
監管概覽

本節載列與我們於香港業務有關的主要法律及法規概要。

勞工、健康及安全

A. 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保障工業經營的工人的安全及健康。根據工廠及工業經營條例，各經營者須確保其在工業經營中僱用的所有的人士於工作時的安全及健康，包括：

- (i) 提供及維持不會危害安全或健康的裝置及工作系統；
- (ii) 作出有關安排以確保在使用、處理、儲存及運載物品及物質方面的安全及健康；
- (iii) 提供所有必需資料、指導、培訓及監督，以確保於工作時的安全及健康；
- (iv) 提供及維持安全進出工作場所的途徑；及
- (v) 提供及維持安全及健康的工作環境。

經營者違反該等責任，即屬犯罪，可判處罰款500,000港元。經營者蓄意違反該等責任而無合理辯解即屬犯罪，可判處罰款500,000港元及監禁六個月。

此外，工廠及工業經營條例的附屬法例（如香港法例第59I章建築地盤（安全）規例）規管若干事項，規定承建商遵守若干規例，其中包括(i)禁止僱用18歲以下人士（若干例外情況除外）；(ii)吊重機的保養及檢測；(iii)確保工作場所安全的責任；(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。任何承建商如違反上述者而未有合理解釋即屬犯罪，可判處最高罰款200,000港元及監禁12個月。

B. 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同時保障僱員在工業及非工業工作場所的安全及健康。

監管概覽

僱主必須在合理切實可行範圍內，透過(包括但不限於)以下方式確保其僱員於工作時的安全及健康：

- (i) 提供及維持不會危害安全或健康的裝置及工作系統；
- (ii) 作出有關安排以確保在使用、處理、儲存或運載裝置或物質方面的安全及健康；
- (iii) 提供所有必需資料、指導、培訓及監督，以確保安全及健康；
- (iv) 維持安全及不會危害健康的工作場所；
- (v) 提供及維持安全進出工作場所的途徑；及
- (vi) 提供及維持安全及健康的工作環境。

未能遵守以上條文即屬犯罪，僱主可被判處罰款200,000港元。僱主如蓄意、故意或罔顧後果地不遵守以上條文即屬犯罪，可判處罰款200,000港元及監禁六個月。

此外，勞工處處長亦可能就違反職業安全及健康條例或工廠及工業經營條例發出敦促改善通知書，或因應於工作場所從事的活動或狀況或其使用可能構成即時死亡或嚴重身體傷害威脅發出停工通知書。在無合理辯解下未能遵守該等通知書的規定即屬犯罪，可分別判處罰款200,000港元及500,000港元並監禁最多12個月。

C. 香港法例第282章僱員補償條例

僱員補償條例就僱員因工受傷制定不論過失及毋須供款的僱員補償制度，並訂明僱主及僱員在受僱期間遭遇意外而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，倘僱員在受僱期間遭遇意外而受傷或死亡，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有責任支付賠償。同樣地，倘僱員因職業病而失去工作能力或死亡，則有權獲得與應付予職業意外中受傷僱員的同等補償。

根據僱員補償條例第24條，總承建商有責任向在受分包商僱用期間受傷的分包商僱員支付補償。然而，總承建商有權向任何須向受傷僱員支付補償的人士追討賠

監管概覽

償。該等受傷僱員須於向總承建商作出任何索賠或申請之前向該總承建商發出書面通知。

根據僱員補償條例第40條，所有僱主(包括總承建商及分包商)必須為所有僱員(包括全職及兼職僱員)購買保險，以償付其就工傷所承擔的責任。根據僱員補償條例第40(1B)條，倘總承建商已承接進行任何建造工程，其可為每宗事故投購金額不少於200百萬港元的保單，以償付其本身及其分包商於僱員補償條例及普通法項下規定的責任。倘總承建商已根據僱員補償條例第40(1B)條購買保險，則於該保單下的總承建商及分包商將視作已遵守僱員補償條例第40(1)條。

未能遵守僱員補償條例購買保險的僱主即屬犯罪，一經定罪可判處第6級罰款(目前為100,000港元)及監禁兩年。

D. 香港法例第57章僱傭條例

總承建商乃受僱傭條例內有關分包商僱員工資的條文規管。僱傭條例第43C條規定，如有任何工資須支付予分包商所僱用的僱員以進行任何由分包商訂約進行的工作，而工資並未於僱傭條例所指定的期間內支付，則該等工資須由總承建商及／或各前判分包商共同及個別支付。總承建商的責任僅限於僱員工資，而其工作須完全與總承建商訂約進行的工作有關，且其工作地點僅於建築工程所在地盤內，以及應付該僱員的兩個月工資並無任何扣減，而該兩個月須為工資到期支付的首兩個月。

