

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用戶可循簡化的法定程序，以簡單和便捷的合法途徑，在私人樓宇安全地進行小規模的建築工程，從而提升這些建築工程的質素和香港樓宇的安全。

小型工程

「小型工程監管制度」所規管的共有126*項「小型工程」。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》（下稱《規例》）內說明。這些小型工程按其性質、規模、複雜程度和安全風險度，分為以下三個級別：

- 第 I 級別（共有44個項目）包括較為複雜的小型工程
- 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
- 第 III 級別（共有42個項目）主要為一般的家居小型工程

當中有部分的「小型工程」與室內裝修／改建及分間樓宇單位有關。業內人士可按照「小型工程監管制度」的簡化程序，進行有關工程。

有關126項小型工程詳情，請參閱《規例》或瀏覽屋宇署網站
<http://www.bd.gov.hk>。

註：《建築物（小型工程）規例》於2012年10月3日開始生效的修訂，指定8個新的小型工程項目。

室內裝修/改建及分間樓宇單位

小型工程	項目*		
	第I級別	第II級別	第III級別
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
豎設/改動/拆除/鞏固 簷篷	1.27	2.31	3.25, 3.26, 3.37, 3.38
豎設/修葺/改動/加建/拆除 排水渠工程	地面以上	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
開鑿/復原 平板洞口	開鑿	1.2	2.1
	復原	1.35	2.35
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
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
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	
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	
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、或豎設或改動地面以上的排水渠以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，並且這些房間的數目大於原來經批准的圖則所顯示的這類房間的數目	1.41		
開鑿/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

註：* 項目的數字代表小型工程的級別及項目編號，例如“1.5”，即代表該工程在《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。



支承空調機及
相關空氣管道的金屬支架



窗及玻璃外牆



室內樓梯及平板開鑿



於建築物內牆壁上
以金屬暗銷及嵌固件固定的鑲板



樓梯升降機或升降平台
相關的建築工程



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
豎設或改動地面以上的排水渠

豁免審批建築工程

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，根據《建築物條例》第41(3)條的規定是屬於豁免審批建築工程。這些工程無須事先向建築事務監督(屋宇署)提交圖則並獲得批准及取得展開工程的同意書便可以展開，亦無須由訂明註冊承建商進行工程及由訂明建築專業人士監督工程，但工程必須在不違反《建築物條例》下所訂立各規例(規例訂定有關消防安全、結構安全，以及排水工程等方面的建築設計及建造標準)的情況下進行。一般室內裝修及改建工程(小型工程除外)如油漆、室內批灰泥、牆紙工程或內支管(埋置管道除外)或衛生設備的修葺或更換，均是上述的豁免工程。

