

小型工程監管制度

室內裝修/改建及
分間樓宇單位



小型工程監管制度

室內裝修/ 改建及分間樓宇單位

「小型工程監管制度」旨在方便樓宇業主及住戶可循簡化的法定程序，安全和合法地進行小規模建築工程，從而提升小型建築工程的質素和香港的樓宇安全。

▶ 小型工程

「小型工程監管制度」共規管187*項屬於小型工程的建築工程。每項小型工程的尺寸、位置和相關規格已在《建築物（小型工程）規例》（《規例》）內說明。這些小型工程按規模、複雜程度和安全風險，分為3個級別：

- 第 I 級別（共58個項目）為相對較複雜的小型工程
- 第 II 級別（共68個項目）是複雜程度和安全風險相對較低的小型工程
- 第 III 級別（共61個項目）主要包括一般的家居及適意設施小型工程

部分小型工程與室內裝修/ 改建及分間樓宇單位有關。業內人士可根據「小型工程監管制度」的簡化規定進行有關小型工程。

有關187項小型工程的詳細描述，請瀏覽屋宇署網站 www.bd.gov.hk，以及參閱《規例》和《小型工程監管制度之技術指引》。

註：

*《規例》先後於2012年（新增8項小型工程）和2020年進行修訂。《2020年建築物（小型工程）（修訂）規例》於2020年9月1日起生效，分別廢除9項、修訂56項和新增70項小型工程。

▶ 室內裝修/ 改建及分間樓宇單位

小型工程種類		項目 ¹		
		第I級別	第II級別	第III級別
豎設/ 改動/ 拆除用於 支承屋宇裝備裝置²的構築物/ 金屬箱	地面上/ 簷篷上/ 屋頂上/ 懸臂式平 板上 ³	1.5·1.50	2.2	3.2·3.50
豎設/ 改動/ 拆除用於 支承空調機/ 照明裝置/ 天線/ 收發器的支架	自建築物外牆伸出	1.28	2.31·2.49	3.26·3.27
豎設/ 改動/ 拆除 室外金屬通風管道/ 相關的承托支架		1.5·1.47	2.2·2.31· 2.47	3.2·3.47· 3.48·3.49
豎設/ 改動/ 修葺/ 拆除 簷篷/ 可收合遮篷		1.27	2.31·2.43	3.25·3.26· 3.38·3.43
豎設/ 改動/ 拆除 晾衣架				3.29·3.30
建造/ 改動/ 修葺/ 拆除/ 更換窗/ 玻璃外牆		1.60	2.8·2.9	3.6·3.7
修葺/ 更換 幕牆		1.61		
豎設/ 改動/ 拆除/ 修葺/ 更換 防護欄障		1.6	2.5	3.3
修葺結構構件		1.17	2.17	
豎設/ 修葺/ 改動/ 加建/ 拆除 排水渠管	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/ 修葺/ 拆除 非承重的鋼筋混凝土外牆/ 用磚建造的外牆		1.15	2.13·2.14· 2.15	3.11·3.12
開鑿/ 復原 非承重的鋼筋混凝土外牆/ 用磚建造的外牆上的洞口				3.45·3.46
豎設/ 改動/ 修葺/ 拆除建築物外牆開口的 金屬風罩			2.41	
鞏固 違例構築物 (用於支承空調機/ 冷卻水塔/ 相關管道的 構築物、晾衣架及簷篷)				3.34·3.35· 3.36·3.37
拆除 違例構築物		1.30·1.38· 1.39	2.32·2.38· 2.39	3.32
豎設/ 改動/ 拆除 室內樓梯		1.1·1.32		3.1
開鑿/ 復原 平板洞口		1.2·1.35	2.1·2.35	

