

監管概覽

香港監管概覽

本集團從事提供裝修服務。下文概述與本集團營運及業務有關的香港法律及法規的最重要條文。由於此乃概述，因此並未包含與本集團業務有關的香港法律的詳細分析。

《建築物條例》(香港法例第123章)(「建築物條例」)

根據建築物條例，建築事務監督存置三個承建商名冊，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。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類別、類型及項目的有關小型工程。

《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」)

建築物(小型工程)規例為《建築物條例》的附屬法例，訂明規管指定為「小型工程」的建築工程的簡化程序及規定。

根據《建築物(小型工程)規例》，小型工程按其性質、規模、複雜程度及安全風險度，分為三個級別。該等工程按業內工程專業度而進一步細分為不同的類型及項目。

第I級別小型工程相對較複雜，需要具備更豐富的技術經驗及更嚴格的監督，因而需委任一名訂明建築專業人士(如認可人士，須為建築事務監督存置之認可人士名冊內的註冊建築師、設計師及／或測量師；及(倘必要)亦可能包括註冊結構工程師及／或註冊岩土工程師)及一名訂明註冊承建商。另外兩個級別(即第II級別及第III級別)的小型工程可由訂明註冊承建商(其可以是註冊一般建築承建商、根據拆卸工程／地盤平整工程／基礎工程／現場工地勘測工程類別註冊的註冊專門承建商或註冊小型工程承建商)進行，而無須訂明建築專業人士參與。

根據建築物條例第14AA條，有意安排進行工程的人士(例如業主或租客)，可透過遵照建築物(小型工程)規例第6部所載的簡化程序進行第I級別及至第III級別小型工程，而無須事先獲得建築事務監督的批准及同意。

就涉及第I級別及第II級別小型工程項目之項目，必須最遲在展開相關工程前七日，以指明表格，並連同訂明圖則、相關之證明文件及實況照片作開工通知呈交建築事務監督。就只涉及第III級別小型工程之項目，毋須按第I級別及第II級別小型工程項目之要求通知建築事務監督工程展開。

監管概覽

就涉及第I級別和第II級別小型工程項目之項目，必須在竣工後14日內將經指定建築專業人士及／或指定註冊承建商證明的竣工證書及竣工工程照片提交予建築事務監督。倘竣工工程有別於原始計劃所示者，則亦須提交修訂後計劃。就涉及第III級別小型工程的項目，必須在竣工後14日內將指定格式的通知、竣工工程的計劃或說明以及該處所的「前後」照片提交予建築事務監督。

任何人士無合理辯解而未能遵守《建築物(小型工程)規例》項下的相關規定開展小型工程，即屬犯罪，一經定罪，可被處5級罰款(現時為50,000港元)。

根據建築物條例第40(2E)條，凡註冊小型工程承建商或註冊專業承建商證明或進行不屬於其註冊類別、類型或項目的小型工程，即屬犯罪，一經定罪，可處(a)第6級罰款(現時為100,000港元)及監禁6個月，及(b)在經證明並令法院信納犯罪行為持續進行期間，每日可處罰款5,000港元。

電力條例(香港法例第406章)(「電力條例」)

根據電力條例第2條，「電力工程」指與低壓或高壓固定電力裝置的安裝、檢驗、檢查、測試、維修、改裝或修理有關的工程，包括監督工程、簽發工程證明書、簽發電力裝置設計證明書。

電力條例第34(3)條規定僅有根據該條例向機電工程署(「機電工程署」)登記的註冊電業工程人員(「註冊電業工程人員」)可以從事其註冊證明書所訂明的電力工程。

根據電力條例第34(1)條，除向機電工程署登記的註冊電業承辦商(「註冊電業承辦商」)外，任何人不得以電業承辦商身分承辦電力工程業務或立約進行電力工程。為了符合資格根據電力條例於機電工程署登記為註冊電業承辦商，公司申請人必須僱用至少一名註冊電業工程人員。

倘若機電工程署署長認為存在證據證明註冊電業工程人員或註冊電業承辦商未有遵守電力條例，其可：(i)譴責工程人員或承辦商，及／或就工程人員及承辦商分別處以最高達1,000港元及10,000港元的罰款；或(ii)將有關事項彙報至環境局局長，由紀律法庭進行聆訊，其可能採取下列一項或多項措施：

