
法律及法規

本節載有本集團於香港的業務適用的法律及法規的概要。

勞工、健康及安全

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」)

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，每名東主須採取以下措施，照顧其在工業經營中僱用的所有人的工作安全及健康：

- 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均屬安全及不會危害健康；
- 提供所有所需的資料、指導、訓練及監督，以確保僱員安全及健康；
- 提供及維持安全進出工作地點的途徑；以及
- 提供及維持安全及健康的工作環境。

任何工業經營東主違反上述責任即屬違法，可處罰款 500,000 港元。任何東主蓄意違反該等責任且並無合理因由而違法，則可處以罰款 500,000 港元及監禁六個月。

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」)

職業安全及健康條例為保障工業及非工業工作環境內的僱員安全及健康訂立條文。

僱主均須在合理地切實可行範圍內，透過以下方式確保其所有在工作中的僱員的安全及健康：

- 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、貯存或運載作業裝置或物質方面均屬安全及不會危害健康；
- 提供所有所需的資料、指導、訓練及監督，以確保僱員安全及健康；

法律及法規

- 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。

任何僱主沒有遵守以上條款，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款200,000港元。任何僱主如蓄意地沒有遵守以上條款，或明知而沒有遵守以上條款或罔顧後果地沒有遵守以上條款，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款200,000港元及監禁六個月。

勞工處處長亦或會就未能遵守該條例或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對僱員構成即時的危險。未能遵守該等通知書的規定，即屬犯罪，可分別處罰款200,000港元及500,000港元及最多十二個月的監禁。

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制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或身故，可獲授予與於職業意外中應付受傷僱員同等的補償。

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。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100百萬港元(涉及生效保單的該等僱員數目不超過200人)及每宗事故不少於200百萬港元(涉及生效保單的該等僱員數目超過200人)的保險單，以涵蓋其及其分包商於僱員補償條例及普通法下的責任。

僱主若未能遵守僱員補償條例投購保險，即屬違例，最高可處第六級罰款(現時為100,000港元)及監禁兩年，而循簡易程序定罪，可處第六級罰款(現時為100,000港元)及監禁一年。

法律及法規

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，總承建商有責任向該分包商僱員支付補償。雖然如此，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償或申請之前向總承建商送達書面通知。

僱傭條例 (香港法例第57章) (「僱傭條例」)

總承建商須遵守僱傭條例內有關分包商僱員工資的條文。在僱傭條例第43C條的規定下，如有任何工資到期支付給分包商所僱用的僱員以從事已由其立約進行的工作，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及／或各前判次承判商共同及個別支付給該僱員。總承建商的法律責任，僅限於(a)僱員工資，而該僱員的受聘完全是與總承建商已立約進行的工作有關，且其受聘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。

任何與分包商存在尚未結算的工資付款的僱員必須在工資到期後60日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。

總承建商自相關僱員收到該通知後，應於收到通知後14日內，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，且一經定罪，即處第五級罰款(目前為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，該支付工資須為該僱員的僱主應付總承建商或前判次承判商(視情況而定)的債務。總承建商或前判次承判商可(1)向各前判次承判商向僱員的僱主索償或向總承建商及其他各前判次承判商(視情況而定)索償，或(2)通過清償彼應付或將成為就彼分包工程應付分包商的任何金額的方式扣減。

法律及法規

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」)

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) (「入境條例」)

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或主承建商及包括一名分包商、擁有人、佔有人或其他人士) 應採取一切切實可行的步驟以 (i) 避免非法入境者處身於建築地盤內或 (ii) 避免非法工人 (不可合法受僱的人) 接受在該建築地盤的工作。

倘經證實 (i) 非法入境者在建築工地或 (ii) 該非法工人 (不可合法受僱的人) 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」)

最低工資條例就僱傭條例下依僱傭合約委聘的所有僱員的工資期內的法定最低時薪率 (目前設定為每小時 30 港元) 進行了有關規定。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。

環境保護

空氣污染管制條例 (香港法例第 311 章) (「空氣污染管制條例」)

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毒氣體排放，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。

承建商應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 (香港法例第 311O 章)、空氣污染管制 (建造工程塵埃) 規例 (香