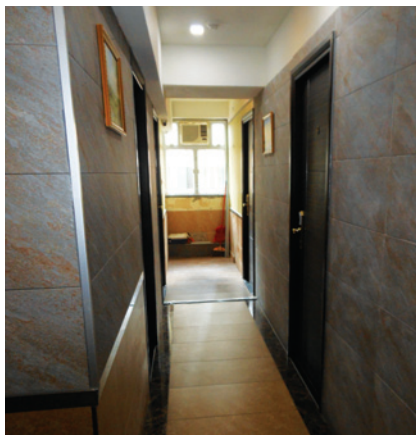
▶ 室內裝修/ 改建及分間樓宇單位

小型工程種類		項目 ¹		
		第I級別	第II級別	第III級別
與安裝/ 改動/ 拆除 載貨用升降機/ 樓梯升降機/ 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		
於住用樓宇單位內豎設用磚建造的非承重牆、鋪設實心樓面地台，或豎設或改動地底以上的排水渠，將 住用樓宇單位分間 為3個或多於3個的房間，而其中最少3個房間均有提供獨立洗手間或其他衛生設施，並且該等房間的數目大於原來經批准的圖則所顯示的該等房間的數目		1.41		
開鑿或改動 樓梯 或其防護門廊的圍封部分（不包括承重牆）上的洞口		1.42		
於樓宇單位內，豎設用磚建造的非承重牆		1.43		3.39·3.40
鋪設實心地台，以加厚樓宇單位內的樓板		1.44		3.41·3.42
豎設/ 修葺/ 拆除以金屬暗銷及嵌固件固定於 建築物內牆壁 上的鑲板		1.31	2.33	
豎設/ 改動於 建築物內 用作懸掛空調裝置或機械通風裝置的承托支架		1.51		
豎設/ 改動於 建築物內 的 金屬通風管道 / 相關的承托支架		1.46	2.46	
豎設/ 改動 通風系統 中的防火閘			2.42	

有關每項小型工程的詳細描述、尺寸、位置和相關規定，請瀏覽屋宇署網站 www.bd.gov.hk，以及參閱《規例》和《小型工程監管制度之技術指引》。項目的相關規定一般涉及結構方面的限制，例如有關工程不會導致對任何懸臂式平板造成額外荷載，不涉及改動任何其他結構構件，而位置方面，如有關工程位於平板或屋頂上，則可能規定該平板或屋頂不屬懸臂式平板等。獲委任的訂明建築專業人士及/ 或訂明註冊承建商須確保遵從有關項目的所有規定。

註：

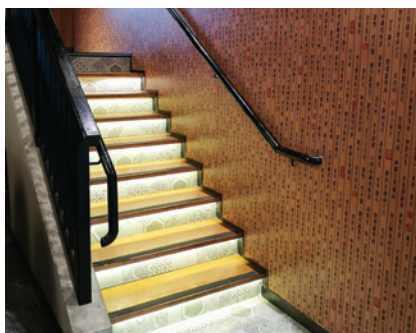
- 項目的數字代表小型工程的級別及項目編號，例如“1.5”，即代表該工程屬《規例》內第I級別的第5項小型工程。任何改動工程須理解為包括為該項目進行的鞏固工程。任何豎設工程須理解為包括為該項目進行的更換工程。任何拆除工程須理解為包括符合該項目描述及屬於違例構築物的拆除工程。
- 屋宇裝備裝置包括太陽能熱水系統、光伏系統（太陽能板）、天線、收發器、空調機、冷卻水塔、照明裝置及泵裝置（裝置）及與任何該等裝置相關的管道，但不包括水箱、升降機、樓梯升降機、升降平台、通風管道及無線電通訊站。
- 僅用於拆除工程



於樓宇單位內豎設用磚建造的非承重牆、鋪設實心地台以加厚樓板，或豎設或改動地底以上的排水渠



金屬風罩



室內樓梯



樓梯升降機或升降平台
相關建築工程



在外牆開鑿洞口



以金屬暗銷及嵌固件固定於建築物內牆壁上的鑲板



空調機的支承構築物



空調機的承托支架



窗或玻璃外牆



可收合遮篷



晾衣架



用磚建造的非承重牆



機械通風裝置的承托支架



防火閘

▶ 豁免工程

根據《建築物條例》第41(3)條，若建築工程（小型工程除外）在建築物內進行而不涉及樓宇的結構，就屬於豁免審批建築工程，無須事先獲得屋宇署批准圖則及同意展開工程。雖然工程無須由訂明註冊承建商進行，亦無須由訂明建築專業人士監督，但必須在不違反《建築物條例》下所訂立各規例（規例訂明有關消防安全、結構安全及排水工程等方面的建築設計及建造標準）的情況下進行。一般室內裝修/ 改建工程（小型工程除外），如油漆、室內批灰泥或牆紙工程、修葺或更換內支管（埋置管道除外）或衛生設備工程、拆除室內無須具備耐火時效的非承重間牆，均屬《建築物條例》豁免的工程。

