

小型工程 監管制度

窗、玻璃外牆 及幕牆



小型工程監管制度

窗、玻璃外牆及幕牆

「小型工程監管制度」旨在方便樓宇業主及住戶循簡化的法定程序，安全和合法地進行小規模建築工程，從而提升小型建築工程的質素和香港的樓宇安全。

根據「小型工程監管制度」的規定，大部分建造、改動、修葺、更換或拆除窗及玻璃外牆的工程，以及大部分幕牆的修葺或更換工程，均指定為小型工程項目。

1. 窗及玻璃外牆

(a) 建造或改動

小型工程項目 ¹	工程簡介	
2.8	最高點與地面的距離 3.5 米 - 100 米	- 工程涉及窗或玻璃外牆的主框 - 工程涉及窗或玻璃外牆的輔助框及輔助框的長度 > 1.2 米
	最高點與地面的距離 > 100 米	- 在外牆為窗或玻璃外牆所開的洞口的面積 ≤ 6 平方米 - 洞口較短一邊的長度 ≤ 1.8 米
3.6	最高點與地面的距離 ≤ 100 米	
	最高點與地面的距離 ≤ 3.5 米	- 窗或玻璃外牆的結構構件跨度 ≤ 6 米
	最高點與地面的距離 3.5 米 - 100 米	- 工程只涉及窗或玻璃外牆的輔助框 - 輔助框的長度 ≤ 1.2 米



(b) 修葺或更換

小型工程項目 ¹	工程簡介	
1.60	<ul style="list-style-type: none"> - 工程按照原來設計進行 - 窗或玻璃外牆的結構構件跨度 > 6 米 - 不屬小型工程項目第 2.8 或 3.6 項 	
2.8	最高點與地面的距離 3.5 米 - 100 米	<ul style="list-style-type: none"> - 工程涉及窗或玻璃外牆的主框 - 工程涉及窗或玻璃外牆的輔助框及輔助框的長度 > 1.2 米
	最高點與地面的距離 > 100 米	<ul style="list-style-type: none"> - 工程按照原來設計進行 - 如工程不按照原來設計進行 <ul style="list-style-type: none"> • 在外牆為窗或玻璃外牆所開的洞口的面積 ≤ 6 平方米 • 洞口較短一邊的長度 ≤ 1.8 米
3.6	最高點與地面的距離 ≤ 100 米	
	最高點與地面的距離 ≤ 3.5 米	- 窗或玻璃外牆的結構構件跨度 ≤ 6 米
	最高點與地面的距離 3.5 米 - 100 米	<ul style="list-style-type: none"> - 工程只涉及窗或玻璃外牆的輔助框 - 輔助框的長度 ≤ 1.2 米



(c) 拆除

小型工程項目 ¹	工程簡介
2.9	- 窗或玻璃外牆的高度 ≤ 6 米 - 不屬小型工程項目第 3.7 項
3.7	- 最高點與地面的距離 ≤ 3.5 米



2. 幕牆

修葺或更換

小型工程項目 ¹	工程簡介
1.61	- 工程按照原來設計進行 - 不涉及更換連接該幕牆與其主體建築結構的支承構築物或結構構件



3. 涉及防護欄障或樓宇外牆與窗／玻璃外牆／幕牆相關的小型工程

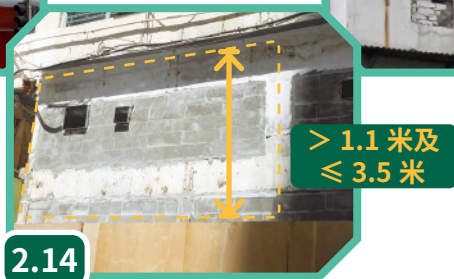
如窗／玻璃外牆／幕牆工程涉及拆除或改動露台或外廊原有的防護欄障／護牆，或外牆具有防護欄障功用的部分，涉及拆除／改動防護欄障的小型工程項目如下：

