

## 10. 其他法律條文

對建築業（包括「小型工程」）有影響的法例及刊物一覽表載於《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADV-2，現闡述部分內容如下：

### 10.1 與《建築物條例》相關的規例

- 10.1.1 當擬進行「小型工程」時，相關人士應留意與《建築物條例》相關的規例及有關的作業守則、設計手冊、作業備考（即《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》、《註冊承建商作業備考》及《聯合作業備考》）和指引內訂明的規定或限制。
- 10.1.2 舉例來說，須遵從《建築物（建造）規例》第 3 條及《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-53 的規定，使用達到可接受的效能表現要求／標準／技術性準則的物料；又或根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-13 及《註冊承建商作業備考》25 的規定，呈交「小型工程認可建築物料和產品證明書」及「小型工程建築物料和產品明細表」（例如涉及使用耐火產品、玻璃欄障、鑄鐵喉管及裝置等產品）。
- 10.1.3 《建築物外部維修通道作業守則 2021》為滿足保養維修通道設計及建造規定訂明要求，規定須為保養建築物外牆、幕牆、室外覆蓋層、排水渠及伸出物提供足夠的進出途徑。這些規定亦適用於現存建築物的改動及加建工程。當進行屬改動及加建的「小型工程」前應參考此作業守則的要求。
- 10.1.4 有一些綠化設施屬根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 及 APP-152 申請總樓面面積寬免時的條件，不得改動，否則可能導致建築事務監督根據《建築物條例》第 42 條發出的豁免或變通失效。當進行涉及綠化設施的「小型工程」前應參考載於屋宇署網頁的相關資料。
- 10.1.5 每個「小型工程」項目的其他規定及考慮因素載於本指引第 3 章。除了《建築物條例》的規定或限制外，其他法例對「小型工程」亦有所規定。

### 10.2 新界豁免管制屋宇

- 10.2.1 根據《建築物條例（新界適用）條例》（第 121 章）第 7(1)(a) 條，「小型工程監管制度」並不適用於「豁免證明書」內所指明的任何豁免管制建築物（即小型屋宇政策下的「新界豁免管制屋宇」），但在這些豁免管制建築物內進行／將進行的任何建築或排水工程（包括「小型工程」）在各方面均須遵從有關的契約條件。倘契約規定工程須取得批准及／或同意，則申請人須於施工前向有關地政專員提交申請。

## 10.3 城市規劃

- 10.3.1 香港大部分土地的用途、密度（即地積比率）、上蓋面積、總樓面面積及高度都受城市規劃委員會根據《城市規劃條例》（第 131 章）擬備的法定規劃圖則（例如分區計劃大綱圖、發展審批地區圖等）所規管。每份法定規劃圖則均附有一份註釋，說明各土地用途地帶的經常准許的用途（第一欄用途）、必須先取得城市規劃委員會的許可方能進行的用途（第二欄用途）及個別土地用途地帶的發展限制。
- 10.3.2 如「小型工程」的進行方式可能會影響建築物的高度，尤其在屋頂進行「小型工程」，便須特地查閱相關的法定規劃圖則，了解該地區是否設有高度限制，確保工程不會牴觸法定規劃圖則的限制。
- 10.3.3 法定規劃圖則上的「農業」地帶及自然保育地帶均不得違例挖掘土地或斜坡，以建造平台、圍欄及進行排水工程。

## 10.4 機場高度管制

- 10.4.1 《香港機場（障礙管制）條例》（第 301 章）亦訂明對建築物高度的管制，以保障飛機的安全。香港不同的地區有不同的機場高度限制，詳情可查閱機場高度限制圖。這些圖則可在地政總署於香港北角渣華道 333 號北角政府合署 6 樓或九龍彌敦道 382 號的地圖銷售處購買。

## 10.5 消防安全

- 10.5.1 根據《消防（消除火警危險）規例》（第 95F 章）第 14 及 15 條，阻塞或鎖上逃生途徑皆屬違法。如在建築物入口或任何處所的逃生途徑安裝金屬閘，須遵守以下規定：
- (a) 任何擬加設的鎖或其他器件應在火警或其他災難一旦發生時，在無須使用鑰匙的情況下隨時和方便地從該處所內開啟；及
  - (b) 如安裝電鎖裝置，則應在電力故障時自動解鎖，並設有電源開關掣供測試之用。
- 10.5.2 如擬進行的「小型工程」可能影響消防裝置及設備，例如開鑿平板洞口的工程，則承建商應參閱《最低限度之消防裝置及設備守則與裝置及設備之檢查、測試及保養守則》，並安排註冊消防裝置承辦商進行所需的改動工程。

