

物業管理業監管局

處理棚架工作—「良好作業指南」

指南編號：G13/2022

生效日期：2022 年 7 月 29 日

最新修定日期：2024 年 10 月 19 日

序言

就物業管理業監管局(「監管局」)於 2022 年 7 月 29 日發出的「處理棚架工作」的操守守則¹(守則編號：C13/2022)(「守則」)，監管局分別於 2023 年 7 月 28 日及於 2024 年 10 月 19 日作出修訂，並根據《物業管理服務條例》(第 626 章)(《條例》)第 44 條²向持牌人³提供相關的「良好作業指南」(「指南」)，旨在讓持牌人更有效及專業地依循載列於守則的指引。監管局鼓勵持牌人盡力依循「指南」行事，但未能遵從並不會被視為《條例》第 4 條所指的違紀行為。

背景

2. 持牌物業管理公司(「持牌物管公司」)會不時：(a)為其提供物業管理服務(「物管服務」)的物業自行進行建築工程⁴而涉及棚架工作⁵；

¹ 就監管局根據《條例》第 5 條就施行第 4 條(違紀行為)而發出載有實務指引的守則，雖然持牌人不會僅因違反守則的條文而招致法律責任，但在紀律聆訊中，守則可獲接納為證據，及關於持牌人違反或沒有違反守則的有關係文的證明，可作為有助於確立或否定受爭議的事宜的依據。

² 《條例》第 44 條訂明：「監管局如認為為執行其職能或就執行其職能作出任何事情，屬適當之舉，該局可作出該事情」。

³ 「持牌人」一詞是指以下牌照的持有人：物業管理公司牌照；物業管理人(第 1 級)牌照；物業管理人(第 2 級)牌照；臨時物業管理人(第 1 級)牌照；或臨時物業管理人(第 2 級)牌照。

⁴ 《工廠及工業經營條例》(第 59 章)適用於「工業經營」；「工業經營」包括「任何建築工程」，而根據該條例第 2 條，「建築工程」指「(a)建造、架設、安裝、重建、修葺、維修(包括重新修飾及外圍清理)、翻新、遷移、改動、改善、拆除或拆卸附表 3 (見附錄 1)所指明的任何構築物或工程；(b)為預備進行(a)段所提述的工程行動而涉及的任何工程，包括鋪築地基和鋪築地基前的挖掘泥土及沙石工程；(c)為進行(a)或(b)段所提述的任何工程行動而使用機械、工業裝置、工具、裝置及物料」。

⁵ 根據《建築地盤(安全)規例》(第 59I 章)(《建築地盤規例》)第 2 條，「棚架」指「任何臨時設置的構築物，以供人在其上或從其上進行與本規例所適用的操作或工程有關的工作，以及指使人能進入或使物料能送到進行上述工作的地方的臨時設置的構築物，並包括任何工作平台、木板路、路徑、梯子或踏梯(不是上述構築物組成部分的獨立梯子或踏梯除外)，連同任何護欄、底護板或其他防護裝置及所有固定裝置，但不包括起重機械或僅用以支持起重機械或支持其他工業裝置或設備的構築物」。

(b)為其提供物管服務的物業聘用承建商進行建築工程而涉及棚架工作；或(c)為其提供物管服務的物業處理個別單位自行進行建築工程而涉及搭建棚架工作的申請。監管局制定守則向持牌物管公司就進行棚架工作事宜提供實務指引，而本指南旨在讓持牌人更有效及專業地依循載列於守則的指引行事。

《工廠及工業經營條例》(第 59 章)

3.1 勞工處根據《工廠及工業經營條例》第 7A 條規定發出了《竹棚架工作安全守則》⁶(《竹棚守則》)，為《工廠及工業經營條例》第 6A 及第 6B 條及《建築地盤(安全)規例》(第 59I 章)(《建築地盤規例》)的各項規定就架設、相當程度上的擴建、更改、拆卸及使用棚架的安全提供實務指引。《竹棚守則》特別規定進行架設、相當程度上的擴建、更改或拆卸懸空式竹棚架(俗稱「吊棚」／「飛棚」)的工人，須持有特定及有效的安全訓練證明書，包括「中級懸空式棚架安全訓練」證明書或「高級懸空式棚架安全訓練」證明書(見**附錄 2**的樣本)。

