

拆卸工程 保障公眾安全的措施

為保障公眾安全，拆卸工程受《建築物條例》、《建築物（管理）規例》及《建築物（拆卸工程）規例》規管，而有關法例就以下事項施加若干規定：

- (a) 申請審批拆卸工程的圖則；
- (b) 申請展開拆卸工程的施工同意書；
- (c) 進行地盤安全監督工作；
- (d) 委任適任技術人員監督拆卸工程；
- (e) 委任使用動力機械裝置或裝備的操作員；以及
- (f) 簽署竣工證明書。

2. 本作業備考為認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師列出須予遵守的程序，以符合上述規定。同時，也闡明一些實際應用要點。

拆卸工程建議書

3. 所有拆卸工程建議書，應依照《建築物（管理）規例》第8(3)及(4)條的規定呈交，以申請正式批准。擬備拆卸工程圖則時，須以屋宇署的《建築物拆卸作業守則2004年》為指引，並遵從《建築物條例》及其附屬規例的規定。建築事務監督可以根據《建築物條例》第16(1)(a)及(e)條的規定，對沒有呈交全部規例所訂明的圖則和文件的拆卸工程建議書，拒絕給予批准。

4. 對未取得批准的拆卸工程圖則，建築事務監督可根據《建築物條例》第16(3)(a)及(b)條作出決定，拒絕就拆卸工程的展開給予同意。

預防及保護措施

5. 雖然呈交審批圖則時須列明拆卸工程的預防及保護措施，但下述物件如在豎設時不會對任何建築物結構造成影響，則無須獲得建築事務監督的同意：

- (a) 保護網和安全網；
- (b) 塑膠或防水油布造的隔塵網；
- (c) 棚架及中層斜柵；
- (d) 圍板、有蓋人行道、門架及墜台；以及
- (e) 穩定拆卸中的建築物或毗鄰建築物的支撐及撐柱。

監工計劃書

6. 除非工程符合《監工計劃書的技術備忘錄》第 11 段所列的全部準則，否則按照《建築物條例》第 2(1) 條的定義，認可人士須在申請展開拆卸工程同意書前或同時，向建築事務監督遞交監工計劃書。監工計劃書應按照屋宇署的《2009 年地盤監督作業守則(2021 年版本)》擬備。根據《建築物條例》第 16(3)(bc) 條，如認可人士未遞交該工程的監工計劃書，建築事務監督可拒絕就拆卸工程的展開給予同意。

拆卸工程的執行及監督

7. 認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師及註冊專門承建商須遵守規定，為拆除複雜的構築物，以及遵照《建築物拆卸作業守則 2004 年》所載的泥石處置及管理制度及其他執行和監督細節委任一名全職地盤工程師。

8. 若須委任一名地盤工程師，該工程師須直接向註冊專門承建商負責。隨後若就地盤工程師的委任有任何變更，註冊專門承建商須立即向認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師及建築事務監督匯報。

拆卸工程的錄像記錄

9. 註冊專門承建商須用錄影機錄下所有拆卸工程地盤的完整拆卸過程。錄影機應安裝在認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師均同意的重要位置，並須妥為保護不受干擾，以便記錄整個拆卸過程，包括運送泥石及全部拆卸程序，以作參考及覆檢之用。雖然認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師可以決定錄影機的實際數量，但每個地盤至少應有一台錄影機。錄影機的位置須在拆卸圖則中標明。

10. 錄像記錄應由註冊專門承建商保存至少 14 天。

動力機械裝置或裝備操作員的委任事宜

11. 拆卸工程中所使用的動力機械裝置或裝備帶有風險，使用時須特別小心。在某些環境下，有些動力機械裝置會令工序變得危險而不應准予使用，例如吊機及錘不應在人多密集的地區使用。為保障公眾安全，操作在拆卸工程中所使用的動力機械裝置或裝備的人須符合《建築物（拆卸工程）規例》第 9(3) 條所指明的規定。

12. 就《建築物（拆卸工程）規例》第 9(3)(b) 條而言，操作員須完成香港建造學院的“拆卸樓宇機械操作員課程”，並取得相關證書。由認可考核團體開辦的相等培訓課程及發出的證書，也可獲建築事務監督考慮接納為符合規定。

13. 就展開拆卸工程申請施工同意書時，必須按照《建築物（管理）規例》第 31 條的規定，夾附會在拆卸工程中操作所擬使用的任何動力機械裝置或裝備的人的個人詳情、資格及經驗。呈交的資料應包括操作員的中英文姓名、香港身份證號碼、出生日期、住址及電話號碼。根據《建築物條例》第 16(3)(b) 條，如申請人沒有呈交所述的詳細資料，建築事務監督可以拒絕該項申請。

14. 建築事務監督會審核該裝置操作員的詳細資料，並盡快就其資格、經驗及培訓，知會認可人士該人是否適合。

15. 如就委任操作員一事有任何變更，應在 7 天內通知建築事務監督，並提供新操作員的個人詳情、資格及經驗。

火警或爆炸構成的危險

16. 前佔用人留下的危險物品及有害物料，在拆卸工程施工期間可能會因氣體或蒸氣泄漏或積聚，引致火警或爆炸而構成危險。負責拆卸工程的註冊專門承建商應確保全部易燃物已移離地盤，而任何其他易燃物亦已存放於適當的貯存設施。有關各方均應注意《建築物（拆卸工程）規例》第6條的規定。

危樓的拆卸工程

17. 除了《建築物（拆卸工程）規例》的正常程序外，建築事務監督也就拆卸接獲拆卸令的危樓的工程，列出一些特殊措施。下文所載旨在提供指引，並非涵蓋所有情況：

封閉

- (a) 封閉令一經發出及建築物已騰空後，便應防止他人未經許可進入處所；否則，建築事務監督有權派人看守建築物，並向業主收取有關費用。認可人士、業主或任何受封閉令影響的人士其後如欲進入該建築物，應向屋宇署樓宇部申請許可證；

