

# 東區大廈管理通訊

第五十三期 (免費贈閱)

東區房屋管理事務工作小組

西灣河太安街29號東區法院大樓11樓

電話：2886 6540

傳真：2967 5447

## 小型工程承建商

### 背景

根據修訂前的《建築物條例》，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，都要遵從同一套規管，包括要事先獲得建築事務監督(即屋宇署)批准圖則及書面同意才可以展開工程，及必須委聘認可人士(即根據《建築物條例》註冊的建築師、工程師及測量師)和其他註冊專業人士設計和監督工程及註冊承建商進行工程。

對於規模及安全風險較低的小型工程來說，上述的制度要求太嚴苛，不但在執行及監管上有困難，而且間接造成不少違例建築物。有見及此，當局已於2008年6月修訂《建築物條例》，引入「小型工程監管制度」方便市民可循簡化的法定程序，在私人樓宇進行小規模的建築工程，從而提升香港樓宇的安全。

「小型工程監管制度」已於2010年12月31日全面實施。在新制度下，市民如要進行小型工程，必須聘請「訂明建築專業人士」及/或「訂明註冊承建商」進行，以免違法。

「小型工程監管制度」設立一個「小型工程承建商」名冊。工程公司和個人從業員可按其工作經驗、資歷和升任能力，申請註冊成為不同級別和類型或項目的小型工程承建商。

### 小型工程承建商名冊

根據《建築物條例》的規定，建築事務監督須就註冊小型工程承建商備存一份名冊及一份臨時名冊。有關名冊內的註冊承建商，有資格進行其所屬名冊指明的級別、類型和項目的小型工程。

為便於識別起見，凡以個人名義註冊為小型工程承建商以進行第III級別有關項目的小型工程，均統稱為註冊小型工程承建商(個人)。另一方面，凡以公司名義(包括法團、獨資企業及合夥經營)註冊為小型工程承建商以進行有關類型和級別的小型工程，均統稱為註冊小型工程承建商(公司)。

### 註冊為註冊小型工程承建商(個人)的要求

擬註冊為註冊小型工程承建商(個人)的申請人，必須在下列各方面令建築事務監督信納：

- (a) 具有適當的資格和經驗；
- (b) 有能力及技能親自進行該項註冊所關乎的第III級別中的一個或多於一個小型工程項目；
- (c) 已完成關於第III級別小型工程的認可訓練課程；及
- (d) 申請人適宜在名冊上註冊。



### 「東區房屋管理事務工作小組」名單

杜本文議員(主席) 鄭志成議員(副主席) 陳靄群議員MH 趙資強議員 趙家賢議員 何毅淦議員 許嘉灝議員MH 許林慶議員  
江澤濠議員MH 龔栢祥議員MH 關瑞龍議員 黎志強議員 劉慶揚議員 李文龍議員 梁志剛議員 梁國鴻議員 梁兆新議員  
梁淑楨議員 李進秋議員 勞鏗珍議員MH 顏尊廉議員MH 梁燕屏女士 李昌可先生 郭曉暉女士(秘書)

## 註冊小型工程承建商(個人)註冊證

當“小型工程監管制度”實施生效時，屋宇署將發出一張註冊證予合乎資格的註冊小型工程承建商(個人)。

## 註冊為註冊小型工程承建商(公司)的要求

擬註冊為註冊小型工程承建商(公司)的申請人，必須在下列各方面令建築事務監督信納：

- (a) 其關鍵人士具有適當的資格和經驗；
- (b) 申請人能取用工業裝置和資源；
- (c) (如屬法團)管理架構妥善；
- (d) 申請人所委任並為《建築物條例》的目的代其行事的人士，須憑藉有關經驗及對基本的法例規定的一般認識，有能力了解所申請進行的小型工程；及
- (e) 申請人適宜在名冊上註冊。

建築事務監督備存了小型工程承建商的名冊。上述名冊開放予公眾查閱，市民可親臨九龍旺角彌敦道750號始創中心12樓屋宇署的收發處索閱有關名冊或透過互聯網瀏覽，網址是[http://www.bd.gov.hk/chinese/T/inform/index\\_ap.html](http://www.bd.gov.hk/chinese/T/inform/index_ap.html)。

## 過渡安排

根據「建築物(小型工程)規例」第64條的規定，未具備註冊小型工程承建商(公司)所需學歷但擁有足夠工作經驗的現時從業員，可於2011年12月30日或之前申請註冊為臨時註冊小型工程承建商。

臨時註冊小型工程承建商在其獲授權簽署人修畢認可的小型工程補足資格培訓課程後，便可申請註冊為正式的註冊小型工程承建商(公司)。當臨時註冊小型工程承建商正式獲接納為註冊小型工程承建商(公司)時，或於小型工程監管制度生效滿兩年時(即2012年12月31日)，臨時註冊小型工程承建商的註冊有效期會終止(以較早日期為準)。