指定豁免工程

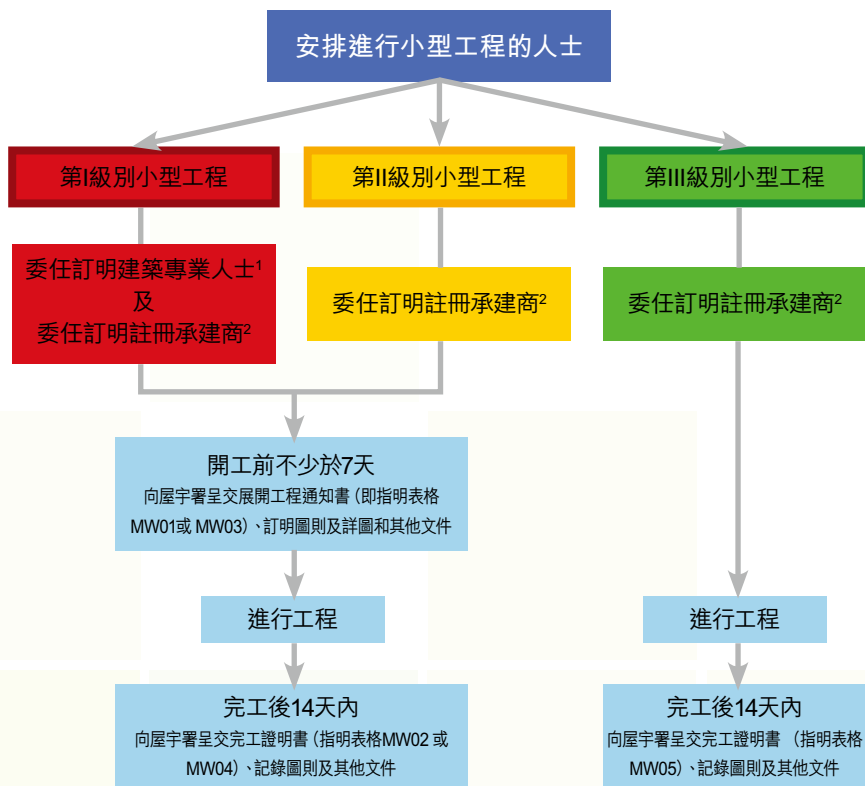
除上述一般的豁免工程之外，「小型工程監管制度」訂明15項複雜程度及安全風險均低於一般小型工程的「指定豁免工程」。根據《建築物條例》的規定，展開「指定豁免工程」前無須事先獲得屋宇署批准圖則及書面同意，亦無須委任認可人士及註冊承建商進行有關工程。與室內裝修/改建行業有關的「指定豁免工程」項目如下：

工程種類	指定豁免工程	項目
平板洞口	開鑿/ 復原細小的平板洞口	1及2
簷篷	豎設/ 改動/ 拆除與地面的距離不多於3米的非混凝土建造的簷篷，而這些簷篷並無任何部分伸出該外牆多於500毫米，亦無伸出任何街道或該建築物的公用部分之上	14
晾衣架	豎設/ 改動/ 拆除與地面的距離不多於3米的晾衣架，而這些晾衣架並無任何部分伸出該外牆多於750毫米，亦無伸出任何街道或該建築物的公用部分之上	15
支承空調機/ 冷卻水塔的 金屬支架/ 構築物	拆除坐立在地面或平板上高度不多於1米用於支承空調機/ 冷卻水塔的構築物	12
	豎設/ 改動/ 拆除與地面的距離不多於3米的自建築物外牆伸建用於支承空調機或任何相關空氣管道的金屬支架(該支架並無伸出任何街道或該建築物的公用部分之上)	13

有關「指定豁免工程」的詳情，可參閱《規例》或瀏覽屋宇署網站<http://www.bd.gov.hk>。

簡化規定

任何安排進行小型工程的人士，須委任合資格的訂明建築專業人士及/或訂明註冊承建商進行小型工程。以下是進行第I、第II和 第III 級別小型工程的流程圖：



備註：有關訂明建築專業人士及訂明註冊承建商的名冊，可參閱屋宇署網站<http://www.bd.gov.hk>。

¹ 訂明建築專業人士
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

² 訂明註冊承建商
註冊一般建築承建商、相關範疇的註冊專門承建商或相關的小型工程級別及類型或項目的註冊小型工程承建商

*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擔負認可人士的職能

施工期間新增的小型工程項目

已根據「簡化規定」呈交展開工程通知書的第I級別或第II級別小型工程，在施工期間，如有需要新增一些工程項目，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，另向屋宇署呈交展開工程通知書（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