## 10.6 環境保護

10.6.1 根據《噪音管制條例》(第 400 章)第 6 條，任何人於下午 7 時至翌日上午 7 時及公眾假日(包括星期日)任何時間，使用機動設備進行建築工程，或在指定範圍內進行訂明建築工程(包括敲擊；模板或棚架的構築或拆卸；裝卸或處理瓦礫、木板、鋼條、木料或棚架材料)，須持有有效建築噪音許可證及按照許可證上所列條件才可進行。另外，根據《噪音管制(手提撞擊式破碎機)規例》及《噪音管制(空氣壓縮機)規例》第 4 及 6(2) 條，手提撞擊式破碎機及空氣壓縮機須符合訂明噪音標準，並備有由環境保護署(環保署)發出的噪音標籤才可使用。有關環保署的指引，承建商可參考《防止違反《噪音管制條例》(第 400 章)良好管理業務守則(供建造業界使用)》。

10.6.2 《廢物處置條例》(第 354 章)第 16 及 16A 條訂明對非法傾倒廢物的管制。任何人不得在公眾地方或政府土地傾倒廢物，或未經擁有人或佔用人同意而擅自在私人處所傾倒廢物。承建商須根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)第 3 條於訂明設施妥善處置建築廢物。

10.6.3 屋宇署發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADV-19「拆建廢料」亦載列與建築廢物管理相關的建議。

10.6.4 《空氣污染管制條例》(第 311 章)的石棉管制規例，要求有關石棉的建築工程必須由註冊石棉承辦商及在指定情況下由註冊石棉顧問的督導下進行，並在工程展開不少於 28 日前以書面方式通知環保署。承建商可參考下列由環保署出版的法定環保標準及指引：

- (a) 《石棉管制的工作守則——採用全密封區或小型密封區方法進行石棉工序》；
- (b) 《石棉管制的工作守則——採用套拆法進行石棉工序》；
- (c) 《石棉管制的工作守則——擬備石棉調查報告、石棉管理計劃及石棉消滅計劃》；
- (d) 《石棉管制的工作守則——安全處理低風險的含石棉物料》；及
- (e) 《處理、運送及處置石棉廢物的工作守則》。

### 10.6.5 灰塵緩和措施

為減少灰塵的排放，承建商須採取符合《空氣污染管制(建造工程塵埃)規例》(第 311R 章)附表的灰塵緩和措施。

#### 10.6.6 排污駁引設施

排污駁引設施受《水污染管制條例》（第 358 章）所規管。

#### 10.6.7 戶外燈光裝置

在處理戶外燈光裝置時應參考《戶外燈光裝置業界良好作業指引》，並考慮簽署《戶外燈光約章》，承諾在預調時間關掉用作裝飾、宣傳或廣告用途的戶外燈光裝置，以減少光滋擾。《戶外燈光約章》詳情載於以下網站（<http://www.charteronexternallighting.gov.hk>）。

### 10.7 文物保育

10.7.1 《古物及古蹟條例》（第 53 章）第 6 條訂明，任何人除非持有由古物事務監督（即發展局局長）發出的許可證，否則不得

- (a) 在暫定古蹟或古蹟之上或之內挖掘，進行建築或其他工程，種植或砍伐樹木，或堆積泥土或垃圾；或
- (b) 拆卸、移走、阻塞、污損或干擾暫定古蹟或古蹟

10.7.2 《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-69 亦可作參考。

10.7.3 古物諮詢委員會將具文物價值的建築評為一級、二級或三級歷史建築。評級制度屬行政性質，為釐定歷史建築的文物價值及保育需要提供客觀基礎。評級不會影響有關建築物的業權、管理權、使用權和發展權。儘管建築物的評級本身不會令建築物在《古物及古蹟條例》下受到法定保護，但政府並不鼓勵業主在已獲評級的歷史建築進行會影響建築文物價值的建築工程，包括拆卸、部份拆卸、改建及翻新工程。如有需要，古物古蹟辦事處可以就有關小型工程從文物保育角度提供意見，古物古蹟辦事處的聯絡方法載於以下網站（<https://www.amo.gov.hk/tc/contact-us/index.html>）。

