

環境保護署

環保署可就造成空氣污染及滋擾（包括產生塵埃及難聞氣味）的工程，發出消滅通知。此外，若工程涉及處理含石棉物料，業主必須聘請註冊石棉專業人士進行評估及清拆工程。

《廢物處置條例》 第354章



非法棄置廢物（包括來自家居裝修的建築廢物），環保署可向有關人士提出檢控。市民或承判商打算自行處置裝修廢物，均須根據建築廢物處置收費計劃繳交費用，並在使用政府的廢物處置設施前，須先向環保署開立帳戶。

環保署可發出通告，要求樓宇的公共設施或工商業單位的業主、租戶、佔用人或掌管人不遲於某一日期將其所發出的噪音控制在合規格的級別。根據《噪音管制條例》，在下午7時至翌日上午7時或公眾假期的任何時間，承建商除非獲發「建築噪音許可証」，否則不得使用機動設備進行裝修工程。在指定範圍內（由公告定義的人口稠密的已建區），訂明建築工程（例如錘打及處理瓦礫等），亦在管制之列。不過，住用處所的業主或租戶使用一項便攜式機動設備自行進行小型工序，則豁免受建築噪音條款的規管。

《噪音管制條例》 第400章



 請各業主詳閱政府法定命令，不遵從相關法例，可被檢控。



對於公用地方及住用單位工程的資助及支援可參考樓宇復修綜合支援計劃。

樓宇復修 綜合支援計劃



《裝修及維修工程的職業安全 - 商用及住宅單位業主及租戶須知》



勞工處

勞工處印製了「裝修及維修工程的職業安全 - 商用及住宅單位業主及租戶須知」，讓業主及租戶更了解職業安全及健康要求及風險情況，有助提升裝修及維修工作安全。

安全須知

註冊專門行業 承造商名冊



註冊 分包商名冊



小型工程註冊 專業人士或承建商



資料來源及參考：

屋宇署 - 《樓宇維修全書》

水務署 | 環境保護署 | 勞工處 | 消防處 | 市區重建局

查詢及更多資訊：

 www.cic.hk  2100 9000

免責聲明 本訊息不構成有關事宜或任何其他事宜的專業意見。此外，對採用或不採用本訊息所引致的任何後果，建造業議會（包括議會成員及僱員）概不負責。如有任何關於本訊息的問題，可致電2100 9000查詢。

2024年3月



CONSTRUCTION
INDUSTRY COUNCIL
建造業議會

家居裝飾及維修 業主的法律與責任

大家都經歷過家居裝飾及維修，作為業主，當中的法律與責任你又知多少？

業主的責任

維修和管理名下物業：

- 遵守公契 / 住戶守則所訂條件以確保市民的居住環境安全
- 維修樓宇的結構構件、公用部分及公用設施，以及名下物業
- 按公契所訂條件，繳付應分擔的管理費和向維修及管理基金供款
- 大廈公契列明業主、住客、租客以及物業管理公司在樓宇私人及公共區域以及設施的監管、行政、維修保養和管理方面的權利、權益和責任。



建築物條例

香港所有私人樓宇及私人建築工程（設計、建造、用途及維修保養）均達到基本的安全及衛生標準。建築物條例內與家居裝飾及維修相關的建築工程，包括：

- 改動及加建工程
- 小型工程
- 豁免及指定豁免工程



法定命令

若樓宇的損毀或有關的滋擾危及公眾安全或健康，相關部門會按法例賦予的權力，就樓宇構件的欠妥情況向業主或法團發出「法定命令」，要求跟進或修正。

與家居裝飾及維修相關的建築工程主要分為三類型：

1. 改動及加建工程

為現存樓宇進行改動及加建工程，業主應：

- 諮詢建築專業人士
- 向建築事務監督遞交正式申請以取得批准及同意



改動及加建詳情



! 如須審批的工程在沒有取得屋宇署批准及同意的情况下進行，則有關工程便成為違例構築物或僭建物，當局可根據《建築物條例》對其採取執法行動。

2. 小型工程

小型工程監管制度旨在方便樓宇業主及佔用人循簡化規定，合法及安全地進行小規模建築工程。小型工程按其性質、規模、複雜程度和安全風險分為三個級別。按不同級別的小型工程，業主需委任訂明建築專業人士及訂明註冊承建商，以及向屋宇署提交文件。



小型工程一覽表



! 如蓄意不按相關規定委任所需人士，可被檢控。

我的工程是小型工程項目嗎？

有什麼級別？

要委任誰？

工程前多少天要呈交什麼文件？

3. 豁免及指定豁免工程

一般室內裝修（小型工程除外），如油漆、室內批灰泥、牆紙工程或內支管（埋置管道除外）或衛生設備的修葺或更換，均是《建築物條例》訂明的豁免工程。此外，小型工程監管制度訂明了30項指定豁免工程。進行「指定豁免工程」，無須事先獲得屋宇署批准及同意，也無須遵從小型工程監管制度的簡化規定。



指定豁免工程一覽表



法定命令

機電工程署

若發現有觸犯氣體安全條例的情況，機電署可根據條例送達敦促改善通知書，以確保氣體安全。觸犯《氣體安全條例》可由喉管或瓶裝氣體裝置因缺乏維修、保養或測試而引致。

《氣體安全條例》
(第51章)



消防處

《消防條例》（第95章）就預防火警危險，以及消防裝置或設備的裝置、修理、保養及檢查事宜作出規定。如消防處處長信納任何處所存在火警危險，可向任何人送達訂明的通知書，規定該人在通知書所指明的限期內消除火警危險。

《消防條例》
第95章



屋宇署

法定命令	樓宇情況	業主應委聘	期限	更多資訊
 強制驗窗通知	10年樓齡	合資格人士及註冊承建商（如有需要）	6個月內完成訂明檢驗及訂明修葺（如有需要）	強制驗窗計劃
 強制驗樓通知	30年樓齡（不超過3層高的住用樓宇除外）	註冊檢驗人員及註冊承建商（如有需要）	6個月內完成訂明檢驗及12個月內完成訂明修葺（如有需要）	強制驗樓計劃
 法定清拆令	有違例建築工程	建築專業人士及/或承建商	指定期限 內清拆、移除或改建違建工程	法定清拆令
 渠務修葺令	排水系統欠妥、不足或不衛生	稱職的承建商或認可人士	指定期限 內維修或更換	欠妥的排水渠
 消防安全指示或改善消防安全指示	未能符合所有現時的消防安全標準	認可人士及/或註冊結構工程師及註冊承建商	指定期限 內進行改善工程	消防安全
 修葺/勘測樓宇的命令	危險建築物	相關認可人士及承建商	立即 進行修葺工程	危險建築物

只有在緊急或嚴重滋擾衛生的情況下，或業主不遵從命令時，屋宇署才會代為進行工程，然後向業主追討有關費用。業主在接獲屋宇署的法定命令後應立即進行修葺工程。

水務署

水務署可在下列情況下，向消防供水系統或內部供水系統的負責人發出通知書要求進行指明修理或其他工程：

- 已出現或相當可能導致浪費或污染供水；
- 未經許可而更改上述供水系統；或
- 上述供水系統不符合《水務設施條例》的規定。

《水務設施條例》
(第102章) 第16條



食物環境衛生署

食環署可根據條例發出通告，以消除因私人樓宇漏水所造成的滋擾。

《公眾衛生及市政條例》
第132章



關於滲水、滴水的常見問題