以公司模式運作而從事小型工程的承建商，可申請註冊為註冊小型工程承建商（公司）。

註冊小型工程承建商（公司）可根據其相關的工作經驗、資格和勝任能力，就每個級別下的以下一個或多個類型(A至G)的小型工程申請註冊：

- 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

個別的自僱從業員可根據其資格和經驗，申請註冊成為第III級別相關小型工程項目（編號 3.1 至 3.42）的註冊小型工程承建商（個人）。

當物色小型工程承建商（公司）進行一些常見的小型工程時，可參閱以下小型工程類型列表，並根據小型工程的種類、級別及項目，委任持有相關類型註冊資格的註冊承建商。

室內裝修/ 改建及分間樓宇單位的小型工程類型

第 I 級別								第 II 級別								第 III 級別							
類 型								類 型								類 型							
項目編號	A	B	C	D	E	F	G	項目編號	A	B	C	D	E	F	G	項目編號	A	B	C	D	E	F	G
支承空調機/ 冷卻水塔的金屬支架/ 構築物																							
1.5	●				●		●	2.2	●				●		●	3.2	●				●		●
1.28	●				●			2.31	●				●		●	3.26	●				●		●
1.29	●				●											3.27	●				●		
																3.28	●				●		
																3.34	●				●		
																3.35	●				●		
管篷																							
1.27	●				●			2.31	●				●		●	3.25	●				●		
																3.26	●				●		●
																3.37	●				●		
																3.38	●				●		
煙囪																							
1.37	●						●	2.37	●						●								
與載貨用升降機 或 樓梯升降機 或 升降平台 相關的建築工程																							
1.3	●																						
1.4	●																						
1.33	●						●																
1.34	●						●																
晾衣架																							
																3.29	●				●		
																3.30	●				●		●
																3.36	●				●		
平板洞口																							
1.2	●							2.1	●			●											
1.35	●							2.35	●														

/ 待續

第 I 級別								第 II 級別								第 III 級別							
類 型								類 型								類 型							
項目編號	A	B	C	D	E	F	G	項目編號	A	B	C	D	E	F	G	項目編號	A	B	C	D	E	F	G
室內樓梯																							
1.1	●															3.1	●						●
1.32	●						●																
結構構件																							
1.17	●	●						2.17	●	●													
拆除違例構築物																							
1.30	●						●	2.32	●						●	3.32	●						●
1.38	●						●	2.38	●						●								
1.39	●						●	2.39	●						●								
窗及玻璃外牆																							
								2.8	●							3.6	●						
								2.9	●						●	3.7	●						●
排水渠																							
1.25				●				2.28					●			3.23				●			
1.26				●				2.29					●			3.24	●			●			●
1.36				●				2.30					●										
								2.36					●										
非承重外牆																							
1.15	●							2.13	●							3.11	●						
								2.14	●							3.12	●	●					
								2.15	●	●													
內牆壁上以金屬暗銷及嵌固件固定的鑲板																							
1.31	●						●	2.33	●					●									
分間樓宇單位																							
1.41	●															3.39	●						
1.42	●															3.40	●						
1.43	●															3.41	●						
1.44	●															3.42	●						

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”屬於第1.1項小型工程，室內裝修/改建行業從業員或其委任的中介人須委任：

1. 訂明建築專業人士；及
2. 註冊一般建築承建商；或
3. 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）進行工程。

示例2

“於地面或平板（不包括懸臂式平板）上豎設用作支承重量不多於150公斤的空調機或冷卻水塔或任何相關空氣管道的構築物”屬於第3.28項小型工程，室內裝修/改建行業從業員或其委任的中介人須委任：

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3.28項目註冊資格的註冊小型工程承建商（個人）進行工程。

如需要委任註冊小型工程承建商（公司）進行第I、第II或第III級別小型工程，可參考屋宇署網站<http://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	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		註冊號碼	屆滿日期	聯絡電話 (資料由承建商以自願性質提供)
艾華斯公司 XYZ COMPANY	I, II, III	A, B, E	陳大文 CHAN TAI-MAN	級別: I, II, III 類型: A, B, E	MWC 12/2010	31/12/2013	2625 1234
	II, III	D, F, G	陳小文 CHAN SIU-MAN	級別: II, III 類型: D, F, G			

如需要委任註冊小型工程承建商(個人)進行室內裝修/改建行業的第三級別小型工程,可參考屋宇署網站<http://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	獲註冊的第三級別小型工程項目	註冊號碼	屆滿日期	聯絡電話 (資料由承建商以自願性質提供)
誠見商 SHING KIN-SHEUNG	3.14, 3.23, 3.24	MWC(W) 123/2010	31/12/2013	—
張小明 CHEUNG SIU MING	3.2, 3.15, 3.26, 3.27, 3.28, 3.34, 3.35	MWC(W) 345/2010	31/12/2013	9012 3456

