
監管概覽

香港法例及規例

本節載列與我們的業務有關的香港主要法例及規例概要。由於僅屬概要，故未必載有與我們的業務有關的香港法例的詳盡分析。

A. 有關建築勞工、健康及安全的法例及規例

《工廠及工業經營條例》(香港法例第59章)

《工廠及工業經營條例》為保障工業工人的安全及健康訂立條文。根據《工廠及工業經營條例》，每名工業東主須在合理地切實可行範圍內注意其於工業僱用的所有人的在職健康及安全。東主的職責包括：

- 提供及維持不會危害安全或健康的作業裝置及工作系統；
- 作出有關安排，以確保在使用、處理、貯存及運載物品或物質方面是安全及不會危害健康的；
- 提供所有所需的資料、指導、訓練及監督，以確保安全及健康；
- 提供及維持安全進出工作地點的途徑；及
- 提供及維持安全及健康的工作環境。

任何東主違反上述任何責任即屬犯罪，可處罰款500,000港元。任何東主蓄意違反任何該等規定且並無合理因由而犯罪，則可處以罰款500,000港元及監禁六個月。

受《工廠及工業經營條例》的附屬法例規管，包括《建築地盤(安全)規例》規管的事項包括(i)禁止僱用18歲以下人士(除若干例外者外)；(ii)吊重機的維修保養及操作；(iii)確保工程位置安全的責任；(iv)防止墮下；(v)挖掘安全；(vi)符合各項安全規定的責任；及(vii)急救設備的設置。任何人違反任何此等條例，即屬犯罪，可處不同程度的刑罰，承建商一經定罪，最高可處罰款200,000港元及監禁十二個月。

《職業安全及健康條例》(香港法例第509章)

《職業安全及健康條例》為保障工業及非工業工作地點內的僱員安全及健康訂立條文。

監管概覽

僱主均須在合理地切實可行範圍內，透過以下方式確保其工作地點的安全及健康：

- 提供及維持安全及不會危害健康的作業裝置及工作系統；
- 作出有關安排，以確保在使用、處理、貯存或運載作業裝置或物質方面是安全及不會危害健康的；
- 提供所有所需的資料、指導、訓練及監督，以確保安全及健康；
- 提供及維持僱主的僱員的安全及不會危害健康的工作環境；及
- 提供及維持安全及不存有該等風險的進出工作地點的途徑。

僱主如未能遵守以上任何條款，即屬犯罪，可處罰款200,000港元。僱主如於知情情況下或罔顧後果地蓄意違反上述條款，即屬犯罪，可處罰款200,000港元及監禁六個月。

勞工處處長亦可能就違反《工廠及工業經營條例》發出敦促改善通知書或暫時停工通知書，以防止工作地點的活動或情況構成即時死亡或嚴重受傷的危險。在沒有合理理由下未能遵守該等通知書的規定，即屬犯罪，可分別罰款200,000港元及500,000港元及監禁最多十二個月。

《僱員補償條例》(香港法例第282章)

《僱員補償條例》就僱員因工受傷製定一個不論過失及毋須供款的僱員補償制度，並列明僱主及僱員就因工及在僱用期間遭遇意外而致受傷或死亡，或患上所指定的職業病的權利及責任。

根據《僱員補償條例》，僱員若在受僱期間因工遭遇意外而致受傷或死亡，即使僱員在意外發生時可能犯錯或疏忽，其僱主在一般情況下仍須支付賠償。同樣地，僱員倘因職業病而失去工作能力，可獲授予與於職業意外中應付受傷僱員同等的補償。

監管概覽

根據《僱員補償條例》第24條，分包商的僱員於受僱期間因工受傷，總承建商負有責任向該分包商僱員支付補償。然而，總承建商有權向分包商討回有關支付予受傷僱員的補償。該等受傷僱員須於向該總承建商作出任何索賠或申請之前向總承建商送達書面通知。

根據《僱員補償條例》第40條，所有僱主(包括承建商及分包商)必須為所有僱員(包括全職及兼職僱員)投購保險，以承擔根據《僱員補償條例》及普通法方面就工傷產生的責任。根據《僱員補償條例》第40(1B)條，倘總承建商已承諾進行任何建築工程，可為每宗事故投購金額不少於2億港元的保險單，以涵蓋其及其分包商根據《僱員補償條例》及普通法的責任。倘總承建商根據《僱員補償條例》第40(1B)條投購保險單，受保單所保障的總承建商及分包商應當被視作已遵守《僱員補償條例》第40(1)條。

僱主如未能遵守《僱員補償條例》進行投保即屬違例，最高可處第6級罰款(現時為100,000港元)及監禁兩年。

《僱傭條例》(香港法例第57章)