未獲分包商支付工資的僱員，必須在工資到期支付後60日或另外90日(倘勞工處處長允許)內向總承建商發出書面通知。如分包商僱員未能向總承建商送達通知，則總承建商及前判分包商(如適用)均毋須向該僱員支付任何工資。

總承建商接獲相關僱員所發通知後，須於接獲通知後14日內將該每名前判分包商通知副本送達其所知悉的有關分包商(如適用)。

總承建商在無合理辯解的情況下未能將通知送達至前判分包商即屬犯罪，可被判處第5級罰款(目前為50,000港元)。

監管概覽

根據僱傭條例第43F條，倘總承建商或前判分包商根據僱傭條例第43C條向僱員支付任何工資，則所支付的工資即為該僱員的僱主應付總承建商或前判分包商（視乎情況而定）的債項。總承建商或前判分包商可要求僱員的僱主之前判分包商或要求總承建商及所有其他相關前判分包商（視乎情況而定）分擔款項，或以抵銷其就分包商所分包的工程而應付或可能應付之任何金額的方式扣除款項。

E. 香港法例第583章建造業工人註冊條例

建造業工人註冊條例規定（其中包括）建造業工人註冊及規管。建造業工人註冊條例的主要目標為建立一套建造業工人註冊系統，並規管親自在建造工地進行建造工程的建造業工人。

僱用註冊建造業工人

根據建造業工人註冊條例第3(1)條及第5條，總承建商／分包商／僱主／建造工地主管僅可僱用註冊建造業工人親自在建造工地進行建造工程。

保存及呈交工地每日出席報告

根據建造業工人註冊條例第58條，總承建商／建造工地主管須：

1. 以指明格式編製及存置工地每日出席報告，當中須載有主管或（倘主管為總承建商）主管的分包商所僱用之註冊建造業工人的資料；及
2. 按建造業工人註冊主任所指示的方式，將：
 - i. 在該工地展開任何建造工程後7日期間的紀錄文本；及
 - ii. 其後每段為期7日的接續期間的紀錄文本，

在有關期間最後一日後的2個營業日內遞交予建造業工人註冊主任。

監管概覽

F. 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規定佔用或控制處所的人士對合法在該土地上的人士或物品或其他財產造成傷害或損害所承擔的責任。

佔用人法律責任條例規定處所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措施的責任)，以確保訪客就其獲佔用人邀請或准許到訪處所而佔用該處所時屬合理安全。

G. 香港法例第115章入境條例

根據入境條例第38A條，建造工地主管(即總承建商(包括分包商)、業主、佔用人或其他控制或掌管建造工地的人士)應採取所有切實可行的步驟以防止非法入境者處身於建造工地內，並防止非法受僱的非法工人在建造工地的僱傭工作。

如證明非法入境者處身於建造工地內或非法受僱的非法工人在建造工地工作，該建造工地主管即屬犯罪，可判處罰款350,000港元。

H. 香港法例第608章最低工資條例

最低工資條例規定，在僱傭條例下根據僱傭合約委聘的每名僱員於工資期內的規定每小時最低工資額(目前為每小時37.5港元)。

凡有僱傭合約條文企圖褫奪或剝削最低工資條例賦予僱員的權利、利益或保障，即屬無效。

I. 香港法例第485章強制性公積金計劃條例

強制性公積金計劃條例規定(其中包括)為就業人士建立私人管理及與僱傭有關的強制性公積金計劃，以積累退休財務利益。

根據強制性公積金計劃條例，僱主及其相關僱員(即年滿或高於18歲且低於退休年齡(即65歲)者)須各自按相關僱員有關收入的5%向計劃供款。收入指任何以貨幣形式表示的工資、薪金、有薪假期、費用、佣金、花紅、退休補貼、額外補貼或津貼，為僱主根據僱傭合約僱用相關僱員而已付或應付之代價。

監管概覽

鑒於建造業及餐飲業的高勞工流動性使然，及該兩個行業的大部分僱員為「臨時僱員」（即按日計算或固定期少於60日的僱員），故於強積金計劃下為該等行業的僱主建立行業基金（「行業基金」）。

