

建造業議會

《2007年建築物（修訂）條例草案》 擬議小型工程監管制度

2005年10月，屋宇署就根據《建築物條例》訂立小型工程監管制度的修訂建議，向當時的臨時建造業統籌委員會成員簡報。有關的《2007年建築物（修訂）條例草案》（下稱“修訂條例草案”），已於2007年12月提交立法會。本文件旨在向議會成員介紹修訂條例草案的重點。

背景

2. 《建築物條例》所訂的現行建築監管制度，適用於所有私人建築工程，即使是小型的建築工程也須完全符合法例規定，包括：必須事先獲得建築事務監督批准圖則和同意，才可展開工程；委任認可人士、註冊結構工程師及／或註冊岩土工程師（以下統稱“建築專業人士”）設計、統籌和監督工程；以及委任註冊一般建築承建商或註冊專門承建商進行工程。由於遵守這些規定所須付出的成本及時間與小型工程的規模不成正比，很多這類小型工程都沒有按照《建築物條例》的規定進行，結果產生了大量違例小型工程。

3. 這種情況對樓宇業主及政府都不理想。由未經註冊的承建商所進行的工程，質素並無保證，更可能對公眾安全構成威脅。當局可能會根據《建築物條例》的規定，勒令樓宇業主清拆這類違例建築工程，並會因應未獲遵守的法定命令或已發出的警告通知，在土地註冊處有關物業的記錄上註冊。政府須耗用龐大資源，就這類違例建築工程採取執法行動。

4. 為此，有需要修訂《建築物條例》，制訂一套簡化的法例規定，以進行小型工程。在這制度下，小型工程的監管程度會因其性質、規模、複雜程度及安全風險而有所不同。

建議旨在提高效率 and 增加靈活性，令樓宇更為安全及建築監管制度更簡便，從而方便有關人士遵從。

擬議小型工程監管制度

5. 我們建議制訂修訂條例草案，以更新《建築物條例》，並擬訂新規例，引入監管進行小型工程的制度。根據現行的制度，進行建築工程須事先獲得建築事務監督批准和同意。在現行制度以外，我們會透過修訂條例草案，在《建築物條例》內加入一套比現行制度簡單的訂明規定。小型工程監管制度的詳細運作模式，會載於有關規例內。

小型工程分類一覽表

6. 我們會在《建築物條例》內加入一個新的建築工程類別（即“小型工程”），並為進行這類小型工程的“註冊小型工程承建商”開立新的名冊。就小型工程而言，展開有關工程前將無須事先獲得建築事務監督批准建築圖則，而工程會按其性質、規模、複雜程度和安全風險分為3個級別。有關的3個級別小型工程，現概述如下：

- (a) 第一級別小型工程為相對較複雜的小型工程（例如裝置連接兩樓層的室內樓梯）；
- (b) 第二級別小型工程為複雜程度較低，可由註冊承建商獨立進行的工程（例如修葺外牆）；及
- (c) 第三級別小型工程包括可由個別工人進行的常見家居小規模小型工程（例如安裝晾衣架）。

7. 就每個級別的工程，將會配合業界現時的分工情況，細分為不同的類型和項目。每個小型工程項目的尺寸、位置、物料等相關資料，都會清楚指明，以清晰地界定這些項目。小型工程項目的標準資料，都會在規例內列明。屋宇署成立了一個工作小組，與專業學會、商會和小型工程前線從業員緊密合作，制定小型工程項目。工作小組經詳細討論後，也制定了建議的分級制度。

監管機制

8. 由於第一級別小型工程相對較複雜，需要較專業的技術知識和較嚴格的監督，因此須由認可人士設計和監督（有需要時由註冊結構工程師或註冊岩土工程師協助），並由註冊承建商（包括註冊一般建築承建商、註冊專門承建商和註冊小型工程承建商）進行。至於其他兩個級別的小型工程，則可由註冊承建商（包括註冊小型工程承建商）進行而無須認可人士參與。

9. 通知程序方面，建築專業人士和註冊承建商必須在第一和第二級別小型工程展開前通知建築事務監督，而第三級別小型工程，則無須給予工程展開前的通知。儘管如此，建築專業人士和註冊承建商在完成任何小型工程後，必須證明工程已完竣，並向建築事務監督提交竣工證明書。

業主和承建商的責任

10. 根據小型工程監管制度，樓宇業主必須委任建築專業人士及／或註冊承建商進行小型工程。只有業主在明知的情況下而委任不合資格人士進行小型工程，才須負上法律責任。獲委任的建築專業人士及／或註冊承建商進行有關工程時，必須遵守法例規定，尤其是安全條文；違例者將受紀律制裁或其他懲罰，包括罰款和監禁。由於小型工程所涉的安全風險較小，針對小型工程而建議施加的懲罰，會較主要建築工程相應違規行為的懲罰為輕。

註冊小型工程承建商的註冊事宜

11. 我們會在《建築物條例》下，為註冊小型工程承建商設立註冊制度。註冊制度大致上與現行《建築物條例》下有關註冊承建商的規管制度相同。此外，業界已表示，業內有不少以個別人士身分經營的工人，他們有能力進行簡單的第三級別小型工程。為協助這些工人，我們會接受個別從事小型工程的人士註冊成為第三級別小型工程承建商。現時的承建商公司和自僱人士，可按其資格和經驗，申請註冊成為有關級別、類型或項目的註冊小型工程承建商。我們會設立過渡期，並作出臨時註冊安排，讓現時的從業員有充足的時間為註冊作好準備。

