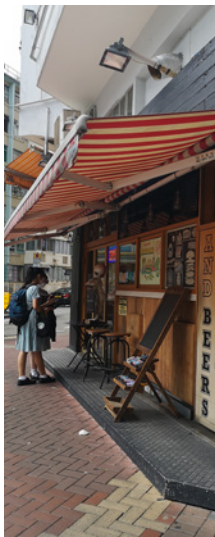




小型適意設施 檢核計劃



2021年9月1日全面實施



小型適意設施檢核計劃

2021 年 9 月 1 日全面實施

在 2020 年 9 月 1 日之前已經豎設的違例小型適意設施，如符合《建築物(小型工程)規例》(第 123N 章)有關訂明建築物或建築工程的技術規格，根據「小型適意設施檢核計劃」，經訂明建築專業人士及／或訂明註冊承建商檢查、鞏固(如有需要)及向屋宇署核證其結構安全後，可以繼續保留使用。

現行的小型工程監管制度設有「家居小型工程檢核計劃」，涵蓋若干現存的違例小型適意設施，分別是空調機、冷卻水塔及任何相關空氣管道的承托支架或支承構築物、晾衣架及簷篷。如該等設施在小型工程監管制度於 2010 年 12 月 31 日實施前豎設，並符合《建築物(小型工程)規例》附表 3 訂明的描述及規定，便可申請進行檢核。於 2013 年，該檢核計劃擴展以涵蓋於 2013 年 9 月 2 日前豎設，並符合訂明描述及規定的現存違例招牌，即「招牌檢核計劃」。

為了擴大小型工程監管制度的涵蓋範圍，屋宇署於 2020 年修訂《建築物(小型工程)規例》，將更多類小型適意設施指定為小型工程，並於同年 9 月 1 日起實施修訂規例。隨後，屋宇署於 2021 年修訂《建築物條例》附表 8 及《建築物(小型工程)規例》附表 3，以便於 2021 年 9 月 1 日起實施另一項檢核計劃，即「小型適意設施檢核計劃」(檢核計劃)。檢核計劃涵蓋 11 類於 2020 年 9 月 1 日前已豎設的違例小型適意設施，而在《建築物(小型工程)規例》的小型工程項目中，均有其相對應的項目。

經檢核的違例小型適意設施，雖然仍屬僭建物，但屋宇署不會因有關設施在未有事先獲得屋宇署批准及同意的情況下完成或進行為由，而根據《建築物條例》採取執法行動，發出清拆令或警告通知。

合資格參與檢核計劃的小型適意設施

申請檢核的違例小型適意設施，必須符合《建築物(小型工程)規例》附表 3 第 4 部所訂明的下述技術規格：

1. 用於支承屋宇裝備裝置¹的構築物或其金屬箱

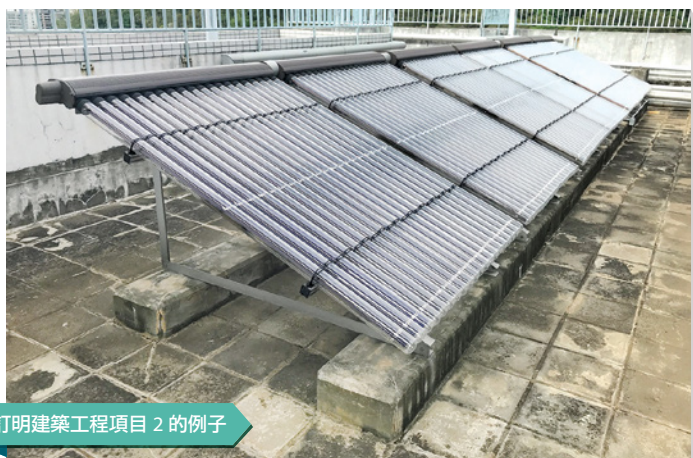
《建築物(小型工程)規例》附表 3 第 4 部的訂明建築物或建築工程項目：	
1	2
《建築物(小型工程)規例》附表 1 第 3 部相對應的小型工程項目：	
1.50	3.50
地面、簷篷(不包括懸臂式平板) 或建築物屋頂上(不包括懸臂式平板)	地面或建築物屋頂上 (不包括懸臂式平板及非開放屋頂)
不涉及改動任何其他結構構件	
如屬支承構築物：	
高度 ≤2.5 米(用作支承天線或收發器)或 ≤1.5 米(用作支承其他屋宇裝備裝置)	
--	屋宇裝備裝置的重量 ≤200 公斤
--	屋宇裝備裝置的平均重量(如位於地面上) ≤ 地面面積每平方米 100 公斤或(如位於屋 頂上) ≤ 平板面積每平方米 100 公斤
如屬金屬箱：	
該金屬箱的重量 ≤ 該屋宇裝備裝置的重量的 10%	
該裝置在所有方向均與該金屬箱的內面相距 ≤200 毫米	