第 I 級別 小型工程項目 ¹	工程簡介
1.6	豎設、改動或拆除防護欄障（不包括鋼筋混凝土外牆或用磚建造的外牆），而工程不會導致對懸臂式平板造成額外荷載
1.15	豎設、改動、修葺或拆除建築物的非承重鋼筋混凝土外牆，惟須符合以下條件： <ul style="list-style-type: none">- 不會導致對懸臂式平板造成額外荷載- 不涉及改動其他結構構件- 外牆的高度多於 1.1 米，但不多於 3.5 米



第 II 級別 小型工程項目 ¹	工程簡介
2.13	豎設、改動或拆除建築物的非承重鋼筋混凝土外牆，惟須符合以下條件： - 不會導致對懸臂式平板造成額外荷載 - 不涉及改動其他結構構件 - 外牆的高度 ≤ 1.1 米
2.14	豎設、改動或拆除建築物用磚建造的非承重外牆，惟須符合以下條件： - 不會導致對懸臂式平板造成額外荷載 - 不涉及改動其他結構構件 - 外牆的高度多於 1.1 米，但不多於 3.5 米

第 III 級別 小型工程項目 ¹	工程簡介
3.11	豎設、改動或拆除建築物用磚建造的非承重外牆，惟須符合以下條件： - 不會導致對懸臂式平板造成額外荷載 - 不涉及改動其他結構構件 - 外牆的高度 ≤ 1.1 米



註：

- 1 小型工程項目的數字代表小型工程的級別及項目編號，例如“1.5”，即代表該工程屬《建築物（小型工程）規例》內第 I 級別的第 5 項小型工程。任何改動工程須理解為包括為該項目進行的鞏固工程。任何豎設工程須理解為包括為該項目進行的更換工程。任何拆除工程須理解為包括為符合該項目描述及屬於違例構築物的拆除工程。

若窗／玻璃外牆／幕牆的工程涉及按照原來設計（即根據《建築物條例》批准的建築圖則所示的設計）修葺或更換防護欄障（不包括鋼筋混凝土外牆或用磚建造的外牆），則可能涉及第 II 級別第 2.5 項的小型工程項目。

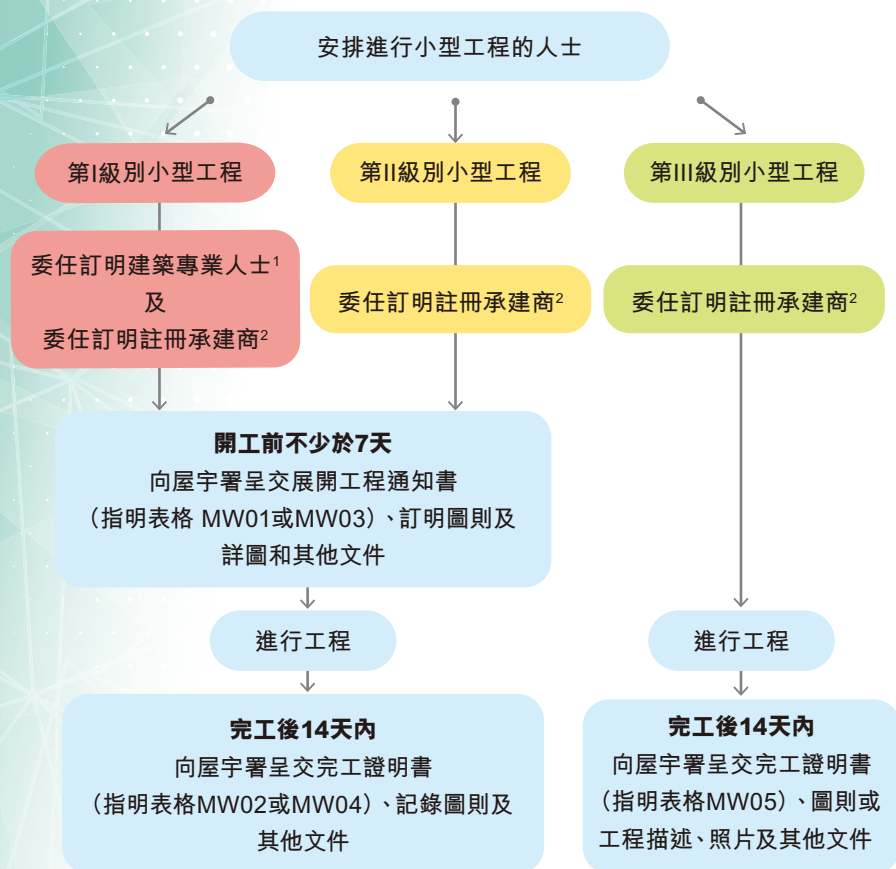
有關每項小型工程的詳細描述、尺寸、位置和相關規定，請瀏覽屋宇署網站 www.bd.gov.hk，以及參閱《建築物（小型工程）規例》和《小型工程監管制度之技術指引》。項目的相關規定一般涉及結構方面的限制，例如有關工程不會導致對任何懸臂式平板造成額外荷載，不涉及改動任何其他結構構件，而位置方面，如有關工程位於平板或屋頂上，則可能規定該平板或屋頂不屬懸臂式平板等。獲委任的訂明建築專業人士及／或訂明註冊承建商須確保遵從有關項目的所有規定。