法律及法規

港法例第311R章)及空氣污染管制(煙霧)規例(香港法例第311C章)。負責建築工地的承建商應策劃、安排工作方法及以將塵埃對附近環境的影響降至最低的方法進行工程，並須提供具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例要求，涉及石棉的樓宇工程必須由註冊合資格人士在註冊顧問的監督下進行。

噪音管制條例(香港法例第400章)(「噪音管制條例」)

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，以進行一般建築工程。就於限制時段進行的建築活動而言，須預先得到噪音管制監督的建築噪音許可證。

根據噪音管制條例，除非透過建築噪音許可制度經由噪音管制監督事先批准，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，於該條例所規定的指定地點進行建築工程及任何地點使用大型機械設備進行撞擊式打樁以外的任何建築工程。若干設備亦須受到限制，如手提破碎機及空氣壓縮機須遵守噪音標準及貼上噪音管制監督發出的噪音標籤。

任何人士進行批准以外的任何建築工程即屬犯罪，(a)第一次定罪，可處罰款100,000港元；(b)第二次定罪或其後定罪，可處罰款200,000港元。如屬持續罪行，則於持續罪行期間每日罰款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」)

水污染管制條例管制由所有種類的工業、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、河流或水域。任何產生廢水排放(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)的工業／商業須受由環境保護署署長的牌照管制所規限。

根據水污染管制條例，除排放至公用污水渠的住宅污水或排放至公用排水渠的未經污染水外，排放任何其他污水必須申領牌照。根據水污染管制條例，除根據水污染管制條例獲發牌外，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

法律及法規

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，即屬違法，可處監禁六個月及(a)第一次定罪，處罰款200,000港元；(b)第二次定罪或其後定罪，可處罰款400,000港元；及此外，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」）

廢物處置條例管制產生、貯存、收集及處置廢物，包括處置、再加工及回收廢物。目前，禽畜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系統管制。

承建商應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）規例（香港法例第354N章）（「廢物處置（建築廢物處置收費）規例」）及廢物處置（化學廢物）（一般）規例（香港法例第354C章）（「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，進行價值1百萬港元或以上的建築工程的主承建商，於獲得合約後21日內，須就該特定合約向環境保護署署長作出申請設立該合約專用的付款賬戶，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將會產生化學廢物，須註冊為化學廢物生產商。所產生的任何化學廢物必須於丟棄前包好、標籤及適當地存放。只有持牌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。

根據廢物處置條例，除非獲環境保護署署長發牌，任何人士不應使用或獲批准使用任何土地或場地作處置廢物用途。任何人士未獲得許可牌照而使用或獲准使用任何土地或場所處置廢物，即屬犯罪，(i)第一次定罪，可處罰款200,000港元及監禁六個月，(ii)第二次定罪或其後定罪，可處罰款500,000港元及監禁六個月；及(iii)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。

法律及法規

海上傾倒物料條例 (香港法例第 466 章) (「海上傾倒物料條例」)

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人士，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」)

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保許可制度，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 部份所列的指定項目(包括道路、鐵路及車廠、住宅及其他發展等)，而並無就項目得到環保許可，或有違刊載於許可中的條件(如有)，即屬犯罪。違法人士(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)一經循簡易程序首次定罪，可處第 6 級罰款及監禁六個月；(d)一經循簡易程序第二次或其後每次定罪，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天另處罰款 10,000 港元。

承建商發牌制度及運作

根據建築物條例，承建商註冊分為三類，即一般建築承建商名冊、專門承建商名冊及小型工程承建商名冊，均由建築事務監督保存。

法律及法規

一般建築承建商及專門承建商

註冊一般建築承建商可進行一般的建築工程和街道工程，但不可進行任何指定由註冊專門承建商及小型工程承建商進行的專門工程。根據建築物條例，註冊專門承建商僅可進行在彼等註冊類別內的專門工程（包括專門承建商分冊內的拆卸工程、基礎工程、地盤平整工程、通風系統工程及土地勘測工程）。

根據建築物條例第8B(2)條的規定，申請註冊成為一般建築承建商或專門承建商的人士必須令屋宇署信納以下方面：

- (a) (如屬法團)管理層架構妥善；
- (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有能力明白建築工程及街道工程。

申請註冊為專門承建商的申請人須令建築事務監督信納，他具有所需的經驗及(如適當)專業與學術資格，以進行專門類別的工程。

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主要人士的資格、能力及經驗：

- (a) 申請人須委任最少一名人士(「獲授權簽署人」)就建築物條例的目的代其行事；
- (b) 如申請人為法團－須在董事會內委任最少一名董事(「技術董事」)，並由董事會授權：
 - (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) 為公司作出決策，並監督獲授權簽署人和其他員工以確保有關工程是按建築物條例進行；及

