

## 警告：切勿侵犯版權

閣下將瀏覽的文章 / 內容 / 資料的版權持有者為消費者委員會。除作個人非商業用途外，閣下不得以任何形式傳送、轉載、複製或使用該文章 / 內容 / 資料，如有侵犯版權，消費者委員會必定嚴加追究法律責任，索償一切損失及法律費用。

# 新年前翻新居所 指定工程須聘用訂明註冊承建商



新年將至，不少住戶會趁年尾翻新居所，或改動室內外的設施令居室更舒適。簡單的家居室內裝修工程如批盪、掃灰水、髹油、貼牆紙，屬於豁免管制的工程。但在樓宇進行指定小型工程，則須聘請合資格的訂明註冊承建商，確保工程符合安全，質量有保障，自己和鄰居都安心。

## 為什麼要有「小型工程監管制度」？

屋宇署在2008年中修訂《建築物條例》，引入「小型工程監管制度」，並於2010年12月31日全面實施。

在未修訂條例之前，無論進行大型的建築工程，或簡單如在家居外牆安裝晾衣架，都要遵守同一套規管，包括事先獲得屋宇署批准圖則及書面同意施工，委聘認可人士和其他註冊人士設計、監督和進行工程。市民當進行規模及安全風險較低的小型工程，可能不依循法定程序施工，間接造成不少違例建築物，但執法及監管上有困難。

「小型工程監管制度」旨在方便市民循簡化的法定程序，在私人樓宇進行小規模的建築工程，提升小型工程的質素和樓宇的安全。

## 什麼是小型工程？

「小型工程監管制度」共規管118項小型工程。這些小型工程按其性質、規

## 簡單室內裝修是豁免管制工程

簡單的家居室內裝修工程，例如批盪、掃灰水、髹油、貼牆紙，或者改動室內間隔，如拆除室內非承重牆壁等，屬於《建築物條例》下的豁免管制工程。這些工程毋須事先向屋宇署提交圖則或取得同意書，便可展開，也毋須聘用訂明建築專業人士或註冊承建商進行。

以下是一些很普遍但屬受監管的指定小型工程，住戶謹記聘用訂明註冊承建商施工：

- ☐ 拆除建築物上的伸出物、花架或違例建築物；
- ☐ 豎設、改動、拆除或鞏固非混凝土建造的簷篷、晾衣架或支撐空調機的構築物或支架；
- ☐ 豎設、改動或拆除地面上的排水渠；
- ☐ 改動、拆除、修葺或更換防護欄障；及
- ☐ 建造、改動、修葺或拆除鋁窗或玻璃外牆。

模、複雜程度和安全風險，分為以下三個級別：

1. 第I級別（共有40個項目）：較複雜的小型工程，例如修葺牽涉到樓宇結構構件的樑柱或承重牆、拆除大型天台違例建築物等。

2. 第II級別（共有40個項目）：複雜程度和安全風險較低的小型工程，例如修葺非承重外牆、鋪設或修葺樓宇的外牆批

盪或外牆牆磚。

3. 第III級別（共有38個項目）：主要為一般的家居小型工程，例如在室外安裝冷氣機支架、晾衣架或輕質的小型簷篷等。

該指定的118項小型工程詳情可參閱屋宇署的網頁[http://www.bd.gov.hk/chineseT/inform/index\\_rmwc\\_details.html](http://www.bd.gov.hk/chineseT/inform/index_rmwc_details.html)，每項工程的尺寸、位置和其他相關的規格則詳列於《建築物（小型工程）規例》

的附表1內。

此外，按業界的分工情況，註冊承建商可承造的小型工程可歸類為7大類型：(A)改動及加建工程、(B)修葺工程、(C)關乎招牌的工程、(D)排水工程、(E)關乎適意設施的工程、(F)飾面工程及(G)拆卸工程。

## 宜先瞭解小型工程的級別和類型

高樓齡樓宇的業主修葺樓宇時，可能要同時處理樓宇多個不理想的地方，例如更換破舊漏水的窗戶、排水設施和銹蝕的冷氣機支架或剝落的外牆等，業主或中介人（例如室內設計公司）宜先諮詢相關專業人士及承建商，清楚瞭解樓宇哪些部分需要進行什麼工程和改動，該等工程是屬於哪個級別和類型，然後才物色有關級別和類型工程的訂明註冊承建商施工。

以改動窗戶為例，由於不同位置的窗

戶的最高離地高度、跨度和輔助框長度不同，工程可能被指定屬第Ⅱ或第Ⅲ級別工程，應按工程的級別和類型，選擇合資格的訂明註冊承建商，如程序有誤，除浪費時間和金錢外，更可能違法。

第Ⅰ級別的小型工程監管比較嚴格，須聘用訂明建築專業人士處理和核證；第Ⅰ及第Ⅱ級別的小型工程，都須於施工前不少於7天向屋宇署提交適當的通知書、訂明圖則及相關的文件。無論是第Ⅰ、第Ⅱ抑或



▲安裝晾衣架或空調機支架屬第Ⅲ級別小型工程。



小型工程監管制度的資料，可到屋宇署索取或瀏覽有關網頁。

第Ⅲ級別的工程，均應聘請相關級別的訂明註冊承建商施工，並須於完工後14天內向屋宇署呈交完工證明書及相關文件。

若訂明註冊承建商違反規定，例如沒有適時向屋宇署提交小型工程的相關文件，訂明註冊承建商最高可判罰款\$50,000。

有關訂明註冊小型工程承建商的名稱、編號及可承造工程的級別和類型等資料，可參閱屋宇署網頁[http://www.bd.gov.hk/chineseT/inform/index\\_ap.html#rbc](http://www.bd.gov.hk/chineseT/inform/index_ap.html#rbc)。

消費者若想瞭解更多關於小型工程的監管制度，可瀏覽屋宇署的網頁[http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index\\_buildingAmendment.html](http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_buildingAmendment.html)。