## 《建築物管理(第三者風險保險)規例》

《建築物管理條例》第28條及《建築物管理(第三者風險保險)規例》(規例)已於二零一一年一月一日正式實施。法例規定，業主立案法團(法團)須就大廈的公用部分及法團財產購買第三者風險保險，並須保持有關保險單有效。保單承保的第三者風險法律責任，須包括法團就大廈公用部分及法團財產而對第三者身體受傷或/及死亡所負的法律責任。每份保單就每宗事故的承保額，不得少於1,000萬元。

就有關法團在投購及續保第三者風險保險上遇到的一些疑問，香港保險業聯會(聯會)已在其網頁上載購買第三者風險保險的常見問題及答案(網址: [www.hkfi.org.hk/pdf/ThirdPartyQA.pdf](http://www.hkfi.org.hk/pdf/ThirdPartyQA.pdf))，供市民參考。倘法團及業主在投購第三者風險保險時遇有疑問，可致電該會熱線2861 9329 或電郵至hkfi@hkfi.org.hk。此外，如法團及業主在投購第三者風險保險方面需要協助，可聯絡東區民政事務處以下各聯絡組：

大廈管理聯絡小組：(電話：2886 6569)      筲箕灣聯絡組：(電話：2886 6542)  
銅鑼灣聯絡組：(電話：2570 4125)      柴灣聯絡組：(電話：3426 2271)

註冊小型工程承建商(個人)  
Registered Minor Works Contractor (Individual)

屋宇署  
BUILDINGS  
DEPARTMENT

姓名：**鍾見商**  
Name：SHING Kin-sheung

註冊編號 Registration No.：MWC(W) XXXXYY  
簽發日期 Date of Issue：xx.xxxx  
屆滿日期 Date of Expiry：x.x.xxxx

Photo  
相片

註冊小型工程承建商(個人)的註冊證樣本

採取有效的防貪措施可加強大廈管理組織對公用地方和設施的管理，從而提升居住質素。為此，今期的「優質管理 誠信專業」漫畫會跟大家分享一些管理大廈設施及公用地方的防貪須知。

廉政公署樂意為區內樓宇管理組織提供免費的防貪服務，歡迎致電2519 6555或親臨位於灣仔軒尼詩道201號東華大廈地下的分區辦事處查詢。

## 準則清晰 編配有序



- 應制定公用設施的編配準則、程序及方法。
- 公布設施和活動可供申請的名額及細節、申請途徑及截止日期。

- 訂立清晰的折扣或優惠政策，令員工及服務使用者依從。
- 盡量以支票、自動轉賬或其他電子方式收取大廈各種費用，以防現金被竊或挪用。
- 所有收款都應印發收據，以便跟查。

## 折扣/收費 公開/明確





HONG KONG  
HOUSING SOCIETY  
香港房屋協會



\$10,000,000

根據《建築物管理條例》(第 344 章)第 28 條，所有法團均須就有關建築物的公用部分及該法團的財產訂立第三者風險保險單，並須保持該保單有效。每份保單的單一事故承保額不得少於一千萬元。

## 樓宇公共地方公眾責任保險 | 第三者風險保險保費資助

### 申請資格：

成功參加及完成「樓宇管理資助計劃」、「樓宇維修資助計劃」、「樓宇更新大行動」、「樓宇維修綜合支援計劃」的「籌組業主立案法團津貼」或「大廈公用地方維修津貼/免息貸款」其中一個計劃的法團

### 資助額：

購買樓宇公共地方的公眾責任保險 / 第三者風險保險可獲得保險年費一半資助

\*以每年\$6,000 為上限

\*為期不多於 3 年

查詢：香港房屋協會物業管理諮詢中心(東區) ☎ 2839 7480

# 大廈管理活動快訊

## 「東區大廈管理訓練課程2011」



由東區區議會規劃、工程及房屋委員會及港島東區大廈協會合辦，東區民政事務處及香港房屋協會協辦，東區區議會贊助的「東區大廈管理訓練課程2011」，已於二零一一年九月一、六、八及十四日假銅鑼灣社區中心三樓禮堂舉行。是次訓練課程分別邀請了電訊管理局、香港律師會、機電工程署、香港房屋協會、廉政公署及香港調解會的代表講解有關大廈管理的課題，內容包括：提升樓宇內置電訊系統進入電訊新紀元、業主立案法團及管理委員會會議程序、大廈節約能源措施及裝置、樓宇維修綜合支援計劃及大廈維修的相關法例、法團投購第三者風險保險的常見問題、優質管理誠信專業及如何調解大廈管理上的糾紛及個案分享。活動約有150名參加者，他們均積極參與，並踴躍向講者發問，反應熱烈，大會並藉此機會成功向參加者推廣正確的大廈管理知識。