法律及法規

- (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「其他高級人員」或獲授權簽署人以協助技術董事。

除上述主要人士外，申請人亦須證明其已聘請合適的合資格人員，協助申請人及上述主要人士進行、管理和監督建築工程及街道工程。

由董事會委任的合適人士合資格擔任獲授權簽署人，而技術董事必須為根據公司條例委任且由董事會委任的董事以履行技術董事職責。

倘就建築物條例而言並無委任獲授權簽署人代承建商行事，註冊承建商須立即暫停所有建築工程及街道工程。同樣，倘並無技術董事代承建商行事及於合理時間內並未委任可接納替代人員，則所有工程須停止。於獲授權簽署人／技術董事／「其他高級人員」停止代承建商行事前，除事先向建築事務監督發出通知外，承建商／獲授權簽署人／技術董事／「其他高級人員」須與建築事務監督選擇的獲授權人士、註冊結構工程師或註冊岩土工程師聯絡，以提供必要措施確保地盤於暫停工程期間內的安全及衛生狀況。

根據建築物條例第8C(2)(c)條的規定，註冊承建商須於註冊屆滿日期前4個月至該日前28天的期間內，向屋宇署提出註冊續期申請。申請書應包括：

- (a) 一份已填妥的指明表格；
- (b) 以建築事務監督的標準表格作出的聲明，須詳盡無遺地列出申請人及其主要人士（即獲授權簽署人、技術總監及其他高級人員／技術董事）在若干方面的定罪／紀律制裁／禁止競投公共工程的記錄；
- (c) 最少一項相關建築工程的工作證明；
- (d) 若干商業登記的文件；
- (e) 根據建築物（管理）條例（香港法例第123A章）訂明的費用。

法律及法規

倘承建商於法定期限內申請續期並支付續期費用，其註冊將持續生效直至建築事務監督落實其申請續期止。一般而言，根據建築物條例第8條，申請註冊續期不會向由建築事務監督委任的獨立機構承建商註冊事務委員會提交，以供檢討及評估，惟以下情況除外：

- (a) 承建商在過往註冊期間一直令有關建築工程閒置（即並無最少一項相關建築工程的工作證明）；或
- (b) 發生新的事件或情況須對承建商是否適宜註冊作出進一步考慮。在釐定一名承建商是否須參加面試時，新的事件或情況包括（但不限於）有關上文第(b)段所述各方面的承建商記錄（須實施建築事務監督就觸犯勞工安全、公眾衛生及環境條例而採納的下列方法）以及發展局、房屋委員會或相關部門施以禁止競投公共工程的處分記錄：
 - (i) 不會考慮與建築工程無關的勞工安全罪行，例如未有確保有關人士配戴安全頭盔及護目鏡。一般而言，有關工程的進行或工程進行的方式所涉及的罪行均被視為與建築工程有關的罪行；
 - (ii) 因觸犯涉及嚴重勞工安全的罪行（例如牽涉死亡或截肢的事件）而被定罪的承建商須參加面試；
 - (iii) 在一段連續6個月的期間內觸犯7項或以上涉及勞工安全的罪行而被定罪的承建商須參加面試；
 - (iv) 在一段連續3個月的期間內在同一地盤觸犯4項或以上涉及（香港法例第132章）公眾衛生及市政條例第27(3)條的罪行而被定罪的承建商須參加面試；
 - (v) 因觸犯環保罪行（涉及判處監禁）而被定罪的承建商須參加面試；及
 - (vi) 就被發展局、房屋委員會或相關部門禁止競投公共工程的承建商而言，建築事務監督將考慮被禁止競投公共工程的原因。一般而言，建築事務監督只會考慮與承建商的技术或管理能力未符標準有關的因素，以及有關工程質素、失當行為及地盤安全的因素。