註：

- 屋宇裝備裝置包括 (i) 太陽能熱水系統、光伏系統、天線、收發器、空調機、冷卻水塔、照明裝置及泵裝置(裝置)；以及 (ii) 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。



訂明建築工程項目 1 的例子

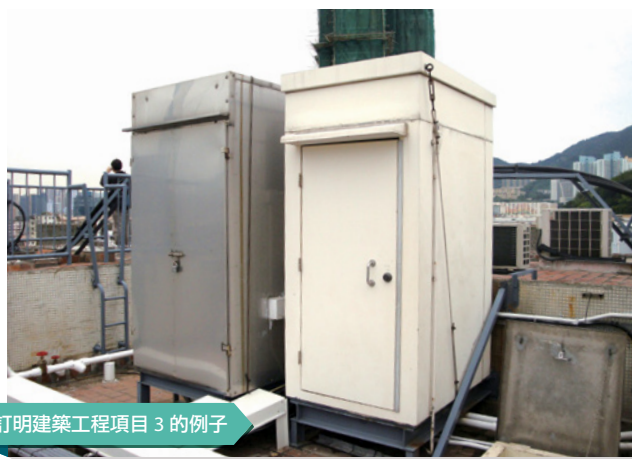


訂明建築工程項目 2 的例子



2. 用於支承無線電通訊站的構築物

《建築物(小型工程)規例》附表 3 第 4 部的訂明建築物或建築工程項目：
3
《建築物(小型工程)規例》附表 1 第 3 部相對應的小型工程項目：
1.14
只用於電訊服務並採用機組櫃的形式
建築物屋頂上豎設
不會對任何懸臂式平板造成額外荷載
該機組櫃的高度 ≤ 2.3 米
該機組櫃的長度 ≤ 1.5 米
該機組櫃的闊度 ≤ 1 米



訂明建築工程項目 3 的例子

3. 自外牆伸出、用於支承空調／照明裝置的金屬支架

《建築物(小型工程)規例》附表 3 第 4 部的訂明建築物或建築工程項目：			
4		5	
《建築物(小型工程)規例》附表 1 第 3 部相對應的小型工程項目：			
2.49	3.27	2.49	3.27
用於空調機		用於照明裝置	
自建築物外牆伸出 ≤600 毫米			
不會對任何懸臂式平板造成額外荷載			
重量 >100 公斤但 ≤150 公斤	重量 ≤100 公斤	重量 >100 公斤但 ≤150 公斤	重量 ≤100 公斤
該支架的最高點與毗鄰地面或屋頂的距離 >3 米			



訂明建築工程項目 4 的例子



訂明建築工程項目 5 的例子

4. 實心圍牆

《建築物(小型工程)規例》附表 3 第 4 部的訂明建築物或建築工程項目：	
6	7
《建築物(小型工程)規例》附表 1 第 3 部相對應的小型工程項目：	
2.6	3.55
地面上	建築物屋頂上
高度 ≤3 米	高度 ≤1.1 米
--	厚度 ≤100 毫米
--	密度 ≤ 每立方米 650 千克
--	支撐該圍牆的屋頂樓板的厚度 ≥150 毫米
--	該屋頂的加建牆壁總長度，以該屋頂的樓面面積每平方米計 ≤0.3 米



訂明建築工程項目 6 的例子



訂明建築工程項目 7 的例子

5. 室外圍欄或金屬欄杆(圍欄)