支撐

- (b) 所有支撐均宜採用等級250或以上的結構鋼，以及遵從《2011年鋼結構作業守則》或與之相等的文件。頂撐的位置應先與屋宇署樓宇部商議，而共用牆及任何共用結構的斜撐或較為持久的支撐，亦應適當地設計及建造，並應在豎設前呈交相關圖則，以便取得屋宇署的同意；
- (c) 建造支撐時，必須特別注意支撐與共用牆之間的接駁細節；
- (d) 臨時支撐應在拆卸工程竣工時拆除，如有必要，應以較為持久的支撐代替；

行人通道

- (e) 與拆卸工程相關的行人通道事宜，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-23；

共同展開拆卸工程

- (f) 如需拆卸多座毗鄰建築物，除非全部建築物的拆卸工程能夠同時進行，否則獲委任負責其中一座建築物的拆卸工程的認可人士不能展開拆卸工程。任何因此而引致的延誤都應及早通知屋宇署樓宇部，以便有關各方着手協調工作；

共用牆

- (g) 在大部分情況下，保留用以圍擋現有建築物的外露共用牆，需在已拆卸建築物的地盤上設置斜撐或橫撐（附錄A）。很多時候，要求進行該等工程的命令會由建築事務監督發出；如共用牆緊靠構架建築物，該等命令可要求拆除共用牆，以及為構架建築物提供新的圍擋；
- (h) 如情況允許，建築事務監督或會考慮接納由負責的認可人士建議的其他方式作永久圍擋。及早就有關事宜展開討論可免延誤；
- (i) 擬保留的共用牆應在拆卸工程進行期間定期檢查，並在拆卸工程進行時或在特殊情況下，盡早修葺（包括批盪、平整磚牆的剖面及拆除舊木托梁餘端部分）；

代辦工程

- (j) 如工程沒有在命令指定限期內展開或進行，建築事務監督可安排進行有關工程，並向業主收回有關費用及監督費和附加費。認可人士應相應告知其委託人及處理各相關事項，不得拖延；以及

聯絡

- (k) 如在拆卸工程中發現毗鄰建築物、結構及地面有意料之外的弱點，認可人士有責任通知建築事務監督，並應立即與屋宇署樓宇部商討有關問題。

建築物上的街名標誌

18. 如將拆卸的建築物上根據《建築物條例》第32條裝有街道名牌，認可人士須通知路政署署長，以確保有效地更換街道名牌。

公共排水系統

19. 為確保排水系統的記錄能適時更新，以及更有效規管渠管接駁，認可人士須在註冊一般建築承建商或註冊專門承建商完成渠道密封工程後，立即通知渠務署（香港及離島渠務部／九龍及新界南渠務部／新界北渠務部）。請參閱《建築物（拆卸工程）規例》第3(2)(b)條。

影響斜坡及擋土牆的拆卸工程

20. 如拆卸工程會影響斜坡及擋土牆，註冊結構工程師應確保拆卸工程圖則已納入註冊岩土工程師的所有相關建議。註冊結構工程師與註冊岩土工程師之間的意見分歧，應在向屋宇署呈交建議書前解決。岩土報告及相關證明文件應由註冊岩土工程師擬備並簽署。

第三者的安全及便利

21. 為了時刻為公眾提供適當的保護及安全的通道，必須豎設適當的圍板、有蓋人行道、門架及墜台，並適時維修。

22. 必須盡力減少塵埃、噪音及震動對公眾造成的滋擾。

圍板、有蓋人行道、門架及墜台的設計

23. 有關圍板、有蓋人行道、門架及墜台的一般設計要求，可參閱《建築物拆卸作業守則2004年》第3章。墜台的平台設計須能承受5.0千帕斯卡均布荷載，或施加在300毫米×300毫米有效面積上的20千牛頓的集中荷載。根據《香港風力效應作業守則2019年》（《作業守則》）第2.5節的規定，可以採用按《作業守則》第3.2節就參考風壓的定義所計算的風荷載的37%（但不須就風向特性及遮護效應作出調整），以檢測結構的穩定性。

24. 附錄B提供了兩側單邊圍板的門架設計範例，以供參考。墜台須距離現有建築界線最少2000毫米，如墜台伸入行車道旁最少500毫米的行人路範圍內，墜台的淨高度須提高至距離行車道5500毫米。狹窄的通道巷（闊度少於或等於3.5米）一般不受強風影響，風險相對較小，單層平台設計的平台可作為墜台使用，且足以抵禦附加設計荷載，因此單層平台設計屬可接受。用於狹窄通道的單層平台設計也載於附錄B，以供參考。如已嚴格遵照設計範例的參數，則可無須呈交結構支持理據。

25. 地盤限制（例如密集的地下設施及狹窄的人行道）有時會妨礙基腳及衡重物的建造，或單靠衡重物維持穩定，有違經濟效益。在此情況下，認可人士／註冊結構工程師可考慮更符合經濟效益的設計，使用可循環再用材料作為附錄B範例以外的替代設計。這些替代設計包括採取精確分析，以及／或在上層提供拉繫力以確保結構穩定，從而縮減衡重物及／或部分結構組件的尺寸。

展開工程施工同意書

26. 於呈交申請展開拆卸工程施工同意書（表格BA8）之前或同時，應確保已採取所有必要的預防和保護措施，及提交所需文件。認可人士可參考載於附錄C的核對清單。建築事務監督可根據《建築物條例》第16(3)(b)、(ba)或(bc)條對未有提交所需文件，或《建築物條例》第16(3)(bb)條對未採取所有必要的預防和保護措施的情況，拒絕就拆卸工程的展開給予同意。