建造或改動窗或玻璃外牆的一些考慮因素

- 如環保露台及工作平台已獲豁免計算入總樓面面積，則不可建造或改動窗或玻璃外牆，把環保露台及工作平台圍封。
- 如建造或改動窗或玻璃外牆，須符合天然照明、天然通風和耐火結構的法定要求。
- 參閱載於《小型工程監管制度之技術指引》的其他考慮因素。

簡化規定

按照「小型工程監管制度」的簡化規定展開小型工程，無須根據《建築物條例》第 14(1) 條事先獲得屋宇署批准圖則和同意展開工程。任何人士，不論是業主／佔用人或其中介人（例如設計公司），須委任訂明註冊承建商進行小型工程。如涉及第 I 級別小型工程，須委任訂明建築專業人士設計和監督工程。以下是進行第 I、第 II 和第 III 級別小型工程的流程圖：



訂明建築專業人士及訂明註冊承建商的名冊，可登入屋宇署網站 www.bd.gov.hk 查閱。

註：

1 訂明建築專業人士指認可人士／註冊檢驗人員*及（視乎工程項目而定）註冊結構工程師／註冊岩土工程師。

* 如工程屬訂明修葺或任何相關的拆卸工程，註冊檢驗人員可就該工程肩負認可人士的職能。

2 訂明註冊承建商指註冊一般建築承建商、相關專門工程類別的註冊專門承建商或相關的小型工程級別／類型／項目的註冊小型工程承建商。

施工期間新增小型工程項目

已呈交工程展開通知書的第 I 或第 II 級別小型工程在施工期間，如有需要新增一些第 I 或第 II 級別工程項目，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，另向屋宇署呈交工程展開通知書（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類別

建築公司可申請註冊為註冊小型工程承建商（公司），並可根據其工作經驗、資格和適任程度，就各級別的一個或多個類型（A 至 H）小型工程申請註冊：

- 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
- H 類型 — 關乎建築物內的通風系統的工程

個別的自僱從業員可根據其資格和經驗，申請註冊成為相關第 III 級別小型工程項目（編號 3.1 至 3.66）的註冊小型工程承建商（個人）。

按簡化規定呈交的文件

訂明建築專業人士及訂明註冊承建商須全面遵守《建築物條例》及其附屬法例，製備及按時向屋宇署呈交所需文件。主要的文件包括：

1. 表格

採用指明表格的工程展開通知書（開工前不少於 7 天）（適用於第 I 及 II 級別小型工程）及完工證明書（完工後 14 天內）（適用於所有級別的小型工程）。

2. 圖則

(a) 第 I 或第 II 級別小型工程

《建築物（管理）規例》第 8 條訂明的圖則及詳圖。

(b) 第 III 級別小型工程

顯示已完成工程的圖則或工程描述。

3. 照片

顯示有關處所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

符合《監工計劃書的技術備忘錄》規定的監工計劃書（只適用於部分第 I 級別小型工程）

有關呈交上述文件的規定及指引，請參閱屋宇署發出的《註冊承建商作業備考》71。

查閱樓宇記錄

在現存樓宇進行小型工程，可能涉及改動及加建工程。訂明建築專業士或訂明註冊承建商應根據檢查有關樓宇實際狀況所得的資料，以及現存樓宇記錄，製備小型工程圖則。如須查閱現存樓宇記錄，可前往九龍油麻地海庭道 11 號西九龍政府合署北座屋宇署總部 2 樓屋宇署樓宇資訊中心，或瀏覽屋宇署網站內的百樓圖網（網址：bravo.bd.gov.hk）。遞交申請及繳付所需費用後，可獲發樓宇記錄副本。