就行業基金而言，建造業包括下列八大主要類型：(i)基礎及相關工程；(ii)土木工程及相關工程；(iii)拆卸及結構改建工程；(iv)翻新及維修工程；(v)一般樓宇建築工程；(vi)消防服務、機械、電力及相關工程；(vii)煤氣、管道、排水及相關工程；及(viii)室內裝修工程。

強制性公積金計劃條例並無規定該等行業的僱主必須加入行業基金。行業基金為建造業及餐飲業的僱主及僱員提供便利。倘臨時僱員的前及新僱主經已在同一行業基金註冊，則彼等在相同行業內更換工作時毋須轉移基金。此舉為基金成員提供便利及節省行政開支。

J. 建造業付款保障條例

香港政府已就建議建造業付款保障條例進行公眾諮詢，以處理不公平付款條款、拖延付款及爭議。建造業付款保障條例旨在鼓勵公平付款、迅速解決爭議及增加合約鏈中的現金流量。

條例於生效時，其將涵蓋所有公營界別建造合約；而就私營界別而言，其僅涵蓋有關「新建築物」（定義見建築物條例）且價值超過5百萬港元的建造合約及價值超過500,000港元的專業服務及供應合約。然而，倘建造業付款保障條例應用於總合約，則亦自動應用於合約鏈中的所有分包合約。

建造業付款保障條例將（其中包括）：

- 禁止於合約中制定「收款後方付款」及類似條款，指取決於或待執行其他合約或協議後作出付款（即待付款人收取來自第三方的付款後作出付款）的合約條款；
- 規定中期付款的付款期限不得超出60個曆日及末期付款的付款期限不得超出120個曆日；
- 賦予根據建造業付款保障條例適用合約的條款有權收取進度款項之人士權利以法定付款申索方式追討有關款項，付款人於接獲申索後須於30個曆日

監管概覽

內作出付款回應，倘法定付款申索出現爭議或遭忽視，則法定付款申索下有權收取款項的人士將有權發起仲裁；及

- 賦予有關人士權利，於未付款裁決或未付到期款項前暫停工程或放緩工程進度。

我們的部分合約將有可能受建議建造業付款保障條例的規限，我們將須確保受建造業付款保障條例規限的相關合約之條款符合該條例。由於建造業付款保障條例旨在協助承建商（包括我們）確保現金流量及可迅速解決爭議的程序，故我們預期建造業付款保障條例不會對我們的業務營運及流動資金管理造成任何不利影響。實際上，鑒於我們在未收到客戶應付的到期款項時可暫停工程或放緩工程進度的新權利使然，建造業付款保障條例為我們提供較佳保障並加強我們的流動資金管理。

環境保護

A. 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、工業及商業活動所排放的空氣污染物及有害氣體，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，對若干操作所排放的空氣污染物加以管制。

承建商須遵從及遵守空氣污染管制條例及其附屬規例，尤其是空氣污染管制（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。建造工地的負責承建商須設計及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員工以確保該等方法得以實施。空氣污染管制條例的石棉管制條文規定，涉及石棉的樓宇工程必須由註冊合資格人士及在註冊顧問的監督下進行。

B. 香港法例第311R章空氣污染管制（建造工程塵埃）規例

根據空氣污染管制（建造工程塵埃）規例，「建造工程」包括但不限於建造、拆卸及重建任何建築物或其他結構物或其全部或任何部分的工程，以及地盤平整工程、打樁工程及從土地挖取任何物體的工程。根據空氣污染管制（建造工程塵埃）規例第3條，倘建議在建造工地進行應呈報工程，則負責承建商須就建議進行的工程通知

監管概覽

根據空氣污染管制條例獲委任的公職人員。「應呈報工程」包括地盤平整工程、填海工程、建築物的拆卸工程；在隧道的通往露天地方的任何出口100米以內的部分中進行的工程、建築物的地基建造成工程、建築物的上蓋建造成工程或道路建造成工程。