《建築物(小型工程)規例》附表3第4部的訂明建築物或建築工程項目：		
8	9	
《建築物(小型工程)規例》附表1第3部相對應的小型工程項目：		
2.7	2.56	3.56
其靠地部分可以是實心圍牆		
地面上	建築物屋頂上	
--	不會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	
高度(包括在其頂部的任何設施) ≤ 5 米	高度(包括在其頂部的任何設施) ≤ 2.5 米	高度(包括在其頂部的任何設施) ≤ 1.5 米
--	支撐該圍欄的屋頂樓板的厚度 ≥ 150 毫米	
並非用作防護欄障		
如該圍欄的靠地部分是實心圍牆：		
該圍牆本身的高度 ≤ 2.5 米	該圍牆本身的高度 ≤ 1.1 米	該圍牆本身的高度 ≤ 300 毫米
--	該圍牆的厚度 ≤ 100 毫米	
--	該圍牆的密度 ≤ 每立方米 650 千克	
--	該屋頂的加建牆壁總長度，以該屋頂的樓面面積每平方米計 ≤ 0.3 米	



訂明建築工程項目 8 的例子



訂明建築工程項目 9
(小型工程項目 2.56) 的例子



訂明建築工程項目 9
(小型工程項目 3.56) 的例子

註：a = 須檢核的網欄或金屬欄杆

《建築物(小型工程)規例》附表 3 第 4 部的訂明建築物或建築工程項目：	
10	11
《建築物(小型工程)規例》附表 1 第 3 部相對應的小型工程項目：	
1.59	2.57
位於地面上的實心圍牆 (不包括違例實心圍牆)的頂部	位於地面上的實心圍牆(不包括違例實心圍牆及符合以下說明的實心圍牆： 屬指定豁免工程第 5 項所描述者， 並在沒有《建築物條例》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
實心圍牆本身的高度 ≤ 2.5 米	
--	並非用作防護欄障
該圍牆及該網欄或欄杆(包括在其頂部的任何設施)的總高度 ≤ 10 米	該圍牆及該網欄或欄杆(包括在其頂部的任何設施)的總高度 ≤ 5 米



註：b = 須檢核的網欄或金屬欄杆

6. 支柱

《建築物(小型工程)規例》附表 3 第 4 部的訂明建築物或建築工程項目：		
12	13	
《建築物(小型工程)規例》附表 1 第 3 部相對應的小型工程項目：		
2.53	2.54	3.54
地面上	建築物屋頂上	
--	不會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	
高度(包括在其頂部的任何設施) ≤5 米	高度(包括在其頂部的任何設施) >1.5 米但 ≤2.5 米	高度(包括在其頂部的任何設施) ≤1.5 米
重量(包括在其頂部的任何設施, 但不包括底座) ≤150 公斤	重量(包括在其頂部的任何設施, 但不包括底座) ≤100 公斤	
不屬指定豁免工程項目 17 所描述者	--	
--	如該屋頂有多於一條支柱：	
--	每條支柱之間的距離, 最少有 2.5 米	
--	支撐該支柱的屋頂樓板的厚度 ≥150 毫米	



訂明建築工程項目 12 的例子



訂明建築工程項目 13
(小型工程項目 2.54) 的例子



訂明建築工程項目 13
(小型工程項目 3.54) 的例子

7. 位於圍牆的金屬閘

《建築物(小型工程)規例》附表 3 第 4 部的訂明建築物或建築工程項目：		
14		
《建築物(小型工程)規例》附表 1 第 3 部相對應的小型工程項目：		
1.16	2.16	3.13
不會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		
該閘最少有一扇的重量 >300 公斤	該閘最少有一扇的重量 >200 公斤	--
--	該閘每一扇的重量 ≤300 公斤	該閘每一扇的重量 ≤200 公斤
高度 ≤3.2 米		



8. 簷篷

《建築物(小型工程)規例》附表 3 第 4 部的訂明建築物或建築工程項目：	
15	16
《建築物(小型工程)規例》附表 1 第 3 部相對應的小型工程項目：	
1.27	3.25
簷篷位於建築物的入口處上方， 而且自該建築物外牆伸出	簷篷自建築物外牆伸出
不會對任何懸臂式平板造成額外荷載	
自該外牆伸出 ≤ 2 米	自該外牆伸出 ≤ 500 毫米
不是以混凝土建造	
--	該簷篷的最高點與該屋頂 (如該簷篷在屋頂上方)或地面 (在其他情況下)的距離 > 3 米