法律及法規

小型工程承建商

註冊小型工程承建商可從事屬於彼等已註冊的名冊上指定的類別、類型及項目的有關小型工程。

根據屋宇署自二零一零年十二月三十一日起執行的小型工程監管制度（「小型工程監管制度」），該制度擬作為簡易控制機制，以進行毋須事先得到建築事務監督批准圖則的小型工程，小型工程監管制度所規管的共有126項小型工程。該等小型工程根據其性質、規模、複雜程度及安全風險分為三個級別：第I級別（共有44個項目）、第II級別（共有40個項目）及第III級別（共有42個項目）。第I級別包括較為複雜的小型工程，要求較高技術經驗及較嚴格監督，故需要聘請訂明建築專業人士（「建築專業人士」）（例如認可人士，如有需要，可包括註冊結構工程師及／或註冊岩土工程師）及訂明註冊承建商（「註冊承建商」）；第II級別包括複雜程度較低的小型工程，而第III級別包括一般的家居小型工程；第II級別及第III級別可由註冊承建商（可以是註冊一般建築承建商、註冊為拆卸工程／地盤平整工程／基礎工程／現場土地勘測工程類別的註冊專門承建商或註冊小型工程承建商）進行，而毋須建築專業人士參與。小型工程的各級別下將進一步再分為不同類型及與行業內該等工程專門化對應的項目。該等小型工程分為七個不同類型：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）；及G類型（拆卸工程）。每項小型工程的尺寸、位置和相關規格已在建築物（小型工程）規例（香港法例第123N章）（「建築物（小型工程）規例」）附表1內說明。

與一般建築承建商或專門承建商註冊規定類似，根據建築物（小型工程）規例第12(5)條，申請註冊為註冊小型工程承建商的申請人須令建築事務監督信納以下方面：

- (a) 最少有一名董事具有恰當的資格與經驗；
- (b) 能取得工業裝置及資源；
- (c) （如屬法團）妥善的管理架構；
- (d) 申請人就建築物條例而委任以代其行事的個人中最少有一名具有恰當資格與經驗及憑借有關經驗及對基本的法例規定的一般知識有能力了解申請中的小型工程；及
- (e) 申請人適宜在名冊上註冊。

法律及法規

根據建築物(小型工程)規例第12(6)條，在決定申請人是否適合在名冊上註冊時，須計及下列因素：(a)申請人在香港法例所訂的與進行建築工程有關的罪行方面是否有刑事記錄；及(b)是否有針對申請人的任何紀律制裁命令。

在考慮每項申請時，建築事務監督將考慮以下申請人的主要人員的資歷、經驗和適合程度：

- (a) 申請人就建築物條例而委任以代申請人行事的最少一名人士，下文統稱為獲授權簽署人(「獲授權簽署人」)；及
 - (b) 如屬法團—來自申請人董事會的最少一名董事，下文統稱為技術董事(「技術董事」)，並獲其董事會授權：
 - (i) 能取用工業裝置和資源；
 - (ii) 為小型工程的執行提供技術和財務支援；及
 - (iii) 為公司作出決策，並監督獲授權簽署人和其他員工
- 以確保有關工程是按建築物條例進行。

由董事會委任的合適人士合資格擔任獲授權簽署人，而技術董事必須為根據公司條例委任且由董事局委任的董事以履行技術董事職責。

倘就建築物條例而言並無委任獲授權簽署人代承建商行事，註冊小型工程承建商須立即暫停所有小型工程。同樣，倘並無技術董事代承建商行事，承建商須於合理時間內申請委任技術董事的替代人員。於獲授權簽署人／技術董事停止代承建商行事前，除事先向建築事務監督發出通知外，承建商／獲授權簽署人／技術董事須提供必要措施以確保地盤於暫停工程期間內的安全及衛生狀況。

根據建築物(小型工程)規例第14(2)(c)條的規定，註冊小型工程承建商須於註冊屆滿日期前4個月至該日前28天的期間內向建築事務監督提出註冊續期申請。申請書須包括：