根據空氣污染管制(建造工程塵埃)規例第4條，於建造工地正在進行應呈報工程，則負責承建商須確保該工程按照空氣污染管制(建造工程塵埃)規例附表進行。

C. 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)建築活動所產生的噪音。承建商進行建築工程時，須遵守噪音管制條例及其附屬規例。

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授出事先批准，否則不能於下午七時正至翌日上午七時正或於公眾假日的任何時間，進行噪音建築工程及使用機動設備。若干設備於獲准使用時亦須受到限制。手提撞擊式破碎機及空氣壓縮機必須遵守噪音排放標準及貼上環境保護署發出的噪音排放標籤。撞擊式打樁工程僅於事先取得環境保護署發出的建築噪音許可證後，方可於平日進行。

任何人士進行任何建築工程(獲准者除外)，首次定罪者可判處罰款100,000港元，第二次定罪或其後定罪者可判處罰款200,000港元，而(在任何情形下)可於持續犯罪期間判處罰款每日20,000港元。

D. 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類別工業、商業、機構及建築活動產生的流出物排放至污水渠、雨水渠、河流或水域。所有產生廢水排放(除排放至公用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／商業均須受由環境保護署的牌照管制所規限。

除排放至污水渠的住宅污水或排放至雨水渠的未經污染水外，排放任何污水均必須申領污水排放牌照。該牌照列明污水的獲准物理、化學及微生物指標，以及一般指引以確保所排放的污水不會損壞水渠或污染內陸水域或近岸海水。

監管概覽

根據水污染管制條例，除根據水污染管制條例獲發牌者外，任何人士將任何廢物或污染物質排放至水域，或將任何物質排放至水質管制區內的公用污水渠或公用排水渠，即屬犯罪，可判處監禁六個月並(首次定罪者)罰款200,000港元及(第二次定罪或其後定罪者)罰款400,000港元。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，判處罰款每日10,000港元。

E. 香港法例第354章廢物處置條例

廢物處置條例管制及規管廢物的產生、貯存、收集、處理、循環再造及處置。承建商須遵從及遵守廢物處置條例及其附屬規例，尤其是香港法例第354N章廢物處置(建築廢物處置收費)規例及香港法例第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，倘總承建商承接一宗價為1,000,000港元或以上的建築工程，則須於獲授合約後21日內向環境保護署開立一個繳費賬戶，以繳付根據該合約承接的建築工程所產生的建築廢物而應付的任何處置費用。

根據廢物處置(化學廢物)(一般)規例，任何人士生產或將會產生化學廢物，均須註冊為化學廢物產生者。廢物必須於丟棄前包好、貼上標籤及適當地存放。僅為持牌收集者方能將廢物運送至持牌化學廢物處置地點。化學廢物產生者亦須存置其化學廢物處置記錄，以便環境保護署職員檢查。

根據廢物處置條例，任何人士不得使用或准許他人使用任何土地或處所處置廢物，惟已獲環境保護署署長簽發牌照者除外。任何人士除非乃根據及按照許可證或授權而進行、導致或容許他人進行須持有相關許可證或授權方可進行的任何事情，否則即屬犯罪，首次定罪者可判處罰款200,000港元及監禁六個月，第二次定罪或其後定罪者可判處罰款500,000港元及監禁兩年。

F. 香港法例第132章公眾衛生及市政條例

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，均可根據公眾衛生及市政條例提出起訴。一經定罪，最高罰款為第3級罰款(目前為10,000港元)，而每日罰款為200港元。

排放泥水可根據公眾衛生及市政條例提出起訴。一經定罪，最高罰款為第5級罰款(目前為50,000港元)。

監管概覽

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，最高罰款為第4級罰款(目前為25,000港元)，而每日罰款為450港元。

任何構成妨擾或損害或危害健康的積聚廢棄物，均可根據公眾衛生及市政條例提出起訴。一經定罪，最高罰款為第3級罰款(目前為10,000港元)，而每日罰款為200港元。

任何處所，其狀況足以構成妨擾，或足以損害或危害健康，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第3級罰款(目前為10,000港元)，而每日罰款為200港元。

承造商發牌制度

A. 註冊專門行業承造商制度

香港分包商可申請登記原為分包商註冊制度並由建造業議會(根據香港法例第587章建造業議會條例於二零零七年二月成立的法團)管理的註冊專門行業承造商制度。

分包商註冊制度前稱非強制性分包商註冊制度，由臨時建造業統籌委員會(「臨時建造業統籌委員會」)推出。臨時建造業統籌委員會於二零零一年九月成立，旨在倡導行業進行改革，以及為盡早成立法定業界統籌機構作出準備。