總承建商須受《僱傭條例》內有關分包商僱員工資的條文規管。根據《僱傭條例》第43C條，如有任何工資到期支付給分包商所僱傭的僱員以從事已由分包商立約進行的工作，而該工資未於《僱傭條例》所指明的期間內支付，則該工資須由總承建商或總承建商及前判次承判商共同及個別負責支付給該僱員。總承建商及前判次承判商(如適用)的法律責任，僅限於(a)僱員工資，而該僱員的僱傭完全是與總承建商已立約進行的工作有關，且其僱傭地點完全是在建築工程所在地盤內；及(b)該僱員到期應得的兩個月工資，而此兩個月須為該僱員到期應得工資的該段期間的首兩個月。

任何未獲分包商付給工資的僱員必須在工資到期支付後60天內向總承建商送達有關書面通知。如分包商僱員未能向總承建商送達通知，則總承建商及前判次承判商(倘適用)概無責任向分包商的該僱員支付任何工資。

監管概覽

總承建商自相關僱員收到該通知後，應於收到通知後14天內，向所有前判次承判商各送達一份通知副本，並將該通知送達至其所知悉的該名分包商（倘適用）。在無任何合理理由的情況下，總承建商未能將通知送達至前判次承判商，即屬過失，須處第5級罰款（現時為50,000港元）。

根據《僱傭條例》第43F條，倘總承建商或前判次承判商根據《僱傭條例》第43C條向僱員支付任何工資，則所支付工資即為該僱員的僱主欠下總承建商或前判次承判商（視情況而定）的債務。該總承建商或前判次承判商可(1)從每名前判次承判商向該僱員的僱主申索工資，或向該總承建商及每名其他前判次承判商（視乎情況而定），或(2)或以就其分包工程應付或可能應付分包商的任何款項對銷的方式扣除。

《佔用人法律責任條例》(香港法例第314章)

《佔用人法律責任條例》就有關對他人造成傷害或對貨物或該土地上其他合法物業造成損害的已佔用或能控制該樓宇的佔用人責任進行了相關規定。

《佔用人法律責任條例》一般規定物業佔用人負上一般謹慎責任，即採取在所有情況下屬合理謹慎的措施的責任，以確保獲佔用人邀請的訪客或准許該訪客使用該處所時是合理地安全。

《入境條例》(香港法例第115章)

根據《入境條例》第38A條，建築地盤主管（即控制或掌管建築地盤的總承建商，及包括一名分包承建商、擁有人、佔用人或其他人士）須採取一切切實可行的步驟以(i)避免非法入境人員處身於建築地盤內或(ii)避免非法工人（不可合法受僱的人）在地盤接受僱傭工作。

倘經證實(i)非法移民在建築地盤或(ii)該名不可合法受僱的非法工人在建築地盤工作，則建築地盤主管即屬犯罪，可處罰款350,000港元。

《最低工資條例》(香港法例第608章)

《最低工資條例》為《僱傭條例》下根據僱傭合約受聘的每名僱員訂定工資期內獲支付的訂明每小時最低工資額（目前設定為每小時30港元）。任何有關試圖廢除或削減該條例賦予僱員的權利、福利或保護的僱傭合約條款一概無效。

監管概覽

B. 有關環境保護的法例及規例

《空氣污染管制條例》(香港法例第311章)

《空氣污染管制條例》為管制香港建築、工業及商業活動所產生的空氣污染物及有害氣體排放，以及其他污染來源的主要法例。空氣污染管制條例的附屬規例透過發出牌照及許可證，對若干營運產生的空氣污染物排放加以管制。

承建商須遵從及遵守空氣污染管制條例及其附屬規例，包括但不限於《空氣污染管制(露天焚燒)規例》、《空氣污染管制(建造工程塵埃)規例》及《空氣污染管制(煙霧)規例》。負責建築工地的承建商須策劃、安排工作方法及進行工程以將塵埃對附近環境的影響降至最低，並須提供經適當培訓的有經驗的員工以確保該等措施得以實施。空氣污染管制條例中石棉管制條文要求，涉及石棉的建築工程必須由註冊合資格的人士及在註冊石棉顧問的監督下進行。

《噪音管制條例》(香港法例第400章)

《噪音管制條例》管制(其中包括)建築、工業及商業活動所產生的噪音。承建商須遵守噪音管制條例及其附屬規例，以進行建築工程。就於限制時段進行的建築活動及於一般假期以外的白晝將進行的撞擊式打樁工程而言，須預先得到環境保護署署長的建築噪音許可證。

