



寧靜裝修 管理指引



目錄

簡介	P.2-3
進行裝修工程前	P.4-5
進行裝修工程期間	P.6-9
裝修工程完結後	P.10
與裝修申請表格有關的噪音方面的建議條款樣本	P.11



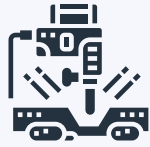
簡介

在香港，大多數市民都居住在多層和高層住宅中，屋苑內的裝修工程所發出的噪音干擾是大眾普遍關注的問題。家居裝修期間產生的滋擾是必然發生的事，居民或鄰居幾乎都不可避免地要忍受一定程度的噪音干擾，不僅日常生活被攪亂或被迫作出調整，噪音滋擾亦為人們的身心健康狀況帶來負面影響。因此，物業管理公司有必要做好管理工作，以限制及減少裝修工程中產生的噪音。

導致侵入性噪音的常見裝修工程活動，包括但不限於混凝土拆除、瓷磚拆除、鑽孔／壓痕、混凝土牆／天花板錨固、磁磚切割和開槽。以上提及的這些活動皆涉及打擊工具的操作，需要使用更寧靜的裝修替代設備或方法以減少對居民的滋擾。



上圖：裝修噪音須被減少



混凝土拆除



瓷磚拆除



磁磚切割和開槽

混凝土牆／天花板的緊固工程

鑽孔／壓痕



這些作業通常涉及撞擊性操作，應考慮使用寧靜的替代設備，以盡量減少對附近住戶的噪音影響。

上圖：常見的較嘈裝修活動

《管理指引》是一套室內裝修守則的樣本，可用於解決常見的嘈吵裝修活動，內容包括一些預防措施，以在規劃階段減輕或避免過度噪音。它可以作為一種物業管理工具，以輔助香港的業主立案法團（IO）、業主委員會（OC）和互助委員會（MAC）等的物業管理組織和大廈管理公司。組織可進行適當的修改，以切合居民及其運作的需要。

為減低在家居裝修時使用撞擊式工具，本指引建議禁止在住宅內使用重量超過或10公斤的電炮／電鑿。使用重量少於10公斤的電炮／電鑿時，則需要預先向物業管理組織申請。每份申請應限制操作時間於為最多連續5天。更多其他適用的條款可以在本指引中找到。

進行裝修工程前

及時提交申請

1. 所有業主／住戶須於最少三個工作天內前將“室內裝修申請表”及“室內裝修保證書”填妥，交回管理處辦理手續。

提交技術細節

2. 申請水喉工程、電線工程、棚架工程、牆壁或結構改建工程等具體裝修工程者，須於申請裝修工程手續時，連同圖則、草圖、施工進程及工程規格附上。

購買保險加強保障

3. 所有業主／住戶須確保其聘用的承建商／工人已購買足夠的“公眾責任保險（第三者保險）”及“勞工保險”。所有額外相關文件（保險單證明文件）須與上述（一）（二）項申請文件一併提交。



