

1. 引言

1.1 背景

1.1.1 透過《2008 年建築物（修訂）條例》及《建築物（小型工程）規例》（第 123N 章）的立法，《建築物條例》（第 123 章）加入了「小型工程監管制度」。這套監管制度已於 2010 年 12 月 31 日實施，方便市民通過簡化的法定程序合法地進行「小型工程」。

1.1.2 「小型工程¹」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²展開或進行。



1.1.3 「小型工程監管制度」旨在改善本港的樓宇安全，以及為市民提供一條簡化的合法渠道，讓他們在現存的建築物進行規模及安全風險較低的「小型工程」時，無須在展開工程前先獲得建築事務監督批准圖則及同意。

1.1.4 《建築物（小型工程）規例》於 2011 至 2021 年期間曾作出修訂，旨在訂明更多常見及低風險的工程為小型工程，以擴展「小型工程監管制度」的涵蓋範圍。《建築物（小型工程）規例》的修訂摘要載列於第 1.4 節。

¹ 「小型工程」一覽表載於《建築物（小型工程）規例》附表 1 的第 3 部內。

² 簡化規定是指《建築物（小型工程）規例》第 6 部內訂明的規格要求。

1.2 目的

- 1.2.1 本指引就「小型工程監管制度」，向有意根據簡化規定進行「小型工程」的承建商和從業員作清晰的講解。除了列明承建商的相關法律責任外，亦就須遵從的相關法律條文提供技術指導、建議設計及詳圖和安全指示，以協助承建商和從業員滿足在施工上的實際需要。
- 1.2.2 「小型工程」通常涉及結構安全的限制，一般而言，「小型工程」不應對任何懸臂式平板造成額外荷載，也不應涉及任何其他結構構件的改動。就工程地點而言，「小型工程」不應在懸臂式平板設計的樓板或屋頂上進行。獲委任進行「小型工程」的建築專業人士及／或承建商應確保工程符合相關「小型工程」項目的所有要求。

1.3 釋義

1.3.1 加建牆壁總長度

- (a) 如屬樓宇單位內的牆壁，指以下兩者之間的差別：經批准的圖則所顯示在樓宇單位內非承重牆的總長度（不計在牆壁上開的門口的闊度），以及在有關「小型工程」項目進行後量度所得的單位內非承重牆的長度；或
- (b) 如屬屋頂上的牆壁，指以下兩者之間的差別：經批准的圖則所顯示在屋頂上非承重牆的總長度（不計在牆壁上開的門口的闊度），以及在有關「小型工程」項目進行後量度所得的屋頂上非承重牆壁長度。

1.3.2 改動結構構件

本指引所述的改動結構構件指改動建築物／構築物的任何結構組件，例如對原有的柱／梁／樓板進行鞏固工程，或拆除原有結構構件。

1.3.3 屋宇裝備裝置

屋宇裝備裝置包括太陽能熱水系統、光伏系統、天線、收發器、空調機、冷卻水塔、照明裝置或泵裝置，及與屋宇裝備裝置相關的管道，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。

1.3.4 懸臂式構築物

懸臂式構築物是指只有一端有支撐的梁或板，或梁及樓板的組合。這類型結構構件的例子常見於自建築物外牆伸出的構築物，例如簷篷、露台、窗台、空調機罩、建築鰭狀飾件和晾衣架等。

1.3.5 橫切面尺寸

通風管道的橫切面尺寸，是參照該管道橫放時的垂直切面，據此量度得出的該管道的內部高度、內部闊度或內部直徑。

1.3.6 幕牆

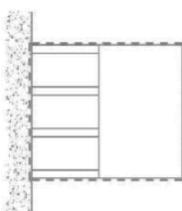
就建築物而言，指該建築物的非承載圍封牆，而該圍封牆是固定於該建築物的承載構築物上的。

1.3.7 展示面積

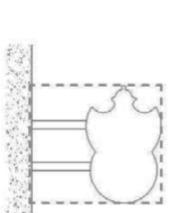
就招牌而言，展示面積指一個符合以下說明的虛擬矩形柱體的最大平面的面積。該柱體可收納該招牌連其支承構築物在內的所有部分，但不收納：

(a)(如該招牌是由直徑不多於 100 毫米的單一柱桿支撐的) 該柱桿；或

(b)(如屬任何其他情況) 只用作防止該招牌橫向移動的結構構件。

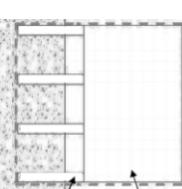


豎設於訂明柱體內的招牌：



矩形平面面積 = 20 平方米 (第 I 級別內最大)
(虛線表示面積)