拆卸工程竣工證明書

27. 在拆卸工程完成後14天內，認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師（視乎有關個案），須以表格BA14A，或如採用下文第28至第30段所述的簡化程序，以表格BA14B，證明工程已經完成。

快速接納已完成的拆卸工程的簡化程序

28. 為了加快發展流程，屋宇署會考慮不同拆卸工程的複雜程度後，如拆卸工程符合以下條件可於竣工後獲快速接納：

- (a) 須予拆卸的建築物在結構上沒有與其他建築物／構築物相連；
- (b) 拆卸工程並不涉及任何地庫¹或地面以下的構築物；
- (c) 拆卸工程竣工後，地面以上的建築物／構築物不會剩餘任何部分，地面樓板及地面樓板梁除外；
- (d) 在拆卸工程進行時或竣工後，毗鄰建築物的共用牆／構築物或外牆無須豎設結構支撐物；以及
- (e) 拆卸工程不會影響任何斜坡及／或擋土構築物的穩定性，而且在該等工程進行時或竣工後，斜坡地盤的地面無須密封，或斜坡及／或擋土構築物無須額外進行排水工程或鞏固工程¹。

29. 有意採用快速接納程序的認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師，應遵循以下程序：

- (a) 在呈交屋宇署審批的拆卸圖則上表明拆卸工程符合上文第28段所列的條件；以及
- (b) 於拆卸工程竣工後呈交表格BA14B，證明各項事項，包括已完成的拆卸工程完全符合上文第28段所列的條件。呈交表格時，應附連彩色記錄照片，顯示地盤、相鄰土地或街道的概貌和毗鄰建築物的所有立面；以及一幅有記號的圖則，顯示照片的拍攝方向。

30. 在處理表格BA14B時，屋宇署會抽樣審查。就不獲選取作審查的個案，本署一般會於14天內回覆，告知是否接納已完成的工程，或有哪些事項尚待糾正。至於被選取進行審查的個案，本署會在接獲表格BA14B後的14天內，以書面通知認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師其個案需進行審查，並一般會於28天內告知是否接納已完成

¹ 為免產生誤會，如擬以泥石填滿地庫以抵消浮動，可視為符合第28(b)段所述的條件。但如以泥石穩固地庫牆作擋土目的，則不符合第28(e)段所述的條件。

的工程，或有哪些事項尚待糾正，做法與處理表格 B A 1 4 A 相似。

關乎拆卸工程的小型工程

31. 某些涉及拆卸工程的小型建築工程已指定為小型工程監管制度下的小型工程，可根據簡化規定進行，以替代根據《建築物條例》須事先獲得批准及同意的做法。小型工程項目一覽表及簡化規定的內容，分別載於《建築物（小型工程）規例》附表1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-147，以供參考。

拆卸建築物前進行小型工程的簡化程序

32. 拆卸建築物前通常需要進行一些小型建築工程，如清拆主體建築物的僭建物、伸建物和窗戶，原因包括豎設防護設施，以及在樓板開鑿洞口以輸送泥石。除了分階段獨立為這些工程申請施工同意書的程序，以及小型工程監管制度下的程序（適用於該等界定為小型工程的清拆工程）外，認可人士可採納載於附錄D的簡化程序，以進行有關工程。