- (a) 一份已填妥的指明表格；

法律及法規

- (b) 以建築事務監督的標準表格作出的聲明，須詳盡無遺地列出申請人及其主要人士（即獲授權簽署人及技術董事）在若干方面的定罪／紀律制裁／禁止競投公共工程的記錄；
- (c) 最少一項相關建築工程的工作證明；
- (d) 若干商業登記的文件；
- (e) 根據建築物（小型工程）（費用）規例（香港法例第123O章）訂明的費用。
- (f) 倘承建商於法定期限內申請續期並支付續期費用，其註冊將持續生效直至建築事務監督落實其申請續期止。一般而言，根據建築物（小型工程）規例第6條，承建商申請註冊續期不會向由建築事務監督委任的獨立機構小型工程承建商註冊事務委員會提交，以供檢討及評估，惟以下情況除外：
 - (i) 承建商在過往註冊期間一直令有關小型建築工程閒置（即並無最少一項相關小型建築工程的工作證明）；或
 - (ii) 發生新的事件或情況須對承建商是否適宜註冊作出進一步考慮。就此，建築事務監督將就承建商將其名字保留於名冊上的適宜性進行評估，倘承建商：
 - (i) 觸犯建築物條例或根據該條例受到紀律制裁；
 - (ii) 觸犯涉及嚴重勞工安全的罪行（例如牽涉死亡或截肢的事件）；
 - (iii) 在一段連續6個月的期間內觸犯7項或以上涉及建築工程勞工安全的罪行。不會考慮與建築工程無關的勞工安全罪行，例如未有確保有關人士配戴安全頭盔及護目鏡；
 - (iv) 因於建築工程或建築相關活動中玩忽職守或行為不當導致涉及判處監禁；
 - (v) 在一段連續3個月的期間內在同一地盤觸犯4項或以上涉及公眾衛生及市政條例（香港法例第132章）第27(3)條的罪行；
 - (vi) 在一段連續3個月的期間內在同一地盤觸犯4項或以上環保的罪行；及
 - (vii) 被發展局或房屋委員會禁止競投公共工程。建築事務監督將考慮被禁止競投公共工程的原因。一般而言，建築事務監督只會考慮與承建商的技術或管理能力未符標準有關的因素，以及有關工程質素、失當行為及地盤安全的因素。

法律及法規

獲委任的建築專業人士將負責設計及監督工程，而獲委任的註冊承建商將負責進行工程。倘毋須委任建築專業人士，即並不涉及第I級別小型工程項目，則獲委任的註冊承建商亦將負責設計工程。就涉及第I級別及第II級別小型工程的項目，必須最遲在展開工程前七日，以指明表格，並連同訂明圖則、相關證明文件及實況照片作開工通知呈交建築事務監督。經核實所涉及所有工程屬「小型工程」後，建築事務監督會發出呈交編號，在工程完成後14日內，必須以填有呈交編號的指明表格，連同完工圖則、相關證明文件及照片記錄作完工證明書呈交。就只涉及第III級別小型工程的項目，毋須按第I級別及第II級別小型工程項目的要求通知建築事務監督工程展開。然而，須在工程完成後14日內，以指明表格，連同完工圖則或工程描述、相關證明文件及照片記錄（包括工程完成前及完成後）作完工通知及證明書呈交。建築事務監督會在接獲上述通知後進行抽樣查核，以確保該「小型工程」符合法例規定，及達到一定質素和水準。違規個案可受到紀律制裁和檢控。根據建築物條例第4A(2)及9AA(2)條，安排展開或安排進行工程的人士如明知而沒有委任建築專業人士及／或註冊承建商（視情況而定），即屬犯罪，一經定罪，可根據建築物條例第40(1AB)條被判處罰款最高100,000港元。

根據建築物條例第13條，註冊承建商或註冊承建商就建築物條例而委任代其行事的董事、高級人員或人士若就有關建築工程或街道工程過錯被任何法院宣判有罪，於建築工程或街道工程的疏忽或行為不當或未能履行任何指定職責，則須接受紀律委員會調查。紀律委員會可能（其中包括）下令(i)將註冊承建商或董事、高級人員或人士於相關名冊中永久或按紀律委員會認為合適的期間除名；(ii)對註冊承建商或董事、高級人員或人士處以罰款最高250,000港元；及(iii)註冊承建商或董事、高級人員或人士受譴責。

凡建築事務監督認為任何已進行或正在進行的建築工程的進行方式，將導致或相當可能導致任何人受傷或財產損毀的危險，根據建築物條例第24A條可發出命令以終止危險構成。任何根據簡化規定展開的「小型工程」如已或正在觸犯建築物條例任何條文的情況下進行，建築事務監督可要求將之拆卸、拆除或改動。任何人士如不遵從該命令，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款最高50,000港元及監禁最多三個月，如持續犯罪，可處罰款最高每日5,000港元。