訂明建築工程項目 15 的例子



訂明建築工程項目 16 的例子

9. 可收合遮篷

《建築物(小型工程)規例》附表 3 第 4 部的訂明建築物或建築工程項目：
17
《建築物(小型工程)規例》附表 1 第 3 部相對應的小型工程項目：
2.43
設於建築物外牆的開口及該開口是：
門口(並非用作逃生樓梯出口或通往露台或外廊的門口)；或
窗口(不包括機房、洗手間、浴室或廚房的窗口)
在收合後，該遮篷自該外牆伸出 ≤500 毫米
在完全展開時，該遮篷自該外牆伸出 ≤2 米(如該遮篷在屋頂上方伸出) 或 ≤2.5 米(在其他情況下)
該遮篷的最高點與該屋頂(如該遮篷在屋頂上方) 或地面(在其他情況下)的距離 ≤5.5 米
並非固定於任何懸臂式平板
並無任何部分高於該開口所在樓層的天花板
該遮篷的闊度最多比該開口的左右兩邊各超出 500 毫米



訂明建築工程項目 17 的例子

10. 花棚

《建築物(小型工程)規例》附表3第4部的訂明建築物或建築工程項目：		
18	19	
《建築物(小型工程)規例》附表1第3部相對應的小型工程項目：		
2.44	1.45	2.45
地面花園上	建築物屋頂上	
--	不會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	
高度 ≤ 2.5 米		
該花棚的架空支架每個開口的長度及闊度 ≥ 200 毫米		
該花棚與任何其他構築物之間的水平淨空 ≥ 500 毫米		
如該花棚位於非私人花園：	如該花棚位於建築物公用部分：	
每個花棚所覆蓋的面積 ≤ 20 平方米	每個位於該部分的花棚所 覆蓋的面積 ≤ 20 平方米	每個位於該部分的花棚所 覆蓋的面積 ≤ 5 平方米
各個花棚所覆蓋的面積的 總和 ≤ 該花園總面積的 10%	各個花棚所覆蓋的面積的總和 ≤ 該部分總面積的 5%	
如該花棚位於私人花園：	如該花棚位於非建築物公用部分(非公用部分)：	
各個位於該花園的花棚所 覆蓋的面積的總和 ≤ 20 平方米及 ≤ 該花園總面積的 5%	--	每個位於該非公用部分的 花棚所覆蓋的面積 ≤ 5 平方米
	各個花棚所覆蓋的面積的總和 ≤ 20 平方米及 ≤ 該部分總面積的 5%	



訂明建築工程項目 18 的例子



訂明建築工程項目 19 的例子



11. 室外金屬通風管道或任何相關的承托支架

《建築物(小型工程)規例》附表 3 第 4 部的訂明建築物或建築工程項目：		
20		21
《建築物(小型工程)規例》附表 1 第 3 部相對應的小型工程項目：		
2.47	3.47	3.48
不會對任何懸臂式平板造成額外荷載		
地面上或建築物屋頂上		如該管道或支架自建築物外牆伸出：
該管道或支架的最高點與毗鄰地面或毗鄰屋頂(視情況所需而定)的距離 >1.5 米但 ≤2.5 米	該管道或支架的最高點與毗鄰地面或毗鄰屋頂(視情況所需而定)的距離 ≤1.5 米	該管道或支架的最高點與該屋頂(如該管道或支架在屋頂上方)或地面的距離 >3 米
--		自該外牆伸出 ≤600 毫米
--		如該管道或支架位於建築物的露台、外廊或簷篷(不包括懸臂式平板)上或懸掛於建築物的露台、外廊或簷篷(不包括懸臂式平板)底部之下：
--		該管道(或與該支架相關的管道)的最大橫切面尺寸 ≤600 毫米
--		該管道或支架的最高點與該屋頂(如該管道或支架在屋頂上方)或地面(在其他情況下)的距離 >3 米