厚度 = 600 毫米 (最多)



備註：請參閱《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-126 附錄 B。

支承構築物 招牌

1.3.8 防火屏障

防火屏障指具有一定耐火效能的構造，能將一個空間與其他空間分隔，可作為一個防火隔室的一部分。

1.3.9 非開放屋頂

非開放屋頂指符合以下說明的屋頂：

- (a) 並非擬供人佔用；及
- (b) 擬僅供進行保養或修葺工程的人員進入。

1.3.10 原來設計

原來設計是指顯示在批准圖則及詳圖上的，或根據簡化規定所呈交的指定圖則及詳圖上的設計。「訂明建築專業人士」或「訂明註冊承建商」應檢查由屋宇署保存的建築物記錄以驗證原來設計。(這釋義不適用於任何沒有上述記錄的建築工程。)

一般而言，根據原來設計進行修葺或更換工程，亦須遵照現行標準。然而，根據原來設計修葺或更換個別構件的小型工程（例如在修葺窗戶時更換窗鉸、玻璃嵌板及手柄、局部修葺鋼筋混凝土結構構件，以及更換幕牆玻璃板）則可無須遵照現行標準。

1.3.11 花槽

花槽包括固定的花槽牆壁及用作盛載泥土（不包括斜坡泥土）的固定設施。

1.3.12 預應力建造

預應力建造指將預加拉力或後加拉力放入混凝土結構構件中的高強度暗裝鋼鐵的一種方法，它不能由目視檢查中輕易確定。建議承建商在工程展開前取得批准結構圖則的資料。批准結構圖則可透過互聯網的「百樓圖網」系統（<https://bravo.bd.gov.hk>）或在「樓宇資訊中心」（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）索閱。

