註冊岩土工程師	
第I級別 	建築圖則；某些 基礎圖則 ⁸ 、結構 詳圖或計算資料	基礎圖則、結構 詳圖或計算資料	有關岩石的圖則、 評估、詳圖、計算 資料或報告	
第II級別 				訂明圖則 及詳圖
第III級別 				圖則 或 工程描述

- 4.2.10 呈交的圖則及截面圖必須清楚⁹及能區別有關的位置。《建築物(小型工程)規例》第38及39條列明圖則的最小比例及其他規格：

- 小型工程圖則及截面圖須以不少於1比100的比例繪製，需要時可放大至1比5或1比10以顯示詳圖（建議以A3尺寸繪製）；
- 小型工程區劃圖須以不少於1比500的比例繪製；
- 圖則的物料須耐久；及
- 圖則須填上顏色¹⁰以區別現有工程與新工程，及新工程的某一部份與該新工程的其他部份。

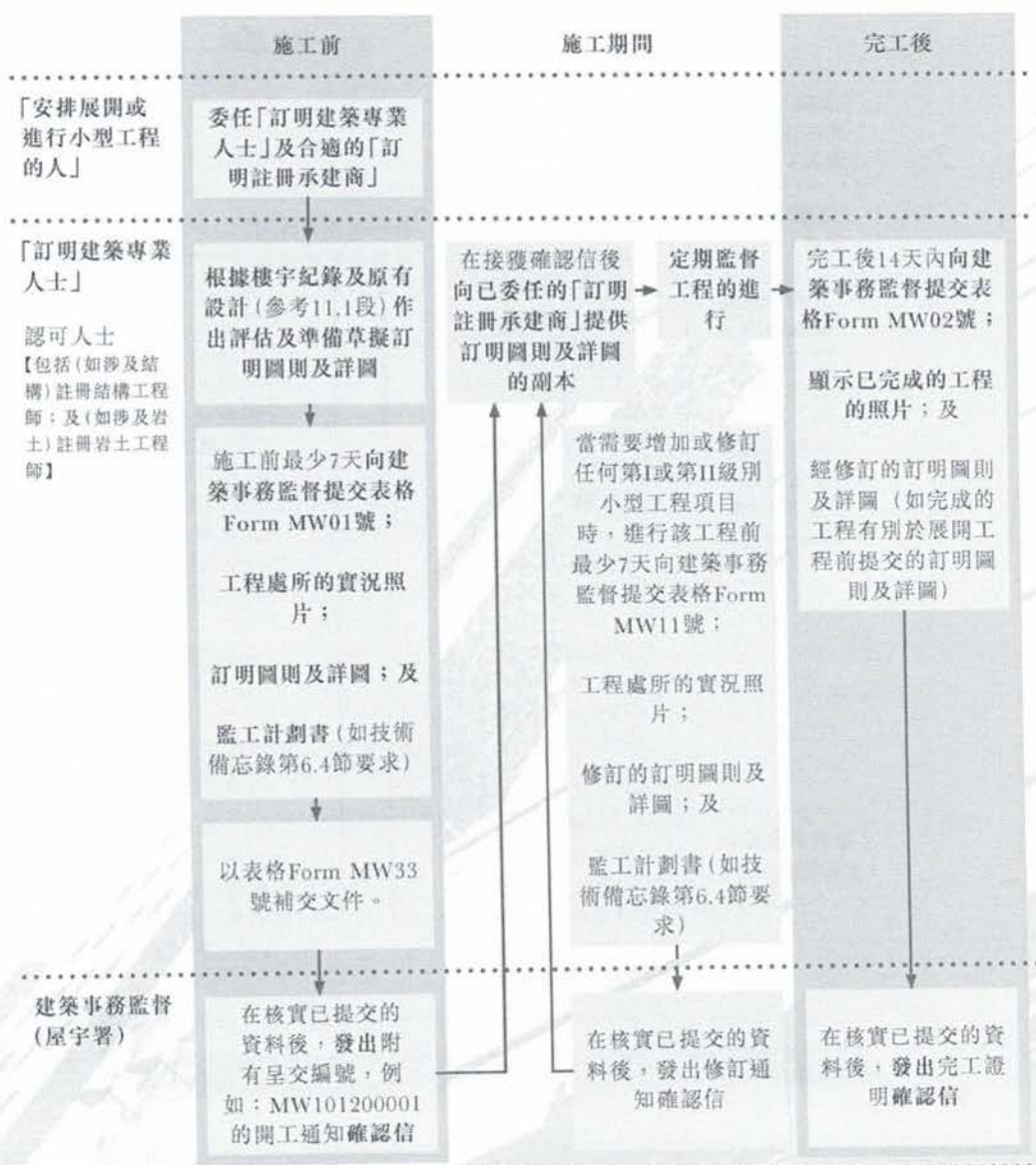
8. 只要符合下列條件，認可人士亦可製備及簽署有關的基礎圖則、結構詳圖或計算資料：

- 建築結構高度不超過10米；
- 建築結構構件的跨距不超過6米；
- 結構構件以木料、砌石、鋼、素混凝土或鋼筋混凝土製造；
- 建築結構的擴展基腳的地面承载力不超過300千帕斯卡；及
- 不會對任何現有承重的結構構件作出結構上的改動。

9. 所呈交的圖則會以數碼影像處理。為提升質素，《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號ADM-10“圖則的影像處理標準”中提供了繪製圖則的建議規格，例如：圖則尺寸、邊界等。

10. 《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號ADM-9“圖則着色”中詳細提供了着色規格及可選取的顏色。有關可用於圖則着色的顏色已摘錄在附錄V以供參考。

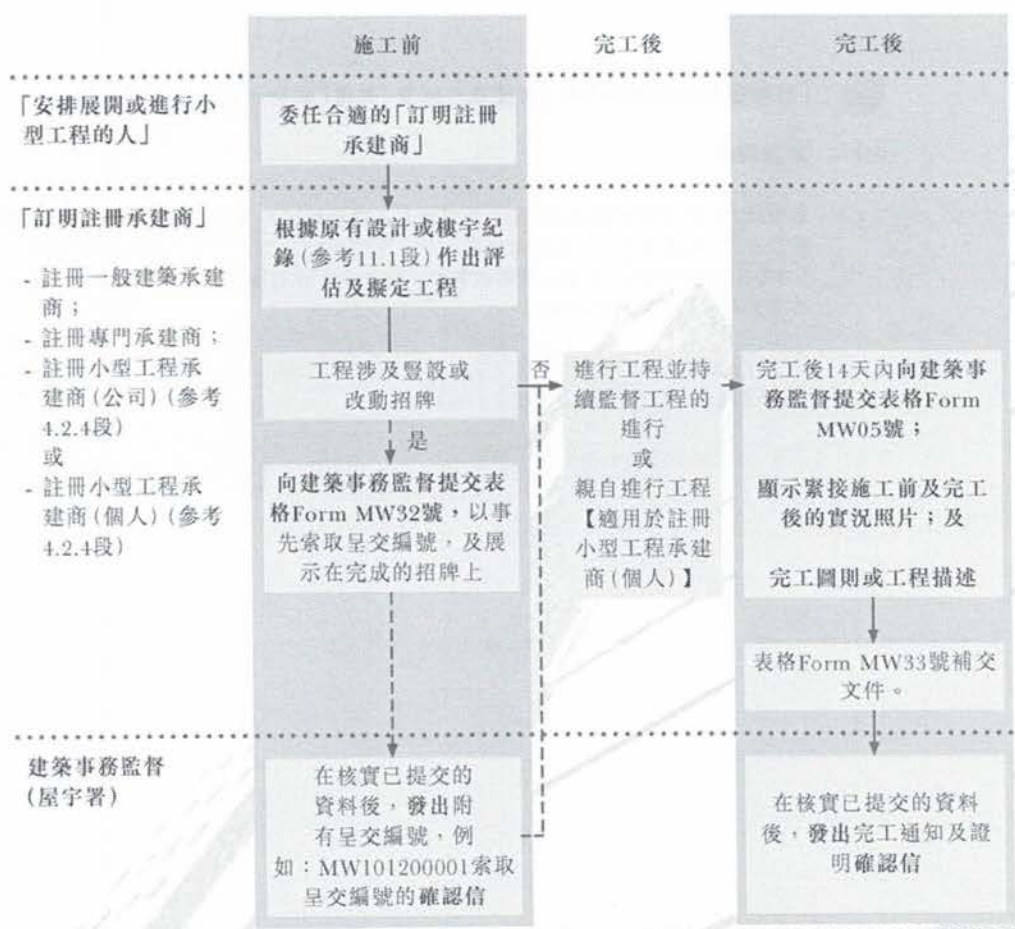
4.3 有關第I級別小型工程的「簡化規定」 【《建築物(小型工程)規例》第30至32條】



建築事務監督會在接獲上述通知後進行抽樣查核,確保該「小型工程」符合法例規定,以及達到一定質素和水準。並就察覺到的任何違例情況會獲委任人;和考慮執法取締及對不遵守法例要求的人士採取紀律和檢控行動。

4.5 有關第III級別小型工程的「簡化規定」

【《建築物(小型工程)規例》第36條】



建築事務監督會在接獲上述通知後進行抽樣查核，確保該「小型工程」符合法例規定，以及達到一定質素和水準。並就察覺到的任何違例情況知會獲委任人；和考慮執法取締及對不遵守法例要求的人士採取紀律和檢控行動。

7.1.4 根據《建築物條例》第39C條，經檢核的建築物或建築工程，雖然它們仍屬「違例建築工程」，建築事務監督將不會就它們未事前獲得批准及同意下完成而採取執法行動，包括根據《建築物條例》第24條發出清拆令，或根據第24C條發出警告通知。

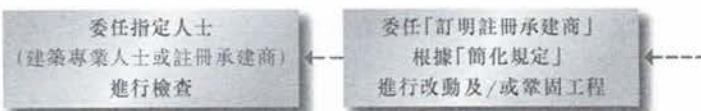
7.1.5 經「小型工程監管制度」檢核的違例裝置，除非有關工程的安全情況有變，保險業表明會為這類違例裝置提供保險服務。

7.2 檢核及相關加固工程的法定程序

7.2.1 任何人士如在二零一零年十二月三十一日「小型工程監管制度」全面生效前已在其處所內裝設上述四項「訂明建築物或建築工程」的任何項目，並擬為它們安排檢核，便須根據《建築物條例》第39C(2)條委任指定人士檢查該現存的違例裝置及核證其安全。而《建築物(小型工程)規例》第62(2)條列明只有下列人士可獲委任進行檢核：

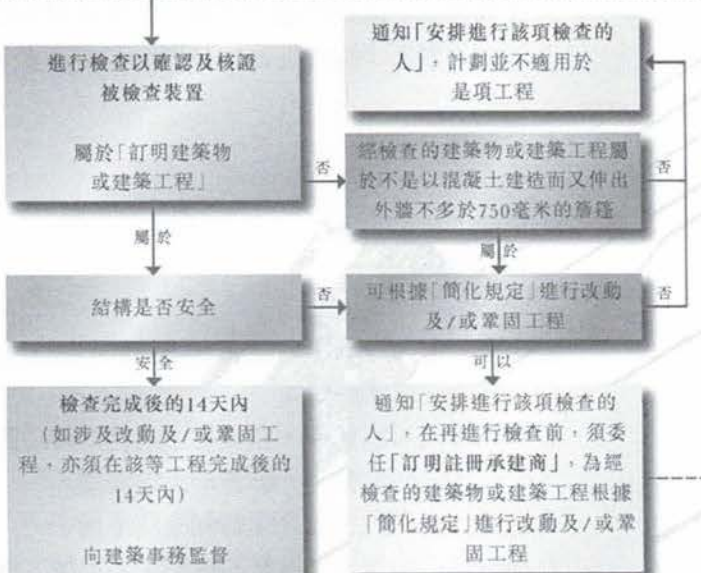
可獲委任進行 檢核的人士	認可人士、註冊結構工程師、註冊一般建築承建商
	就A類型小型工程(即改動及加建工程) 或 就E類型小型工程(即關乎適意設施的工程) 註冊的註冊小型工程承建商(公司)
	就小型工程項目3.25、3.27、3.28、3.29、3.34、3.35、3.36、3.37 及3.38註冊的註冊小型工程承建商(個人)

安排進行該項檢查的人



獲委任人

- 認可人士；
 - 註冊結構工程師；
 - 註冊一般建築承建商；
 - 已就A類型小型工程註冊的註冊小型工程承建商(公司)；
 - 已就E類型小型工程註冊的註冊小型工程承建商(公司)；
- 或
- 已就小型工程項目3.25、3.27至3.29或3.34至3.38註冊的註冊小型工程承建商(個人)。



檢查完成後的14天內
(如涉及改動及/或鞏固工程, 亦須在該等工程完成後的14天內)

向建築事務監督
提交指明表格作通知 (Form MW06號),
經檢查的建築物或建築工程的
實況照片及描述。

以確認經檢查的建築物或建築
工程結構上是安全及符合《建
築物條例》¹⁴

建築事務監督

在核實已提交的主要資料後,
發出附有呈交編號,
例如: VS101200001的
確認信。

14. 除《建築物條例》第14(1)條及《建築物(管理)規例》第25條外。

根據新法例，業主可自行委聘合資格的公司或人士進行小型工程或聘請中介人(例如設計公司)安排該等委聘事宜。一般而言，安排委聘承建商的人士，不論是業主本人或是中介人，都負有法律責任以確保所聘請的承建商是合資格進行該小型工程的。如果證實業主或中介人蓄意違反這項規定，他有可能會被檢控。

訂明建築專業人士及訂明註冊承建商在進行小型工程時，有什麼法律責任？

訂明註冊承建商只能進行其註冊的相關級別小型工程項目，而訂明建築專業人士及訂明註冊承建商均須遵守有關法例規定和安全標準，亦有責任向業主就工程提供準確的意見，如需要進行小型工程的級別及所需聘用的承建商類別。如違反上述事項，可能會遭紀律處分或檢控。

如果家居中曾進行過一些在新法例生效前並未獲得建築事務監督批准建造，而屬違規的小型裝置工程，在新制度下，業主應該怎麼做？

業主可透過新設立的「家居小型工程檢核計劃」，保留四項在新法例生效前並未獲得建築事務監督批准建造的小型裝置工程，包括兩項冷氣機支架、晾衣架及小型窗簷。業主可根據需要，藉日後其居所進行大型維修工程（如擬議的強制驗樓計劃或屋宇署的大規模執法行動）的機會，透過檢核計劃，一併檢核從而保留上述四項違例小型裝置工程，從而節省費用和時間。所有於新制度實施後展開的工程都要依法進行，不會被納入檢核計劃。

1.2.10 豁免工程和違例建築工程 (單元五將會詳細講解豁免工程)

違例建築工程

1. 屋宇署如何查證新動工的違例建築工程？

屋宇署採取下列措施來查證及監察新動工的違例建築工程：

1. 參考空中攝影照片，以找出在天台上的新違例建築工程。
2. 保存樓宇的照片記錄，以驗證新違例建築工程的狀況。
3. 綜合查詢及環境證據所得的結果。

2. 假如我有意搭建輕質的簷篷，作遮蔭或免受高空墜

作平台的豁免準則。當局極力主張業主在展開拆卸工程前徵詢認可人士的意見，並在有需要時向屋宇署正式遞交申請以取得批准及同意。

7. *我想將相鄰的住宅單位合併，以擴大生活空間，這樣做會否違反《建築物條例》，以致屋宇署即時採取執法行動？*

如果該兩個住宅單位不包含任何環保露台或工作平台，合併相鄰單位的建築工程又不涉及拆除結構構件，所涉的改動工程亦無違反《建築物條例》及相關規例的任何規定，屋宇署是不會採取執法行動的，因為這樣的改動工程屬於豁免建築工程。

然而，如果有關的住宅單位包含環保露台及工作平台，而合併單位會導致違反有關樓宇的環保露台及工作平台的豁免準則，屋宇署便會即時採取執法行動。本署極力主張業主在展開任何合併單位的改動工程前徵詢認可人士的意見，並在有需要時向屋宇署正式遞交申請以取得批准及同意。

8. *為何搭建於工業樓宇天台、平台、天井／庭院、後巷的違例搭建物必須拆除？*

一般而言，工業樓宇是進行工業活動的地方，並會貯存危險物品或物料，因此較易發生火警或其他危險。搭建於工業樓宇天台、平台、天井／庭院、後巷的違例搭建物，許多都是用單薄或可燃的物料建造的。這些搭建物可能用作貯物或其他用途而未備有防火保護，會引致嚴重的火警危險及危害健康，以及對環境造成嚴重滋擾。

為改善工業樓宇的安全，屋宇署會在清拆行動中，發出清拆令和採取執法行動，務求拆除這些違例搭建物。

9. *屋宇署就清拆工業樓宇的違例天台搭建物採取執法行動時，會否向有經濟困難或因清拆行動而致無家可歸的受影響業主／佔用人提供協助？*

受影響的樓宇業主如有經濟困難，可根據屋宇署推行的“樓宇安全貸款計劃”申請貸款，以助其支付為遵從清拆令而進行所需工程的費用。

工業樓宇的違例天台搭建物不應改作住用用途，此

1.3 《建築物條例》的監管機制

《建築物條例》主要透過以下途徑對土地發展及建築工程進行監管：

- 1.認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師及註冊承建商
- 2.控制建築密度及其整體規劃
- 3.圖則的批准及開工同意書
- 4.工地監管計劃書
- 5.建築物的使用許可證