按簡化規定呈交的文件

在小型工程監管制度的「簡化規定」下，訂明建築專業人士或訂明註冊承建商須全面遵守《建築物條例》及其附屬法例的規定，製備及按時向屋宇署呈交所需文件。主要的文件包括以下幾項：

1. 表格：

採用指明表格的展開工程通知書（開工前不少於7天）（適用於第I及第II級別的小型工程）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級別的小型工程

《建築物（管理）規例》（第123章·附屬法例A）第8條訂明的圖則及詳圖。

(b) 第III級別的小型工程

顯示已完成工程的圖則或工程描述。

3. 照片：

顯示有關工程地點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：

根據《監工計劃書的技術備忘錄》要求的「監工計劃書」（只適用於部份第I級別小型工程）。

有關上述呈交的文件規定及指引，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，當中或牽涉加建或改建等工程。訂明建築專業人士或訂明註冊承建商應根據檢查相關樓宇實際的狀況所得的資料及有關樓宇的記錄，製備小型工程圖則。市民可親臨屋宇署位於九龍彌敦道750號始創中心13樓的樓宇資訊中心，查閱樓宇經批准的圖則及小型工程完工記錄資料，或透過互聯網進入屋宇署的「百樓圖網」系統 (<http://bravo.bd.gov.hk>)，於網上查閱這些資料。查閱樓宇記錄須繳交有關費用。

有關服務詳情，請登入

http://www.bd.gov.hk/chineseT/documents/pamphlet/BIC_c.pdf。

安排進行小型工程的人的法律責任

安排進行小型工程的人，不論是業主 / 用戶本人或其中介人，須根據《建築物條例》的規定委任訂明建築專業人士及訂明註冊承建商進行小型工程。如安排進行小型工程的人蓄意違反這項規定，他可能會被檢控。

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。訂明註冊承建商只能進行其獲註冊的相關級別及類型或項目的小型工程項目。如違反上述規定，可能會遭紀律處分或檢控。

保險

業主/用戶或其中介人為本身利益著想，在小型工程展開前，應確保其委任的工程承建商已購備各項所需保險，以減低因工程引致索償的風險。

涉及在大廈公用部分進行的小型工程

若有關的小型工程涉及在樓宇公用部份（例如外牆）進行有關工程，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），應在展開小型工程前先取得共同業主/業主立案法團及物業管理公司的同意，並須遵守大廈公契所訂定的責任。

建築廢料

訂明註冊承建商應採取合適的措施，以確保妥善處置有關建築廢料。

「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。根據上述計劃，承建商須把有關安全的項目納入標書。倘若承建商能夠落實這些項目，委任有關承建商的人士便應向承建商支付有關的安全項目費用；但如果未能落實，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廣有關鼓勵業主/僱主支持承建商實踐安全措施的安排，以提升私人建築地盤的安全素質。

支援措施

為了配合「小型工程監管制度」的推行，屋宇署已推出以下措施，以協助公眾了解和有效使用這套制度：

- 為業界提供有關小型工程的技術指引及作業備考
- 向市民、樓宇業主及業主立案法團派發介紹有關制度的小冊子及小型工程一般指引，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註冊承建商進行有關小型工程的需要
- 為市民大眾提供諮詢服務
- 在屋宇署網站<http://www.bd.gov.hk>提供詳細的小型工程參考資料，供市民瀏覽
- 設立熱線電話，解答市民查詢

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：九龍彌敦道750號始創中心12樓
九龍觀塘巧明街100號Two Landmark East 11樓1104-6室
- 電郵地址：enquiry@bd.gov.hk
- 熱線電話：2626 1616（由「1823電話中心」接聽）
- 諮詢服務：九龍觀塘巧明街100號Two Landmark East 11樓1102-3室

本小冊子並非法律文件，目的在於介紹「小型工程監管制度」的主要內容，以加深市民對這制度的認識。

10/2012