▶ 指定豁免工程

除上述一般的豁免工程外，「小型工程監管制度」訂明30項複雜程度及安全風險均低於一般小型工程的指定豁免工程。根據《建築物條例》的規定，展開指定豁免工程前無須事先獲得屋宇署批准圖則及書面同意，亦無須委任認可人士及註冊承建商進行有關工程。與室內裝修/ 改進行業有關的指定豁免工程項目列於第7及8頁。

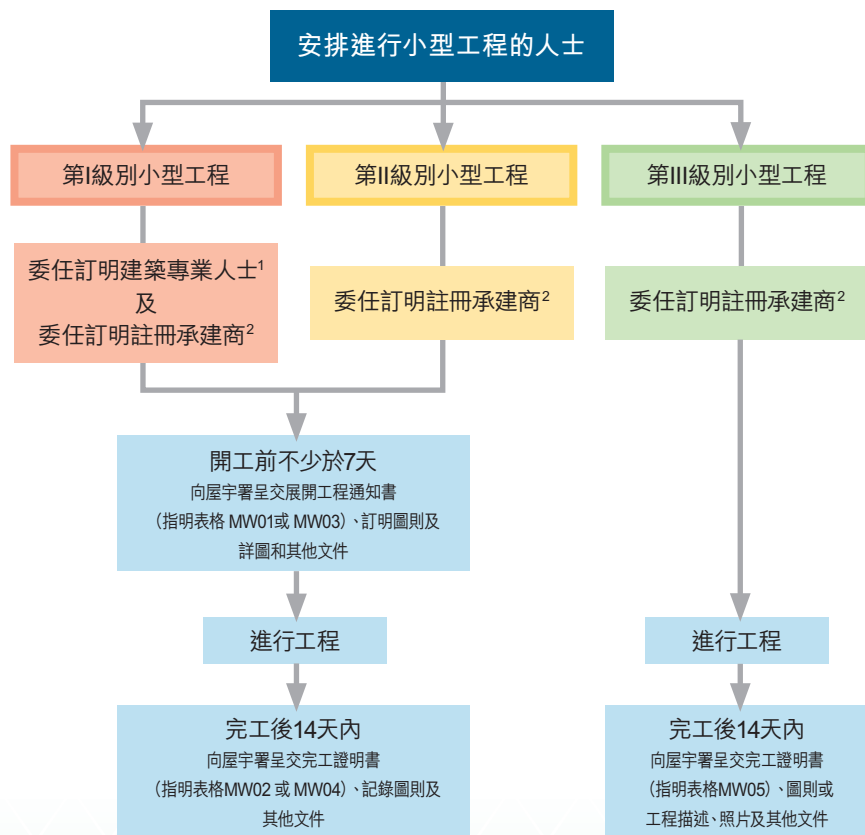
工程種類	指定豁免工程描述		項目
屋宇裝備裝置的 支承構築物/ 金屬箱	拆除地面上/ 簷篷上/ 屋頂上高度不超過1米的 支承構築物/ 金屬箱		12
支承重量不多於 100公斤的 空調機/ 照明裝置 的承托支架	豎設/ 改動/ 拆除與地面/ 屋頂的距離不超過 3米的承托支架, 而該承托支架並無伸出外牆 多於600毫米 (支架並無伸出任何街道或有關 建築物的公用部分之上)		13
室外金屬 通風管道/ 相關 的承托支架	地面上/ 屋頂上	拆除通風管道/ 承托支架 - 該管道/ 支架的高度不超過1米	12
		豎設/ 改動/ 拆除通風管道/ 承托支架 - 該管道/ 支架與地面/ 屋頂的 距離不超過900毫米	22
	自建築物 外牆伸出	豎設/ 改動/ 拆除通風管道/ 承托支架 - 該管道/ 支架並無伸出超過 750毫米 - 該管道/ 支架與地面/ 屋頂的 距離不超過3米 (如屬豎設或改動工程, 該管道/ 支架並無伸出至任何街道或有 關建築物的公用部分上方)	23
	露台/ 外廊/ 簷篷上	豎設/ 改動/ 拆除通風管道/ 承托支架 - 該管道的最大橫切面尺寸不 超過750毫米 - 該管道/ 支架與地面/ 屋頂的 距離不超過3米 - 該管道/ 支架與露台/ 外廊/ 簷篷的距離不超過900毫米 (如屬豎設或改動工程, 該管道/ 支架並無伸出至任何 街道或有關建築物的公用部分 上方)	