認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師及註冊承建商認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師或註冊承建商必先通過向建築事務監督提出申請並獲得批准,才能得到有關資格。

認可人士(Authorized Person)主要作為建築工程或街道工程的統籌人。任何向建築事務監督提交的表格、申請及圖則等,必須先通過認可人士的檢閱並簽署,方能正式提交。一般來說,認可人士作為建築工程的統籌人,須確保建築物的設計、監管及施工均完任符合《建築物條例》,並在該條例的規管及約策下進行及完成。

註冊結構工程師(Registered Structural Engineer)及註冊岩土工程師(Registered Geotechnical Engineer)的職責與認可人士相似,主要確保建築工程或街道工程的設計、監管及施工能達到在《建築物條例》規定下的結構標準。所有向建築事務監督提交的牽涉到結構的圖則,如基礎工程、土地開挖及支撐等,須由註冊結構工程師及註冊岩土工程師預備或審核並簽署,連同有關結構數據一并提交予建築事務監督批准,有關工程方能展開。

註冊承建商在《建築物條例》條例下可分為註冊一般建築承建商(Registered General Building Contractor)、註冊專門承建商(Registered Specialist Contractor)、註冊小型工程承建商(Registered Minor Works Contractor)或臨時小型工程承建商。

註冊一般建築承建商有資格執行一般建築承建商的職責。註冊專門承建商有資格進行其所名列的分冊所屬類別所指定的專門工程,如地盤勘察,基礎或地盤平整等。

例》，並在條例的規管下完成。

《2009年監工計劃書的技術備忘錄》訂明了執行地盤監督的各職級適任技術人員所需具備的最低資格與經驗，以及提交工地監管計劃書的程序及所須內容。



《2009年地盤監督作業守則》則訂明了執行地盤監督的各職級適任技術人員到地盤巡察的頻密度，職責及須注意事項，以及如發現有違反已向建築事務監督提交並獲得批准的工地監督計劃書時所應作出的相應行動。



Refer Page 18 of Technical Memorandum for Supervision Plans
2009

11. 在何種情況下建築工程或街道工程不需要監工計劃書

排水工程

- 所有排水工程。
(注意大深度的挖掘是受挖掘和側向承托工程的規定所規管)

改動及加建工程

- 不涉及拆卸或更改結構的工程。

建築物修葺工程

- 所有建築物的修葺工程。

小型工程

- 所有第 II 級別小型工程。
- 所有第 III 級別小型工程。

如建築事務監督認為任何工程可造成危險或有潛在危險的情況，或確定他在給予批准或同意時施加的條件未獲遵從或不能獲得遵從，則可規定停止工程

建築事務監督可規定拆卸任何在違反《建築物條例》任何條文的情況下建成的建築物該建築物、建築工程或街道工程；或對該建築物、建築工程或街道工程作出所需的改動，使其符合《建築物條例》條文，或以其他方式使違反《建築物條例》條文的情況得以終止。

凡建築事務監督認為任何已進行或正在進行的建築工程或街道工程的進行方式，會導致或相當可能會導致任何人受傷或任何財產受損毀的危險，建築事務監督可藉書面命令，規定須進行他在命令中指明的工程，以確保該建築工程或街道工程不再構成該等危險。

建築事務監督認為任何建築物因火、風、雨、破舊、使用、缺乏走火通道或任何其他因由而變得危險或可變得危險，建築事務監督可藉向擁有人送達的書面命令，宣布該建築物構成危險或可變得危險。該命令可—

- (a) 規定拆卸整幢建築物或其中部分；
- (b) 規定使該建築物一般而言是安全的；
- (c) 指明為使該建築物安全而必須進行的工程；
- (d) 規定豎設撐柱，並可指明豎設方式及地點；
- (e) 規定設置圍欄或圍板使公眾受到保護；
- (f) 規定將該建築物封閉；及
- (g) 指明須展開和完成命令所規定的拆卸、豎設撐柱、豎設圍欄或圍板、封閉建築物或其他工程或事項的期限。

凡建築事務監督在進行檢查時，發現任何建築物有任何破舊或欠妥之處，他可向該建築物的擁有人送達的書面命令，規定在命令所指明的期限之內—

- (a) 進行命令指明的工程；
- (b) 委任一名認可人士進行如此指明的關於該建築物的勘測；及
- (c) 將根據勘測結果所提出就破舊或欠妥之處進行補救工程的建議，呈交建築事務監督批准。

封閉令由建築事務監督或擁有人申請，並由區域法院發出。建築事務監督有權就向他提出的申請行使酌情權，即在《建築

“結構工程師名冊”及“岩土工程師名冊”內的註冊工程師須具備執行《建築物條例》下有關工程師的職責及職能。《建築物條例》訂明，凡建築工程必須委任一名認可人士作為統籌人及一名註冊結構工程師負責結構的部分。過往，涉及岩土的事項及／或工程中與岩土有關的部分，均由認可人士及／或註冊結構工程師負責。在大多的情況下，岩土工程師以分判顧問形式受聘，負責岩土工程的設計和監督，但工程的法定責任仍由認可人士負責承擔。

《2004年建築物(修訂)條例》設立了岩土工程師名冊，並引入了須委任一名註冊岩土工程師負責建築工程中關於岩土部分的規定。這項規定使公眾安全受到更好的保障，因為只有具有適當資格及經驗的岩土工程師才能擔任岩土工程的設計及監督工作，而他們要對自己所負責工程的質量負上法定責任。

《建築物條例》第4(1)(c)條規定，從2005年12月31日起，須就建築工程中關於岩土的部分，委任一名註冊岩土工程師，以承擔岩土部分的法定職責。認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師在《建築物條例》下，對建築工程的各自責任已在《建築物(管理)規例》第12條中有所指明，該條條文清楚列出各人須製備及簽署的訂明圖則及文件。雖然認可人士是所有建築工程的統籌人，但“認可人士及註冊結構工程師作業備考-APP141”的附錄B也就建築工程中關於岩土部分的職責分工給予詳細指引。

認可人士及註冊結構工程師作業備考-APP141(附錄B - 認可人士、註冊結構工程師與註冊岩土工程師的職責分工)

1. 影響斜坡及掘土牆的拆卸工程

《建築物條例》及規例	規定的簡要描述	圖則的簽署	輔證文件的簽署	工程的監督	竣工證明
《建築物條例》第16(3)bb條	如果未能提供足夠的預防及其他防護措施，建築事務監督可拒絕給予同意書	認可人士及註冊結構工程師擬備及簽署拆卸圖則	註冊岩土工程師須簽署岩土報告及作支持用的文件	註冊岩土工程師按照《建築物條例》第17(1)(6)(e)條的規定進行與岩土有關的合格監督(此項要求是批准圖則的條件)	由認可人士及註冊結構工程師核證
《建築物(管理)規例》第8(3)條	拆卸圖則是規例的訂明圖則	註冊結構工程師須確保註冊岩土工程師提出的所有相關建議均包含在圖則之內。在向屋宇署提交圖則前，註冊結構工程師及註冊岩土工程師應協調解決所有意見上的分歧	註冊結構工程師簽署承托結構計算資料，以及與拆卸工程有關的結構評估報告	註冊結構工程師 - 上述以外的所有結構工程的監督	
《建築物(建造)規例》第7條	建築工程不會對毗鄰建築物等有不影響				

4. 地盤平整

《建築物條例》及規例	規定的簡要描述	圖則的簽署	輔證文件的簽署	工程的監督	竣工證明
《建築物(管理)規例》第8(1)(bb)條	地盤平整工程圖則是規例的訂明圖則	認可人士* - 顯示地盤位置及工程範圍、擬建表面排水渠連接至公共排水渠的總平面圖	註冊岩土工程師須簽署岩土報告及作支持用的文件	獲委任的註冊岩土工程師須作出所需的定期監督和進行所需的檢查，以確保岩土工程的進行大致上是按照條例及規例的條文和建築事務監督就該工程所批准的圖則，並且是遵從根據《建築物條例》第39A條發出的技術備忘錄而製備的監工計劃書，以及根據《建築物條例》第17(1)(6)(c)條所施加的條件，負責合格的監督，《認可人士及註冊結構工程師作業備考》83已列明有關事項	認可人士*須核證地盤平整工程的竣工 註冊岩土工程師須核證地盤平整工程中與岩土有關工程的竣工
《建築物(管理)規例》第11A條	對《建築物條例》附表所列地區第1號地區內的工程，基礎圖則須與地盤平整工程圖則一同呈交	註冊岩土工程師 - 所有地盤平整工程圖則，不包括總平面圖和只涉及結構細節的圖則	按照《建築物條例》第17(1)(6)(g)條的規定，註冊岩土工程師須就竣工的地盤平整工程簽署有關表現檢討報告及作支持用的文件		
《建築物(建造)規例》第20條	地盤平整工程的设计與建造應有足夠的安全度，並且不應對任何建築物等有不影響	註冊結構工程師 - 顯示結構細節的圖則	註冊結構工程師須簽署結構計算資料及結構評估報告	註冊結構工程師 - 結構工程的監督	如果涉及結構工程，註冊結構工程師須核證結構工程

* 如果擬建工程借越政府土地，認可人士必須作出安排，以取得地政總署的許可。

5A. 《建築物條例》附表所列地區的第1、2及4號地區及北大嶼山指定地區內的基礎工程

《建築物條例》及規例	規定的簡要描述	圖則的簽署	輔證文件的簽署	工程的監督	竣工證明
《建築物(管理)規例》第8(1)(d)(i)條 《建築物(管理)規例》第11A條	基礎圖則須顯示基礎的大小及位置，連同已進行的地盤勘測工程和擬進行的土地濫墾工程的詳圖 在北大嶼山指定地區的工程，基礎圖則的送呈須按照《認可人士及註冊結構工程師作業備考》283所述的方式進行	由註冊結構工程師簽署	註冊岩土工程師須簽署岩土報告及作支持用的文件	註冊岩土工程師 - 按照《建築物條例》第17(1)(6)(c)條，進行與岩土有關的合格監督，作為批准圖則的條件。《認可人士及註冊結構工程師作業備考》83已載列這方面的規定	認可人士及註冊結構工程師核證基礎工程的竣工
《建築物(管理)規例》第8(1)(d)(ii)條	位於《建築物條例》附表所列地區第2及4號地區的基礎圖則須連同作支持用的文件，包括岩土設計假定一覽表、對預期的岩土問題的討論等		註冊岩土工程師須簽署位於《建築物條例》附表所列地區第1、2及4號地區的已竣工基礎的表現檢討報告	註冊結構工程師 - 除上述監督以外的所有結構工程的監督	
《建築物(建造)規例》第23條	基礎工程不會對任何建築物等有不影響		註冊結構工程師須簽署基礎的結構設計計算資料及結構評估報告		

7B. 供水系統及水井工程

《建築物條例》及規例	規定的簡要描述	圖則的簽署	輔證文件的簽署	工程的監督	竣工證明
《建築物(建造)規例》第85至89條	水井的設計、建造與操作不得減損任何建築物等的穩定性，或導致其受損	認可人士 - 在總平面圖內顯示水井的位置、建議的每日抽水速率及抽水時間 註冊岩土工程師 - 在圖則顯示擬建水井的細節，鄰近公共設施及擬採用的井出水量測試方法	註冊岩土工程師須簽署有計算資料輔證的岩土評估，顯示擬議抽水計劃的影響	獲委任的註冊岩土工程師須作出所需的定期監督和進行所需的檢查，以確保岩土工程的進行大致上是按照條例及規例的條文和建築事務監督就該工程所批准的圖則，並且是遵從根據《建築物條例》第39A條發出的技術備忘錄而製備的監工計劃書 註冊岩土工程師須按《建築物條例》第17(1)(6)(c)條所規定的條件，執行合格的監督	認可人士及註冊岩土工程師核證擬建水井的竣工

8. 上蓋結構

《建築物條例》及規例	規定的簡要描述	圖則的簽署	輔證文件的簽署	工程的監督	竣工證明
《建築物(管理)規例》第8(1)(i)條	顯示結構詳圖的訂明圖則	註冊結構工程師	註冊岩土工程師須簽署有關上蓋結構的岩土設計參數報告 註冊結構工程師須簽署上蓋結構的結構設計計算資料	必要時，須有註冊岩土工程師的參與	由認可人士及註冊結構工程師核證

9. 合格的監督 (已包括在其他項目內)

10. 危險斜坡的修葺工程

《建築物條例》及規例	規定的簡要描述	圖則的簽署	輔證文件的簽署	工程的監督	竣工證明
《建築物條例》第27A條	建築事務監督可頒令給危險或可變得危險的天然、經平整的或人工建造的土地或擋土構築物的擁有人，要求進行指定的工程，或採取勘測及修葺措施	認可人士* - 總平面圖顯示地盤位置及工程範圍，擬建的表面排水渠連接至公共排水渠的總平面圖 註冊岩土工程師 - 修葺工程的圖則，但不包括只涉及結構細節的圖則 註冊結構工程師 - 顯示結構細節的圖則	註冊岩土工程師須簽署岩土報告及作支持用的文件 註冊結構工程師須簽署結構計算資料及結構評估報告	獲委任的註冊岩土工程師須作出所需的定期監督和進行所需的檢查，以確保岩土工程的進行大致上是按照條例及規例的條文和建築事務監督就該工程所批准的圖則，並且是遵從根據《建築物條例》第39A條發出的技術備忘錄而製備的監工計劃書 註冊岩土工程師須按《建築物條例》第17(1)(6)(c)條所施加的條件，執行合格的監督 註冊結構工程師 - 結構工程的監督	認可人士*及註冊岩土工程師須核證勘測/斜坡穩定工程的竣工 如果涉及結構工程，註冊結構工程師須核證結構工程

* 下述情況需要認可人士的介入 -

- (1) 擬議的工程侵佔政府土地或毗鄰的私人地段；或
- (2) 工程不只涉及岩土工程及結構工程。

關於上述第(1)項，認可人士應作出安排，以取得地政總署或毗鄰地段擁有人的許可。

1.6 註冊承建商在《建築物條例》的職份和責任(註冊一般承建商、註冊專門承建商和註冊小型承建商)

《建築物條例》下註冊承建商的類別: (Refer Page 85 - 89)
註冊承建商負責進行工程。在大多數情況下例如進行保養維修工程,特別是經建築事務監督批准的、結構性及大型維修項目,便須聘用“註冊一般建築承建商”(Registered General Building Contractor),在“認可人士”監督下進行工程。

註冊專門承建商(Registered Specialist Contractor)有資格進行其所名列的分冊所屬類別所指明的專門工程,如地盤勘察,基礎或地盤平整等。

註冊小型工程承建商(Registered Minor Works Contractor)或臨時小型工程承建商有資格進行在名冊中指明的屬於該等承建商註冊所屬級別、類別及項目的小型工程。

《建築物條例》下註冊承建商的職責:

《建築物(管理)規例》第 40 條 - 就某項建築工程或街道工程委任的註冊一般建築承建商及註冊專門承建商，須在建築工程或街道工程地盤備存就該工程委任的認可人士、註冊結構工程師或註冊岩土工程師按照《建築物(管理)規例》第 36 條的條文向他提供的所有建築工程或街道工程圖則及監工計劃書，並須於建築事務監督提出要求時向他交出該等圖則及監工計劃書。

《建築物(管理)規例》第 41 條(Refer Page 83 - 85)
就某項建築工程或街道工程委任的註冊一般建築承建商及註冊專門承建商，須在該工程進行期間對該工程不斷監督，以確保該建築工程或街道工程(視屬何情況而定)的進行，是按照本條例及規例的條文、就該工程所批准的圖則、建築事務監督依據本條例或規例任何有關該方面的條文所作的任何命令或施加的任何條件，以及遵從根據本條第 39A 條發出的技術備忘錄而製備的監工計劃書(如有需要)進行。

(2) 凡任何註冊一般建築承建商及註冊專門承建商根據本條例第 9 條就任何地盤而獲委任，如需要有監工計劃書，則該註冊一般建築承建商及註冊專門承建商須各自委任適當數目的適任技術人員，在每個該等地盤作出監工計劃書所規定的監督。

(3) 凡任何人根據第(2)款獲委任為適任技術人員，如建築事務監督不信納該人具備足夠的資格或經驗，以執行該人須執行的職責，則建築事務監督具有權力拒絕或撤銷該人的委任。

(4) 就某地盤獲委任的註冊一般建築承建商及註冊專門承建商，須備存與該地盤的建築工程或街道工程的監督有關的活動紀錄及資料。

(5) 建築事務監督可在任何合理時間，查閱根據第(4)款規定須備存的紀錄及資料。

(6) 註冊一般建築承建商及註冊專門承建商須在有關地盤的建築工程或街道工程的最後階段完成時呈交有關證明書後，保存根據第(4)款規定須備存的紀錄及資料至少 12 個月。

此外，註冊承建商在進行工程時須確保工程符合《建築物條例》的所有條文。如發現建築事務監督就工程批准的任何圖則所顯示的工程，如予進行即會導致違反規例，便須向建築事務監督作出通知。

並使他們的資產不會因建築物管理和維修不善而受到影響，成立法團雖不是唯一的途徑，但卻是最可行的方法。法團是根據條例成立的獨立法人組織，在法律上代表所有業主管理建築物的公用部分，行使和執行有關的權利、權力、特權和職責，並有權任免物業管理公司及監督其工作。

條例訂明法團會議可通過有關建築物公用部分的控制、管理和行政事宜，以及有關該等公用部分的翻新、改善或裝飾的決議，而該等決議對管理委員會(管委會)和全部業主均具約束力。