33. 本署已向註冊承建商發出內容相若的作業備考。

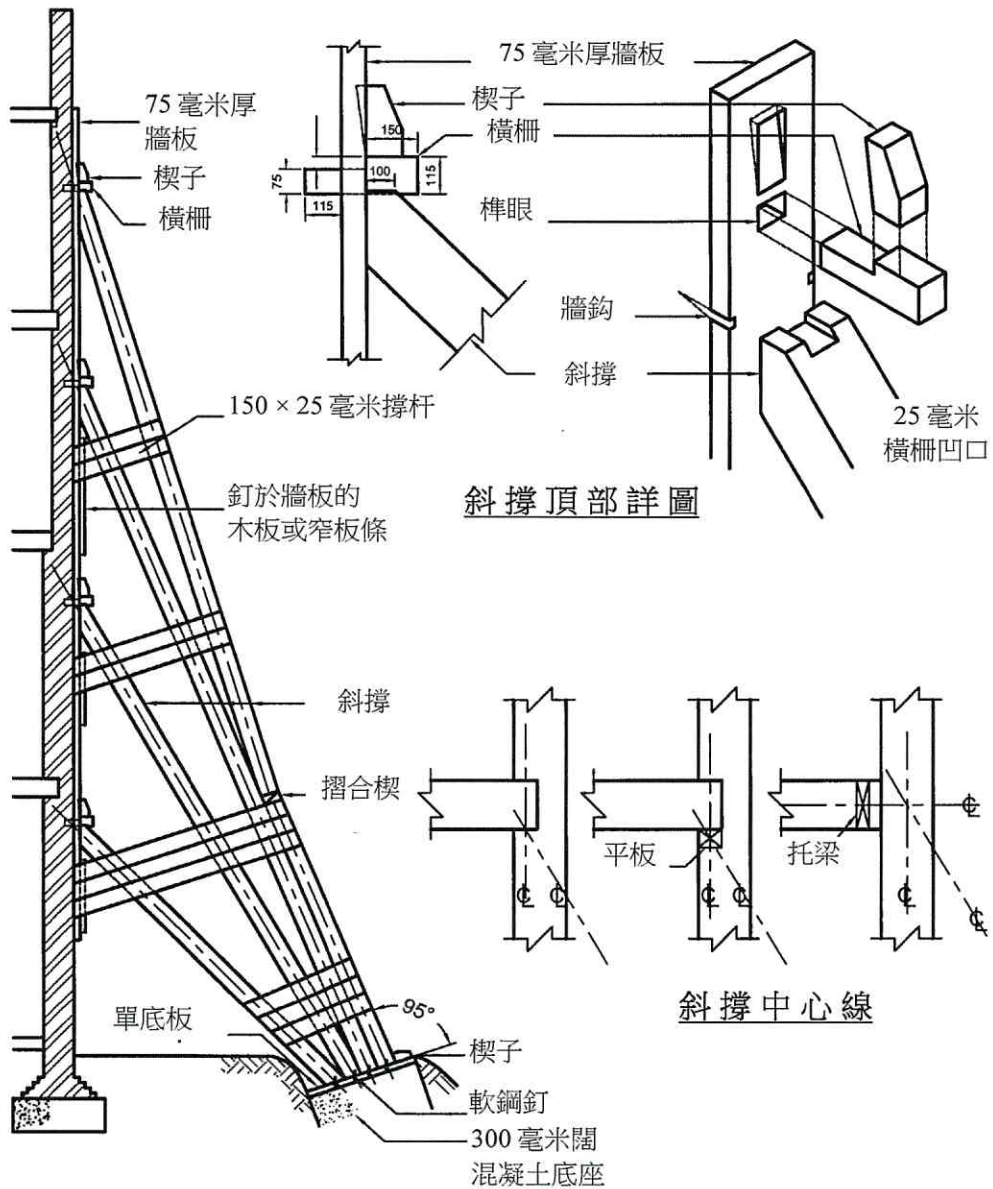


建築事務監督 余寶美

檔 號：BD GP/BREG/DW/1 (VII)
BD GP/BORD/27
GC/4/16/1 (土力工程處檔案)

本作業備考前稱《認可人士及註冊結構工程師作業備考》71
初 版：1980年5月
上次修訂版：2021年1月
本修訂版：2022年9月（助理署長／拓展(1)及
助理署長／拓展(2)）
（加入第26、28至30段及
附錄C；以及修改第6和27
段及附錄D）

標準詳圖

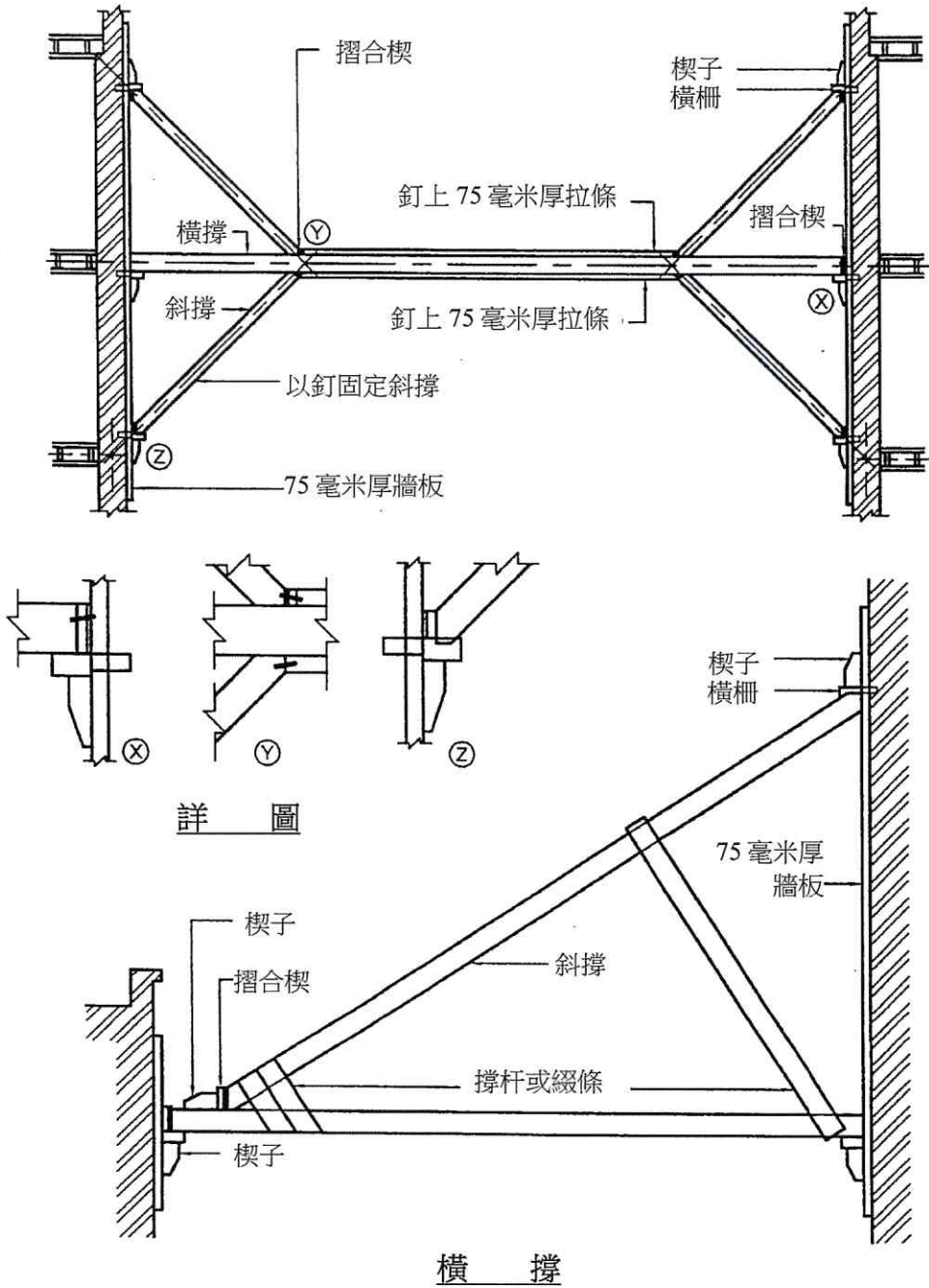


斜 撐

註：斜撐間距不得超過 5 米

牆 高	相應斜撐數目	斜撐尺寸
6 米	2	150 × 150
9 米	3	150 × 150
12 米	4	175 × 175
15 米	5	200 × 200