有關服務詳情，請瀏覽

www.bd.gov.hk/tc/about-us/building-information-centre/index.html

安排進行小型工程人士的法律責任

安排進行小型工程的人士，不論是業主／住戶本人或其中介人，須根據《建築物條例》的規定委任訂明建築專業人士及／或訂明註冊承建商進行有關工程。安排進行小型工程的人士如蓄意不按這項規定委任所需人士，可被檢控。

訂明建築專業人士及訂明註冊承建商的法律責任

獲委任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《建築物條例》及其他相關法例的規定。訂明註冊承建商應只進行已註冊的小型工程級別及類型或項目。如違反有關規定，可遭檢控及紀律處分。

保險

業主／住戶或其委任的中介人為本身利益着想，在小型工程展開前，應確保其委任的訂明註冊承建商已購備各項所需保險，以盡量減低因進行小型工程而引致任何索償風險。

於樓宇公用部分進行小型工程

若小型工程在樓宇公用部分（如建築物外牆）進行，安排進行小型工程的人士及其委任的中介人（包括訂明建築專業人士／訂明註冊承建商），應取得全體共同業主／業主立案法團及管理公司同意，並須遵守大廈公契訂明的所有責任。

建築廢料

訂明註冊承建商須採取合適措施，以確保妥善處置建築廢料。

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。根據計劃，承建商須把有關安全的項目納入標書。倘若承建商落實這些項目，委任有關承建商的人士便須向承建商支付有關的安全項目費用；但若未能落實，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動建造業注意安全，鼓勵業主／僱主支持承建商實踐安全措施，以提升地盤的安全水平。

支援措施

為協助推行「小型工程監管制度」，屋宇署已推出以下措施，以協助公眾了解和善用制度：

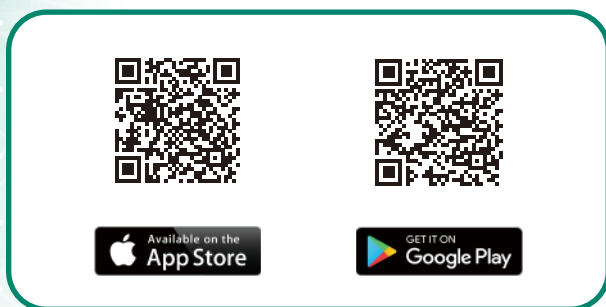
- 為建造業提供小型工程的技術指引及作業備考，以資參考。
- 向公眾、樓宇業主及業主立案法團派發小冊子及一般指引，以介紹「小型工程監管制度」，協助他們了解小型工程的分級，以及需要委任適當的訂明建築專業人士和訂明註冊承建商進行小型工程。
- 提供流動應用程式，方便公眾使用流動裝置查閱有關「小型工程監管制度」的資訊。
- 將「小型工程監管制度」的詳細資料上載屋宇署網站 www.bd.gov.hk，供公眾參考。
- 設立熱線電話，解答公眾查詢。

查詢

如有任何關於「小型工程監管制度」的查詢，請聯絡屋宇署，辦法如下：

- 郵寄地址：九龍油麻地海庭道 11 號西九龍政府合署北座屋宇署總部地下
- 電郵地址：enquiry@bd.gov.hk
- 熱線電話：2626 1616（由“1823”接聽）
- 查詢服務：九龍油麻地海庭道 11 號西九龍政府合署北座屋宇署總部地下

公眾可於 App Store / Google Play 下載有關「小型工程監管制度」的流動應用程式 - 小型工程錦囊，進一步認識「小型工程監管制度」。



本小冊子並非法律文件，目的在介紹「小型工程監管制度」的主要內容，以加深業界對制度的認識。



2021 年 7 月

政府物流服務署印