條例也清楚訂明法團的職責及權力。法團負有法律責任，妥善管理和維修建築物的公用部分，並須採取一切合理必需的措施，以執行公契載明有關建築物公用部分的管理職責。至於權力方面，法團可決定是否聘請受薪員工、物業管理公司或其他專業機構或人員，協助或由其代表法團執行法團根據條例或公契而擁有的職責和權力。法團根據條例第18條履行其職責及行使其權力時，須以民政事務局局长按照條例第44(1)條發出的工作守則為指引。

業主立案法團應定期檢查及妥善維修和保養自己的樓宇，以確保安全。如因樓宇失修而發生意外，傷及他人，業主立案法團可能因此而須負上法律責任。

考慮到樓宇維修保養工程可十分複雜，而且進行時必須顧及安仕全，業主立案法團應委聘認可人士、註冊結構工程師或合資格測量師管理和統籌所需進行的工程，包括向註冊承建商招標，以及監察工程以確保符合安全守則和有關規定。

《建築物管理條例》的要求

《建築物管理條例》(第344條)的制定，旨在為業主提供一個法律綱領，讓他們可以根據條例成立業主立案法團，以便更有效地管理他們的大廈。條例同時也就法團的權力、職責和開會程序等訂定條文，讓業主有所依循，利便法團的日常運作。

業主立案法團是根據條例成立的法人團體，在法律上代表所有業主管理建築物的公用部分。

大廈沒有人管理；及

該大廈的業主或佔用人因上述兩項情況而處於或可能處於危險境況，

則土地審裁處可以命令名列該命令的業主，必須在指定的合理期間內，召開業主會議。

在這個業主會議上，每名業主有一票。業主可親自投票或委派代表投票，以過半數通過的決議，委出管委會或委任建築管理代理人。

如果有關業主會議並沒有委出管委會或委任建築物管理代理人，則名列在土地審裁處所發出的命令上的業主可以直接委任建築物管理代理人。

除了上述情況外，主管當局或獲授權的人員可以為確定大廈的控制、管理或行政事宜的方式而：

進入及視察大廈的公用部分；

出席法團的任何大會；

要求法團或管理大廈的人提供資料；

查閱法團帳簿或帳項紀錄或其他紀錄；及

查閱法團所保存的，與其職能、職責或權力有關的任何其他文件。

1.7.4 公契的規定

本港物業多以分層大廈形式，提供予多名小業主分別持有。理論上，他們都是共同擁有該大廈的業權，每名業主均可任意進出有關物業任何一個角落。不過，這顯然非每個業主所願，他們均希望不受他人騷擾而享用本身所屬單位。「大廈公契」(Deed of Mutual Covenant)便是用來界定及約束各業主之間的權利與義務，並訂明如何管理整項物業。一般大廈公契都會詳細列明大廈的公共地方、公共設施及每個單位的不可分割業權份數等資料，使業主明瞭本身及他人的權益及義務。

私人樓宇的大廈管理是很重要的，可讓住戶有一個良好的居住環境。而大廈管理中最重要的一環，就是管理所有住戶共同享有的公用地方。

大廈公契在這方面就發揮一定的作用。一份大廈公契，確立和規管眾業主之間以及眾業主和管理公司之間的權利和責任。大廈公契是一份由多方所訂立的私人契約。如何執行大廈公契所訂定的條款屬於私人事務，如有任何爭議，各業主

1.8 小型工程一覽表和它的分類

《2020年建築物(小型工程)(修訂)規例》

現有及新增的小型工程項目 Existing and New Minor Works Items

	第 I 級別 小型工程	第 II 級別 小型工程	第 III 級別 小型工程	小型工程項目 總數
1. 現有小型工程項目數目	44	40	42	126
2. 廢除的小型工程項目 數目	4	0	5	9
3. 新增小型工程項目數目	18	28	24	70
4. 修訂的小型工程項目 數目	16	18	22	56
總數 [(1) - (2) + (3)]	58	68	61	187

- (iv) (如該工程包括對任何建築物進行修葺、動或加建)根據第 27 條就該工程委任的認可人士及註冊結構工程師(如有的話)已核證以下事宜:他們在檢查該建築物後,認為該建築物有能力承受因該工程而可能有所增加或在任何方面有所動的荷載及應力;及
 - (v) (如該工程涉及為某人豎設招牌)該人已提供監督所要求的該人的詳情;
- (b) 顯示將進行該工程的處所的實際狀況的照片;
- (c) 該工程的訂明圖則及詳圖; 及
- (d) (如技術備忘錄要求有監工計劃書)監工計劃書。

在不屬拆卸工程的第 I 級別小型工程完時須呈交的文件 - 建築物(小型工程)規例 第 31 條

根據第 27 條就任何不屬拆卸工程的第 I 級別小型工程委任的認可人士,最遲須在該工程的完工日期後 14 天內,向建築事務監督呈交一

- (a) (如已完成的該工程有別的經修訂的訂明圖則及詳圖所顯示者)顯示已完成的該工程的經修訂的訂明圖則及詳圖;
- (b) 顯示已完成的該工程的照片; 及
- (c) 採用指明表格的證明書,而在該證明書內—
- (i) 每名根據第 27 條就該工程委任的訂明建築專業人士,以及根據第 28 條就該工程委任的訂明註冊承建商,均已核證該工程已按照本條例及(a)段或第 30(c)條提述的訂明圖則及詳圖進行;
 - (ii) 認可人士已確認為該工程的完工日期;
 - (iii) 認可人士已核證他認為該工程在結構上是安全的
 - (iv) (如有根據第 27 條就該工程委任的註冊結構工程師)該工程師已核證他認為該工程在結構上是安全的;及
 - (v) (如有根據第 27 條就該工程委任的註冊岩土工程師)該工程師已核證他認為工程在岩土方面是安全的。

在屬拆卸工程的第 I 級別小型工程完工時須呈交的文件 - 建築物(小型工程)規例 第 32 條

根據第 27 條就任何屬拆卸工程的第 I 級別小型工程委任的認可人士,最遲須在該工程的完工日期後 14 天內,向建築事務監督呈交—

- (a) (如已完成的該工程有別於第 30(c)條提述的訂明圖則及詳圖所顯示者)顯示已完成的該工程的經修訂的訂明圖則及詳圖;
- (b) 顯示已完成的該工程的照片; 及

- (b) 顯示已完成的該工程的照片; 及
- (c) 採用指明表格的證明書, 而在該證明書內, 該承建商已—
 - (i) 核證該工程已按照本條例及(a)段或第 33(c)條提述的訂明圖則及詳圖進行;
 - (ii) 確認該工程的完工日期; 及
 - (iii) 核證他認為該工程在結構上是安全的。

在屬拆卸工程第 II 級別小型工程完工時須呈交的文件 - 建築物(小型工程)規例 第 35 條

根據第 28 條就任何屬拆卸工程第 II 級別小型工程呈委任的訂明註冊承建商, 最遲須在該工程的完工日期後 14 天內, 向建築事務監督呈交—

- (a) (如已完成的該工程有別於第 33(c)條提述的訂明圖則及詳圖所顯示者)顯示已完成的該工程的經修訂的訂明圖則及詳圖;
- (b) 顯示已完成的該工程的照片; 及
- (c) 採用指明表格的證明書, 而在該證明書內, 該承建商已—
 - (i) 核證該工程已按照本條例及(a)段或第 33(c)條提述的訂明圖則及詳圖進行;
 - (ii) 確認該工程的完工日期; 及
 - (iii) 核證以下事宜: 他認為受該工程影響的任何土地或街道有足夠安全度, 且在有關的處所尚餘的任何構築物在結構上是安全的。

在第 III 級別小型工程完工時須呈交的文件 - 建築物(小型工程)規例 第 36 條

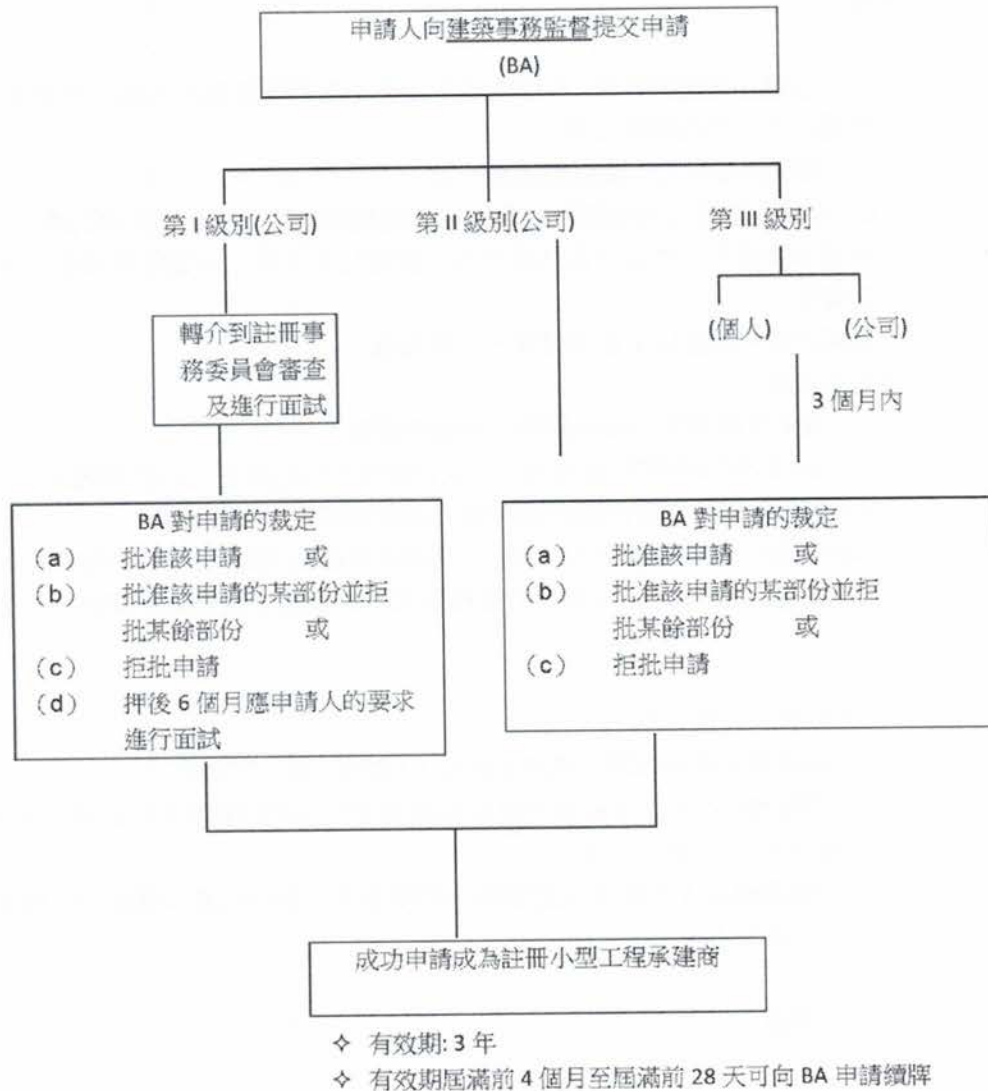
根據第 28 條就任何第 III 級別小型工程委任的訂明註冊承建商, 最遲須在該工程的完工日期後 14 天內, 向建築事務監督呈交—

- (a) 採用指明表格的通知, 而在該通知內—
 - (i) 安排進行該工程的人, 已指明該承建商為根據第 28 條就該工程委任的訂明註冊承建商;
 - (ii) 該承建商已確認有關委任及展開和完成該工程的日期;
 - (iii) 該承建商已核證該工程已按照本條例及(b)段提述的圖則或工程描述進行;
 - (iv) (如該承建商是根據第 II 條註冊小型工程承建商)該承建商已核證他已親自進行該工程; 及
 - (v) (如該工程涉及為某人豎設招牌)該人已提供監督所要求的該人的詳情;
- (b) 顯示已完成的該工程的圖則或工程描述; 及
- (c) 顯示有關的處所在緊接該工程展開前及完工後的實際狀況的照片。

須根據本部呈交的每份小型程圖則，須填上顏色以清楚區別一

- (a) 現有工程與新工程;及
- (b) 新工程的某一部分與該新工程的其他部分。

1.10 小型工程承建商的註冊機制



註冊小型工程承建商(公司)的資格和經驗要求

1. 註冊小型工程承建商(公司)的獲授權簽署人可進行相關級別小型工程的最低資格和經驗要求:

可供選擇的 要求	獲授權簽署人	
	資格	經驗
A) 學歷持有人		
1	持有相關科目的證書、文憑或同等學歷 I 見附註 (a)	在建築業具有 3 年相關經驗，其中 1 年經驗在本港獲取及曾參與 7 項在本港進行的相田小型工程，其中 1 項工程在申請註冊日期前的 3 年內完成 I 見附註 (b)】
B) 認可的補足資格培訓課程證書持有人		
2	持有註冊一般建築承建商的認可補足資格培訓課程證書 I 見附註 (c)】或 就相關級別和類型的小型工程持有認可的註冊小型工程承建商補足資格培訓課程證書 I 見附註 (d)	在建築業具有 5 年相關經驗，其中 1 年經驗在本港獲取及 曾參與 10 項在本港進行的相關小型工程，其中 2 項工程在申請註冊日期前的 3 年內完成 1 見附註 (b)】
C) 水喉匠牌照持有人		
3 只限 D 類型 (排水工程) 小型工程	持有根據《水務設施規例》發出的一級水喉匠牌照	在建築業具有 5 年相關經驗，其中 1 年經驗在本港獲取及曾參與 10 項在本港進行的相關小型工程，其中 2 項工程在申請註冊日期前的 3 年內完成 【見附註 (b)】

2. 註冊小型工程承建商(公司)的技術重事可進行相關級別小型工程的最低資格和經驗要求：

可供選擇的 要求	技術重事	
	資格	經驗
A) 學歷持有人		
1	持有相關科目的證書、文憑或同等學歷【見附註(a)】	在建築業具有3年相關經驗，其中1年經驗在本港獲取【見附註(b)】
B) 具有管理建築承建商公司經驗的人士		
2 (適用於第 I、II 及 III 級別)	---	具有5年在本港管理建築承建商公司的相關經驗 I 見附註(e)】
3 (只適用於第 I 及 III 級別)	---	在建築業具有5年相關經驗【見附註(b)】，其中3年要在本港管理建築承建商公司【見附註(e)】
4 (只適用於第 III 級別)	---	在建築業具有5年相關經驗 I 見附註(b) I，其中1年要在本港管理建築承建商公司【見附註(e)】
c) 曾獲建築事務監督接納為註冊承建商的獲授權簽署人／技術董事的人士		
5	註冊一般建築承建商的技術董事或獲授權簽署人	---
6 只限 G 類型 (拆卸工程) 小型工程	註冊專門承建商(拆卸類別)的技術董事或獲授權簽署人	---

附錄 G

(註冊承建商作業備者 69)

款證明、合約文件、認可工程訂單、報價文件等可確證該名人士經驗的文件)；

(II) 只限第 III 級別小型工程的工作經驗

- (i) 認可的商會和工會的批註；或
- (ii) 在太平紳士、律師或屋宇署的指定職員前以宣誓確認的有關經驗，惟以宣誓確認的經驗不能超過兩年。

申報的工作經驗須與申請的小型工程級別和類型相關，申請人須按上表的要求，就每類申請提供相關數目的小型工程經驗。只要有開工程的性質與註冊申請的小型工程類型有關，則申請人從一項工程獲得的經驗可視作符合多於一個小型工程類型的註冊要求。

(c) 註冊一般建築承建商的補足資格培訓課程證書

這項要求只適用於在 2002 年 7 月 2 日前，憑藉持有註冊一般建築承建商的認可補足資格培訓課程證書，申請註冊為註冊一般建築承建商或註冊專門承建商的人士。

(d) 註冊小型工程承建商的補足資格培訓 II 課程證書

這項要求只適用於那些已完成這個培訓課程，並於建築事務監督在相關時間所公布的限期前里交註冊申請的人士。

(e) 管理建築承建商公司的經驗

有關人士必須提供承建商公司董事身分或擁有權的證明，以確證其管理承建商公司的經驗屬實。此外，他亦須提供曾參與工程的詳細資料（例如《建築物條例》所訂的指明表格、客戶所批註的竣工證明書、客戶的付款證明、合約文件、認可工程訂單、報價文件等），以證明有關公司屬活躍的承建商。

(f) 獲授權簽署人最後獲建築事務監督接納其資格的時間，如由現時申請日期起計已超過 3 年，則須提供最少一項局於附錄 M 所述的工作證明，否則便要出席小型工程承建商註冊事務委員會的面試，說明他在過去 3 年於建築業的工作。

(g) 這項要求只適用於在過渡期內提交的申請。

工作證明

1 就小型工程承建商的註冊申請，申請人必須提供工作證明，而有關的工作證明可以包括根據主體合約或分包合約而安排進行的相關小型工程項目。只要能提供證明文件（例如指明表格或政府建築師、工程師或測量師作出批註的函件），則凡根據《建築物條例》進行的建築工程或小型工程，以及公共工程、為政府部門或香港鐵路有限公司進行的工程均會獲得接納。鑑於中標通知書、展開工程通知（例如表格 BA10）等文件不能說實申請人曾進行有關工程，因此這些文件並非充分的工作證明。