根據《噪音管制條例》，除非透過建築噪音許可制度經由環境保護署署長事先批准，否則不能於下午七時正至上午七時正期間或於公眾假日的任何時間，於人口密集的地區進行製造噪音的建築工程及使用大型機械設備(撞擊式打樁除外)。若干設備於使用時亦須受到限制。手提破碎機及空氣壓縮機須符合噪音標準及貼上環境保護署署長發出的噪音標籤。

任何人士進行上述許可以外的任何建築工程，第一次定罪可處罰款100,000港元及其後定罪可處罰款200,000港元及於任何個案若繼續犯罪，每日罰款20,000港元。

《水污染管制條例》(香港法例第358章)

《水污染管制條例》管制由所有種類的工業、製造業、商業、工廠及建築活動產生的液體排放至公共污水渠、雨水渠、河流或水體。任何產生廢水排放(除排放至公共污水渠的住

監管概覽

宅污水或排放至雨水渠的未經污染水外)的工業／商業須受由環境保護署署長的牌照管制所規限。

除排放至公共污水渠的住宅污水或排放至雨水渠的未經污染水外，排放任何其他污水必須申領污水排放牌照。此牌照列明污水的物理、化學及微生物指標。一般指引確保所排放的污水不會損壞水渠或污染內陸或近岸海水。

根據《水污染管制條例》，除非根據《水污染管制條例》獲發牌照，否則任何人士將任何廢物或污染物質排放至香港水流管制地區的水流，或將任何物質(住宅污水及未經污染水除外)排放至水流管制地區的公用污水渠或公用排水渠，即屬犯罪，可判處監禁六個月及(a)第一次定罪，罰款200,000港元；(b)第二次定罪或其後定罪，罰款400,000港元；及(c)此外，如該項罪行屬持續罪行，則可就法庭已獲得證明並信納該罪行持續的期間，另處每日罰款10,000港元。

《廢物處置條例》(香港法例第354章)

《廢物處置條例》管制廢物的產生、貯存、收集、處置、再加工、回收及出售。目前禽畜糞便及化學廢物須受到特別管制，而非法處置廢物亦被禁止。進口及出口廢物一般透過許可證制度管制。

承建商須遵從及遵守《廢物處置條例》及其附屬規例，包括但不限於《廢物處置(建築廢物處置收費)條例》及《廢物處置(化學廢物)(一般)規例》。

根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》，建築廢物僅可於指定訂明設施處置，而進行價值100萬港元或以上的建築工程的總承建商，於獲得合約後21天內，須就該特定合約於環境保護署署長設立付款賬戶，以繳付任何就合約所進行的建築工程所產生的建築廢物應付的處置收費。

根據《廢物處置(化學廢物)(一般)規例》，任何人士生產化學廢物或導致化學廢物產生，須註冊為化學廢物生產商。所生產的任何化學廢物必須於丟棄前適當地包裝、標籤及存放。只有持牌廢物收集商方能將廢物丟棄至持牌化學廢物處置地。化學廢物生產商亦須保留化學廢物處置記錄，以便環境保護署檢查。

監管概覽

根據《廢物處置條例》，除非獲環境保護署署長發牌，任何人士不得使用或獲批准使用任何土地或場地作處置廢物用途。任何人士(除根據許可證或授權外)進行、促使或准許其他人進行任何須先獲得許可證或授權的行為，即屬犯罪，第一次定罪，可處罰款200,000港元及監禁六個月，第二次定罪或其後定罪，可處罰款500,000港元及監禁兩年。

《海上傾倒物料條例》(香港法例第466章)

根據《海上傾倒物料條例》，任何涉及海上傾倒及相關裝卸運作的廢物產生者，須得到環境保護署署長的許可。

根據《海上傾倒物料條例》，任何人士(除得到及根據許可外)進行任何行為或促使或准許其他人進行任何須先獲得許可證的行為，即屬犯罪，首次被定罪者可處罰款200,000港元及監禁六個月；第二次或其後再次被定罪者可處罰款500,000港元及監禁兩年，此外，倘法院信納有關作業曾持續，則每持續一日可另處罰款10,000港元。

《環境影響評估條例》(香港法例第499章)

《環境影響評估條例》透過於建築及運作前(及解除，如適用)(獲豁免除外)申請環境影響評估程序及環境許可證制度，以防止、減低及管制由《環境影響評估條例》附表2所列的指定項目(如公共設施、若干大型工業活動、社區設施等)對環境造成的不利影響。

