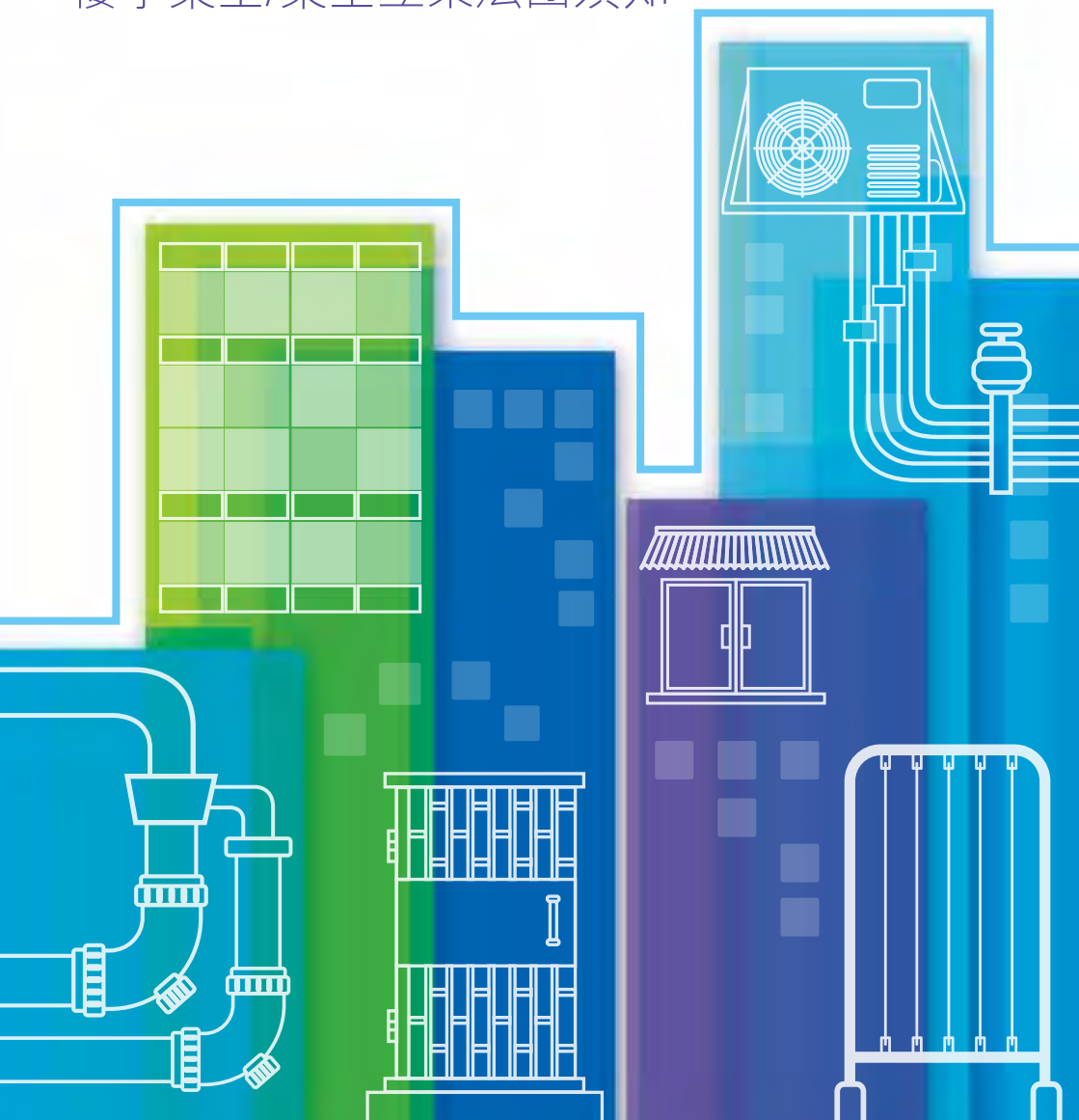




# 小型工程監管制度

樓宇業主/業主立案法團須知



## 小型工程監管制度 樓宇業主/業主立案法團須知

「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，從而提升小型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」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