發展局工務科(當時為環境運輸及工務局，「發展局工務科」)於二零零四年六月十四日刊發的技術通告(現已由土木工程拓展署歸入至土木工程管理手冊內)規定，所有於二零零四年八月十五日或之後招標的公共工程承建商聘用的分包商(不論為提名、專業或本地分包商)均須根據非強制性分包商註冊制度的相關工種下註冊。

建造業議會分別於二零零七年二月及二零一零年一月接管臨時建造業統籌委員會及非強制性分包商註冊制度的工作後，建造業議會於二零一三年一月推出第2階段非強制性分包商註冊制度。非強制性分包商註冊制度隨後亦重新命名為分包商註冊制度。根據非強制性分包商註冊制度註冊的所有分包商均自動成為分包商註冊制度下的註冊分包商。

分包商可在52個工種(涵蓋常見的結構、土木、飾面、電力及機械工程以及支援服務)的其中一個或以上工種於分包商註冊制度下申請註冊。52個工種進一步分為約94種專長項目，包括拆卸、澆灌混凝土及其他。

監管概覽

當承建商分包／轉租部分涉及分包商註冊制度基本名冊(根據分包商註冊制度基本名冊的規則及程序註冊的公司列表)下的業務的公共工程，其所委聘的所有分包商(不論為提名、專業或本地分包商)均須於分包商註冊制度基本名冊的相關工種下註冊。倘分包商進一步分包(不論任何層級)已向其獲分包涉及分包商註冊制度基本名冊的公共工程的任何部分，承建商須確保所有分包商(不論任何層級)已於分包商註冊制度基本名冊的相關工種下註冊。

在分包商註冊制度基本名冊下申請註冊須達到以下門檻要求：

- (a) 於五年內以其適用地區的總承建商／分包商身份完成至少一項工程或在最近五年內其本身取得／由其經營者、合夥人或董事取得相若經驗；
- (b) 名列政策局或香港政府部門存置的一個或多個與所申請註冊工種及專長項目有關的政府登記名冊內；
- (c) 申請人或其經營者、合夥人或董事已獲註冊分包商聘用至少五年，並具有所申請工種／專長項目的經驗及已完成建造業議會開辦的分包商之工程管理訓練課程系列(或同等課程)的全部單元；或
- (d) 申請人或其經營者、合夥人或董事已註冊為香港法例第583章建造業工人註冊條例下相關工種／專長項目的註冊熟練技工，並具備所申請工種／專長項目至少五年經驗及已完成建造業議會開辦的資深工人之行業管理課程(或同等課程)。

註冊分包商須於其註冊到期日前三個月內按照指明格式向建造業議會遞交重續申請，當中須提供資料及支持文件以示符合門檻要求。重續申請須經負責監督分包商註冊制度的管理委員會(「**管理委員會**」)批准。倘不再符合申請所涵蓋的若干門檻要求，則建造業議會管理委員會可根據符合要求的工種及專長項目批准重續。獲批重續的有效期為自現有註冊屆滿起計為期兩年。

監管概覽

註冊分包商須遵守註冊分包商的操守守則(分包商註冊制度基本名冊的規則及程序附表8)(「**操守守則**」)。未能遵守操守守則可能會導致管理委員會採取監管行動。

有關可能須對註冊分包商採取規管行動的情況，包括但不限於：

- (a) 在申請註冊、重續註冊或加入其他工種時提供虛假資料；
- (b) 未能就註冊事項的變更及時作出通知；
- (c) 嚴重違反註冊規則及程序；
- (d) 高級管理層人員(包括但不限於經營者、合夥人或董事)被裁定，違反香港法例第201章防止賄賂條例有關受賄或貪污的規定；
- (e) 因未能準時向工人支付工資而被裁定違反香港法例第57章僱傭條例所載的相關條文；
- (f) 蓄意行為不當以致分包商註冊制度的聲譽可能嚴重受損；
- (g) 關於觸犯或裁定違反香港法例第485章強制性公積金計劃條例的相關條文之民事裁決／判決；
- (h) 因涉及嚴重建築地盤安全事故而被裁定違反香港法例第59章工廠及工業經營條例或香港法例第509章職業安全及健康條例，並導致下列任何一項或多項後果：
 - (i) 有人喪生；或
 - (ii) 嚴重身體傷害導致喪失肢體或肢體截斷或導致或可能導致永久完全殘廢；
- (i) 在一份合約下每一個建築地盤的註冊分包商被裁定違反香港法例第59章工廠及工業經營條例及／或香港法例第509章職業安全及健康條例下五項或以上罪行，且所犯的每一項罪行均於任何六個月期間(按犯罪當日而非定罪當日計算)發生的個別事故；