工程種類	指定豁免工程描述		項目
室外金屬通風管道/ 相關的承托支架	懸掛於露台/ 外廊/ 簷篷底部之下	豎設/ 改動/ 拆除金屬通風管道/ 相關的承托支架 - 該管道的最大橫切面尺寸不超過750毫米 - 該管道/ 支架與地面/ 屋頂的距離不超過3米 (如屬豎設或改動工程, 該管道/ 支架並無伸出至任何街道或有關建築物的公用部分上方)	23
輕質簷篷	豎設/ 改動/ 拆除與地面/ 屋頂的距離不超過3米的非混凝土簷篷, 而該簷篷並無任何部分伸出外牆多於500毫米 (簷篷並無伸出任何街道或有關建築物的公用部分之上)		14
晾衣架	豎設/ 改動/ 拆除與地面/ 屋頂的距離不超過3米的晾衣架, 而晾衣架並無任何部分伸出外牆多於750毫米 (晾衣架並無伸出任何街道或有關建築物的公用部分之上)		15
為建築物外牆的開口豎設金屬窗柵/ 金屬風罩	豎設/ 改動/ 修葺/ 拆除金屬窗柵/ 金屬風罩 - 該窗柵/ 風罩與地面/ 屋頂的距離不超過3米 - 該窗柵/ 風罩並無任何部分自有關外牆伸出超過300毫米 (窗柵/ 風罩並無伸出至任何街道或有關建築物的公用部分上方)		27
細小的平板洞口	開鑿/ 復原細小的平板洞口		1、2

以上為經簡化的工程描述。有關指定豁免工程各項目的詳細描述, 請瀏覽屋宇署網站 www.bd.gov.hk, 以及參閱《規例》和《小型工程監管制度之技術指引》。

► 簡化規定

按照「小型工程監管制度」的簡化規定展開小型工程，無須根據《建築物條例》第14(1)條事先獲得屋宇署批准圖則和同意展開工程。任何人士，不論是業主/佔用人或其中介人（例如設計公司），須委任訂明註冊承建商進行小型工程。如涉及第I級別小型工程，須委任訂明建築專業人士設計和監督工程。以下是進行第I、第II和第III級別小型工程的流程圖：



訂明建築專業人士及訂明註冊承建商的名冊，可登入屋宇署網站 www.bd.gov.hk 查閱。

註：

¹ 訂明建築專業人士指認可人士/註冊檢驗人員*及（視乎工程項目而定）註冊結構工程師/註冊岩土工程師。

*如工程屬訂明修葺或任何相關的拆卸工程，註冊檢驗人員可就該工程肩負認可人士的職能。

² 訂明註冊承建商指註冊一般建築承建商、相關專門工程類別的註冊專門承建商或相關的小型工程級別/類型/項目的註冊小型工程承建商。

▶ 施工期間新增小型工程項目

已呈交工程展開通知書的第I或第II級別小型工程在施工期間，如有需要新增一些第I或第II級別工程項目，訂明建築專業人士或訂明註冊承建商須在有關新增項目施工前不少於7天，另向屋宇署呈交工程展開通知書（即指明表格MW11或MW12）、訂明圖則及詳圖和其他文件，並在工程完工後14天內，連同所有其他已完成的小型工程項目，一併向屋宇署呈交完工證明書（即指明表格MW02或MW04）、記錄圖則及其他文件。

▶ 註冊小型工程承建商類別

建築公司可申請註冊為註冊小型工程承建商（公司），並可根據其工作經驗、資格和適任程度，就各級別的一個或多個類型（A至H）小型工程申請註冊：

- A類型 — 改動及加建工程
- B類型 — 修葺工程
- C類型 — 關乎招牌的工程
- D類型 — 排水工程
- E類型 — 關乎適意設施的工程
- F類型 — 飾面工程
- G類型 — 拆卸工程
- H類型 — 關乎建築物內的通風系統的工程