標準詳圖



詳圖

橫撐

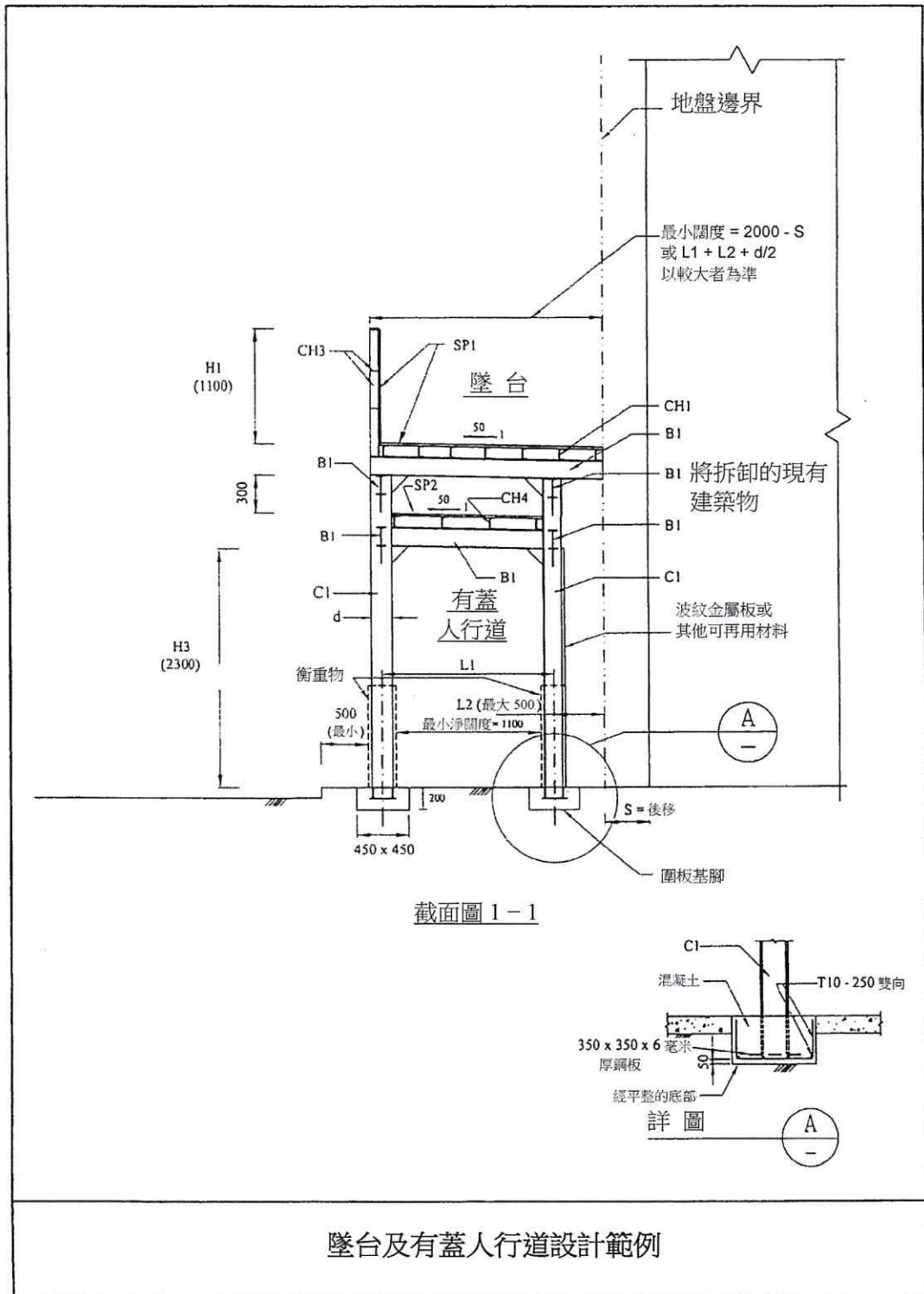
註：橫撐間距應為 3 米至 5 米

構件尺寸		
	跨度小於 5 米	跨度：5 米至 11 米
橫 撐	125 × 125	150 × 150 至 225 × 225 (例如 6 米 —— 175 × 175)
斜 撐	125 × 125	125 × 125 至 200 × 200