監管概覽

- (j) 因聘用非法勞工，而被裁定違反香港法例第115章入境條例；或
- (k) 逾期支付工人工資及／或逾期支付香港法例第485章強制性公積金計劃條例下的供款超過10日，並具有逾期支付工資及／或供款的有力證明。

管理委員會可採取以下規管行動：

- (a) 向註冊分包商發出嚴厲書面指示及／或警告；
- (b) 註冊分包商須於指定期內呈交一份指定內容的改善計劃；
- (c) 在一段指定的時間內，暫停註冊分包商的註冊；或
- (d) 撤銷註冊分包商的註冊。

分包商註冊制度自二零一九年四月一日起更名為註冊專門行業承造商制度，並已經過多次改善。

於分包商註冊制度的七個工種(即拆卸、混凝土模板、混凝土澆築、混凝土、棚架、幕牆及安裝混凝土預製構件)項下登記的所有分包商已自動成為註冊專門行業承造商制度下的註冊專門行業承造商，且毋須作出申請。於分包商註冊制度的餘下工種項下註冊的所有分包商仍為註冊專門行業承造商制度下的註冊分包商，且毋須作出申請。所有對分包商註冊制度的提述須由自二零一九年四月一日起生效的註冊專門行業承造商制度取代。

就分包商須於分包商註冊制度可用的相關工種項下註冊的現有建築合約而言，倘該等分包商於註冊專門行業承造商制度的相關工種項下註冊，彼等應被視為已滿足有關要求。

B. 小型工程承建商

根據香港法例第123章建築物條例，進行大型建築工程或性質十分簡單的工程受同一套監管制度規管，包括須於施工前向屋宇署取得事先批准及同意，並委任認可人士(即根據建築物條例註冊的建築師、工程師及測量師)及註冊專業人士設計及監督工程，並由註冊承建商進行工程。

監管概覽

建築物條例於二零零八年作出修訂，訂明小型工程監管制度。香港法例第123N章建築物(小型工程)規例(「建築物(小型工程)規例」)於二零零九年五月經立法會通過，制定簡明的監控機制，以便進行小型工程而毋須經屋宇署事先審批圖則。

根據建築物(小型工程)規例，合共126個建築工程項目歸類為小型工程。該126個小型工程的詳細規格載於建築物(小型工程)規例附表1第3部。該126個小型工程乃按其性質、規模、複雜程度及安全風險程度分為以下三個級別。

- (1) 第I級別(合共44個項目)主要為相對較為複雜的小型工程；
- (2) 第II級別(合共40個項目)為複雜程度及安全風險程度相對較低的小型工程；及
- (3) 第III級別(合共42個項目)主要為一般家居小型工程。

在各類小型工程下，工程進一步分類為不同的類型。該等小型工程根據其於行業內的工程規格分為七個類型：

- (1) A類型：改建及加建工程
- (2) B類型：修葺工程
- (3) C類型：有關招牌的工程
- (4) D類型：排水工程
- (5) E類型：有關結構及便利設施的工程
- (6) F類型：飾面工程
- (7) G類型：拆卸工程

有關各類型下小型工程項目的詳情載於建築物(小型工程)規例附表1第2部。

為確保僅為有能力勝任履行其職務及職責的承建商獲准進行相關小型工程項目，承建商須根據建築物條例註冊。

根據建築物條例第8A(1)(c)條，屋宇署署長存置一份合資格進行其所登記的名冊內所指定級別、類型及項目小型工程的小型工程承建商名冊。

監管概覽

目前有兩類註冊小型工程承建商，即註冊小型工程承建商(個人)(「註冊小型工程承建商(個人)」)及註冊小型工程承建商(公司)(「註冊小型工程承建商(公司)」)。註冊小型工程承建商(個人)為以個人自僱工人的名義根據建築物(小型工程)規例第10(1)(a)條註冊的小型工程承建商。註冊小型工程承建商(個人)僅可進行第III級別的各類型小型工程項目。註冊小型工程承建商(公司)為以公司(包括法團、獨資經營及合夥經營)名義根據建築物(小型工程)規例第10(1)(b)條註冊的小型工程承建商，可進行各類型和級別的小型工程。