上圖：管理指引制定了一套樣本房屋規則，以解決常見的嘈雜裝修活動，其中包括一些預防措施，以在規劃階段減輕或避免過度噪音

聘用註冊承辦商

4. 所有業主／住戶須聘用已註冊的承辦商進行有關裝修工程。

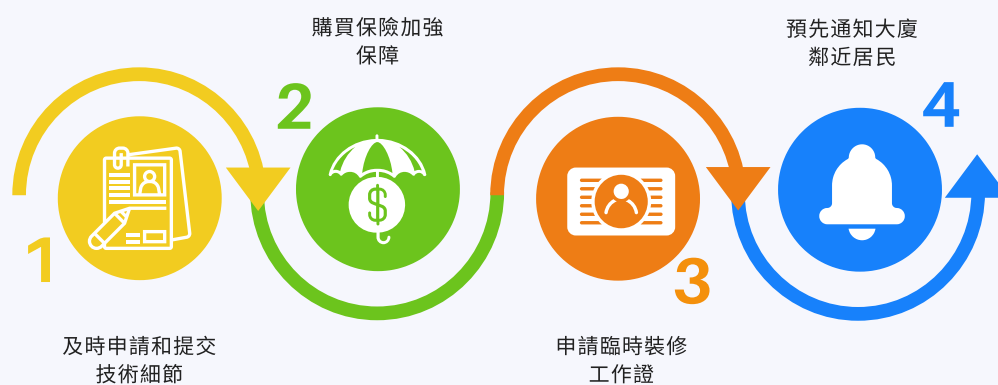
申請臨時裝修工作證

5. 承辦商及其僱用之工人須填妥“臨時裝修工作證申請表”並於管理處辦理登記手續及領取“臨時裝修工作證”。

預先通知大廈鄰近居民

6. 在裝修工程開始前，管理處須於大廈內張貼通告，知會鄰近居民／單位或其他人，即將進行有關可能裝修工程產生噪音滋擾的裝修工程。

7. 所有業主／住戶須在整個裝修工程期間，將管理處簽發的裝修批准函張貼於單位門口以資識別或檢查。



上圖：裝修前的良好準備

進行裝修工程期間

指定時段內進行裝修工程

8. 管理處應訂立指定裝修工程時段，以維持大廈寧靜的環境，例子如下：

a) 裝修工程只可於星期一至五上午九時至下午六時期間，及星期六上午九時到至下午一時期間進行。星期六不可進行噪音工程。星期日及公眾假期全天禁止進行任何裝修工程。

b) 所有裝修工程應在三個月內完成，如有關單位裝修超過期限，必須於裝修期結束前七個工作日內，重新向管理處提交申請延期。

指定範圍內進行裝修工程

9. 所有裝修工程須在單位內進行，不得佔用公眾地方如樓梯、走廊、電梯大堂等。

10. 為避免於裝修工程期間，噪音、氣味及灰塵滋擾影響公共場所及鄰近居民，應盡量把所有大門、鐵閘或窗戶關上，或用膠帶、帆布或塑料片妥善圍封。



指定時段內進行裝修工程



指定範圍內進行裝修工程



隨身攜帶臨時裝修工作證



限制帶滋擾性噪音的裝修工程



使用靜音機器



採取消減噪音措施



遵從大廈公契要求



規範所僱用的承包商/裝修工人行為



物業管理公司定時巡查



物業管理公司面對違規行為的權利

上圖：裝修期間的守則

隨身攜戴臨時裝修工作證

11. 裝修承辦商所屬的工人需於每日裝修工程開始前，前往管理處出示身份證明文件例如身份證或平安卡（綠卡），以辦理登記手續及領取“臨時裝修工作證”。如有損壞或遺失，將從裝修按金中以扣除金額。

12. 裝修承辦商及其所屬的工人必須隨身攜帶“臨時裝修工作證”以資識別。

限制帶滋擾性噪音的裝修工程

13. 任何有關工程涉及帶持續性或嚴重滋擾性噪音的工作，例如拆除舊有裝修、清拆牆身或地板等，業主／住戶必須在動工前三個工作日內向管理處提出申請，並須得到批准後才能開始進行。

14. 所有拆卸工作必須在工程展開後的五天內完成。

15. 10公斤或以上的電炮／電鑿均禁止在住宅大廈內使用。

採取消減噪音措施

16. 業主／住戶需在裝修申請表上詳細列明將於裝修工程期間採取有關控制噪音的措施。

17. 業主／住戶應儘量使用預先製造傢俬和於裝修場地外製造的產品，以減少裝修噪音。

使用寧靜裝修設備

18. 為了減低各項裝修活動產生的噪音問題，下表推薦了可供業主／住戶參考的各種裝修設備：

較煩擾的裝修工序	寧靜裝修設備種類
1 混凝土拆除	手提油壓夾混凝土機
2 瓷磚拆除	輕便電炮／電鑿
3 鑽孔	手提開孔機
4 混凝土牆／天花板錨固	電動直接緊固釘槍
5 磁磚切割	手提式切磚機
6 開槽	開槽機