3.2 《竹棚守則》具有特殊的法律地位。雖然不遵從《竹棚守則》所載的任何條文本身並不屬違法，但在刑事訴訟中，法庭可接納這種行徑為有關因素，用以裁定某人是否觸犯《工廠及工業經營條例》下有關的安全及健康法例。

業主的責任

4.1 物業的業主⁷擁有其物業所在的土地的相關不可分割份數，亦同時與其他業主共同擁有在該土地的公用部分及設施；因此業主對其擁有的物業、相關公用部分及設施所進行的建築工程負有完全和最終的責任。

4.2 除上文第 3.1 及 3.2 段所述的法例及守則外，與物業建築工程(涉及棚架工作)相關的其他法規、條款、守則及指引，亦包括以下：

普通法謹慎責任

4.2.1 業主須為其物業負有在普通法下的謹慎責任。如不履行相關謹慎責任而造成人身傷害及／或財物損毀，業主可能須承擔法律責任。因此，業主須妥善使用、保養、維修及處理其擁有的物業、相關公用部分及設施所進行的建築工程，避免對公眾構成人身傷害及／或財物損毀。

⁶ 勞工處發出的《竹棚架工作安全守則》
(<https://www.labour.gov.hk/tc/public/pdf/os/B/Bamboo.pdf>)。

⁷ 「業主」一詞的定義與《條例》第 2 條所述的「業主」相同，即「指—(a)土地註冊處紀錄顯示，當其時擁有一幅上有建築物土地的一份不可分割份數的人；及(b)管有該份數的已登記承按人」。

《佔用人法律責任條例》（第 314 章）⁸

4.2.2 如因沒有妥善使用、保養、維修及處理物業的建築工程而引致第三者損傷或死亡，有關業主／法團可能因違反《佔用人法律責任條例》的規定而須承擔法律責任，因此，業主／法團須遵守有關條例，以保障第三者於物業範圍內的合理安全。

物業公契

4.2.3 物業公契是一份具法律效力的文件，對所有有關物業的業主均有約束力，並清楚列明業主、物業管理公司等就物業內的私人地方、公用部分及設施等的監管、維修保養及管理方面的權利、權益及責任。

持牌物管公司一般責任

5. 持牌物管公司就其提供物管服務的物業須提醒業主組織⁹（如有）及業主對其擁有的物業相關公用部分及設施有完全和最終的責任，並須按相關法規、條款、守則和指南及物業公契執行有關責任，包括進行有關建築工程¹⁰而涉及棚架工作時，必須妥善處理搭建及使用棚架，以預防及避免因發生意外而構成人身傷亡及／或財物損毀。

物管公司自行進行棚架工作

守則：A(1) 持牌物管公司為其提供物管服務的物業自行進行（即沒有聘用承建商）建築工程而涉及棚架（常見是「金屬通棚架」，即由金屬通及扣合件建成，用作工作平台¹¹）工作時須：

- (a) 按照《工廠及工業經營條例》第 6A 條及《職業安全及健康條例》（第 509 章）（《職安健條例》）第 6 條的規定，在合理切實可行的範圍內，盡量確保其進行有關工作的僱員的健康及工作安全（見附錄 3 及附錄 4 的規定）；及

⁸ 《佔用人法律責任條例》規定處所佔用人（即管有該處所的人士）對其訪客負有責任，即採取在有關情況下屬合理謹慎的措施，以保障訪客為獲准到處所的目的而使用該處所時是合理地安全。

⁹ 「業主組織」一詞的定義與《條例》第 2 條所述的「業主組織」相同，即「就某物業而言，指獲授權代表該物業所有業主行事的組織（不論該組織是否根據《建築物管理條例》（第 344 章）（《建管條例》）或公契成立）」。