- (2) 每個紀律委員會由以下人士組成—
- (a) 屬根據第 5A 條委出的認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師紀律委員會成員的人 4 名，其中最少 1 名須與研訊所關乎的人名列同一名冊，如屬認可人士名冊，則須與研訊所關乎的人名列該名冊內同一名單；及 (由 1996 年第 54 號第 6 條代替。由 1997 年第 36 號第 2 條修訂；由 2004 年第 15 號第 6 條修訂)
- (b) 從按照第(3A)款獲提名的人之中選出的人 1 名。(由 1997 年第 36 號第 2 條代替)
- (c) (由 1996 年第 54 號第 6 條廢除)
- (2A) 紀律委員會主席須委任一名法律顧問，協助紀律處分程序聆訊的進行，並就聆訊中產生的法律問題向紀律委員會提供意見。紀律委員會可在聆訊完結之後及宣布決定之前，與法律顧問商議，但須事先給予聆訊的標的及其法律代表(如有的話)權利，使其可於法律顧問向紀律委員會提供意見時在場，和就法律顧問向紀律委員會提出的事項表示意見。(由 1996 年第 54 號第 6 條增補)
- (2B) 紀律處分程序所針對的認可人士、註冊結構工程師或註冊岩土工程師，有權在紀律處分程序中由法律執業者代表。(由 1996 年第 54 號第 6 條增補。由 2004 年第 15 號第 6 條修訂)
- (3) 根據本條委出的紀律委員會的主席由委員會成員從該委員會的成員之中選出。(由 1997 年第 36 號第 2 條修訂)
- (3A) 為施行第(2)(b)款，建築事務監督須邀請其認為適合的團體提名人選，供局長考慮委任為紀律委員會的成員。(由 1997 年第 36 號第 2 條增補。由 1997 年第 362 號法律公告修訂；由 1999 年第 330 號法律公告修訂；由 2002 年第 106 號法律公告修訂；由 2007 年第 130 號法律公告修訂；由 2008 年第 20 號第 8 條修訂)
- (4) 為根據第 7 條進行研訊，根據本條委出的紀律委員會具有就下列事項而歸於原訟法庭的所有權力—(由 1998 年第 25 號第 2 條修訂)
- (a) 強制證人出席，並在其宣誓或不宣誓後加以訊問；
- (b) 強迫出示文件；
- (c) 命令檢查處所；及
- (d) 進入和查看處所。
- (5) 根據本條委出的任何紀律委員會成員，除全職受僱擔任政府任何受薪職位的人外，須獲發酬金，酬金數額由行政長官不時或就個別情況釐定。(由 2000 年第 62 號第 3 條修訂)

1.11.2 認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師紀律委員會

註冊岩土工程師有關的事項，通知根據第 5 條委出的紀律委員會，但轉介紀律委員會處理的有關行為須是—(由 2004 年第 15 號第 8 條修訂)

(a) 可使該人不宜保持名列於有關名冊的；

(b) 可使該人如繼續名列於有關名冊則會損及本條例的妥善執行的；或

(c) 可使該認可人士、註冊結構工程師或註冊岩土工程師應被暫時從名冊中除名、罰款或受譴責的。(由 1996 年第 54 號第 8 條代替)

(1A) 第(1)款所提述的事項為該人—

(a) 已就一項與執行其專業職責有關的罪行被任何法庭定罪；

(b) 曾犯有專業上的行為不當或疏忽；

(c) 曾無合理因由而容許嚴重偏離其負責的監工計劃書；

(d) 曾擬定不符合本條例各項重要規定的監工計劃書；

(e) 屢次擬定不符合本條例各項規定的監工計劃書。(由 1996 年第 54 號第 8 條增補)

(2) 如經適當研訊後，紀律委員會信納該認可人士、註冊結構工程師或註冊岩土工程師已就該罪行被定罪，曾犯有專業上的行為不當或疏忽，或曾無合理因由而嚴重偏離監工計劃書，或曾擬定不符合本條例各項重要規定的監工計劃書，或屢次擬定不符合本條例各項規定的監工計劃書，方式為第(1A)(a)、(b)、(c)、(d)或(e)款所提述者，則紀律委員會可—(由 1996 年第 54 號第 8 條修訂；由 2004 年第 15 號第 8 條修訂)

(a) 命令將該人的姓名永久地或在一段委員會認為適合的期間內—

(i) 從認可人士名冊、結構工程師名冊或岩土工程師名冊(視屬何情況而定)中刪除；或

(ii) (如該人的姓名出現在多於一份該等名冊內)從該等名冊中刪除；或

(b) 命令譴責該人；或 (由 2004 年第 15 號第 8 條修訂)

(ba) 命令對該認可人士、註冊結構工程師或註冊岩土工程師處以不超過 \$250000 的罰款，款項可作為欠政府的債項而追討。(由 1996 年第 54 號第 8 條增補。由 2004 年第 15 號第 8 條修訂)

(c) (由 2004 年第 15 號第 8 條廢除)

(2A) 凡紀律委員會根據第(2)款作出命令，它須命令將其裁斷及命令刊登於憲報。(由 2004 年第 15 號第 8 條增補)

(3) 紀律委員會根據本條進行研訊時，可就研訊費用以及就建築事務監督方面或研訊所關乎的認可人士、註冊結構工程師或註冊岩土工程師方面的費用的支付，作出委員會認為適合的命令。

(4) (a) 任何認可人士、註冊結構工程師或註冊岩土工程師如因根據本條就其作出的任何命令而感到受屈，可向原訟法庭法官提出上訴；而當有該等上訴提出時，法官可確認、推翻或更改紀律委員會的命令。(由 1996 年第 54 號第 8 條修訂；由 1998 年第 25 號第 2 條修訂)

- 構工程師及註冊岩土工程師紀律委員會成員的人 5 名，其中一
- (A) 1 名為第 5A(2)(a)條所提述的人；
 - (B) 1 名為第 5A(2)(b)條所提述的人；
 - (C) 1 名為第 5A(2)(c)條所提述的人；
 - (D) 1 名為第 5A(2)(d)條所提述的人；及
 - (E) 1 名為第 5A(2)(e)條所提述的人；及
- (ii) (如屬其他情況)屬第(i)節所提述的紀律委員會成員的人 4 名，其中一
- (A) 1 名為第 5A(2)(a)條所提述的人；
 - (B) 1 名為第 5A(2)(b)條所提述的人；
 - (C) 1 名為第 5A(2)(c)條所提述的人；及
 - (D) 1 名為第 5A(2)(d)條所提述的人；(由 2004 年第 15 號第 16 條代替)
- (c) 從按照第(4A)款獲提名的人之中選出的人 1 名。(由 1997 年第 36 號第 4 條代替)
- (d) (由 1996 年第 54 號第 11 條廢除)
- (3AA) 每個獲委任就針對註冊小型工程承建商而提出的任何程序進行聆訊和作出裁定的委員會，由以下人士組成一
- (a) 屬根據第 11A 條委出的註冊承建商紀律委員會成員的人 2 名；
 - (b) 屬根據第 5A 條委出的認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師紀律委員會成員的人 2 名；及
 - (c) 從按照第(4A)款獲提名的人之中選出的人 1 名。(由 2008 年第 20 號第 14 條增補)
- (3A) 紀律委員會主席須委任一名法律顧問，協助紀律處分程序聆訊的進行，並就聆訊中產生的法律問題向紀律委員會提供意見。紀律委員會可在聆訊完結之後及宣布決定之前，與法律顧問商議，但須事先給予聆訊的標的及其法律代表(如有的話)權利，使其可於法律顧問向紀律委員會提供意見時在場，和就法律顧問向紀律委員會提出的事項表示意見。(由 1996 年第 54 號第 11 條增補)
- (3B) 紀律處分程序所針對的註冊一般建築承建商、註冊專門承建商或註冊小型工程承建商，有權在紀律處分程序中由法律執業者代表。(由 1996 年第 54 號第 11 條增補。由 2008 年第 20 號第 14 條修訂)
- (4) 根據第(1)款委出的紀律委員會的主席由委員會成員從該委員會的成員之中選出。
- (4A) 為施行第(2)(c)、(3)(c)及(3AA)(c)款，建築事務監督須邀請其認為適合的團體提名人選，供局長考慮委任為紀律委員會的成員。(由 1997 年第 36 號第 4 條增補。由 1997 年第 362 號法律公告修訂；由 1999 年第 330 號法律公告修訂；由 2002 年第 106 號法律公告修訂；由 2007 年第 130 號法律公告修訂；由 2008 年第 20 號第 14 條修訂)

(b) 為公職人員；及

(c) 不是根據第 11 條委出的紀律委員會的成員。

1.11.7 承建商的紀律處分程序

(1) 建築事務監督可將第(2)款所列與任何註冊一般建築承建商或註冊專門承建商有關的事項，通知根據第 11 條委出的紀律委員會，但該項轉介紀律委員會處理的該註冊一般建築承建商或註冊專門承建商的行為須是—

(a) 可使該承建商不宜名列於名冊的；

(b) 可使該承建商如繼續名列於名冊則會損及本條例的妥善執行的；

或

(c) 可使該承建商應被暫時從名冊中除名、罰款或受譴責的。

(2) 第(1)款所提述的事項為該人—

(a) 已就一項與建築工程或街道工程有關的罪行被任何法庭定罪；

(b) 在建築工程或街道工程方面曾犯有疏忽或行為不當；

(c) 曾無合理因由而嚴重偏離監工計劃書；

(d) 曾擬定不符合本條例各項重要規定的監工計劃書；

(e) 屢次擬定不符合本條例各項規定的監工計劃書。

(3) 建築事務監督將屬法人團體或以合夥方式經營的註冊承建商的定

會認為適合的命令。

- (7) 任何註冊一般建築承建商、註冊專門承建商、董事、高級人員或其他人如因根據本條就其作出的命令而感到受屈，可向原訟法庭法官提出上訴。(由 1998 年第 25 號第 2 條修訂)
- (8) 當有任何上訴提出時，法官可確認、推翻或更改紀律委員會的命令。(由 1998 年第 25 號第 2 條修訂)
- (9) 上訴的常規不得與任何根據《高等法院條例》(第 4 章)訂立的法院規則相抵觸。(由 1998 年第 25 號第 2 條修訂)
- (10) 法官的決定為最終決定。(由 1998 年第 25 號第 2 條修訂)

1.11.8 針對建築事務監督的決定而提出的上訴

1. 本條自 1997 年 1 月 3 日起實施，但實施範圍只限於與要求以認可人士身分或註冊結構工程師身分列入有關的名冊的申請所引起的事宜有關的情況—見 1997 年第 6 號法律公告。

2. 具追溯力的修訂—見 1998 年第 25 號第 2 條。

3. 本條自 1997 年 11 月 7 日起實施，但實施範圍只限於關於註冊一般建築承建商的條文的範圍—見 1997 年第 532 號法律公告。

4. 本條之餘下條文自 1998 年 4 月 1 日起實施。

(1) 申請註冊、註冊續期或重新名列於名冊的人如對建築事務監督的決定感到不滿，可向原訟法庭法官提出上訴。

(2) 當有任何上訴提出時，法官可確認、推翻或更改建築事務監督的命令。

(3) 上訴的常規不得與任何根據《高等法院條例》(第 4 章)訂立的法院規則相抵觸。

2. 《建築物條例》委以註冊承建商法定職責，監督建築工程或街道工程、通知屋宇署任何違反規例的事項，以及全面遵從《建築物條例》的條文。屋宇署會對呈交的圖則及資料進行簡化查核及抽查，以及對已完成的建築工程及街道工程進行抽查。然而，確保工程完全遵從《建築物條例》、其附屬法例，以及任何其他相關法例、作業守則及作業備考是註冊承建商的責任。
3. 《建築物條例》及其附屬法例已訂明屋宇署可透過不同的註冊制度、檢控及紀律處分規管承建商。特別是《建築物條例》第13(2)(b)條，如註冊承建商在建築工程或街道工程方面曾犯有疏忽或行為不當，建築事務監督可將有關事項通知根據《建築物條例》第11條委出的紀律委員會。建築事務監督向紀律委員會轉介疏忽或行為不當個案前，會考慮個案細節，包括註冊承建商的疏忽或行為不當的嚴重程度應否根據《建築物條例》第13(1)條備受責難。

疏忽及行為不當的例子

4. 疏忽及行為不當的一般原則及一些典型例子載於附錄A，以供參考。

舉報違規之處

5. 註冊承建商如在工作過程中發現違規之處，請向屋宇署總主任／技術事務舉報。
所有舉報絕對保密。

疏忽及行為不當的例子

1. 遵從《建築物條例》及其附屬法例

所有註冊承建商應盡力確保遵從建築物法例。違規的典型例子如下：

- (a) 工程嚴重偏離建築事務監督批准的圖則或關乎小型工程的圖則所顯示的任何工程或與之嚴重相歧；
- (b) 明知而在給予建築事務監督的任何文件內就重要事實作出失實陳述；以及
- (c) 在沒有具備所需資格的情況下進行建造工程。

2. 誠信

具備誠信是註冊承建商應有的基本品格。不誠實行為的典型例子包括：

- (a) 教唆樓宇業主及其他人士搭建僭建物，或無視小型工程監管制度的規定；
- (b) 偽造有關建築工程的資料、文件或記錄；
- (c) 宣傳搭建僭建物的技巧及知識；以及

物條例》沒有就某些情況作明確規定下對該情況進行判斷，以判定其是否合法。

任何人因建築事務監督行使根據本條例賦予他的酌情決定權所作的任何決定而感到受屈，可就該項決定提出上訴。建築事務監督不得強制執行或准許強制執行該項決定，直至上訴獲得處置為止，或除非上訴被撤回或放棄。

如建築事務監督認為有緊急情況存在，而經考慮該緊急情況後認為必需強制執行任何決定，並向上訴人送達通知，述明因有緊急情況而必需強制執行該項決定和進行工程或採取其他行動，則建築事務監督可強制執行該項決定，或准許予以強制執行。

1.5 法定代理人在《建築物條例》的職份和責任(認可人士、註冊結構工程師和註冊岩土工程師)

根據《建築物條例》第三條：

建築事務監督須備存一份所有按照本條例有資格執行認可人士職責及職能的人的名。

認可人士名冊包括建築師名單(List 1)、工程師名單(List 2)和測量師名單

建築事務監督須備存一份所有按照本條例有資格執行結構工程師職責及職能(此等職責及職能是關於建築工程或街道工程的較高深結構設計的)的人的名冊

建築事務監督須備存一份所有按照本條例有資格執行岩土工程師職責及職能(此等職責及職能是關於建築工程或街道工程的岩土設計的)的人的名冊

建築事務監督須每年在憲報刊登一

認可人士名冊中每份名單所列的人的姓名；

結構工程師名冊所列的人的姓名；及

岩土工程師名冊所列的人的姓名。

認可人士、註冊結構工程師與註冊岩土工程師的職責分工
認可人士(Authorized Person)是經建築事務監督註冊及認可的建築專業人士,獲授權執行《建築物條例》所特訂的工作及程序,及負上相關的責任,統籌及監督工程,以及證明工程完工。

1.3.4 建築物的使用許可證

俗稱“入伙紙”(occupation permit)
工程完工時須由認可人士以表格通知建築事務監督同意下
發,證明建築工程或街道工程在符合《建築物條例》完成。
如建築事務監督認為工程並未按《建築物條例》,或未完全符
合該條例的要求,可拒絕發出入伙紙。這時認可人士須指令註
冊承建商就建築事務監督拒絕發出入伙紙的理由作出改善
並重新向建築事務監督提交申請,直到建築事務監督滿意工
程完成狀況才會正式發出入伙紙。



Example of Building Record in “BRAVO” System. Occupation Permits are available for inspection

1.4 建築事務監督的職份和責任

建築事務監督(Building Authority)即屋宇署(Buildings Department)署長
建築事務監督或其授權公職人員可在任何時間進入任何處
所或土地,如有需要,可在有警務人員在場的情況下,破門
進入任何處所,以—
(a) 確定任何建築物、構築物、街道或天然、經平整或人工
建築的土地是否構成危險或可變得危險;
(b) 檢查或測試任何地下水排水工程、排水工程或排水系統;
(c) 確定《建築物條例》的條文或根據該條例所發出的通知、
所作出的命令或所訂立的規例的條文是否獲得遵從;
(d) 進行或安排進行他根據《建築物條例》獲授權進行的任
何工程。

註冊小型工程承建商或臨時小型工程承建商有資格進行在名冊中指定的屬於該等承建商註冊所屬級別、類別及項目的小型工程。

另外,建築工程或街道工程進行期間,認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師或註冊承建商須根據已向建築事務監督提交並獲得批准的工地監督計劃書(Site Supervision Plan)定期到工地勘察,以確保工程的進行合乎批准圖則及建築事務監督在批准圖則(Approved Plans)或發出開工同意書(Consent)時一併發出的條件,並符合《建築物條例》的條文下進行。

工程完工時須由認可人士以表格通知建築事務監督同意下發出入伙紙(Occupation Permit),證明建築工程或街道工程在符合《建築物條例》完成。

1.3.1 控制建築密度及其整體規劃

《建築物(規劃)規例》訂明不同類型地盤所容許的地積比率(plot ratio)。大多數地盤可分為甲類、乙類及丙類,當中以丙類地盤的可容許地積比率為最高。

除地積比率外,建築覆蓋率(site coverage)及開放空間(open space)的提供都會因地盤類別不同而有不同要求。

各建築物規例還規定垃圾房、衛生設施、道路、走火通道等設施的提供,以及室內空間的通風及採光要求,以確保建築物使用者的安全 and 健康。

1.3.2 圖則的批准及開工同意書

《建築物(行政)規例》訂明了工程進行前須提交的表格及圖則的申請程序及要求。

送交圖則、通知及表格等須根據指定程序及符合特定圖則規格的。在圖則獲得批准後,須向建築事務監督提交同意展開工程的申請並獲批准,以及在工程展開前不少於七天向建築事務監督提交通知,方能展開有關工程。