為方便市民及業界查閱，現將該126項「小型工程」按其性質分類為以下表格的20多個種類：

\*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。

小型工程種類	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	*	*	*
拆除建築物外牆的伸建物	—	*	*
豎設/改動/拆除/鞏固簷篷	*	*	*
拆除煙囪	*	*	—
豎設/修葺/改動/加建/拆除排水渠工程	*	*	*
豎設/改動/拆除/鞏固晾衣架	—	—	*
建造/改動與小型工程或指定豁免工程相關的擴展基腳	*	*	—
進行與小型工程或指定豁免工程相關的挖掘工程	*	*	—
豎設/改動/拆除實心圍牆及室外網欄	*	*	*
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	*	—	—
豎設/改動/修葺/拆除圍牆或建築物入口之金屬閘	*	*	*
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	*	*	—
改動/拆除/修葺/更換防護欄障	*	*	*
豎設/改動/拆除/更換招牌	*	*	*
開鑿/復原平板洞口	*	*	—
豎設/改動/拆除用於支承太陽能熱水系統/光伏系統/天線/收發器/無線電通訊站相關的構築物	*	*	*
豎設/改動/拆除室內樓梯	*	—	*
修葺結構構件	*	*	—
更換/拆除玻璃強化聚酯水箱	—	*	—
建造/改動/修葺/拆除窗及玻璃外牆	—	*	*
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	*	*	*
鋪設/修葺/拆除外牆批盪/外牆飾面磚/屋頂瓦片	—	*	—
豎設/修葺/拆除建築物外牆的覆蓋層	—	—	*
拆除違例構築物(包括天台、平台、天井和後巷的違例構築物)	*	*	*
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	*	—	—
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	*	—	—
於樓宇單位內，豎設用磚建造的非承重牆	*	—	*
鋪設實心地台，以加厚樓宇單位內的樓板	*	—	*

註：“\*”號代表工程所涉及的相關級別小型工程項目。例如有關“簷篷”的小型工程可涵蓋第I、第II和第III級別的小型工程項目；“晾衣架”的只涵蓋第III級別的小型工程項目。

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。

有關小型工程種類詳情、每項小型工程的尺寸、位置和相關規格，請登入屋宇署網站 <http://www.bd.gov.hk> 查閱。

## 常見的「小型工程」項目

《規例》內大部分的「小型工程」與家居小型工程有關。以下是9個常見的小型工程種類。下文表內「項目」的數字代表小型工程的級別及項目編號，例如“1.27”，即代表該工程在《規例》的附表 1 第 I 級別內的第 27 項小型工程項目，而“2.31”即代表是第 II 級別內的第 31 項小型工程項目。

### 1. 簷篷



有關豎設、改動或拆除簷篷的小型工程項目

級 別	項 目
I	1.27
III	3.25

只涉及拆除簷篷的小型工程項目

級 別	項 目
I	1.27
II	2.31
III	3.25及3.26

## 2. 地面以上的排水渠

有關豎設、修葺、改動或拆除地面以上的排水渠的小型工程項目  
[修葺或更換內支管(埋置管道除外)  
或衛生設備屬豁免審批工程]