¹⁰ 詳見註釋 4。

¹¹ 見勞工處發出的《金屬棚架工作安全守則》第 5.2 段 — 金屬通棚架 (<https://www.labour.gov.hk/tc/public/pdf/os/B/MS.pdf>)。

(b) 按照《工廠及工業經營條例》第 6BA 條的規定，確保其進行有關工作的僱員是持有有關證明書的人士（見附錄 5 的規定）。

A(2) 就守則第 A(1)段所述的工作，如進行有關工作的人士是由業主組織（如有）直接聘用，持牌物管公司須告知該業主組織有關附錄 3 至附錄 5 的規定並提醒其須按照有關規定行事。

指南：

a(1) 持牌物管公司應：

- (a) 提醒守則第 A(1)(a)段所述的僱員；
- (b) 告知有關業主組織（如有），其需要提醒守則第 A(2)段所述的人士，
須按照《工廠及工業經營條例》第 6B 條及《職安健條例》第 8 條負責，包括按有關規定就健康及安全採取合理的謹慎措施（見附錄 6 及附錄 7 的規定）；及
- (c) 遵守由勞工處發出有關《金屬棚架工作安全守則》的相關規定（如適用）。

物管公司安排進行棚架工作

守則：B(1) 持牌物管公司為其提供物管服務的物業聘用承建商進行建築工程而涉及棚架工作時須：

- (a) 確保有關承建商按訂立的棚架工作合約條款行事；
- (b) 提醒有關承建商必須按相關法例／附屬法例¹²及相關機構發出的指引¹³行事；

¹² 有關法例／附屬法例（例如《工廠及工業經營條例》、《建築地盤規例》、《職安健條例》及《僱員補償條例》（第 282 章）下有關僱主必須購買僱員補償保險的規定等）。

¹³ 相關機構發出的指引包括：

- (i) 勞工處發出的《竹棚架工作安全守則》
(<https://www.labour.gov.hk/tc/public/pdf/os/B/Bamboo.pdf>)；
- (ii) 《懸空式竹棚架構造及工作安全指南》
(https://www.labour.gov.hk/tc/public/pdf/os/D/TOS_Guidance_notes_tc.pdf)
- (iii) 勞工處特函—在合資格的人的直接監督下架設、相當程度上的擴建、更改或拆卸棚架 (Ref(8) in LD ELD/1-10/1)
(<https://www.housingauthority.gov.hk/mini-site/site-safety/common/resources/alerts/2019/SH-2019-48c-LD.pdf>);
- (iv) 屋宇署發出《竹棚架設計及搭建指引》。
(<https://www.bd.gov.hk/doc/tc/resources/codes-and-references/code-and-design->

- (c) 提醒有關承建商必須在合理切實可行範圍內確保盡量在有關施工地方提供適當和足夠的安全進出口並妥為維修該等出入口¹⁴；
- (d) 提醒有關承建商必須採取足夠的步驟防止任何人在有關施工地方從高度不少於 2 米之處墮下¹⁵；
- (e) 提醒有關承建商相關棚架須由「曾受訓練的工人」（見附錄 8）於「合資格的人」（見附錄 9）的指示及直接監督下架設、相當程度上的擴建、更改或拆卸¹⁶；
- (f) 提醒有關承建商相關棚架在首次使用前、經過相當程度上的擴建、其中部分經過拆卸或更改後、經歷會影響棚架的強度及穩固性或使其任何部分移位的天氣情況之後、及其後每次使用前的 14 天內，須由合資格的人作出檢查，並按相關規定作出報告^{17,18}；
- (g) 檢視有關承建商就相關棚架工作而購買的有效保險（包括僱員補償保險）；及
- (h) 於相關棚架在首次使用前，及其後適時檢視負責檢查相關棚架的合資格的人按規定作出的報告。

