

小型工程監管制度

《酒樓食肆》



小型工程監管制度 酒樓食肆

「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118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40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38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」與酒樓食肆行業有關。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118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>。

酒樓食肆業

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
拆除煙囪	1.37	2.37	
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		
	樓梯升降機或升降平台		
開鑿/ 復原 平板洞口	開鑿	2.1	
	復原	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/ 修葺/ 改動/ 加建/ 拆除 排水渠工程	地底以上	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/ 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	

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。

有關申請食肆牌照的資訊及詳情，請瀏覽食物環境衛生署的網站 <http://www.fehd.gov.hk/licensing/guide.html>。



支承冷卻水塔及
相關空氣管道的構築物



載貨用升降機



拆除煙囪



室內樓梯



支承空調機及
相關空氣管道的金屬支架



窗及玻璃外牆

豁免工程

《建築物條例》第41(3)條訂明，在任何建築物的內部進行的建築物工程，如不涉及該建築物的結構，亦非指定為小型工程，便是豁免工程。這些工程無需事先向建築事務監督（屋宇署）提交圖則及取得同意便可以展開，亦無需委聘訂明建築專業人士或訂明註冊承建商進行工程。一般酒樓食肆的工程如油漆、室內批灰泥或牆紙工程和改動室內非承重間牆，均是上述的豁免工程。

指定豁免工程

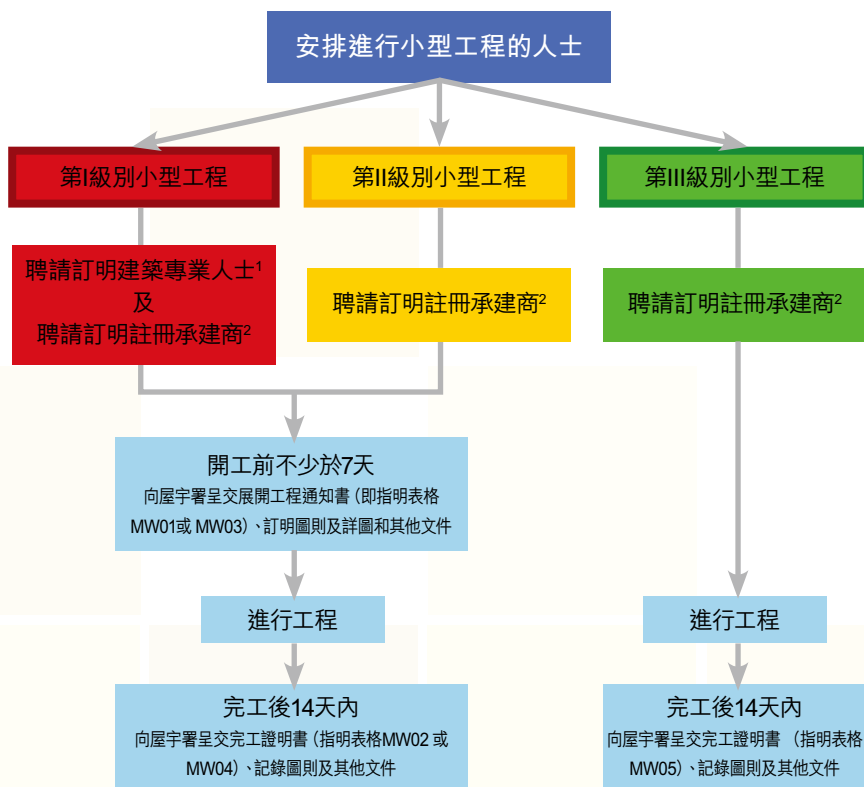
除上述一般的豁免工程外，「小型工程監管制度」訂明15項複雜程度及安全風險均低於一般小型工程的「指定豁免工程」。根據《建築物條例》的規定，展開「指定豁免工程」前無須事先獲得屋宇署的批准圖則及書面同意，亦無須聘請認可人士及註冊承建商進行有關工程。與酒樓食肆行業有關的「指定豁免工程」項目如下：

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, 2
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， 自建築物外牆伸出的，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，須聘請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級別及類型或項目的註冊小型工程承建商

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）可根據其工作經驗、資格和勝任能力，申請註冊各級別下一個或多個類型的小型工程（A至G）：

- 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 3.38）的註冊小型工程承建商（個人）。

當物色小型工程承建商（公司）進行與酒樓食肆相關的小型工程時，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，選聘持有該些類型註冊資格的註冊承建商。

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，酒樓食肆業從業員或其聘請的中介人須選聘：

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，酒樓食肆業從業員或其聘請的中介人可選聘：

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。

如需要聘請註冊小型工程承建商（公司）進行第I、第II或第III級別與酒樓食肆行業相關的小型工程，可參考屋宇署網站 <http://www.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選聘承建商。以下為網站顯示的名冊的範例：

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 SI-MAN	級別: II, III			
				類型: D, F, G			

如需要聘請註冊小型工程承建商(個人)進行第III級別與酒樓食肆行業相關的小型工程,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選聘承建商。以下為網站顯示的名冊的範例:

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-SHENG	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「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）及完工證明書（完工後14天內）。

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。

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，以及有關樓宇的記錄製備小型工程圖則。如有需要查閱現存樓宇的記錄，可前往九龍旺角彌敦道750號始創中心13樓屋宇署轄下的樓宇資訊中心或透過屋宇署網站<http://www.bd.gov.hk>內的「百樓圖網」，遞交申請及繳付所需費用便可獲發樓宇記錄的副本。

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》的要求聘請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

獲聘請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，應確保其委聘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）進行建築工程，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，聘用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：

- 為業界提供小型工程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，以及聘請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
- 聯同香港房屋協會，在其轄下的物業管理諮詢中心設立技術資源中心，為大眾市民提供諮詢服務
- 在屋宇署網站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

- 郵寄地址：九龍彌敦道750號始創中心12樓
- 電郵地址：enquiry@bd.gov.hk
- 熱線電話：2626 1616（由「1823電話中心」接聽）
- 技術資源中心：九龍油麻地眾坊街60號梁顯利油麻地社區中心5樓

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。