- (a) 譴責註冊人；
- (b) 就工程人員及承辦商分別處以最高達10,000港元及100,000港元的罰款；
- (c) 中止或取消註冊人的註冊；
- (d) 於指定期間內暫時中止註冊人申請註冊或註冊續期的權利。

監管概覽

《建造業工人註冊條例》(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就建造業工人的註冊及有關事項訂定條文。根據《建造業議會條例》(香港法例第587章)成立的建造業議會負責建造業工人的註冊事宜。根據建造業工人註冊條例第3(1)條，除註冊建造業工人外，任何人士不得親自在建築地盤進行建築工程。任何人違反第3條，即屬犯罪，一經定罪，可處第3級罰款(目前為10,000港元)。

此外，根據建造業工人註冊條例第5條，任何人不得僱用未經註冊的建造業工人在建築地盤進行建築工程。任何人違反第5條，即屬犯罪，一經定罪，可處第5級罰款(目前為50,000港元)。

根據建造業工人註冊條例第58(1)及(2)條，建築地盤的主承建商須提供能夠查閱註冊證內儲存的電子數據的儀器。主承建商可向建造業議會申請豁免上述規定。

根據建造業工人註冊條例第58(7)條，建築地盤的主管須：

- (a) 設立及備存符合指明格式及載有由該主管或該主管的分包商所僱用並親身於地盤執行建造工作的註冊建造業工人的資料的每日記錄；及
- (b) 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作後的7日期間的記錄的文本；及(ii)每段為期7日的接續期間的記錄的副本，在相關期間的最後一日後的兩個營業日內交予建造業工人註冊主任。

註冊專門行業承造商制度

在香港進行建造工程的分包商可根據由建造業議會管理的註冊專門行業承造商制度(由二零一九年四月一日起取代分包商註冊制度)申請註冊，該制度下設有兩個名冊，即註冊專門行業承造商名冊(「註冊專門行業承造商名冊」)及註冊分包商名冊(「註冊分包商名冊」)。

分包商可以在52項工種的其中一項或以上於分包商註冊制度下申請註冊，涵蓋一般結構、土木、裝飾及機電工程以及支援服務。52項工種進一步分支為約94個專長項目，包括鋼板樁、打入樁、土方工程、岩土工程及地面勘察等。自二零一九年四月一日起，分包商可以在七種指定行業(包括拆卸、扎鐵、安裝混凝土預製構件、混凝土模板、澆

監管概覽

灌混凝土、棚架和玻璃幕牆)的其中一種或以上申請於註冊專門行業承造商名冊中註冊。分包商亦可就其他一般土木、建築、機電行業申請於註冊分包商名冊中註冊。

註冊分包商須遵行建造業議會訂定的操守守則。操守守則涵蓋註冊分包商須妥當行事的六大範疇：(i)合規(遵守法律及法規)；(ii)誠信；(iii)僱傭；(iv)安全；(v)形象(聲譽)；(vi)環境。違反操守守則可能會導致規管行動，包括(a)發出嚴厲書面指示及／或警告；(b)註冊分包商須呈交一份指定內容的改善計劃；(c)暫停註冊；或(d)吊銷註冊。

《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工業經營的工人提供安全及健康保障。根據工廠及工業經營條例，工業經營的東主(包括當其時管理或控制在該工業經營業務的人，亦包括在任何工業經營的佔用人)有責任在合理切實可行範圍內，盡量確保其在工業經營中僱用的所有的人健康及工作安全。東主責任所擴及的事項包括：

- 設置及保持不會危害安全或健康的廠房及工作系統；
- 作出有關的安排，以確保在使用、處理、貯存或運載物品及物質方面安全和不致危害健康；
- 提供所有所需的資料、指導、訓練及監督，以確保安全及健康；
- 提供及保持安全途徑進出工作地點；及
- 提供及保持安全及健康的工作環境。

工業經營的東主一旦違反該等職責，即屬犯罪，可處罰款500,000港元。若東主無合理辯解而故意違反該等職責即構成犯罪，可處罰款500,000港元及監禁六個月。

工廠及工業經營條例的附屬規例(包括香港法例第59I章《建築地盤(安全)規例》)所規管的事項包括(i)禁止僱用18歲以下之人士(若干例外情況除外)；(ii)維修及操作吊重機；(iii)確保工作地方安全的職責；(iv)防止墮下；(v)挖掘安全；(vi)遵守雜項安全規定的職責；及(vii)提供急救設施監管概覽。違反任何該等規例即屬犯罪。凡違反任何上述規則即屬違法及可處以不同程度的罰款，承建商一經裁定觸犯相關罪行，可處以罰款高達200,000港元及監禁十二個月。