1.3.3 工地監督計劃書

認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師或註冊承建商須確保建築物或街道工程的設計、施工及監督符合《建築物條

舉與樓宇的原訂用途不相符。根據現行政策，屋宇署採取執法行動以取締工業樓宇內居住用途的違例天台搭建物時，房屋署是不會向受影響的佔用人提供房屋安置的；不過，屋宇署會與房屋署聯絡，為有急切住屋需要的人士安排入住臨時收容中心的床位。此外，受影響的佔用人亦可尋求社會福利署的協助。

物所傷的用途，我是否需要取得屋宇署的同意和批准？

根據《建築物條例》規定，業主如打算建造新樓宇，或對現存樓宇進行改動或加建，必須委聘認可人士統籌和監督有關工程；並如當局要求，亦須委聘註冊結構工程師。獲委聘的認可人士將跟進有關向屋宇署徵求批准和同意的申請。

3. 假如我有意在自己的天台搭建貯物櫃，我是否需要取得屋宇署的批准和同意？

你需要先取得屋宇署的事先批准和同意，方可在樓宇的主天台、平台或天井搭建預製的構築物，包括活動屋及成人可進入其中的貯物櫃。這項規定是基於大型貯物櫃所佔據的空間，可能違反樓面面積的限制及其他建築規例。

不過，建於上述位置的貯物櫃如屬以下情況，一般不會被即時取締：

貯物櫃的高度不超過 1.5 米，也不超過護牆的高度，
貯物櫃不影響樓宇的結構，
走火通道未受阻塞，以及
排水系統不受影響。

4. 繳納物業稅或差餉能否使違法搭建物變得合法？
不會

5. 在什麼情況下，當局有必要就 2001 年“屋宇署清拆僭建物政策”第(g)項下指明有關環保露台及工作平台的建築工程，根據《建築物條例》採取執法行動？

如果發現經批准的環保露台及工作平台有實體改動，而有關的改動工程事先未經屋宇署批准及同意而進行，當局有必要根據《建築物條例》即時採取執法行動。此外，如果有建築工程會導致違反該建築物任何環保設施的豁免準則，當局仍然會即時採取執法行動。

6. 如果拆除兩個各自擁有環保露台及工作平台的相連單位的間隔牆，會否違反《建築物條例》而導致當局即時採取執法行動？

拆除兩個各自擁有環保露台及工作平台的相連單位的間隔牆，可能會違反有關建築物的環保露台及工

1.2.6 「小型工程監管制度」生效日

屋宇署於二零零九年十二月三十日開始接受小型工程承建商的註冊申請。視乎小型承建商的註冊申請進展，「小型工程監管制度」於二零一零年年中前全面實施。

1.2.7 新制度的好處

1. 進行小型工程要遵守的法定程序大為簡化
2. 由註冊人士統籌和進行工程，質素會有保障
3. 透過「家居小型工程檢核計劃」，可保留一些現存但違例豎設的家居小型裝置
4. 提升樓宇安全

1.2.8 支援措施

屋宇署分階段推出下列措施，以配合小型工程監管制度的推行，協助公眾了解和有效使用這新制度：

1. 聯同香港房屋協會，在其轄下的物業管理諮詢中心設立技術資源中心，為市民提供諮詢服務，解答市民的疑問。
2. 向業界印備及派發介紹新制度的小冊子。
3. 為市民提供指引，以幫助他們了解小型工程的分級制度，以及委任適當註冊專業人士和承建商進行小型工程的途徑。
4. 為訂明註冊承建商提供詳細的小型工程技術指引。
5. 在屋宇署網頁上提供詳細的小型工程參考資料，供市民瀏覽。
6. 設立熱線電話，解答市民查詢。

1.2.9 常見問題

在新制度下，若要進行一般家居裝修或其他規模極小的工程，是否需聘請註冊小型工程承建商？

一般家居裝修工程如髹漆、室內掃灰水／批盪／牆紙工程和改動室內非承重牆等，是《建築物條例》下的豁免管制工程。這些工程無需事先向建築事務監督提交圖則及取得書面同意便可以展開，亦無需委聘訂明建築專業人士或訂明註冊承建商負責進行。

業主要在家居進行小型工程，在新的小型工程監管制度下，有什麼法律責任？

7.2.2 《建築物(小型工程)規例》第62(3)條指明檢核的程序細則。當獲委任人認為現存的裝置需進行改動或鞏固等「小型工程」以符合既定的安全或尺寸規定時，該等改動或鞏固工程必須由「訂明註冊承建商」根據「簡化規定」進行。

7.2.3 獲委任人經檢查後如確認該建築物或建築工程並非「訂明建築物或建築工程」，或是所檢查的「訂明建築物或建築工程」的狀況沒法透過改動及/或鞏固工程而得以核證符合安全或尺寸規定時，他便須分別就上述檢查結果立即通知「安排檢核建築物或建築工程的人」檢核計劃並不適用於是項工程或有關的工程不能檢核。

7.2.4 在檢查完成後或完成改動或鞏固工程(如適用)後的十四天內，須以指定形式向建築事務監督提交核證書。

7.2.5 建築事務監督會在接獲上述通知後進行抽樣查核，確保該「訂明建築物或建築工程」符合法例規定，以及達到一定安全水準。並就察覺到的任何違例情況知會獲委任人；違反法例規定的個案負責人可受到紀律處分和檢控。

7.2.6 以下的流程表展示出進行檢核和相關鞏固工程的程序和細節。

1.2.5 家居小型工程檢核計劃

P. 79-82 小型工程監管制度之技術指引

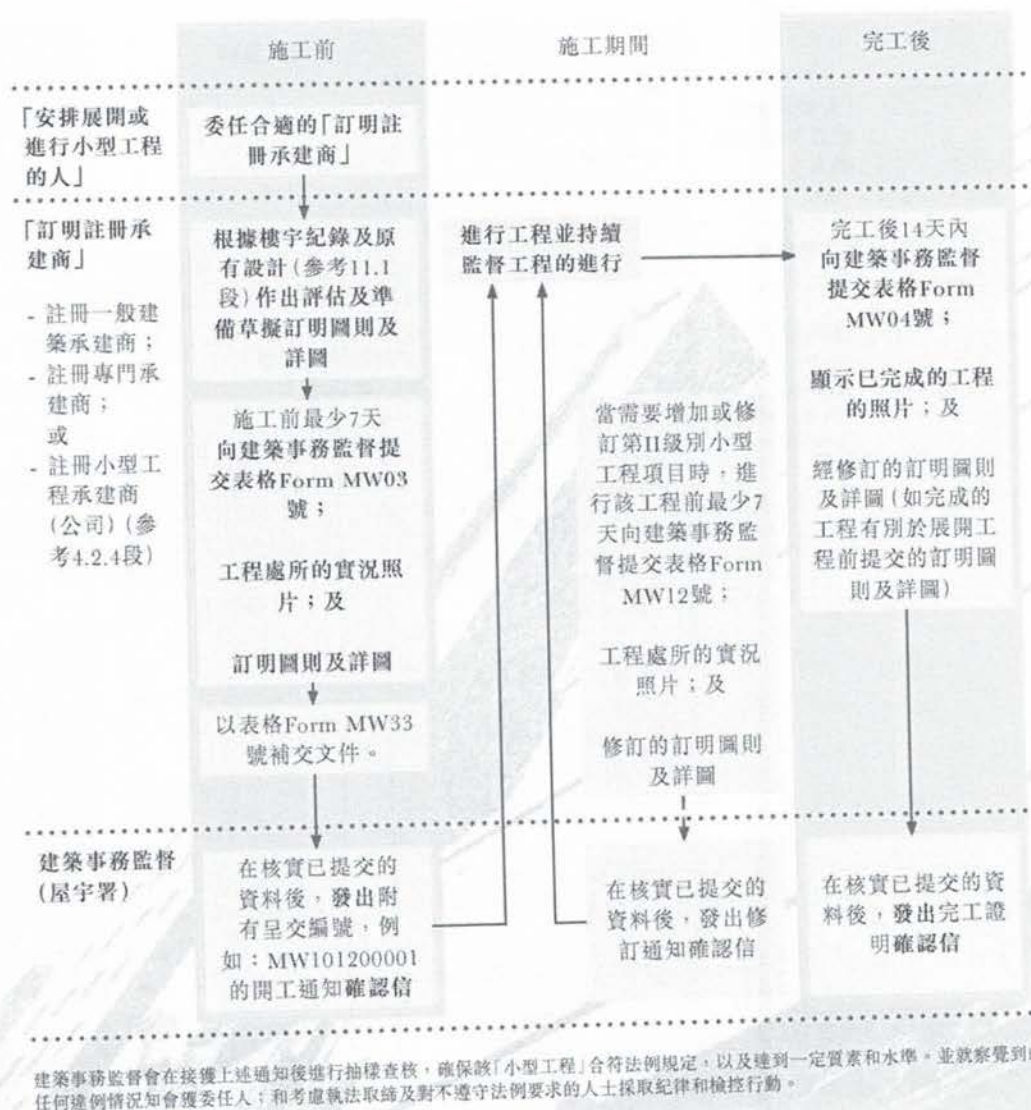
小型工程監管制度之技術指引

7 「訂明建築物或建築工程」的檢查及核證 (俗稱「家居小型工程檢核計劃」)

7.1 計劃內容

- 7.1.1 在引進「小型工程監管制度」前，許多適意設施的建造均是未經建築事務監督批准的。新設立的「檢核計劃」，目的在理順一些有實際需要，但在二零一零年十二月三十一日「小型工程監管制度」全面生效前已裝設的違例小型構築物或裝置，包括冷氣機支架或支承構築物、晾衣架和小型簷篷。
- 7.1.2 在檢核計劃下，適用的構築物會被統稱為「訂明建築物或建築工程」，它們的規格則於《建築物(小型工程)規例》的附表3內詳細列明。
- 7.1.3 共有4個訂明建築物或建築工程項目。

4.4 有關第II級別小型工程的「簡化規定」 【《建築物(小型工程)規例》第33至35條】



4.2.11 附錄VII備有第II級別及第III級別小型工程的建議設計及詳圖，其圖則的規格及詳細程度可作參考。當實際施工時，必須按個別情況作適當的修訂。

4.2.12 照片應盡量在同一位置以相同角度拍攝，以便比對有關處所在工程展開前及完工後的現場狀況。而拍攝的影像須清楚顯示有關的小型工程項目及支配其級別的環境因素，例如：離地或離屋頂邊沿的距離。如有需要，應提供多張照片以清晰地顯示工程的細節；在需要顯示關鍵的尺寸時，請盡量把量尺同時拍攝在照片內。假如「小型工程」是於外牆進行及難以於地面清楚地拍攝，例如：位於凹角支承空調機的支架，這情況建議於室內從鄰近施工位置的窗戶或直接從施工位置拍攝照片，以顯示工程前及完工後狀況的分別。就如何安全地進行照片拍攝，可參考下圖的建議最佳位置。



4.2.13 後加或補交文件應連同表格Form MW33號一併呈交。

4.2.3 《建築物(小型工程)規例》第28條亦列明,須就擬進行不同的小型工程項目委任切合的「訂明註冊承建商」。簡單而言,註冊一般建築承建商能夠進行所有小型工程項目;註冊專門承建商只可以因應其註冊進行在《建築物(小型工程)規例》第28條列明的小型工程項目;而註冊小型工程承建商亦只可以進行其註冊類型或項目的「小型工程」。詳情可參考《建築物(小型工程)規例》第28條或附錄III的一覽表。

4.2.4 以公司名義註冊的註冊小型工程承建商【統稱為「註冊小型工程承建商(公司)」】可進行其「授權簽署人」在指定級別或以下已獲註冊類型的「小型工程」;而以個人名義註冊為註冊小型工程承建商的個別從業員【統稱為「註冊小型工程承建商(個人)」】⁶,則只可進行在第III級別下已獲註冊的個別小型工程項目。

4.2.5 為方便公眾能辨識並委任合適的註冊承建商進行「小型工程」,我們已透過《註冊承建商作業備考》,建議所有準備接受委任進行「小型工程」的註冊承建商,在他們的宣傳品⁷上清楚展示其註冊編號及有關細節。

—通知—

4.2.6 當「安排展開或進行小型工程的人」委任「訂明註冊承建商」及/或「訂明建築專業人士」後,獲委任人須按規定就任何第I級別及第II級別的「小型工程」,在施工前最少七天以指定形式(參考4.2.8段)通知建築事務監督;至於風險水平較低及規模較小的第III級別小型工程,則毋須在施工前作任何通知。

4.2.7 在「簡化規定」下,任何「小型工程」完成後,不論級別、類型、大小,必須在完工後的十四天內以指定形式通知建築事務監督,以證明工程已完成。

—呈交—

4.2.8 根據《建築物(小型工程)規例》,指定形式一般指:

- (a) 以指明表格作開工通知書或完工證明書呈交(可參閱附錄IV的指明表格一覽表);
- (b) 顯示有關的處所在緊接工程展開前或完工後的實況照片(參考4.2.12段);
- (c) 訂明圖則及詳圖⁷和任何顯示已完成的工程的修訂圖則(參考4.2.10段);及
- (d) 就第I級別的「小型工程」,根據《2009年監工計劃書的技術備忘錄》第6.4節要求的監工計劃書。

6. 詳見《註冊承建商作業備考》編號70“註冊承建商在宣傳品上展示註冊編號”。

7. 訂明圖則及詳圖是指在《建築物(管理)規例》第8條中訂明的圖則及詳圖。

1.2.4 簡化規定

P. 63-73 小型工程監管制度之技術指引

小型工程監管制度之技術指引

4 進行「小型工程」的法定程序

4.1 事先獲得批准及同意

- 4.1.1 在引入「小型工程監管制度」後，「小型工程」依然可根據《建築物條例》第14(1)條循現行的機制先獲得所需的批准及同意才進行。
- 4.1.2 就此須委任一名認可人士(及在需要的情況下委任一名註冊結構工程師及/或註冊岩土工程師)，為工程作設計、製備及呈交訂明圖則及詳圖、申請審批圖則及申請展開工程的同意、統籌及定期監督由註冊承建商進行的工程等；並委任註冊一般建築承建商、註冊專門承建商或註冊小型工程承建商進行工程。
- 4.1.3 認可人士(如適用，及註冊結構工程師及/或註冊岩土工程師)需要在工程完成後的14天內證明在其監督下，工程已按照批准圖則和詳圖進行，並認為該工程在結構上是安全的，及向建築事務監督提交該工程完成證明書。

4.2 簡化規定

一委任一

- 4.2.1 除按《建築物條例》第14(1)條規定的「事先獲得批准及同意」外，「安排展開或進行小型工程的人」亦可根據《建築物條例》第14AA條，毋須「事先獲得批准及同意」，就「小型工程」的級別、類型等種種因素，適切地委任不同資歷的「訂明註冊承建商」及/或「訂明建築專業人士」以「簡化規定」展開「小型工程」。
- 4.2.2 《建築物(小型工程)規例》第27條列明，在「簡化規定」下，只有第I級別小型工程須委任「訂明建築專業人士」。當中被委任的認可人士會負責設計及監督，再由獲委任的「訂明註冊承建商」施工；若工程項目涉及複雜的結構或岩土等部份時，則須再委任註冊結構工程師或註冊岩土工程師分別協助設計及監督相關部份。而第II級別及第III級別小型工程只須由「訂明註冊承建商」包辦設計、監督和施工，毋須再委任「訂明建築專業人士」。

4. 「訂明註冊承建商」是指註冊一般建築承建商("RGBC")、註冊專門承建商("RSC")或註冊小型工程承建商("RMWC")。

5. 「訂明建築專業人士」是指認可人士(當有需要時亦包括註冊結構工程師，及/或註冊岩土工程師)。

P. 5 小型工程監管制度之技術指引

- 1.1.2 在這套新的建築監管制度下，「小型工程」可按《建築物條例》內的兩種方法進行：
- (a) 現行方法 — 根據《建築物條例》第14(1)條「事先獲得批准和同意」；及
 - (b) 「小型工程監管制度」—根據《建築物條例》第14AA條及《建築物(小型工程)規例》第6部的「簡化規定」展開或進行。



有見及此，當局已於2008年6月修訂《建築物條例》，引入「小型工程監管制度」方便市民可循簡化的法定程序，在私人樓宇進行小規模的建築工程，從而提升香港樓宇的安全。而訂明「小型工程監管制度」運作細則的《建築物(小型工程)規例》(下稱《規例》)，亦已於2009年5月獲立法會通過。

小型工程

P.8 小型工程監管制度之技術指引

- 2.1.3 有鑒於此，三個類別的「小型工程」所須的監管程度會各異並按次逐級遞減。



10.8.2 某些「小型工程」正如上述所言在第1部已被訂為指明工種，並需由註冊熟練技工或由他指導和監管下進行，好像是：

- (a) 清拆石棉
- (b) 修補混凝土
- (c) 安裝玻璃幕牆
- (d) 拆卸
- (e) 機械式挖掘
- (f) 焊接結構鋼材

10.8.3 涉及上述「小型工程」(亦即是《建築物條例》下的建築工程)的承建商或工人，必須留意「小型工程監管制度」的引入並無影響到他們依然受《建造業工人註冊條例》的監管。

10.9 建築地盤的安全

10.9.1 根據《工廠及工業經營條例》(香港法例第59章)第6BA條，工人在可獲受僱進行「小型工程」之前，必須接受認可的有關安全訓練，並持有有效的建造業安全訓練證明書(即建造業平安卡)。