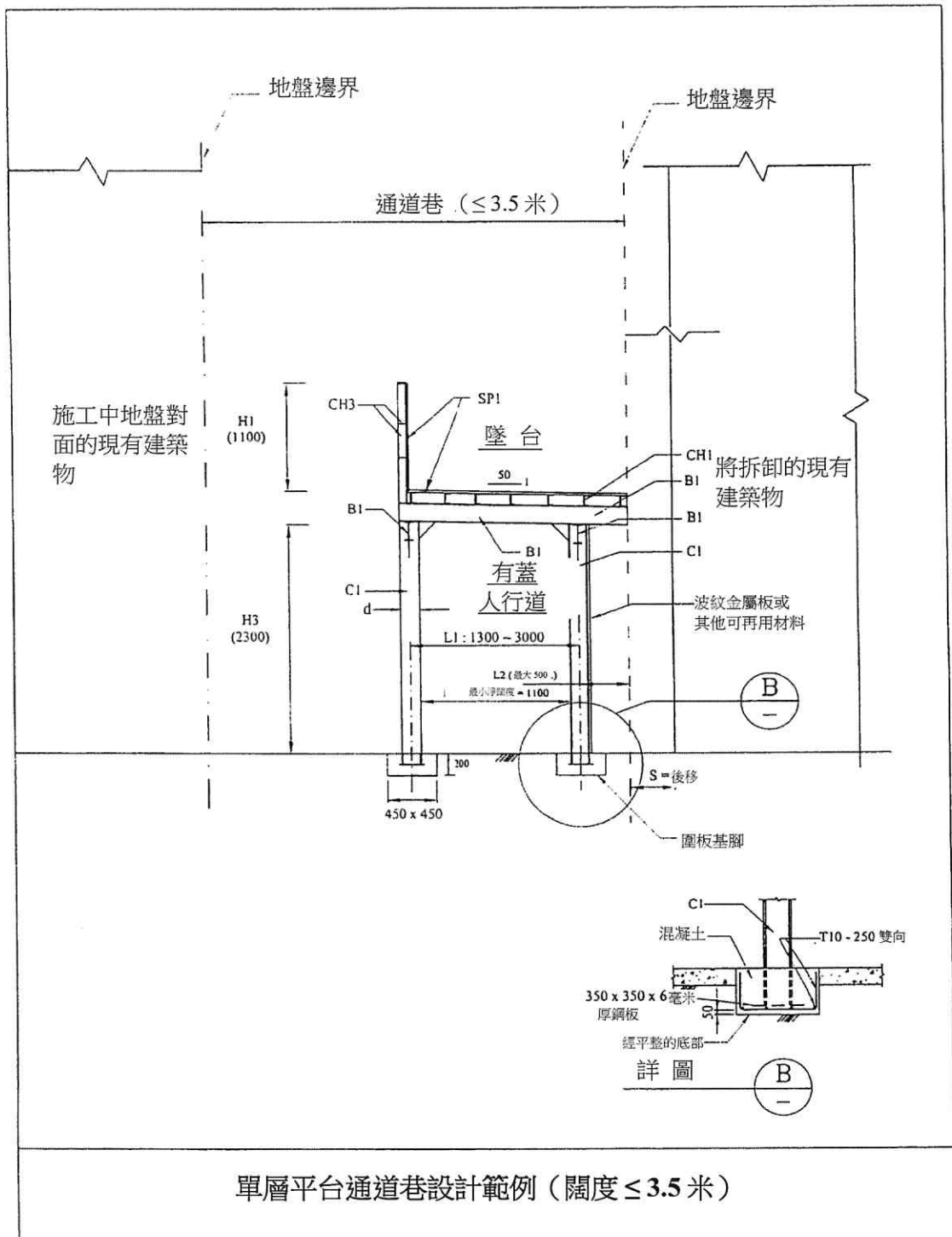
(2021 年 1 月修訂)

附錄 B

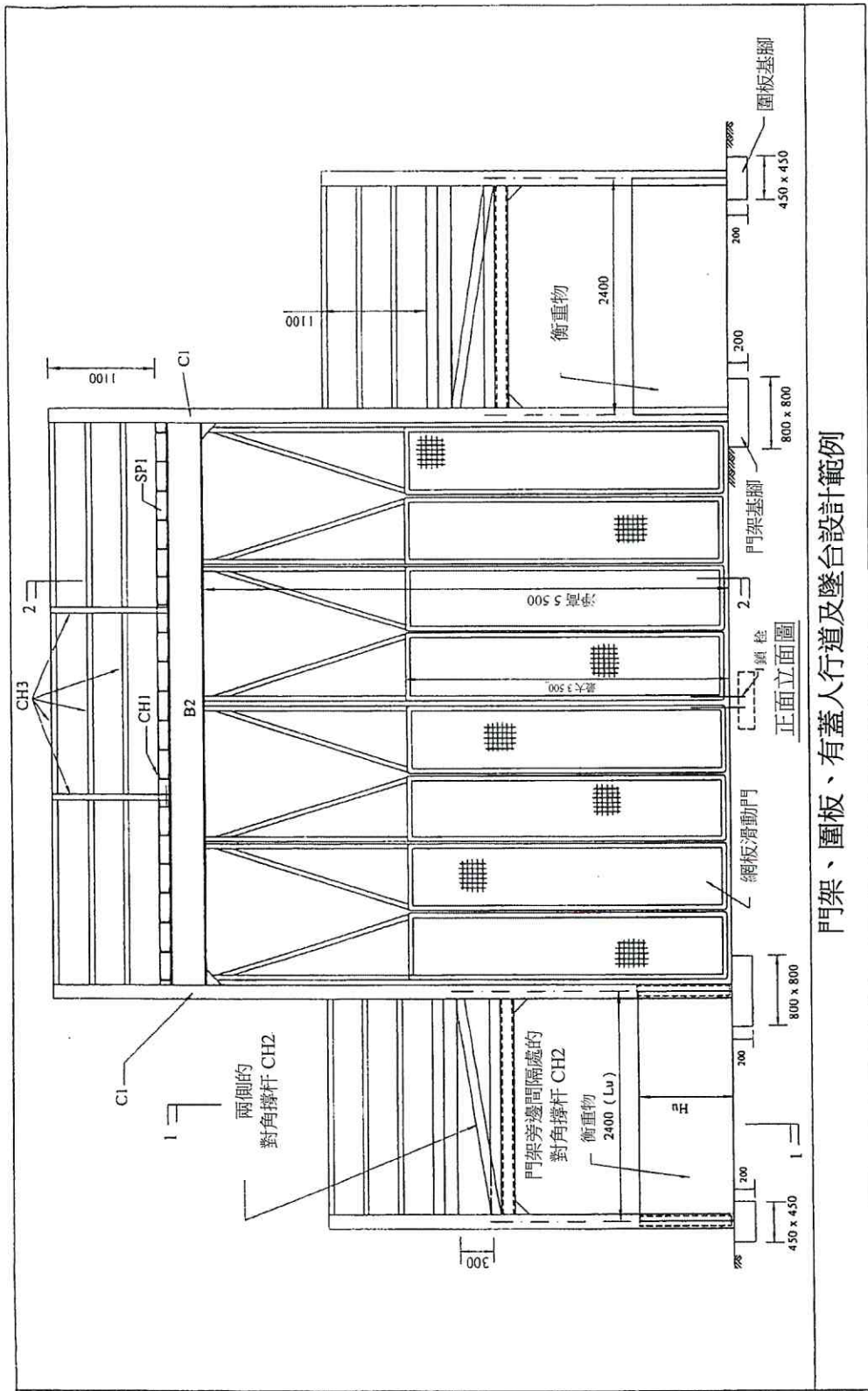
(認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 APP-21)