法律及法規

電業承辦商

所有承辦商若從事有關固定電力裝置的機電工程，必須向機電工程署註冊。為合資格成為註冊電業承辦商，申請人必須僱用至少一名註冊電業工程人員或：

- (a) 倘申請人為個人，則彼必須為註冊電業工程人員；或
- (b) 倘申請人為合夥關係，則至少須有一名合夥人為註冊電業工程人員。

消防裝置承辦商

為了在香港承接有關消防裝置或設備的安裝、保養、維修或檢查工程，承辦商須於政府消防處登記成為消防裝置承辦商。消防裝置承辦商分為三個級別。註冊承辦商承接與消防裝置或設備有關的任何工程（與名字登記於消防處處長存置的名冊內相關的級別工程除外）即屬犯罪。

持牌水喉匠

持牌水喉匠以外的人士或水務監督授權的公職人員不得建築、安裝、保養、改動、維修或拆除消防供水系統或內部供水系統。持牌水喉匠乃根據水務設施條例獲授權進行各類與向國內商業及工業樓宇供應水有關的授權水管工程。任何聘用持牌水喉匠以外的人士進行樓宇水務工程的安裝或改動即屬犯罪。

註冊氣體工程承辦商

僅註冊氣體工程承辦商聘用的註冊氣體裝置技工（註冊於適當類別）可親自進行氣體裝置工程。「氣體裝置工程」包括製造、連接、斷開、測試、試運行、停止運作、維護、維修或替換氣體管道、設備及裝置。

註冊升降機及自動梯承建商

升降機及自動梯條例（香港法例第618章）（「升降機及自動梯條例」）規定僅合資格人員、特定人員或合資格人員於升降機工程或自動梯工程施工現場直接監督的人員可親自進行升降機工程或自動梯工程。升降機及自動梯條例進一步要求升降機或

法律及法規

自動梯負責人須確保若干升降機工程或自動梯工程由註冊承建商進行及於安裝完成後、更換主要部件後及正常使用前以及升降機或自動梯恢復運行後對升降機或自動梯進行檢測，並由註冊工程師定期進行檢查。

發展局工務科存置的承建商名冊

發展局工務科存置的認可公共工程承建商名冊（「認可承建商名冊」）包括可獲准承接公共工程中五大建築及土木工程類別（即建築、海港工程、道路及渠務、水務及地盤平整）的任何一類或多類的承建商。各類別的承建商根據一般合資格競投合約價值可進一步分為甲組、乙組或丙組。承建商於各組別的地位分為試用或確認。

下表列出各類別及級別的承建商可投標並獲取合約的各類工程的價值：

類別	認可合約價值
甲組（試用期）	任何數目的同類甲組合約，惟承建商已經持有的甲組合約及正在取得的同類甲組合約的總價值不超過 75 百萬港元
甲組（確認期）	合約價值不超過 75 百萬港元
乙組（試用期）	(i) 任何數目的同一類別的甲組合約；及 (ii) 任何數目的同類乙組合約，惟承建商已經持有的乙組合約及正在取得的同類乙組合約的總價值不超過 185 百萬港元
乙組（確認期）	任何合約價值不超過 185 百萬港元
丙組（試用期） ^(附註1)	承建商已經持有的丙組合約及正在取得的同類丙組合約的總數目不超過兩份，且承建商已經持有的丙組合約及正在取得的同類丙組合約的工程總價值不超過 400 百萬港元 ^(附註2)

法律及法規

類別	認可合約價值
丙組 (確認期) ^(附註 1)	任何合約價值超過 185 百萬港元

附註：

1. 丙組承建商通常將不可競投甲組及乙組合約。
2. 根據發展局發佈的承建商管理手冊，該限額將提高至 500 百萬港元，自二零一五年十二月一日起生效。

除極其特殊的情況外，承建商初步在合適的工程類別及組別將獲接納試用。當試用期承建商已圓滿地完成合適其試用期地位的工程，該試用期承建商可按照相關類別及組別之確認標準向發展局局長申請書面確認。經「確認」之承建商可申請晉升至更高組別，惟須符合上文所述類似但更為嚴謹的標準／要求。