1.3.13 訂明建築專業人士

「訂明建築專業人士」指認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師或註冊檢驗人員。

1.3.14 訂明註冊承建商

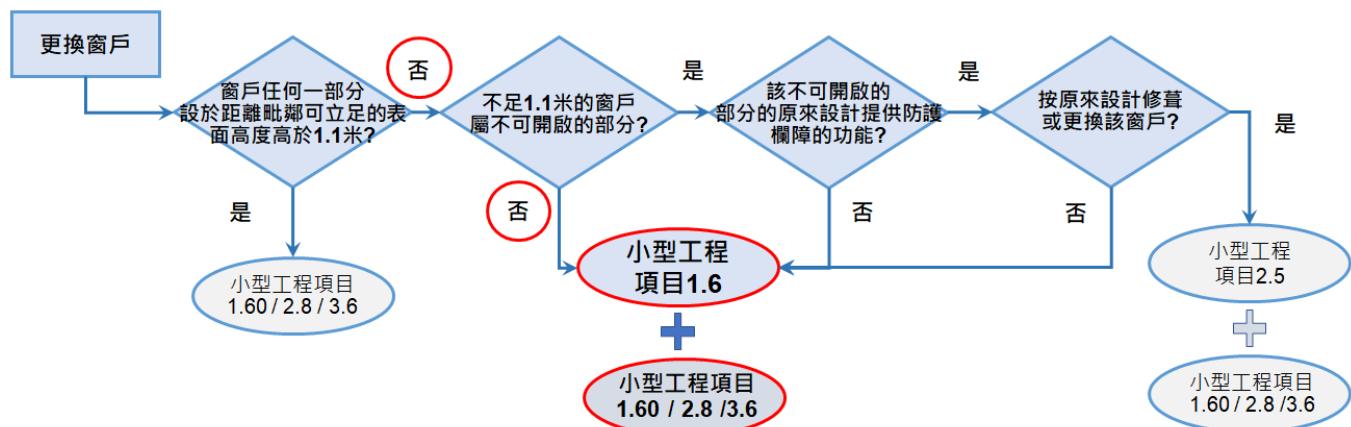
「訂明註冊承建商」指註冊一般建築承建商、註冊專門承建商或註冊小型工程承建商。

1.3.15 防護欄障

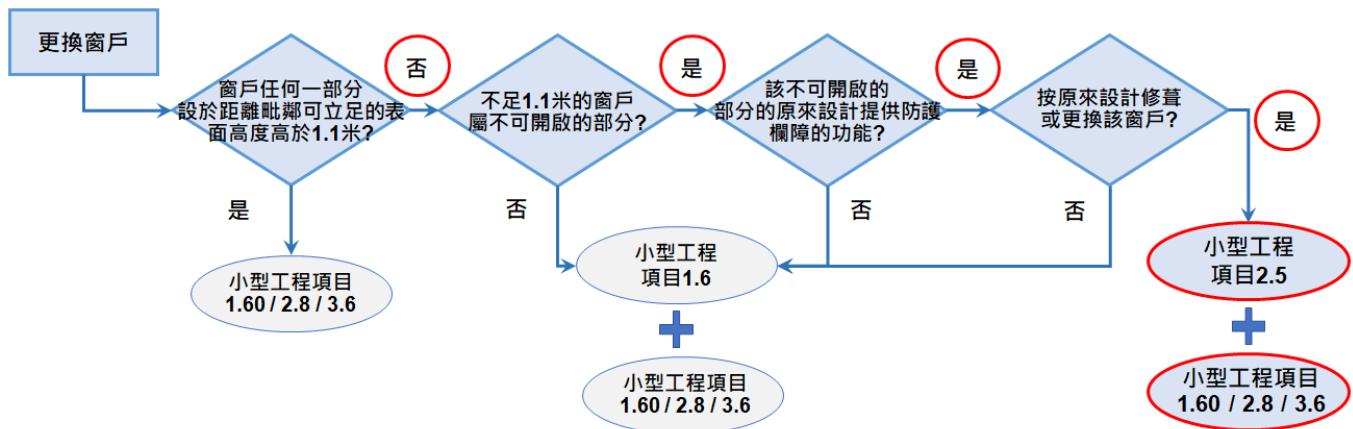
《建築物（建造）規例》第 37 及 38 條和《建築物（規劃）規例》第 3A 條規定在露台、外廊、樓面、屋頂、樓梯、樓梯平台或伸出物的邊緣，須設置防護欄障；如兩個相鄰水平（不論是否在建築物內）之間的差距超逾 600 毫米，則須在較高水平的地方設置防護欄障，以限制或管制人、物件及車輛的移動。

量度防護欄障高度時，應由可立足的毗鄰表面的經修飾樓面水平量起。《認可人士、註冊結構工程師及 註冊岩土工程師作業備考》(PNAP) APP-110 就如何遵從有關法定要求提供指引。

如有關窗戶任何一部分設於距離毗鄰可立足的表面高度不足 1.1 米屬可開啟的部分，在更換窗戶時，該窗戶須根據《建築物（規劃）規例》設置額外的防護欄障，即小型工程項目第 1.6 項。



如有關窗戶距離毗鄰可立足的表面高度不足 1.1 米的範圍屬不可開啟的窗戶，而該窗戶的原來設計已按《建築物（規劃）規例》提供防護欄障的功能，則按原來設計修葺或更換該窗戶，亦同時涉及修葺或更換防護欄障的工程，即小型工程項目第 2.5 項。



1.3.16 屋頂

屋頂包括主屋頂、平屋頂、平台屋頂或垂吊式平板上的露天屋頂（例如地下室上蓋的垂吊式平板）。

1.3.17 屋頂飾面

屋頂飾面包括該樓宇屋頂的瓦片層、地台層及相關的防水層。

1.3.18 附表所列地區

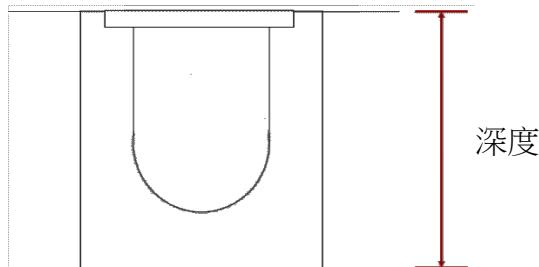
根據《建築物條例》第 2 條，「附表所列地區」指附表 5 所指明的各個地區；凡提述「附表所列地區」內任何建築物或建築工程，如該建築物或建築工程只部分位於「附表所列地區」的其中一個地區內，則為提述該建築物或建築工程位於該地區的部分：

<u>地區編號</u>	<u>說明</u>
1	半山區
2	新界西北部
3	各鐵路保護區
4	馬鞍山區
5	污水隧道保護區

在「附表所列地區」內進行的土地勘測及某些地下排水工程，須獲建築事務監督批准，並須符合《建築物條例》所有其他有關規定。

1.3.19 明渠

明渠的深度應為明渠的最高點與明渠結構的最低點之間的距離。



1.3.20 適任技術人員

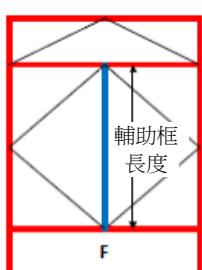
根據由屋宇署出版的《監工計劃書的技術備忘錄》，適任技術人員指任何人士在建築工程或街道工程上有學術或專業資格或經驗而又符合技術備忘錄就特定類型的現場監督或管理任務上列明的要求。