個別的自僱從業員可根據其資格和經驗，申請註冊成為相關第III級別小型工程項目（編號3.1至3.66）的註冊小型工程承建商（個人）。

▶ 委任訂明註冊承建商

當物色訂明註冊承建商進行常見的小型工程時，可參閱第11至13頁的小型工程類型列表，並根據小型工程的類型、級別及項目編號，委任持有該等類型註冊資格的相關註冊承建商。

示例1

“豎設並非用作逃生途徑或消防和救援進出途徑的室內樓梯”屬於小型工程項目第1.1項，室內裝修/ 改建行業從業員或其委任的中介人須委任以下人士進行工程：

1. 訂明建築專業人士；及
2. 註冊一般建築承建商或持有第I級別A類型註冊資格的註冊小型工程承建商（公司）。

示例2

“於通風系統中豎設防火閘”屬於小型工程項目第2.42項，室內裝修/ 改建行業從業員或其委任的中介人須委任以下人士進行工程：

1. 註冊一般建築承建商；或
2. 持有第II級別H類型註冊資格的註冊小型工程承建商（公司）；或
3. 其姓名或名稱記入專門承建商分冊中通風系統工程類別的註冊專門承建商。

示例3

“於地面或開放進入的屋頂（不包括懸臂式平板）上豎設用於支承重量不超過200公斤的空調機/ 冷卻水塔及相關管道的構築物”屬於小型工程項目第3.50項，室內裝修/ 改建行業從業員或其委任的中介人須委任以下人士進行工程：

1. 註冊一般建築承建商；或
2. 持有第III級別A或E類型註冊資格的註冊小型工程承建商（公司）；或
3. 持有第III級別第3.50項註冊資格的註冊小型工程承建商（個人）。

▶ 註冊小型承建商名冊

如需要委任註冊小型工程承建商(公司)進行第I、第II及/或第III級別與室內裝修/改建行業相關的小型工程,可參考屋宇署網站 www.bd.gov.hk 內的註冊小型工程承建商(公司)名冊,並根據有關項目的小型工程級別及類型委任持有相關註冊資格的註冊承建商。以下例子是網上名冊所顯示的內容:

註冊小型工程承建商(公司)					
公司名稱	註冊號碼	屆滿日期	級別/類型	獲授權簽署人的姓名及其獲註冊的級別/類型的小型工程	
艾華斯公司 XYZ COMPANY	MWC 12/2010	31/12/2023	I, II, III/A, B, E II, III/D, F, G	陳大文 CHAN TAI-MAN	級別/類型 I, II, III/A, B, E
				陳小文 CHAN SIU-MAN	級別/類型 II, III/D, F, G
聯絡資料: XXXX XXXX					

如需要委任註冊小型工程承建商(個人)進行第III級別與室內裝修/改建行業相關的小型工程,可參考屋宇署網站 www.bd.gov.hk 內的註冊小型工程承建商(個人)名冊,並根據有關小型工程項目委任持有相關註冊資格的註冊承建商。以下例子是網上名冊所顯示的內容:

註冊小型工程承建商(個人)			
承建商姓名	註冊號碼	屆滿日期	獲註冊的第III級別小型工程項目
誠見商 SHING KIN-SHEUNG	MWC(W) 123/2010	31/12/2023	3.2, 3.23, 3.24, 3.50
聯絡資料: XXXX XXXX			
張小明 CHEUNG SIU-MING	MWC(W) 345/2010	31/12/2023	3.2, 3.26, 3.27, 3.34, 3.35, 3.50
聯絡資料: XXXX XXXX			