根據《環境影響評估條例》，倘任何人士建築或營運《環境影響評估條例》附表2第I部所列的指定工程項目(包括道路、鐵路及車廠、挖泥工程、住宅及其他發展等)或解除條例附表2第II部所列的指定項目，而並無就項目取得環境許可證，或有違刊載於許可中的條件(如有)，即屬犯罪。違例人士(a)首次定罪，可處罰款2,000,000港元及監禁六個月；(b)第二次或其後每次定罪，可處罰款5,000,000港元及監禁兩年；(c)首次經簡易程序定罪，可處第6級罰款及監禁六個月；(d)第二次或其後每次經簡易程序定罪，可處罰款1,000,000港元及監禁一年，倘該罪行屬持續性質，則法院或裁判官可就其信納該罪行持續的每一日另處罰款10,000港元。

監管概覽

《公眾衛生及市政條例》(香港法例第132章)

任何建造中或拆卸中的建築物排出塵埃，而其方式足以構成妨擾，則可根據《公眾衛生及市政條例》提出起訴。一經定罪最高罰款為10,000港元(第3級罰款)，每日罰款200港元。

從建築地盤排放泥漿水等，則可根據《公眾衛生及市政條例》提出起訴。一經定罪最高罰款為5,000港元。

於任何處所內有任何積水，而積水被發現含有蚊幼蟲或蚊蛹，則可根據《公眾衛生及市政條例》提出起訴。一經定罪最高罰款為25,000港元(第4級罰款)，每日罰款450港元。

任何構成妨擾或損害健康的積聚廢棄物，則可根據《公眾衛生及市政條例》提出起訴。一經定罪最高罰款為10,000港元(第3級罰款)，每日罰款200港元。

任何處所，其狀況足以構成妨擾，或足以損害健康，則可根據《公眾衛生及市政條例》提出起訴。一經定罪最高罰款為10,000港元(第3級罰款)，每日罰款200港元。

C. 有關承建商發牌的法例及規例

一般建築承建商及專門承建商

根據香港現時的承建商註冊制度，註冊一般建築承建商有資格進行建築工程或街道工程，而註冊專門承建商有資格進行其所名列的分冊所屬類別所指明的專門工程。

根據《建築物條例》第8B(2)條的規定，申請註冊成為註冊一般建築承建商或註冊專門承建商的人士必須令屋宇署署長(「建築事務監督」)信納以下方面：

- (a) (如屬法團) 妥善的管理層架構；
- (b) 職員有適當經驗及資格；
- (c) 有能力取得工業裝置及資源；及
- (d) 申請人就《建築物條例》而委任以代其行事的人憑藉有關經驗及對基本的法例規定的一般知識能夠理解建築工程和街道工程。

監管概覽

在審議每宗申請時，建築事務監督均會考慮申請人所委任的下列關鍵人士的資格、能力及經驗：

- (a) 申請人須委任最少一名人士就《建築物條例》的目的代其行事，此名人士在下文稱為「獲授權簽署人」；
- (b) 如申請人為法團一須在董事會內委任最少一名董事(下文稱為「技術董事」)，此名董事須獲董事會授權執行下列職務：
 - (i) 取得工業裝置及資源；
 - (ii) 在進行建築工程和街道工程方面提供技術及財務支援；及
 - (iii) 為公司決策，並監督獲授權簽署人和其他員工以確保有關工程符合建築物條例的規定而進行；及
- (c) 如申請人為委任並無具備作為技術董事所需的資格或經驗的董事管理進行建築工程和街道工程的法團一須在董事會內委任「其他人員」以協助技術董事。

除上述關鍵人士外，申請人亦須證明其已聘請適當的合資格人員，以協助申請人及上述關鍵人士執行、管理及監督建築工程和街道工程。

就註冊成為註冊專門承建商，申請人必須令建築事務監督信納其具有所需經驗，及(如適用)專業及學歷資格，承辦專門類別的工程，並亦須證明其有能力聘請合資格人士進行相關專門職務，如土地勘測工程的有能力人士(記錄)。

屋宇署向承建商董事及由承建商委任，代其就《建築物條例》行事之人士施加特定要求。

私營機構地基及地盤平整項目

私營機構地基及地盤平整項目涵蓋由私人發展商及任何其他非香港政府部門及法定機關實體推出之項目，包括但不限於公用事業公司、慈善團體及私人教育機構。

監管概覽

進行私營機構地基及地盤平整工程的承建商須向屋宇署註冊成為地基工程及地盤平整工程類別的註冊專門承建商，或委聘一名相關類別的註冊專門承建商代其進行專門工程。

獲委任進行專門工程的註冊專門承建商須(其中包括)按照其監工計劃書不斷監督工程的進行及就以下情況向建築事務監督作出通知：建築事務監督就工程批准的任何圖則所顯示的工程，如予進行即會導致違反規例。