手提油壓夾混凝土機



輕便電炮／電鑿



手提開孔機



電動直接緊固釘槍



手提式切磚機



開槽機

遵從大廈公契要求

19. 所有業主/住戶應仔細閱讀有關《大廈公契》內的要求，並在裝修工程期間遵守。

規範所僱用的承包商/裝修工人行為

20. 所有業主／住戶有責任規範其聘請的裝修承辦商／工人的行為，並督促他們嚴格遵守要求、規則或法例。

21. 所有業主／住戶必須對其聘請的裝修承辦商／工人負有全部責任，有關對公共設施或附近單位造成任何的不便、損失、滋擾、傷害或破壞，承擔第三方的賠償責任。

物業管理組織巡查

22. 根據大廈管理機構制定的規定，管理處有權派員進入裝修單位，以：

a) 進行檢查

b) 檢查裝修內容是否符合“室內裝修申請表”，以及裝修項目是否符合大廈管理機構制定的規定、《大廈公契》要求以及相關的政府條例。

物業管理組織面對違規行為的權利

23. 如發現任何違規或未經授權的裝修工程，管理處將保留以下權利：

- 拆除任何未經批准之裝置及建設等物件；
- 禁止未獲批准裝修之工人進入大廈及使用公共設施

裝修工程完結後

申請取回裝修保證金（如適用）

24. 工程完竣後，按金收據及填妥的“退回裝修按金申請表”需交回管理處以作申請有關處理工程按金之退款安排。

25. 工程完竣後，須交還“臨時裝修工作證”於管理處。如有損壞或遺失，將從裝修按金中扣除相關金額。

26. 工程完竣後，經管理處/服務中心進行檢查確定後，並需符合以下規定，按金將獲如數免息發還：

- 一切工程均遵照大廈管理機構制定的規定、《大廈公契》要求完成；
- 是次工程並未對大廈內公共設施造成任何的不便、損失、滋擾、傷害或破壞；
- 無泥頭、廢料、裝修工具或垃圾遺留於公眾地方例如樓梯、走廊、電梯大堂等



裝修工程完結後，務必記得申請取回裝修保證金。

與裝修申請表格有關的噪音方面的建議條款（樣本）

寧靜裝修先導計劃

寧靜裝修住戶守則

預先通知大廈鄰近居民
在裝修工程開始前，管理處須於大廈內張貼通告，知會鄰近居民／單位或其他人，即將進行有關可能裝修工程產生噪音滋擾的裝修工程。

指定時段內進行裝修工程
裝修工程只可於星期一至五上午九時至下午六時期間，及星期六上午九時至下午一時期間進行。星期六不可進行噪音工程。星期日及公眾假期全天禁止進行任何裝修工程。

裝修工程時
為避免於裝修工程期間，噪音、氣味及灰塵滋擾影響公共場所及鄰近居民，應盡量把所有大門、鐵閘或窗戶關上，或用膠帶、帆布或塑料片妥善圍封。

限制噪音裝修工程

- 拆除舊有裝修、清拆牆身或地板等，業主／住戶必須在動工前三個工作日內向管理處通知鄰近居民，才能開始進行。
- 所有拆卸工作必須在工程展開後的五天內完成。
- 10公斤或以上的電池／電鋸均禁止在住宅大廈內使用。

採取消減噪音措施

- 業主／住戶需在裝修申請表上詳細列明將於裝修工程期間採取的有關控制噪音的環境保護措施。
- 業主／住戶應儘量使用預先製造傢俬和於裝修場地外製造的產品，以減少裝修噪音。



www.epd.gov.hk

寧靜裝修先導計劃

使用寧靜裝修設備

為了減低各項裝修活動產生的噪音問題，下表推薦了可供業主／住戶參考的各種裝修設備：

1 混凝土拆除	手提夾混凝土機	
2 瓷磚拆除	輕便電炮／電鑿	
3 鑽孔	鑽孔機	
4 混凝土牆／天花板錨固	充電式釘槍	
5 磁磚切割	手提式切磚機	
6 開槽	開槽機	



www.epd.gov.hk

寧靜裝修先導計劃

寧靜裝修核對清單

地址：_____

聯絡人：_____ 聯絡電話：_____

裝修期：_____

1. 裝修期	✓ / ✗
裝修工程於星期一至五早上九時至下午六時進行或星期六早上九時至下午一時內進行	
星期六禁止噪音工程	
所有拆卸工程在五天內完成	
已透過管理處通知鄰近居民裝修即將進行	
2. 裝修設備	✓ / ✗
不會使用超過十公斤的電池／電鋸	
3. 裝修計劃	✓ / ✗
已提交裝修拆卸工作詳情	
已提交消減噪音措施詳情	

本人明白並會遵從以上寧靜裝修住戶守則。

負責人姓名及簽署：_____ 日期：_____

職員專用

檢查人員姓名及簽署：_____ 日期：_____



環境保護署

Environmental Protection Department