▶ 按簡化規定呈交的文件

訂明建築專業人士及訂明註冊承建商須全面遵守《建築物條例》及其附屬法例，製備及按時向屋宇署呈交所需文件。主要的文件包括：

1. 表格：

採用指明表格的工程展開通知書（開工前不少於7天）（適用於第I及第II級別小型工程）及完工證明書（完工後14天內）（適用於所有級別的小型工程）。

2. 圖則：

(a) 第I或第II級別小型工程

《建築物（管理）規例》第8條訂明的圖則及詳圖。

(b) 第III級別小型工程

顯示已完成工程的圖則或工程描述。

3. 照片：

顯示有關處所在緊接該工程展開前及完工後實際狀況的照片。

4. 監工計劃書：

符合《監工計劃書的技術備忘錄》規定的監工計劃書（只適用於部分第I級別小型工程）。

有關呈交上述文件的規定及指引，請參閱屋宇署發出的《註冊承建商作業備考》71。

▶ 查閱樓宇記錄

在現存樓宇進行小型工程，可能涉及改動及加建工程。訂明建築專業人士或訂明註冊承建商應根據檢查有關樓宇實際狀況所得的資料，以及現存樓宇記錄，製備小型工程圖則。公眾可親臨九龍油麻地海庭道11號西九龍政府合署北座屋宇署總部2樓的屋宇署樓宇資訊中心，查閱樓宇經批准的圖則及小型工程完工記錄資料，或瀏覽屋宇署網站的百樓圖網系統 (bravo.bd.gov.hk)，於網上查閱有關資料。查閱樓宇記錄須繳交有關費用。

有關服務詳情，請瀏覽

www.bd.gov.hk/tc/about-us/building-information-centre/index.html

▶ 安排進行小型工程人士的法律責任

安排進行小型工程的人士，不論是業主/住戶本人或其中介人，須根據《建築物條例》的規定委任訂明建築專業人士及/或訂明註冊承建商進行有關工程。安排進行小型工程的人士如蓄意不按這項規定委任所需人士，可被檢控。

▶ 訂明建築專業人士及訂明註冊承建商的法律責任

獲委任進行小型工程的訂明建築專業人士及訂明註冊承建商，須遵從《建築物規例》及其他相關法例的規定。訂明註冊承建商只應進行已註冊的小型工程級別及類型或項目。如違反有關規定，可遭檢控及紀律處分。

▶ 保險

業主/住戶或其委任的中介人為本身利益着想，在小型工程展開前，應確保其委任的訂明註冊承建商已購備各項所需保險，以盡量減低因進行小型工程而引致任何索償風險。

▶ 於樓宇公用部分進行小型工程

若小型工程在樓宇公用部分（如建築物外牆）進行，安排進行小型工程的人士及其委任的人士（包括訂明建築專業人士/ 訂明註冊承建商），應取得全體共同業主/ 業主立案法團及管理公司同意，並須遵守大廈公契訂明的所有責任。

▶ 建築廢料

訂明註冊承建商須採取合適措施，以確保妥善處置建築廢料。

▶ 支付安全計劃

政府為免承建商在投標過程中因削價競爭而忽視地盤安全，特別推出了支付安全計劃，以確保承建商在作業過程中維持高水平的工作安全標準。根據計劃，承建商須把有關安全的項目納入標書。倘若承建商落實這些項目，委任有關承建商的人士便須向承建商支付有關的安全項目費用；但若未能落實，則承建商不會獲得支付這方面的費用。政府希望藉此計劃推動建造業注意安全，鼓勵業主/ 僱主支持承建商實踐安全措施，以提升地盤的安全水平。

▶ 支援措施

為協助推行「小型工程監管制度」，屋宇署已推出以下措施，以協助公眾了解 and 善用制度：

- 為建造業提供小型工程技術指引及作業備考，以資參考。
- 向公眾、樓宇業主及業主立案法團派發小冊子及一般指引，以介紹「小型工程監管制度」，協助他們了解小型工程的分級，以及需要委任適當的訂明建築專業人士和訂明註冊承建商進行小型工程。
- 提供流動應用程式，方便公眾使用流動裝置查閱有關「小型工程監管制度」的資訊。
- 將「小型工程監管制度」的詳細資料上載屋宇署網站 www.bd.gov.hk，供公眾參考。
- 設立熱線電話，解答公眾查詢。

▶ 查詢

如有任何關於「小型工程監管制度」的查詢，請聯絡屋宇署，辦法如下：

- 郵寄地址：九龍油麻地海庭道11號西九龍政府合署北座屋宇署總部地下
- 電郵地址：enquiry@bd.gov.hk
- 熱線電話：2626 1616（由“1823”接聽）
- 查詢服務：九龍油麻地海庭道11號西九龍政府合署北座屋宇署總部地下

公眾可於App Store / Google Play下載有關「小型工程監管制度」的流動應用程式 - 小型工程錦囊，進一步認識「小型工程監管制度」。



本小冊子並非法律文件，目的在介紹「小型工程監管制度」的主要內容，以加深業界對制度的認識。