級別	項目
II	3.30
III	3.23

只涉及拆除違例的地面以上的排水渠的小型工程項目

級別	項目
III	3.24



## 3. 晾衣架



有關豎設、改動或拆除晾衣架的小型工程項目

級別	項目
III	3.29

只涉及拆除晾衣架的小型工程項目

級別	項目
III	3.30

#### 4. 外牆批盪/ 外牆飾面磚/ 屋頂瓦片



有關鋪設、修葺或拆除外牆批盪、外牆飾面磚或屋頂瓦片的小型工程項目

級 別	項 目
<b>II</b>	<b>2.34</b>

#### 5. 圍牆或建築物入口的金屬閘



有關豎設、改動或修葺金屬閘的小型工程項目

級 別	項 目
<b>I</b>	<b>1.16</b>
<b>II</b>	<b>2.16</b>
<b>III</b>	<b>3.13</b>

只涉及拆除金屬閘的小型工程項目

級 別	項 目
<b>I</b>	<b>1.40</b>
<b>II</b>	<b>2.40</b>
<b>III</b>	<b>3.13及3.33</b>

## 6. 支承空調機及相關空氣管道的金屬支架/ 構築物



### a) 自建建築物外牆伸出

有關豎設、改動或拆除支承空調機及相關空氣管道的金屬支架的小型工程項目

級別	項目
<b>I</b>	<b>1.28</b>
<b>III</b>	<b>3.27</b>

只涉及拆除支承空調機及相關空氣管道的支架的小型工程項目

級別	項目
<b>II</b>	<b>2.31</b>
<b>III</b>	<b>3.26</b>

### (b) 於地面或平板上

有關豎設或改動位於地面或平板（不包括懸臂式平板）上的支承空調機及相關空氣管道的構築物的小型工程項目

級別	項目
<b>I</b>	<b>1.29</b>
<b>III</b>	<b>3.28</b>

只涉及拆除位於地面或平板（不包括懸臂式平板）上的支承空調機的構築物的小型工程項目

級別	項目
<b>II</b>	<b>2.2</b>
<b>III</b>	<b>3.2及3.28</b>

只涉及拆除位於懸臂式平板上的支承空調機的構築物的小型工程項目

級別	項目
<b>I</b>	<b>1.5</b>
<b>II</b>	<b>2.2</b>

## 7. 窗或玻璃外牆



有關建造、改動或修葺窗或玻璃外牆的小型工程項目

級 別	項 目
II	2.8
III	3.6

只涉及拆除窗或玻璃外牆的小型工程項目

級 別	項 目
II	2.9
III	3.7

請注意，每個設於任何建築物地面層之上外牆的開口，須以欄障防護，欄障高度不得少於1100毫米。若窗或玻璃外牆的工程涉及拆除或改動有關露台及外廊的原有經批准的窗或玻璃外牆/防護欄杆/護牆，或有防護欄障功用的該部分外牆，則可能涉及小型工程項目第1.6、1.15、2.13、2.14及3.11項。若窗或玻璃外牆的工程涉及按照原來設計，修葺或更換防護欄障(不包括鋼筋混凝土外牆或用磚建造的外牆)，則可能涉及第II級別第2.5項的小型工程項目。



## 8. 拆除天台、平台、天井和後巷的違例構築物



級 別	項 目
<b>I</b>	<b>1.38</b>
<b>II</b>	<b>2.39</b>
<b>III</b>	<b>3.32</b>



## 9. 分間樓宇單位

涉及在住用樓宇單位內豎設用磚建造的非承重牆及鋪設實心樓面地台、豎設或改動地面以上的排水渠的項目，以分間該住用樓宇單位為3個或多於3個的房間，而其中最至少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。



級 別	項 目
<b>I</b>	<b>1.41</b>

涉及在樓梯或其防護門廊的圍封部分（不包括承重牆）上開鑿洞口的項目

級 別	項 目
<b>I</b>	<b>1.42</b>

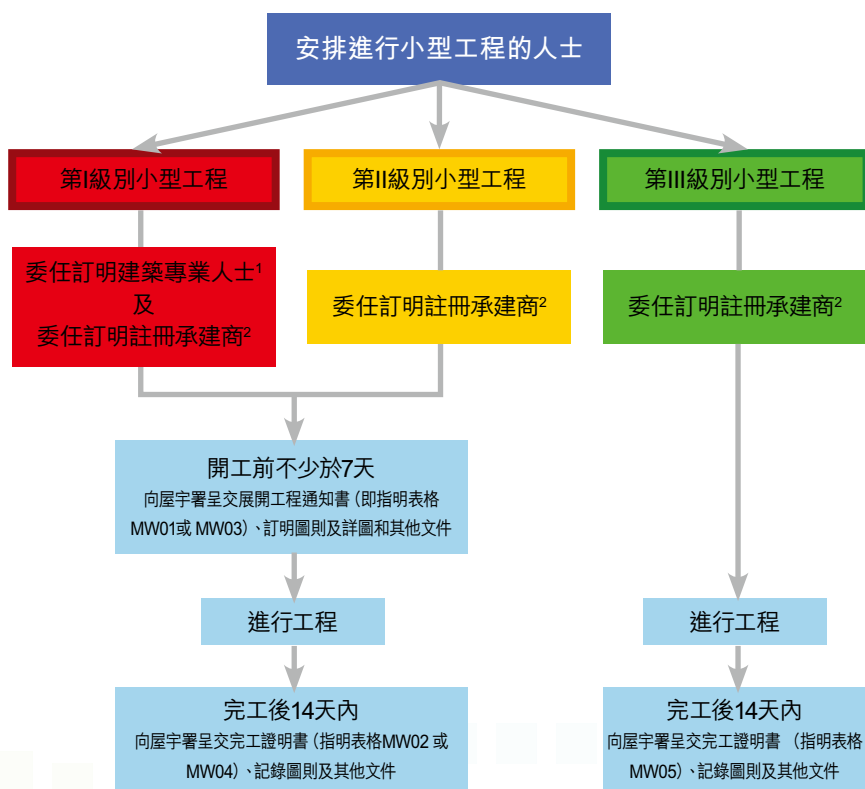
涉及在樓宇單位內豎設用磚建造的非承重牆及鋪設實心地台以加厚樓宇單位內的樓板的項目