監管概覽

鍋爐及壓力容器條例(香港法例第56章)(「鍋爐及壓力容器條例」)

鍋爐及壓力容器條例規管鍋爐及壓力容器的控制、使用及操作；就研訊有關鍋爐及壓力容器的意外訂定條文及規管鍋爐、壓力容器及蒸汽甌的登記、維護及檢驗，以及對鍋爐、壓力容器及蒸汽甌的使用及操作。

鍋爐及壓力容器條例第24條規定在新鍋爐或壓力容器(空氣容器除外)安裝完畢但未投入使用之前，該鍋爐或壓力容器以及其輔助設備須由委任檢驗師予以檢驗。根據鍋爐及壓力容器條例第27條，空氣容器在所獲發的效能良好證明書的日期後26個月內須由委任檢驗師予以檢驗。

根據鍋爐及壓力容器條例第49(8)條，有關的空氣容器、鍋爐或壓力容器的擁有人並無向勞工處就相關空氣容器、鍋爐或壓力容器註冊或並無取得效能良好證明書，循簡易程序定罪可處罰款30,000港元。

《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僱員在工業及非工業工作地點，提供安全及健康的保障。僱主須在合理切實可行範圍內，盡量確保其工作地點的安全及健康：

- 設置及保持不會危害安全或健康的工業裝置及工作系統；
- 作出有關的安排，以確保在使用、搬運、貯存或運載物品及物質方面安全和不致危害健康；
- 對於任何由僱主控制之工作地點：
 - 維持安全及不會危害健康 工作地點狀況；及
 - 提供及維持安全及不存在該等風險之進出工作地點之途徑；
- 提供所有所需的資料、指導、訓練及監督，以確保安全及健康；
- 提供及保持安全途徑進出工作地點；及
- 提供及保持安全及健康的工作環境。

僱主如未能遵守上述任何規定，即屬犯罪，一經定罪，可處以罰款200,000港元。任何僱主如蓄意沒有遵從上述規定，明知或罔顧後果地沒有遵從上述規定，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款200,000港元及監禁6個月。

監管概覽

勞工處處長可就未能遵從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暫時停工通知書，以防止工作地點的活動對僱員構成即時危險。未能遵從敦促改善通知書或暫時停工通知書的規定，即屬犯罪，可分別處以罰款200,000港元及500,000港元及監禁最多12個月。

建造業議會條例(香港法例第587章)(「建造業議會條例」)

根據《建造業議會條例》第32及33條，在香港進行總值超逾3百萬港元的建造工程的承建商，須按相關建造工程價值的0.5%繳納建築業徵費。建造工程包括建築工程；建造、改動、修葺、保養、擴建、拆卸或拆除建築物或構築物、輸電線、電訊器具或管道；供應及裝設在任何建築物或其他構築物的任何裝配或設備；任何建築物或構築物的外部或內部清潔工作，惟以在該建築物或構築物的建造或保養過程中進行者為限；任何建築物或構築物的任何外部或內部的表面或任何外部或內部的部分的髹漆或裝飾工作；及構成上述任何工程的一個整體的部分或是為該等工程作準備的任何工程。

《入境條例》(香港法例第115章)(「入境條例」)

入境條例第38A條規定，總承建商或主承建商(並包括次承建商、擁有人、佔用人或其他控制或掌管建築地盤的人)應採取一切切實可行步驟，以(i)防止非法入境者身處地盤內，或(ii)防止不可合法受僱的非法工人接受在該地盤的僱傭工作。如證實(i)非法入境者身處建築地盤內，或(ii)不可合法受僱的非法工人接受在該建築地盤的僱傭工作，而該建築地盤主管未能證明彼已採取一切切實可行步驟以防止有關事件發生，即屬犯罪，可處罰款350,000港元。

《僱員補償條例》(香港法例第282章)(「僱員補償條例」)