--

如該管道或支架位於建築物的露台、外廊或簷篷上，該管道或支架的最高點與該露台、外廊或簷篷的距離 ≤ 1.5 米



訂明建築工程項目 20
(小型工程項目 2.47) 的例子



訂明建築工程項目 20
(小型工程項目 3.47) 的例子



訂明建築工程項目 21 的例子



此外，這些違例小型適意設施亦須符合《建築物條例》及其附屬規例的規定，尤其是以下載於各附屬規例的技術規定：

- 建造規定；
- 位置及尺寸規定；
- 消防安全及排水規定；及
- 天然照明及通風規定。

工程亦可能須符合地政總署、規劃署及古物古蹟辦事處等相關部門的有關規定。

合資格進行檢核的建築專業人士及／或註冊承建商

合資格為各類違例小型適意設施進行檢核的訂明建築專業人士及／或訂明註冊承建商（獲委任人）概述如下：

獲委任人	違例小型適意設施所屬相對應的小型工程級別		
	第 I 級別	第 II 級別	第 III 級別
訂明建築專業人士			
認可人士	✓ ⁽¹⁾	✓	✓
註冊結構工程師	✓ ⁽¹⁾	✓	✓
註冊檢驗人員 ⁽²⁾	--	✓	✓

註：

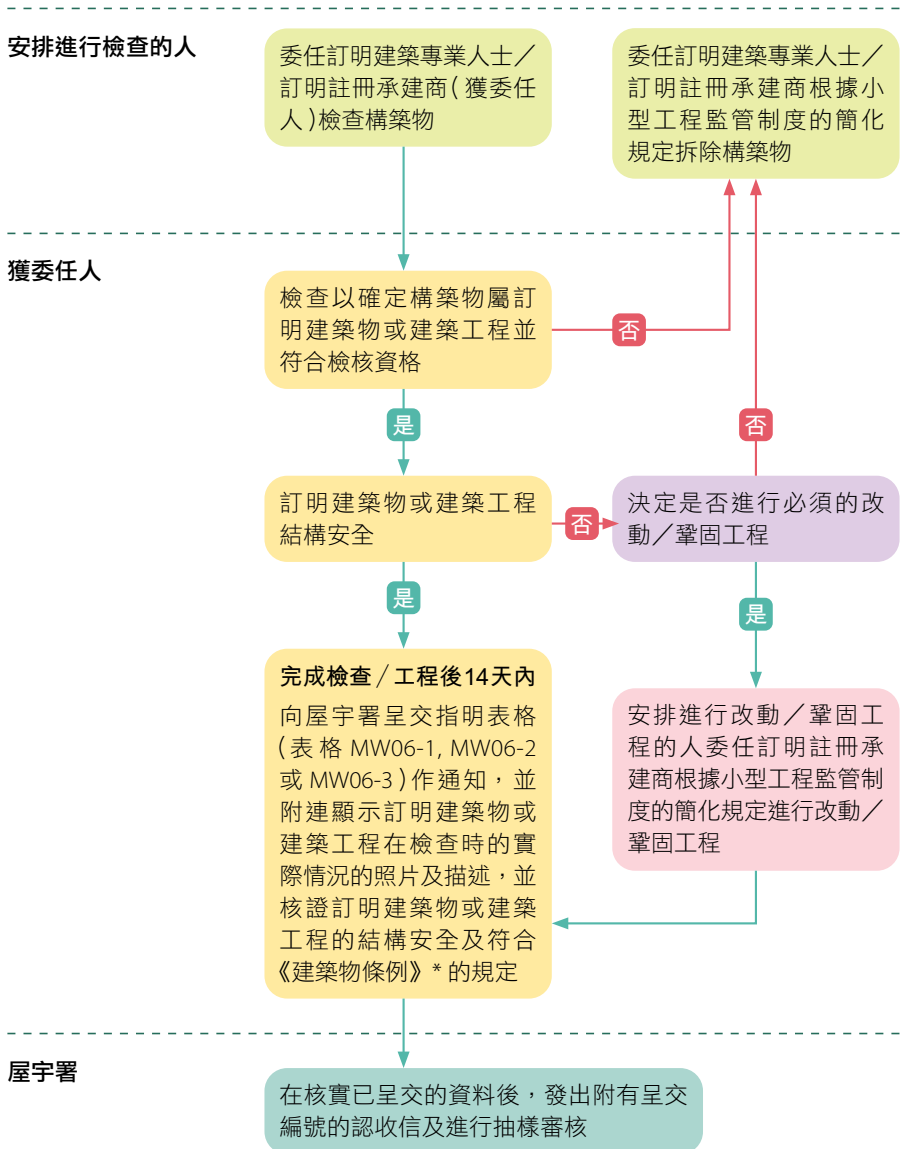
1. 檢核相對應第 I 級別小型工程的違例構築物須委任認可人士。但若該違例構築物不屬於指明建築結構（指明建築結構指符合《建築物（小型工程）規例》第 37(4) 條所指的所有條件的建築結構），則須同時委任認可人士及註冊結構工程師。
2. 不論小型適意設施是否附建於已接獲強制驗樓計劃下的法定通知的樓宇，註冊檢驗人員亦可獲委任檢核符合相關第 II 或第 III 級別小型工程描述的違例小型適意設施。