級 別	項 目
<b>I</b>	<b>1.43、1.44</b>
<b>III</b>	<b>3.39、3.40、3.41及3.42</b>

關於以上第1至9種工程所涉及的小型工程項目詳細描述，請參閱《規例》或瀏覽屋宇署網站 <http://www.bd.gov.hk>。

## 進行小型工程的簡化規定

進行「小型工程」，可無須事先獲得建築事務監督(屋宇署)批准圖則和書面同意展開工程，便可按照「小型工程監管制度」的「簡化規定」展開有關工程。任何人士，不論是業主/用戶本人或其委任的中介人(例如設計公司)，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」，可登入屋宇署網站<http://www.bd.gov.hk>查閱。

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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

## 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、級別及項目編號，委任持有相關類型註冊資格的註冊小型工程承建商。





## 示例1

“在建築物的入口處上方豎設一個自外牆伸出多於500毫米但不多於2米的簷篷”屬於小型工程項目第1.27項，業主本人或業主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或E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

“拆除自外牆伸出不多於750毫米的支承空調機支架”屬於小型工程項目第3.26項，業主本人或業主委任的中介人可委任：

1. 註冊一般建築承建商；或
2. 註冊專門承建商（拆卸工程）；或
3. 持有第III級別A、E或G類型註冊資格的註冊小型工程承建商（公司）；或
4. 持有第III級別第3.26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及/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	MWC 12/2010	31/12/2013	2625 1234
				類型: A, B, E			
	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(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III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

## 豁免工程

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。與家居常見的小型工程有關的「指定豁免工程」項目如下：

工程種類	指定豁免工程	項目
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
外牆批盪/ 外牆飾面磚/ 屋頂瓦片	鋪設/ 修葺/ 拆除與地面距離不多於3米的外牆批盪及外牆飾面磚 或 坡度不多於1比4的屋頂瓦片	7
支承空調機的金屬支架/ 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>。

## 檢查及核證訂明建築物或建築工程（又稱「家居小型工程檢核計劃」）

「小型工程監管制度」另設有「檢核計劃」，讓市民在通過檢核後可保留在有關制度生效前已建造但並未獲得屋宇署批准圖則的家居小型裝置，包括冷氣機支架、晾衣架和小型簷篷。可透過上述計劃而獲檢核的家居小型裝置為《規例》載列的「訂明建築物或建築工程」。以下4項屬檢核計劃的訂明建築物或建築工程：

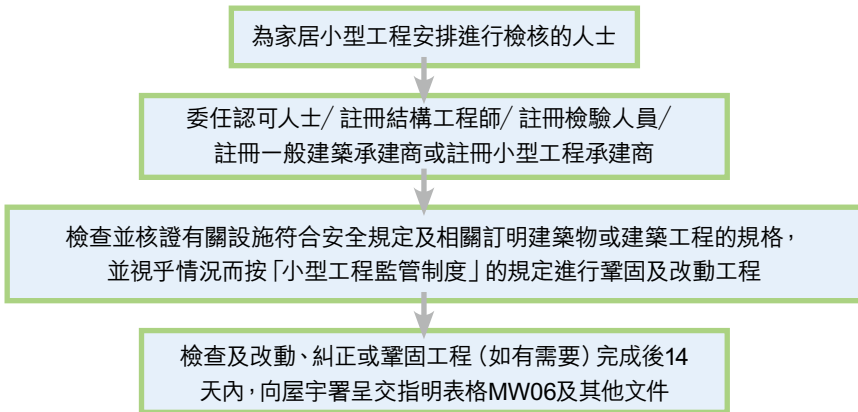
- 位於地面或平板(不包括懸臂式平板)上，用於支承空調機、冷卻水塔或任何相關通風管道的構築物
- 自建築物外牆伸建的冷氣機支架
- 自建築物外牆伸建的晾衣架
- 自建築物外牆伸建的非混凝土建造的小型簷篷

有關上述4項訂明建築物或建築工程的詳情，可參閱《規例》或瀏覽屋宇署網站<http://www.bd.gov.hk>。





以下是進行家居小型工程檢核的流程圖：



已通過檢核的訂明建築物或建築工程，除非其狀況變得危險，否則屋宇署不會採取執法行動強制清拆。

## 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《建築物條例》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

業主或其委任的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中介人（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。

### 「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 或  
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。