1.3.21 花棚

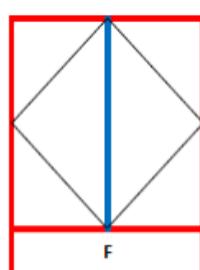
花棚指設有架空支架以供栽種植物的開啟式構築物。

1.3.22 窗框

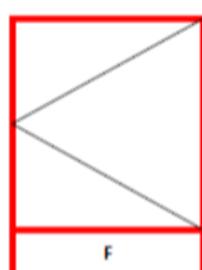
窗戶的主框及輔助框圖示如下：



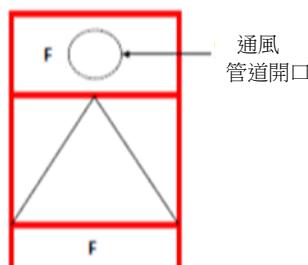
類型 1



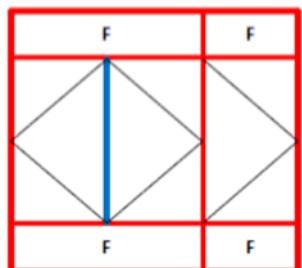
類型 2



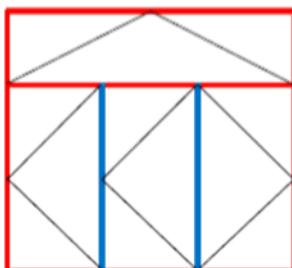
類型 3



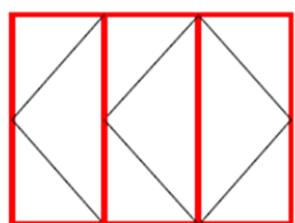
類型 4



1 類型 5



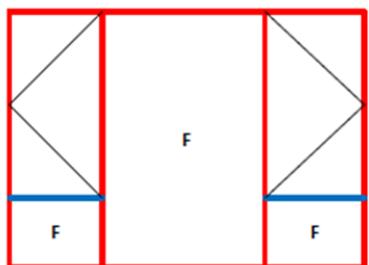
類型 6



類型 7

圖例

- 主框
- 輔助框
- F 固定嵌板
- 窗扇



類型 8

主框的標準：

- (a) 邊框與主體結構相連接；
- (b) 如(a)所述，邊框的兩端均與主框相連接。

輔助框的標準：

主框以外的窗框

「小型工程」項目第 1.6／2.5 項或適用於用作防護欄障的窗框。

1.3.23 玻璃外牆

連接樓板與樓板，由玻璃結構構件構成的窗和牆。

1.4 更新／修訂

1.4.1 《2011 年建築物（小型工程）（修訂）規例》

修訂規例規定就屬第 I 級別「小型工程」的訂明修葺工程委任註冊檢驗人員的事宜，以及修訂《建築物（小型工程）規例》附表 1 中有關訂明修葺或其相關拆卸工程的「小型工程」項目。

1.4.2 《2012 年建築物（小型工程）（修訂）規例》

修訂規例新增了若干指定「小型工程」項目。與分間樓宇單位相關的建築工程已納入「小型工程監管制度」，以加強對分間樓宇單位所涉及的常見工程的規管。

根據該修訂規例，以下工程已指定為「小型工程」項目：

- 在逃生樓梯或其防護門廊的圍封部分上開鑿或改動洞口；
- 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的樓板。

新增的「小型工程」項目過往主要為《建築物條例》下的豁免工程，因此不須要由合資格的專業人士及承建商設計、監督和進行有關工程。在有關工程納入「小型工程監管制度」後，業主須根據「小型工程監管制度」的簡化規定，委任合資格的「訂明建築專業人士」及／或「訂明註冊承建商」設計、監督及進行工程。因此，新安排能夠從源頭確保與分間樓宇單位相關的工程的質量。

1.4.3 《2013 年建築物（小型工程）（修訂）規例》

修訂規例旨在施行《建築物條例》第 39C(1A) 條，該條關乎於 2013 年 9 月 2 日前豎設的某些違例招牌的檢核事宜。

1.4.4 《2020 年建築物（小型工程）（修訂）規例》

修訂規例新增若干「小型工程」項目及「指定豁免工程」項目，前者從 126 個增至 187 個，後者則從 15 個增至 30 個。這些項目主要涉及環保設施、適意設施，以及修葺和更換建築設施及建築構件。

1.4.5 《2021 年建築物（小型工程）（修訂）規例》

修訂規例新增了「小型適意設施檢核計劃」。對規模較小及潛在風險較低，並在 2020 年 9 月 1 日前已經豎設的違例小型適意設施，市民可參與檢核計劃將其保留。