上述註冊規定為承接私營機構地基及地盤平整建築項目之基本條件。發展商、主承建商或其他實體(視情況而定)可對總承建商或分包承建商施加其他規定。

《建築物條例》(香港法例第123章)

根據《建築物條例》第14(1)條，任何人未獲得建築事務監督的批准及同意，不得展開或進行任何建築工程，包括改動、加建以及各類建築作業。根據《建築物條例》，擬在現有處所進行改動或加建工程的人士須委任一名認可人士及(如有必要)註冊結構工程師以編製及呈交圖則供建築事務監督批准。前述人士亦須委任註冊承建商進行建築工程。建築事務監督或會規定所有該等建築工程須按建築物符合《建築物條例》標準的方式進行。

根據《建築物條例》第4(1)條，進行建築工程或街道工程的每名人士須委任：

- (a) 認可人士統籌有關建築工程或街道工程；
- (b) 註冊結構工程師負責有關建築工程或街道工程的結構成份(如本《建築物條例》有此規定)；及
- (c) 註冊岩土工程師負責有關建築工程或街道工程的岩土成份(如本《建築物條例》有此規定)。

懲罰

根據建築物條例第7、13及40條，如觸犯罪行或發生可據以採取紀律處分行動的事項，註冊一般建築承建商、註冊專門承建商、認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師將受到檢控或紀律處分。

監管概覽

紀律處分程序

根據建築物條例第7及13條，可據以採取紀律處分行動的事項包括(其中包括)已就一項與執行其專業職責有關的罪行被任何法庭定罪、曾犯有專業上的行為不當或疏忽、曾無合理理由而容許嚴重偏離其負責的監工計劃書及曾擬定不符合建築物條例各項重要規定的監工計劃書等。

紀律委員會可(其中包括)命令將有關人士的姓名或名稱或有關董事、高級人員或人士的姓名或名稱(就註冊一般建築承建商或註冊專門承建商而言)永久地或在一段紀律委員會認為合適的期間內，從有關名冊中刪除；或命令對有關人士或有關董事、高級人員或人士(就註冊一般建築承建商或註冊專門承建商而言)處以罰款。

檢控

除紀律處分程序外，根據建築物條例第40條，如觸犯罪行，註冊一般建築承建商、註冊專門承建商、認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師將受到檢控。以下為建築物條例第40條下的部分罪行：

根據建築物條例第40(2A)條，與任何訂明檢驗或建築工程或街道工程直接有關的註冊一般建築承建商、註冊專門承建商、認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師不得：

- (a) 准許或授權在進行該等檢驗或工程時加入或使用任何欠妥的或不符合建築物條例條文的物料；或並未按照根據建築物條例就該等物料所規定的方式而混合、預備、應用、使用、豎立、建造、放置或固定的任何物料；
- (b) 嚴重偏離建築事務監督根據建築物條例批准的圖則所顯示的任何工程或與之嚴重相歧；
- (c) 嚴重偏離根據簡化規定須呈交建築事務監督的關乎小型工程的圖則所顯示的任何工程，或與之嚴重相歧；或
- (d) 明知而在根據建築物條例給予建築事務監督的任何圖則、證明書、表格、報告、通知或其他文件內就重要事實作出失實陳述。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作修改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

監管概覽

未遵守任何上述條文即屬犯罪，一經定罪，(a)如屬訂明檢驗(對建築物窗戶的訂明檢驗除外)或建築工程(小型工程除外)或街道工程，可處罰款1,000,000港元及監禁3年；或(b)如屬對建築物窗戶的訂明檢驗或小型工程，可處罰款500,000港元及監禁18個月。

此外，任何註冊一般建築承建商或註冊專門承建商違反建築物條例第9(5)(b)或(6)(b)條或任何認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師違反建築物條例第4(3)(b)條，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款250,000港元。但在任何因違反上述條文而作出的檢控中，被控的人如提出證明，令法庭信納他不知道而按理他亦不能發覺控罪中所提述的違反情況，即可以此作為該項檢控的免責辯護。

根據建築物條例第40(2G)條，凡註冊專門承建商核證或進行不屬於他註冊所屬的級別、類型或項目的小型工程，即屬犯罪，一經定罪，可處第6級罰款及監禁6個月；及可就經證明並獲法庭信納該罪行持續的每一天，另處罰款5000港元。

任何人明知而在根據建築物條例第27C(2)(c)條呈交建築事務監督的任何報告內就重要事實作出失實陳述，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款250,000港元及監禁3年。