10.9.2 《建築地盤(安全)規例》(香港法例第591章)第38A或38AA條亦要求承建商確保建築地盤的安全，特別是在高處工作及為工作地方提供進出口。

10.9.3 屋宇署發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號APP-107“在建築地盤內應採取的預防措施”亦列明相關的規定。

10.9.4 對於將在高度不少於2米的情況下進行的「小型工程」，必須按照《建築地盤(安全)規例》第38B條提供足夠的步驟包括工作平台等設備以防不慎墮下。

10.9.5 當進行與「小型工程」相關的挖掘工作時(例如第1.12項)，必須按照《建築地盤(安全)規例》第40條提供足夠的欄障以防墮進壕坑或墮下超過2米。

10.10 防止賄賂

任何人在承擔「小型工程」中索取或接受利益和任何形式的禮物，均已抵觸了《防止賄賂條例》(香港法例第201章)。

10.4 機場高度管制

《香港機場(障礙管制)條例》(香港法例第301章)亦對建築物的高度作監控以保障航空安全。

10.5 消防安全

10.5.1 根據《消防(消除火警危險)規例》(香港法例第95F章)第14及15條,阻塞逃生通路和把逃生通路鎖上均屬違法。如需要在建築物的入口處安裝金屬閘,而該入口處亦正是逃生通路的出口時:

- (a) 擬加設的上鎖裝置必須在任何時候毋須使用鑰匙便可容易地從內面開啟;及
- (b) 如選擇安裝電鎖裝置,在停止電力供應後該裝置須即時自動釋放或鬆開。而電鎖裝置亦須設有電源的開關按鈕供測試之用。

10.5.2 如果所進行的「小型工程」將可能影響消防裝置時,例如在平板上開鑿洞口,建議承建商就須由註冊消防裝置承辦商進行的所需改動工程參閱《最低限度之消防裝置及設備作業守則》的內容。

10.6 環境保護

10.6.1 《噪音管制條例》(香港法例第400章)第6至8及8A條透過簽發「建築噪音許可證」,對在晚上7時至清晨7時或在公眾假期期間使用電動機械設備及於指定範圍內進行吵耳的建築工程實施嚴格規管。即使某些已取得使用權的設備亦需符合一些限制,好像手提撞擊式破碎機及空氣壓縮機便必須符合噪音排放標準,並需取得環保署簽發的「噪音標籤」。承建商可參考《防止違返《噪音管制條例》(第400章)良好管理業務守則(供建造業界使用)》內有關環保署的指引。

10.6.2 《廢物處置條例》(香港法例第354章)第16及16A條分別禁止擅自處置及非法擺放廢物。列明在公眾地方或政府土地棄置廢物,又或未獲業主或佔用人同意擅自在私人處所棄置廢物,均屬違法。因此,承建商應根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(香港法例第354N章)第3條安排於訂明設施內妥善地處置建築廢物。

10.6.3 屋宇署發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號ADV-19“拆建廢料”亦就建築廢物的處置作具體建議。

高差大於 0.6 米的地方須於較高處設防護欄;防護欄的最高點須離地面不少於 1.1 米,並符合特定結構規格

用作混合混凝土的水泥,沙及水必須符合特定標準

地盤平整工程及基礎工程的設計與建造,須使工程及地盤其餘部分在建造期間及之後,有足夠的安全度,並不得使任何建築物、構築物、土地、街道或設施的安全度不足夠或導致其受損。

建築物的外牆及天台須防止水份滲入

鋼筋混凝土的規格及測試

擋土牆設計

耐火結構

1.1.7.3 《建築物(拆卸工程)規例》(Chapter 123C - Building (Demolition) Regulations)

認可人士及註冊專門承建商在拆卸展開前的職責

進行拆卸工程的先後次序

拆卸工程的監督

各種預防措施

1.1.7.4 《建築物(規劃)規例》(Chapter 123F - Building (Planning) Regulations)

《建築物(規劃)規例》訂明不同類型地盤所容許的地積比率(plot ratio)。大多數地盤可分為甲類、乙類及丙類,當中以丙類地盤的可容許地積比率為最高。

除地積比率外,建築覆蓋率(site coverage)及開放空間(open space)的提供都會因地盤類別不同而有不同要求。

各建建物規例還規定垃圾房,衛生設施,道路,走火通道等設施的提供,以及室內空間的通風及採光要求,以確保建築物使用者的安全 and 健康。

P. 88-91 小型工程監管制度之技術指引

1.1.4 第 IV 部 - 罪行

任何人無合理辯解而違反《建築物條例》的任何條文，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款及監禁。

1.1.5 第 V 部 - 豁免

下列各項可獲豁免受《建築物條例》規管：

1. 屬於政府的建築物；
2. 在歸屬任何代表香港駐軍的人的任何土地上的建築物；
(由 2012 年第 2 號第 3 條修訂)
- (b) 歸屬房屋委員會或任何代表香港駐軍的人的任何土地，及《土地(雜項條文)條例》(第 28 章)所指的任何未批租土地，但有人根據政府租契條款有義務保養的未批租土地除外； (由 1980 年第 72 號第 16 條增補。由 2012 年第 2 號第 3 條修訂)
3. 歸屬政府並由其保養的任何街道或通路

除非另有規定，否則任何按照香港法律建立或建造的現有建築物、私家街道或通路無須作任何改動。

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；但並不准許任何建築工程在違反任何規例的情況下進行。

排水工程如不涉及以下各項，則可無須向建築事務監督申請或無須經其批准而在任何現有建築物內或為任何現有建築物進行：(Refer Page 74)

- (a) 任何建築物的結構；
- (b) 任何供排放或擬供排放任何工商業污水、化學垃圾、廢蒸氣、汽油、碳化鈣、酸性物質、油脂或油類的排水渠或污水渠；
- (c) 改動建築物的任何排水渠或污水渠與公眾污水渠接駁之處的任何沙井；
- (d) 改動任何化糞池或污水池； (由 1992 年第 42 號第 9 條修訂)
- (e) 將額外的排水渠或污水渠直接或間接接駁至化糞池或污水池；或 (由 1992 年第 42 號第 9 條修訂)
- (f) 附表所列地區的第 3 號地區內的地下排水工程；但並不

建築物條例
(第 123 章)

建築事務監督根據第 26A(1) 條規定頒布的命令

命令編號: INV

日期: 2010 年 12 月 27 日

檔案編號: EBN/1816/10/C006

致:

LUKEI

本人經觀察後,發覺位於(地址) Whole piece of land, Kowloon, Hong Kong
,即坐落(地段號數) Plot 1, Kowloon, Hong Kong
的建築物有*失修/欠妥之處。

2. 本人現行使《建築物條例》第 26A(1)條所賦予的權力,命令你(即業主)聘任認可人士,並在 2010 年 12 月 27 日前的一段期間,進行以下工作:

就樓宇外部而言

- (a) 勘測破舊/欠妥之處(包括所有鬆脫及破損的批盪)的範圍、位置,及評估該些破舊/欠妥之處對樓宇或其構件安全所造成的影響,並提交報告。
- (b) 根據勘測結果,就所發現破舊/欠妥的情況提交補救工程的建議供建築事務監督批准。

本命令指定進行的所有工程,必須達到建築事務監督接受的標準,並須符合《建築物條例》訂立的規則及規例。

建築事務監督

(總屋宇測量師 梁順楷



代行)

附註

現乎本命令列明須進行的勘測所得的結果,你必須進行建築事務監督規定或批准的任何補救工程。請留意《建築物條例》第 26A(3)條的規定。根據該項條文,建築事務監督可藉書面命令規定有關人士在指定的期限之內進行有關的補救工程。根據《建築物條例》第 26A(4)條的規定,所有工程均須達到建築事務監督接受的標準,並須符合規例。你亦請注意,根據《建築物條例》第 26A(5)及(6)條的規定,建築事務監督在某些情況下可以進行或安排進行命令所指明的工作或勘測。而有關費用可以向你或你的業權繼承人追討(視乎何者適用而定)。

副本送:土地註冊處處長,供註冊用

* 刪去不適用者

Example of Building Order for inspection of building condition

1.1.3 第 III 部-建築事務監督的權力

建築事務監督 (Building Authority) 即屋宇署 (Buildings Department) 署長，建築事務監督或其授權公職人員可在任何時間進入任何處所或土地，如有需要，可在有警務人員在場的情況下，破門進入任何處所，以：

- (a) 確定任何建築物、構築物、街道或天然、經平整或人工建築的土地是否構成危險或可變得危險；
- (b) 檢查或測試任何地下水排水工程、排水工程或排水系統；確定《建築物條例》的條文或根據該條例所發出的通知、所作出的命令或所訂立的規例的條文是否獲得遵從；
- (c) 進行或安排進行他根據《建築物條例》獲授權進行的任何工程。

如建築事務監督認為任何工程可造成危險或有潛在危險的情況，或確定他在給予批准或同意時施加的條件未獲遵從或不能獲得遵從，則可規定停止工程。

建築事務監督可規定拆卸任何在違反《建築物條例》任何條文的情況下建成的建築物該建築物、建築工程或街道工程；或對該建築物、建築工程或街道工程作出所需的改動，使其符合《建築物條例》條文，或以其他方式使違反《建築物條例》條文的情況得以終止。

凡建築事務監督認為任何已進行或正在進行的建築工程或街道工程的進行方式，會導致或相當可能會導致任何人受傷或任何財產受損毀的危險，建築事務監督可藉書面命令，規定須進行他在命令中指明的工程，以確保該建築工程或街道工程不再構成該等危險。

建築事務監督認為任何建築物因火、風、雨、破舊、使用、缺乏走火通道或任何其他因由而變得危險或可變得危險，建築事務監督可藉向擁有人送達的書面命令，宣布該建築物構成危險或可變得危險。該命令可：

- (a) 規定拆卸整幢建築物或其中部分；
- (b) 規定使該建築物一般而言是安全的；
- (c) 指明為使該建築物安全而必須進行的工程；
- (d) 規定豎設撐柱，並可指明豎設方式及地點；
- (e) 規定設置圍欄或圍板使公眾受到保護；

註冊一般建築承建商(Registered General Building Contractor)有資格執行一般建築承建商的職責。

註冊專門承建商(Registered Specialist Contractor)有資格進行其所名列的分冊所屬類別所指明的專門工程,如地盤勘察,基礎或地盤平整等。

註冊小型工程承建商(Registered Minor Works Contractor)或臨時小型工程承建商有資格進行在名冊中指明的屬於該等承建商註冊所屬級別、類別及項目的小型工程。

1.1.2 第 II 部 - 建築管制

展開或進行任何建築工程或街道工程前,必先獲得建築事務監督下述的批准及同意:

- 相關工程圖則的書面批准(Approval of Plans); 及
- 對經批准的圖則所顯示的建築工程或街道工程的展開的書面同意(Consent)。

一般情況下,批准任何圖則或同意任何建築工程或街道工程的展開,均不得當作一

- (a) 賦予任何土地業權;
- (b) 免除任何租契或特許的任何條款;或豁免受《建築物條例》
- (c) 或任何其他成文法則的任何條文的規限,或准許違反任何該等條文。

所有建築工程或街道工程在申請工程展開的書面同意的同時,須提交一份的監工計劃書,以確保工程將於適當合資格人士的監管下進行。

凡有申請以指明的表格提出,要求建築事務監督批准圖則或同意建築工程或街道工程的展開,除非建築事務監督在規例訂明的期限內發出他拒絕給予批准或同意(視屬何情況而定)的書面通知,並列出拒絕的理由,否則須當作他已給予批准或同意(視屬何情況而定)。

(d) 為客戶進行建築工程並對相關業務有財務或個人利益，惟沒有向客戶申報該等利益。

3. 與屋宇署合作

妥善執行《建築物條例》有賴各持份者充分合作，屋宇署期望所有註冊承建商協助確保樓宇安全、衛生及環境標準得以遵從。不當行為的典型例子包括：

- (a) 屢次未能應屋宇署要求提供事實資料、檢驗報告或地盤記錄而無合理解釋；
- (b) 惡意隱瞞以妨礙屋宇署的調查工作；以及
- (c) 屢次未能回應屋宇署有關欠妥或違規之處的書面警告而無合理解釋。

4. 遵從其他法例及規例

註冊承建商在進行建築工程或街道工程時，應遵從所有相關法例及規例。違規的典型例子包括：

- (a) 未有根據《工廠及工業經營條例》（第59章）注意地盤安全；以及
- (b) 在名片、信頭或宣傳物品使用屋宇署的標誌，侵犯屋宇署的知識產權。

(4) 法官的決定為最終決定。

1.12 違反《建築物條例》進行小型工程的相關罪行

罪行

任何人無合理辯解而違反第 30、31、32、33、34、35 或 36 條，即屬犯罪，一經定罪，可處第 5 級罰款。

1.13 屋宇署的作業備考和技術刊物

認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考

註冊承建商作業備考

聯合作業備考

- 屋宇署、地政總署及規劃署為了保護及改善建築及自然環境發出的聯合作業備考

作業守則及設計手冊

2005 年鋼材的結構使用作業守則

2005 年地盤監督作業守則

2005 年監工計劃書的技術備忘錄

2005 年鋼材的結構使用作業守則

2004 年建築物拆卸作業守則

2004 年消防和救援進出途徑守則

1996 年提供火警逃生途徑守則

1996 年耐火結構守則

《建築物條例》下註冊承建商的操守（冊承建商作業備考79）

法定樓宇管制制度

《建築物條例》訂立樓宇安全及衛生標準，旨在就建築物及相關工程的規劃、設計和建造訂定條文。屋宇署根據《建築物條例》所賦予的權力，負責執行有關標準，而樓宇業主如要進行建築工程或街道工程，則須委任和諮詢註冊承建商。

罪、疏忽或行為不當通知紀律委員會時，可將董事、高級人員、任何就本條例而委任以代該法人團體行事的人及其合夥人的姓名或名稱，轉介紀律委員會考慮和採取行動。

- (4) 如經適當研訊後，紀律委員會信納該承建商、董事、高級人員或由註冊承建商就本條例而委任以代其行事的其他人已就該罪行被定罪，在建築工程或街道工程方面曾犯有疏忽或行為不當，或曾無合理因由而嚴重偏離監工計劃書，或曾擬定不符合本條例各項重要規定的監工計劃書，或屢次擬定不符合本條例各項規定的監工計劃書，方式為第(2)(a)、(b)、(c)、(d)或(e)款所提述者，則委員會可—

- (a) 命令將該承建商、董事、高級人員或其他人的姓名或名稱永久地或在一段委員會認為適合的期間內，從有關名冊中刪除；或
- (b) 命令對該承建商、董事、高級人員或其他人處以不超過\$250000的罰款，款項可作為欠政府的債項而追討；或
- (c) 命令譴責該承建商、董事、高級人員或其他人。(由 2004 年第 15 號第 17 條修訂)
- (d) (由 2004 年第 15 號第 17 條廢除)

(4A) 凡紀律委員會根據第(4)款作出命令，它須命令將其裁斷及命令刊登於憲報。(由 2004 年第 15 號第 17 條增補)

- (5) 凡就任何董事、高級人員或由註冊承建商就本條例而委任以代其行事的其他人作出命令，委員會可將該董事、高級人員或其他人從任何其他公司除名(如該董事、高級人員或其他人根據本條例作出的註冊是關乎該公司的)。
- (6) 紀律委員會可就研訊費用的支付，或就建築事務監督方面或研訊所關乎的承建商、董事、高級人員或其他人方面的費用的支付，作出委員

- (5) 為根據第 13 條進行研訊，根據本條委出的紀律委員會具有就下列事項而歸於原訟法庭的所有權力—(由 1998 年第 25 號第 2 條修訂)
- (a) 強制證人出席，並在其宣誓或不宜誓後加以訊問；
 - (b) 強迫出示文件；
 - (c) 命令檢查處所；及
 - (d) 進入和查看處所。
- (6) 根據本條委出的任何紀律委員會成員，除全職受僱擔任政府任何受薪職位的人外，須獲發酬金，酬金數額由行政長官不時或就個別情況釐定。(由 1966 年第 16 號第 4 條增補。由 2000 年第 62 號第 3 條修訂)

1.11.5 承建商紀律委員會

具追溯力的適應化修訂—見 2000 年第 62 號第 3 條

- (1) 現設立註冊承建商紀律委員會，由行政長官委出。(由 2000 年第 62 號第 3 條修訂)
- (2) (由 1996 年第 54 號第 12 條廢除)
- (3) 註冊承建商紀律委員會成員的任期為 3 年，但有資格再獲委任。

1.11.6 紀律委員會秘書

有關《立法會決議》(2007 年第 130 號法律公告)所作之修訂的保留及過渡性條文，見載於該決議第(12)段。

- (1) 為向根據第 11 條委出的紀律委員會提供行政服務，現設立紀律委員會秘書一職。

- (2) 紀律委員會秘書須—

- (a) 由發展局局長委任；(由 1997 年第 362 號法律公告修訂；由 1999 年第 330 號法律公告修訂；由 2002 年第 106 號法律公告修訂；由 2007 年第 130 號法律公告修訂)

- (b) 有關任何該等上訴的常規，不得與任何根據《高等法院條例》(第4章)訂立的法院規則相抵觸。(由1998年第25號第2條修訂)
- (c) 法官對任何該等上訴的決定，為最終決定。(由1981年第137號法律公告修訂；由1998年第25號第2條修訂)

1.11.4 紀律委員會的委任及權力(註冊承建商)