## 「東區大廈管理研討會2012」

由港島東區大廈協會主辦，東區民政事務處協辦，東區區議會贊助的「東區大廈管理研討會2012」已經於二零一二年三月三日(星期六)假銅鑼灣社區中心三樓禮堂舉辦完畢。研討會的講題包括：如何監察住宅大廈的保安工作、優質管理 誠信專業、大廈管理中常見的糾紛及調解方法及業主立案法團的財務、採購安排及案例分享。參加者反應熱烈，並踴躍向講者提問，交流在大廈管理上的心得。



## 重陽節防止山火宣傳活動



由東區防火委員會主辦的「重陽節防止山火宣傳活動」已於二零一一年十月二日(星期日)上午，假柴灣連城道一帶舉行。當日東區防火委員會委員、消防處職員及消防安全大使除向掃墓人士派發防火宣傳紀念品外，並呼籲他們妥善處理火種，以免引起火警。

## 吉利大樓、麗灣大廈、雅麗閣、金來大廈、怡昇洋樓及新德樓火警演習及防火講座

東區防火委員會分別於二零一一年九月二十五日、十月十五日、十二月十一日、二零一二年一月八日、一月十四日及二月十八日假上述地點舉行火警演習及防火講座。消防處除派代表即席指導居民在發生火警時應注意的事項外，並示範正確使用滅火筒等消防設施的方法，參加者反應良好



## 東區防火安全問答遊戲

東區火安全問答遊戲已於二零一一年十月至十二月期間舉行。問答遊戲共設有10條以防火為主題的題目，全部答中的100名參加者可獲獎品。是次比賽參加者反應熱烈，大會總共收到約800份參加表格，並以抽籤方式選出100名得獎者。

## 東區防火安全嘉年華

由東區防火委員會主辦，東區民政事務處、消防處及機電工程署協辦，東區區議會贊助的「東區防火安全嘉年華」已於二零一二年二月二十六日(星期日)假柴灣公園一號足球場順利舉行。當日活動內容包括綜合表演、攤位遊戲、民間手工藝及消防車及工具示範等。參加者反應熱烈，他們除了能夠欣賞表演節目及參與攤位遊戲外，大會亦藉此機會向他們推廣消防安全訊息。



# 大廈管理信箱



問

本人是北角一幢大廈業主立案法團(法團)管理委員會(管委會)主席，聽聞屋宇署已經實施了「小型工程監管制度」，本人希望就此方面作出一些查詢：

- 1 屋宇署於何時開始實施「小型工程監管制度」？新的制度有何好處？
- 2 市民如欲查詢註冊小型工程承建商的資料，可從那處獲得？
- 3 當聘請工程承辦商時，法團如何得知他是否合乎有關資格？

答

「小型工程監管制度」已於2010年12月31日全面實施。在新制度下，市民如要進行小型工程，必須聘請「訂明建築專業人士」及/或「訂明註冊承建商」進行，以免違法。根據修訂前的《建築物條例》，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，都要遵從同一套規管，包括要事先獲得屋宇署批准圖則及書面同意才可以展開工程，及必須委聘認可人士和其他註冊專業人士設計和監督工程及註冊承建商進行工程，但對於規模及安全風險較低的小型工程來說，上述的制度要求太嚴苛，不但在執行及監管上有困難，而且間接造成不少違例建築物。有見及此，當局已於2008年6月修訂《建築物條例》，引入「小型工程監管制度」方便市民可循簡化的法定程序，在私人樓宇進行小規模的建築工程，從而提升香港樓宇的安全。

屋宇署備存了註冊小型工程承建商的名冊並開放予公眾查閱，市民可前往九龍旺角彌敦道750號始創中心12樓屋宇署的收發處索閱有關名冊或透過互聯網瀏覽，網址：[http://www.bd.gov.hk/chinese T/inform/index\\_ap.html](http://www.bd.gov.hk/chinese T/inform/index_ap.html)。

小型工程承建商可分為註冊小型工程承建商（個人）和註冊小型工程承建商（公司），有關的註冊要求分別如下：

註冊為註冊小型工程承建商（個人）的要求：

- a. 具有適當的資格和經驗；
- b. 有能力及技能親自進行該項註冊所關乎的第III級別中的一個或多於一個小型工程項目；
- c. 已完成關於第III級別小型工程的認可訓練課程；及
- d. 申請人適宜在名冊上註冊。

註冊為註冊小型工程承建商（公司）的要求：

- a. 其關鍵人士具有適當的資格和經驗；
- b. 申請人能取用工業裝置和資源；
- c. (如屬法團) 管理架構妥善；
- d. 申請人所委任並為《建築物條例》的目的代其行事的人士，須憑藉有關經驗及對基本的法例規定的一般認識，有能力了解所申請進行的小型工程；及
- e. 申請人適宜在名冊上註冊。

法團可瀏覽上述網址，以確定他已合乎有關資格。