承建商須符合適用於其適當類別及組別的財務、技術、管理、個人及安全準則，以入選及保留在認可名冊並獲取公共工程合約。認可承建商的經審核賬目須每年交予發展局工務科（此外，丙組承建商亦須提交半年管理賬目），並可能在獲得政府工程合約前將賬目呈交予有關政府工程部門，以供審閱該等認可承建商的財務狀況，從而確保其符合發展局工務科規定的資本要求。若任何認可承建商未能達到某一類別資本要求，其將無資格參與此類別合約。倘該認可承建商未能呈交該等賬目，或在指定期間未能補足資本要求的短欠額，則發展局工務科可能對該認可承建商採取暫停投標權等措施。

以下載列承建商為保留在建築乙組（試用期）中認可承建商名冊須遵守的最低財務標準及其他要求：

(a) 最低投入資本

4.9 百萬港元加年度未完工程每達到 43 百萬港元所計算出的 2.9 百萬港元或 73 百萬港元以上的部分，最高為 10.6 百萬港元。

(b) 最低營運資金

4.9 百萬港元或每年未完工程價值的 10%（以較高者為準）

法律及法規

(c) 最低技術及管理準則

- (i) 於建築事務監督的一般建築承建商名冊註冊。
- (ii) 於過去五年內圓滿完成一份價值超過乙組限額70%並就具有一定規模及複雜性項目要求的建築工程合約(可以是政府或非政府合約)。
- (iii) 作為分包商的經驗將獲認可，惟其分包工程須涵蓋建築業，並遵守具有一定規模及複雜性項目的其他規定。

房屋委員會的認可承建商

房屋委員會亦向準備投標其工程的認可承建商作了另外規定。承建商必須在建築(新工程)類別或建築(維修保養工程)類別獲房屋委員會認可，才能投標房屋委員會的建築工程。承建商必須持有ISO 9001、ISO 14001及OHSAS 18001認證，且須符合更嚴格的財務標準、已核實的相關記錄、管理及駐地人員要求、試用期及財務狀況的年度評估。經房屋委員會年度續期為認可承建商須遵守房屋委員會刊發的「建築承建商特定指引」及「工程承辦商及物業管理服務供應商登記指引」並支付年度續期申請費。

下表列出房屋委員會建築(維修保養工程)類別名冊中認可承建商投標的工程合約價值：

類別	認可合約價值／類型
建築工程－維修保養工程類別－ M1組(確認期)	合資格競投價值50百萬港元的維修保養及改善工程合約，及平均年度開支為50百萬港元的定期維修保養及裝修工程合約
建築工程－維修保養工程類別－ M1組(試用期)	一次性承接的M1組直接合約不超過三份，惟未完工程總價值不超過50百萬港元，或定期合約的年度開支總值不超過50百萬港元

法律及法規

類別	認可合約價值／類型
建築工程－維修保養工程類別－ M2組（確認）	合資格競投任何合約價值的維修保養及改善工程合約
建築工程－維修保養工程類別－ M2組（試用）	一次性只可進行不超過三份M2組直接合約

房屋委員會已就各區維修保養定期合約引入優質維修保養承建商(QMC)計劃。優質維修保養承建商計劃旨在引導承建商致力品質改良及文化變革、提升彼等的專業及技術勝任能力、改善工程品質、加強客戶服務及在提供維修保養服務過程中投資於新技術。與不具備QMC地位的承建商比較，具備QMC地位之承建商可獲批的持有不同類型的樓宇維修合約和分區定期合約數量總和之最高限額較大。

承建商為保留在房屋委員會建築(維修保養工程)類別M2組認可承建商名單內而須滿足的最低財務標準及其他要求：

－ 所需投入資本^(附註1)