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(公司)的人士必須在以下方面獲屋宇署署長信納：

- (a) 其主要人員具備合適的資歷及經驗；
- (b) 能取用工業裝置及資源；
- (c) 倘申請人為法團，須有妥善的管理架構；
- (d) 由申請人就建築物條例而委任代其行事的人士透過相關經驗及對基本法定規定的一般知識，有能力理解申請所涉及的小型工程；及
- (e) 申請人適合登記於小型工程承建商名冊中。

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登記於小型工程承建商名冊時，屋宇署署長將考慮以下因素：

- (a) 申請人是否在進行任何建築工程方面有任何觸犯香港法例的任何刑事記錄；及
- (b) 是否有任何針對申請人的紀律處分命令。

在考慮每項註冊為小型工程承建商(公司)的申請時，屋宇署署長將考慮以下申請人主要人員的資格、經驗及合適程度：

- (a) 最少一名由申請人就建築物條例委任代其行事的人士，下文統稱獲授權簽署人(「獲授權簽署人」)；及
- (b) 就法團而言—最少一名來自申請人董事會的董事，下文統稱技術董事(「技術董事」)，並獲其董事會授權：
 - (i) 取用工業裝置及資源；

監管概覽

- (ii) 為小型工程的執行提供技術及財務支援；及
- (iii) 為該公司作出決策，並監督獲授權簽署人及其他人員以確保工程乃按建築物條例進行。

以下人士符合資格成為申請人的獲授權簽署人及技術董事：

- (a) 如申請人為獨資經營公司，獨資經營者為唯一符合資格擔任獲授權簽署人的人士。
- (b) 如申請人為合夥經營公司，所有其他合夥人所委任的任何合夥人均符合資格擔任獲授權簽署人。
- (c) 如申請人為法團，董事會所委任的合適人士符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並由董事會委任以履行技術董事職務的董事。

同時符合獲授權簽署人及技術董事規定的人士可同時擔任法團的獲授權簽署人及技術董事。

為確保對進行小型工程提供足夠的監督及妥善的管理，以及為避免出現潛在利益衝突情況，已接受擔任註冊小型工程承建商(公司)的獲授權簽署人／技術董事的人士不得同時兼任其他承建商的主要人員。

根據建築物(小型工程)規例第13條，註冊小型工程承建商(公司)的註冊有效期為三年，由名稱記入屋宇署署長存置的小型工程承建商名冊內當日起計。根據建築物(小型工程)規例第14(1)及(2)條，註冊小型工程承建商(公司)可於註冊到期日前不早於四個月及不遲於28日的期間向屋宇署署長申請重續註冊。經重續註冊將於之前的註冊到期日的第三週年屆滿。

根據建築物條例第13條，註冊小型工程承建商，或董事、高級職員或由註冊小型工程承建商委任的人士如未能遵守任何指明職責，則根據建築物條例委任的紀律委員會可進行研訊。紀律委員會可能(其中包括)下令(i)將註冊承建商或董事、高級職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、高級職員或人士判處罰款最高250,000港元；及(iii)譴責註冊承建商或董事、高級職員或人士。

監管概覽

C. 一般建築承建商

根據香港現行的承建商註冊制度，進行建築工程及街道工程的承建商必須向屋宇署註冊成為(i)一般建築承建商；(ii)專門承建商；或(iii)小型工程承建商。建築物擁有人須因應將予進行的建築工程類別，從合適的名冊中委聘承建商。

註冊一般建築承建商可進行一般的建築工程及街道工程，惟不可進行任何指定由註冊專門承建商進行的專門工程。

根據香港法例第123章建築物條例第8B(2)條的規定，申請註冊成為註冊一般建築承建商的人士必須在以下方面獲建築事務監督信納：

- (a) (如屬法團)管理層架構妥善；
- (b) 職員有適當經驗及資格；
- (c) 有能力可取用工業裝置及資源；及
- (d) 由申請人就香港法例第123章建築物條例而委任以代其行事的人士憑藉有關經驗及對基本法例規定的一般知識具有能力了解建築工程及街道工程。