訂明註冊承建商 ⁽³⁾			
註冊一般建築承建商	--	✓	✓
註冊小型工程承建商(公司) ⁽⁴⁾	--	✓ ⁽⁵⁾	✓
註冊小型工程承建商(個人) ⁽⁶⁾	--	--	✓

註：

- 若涉及改動／鞏固工程，必須委任註冊一般建築承建商或已就相關小型工程類型及級別註冊的註冊小型工程承建商進行工程。
- 獲委任進行檢核的註冊小型工程承建商(公司)必須已就相對應的小型工程類型及級別註冊。詳情請參閱《小型工程監管制度之技術指引》或《小型工程監管制度之一般指引》。
- 已就第 I 或第 II 級別相關類型小型工程註冊的註冊小型工程承建商(公司)可被委任檢核與相關第 II 級別小型工程項目描述相對應的違例構築物。
- 已就小型工程項目第 3.13、3.25、3.27、3.47、3.48、3.50、3.54、3.55 或 3.56 項註冊的註冊小型工程承建商(個人)可被委任檢核與相關小型工程項目描述相對應的違例構築物。

呈交程序



*《建築物條例》第 14(1) 條及《建築物(管理)規例》第 25 條除外。

通過檢核的小型適意設施的法定地位

通過檢核的違例小型適意設施，由於在豎設工程前並未獲屋宇署批准，所以在檢核後仍然屬於僭建物。不過，已通過檢核的適意設施如非變得危險，屋宇署不會採取執法行動。

不符合規定的檢核

檢核計劃屬於自我監管制度，在這制度下訂明建築專業人士及訂明註冊承建商根據所賦予的法律責任，對現存違例小型適意設施進行檢查、鞏固及安全核證。屋宇署會對接獲的檢核申請進行抽樣審查，以確保有關檢核符合相關法定要求及相關的鞏固工程(如有)達到所需標準。如發現任何違規情況，屋宇署會知會獲委任人，並可能考慮取締不符合規定的檢核，以及對違反法定要求的人士採取檢控及／或紀律處分行動。

須獲得違例構築物的擁有人或有關單位業主的同意

於進行檢查、改動或鞏固工程(如適用)前，安排進行該檢查或工程的人應先取得該違例構築物的擁有人或有關單位業主的同意。



檢核豎設於樓宇公用部分的小型適意設施

如違例小型適意設施豎設於大廈外牆或樓宇的其他公用部分，安排進行檢核的人應先與大廈的有關業主或共同業主／業主立案法團或物業管理公司商討大廈外牆或公用部分的使用權利，特別是在展開鞏固工程（如有）前，並遵守大廈公契所訂定的一切責任。

有關責任包括但不限於安排第三者責任保險。

如未獲上述人士同意，則有可能違反大廈公契，安排進行檢核的人可能會遭受民事起訴及須負上民事法律責任。

支援措施

為便利推行檢核計劃，屋宇署已推出以下措施，協助公眾了解和善用計劃：

- 於《小型工程監管制度之技術指引》提供有關檢核計劃的詳情，包括示例清單，供建造業界參考。
- 於《小型工程監管制度之一般指引》介紹檢核計劃的框架，協助公眾、樓宇業主及業主立案法團了解符合檢核資格的違例適意設施種類，以及需要委任訂明建築專業人士及訂明註冊承建商進行檢核。
- 將檢核計劃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

如欲查詢有關檢核計劃下的違例適意設施，請瀏覽屋宇署網站 www.bd.gov.hk 或聯絡屋宇署，辦法如下：

郵寄地址 / 查詢處：

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）

公眾可於 App Store / Google Play / AppGallery 下載小型工程監管制度流動應用程式 - 「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，目的在介紹檢核計劃的主要內容，以加深業界相關人士及公眾對計劃的認識。