8.6百萬港元或承建商總資產的10% (以較高者為準)。

倘未完工程總價值(即指未完工程的年化價值，包括房屋委員會合約、政府合約及世界範圍內的私營機構合約) (「未完工程」) 達160百萬港元或以上，以下標準將適用：

- (a) 16百萬港元加未完工程每達到100百萬港元所計算出的2百萬港元或800百萬港元以上的部分；或
- (b) 承建商總資產的10% (以較高者為準)。

－ 所需營運資金

8.6百萬港元或未完工程的10% (以較高者為準)。

倘未完工程總價值達160百萬港元或以上，以下標準將適用：16百萬港元或未完工程首800百萬港元的8%及剩餘工程價值的10% (以較高者為準)。

法律及法規

– 其他規定

- (a) 為建築物條例下的註冊一般建築承建商；
- (b) 須持有 ISO 9001、ISO 14001 及 OHSAS 18001 證書進行建築活動以保養、維修及改善樓宇及周邊設施；
- (c) 須有以下建築維修保養／改善合約的過往工程記錄：
 - (i) 過去三年內作為主承建商曾為房屋署、其他政府部門或私營機構完成維修保養／改善工程；
 - (ii) 上述兩項已完成工程價值每項不少於 30 百萬港元並具有良好表現記錄。
- (d) 須直接僱用^(附註 2)全職員工的最低數目如下：
 - (i) 一名於屋宇署註冊的技術董事且與合約經理／項目經理非同一人；
 - (ii) 兩名具備 HKIA/MHKIS/MHKIE/MHKICM 或同等三年建築或維修保養領域相關本地管理經驗及能力；或建築、建築測量、建築技術及管理、結構工程學位或同等五年建築或維修保養領域相關本地管理經驗及能力；或建築、建築測量、建築技術及管理、結構工程高級文憑／高級證書／文憑或同等八年建築或維修保養領域相關本地管理經驗及能力；及於屋宇署註冊為授權簽署人的合約經理／項目經理，且與技術董事非同一人；及
 - (iii) 兩名具備 MHKICW/MICWCI 或同等五年建築行業相關本地經驗或建築學或土木／結構工程的高級文憑／文憑／高級證書或同等八年建築行業相關本地經驗的地盤總管。

附註：

1. 已發行及繳足股本與股東資金均須滿足適用承建商最高組別及地位的最低投入資本水平。
2. 「直接僱用」指由承建商或承建商控股公司僱用而為承建商獨家使用的僱員。

法律及法規

業主立案法團取得供應品、貨品及服務的規定

業主立案法團取得供應品、貨品及服務受建築物管理條例(香港法例第344章)監管。根據建築物管理條例，業主立案法團在根據公契(如有)或建築物管理條例行使權力或執行職務上所需的供應品、貨品或服務，須以招標承投方式取得，如服務價值超過或相當可能超過：

- (a) 總額200,000港元；或
- (b) 相等於業主立案法團每年預算的20%的款額，兩者以其較小者為準。

為此而提交的投標書是否獲採納，須取決於在法團業主大會上通過的業主決議。

在以下情況下，上述招標承投獲豁免：

- (a) 有關供應品、貨品或服務與某供應商當其時提供予法團的某供應品、貨品或服務屬同一種類；及
- (b) 業主立案法團藉在法團業主大會上通過的業主決議，決定須按該決議指明的條款及條件向該供應商取得有關供應品、貨品或服務。

倘上述規定不獲遵守，為取得有關供應品、貨品或服務而訂立的合約並不僅因不符合上述規定而屬無效。然而，在不抵觸香港法庭作出的命令的情況下，該合約可予廢止，即業主立案法團可因(並只可因)該合約不符合上述規定而藉在法團業主大會上通過的業主決議廢止該合約。香港法庭可在考慮有關個案的多個情況(包括但不限於業主有沒有從該服務合約中得到利益以及業主有沒有因該服務合約而招致任何經濟損失，及損失程度)後，就合約各方的權利及法律責任作出法庭認為適當的命令(包括該合約是否屬無效或可使無效)或指示。

除非及直至藉在法團業主大會上通過的業主決議廢止有關服務合約，服務合約維持有效及可執行，及訂約各方須履行其法律責任。

法律及法規

發展局及房屋委員會對認可承建商採取的監管活動

發展局及房屋委員會可能對規定時間內未能符合財務標準、不合格表現、失職行為或疑似失職行為、工地安全記錄欠佳及不良環保表現、法院定罪（如違反工地安全法例及僱傭條例以及招聘非法工人等）之認可承建商採取監管行動。例如，若合資格承建商在進行工程時短期內多次被控違反安全或環境條例，或在承建商負責的建築地盤發生致命事故，政府將向負責的承建商採取處分行動。

處分行動包括除名、暫停（即承建商在相關暫停期間被禁止競投相關類別的工程）、降級（包括降低承建商所有或任何指定類別的資格級別），惟須視乎導致該等處分行動的事實的嚴重程度。有關作為政府承建商的風險，請參閱本[編纂]「風險因素—概不保證本集團可保持投標政府公共工程的資格」一節。

遵守相關規定

董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團已就其於香港的現有業務取得所有相關許可證／註冊／牌照。