在審議每宗註冊一般建築承建商的註冊申請時，建築事務監督考慮下列申請人的主要人士的資格、能力及經驗：

- (a) 最少一名由申請人就香港法例第123章建築物條例而委任代其行事的人士(即「獲授權簽署人」)；
- (b) 就法團而言一最少一名來自申請人董事會的董事(即「技術董事」)，並其董事會授權：
 - (i) 取得工業裝置及資源；
 - (ii) 為建築工程及街道工程的執行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及其他人員以確保工程乃按建築物條例進行；及

監管概覽

- (c) 就法團而言，委任並無具備作為技術董事所須的資格或經驗的董事管理進行建築工程及街道工程一須由董事會授權「其他高級職員」以協助技術董事。

於最後實際可行日期，黃浩賢先生及謝財林先生為我們的獲授權簽署人，而曾文兵先生則為我們的註冊小型工程承建商(公司)獲授權簽署人及技術董事。曾昭群先生則為我們的註冊一般建築承建商技術董事。

倘任何獲授權簽署人或技術董事擬辭去職務或將不再獲承建商委任，則須提前通知屋宇署。向屋宇署提交的追溯通知將不獲接納。倘並無任何獲授權簽署人就建築物條例而獲委任為承建商行事，或倘並無任何技術董事為承建商行事且於合理期間內並無可接納的替任人員獲委任，則註冊承建商須即時暫停所有建築工程。

根據曾昭群先生及曾文兵先生的現有僱傭合約，彼等須就終止僱傭提出六個月通知期。董事確認，申請成為技術董事一般須時約三個月，而申請成為獲授權簽署人亦一般須時約三個月。董事認為，由於(i)曾文兵先生及曾昭群先生均為我們的執行董事及控股股東，而根據彼等現時的僱傭合約，彼等須就終止僱傭提出六個月通知期，有充裕時間委任及申請成為技術董事；及(ii)我們進行的相關建築工程僅於一段合理時間內未能委任可接納的替任技術董事的情況下方須終止，故在不大可能發生的情況(即曾昭群先生及曾文兵先生辭任技術董事)下，將不會導致我們的業務出現任何重大中斷。此外，董事認為，鑒於(i)我們註冊小型工程承建商(公司)的獲授權簽署人曾文兵先生不大可能會離開本集團；(ii)我們有三名註冊小型工程承建商(公司)的獲授權簽署人，倘彼等其中任何一名辭任或退任，將可採取即時行動安排替任獲授權簽署人，因此，其他替任獲授權簽署人可維持遵守建築物條例的相關規定；(iii)黃浩賢先生及謝財林先生均須就終止僱傭關係或委聘為獲授權簽署人提出六個月通知期或十二個月通知期，而於最後實際可行日期，董事尚未自彼等接獲任何離職通知／函件；及(iv)本集團計劃藉鼓勵高級管理層其他成員申請成為註冊一般建築承建商的獲授權簽署人，以增加獲授權簽署人的數目，故倘任何獲授權簽署人向本集團提出辭呈，將不會導致我們的業務出現任何重大中斷。

D. 註冊電業承辦商

香港法例第406章電力條例乃就電業工程人員及承辦商的註冊作出規定，並訂立電力供應及線路裝設的安全規格。電力條例第2條電力工程的定義包括與高電壓

監管概覽

或低電壓固定電力裝置的安裝、校驗、檢查、測試、維護、改裝或修理有關的工程，固定電力裝置包括但不限於固定於物業的配電箱、線路裝置及照明配件。

根據香港法例第406章電力條例第34條，除非其為註冊電業承辦商，否則任何人士均不得以電業承辦商身份經營業務或訂立合約以進行電力工程。所有就固定電力裝置電力工程的承建商均必須向機電工程署註冊，確保有關工程僅透過註冊電業承辦商由合資格電業工程人員進行。

為符合資格成為註冊電業承辦商，個人或公司申請人必須僱用至少一名註冊電業工程人員。倘申請人為合夥公司，則必須至少有一名合夥人為註冊電業工程人員。

根據香港法例第406D章電力(註冊)規例第9條，如欲向機電工程署署長遞交註冊成為電業承辦商的申請須包括：

- (i) 機電工程署署長規定的表格；
- (ii) 與申請人註冊或註冊資格有關的文件；及
- (iii) 規定申請費用。

根據香港法例第406D章電力(註冊)規例第12條，註冊電業承辦商的註冊在註冊證書上列示的有效期為三年。電力(註冊)規例第13條規定，註冊電業承辦商須於現有註冊屆滿前一至四個月內向機電工程署署長申請重續註冊。