有關《立法會決議》(2007年第130號法律公告)所作之修訂的保留及過渡性條文，見載於該決議第(12)段。

- (1) 局長可不時委出紀律委員會。(由1994年第77號第7條修訂；由1996年第54號第11條修訂；由1997年第362號法律公告修訂；由1999年第330號法律公告修訂；由2002年第106號法律公告修訂；由2007年第130號法律公告修訂；由2008年第20號第14條修訂)
- (2) 每個獲委任就針對註冊一般建築承建商所提出的任何程序進行聆訊和作出裁定的紀律委員會，由以下人士組成—(由1994年第77號第7條修訂；由1996年第54號第11條修訂)
 - (a) 屬根據第11A條委出的註冊承建商紀律委員團成員的人3名；(由1997年第36號第4條修訂)
 - (b) 屬根據第5A條委出的認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師紀律委員團成員的人4名，其中—(由1996年第54號第11條修訂；由2004年第15號第16條修訂)
 - (i) 1名為第5A(2)(a)條所提述的人；
 - (ii) 1名為第5A(2)(b)條所提述的人；及
 - (iii) 1名為第5A(2)(c)條所提述的人；
 - (iv) 1名為第5A(2)(d)條所提述的人；(由1996年第54號第11條增補)
 - (c) 從按照第(4A)款獲提名的人之中選出的人1名。(由1997年第36號第4條代替)
 - (d) (由1997年第36號第4條廢除)
- (3) 每個獲委任就根據第13條針對註冊專門承建商所提出的任何程序進行聆訊和作出裁定的紀律委員會，由以下人士組成—(由1987年第43號第44條修訂；由1994年第77號第7條修訂；由1996年第54號第11條修訂)
 - (a) 屬註冊承建商紀律委員團成員，並與紀律委員會即將研訊的專門承建商名列同一專門工程分冊的人2名；(由1996年第54號第11條代替)
 - (b) (i) (如通知紀律委員會的事項與岩土工程有關)屬認可人士、註冊結

- (1) 現設立認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師紀律委員會，由行政長官委出。(由 2000 年第 62 號第 3 條修訂；由 2004 年第 15 號第 7 條修訂)
- (2) 認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師紀律委員會由不多於 25 名成員組成，其中不少於 1 名但不多於一 (由 2004 年第 15 號第 7 條修訂)
 - (a) 5 名為名列建築師名單的認可人士；
 - (b) 5 名為名列工程師名單的認可人士；
 - (c) 5 名為名列測量師名單的認可人士；(由 2004 年第 15 號第 7 條修訂)
 - (d) 5 名為註冊結構工程師；及 (由 1996 年第 54 號第 7 條代替。由 2004 年第 15 號第 7 條修訂)
 - (e) 5 名為註冊岩土工程師。(由 2004 年第 15 號第 7 條增補)
- (2) 任何人除非獲建築事務監督經諮詢建築師註冊管理局、工程師註冊管理局或測量師註冊管理局(視何者適當而定)之後予以推薦，否則不得獲委任為第(2)款所提述的委員會的成員。(由 1996 年第 54 號第 7 條代替)
- (3) 委員會成員的任期為 3 年，但有資格再獲委任。

1.11.3 紀律委員會秘書

有關《立法會決議》(2007 年第 130 號法律公告)所作之修訂的保留及過渡性條文，見載於該決議第(12)段。

- (1) 為向根據第 5 條委出的紀律委員會提供行政服務，現設立紀律委員會秘書一職。
- (2) 紀律委員會秘書須—
 - (a) 由發展局局長委任；(由 1997 年第 362 號法律公告修訂；由 1999 年第 330 號法律公告修訂；由 2002 年第 106 號法律公告修訂；由 2007 年第 130 號法律公告修訂)
 - (b) 為公職人員；及
 - (c) 不是根據第 5 條委出的紀律委員會的成員。

1.11.3 就認可人士、註冊結構工程師或註冊岩土工程師進行的紀律處分程序

- (1) 建築事務監督可將第(1A)款所列與任何認可人士、註冊結構工程師或

2. 當使用分包合約工程作為工作證明時，承建商所提供的證明文件還應包括一份簽訂的分包含約文件，列明其在該工程的職責及參與程度，而該工作證明應由主體工程合約中負責有關工程的認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程即／獲授權簽署人批註。
3. 已獲建築事務監督／小型工程承建商註冊事務委員會接納、可進行多於一個類型或級別小型工程的獲授權簽署人，只須呈交一份與其註冊相應的任何類型和級別小型工程的工作證明，以證明他是曾參與工程的獲授權簽署人。
4. 任何工程項目的完工日期與遞交申請的日期相距多於 3 年，將不會獲接納為有效的工作證明。

申請人是否適宜註冊

- 1 在評審申請時，建築事務監督會根據以下各個方面作出考慮：
 - (a) 申請人根據上文第 I 段的規定所呈交的文件；
 - (b) 獲委任的獲授權簽署人的資格和經驗是否適當，以及憑藉有關經驗及對基本的法例規定的一般認識，是否有能力了解所申請類別的小型工程；
 - (c) 申請人能取用工業裝置和資源；
 - (d) 如申請人屬法團－
 - (i) 其管理架構是否妥善；及
 - (ii) 獲委任的技術董事的資格和經驗是否適當；
 - (e) 有關申請人及獲其委任的技術董事和獲授權簽署人的定罪和紀律處分的記錄。

1.11 《建築物條例》的制裁機制

1.11.1 紀律委員會的委任及權力

有關《立法會決議》(2007 年第 130 號法律公告)所作之修訂的保留及過渡性條文，見載於該決議第(12)段。

(1) 為施行第 7 條，局長可不時委出紀律委員會。(由 1994 年第 77 號第 4 條修訂；由 1997 年第 36 號第 2 條修訂；由 1997 年第 362 號法律公告修訂；由 1999 年第 330 號法律公告修訂；由 2002 年第 106 號法律公告修訂；由 2007 年第 130 號法律公告修訂；由 2008 年第 20 號第 8 條修訂)

共同單元(簡介《建築物條例》所訂定的小型工程及法律架構)

可供選擇的要求	技術董事	
	資格	經驗
7 只限 E 類型（開乎適意設施工程）小型工程	註冊專門承建商（通風系統）的技術董事或獲授權簽署人	---
8 只限相關級別和類型的小型工程	註冊小型工程承建商（公司）的獲授權簽署人，並已獲接納可為承建商就相關級別和類型的小型工程行事	---
9	臨時註冊小型工程承建商的技術董事，並已獲接納可為承建商就相關級別和類型的小型工程行事	---

附註：

(a) 學歷資格

證書、文憑或更高資格的相關科目應用於建造科技（例如建築、建築營造學、屋宇測量、土木工程及結構工程）的範疇，至於門戶其他科目的學歷，當局亦會根據有關課程與申請註冊的小型工程類型的相關程度作出考慮。例如，就 E 類型（開乎適意設施工程）小型工程申請註冊為小型工程承建商（公司）而言，在屋宇裝備工程範疇（連建築科技單元）所取得的相關證書可獲考慮，附錄 H 詳列的一般指引，闡述當局就小型工程承建商的註冊事宜所接納的學歷資格。

(b) 經驗的批註

申請人須提供資料以證明他在建築業的經驗和他曾參與的相關小型工程項目。下列文件可獲接納為合適的證明：

(I) 任何級別小型工程的作驗

- (i) 僱主／有關工程的樓宇業主的批註；
- (ii) 負責有關工程的認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師／政府建築師、工程師及測量師／註冊建築師、註冊專業工程師、註冊專業測量師／註冊承建商的批註；或
- (iii) 假如該名人士屬自僱性質，或未能取得僱主的批註，則其他證明文件（例如《建築物條例》所訂的指明表格、客戶所批註的竣工證明書、客戶的付

可供選擇的 要求	獲授權簽署人	
	資格	經驗
D) 曾獲建築事務監督接納為註冊承建商的獲授權簽署人的人士		
4	註冊一般建築承建商的獲授權簽署人	【見附註 (f)】
5 只限 G 類型 (拆卸工程) 小型工程	註冊專門承建商 (拆卸類別) 的獲授權簽署人	【見附註 (f)】
6 只限 E 類型 (關乎適意設施工程) 小型工程	註冊專門承建商 (通風系統) 的獲授權簽署人及修畢一個證書程度的“建築科技”科目，或持有認可的持續專業進修課程證書，所修讀的課程包括建築科技單元	曾參與 7 項在本港進行的相關小型工程，其中 1 項工程在申請註冊日期前的 3 年內完成 【見附註 (b)】
7 只限相關級別和類型的小型工程	註冊小型工程承建商 (公司) 的獲授權簽署人，並已獲接納可為承建商就申請內的相關級別和類型的小型工程行事	【見附註 (f)】
8 【見附註 (g)】	臨時註冊小型工程承建商的獲授權簽署人，並已獲接納可為承建商就相關級別和類型的小型工程行事及就相關級別和類型的小型工程持有註冊小型工程承建商的認可補足資格培訓課程證書【見附註 (d)】	---

註冊為註冊小型工程承建商(公司)的申請程序

申請將名稱記入名冊

擬註冊為註冊小型工程承建商(公司)的申請人，須向建築事務監督呈交下列文件，以供考慮：

- (a) 一份已填妥的指明表格，申請人須在申請中指明擬註冊的小型工程類型和級別；
- (b) 有關以下各項的證明文件—
 - (i) 獲授權簽署人的資格和經驗；及
 - (ii) 申請人取用工業裝置和資源以進行相關類型和級別小型工程的能力；
- (c) 如屬合夥經營，須呈交由其餘合夥人就委任該合夥人為獲授權簽署人而簽發的授權書；
- (d) 如屬法國，須就以下各項呈交一份陳述書，
並附連證明文件—
 - (i) 負責技術管理的技術董事的資格和經驗；
 - (ii) 公司的管理架構和組織表，以及在技術和財政事宜上的決策機制；及
 - (iii) 重事局就公司委任獲授權簽署人及技術董事所作的決議；
- (e) 以屋宇署的標準表格提交的聲明，須詳盡無遺地列出申請人、獲授權簽署人及技術董事涉及附錄 M 所列明的各項定罪／紀律處分／被禁止競投公共工程的記錄。
- (f) 商業登記文件須包括：
 - (i) 由稅務局發出的現行商業登記證 (IRDB 101) 的副本；
 - (ii) 如用法團，本年度交回公司註冊處證明有間公司的董事身分的周年申報表 (表格 ARI) 的副本；及
 - (iii) 由稅務局轄下的商業登記署發出的商業登記冊內的資料摘錄的核證本 (IRBR 152) 的正本。
- (g) 訂明的費用

圖則

圖則等須由其製備人簽署 - 建築物(小型工程)規例 第 36 條

須根據本部呈交的關於第 I 級別小型工程的所有訂明圖則及詳圖—

- (a) 如屬基礎圖則、結構詳圖或計算資料，且是關於—
 - (i) 屬第(4)款指明的第 I 級別小型工程的，須由根據第 27 條就該工程委任的認可人士或註冊結構工程師製備和簽署；
 - (ii) 不屬第(4)款指明的第 I 級別小型工程的，須由根據第 27 條就該工程委任的註冊結構工程師製備和簽署；
- (b) 如屬岩土圖則、岩土評估，岩土詳圖或計算資料及岩土報告，須由根據第 27 條就該工程委任的註冊岩土工程師製備和簽署；
- (c) 如屬任何其他情況，須由根據第 27 條就該工程委任的認可人士製備和簽署。

須根據本部呈交的關於第 II 級別小型工程的所有訂明圖則及詳圖及關於第 III 級別小型工程的所有圖則，須由根據第 28 條就該工程委任何的訂明註冊承建商製備和簽署。
根據第(1)或(2)款簽署有關訂明圖則及詳圖則的人，視為已同意為該等訂明圖則及詳圖或圖則負起本條例下的所有責任。

符合以所有條件的第 I 級別小型工程，即屬為第(1)(a)款的目的而指明者—

- (a) 建築結構高度不超過 10 米；
- (b) 建築結構的任何結構件的跨距不超過 6 米；
- (c) 結構構件以木料、砌石、鋼、素混凝土或鋼筋土建造；
- (d) 建築結構的基礎屬地面承載力不超過 300 千帕斯卡的擴展基腳的類型，並建於現有地面之下不多於 2 米；及
- (e) 不會對由註冊結構工程師設計的任何現有結構構件作出結構上的改動。

圖則比例 - 建築物(小型工程)規例 第 38 條

須根據本部呈交的每份小型工程圖則及截面圖，須以不小於 1:100 的比例繪製。
須根據本部呈交的每份小型工程區劃，須以不小於 1:500 的比例繪製。

圖則必須清楚及圖則的物料 - 建築物(小型工程)規例 第 39 條

須根據本部呈交的每份小型工程圖則，須以清楚和易於理解的方式繪製或複製於適當和耐久的物料上。

- (c) 採用指明表格的證明書，而在該證明書內—
- (i) 每名根據第 27 條就該工程委任的訂明建築專業人士，以及每名根據第 28 條就該工程委任的訂明註冊承建商，均已核證該工程已按照本條例及(a)段或第 30(c)條提述的訂明圖則及詳圖進行;
 - (ii) 認可人士已確認該工程的完工日期;
 - (iii) 認可人士已核證以下事宜：他認為受工程影響的任何土地或街道有足夠安全度，且在有關的處所尚餘的任何構築物在結構上是安全的;
 - (iv) (如有根據第 27 條就該工程委任的註冊結構工程師)該工程師已核證以下事宜：他認為受該工程影響的任何土地或街道有足夠安全度，且在有關的處所尚餘的任何構築物在結構上是安全的; 及
 - (v) (如有根據第 27 條就該工程委任的註冊岩土工程師)該工程師已核證以下事宜：他認為受該工程影響的任何土地或街道有足夠安全度，且在有關的處所尚餘的任何構築物在岩土方面是安全的。

關於第 II 級別小型工程的規定

展開第 II 級別小型工程前須呈交的文件 - 建築物(小型工程)規例 第 33 條

根據第 28 條就任何第 II 級別小型工程委任的訂明註冊承建商，最遲須在展開該工程前 7 天，向建築事務監督呈交—

- (a) 採用指明表格的通知，而在該通知內—
- (i) 安排進行該工程的人，已指明該承建商為根據第 28 條就該工程委任的訂明註冊承建商;
 - (ii) 該承建商已確認有關委任及展開該工程的日期;
 - (iii) (如該工程包括對任何建築物進行攷葺、改動或加建)該承建商已核證以下事宜：他在檢查該建築物後，認為該建築物有能力承受因該工程而可能有所增加或在任何方面有所改動的荷載及應;及
 - (iv) (如該工程涉及為某人豎設招牌)該人已提供監督所要求的該人的詳情;
- (b) 顯示將進行該工程的處所的實際狀況的照片; 及
- (c) 該工程的訂明圖則及詳圖。

在不屬拆卸工程的第 II 級別小型工程完時須呈交的文件 - 建築物(小型工程)規例 第 34 條

根據第 28 條就任何不屬拆卸工程的第 II 級別小型工程委任的認可人士，最遲須在該工程的完工日期後 14 天內，向建築事務監督呈交—

- (a) (如已完成的該工程有別於第 33(c)條提述的訂明圖則及詳圖所顯示者)顯示已完成的該工程的經修訂的訂明圖則及詳圖;

1.9 進行小型程的法定行政程序及核計劃

工程滙報

■ 視乎工程的級別，受聘的訂明建築專業人士／訂明註冊承建商須：

	第 I 級別	第 II 級別	第 III 級別
在工程展開之前給予建築事務監督簡單通知，並呈交圖則及文件以作記錄	√	√	X
在工程完成之後向建築事務監督呈交記錄圖則、證明書及文件	√	√	√
圖則等項由其製備人簽署	(i) 一般情況:認可人士 (ii) 屬第 4)款工程:認可人仕或註冊結構工程師。 (iii) 非第(4)款工程:註冊結構工程師。 (iv) 屬岩山工程:註冊岩土工程師。	訂明註冊承建商	訂明註冊承建商

關於第 I 級別小型工程的規定

展開第 I 級別小型工程前須呈交的文件 - 建築物(小型工程)規例 第 30 條

根據第 27 條就任何第 I 級小型工程委任的認可人士，最遲須在展開該工程前 7 天，向建築事務監督呈交 —

(a) 採用指明表格的通知，而在該通知內—

- (i) 安排進行該工程的人，已指明每名根據第 27 條就該工程委任為訂明建築專業人士及根據第 28 條就該工程委任為訂明註冊承建商的人(“獲委任人”)的姓名或名稱;
- (ii) 每名獲委任人已確認有關委任;
- (iii) 認可人士已確認展開該工程的日期;

和管理人應尋求個別的法律意見。

另外，大廈公契亦詳列多項條文，包括各業主的權益與責任，例如可享用的大廈公共設施、公共地方、大廈管理費的計算及其他維修費等。而有關費用的計算方法是根據個別業主單位，在大廈所佔的不可分割業權份數來計算的。單位所佔份數越大，要支付的費用亦相應增加。