10.7.4 古物古蹟辦事處於全香港記錄有 208 處具考古研究價值的地點，有關地點已上載古物古蹟辦事處的香港文物地理資訊系統（<https://gish.amo.gov.hk/internet/default.html?lang=zh-hk>）。古物古蹟辦事處已將 208 處具考古研究價值的地點的資料交予工程部門，如有發展項目會影響具考古研究價值的地點，有關部門會諮詢古物古蹟辦事處意見。此外，公眾人士亦可以透過預約，到香港文物探知館參考圖書館參閱各具考古研究價值的地點的詳細範圍。

10.7.5 除暫定古蹟、古蹟、已評級歷史建築/構築物及具考古研究價值的地點外，古物古蹟辦事處亦樂意從文物保育角度就在尚待古物諮詢委員會評級的新項目及由古物古蹟辦事處界定的政府文物地點進行的小型工程提供意見。

10.7.6 有關暫定古蹟、古蹟、已評級歷史建築/構築物、具考古研究價值的地點、須進行評級的新項目及由古物古蹟辦事處界定的政府文物地點的最新資料，已上載至古物諮詢委員會及古物古蹟辦事處網頁，詳細資料請參閱下列網頁：

法定古蹟：

<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/monuments/index.html>;

1,444 幢歷史建築名單和評估結果：

[https://www.aab.gov.hk/filemanager/aab/en/content\\_29/AAB-SM-chi.pdf](https://www.aab.gov.hk/filemanager/aab/en/content_29/AAB-SM-chi.pdf)

須進行評級的新項目和評估結果：

[https://www.aab.gov.hk/filemanager/aab/en/content\\_29/list\\_new\\_items\\_assessed.pdf](https://www.aab.gov.hk/filemanager/aab/en/content_29/list_new_items_assessed.pdf);

香港具考古研究價值的地點：

[https://www.amo.gov.hk/filemanager/amo/common/form/list\\_archaeolog\\_site\\_eng.pdf](https://www.amo.gov.hk/filemanager/amo/common/form/list_archaeolog_site_eng.pdf)；及

由古物古蹟辦事處界定的政府文物地點：

[https://www.amo.gov.hk/filemanager/amo/common/form/build\\_hia\\_government\\_historic\\_sites.pdf](https://www.amo.gov.hk/filemanager/amo/common/form/build_hia_government_historic_sites.pdf)

## 10.8 建造業工人註冊

10.8.1 上述「小型工程」(即《建築物條例》下的建築工程)的承建商或工人須留意，不論《建築物條例》有否引入「小型工程監管制度」，如工作屬於《建造業工人註冊條例》(第 583 章)第 2 條所定義的「建造工作」，進行有關工作的工人仍須受《建造業工人註冊條例》所規管及符合相關的註冊規定(第 III 級別「小型工程」及指定豁免工程除外)。詳情載於本指引第 9.6 節。

---

## **10.9 建築地盤的安全**

- 10.9.1 按《工廠及工業經營條例》（第 59 章）第 6BA 條的規定，所有進行建築工程的受僱人士，須已完成獲勞工處處長認可的強制性基本安全訓練課程（俗稱「平安卡課程」），並已獲發有效的相關證明書（俗稱「平安卡」）。
- 10.9.2 《建築地盤（安全）規例》（第 59I 章）第 38A 或 38AA 條亦規定承建商須確保建築地盤的安全，特別是確保在高處工作的人的安全，以及在每個工作地方提供適當和足夠的安全進出口。
- 10.9.3 屋宇署發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-107「在建築地盤內應採取的預防措施」亦列明有關預防措施的規定。
- 10.9.4 如「小型工程」於離地不少於 2 米的高處進行，承建商須根據《建築地盤（安全）規例》第 38B 條採取足夠的步驟，例如設置及使用合適的工作平台，以防止有人墮下。
- 10.9.5 承建商在進行與「小型工程」相關的挖掘工程時，例如「小型工程」項目第 1.12 項，須根據《建築地盤（安全）規例》第 40 條在合理切實可行範圍內盡量在接近該挖掘工程的坑槽邊緣架設適當的圍封，防止有人墮進坑槽或沿其邊緣墮下超過 2 米。

## **10.10 防止賄賂**

- 10.10.1 任何人在從事建築工程（包括「小型工程」）的過程中，索取或接受任何形式的利益和禮物，均可能觸犯了《防止賄賂條例》（第 201 章）。