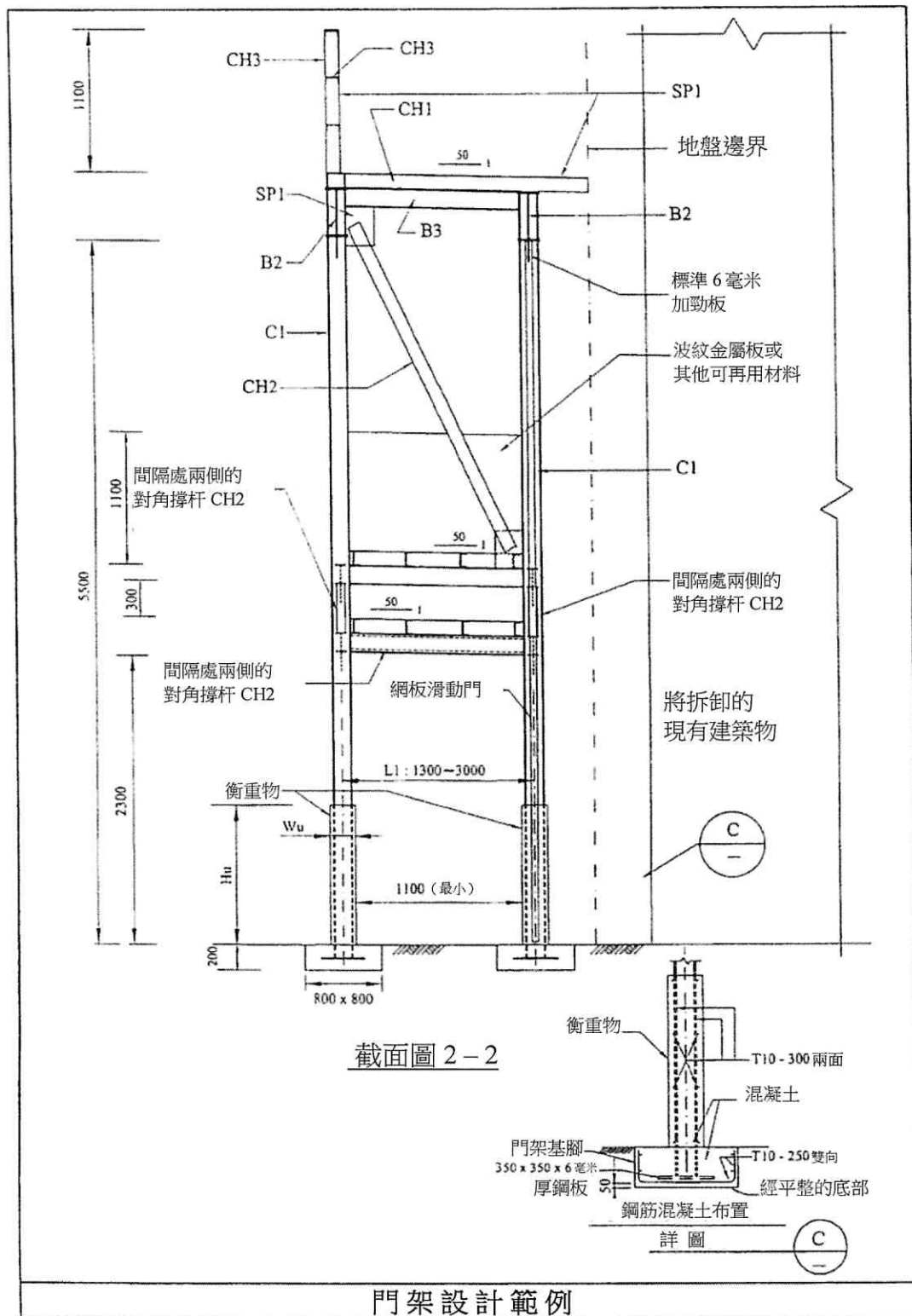
(設計假定及結構構件明細表見第 5 頁)



(設計假定及結構構件明細表見第 5 頁)



(設計假定及結構構件明細表見第 5 頁)



設計假定及結構構件明細表

設計範例：

L1 (米)	$1.3 \leq L1 < 1.6$	$1.6 \leq L1 < 2.3$	$2.3 \leq L1 < 3.0$
L2 (米)	等於或少於 0.5		
H1 (米)	1.1		
H2 (米)	等於或少於 0.9		
H3 (米)	2.3		
S (米)	任何數值		
圍板／有蓋人行道基腳 尺寸：L×W×D (毫米) 鋼筋尺寸、間距及位置	450×450×200 深 T10 @ 250 雙向		
門架基腳 尺寸：L×W×D (毫米) 鋼筋尺寸、間距及位置	800×800×200 深 T10 @ 250 雙向		
衡重物 尺寸：Lu×Wu×Hu (毫米) 鋼筋尺寸、間距及位置	2400×200×600 T10 @ 300 兩面	2400×200×340 T10 @ 300 兩面	沒有要求
C1	152×152×23 通用柱		
B1	152×89×16 通用鋼梁		
B2	305×102×28 通用鋼梁		
B3	127×76×13 通用鋼梁		
CH1	127×64×14.9 槽鐵 @ 300 中至中		
CH2	102×51×10.42 槽鐵		
CH3	127×64×14.9 槽鐵		
CH4	76×38×6.7 槽鐵 @ 600 中至中		
SP1	6 毫米或相同等級軟鋼板		
SP2	3 毫米或相同等級軟鋼板		
加勁板	6 毫米或相同等級軟鋼板		
底板	6 毫米或相同等級軟鋼板		