12. 如要註冊成為註冊小型工程承建商，申請人須具備建築事務監督信納的資格。這些承建商如屬公司，須任命具備所需技術資格和工作經驗的技術人員，才可以在《建築物條例》下註冊。對於只有工作經驗而未有所需學歷的人士，可註冊成為臨時註冊小型工程承建商，並在修讀補足培訓課程以提升技能後，便可取得正式註冊資格。

13. 個別工人如持有相關技能測驗證書、學徒證書或具備認可技能資格，我們也會接納他們申請註冊成為小型工程承建商，以進行第三級別小型工程。至於未有這些資格的工人，亦可憑藉其工作經驗，申請註冊成為第三級別註冊小型工程承建商。所有這些工人在申請註冊前，必須完成一個闡釋第三級別小型工程的法例規定和所需技能的必修訓練課程。

與《建造業工人註冊條例》的相互關係

14. 在《2003年建築物（修訂）條例草案》委員會關注的主要事項中，其中一項是擬議的註冊制度和《建造業工人註冊條例》（第583章）所訂制度的相互關係。在當時的討論中，委員認為，那些已根據《建造業工人註冊條例》按相關工種註冊的工人，應無須根據《建築物條例》再次申請註冊，便可進行第三級別小型工程。

15. 然而，業界在與我們商討時指出，小型工程從業員要根據《建造業工人註冊條例》註冊為熟練技工，有一定困難。大部分第三級別小型工程從業員都參與《建造業工人註冊條例》下多個指定工種的工程項目，而他們進行有關項目所需的技能水平要求，一般沒有《建造業工人註冊條例》規定註冊熟練技工所需的技能水平那麼全面和嚴格。因此，業界要求在《建築物條例》下就小型工程另設註冊制度，而我們對此也表示同意。

16. 《建造業工人註冊條例》所規定的第一階段禁止條文，已於2007年9月1日起生效，旨在禁止沒有根據《建造業工人註冊條例》註冊的工人在建造工地進行建造工作。業界表示，遵守有關規定，在這階段並無重大困難。現時，小型工程從業員須根據《建造業工人註冊條例》註冊為“普通工人”，以進行小型工程。在實施餘下階段的禁止條文時，工人須按其所屬的專業工種註冊為熟練技工。我們會在有關係

文實施前諮詢業界人士，以檢討《建造業工人註冊條例》附表所列的指定工種。

技術指引

17. 屋宇署會向註冊承建商發出小型工程的技術指引，內容包括第二和第三級別小型工程的法例規定、標準設計和詳情，以及有關的安全措施。指引亦涵蓋其他相關條例和民事事宜，以便註冊承建商和其他持份者了解他們在進行小型工程時須承擔的責任，包括第三者法律責任。

檢核計劃

18. 目前，有許多冷氣機支架、晾衣架和小型窗簷都是在未經建築事務監督事先批准和同意的情況下安裝的。我們理解，儘管這3項常見的裝置多屬違例，但確是家居生活的實際需要。爲了讓業主保留和繼續使用，我們建議在小型工程監管制度中引入一個檢核計劃。經建築專業人士或註冊承建商檢查和核證，以證實這類裝置安全後，除非有關裝置的安全情況有變，否則建築事務監督不會就這3類違例小型工程採取執法行動。在某些情況下，該等小型工程或需要先進行一些改動、改善及加固工程，才可根據檢核計劃獲得核證。

附屬法例

19. 發展局局長會在《建築物條例》下制訂有關小型工程制度的新規例，以處理各項有關事宜，包括小型工程的分級制度、註冊小型工程承建商的註冊事項、建築專業人士和註冊小型工程承建商的委任及其職責、提交文件的規定和進行小型工程的程序，以及小型工程技術一覽表。此外，我們也會制訂關於收費的新規例，訂明小型工程承建商的註冊費用。

公眾教育

20. 由於小型工程監管制度對公眾來說是一個新的概念，我們會展開大規模的公眾教育運動，增進市民對新法例的認識。香港房屋協會（房協）一向積極協助樓宇業主，處理樓宇管理和維修的事務；因此，我們會與房協合辦有關的運動。

21. 在條例草案通過後及實施小型工程制度前，我們會印備簡單易明的小冊子，當中附有程序指引，讓一般住戶及樓宇業主易於依循。我們會透過宣傳資料，重點介紹新制度的運作模式以及個別持份者的職責。此外，我們更會聯同房協，為樓宇業主、承建商及工人提供諮詢服務，協助他們守法。

時間表

22. 修訂條例草案已於2007年12月5日提交立法會，並正由條例草案委員會進行審議。我們預期草案會於2008年年中獲通過。至於相關的附屬法例，則會於2008年年底提交立法會，以進行先訂立後審議的程序。其後，小型工程監管制度會分期實施，讓小型工程從業員盡早註冊成為小型工程承建商。按照計劃，小型工程監管制度會於2009年年底全面實施。

總結

23. 小型工程監管制度不但能理順進行小型工程的程序，也有助提升工程的質素和安全，從而確保公眾安全。當局會確認現時的承建商和工人在進行小型工程方面的能力，使他們獲納入新的監管制度內。在新制度下，樓宇業主可以受惠，因為節省了遵從規定所需的成本和時間，而新制度容許業內大多數小型工程從業員，在沒有重大困難下繼續經營，對業主來說亦不會構成不便。

屋宇署

2008年1月