僱員補償條例就工傷設立一項不論過失及毋須供款的僱員補償制度，並訂明僱員於受僱期間因工遭遇意外以致受傷或死亡，或僱員患上指明的職業病時，僱傭雙方的權利和責任。

根據僱員補償條例，倘僱員在受僱期間因工遭遇意外以致受傷或死亡，即使僱員在意外發生時可能犯錯或疏忽，僱主在一般情況下仍須負起補償責任。同樣地，倘僱員因患上職業病而喪失工作能力或死亡，則有權獲得與意外工傷同樣的補償。

監管概覽

僱員補償條例第15條規定，僱主須提交表格2通知勞工處處長任何工作事故(就一般工作事故於14日內及就致命事故於7日內)，不論有關事故會否產生支付賠償責任。倘僱主未有於7日或14日(視乎情況而定)期內知悉該事故或未以其他方式獲悉，則有關通知須於僱主最初獲通知或以其他方式知悉起計不遲於7日或(視乎情況而定)14日發出。

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其他就此部分應獨立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)投取保險單，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。就僱主的責任而言，規定的最低投保額為每宗事故不少於100.0百萬港元(倘有關的保險單有效適用的僱員人數不多於200人)及每宗事故不少於200.0百萬港元(倘有關的保險單有效適用的僱員人數多於200人)。已承擔進行任何建造工作的總承建商，可就其及其分包商的責任投取保險單。該總承建商的最低投保額為每宗事故不少於200.0百萬港元。

僱主如未能遵守僱員補償條例投保，即屬犯罪，一經循公訴程序定罪，可處第6級罰款(目前為100,000港元)及監禁兩年；一經循簡易程序定罪，可處第6級罰款(目前為100,000港元)及監禁一年。

《強制性公積金計劃條例》(香港法例第485章)(「強積金計劃條例」)

強制性公積金計劃條例規定，僱主須採取所有切實可行的步驟以確保其員工參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，並為年齡介乎18歲至65歲且受僱期為60天以上的員工作出供款。根據強積金計劃，僱員及僱主均須按僱員每月有關收入的5%為僱員作出強制性供款，惟就供款而言的有關收入水平設有上下限。現時就供款而言的有關收入水平上限為每月30,000港元或每年360,000港元。

監管概覽

行業計劃

鑑於建造業和飲食業屬僱員流動性高的行業，而且當中大部分僱員均為「臨時僱員」，即由僱主按日僱用或僱用期少於60日的僱員，因此在強積金制度下特別設立行業計劃，以供從事這兩個行業的僱主參加。

強積金計劃條例並無規定該兩個行業的僱主必須加入行業計劃。然而，行業計劃讓建造業和飲食業的僱主及僱員免卻繁複程序，因臨時僱員如在該兩個行業內轉職，只要其前僱主和新僱主均參加同一個行業計劃，僱員便無須在轉職時轉換計劃，輕鬆簡單，並可減省所涉及的行政費用。

就行業計劃而言，建造業涵蓋下列八大類別：

1. 地基及有關工程；
2. 土建及有關工程；
3. 拆卸及結構更改工程；
4. 修葺及維修保養工程；
5. 樓宇結構工程；
6. 消防、機電及有關工程；
7. 氣體、水務及有關工程；以及
8. 室內裝飾工程。

《僱傭條例》(香港法例第57章)(「僱傭條例」)

總承建商及前判分包商須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，如有任何工資到期支付予受僱於分包商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及／或每一名前判分包商共同及個別負責支付給該僱員。總承建商及／或前判分包商(如適用)的法律責任僅限於：(a)僱員工資，而該僱員的受僱完全是與總承建商已立約進行的工作有關，且受僱地點完全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。

監管概覽

根據僱傭條例第43D條，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，則總承建商及前判分包商(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，向其所知悉的該名次承建商的每位前判分包商(倘適用)送達一份通知副本。總承建商若無合理辯解，未能將通知送達至前判分包商，即屬犯罪，一經定罪可處第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，則所支付工資即為該僱員的僱主欠下總承建商或前判分包商(視情況而定)的債務。

該總承建商或前判分包商可(1)向該僱員所事僱主的每名前判分包商，或總承建商及其他每名前判分包商(視情況而定)追討，要求分擔該等工資，或(2)就其已轉判工程而言，從到期支付或可能到期支付予該名分包商的任何款項中扣除，以抵銷已付款項。

《最低工資條例》(香港法例第608章)(「最低工資條例」)