設計假定：

- (a) 所有結構鋼料須為等級 250，並按照《2011年鋼結構作業守則》設計。
- (b) 所有鋼構件的接駁位須以填角焊圍焊，而焊腳長度須為 6 毫米。
- (c) 根據《香港風力效應作業守則2019年》第 2.5 節的規定，須按照該守則第 3.2 節所界定參考風壓的 37% 計算風荷載，但不須就風向特性及遮護效應作出調整。
- (d) 路面下土壤安全承壓為 100 千帕斯卡（或在風力情況下，則為 125 千帕斯卡）。
- (e) 墜台在行車道一側無須設有外懸部分。
- (f) 採用 6 米闊的門架。
- (g) 採用 2.4 米間隔闊度的圍板／有蓋人行道。

(2021年1月修訂)

首次申請展開拆卸工程施工同意書核對清單

(本清單無須呈交屋宇署)

第 1 部 — 地盤預備工作

是 否 不適用

1.1 地盤有否豎設圍板、有蓋人行道及墜台？			
1.2 地盤有否提供預防及保護措施，包括設置棚架、隔塵網及斜柵（包括於同時進行拆卸工程的毗鄰地盤的共同界線上）？			
1.3 建築物的結構構件及樓板有否裝設撐杆及其他臨時支撐物？			
1.4 建築物和相鄰的擋土牆及／或斜坡有否分別裝設撐柱和支撐物？			
1.5 地盤有否設置廢料槽？ ¹			
1.6 地盤的重要位置有否安裝錄影機和錄影系統？			
1.7 所有鑲有玻璃的窗扇及門有否移走？ ¹			
1.8 所有污水渠及排水渠的接駁處有否密封？			
1.9 所有水、電力、氣體和其他公用事業服務的供應有否截斷？所有計量儀有否移走？			
1.10 所有與電車服務、街道照明系統、電力供應或其他設施相關而附連於建築物的裝置有否移走？			
1.11 緊急出口路線有否設置指示牌及照明／滅火設備？			
1.12 樓板有否加上標記，以識別禁止機械設備移動的範圍和受到支撐的相關範圍？			
1.13 危險物質（例如含石棉物料、石油等）是否已由專門人員按照環境保護署和勞工處等相關政府部門的要求搬走／清理／處置？			
1.14 認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師／註冊專門承建商／適任技術人員的詳細資料及聯絡電話有否張貼於近地盤正門處？			
1.15 項目所需的特定預備工作 請註明： _____			

¹ 如涉及小型工程，請參閱本附錄第2.9項。

第 2 部 — 呈交文件

是 否 不適用

2.1	表格BA8 (提出同意展開及進行拆卸工程的申請)			
2.2	表格BA20 (聘任適任技術人員監督拆卸工程通知書)			
2.3	監工計劃書			
2.4	適任技術人員的姓名及個人資料			
2.5	擬使用的動力機械裝置或裝備的操作人員的詳細資料			
2.6	泥石處置及管理系統的詳細資料			
2.7	地盤工程師 (如須委任) 的詳細資料			
2.8	拆卸圖則的中文本			
2.9	小型工程文件呈交記錄 (例如清拆僭建物、伸建物或窗戶的記錄, 以及在樓板開鑿洞口以輸送泥石的記錄)			
2.10	項目所需呈交的特定文件 請註明: _____			

第 3 部 — 其他

是 否 不適用

3.1	圍板許可證是否仍屬有效?			
3.2	路政署是否已發出挖掘准許證?			
3.3	共用牆/共用構築物的拆卸/鞏固工程有否取得毗鄰擁有人的同意?			
3.4	申請是否符合批准信內施加的條件?			
3.5	申請是否符合其他政府部門及/或香港鐵路有限公司的規定?			
3.6	申請是否符合古物古蹟辦事處的規定?			
3.7	如建築物裝有街道名牌, 有否通知路政署?			

(2022年9月)

(認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 APP-21)

拆卸建築物前進行小型工程的簡化程序

下文載述拆卸主體建築物前進行小型工程的簡化程序。如擬採用簡化程序，負責拆卸主體建築物的認可人士、註冊結構工程師及註冊專門承建商¹(項目團隊)，亦須負責有關小型工程。

展開工程通知

2. 如在拆卸主體建築物前須進行小型工程，同一項目團隊最遲須在展開該等工程 7 天前，呈交表格 MW01 及主體建築物拆卸圖則的審批申請。拆卸圖則應顯示有關小型工程，並載有聲明，說明將按照《小型工程監管制度之技術指引》提供保護及預防措施。

3. 如建築物評估報告已連同拆卸圖則一併呈交，並夾附照片，顯示擬進行小型工程的位置，則該等照片無須另行呈交。

完工證明書

4. 小型工程完工的表格 MW02 應連同主體建築物拆卸工程竣工的表格 BA14A / BA14B 由同一項目團隊呈交。如在小型工程完工後，整幢主體建築物亦會拆卸，則無須呈交小型工程完工的照片。

5. 如在呈交有關拆卸主體建築物的表格 BA10 前，小型工程已經完工，應根據小型工程監管制度，將表格 MW02 連同所需文件及資料，另行呈交屋宇署拓展(1)部。

(2022 年 9 月)

¹ 有關小型工程應由註冊專門承建商(拆卸工程)進行，而該名承建商須符合資格進行該等小型工程，即為註冊一般建築承建商，或為有關小型工程級別及類型的註冊小型工程承建商。監督主體建築物拆卸工程的註冊專門承建商(拆卸工程)的獲授權簽署人，亦應為監督上述小型工程的獲授權簽署人(已就有關小型工程級別及類型註冊)。