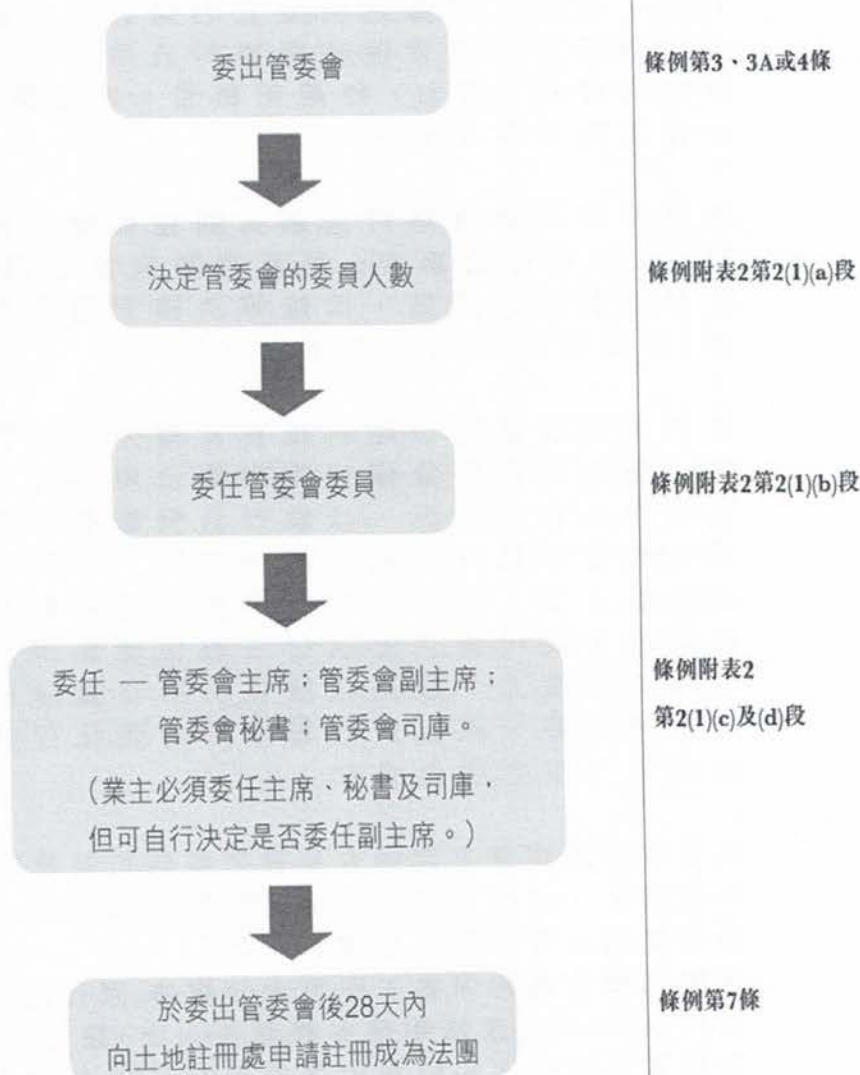
大廈公契亦有註明多樣限制，計有：業主不得更改樓宇結構，不能有非法僭建，不得利用樓宇進行或從事任何非法或不道德的活動，甚至是否可以飼養寵物或「打齋」，藉以規管小業主在大廈內「會影響他人」的活動範疇。

同時，大廈公契亦對樓宇管理作出規定，包括為公用地方及設施的清潔與維修，這些地方及設施計有電梯大堂、扶手電梯、園林及休憩用地、斜坡、停車場通道、喉管、溝渠和排水道等。

大多數的批地文件，都要求發展商在出售樓宇單位前，取得有關大廈公契的批核書。基於大廈公契條文大多趨向保護大廈發展商的利益，所以政府需制訂有關法例，為大廈公契增加或刪改部分條文，從而保障小業主在大廈管理方面可獲得較公平的待遇。

新落成樓宇的首位買家，必須簽立大廈公契，日後新業主都不會與發展商再簽訂大廈公契，但基於日後物業轉售樓契內所規定大廈公契的權益與義務，是由上手業主轉移給新業主的，所以每名新業主亦必須繼續承諾遵守大廈公契內的規定。因此，準買家在買入單位之前，必須認識清楚該大廈公契的條文，同時亦須參考《建築物管理條例》。當業主購買物業時，可要求代表律師解釋有關大廈公契的重要條文，從而對自己作為業主的權利與義務，有初步的了解。當大廈或屋苑的業權由單一變為共有業權時，除非眾業主聯手簽署認可，否則大廈公契是不能修改的，而要求眾業主聯手簽立修訂公契，通常是不切實際的。

如何成立法團？



多層大廈的業主共同擁有大廈的公用部分，應該衷誠合作，積極參與大廈的管理工作，履行業主的責任。

如果業主沒有適當地履行他們管理大廈的責任，而導致大廈的業主或佔用人處於危險的情況，主管當局(即民政事務局局长)可以作出下列的命令：

如大廈已成立法團，則主管當局可以命令管委會在合理期間內，委任建築物管理代理人，管理有關大廈。

如大廈並未成立法團，主管當局可以向土地審裁處提出申請。如土地審裁處覺得：

業主不大可能自行委出管委會；

1.7 樓宇業主在《建築物條例》的職份和責任、業主立案法團的權力和職責、《建築物管理條例》的要求、公契的規定等

1.7.1 樓宇業主的職份和責任

樓宇業業主應經常留意樓宇的外牆飾面不穩固癥狀,例如裂縫、剝落、隆起及鬆脫、並第一時間採取措施進行維修,以消除危險及保障公眾安全。

如發現樓宇外牆有失修的癥狀,應立即聯絡管理公司或業主立案法團(如未成立法團則須與其他業主共同商議),盡快安排合格建築專業人士詳細勘察及合資格承建商進行維修。

1.7.2 業主立案法團的權力和職責

管理私人大廈是業主應盡的責任。政府在大廈管理方面的政策,一直是鼓勵和協助業主成立業主立案法團(法團),以便他們有效地管理大廈。

《建築物管理條例》(第344章)旨在為法團的成立和運作提供法律綱領,以便私人大廈業主成立法團,更妥善地管理自己的物業。

1.7.3 成立業主立案法團的目的

香港地少人多,市民大多居住在私人多層大廈或由多幢大廈組成的私人屋苑。這些大廈和屋苑由多個單位組成,單位數目由數百至數千個不等。單位的業主有責任共同管理和維修所居住的大廈或屋苑。如果因為大廈或屋苑管理不善或其公用部分缺乏維修而造成任何意外,有關業主須負上共同及各別的法律責任。

管理和維修建築物並非簡單的事情,涉及的工作繁多,包括清潔公用地方、處理垃圾、保安,以及非經常性的工作,例如聘任物業管理公司和維修建築物等。如建築物並無成立法團,視乎有關建築物公契的規定,建築物所有管理和維修事宜可能須由全部業主共同決定。對於由數百甚至數千個單位組成的大廈或屋苑來說,這不但費時失事,而且不大可行。

要妥善管理建築物,讓業主有一個舒適的居住環境,

Extracted from Building Ordinance Section 9AA

章：	123	標題：	建築物條例	憲報編號：	L.N. 118 of 2010
條：	9AA	條文標題：	訂明註冊承建商的委任及職責：小型工程	版本日期：	31/12/2010

-
- (1) 本條既適用於在獲得第 14(1)條所指的建築事務監督的批准及同意下展開或進行的小型工程，亦適用於在沒有該項批准及同意下展開或進行的小型工程。
- (2) 如本條適用的小型工程已展開或進行，而安排展開或安排進行該工程的人，明知而沒有按規例規定就該工程委任訂明註冊承建商，該人即屬犯罪。
- (3) 為施行第(2)款，如某人已委任另一人安排展開或安排進行小型工程，則作出委任的人並不視為安排展開或安排進行小型工程的人。
- (4) 獲委任進行展開的小型工程(並非根據簡化規定展開的)的訂明註冊承建商，須—
- (a) 按照其監工計劃書，不斷監督該小型工程的進行；
 - (b) 在建築事務監督就該小型工程批准的圖則所顯示的任何工程一旦進行便會導致規例遭違反的情況下，將該可能出現的違反情況通知建築事務監督；及
 - (c) 全面遵守本條例。
- (5) 獲委任進行根據簡化規定展開的小型工程的訂明註冊承建商，須遵從關於小型工程的簡化規定。
- (6) 在不影響第(5)款的一般性的原則下，獲委任進行根據簡化規定展開的小型工程的訂明註冊承建商，亦須—
- (a) 不斷監督根據簡化規定展開的小型工程的進行；
 - (b) 須就根據簡化規定展開的小型工程呈交予建築事務監督的圖則所顯示的任何工程一旦進行便會導致規例遭違反的情況下，將該可能出現的違反情況通知建築事務監督；及
 - (c) 全面遵守本條例。

11. 長期監測(“佔用許可證”發出後)

《建築物條例》及規例	規定的簡要描述	圖則的簽署	輔證文件的簽署	工程的監督	竣工證明
沒有法定要求，但《認可人士及註冊結構工程師作業備考》有所規定	《認可人士及註冊結構工程師作業備考》50 – 預應力地錨的監察 《認可人士及註冊結構工程師作業備考》137 – 排水斜管的監測	監測報告的呈交並非法定要求，但根據《建築物條例》第27A條發出的危險斜坡修葺令個案除外	註冊岩土工程師須簽署岩土報告，其中包含對監測數據的詮釋，以及定期監測記錄	註冊岩土工程師須監督監測工作	不適用

12. 影響斜坡或擋土牆穩定性的圍板、有蓋人行道及門架

《建築物條例》及規例	規定的簡要描述	圖則的簽署	輔證文件的簽署	工程的監督	竣工證明
《建築物(規劃)規例》第64(1)條	圍板、有蓋人行道及門架的圖則應連同申請圍板許可證一併提交 《認可人士及註冊結構工程師作業備考》75 – 圍板、有蓋人行道及門架工程不會對任何附近斜坡或擋土牆的穩定性造成不良的影響	由認可人士／註冊結構工程師擬備及簽署有關圖則 註冊結構工程師須確保所有註冊岩土工程師提出的相關建議，均包含在圖則內。在向屋宇署提交圖則之前，註冊結構工程師及註冊岩土工程師應協調解決所有意見上的分歧	註冊岩土工程師須簽署岩土報告及作支持用的文件 註冊結構工程師簽署承托結構計算資料，以及與圍板、有蓋人行道及門架工程有關的結構評估報告 註冊岩土工程師須根據《認可人士及註冊結構工程師作業備考》75附錄D的精簡程序和《認可人士及註冊結構工程師作業備考》75附錄E圍板許可證的續期和輕微修訂，證明任何附近斜坡或擋土牆的穩定性不會受到不良影響	認可人士及註冊結構工程師 – 架設和拆除圍板、有蓋人行道和門架工程的監督	不適用

(2009年2月修訂)

註冊岩土工程師應就第 2A, 2B, 4, 7A, 7B, 10 和 11 項任務擔任“執行角色”。對於這些任務，註冊岩土工程師應製備和簽署訂明岩土圖則和報告。例如就第 11 項任務，註冊岩土工程師應製備和簽署證明永久性地錨和排水斜管正常運作的監測報告。對於由註冊岩土工程師擔任執行角色的岩土工程，註冊岩土工程師須證明工程已按核准的圖則進行，而所完成的工程就岩土方面而言是安全的。

6. 在第 1, 3, 5A, 5B, 68 和 12 項任務中，註冊岩土工程師須就與岩土相關事項擔任“諮詢角色”的職責和職能。在所有這些諮詢任務中，岩土報告／作支持用的文件應由註冊岩土工程師製備和簽署，這意味着註冊岩土工程師同意對岩土報告／作支持用的文件負責。認可人士或註冊結構工程師則負責製備和簽署相應圖則及與岩土無關的附屬報告和文件。

5B. 影響斜坡及擋土牆的基礎工程

《建築物條例》及規例	規定的簡要描述	圖則的簽署	輔證文件的簽署	工程的監督	竣工證明
《建築物(建造)規例》第23條	基礎工程不會對任何建築物、構築物、土地、街道或公共設施有不利影響	由註冊結構工程師簽署	註冊岩土工程師須簽署岩土報告及作支持用的文件 註冊結構工程師須簽署基礎的結構設計計算資料及結構評估報告	註冊岩土工程師 - 按照《建築物條例》第17(1)(6)(e)條,進行與岩土有關的合格監督,作為批准圖則的條件。 註冊結構工程師 - 除上述監督以外的所有結構工程的監督	認可人士及註冊結構工程師核證基礎工程的竣工

6. 挖掘與側向承托工程

《建築物條例》及規例	規定的簡要描述	圖則的簽署	輔證文件的簽署	工程的監督	竣工證明
《建築物(管理)規例》第8(1)(bc)條	根據《認可人士及註冊結構工程師作業備考》148,需要呈交挖掘與側向承托圖則,以供審核。當中應包括岩土設計假定一覽表及包括對預期的岩土問題的討論報告	註冊結構工程師須簽署圖則 註冊結構工程師須確保所有註冊岩土工程師提出的相關建議,均包含在圖則內。在向屋宇署提交圖則之前,註冊結構工程師及註冊岩土工程師應協調解決所有意見上的分歧	註冊岩土工程師須簽署岩土報告及作支持用的文件 註冊結構工程師須簽署支撐的結構設計,以及關於挖掘與地下水水位降低對毗鄰構築物影響的結構評估報告	註冊岩土工程師 - 按照《建築物條例》第17(1)(6)(e)條,進行與岩土有關的合格監督,作為批准圖則的條件。 註冊結構工程師 - 除上述監督以外的所有結構工程的監督	由認可人士及註冊結構工程師核證
《建築物(建造)規例》第7條	建築工程不會對毗鄰建築物等有不利影響				
《建築物(建造)規例》第20及23條	地盤平整及基礎工程的進行不能使毗鄰建築物等的安全度不足夠				

7A. 在《建築物條例》附表所列地區第1號地區內的地下水排水工程

《建築物條例》及規例	規定的簡要描述	圖則的簽署	輔證文件的簽署	工程的監督	竣工證明
《建築物條例》第28A條	對於《建築物條例》附表所列地區第1號地區的工地,建築事務監督可規定在規例所訂明的圖則上顯示有關地下水排水工程,不論其是否延伸至工地界線以外	註冊岩土工程師 如擬進行的工程延伸至工地界線以外,認可人士*須製備及簽署總平面圖	註冊岩土工程師須簽署岩土報告及作支持用的文件 註冊岩土工程師須簽署位於《建築物條例》附表所列地區第1號地區的已竣工地下水排水設施的表現檢討報告	獲委任的註冊岩土工程師須作出所需的定期監督和進行所需的檢查,以確保岩土工程的進行大致上是按照條例及規例的條文和建築事務監督就該工程所批准的圖則,並且是遵從根據《建築物條例》第39A條發出的技術簡忘錄而製備的監督計劃書,及註冊岩土工程師須按《建築物條例》第17(1)(6)(e)條所施加的條件,執行合格的監督	由認可人士*及註冊岩土工程師核證

* 如果擬建工程佔政府土地或毗鄰私人地段,認可人士必須作出安排,以取得地政總署或毗鄰地段擁有人的許可,以及核證工程的竣工。

2A. 《建築物條例》附表所列地區內的土地勘測

《建築物條例》及規例	規定的簡要描述	圖則的簽署	輔證文件的簽署	工程的監督	竣工證明
《建築物(管理)規例》第8(1)(d)條	《建築物條例》附表所列地區內的土地勘測圖則，是規例的訂明圖則	註冊岩土工程師 - 《建築物條例》附表所列地區內的土地勘測圖則	註冊岩土工程師須簽署所呈交的岩土報告及作支持用的文件	獲委任的註冊岩土工程師須作出所需的定期監督和進行所需的檢查，以確保岩土工程的進行大致上是按照條例及規例的條文和建築事務監督就該工程所批准的圖則，並且是遵從根據《建築物條例》第39A條發出的技術備忘錄而製備的監工計劃書	註冊岩土工程師 - 《建築物條例》附表所列地區內的土地勘測圖則
《建築物(建造)規例》第9條	須按照認可標準進行地盤勘測，以提供充分的岩土數據			註冊岩土工程師須按《建築物條例》第17(1)(6)(e)條所施加的條件，負責合格的監督，《認可人士及註冊結構工程師作業備考》132已列明有關事項	
《建築物(建造)規例》第24條	進行地盤勘測，為設計及建造基礎提供所需的一切資料				

2B. 非《建築物條例》附表所列地區內的土地勘測

《建築物條例》及規例	規定的簡要描述	圖則的簽署	輔證文件的簽署	工程的監督	竣工證明
《建築物(建造)規例》第9條	須按照認可標準進行地盤勘測，以提供足夠的岩土數據	根據《建築物條例》，向建築事務監督提交圖則以申請核准並非法定要求	註冊岩土工程師須簽署所呈交的岩土報告及作支持用的文件*	獲委任的註冊岩土工程師須作出所需的定期監督和進行所需的檢查，以確保岩土工程的進行大致上是按照條例及規例的條文。細節見《認可人士及註冊結構工程師作業備考》132	註冊岩土工程師 - 土地勘測
《建築物(建造)規例》第24條	進行地盤勘測，為設計及建造基礎提供所需的一切資料				

- * 如果土地勘測報告屬下列其中一種情況，則相關的基礎、地盤平整、挖掘或其他圖則可能不獲批准。
- 土地勘測報告被認為不可接納；
 - 土地勘測報告未包括所需的由註冊專門承建商(現場土地勘測工程)或註冊岩土工程師提供的證明；
 - 土地勘測報告未包括適當的鑽孔測量記錄。

3. 建築圖則中的岩土評估(如有需要)

《建築物條例》及規例	規定的簡要描述	圖則的簽署	輔證文件的簽署	工程的監督	竣工證明
《建築物(管理)規例》第8(1)(ba)條	建築事務監督可能要求呈交就擬進行的建築工程是否適合的問題而作的岩土評估	不適用	註冊岩土工程師簽署所呈交的岩土評估報告及作支持用的文件	不適用	不適用