最低工資條例為所有在僱傭條例下受僱傭合約委聘的僱員訂立於工資期內每小時規定最低工資(現訂每小時37.5港元)。任何僱傭合約的條款，如有終止或減少最低工資條例所賦予僱員的權利，利益或保障的含意，即屬無效。如僱主蓄意及並無合理辯解下到期時未能支付最低工資，彼可能根據僱傭條例第23、24及／或63C節遭到檢控，一經定罪，處以罰款350,000港元及監禁3年。

《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。

根據佔用人法律責任條例，處所佔用人士具有一般謹慎責任，在所有情況下採取屬合理謹慎措施的責任，以確保訪客就其獲佔用人士邀請或准許到處所之目的而使用該處所乃屬合理地安全。

監管概覽

《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害氣體排放，以及其他污染來源。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》、《空氣污染管制(煙霧)規例》及空氣污染管制(非道路移動機械)(排放)規例。空氣污染管制條例中石棉管制條文規定，涉及石棉的建築工程必須由註冊石棉承建商及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」)

噪音管制條例管制建築、工業及商業活動所產生的噪音。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。就於限制時段進行的建築活動及於所有時間將進行的撞擊式打樁工程而言，須預先得到環境保護署的建築噪音許證。

《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、機構及建築活動產生的流出物排放至公共污水渠及公共排水渠。除住宅污水或排放至公用污水渠或公用排水渠的未經污染水外，所有污水排放必須持有污水排放牌照。此牌照列明獲准排放污水的物質、化學及微生物收數量，一般指引則確保所排放的污水不會損壞水渠或污染內陸或近岸海水。

《廢物處置條例》(香港法例第354章)(「廢物處置條例」)

廢物處置條例管制廢物的產生、貯存、收集及處置，包括處理、再加工和回收廢物。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。輸入及輸出廢物一般透過許可系統管制。

承建商須遵從及遵守廢物處置條例及其附屬規例，特別是《廢物處置(指定廢物處置設施)規例》及《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》。現時建築廢料可於(a)堆填區；(b)離島廢物轉運設施；(c)篩選分類設施；及(d)公眾填料接收設施接受處置、視乎建築廢物的物質。送交有關建築廢物的人或由他人代為將有關廢物送交的人是環境保護署署長下有效繳費帳戶的帳戶戶主。放置建築廢物按其重量收費。

監管概覽

《公眾衛生及市政條例》(香港法例第132章)(「公眾衛生及市政條例」)

正在建造或拆除的建築物散播的灰塵倘足以構成妨礙，根據公共衛生及市政條例，可被檢控。一經定罪，最高罰款10,000港元及每日罰款200港元。

此外，任何處所的任何積水被發現含有蚊幼蟲或蚊蛹，根據公眾衛生及市政條例，可被檢控。一經定罪，最高罰款25,000港元及每日罰款450港元。任何堆積廢的棄物倘足以構成妨礙或損害健康，根據公眾衛生及市政條例，可被檢控。一經定罪，最高罰款10,000港元及每日罰款200港元。

《建造業付款保障條例》(「付款保障條例」)

香港政府已就建議引入付款保障條例諮詢公眾的意見，以處理不公平付款條款、拖延付款及爭議。新條例意在提高付款實踐及快速解決建造業爭議。

根據付款保障條例諮詢文件，付款保障條例於生效時將應用於涉及香港建造工程或向香港工程供應廠房及材料的全部書面及口頭合約。條例涵蓋香港政府及指定法定及／或公共機構及企業的所有建造合約，而有關「新建築物」(定義見建築物條例)且初始價值超過5百萬港元的其他建造合約及初始價值超過0.5百萬港元的顧問及供應合約將獲該條例涵蓋。倘付款保障條例適用於主合約，其將自動地應用於該合約鏈中的全部分包合約。

根據付款保障條例諮詢文件，付款保障條例將納入以下主要責任、權利及限制：

- 付款保障條例將禁止合約中制定「先收款，後付款」及類似條款。付款人在爭端解決會議中將不得倚賴該等條例。
- 付款保障條例將規定中期付款的付款期限不得超出60個公曆日或最後一期付款的付款期限不得超出120個公曆日。
- 付款保障條例將規定能夠根據法定付款賠償就建造工程或材料或廠房供應索取到期款項，付款方接獲索取後有30個公曆日作出付款回應，且任何一方均有法定權利就相關事宜提請仲裁(一般過程為60日)。
- 付款保障條例將賦予未收到到期款項的一方暫停工程或放緩工程進度的權利，直至獲付款項。