B(2) 如守則第 B(1)段所述的承建商由業主組織（如有）直接聘用，持牌物管公司須提醒有關業主組織守則第 B(1)(a)段至(h)段的指引，讓其向有關承建商作出相關提示。

manuals/GDCBS_c.pdf)；及

- (v) 建造業議會發出的《加強懸空式竹棚架安全及通報事宜安排指引》([https://www.cic.hk/files/page/50/Guidelines%20Enhancement%20Bamboo%20\(Chi\).pdf](https://www.cic.hk/files/page/50/Guidelines%20Enhancement%20Bamboo%20(Chi).pdf))。

¹⁴ 詳見《建築地盤規例》第 38A 條的規定。

¹⁵ 詳見《建築地盤規例》第 38B 條的規定。

¹⁶ 詳見《建築地盤規例》第 38E 條關於「曾受訓練的工人在監督下架設棚架」的規定，以及由勞工處發出的《竹棚守則》的規定（見附錄 8 及附錄 9）。

¹⁷ 詳見《建築地盤規例》第 38F(1)條的規定。

¹⁸ 詳見由勞工處發出的《竹棚架工作安全守則》中的附錄 1 — 表格五 (https://www.labour.gov.hk/text_alternative/pdf/eng/CSSR-F5.pdf)。

指南：

b(1) 為符合守則第 B(1)段的指引，持牌物管公司應：

- (a) 聘用合適及符合良好安全紀錄的承建商進行有關棚架工作；
- (b) 將安全規則，措施及條款詳細載列在棚架工作合約內，以供承建商依從及執行；
- (c) 要求有關承建商於搭建懸空式竹棚架前最少 5 個工作天，填寫及提交由建造業議會建議使用的通報表格¹⁹；
- (d) 向勞工處提供有關通報表格，以作通報；
- (e) 配合有關部門（如勞工處）的巡查工作（如有）；
- (f) 適時（包括於施工前）抽查有關承建商進行棚架工作的人士的訓練資歷，例如－
 - 「建造業安全訓練證明書」（俗稱「平安卡」）、
 - 「中級工藝測試證明書」（俗稱「中工」牌）、
 - 「技能測試證明書」（俗稱「大工」牌）及
 - 其他有關訓練的相關證明／紀錄－如 ACCP²⁰/DOCC²¹（只適用於懸空式竹棚架工作）；
- (g) 若涉及懸空式竹棚架的工作，棚架工人須額外持有有效「中級懸空式棚架安全訓練」證明書或「高級懸空式棚架安全訓練」證明書（即有關工人已持有有效的「中工」牌以及具備一年或以上的竹棚架工作經驗（包括在正式訓練期間所得的經驗）；或有關工人已持有「大工」牌）；（證明書樣本見**附錄 2**）（範本）見**附錄 10**）；
- (h) 適時（包括於施工前）抽查是否有適當配置以下有關棚架工作所使用的防墮設施，例如－
 - 有眼螺栓（俗稱「羊眼圈」）（如有關「羊眼圈」是臨時裝置，則需檢查是否已由合資格人士簽發檢查報告）；或
 - 流動式臨時防墮繫穩裝置，則需檢查是否已由合資格人士簽發檢查報告（見**附錄 10** 有關防墮設施的截圖），

¹⁹ 詳見由建造業議會發出的《加強懸空式竹棚架安全及通報事宜安排指引》中的附件 B—通報懸空式竹棚架工作表格

([https://www.cic.hk/files/page/50/Guidelines%20Enhancement%20Bamboo%20\(Chi\).pdf](https://www.cic.hk/files/page/50/Guidelines%20Enhancement%20Bamboo%20(Chi).pdf))。

²⁰ ACCP：職業安全健康局舉辦的「供連接懸空式竹棚架個人防墮裝置的繫穩錨固裝置及澆注錨固裝置之選擇、安裝、使用、檢查及測試合格證書課程」。

²¹ DOCC：職業安全健康局舉辦的「裝修及維修工作安全證書課程」。

及提醒進行棚架工作的人士，於進出窗戶或進行大廈外牆工作前已配戴安全帶，並將安全帶繫穩於防墮設施上。在一般情況下，應使用全身式安全帶，而非使用一般用途的安全帶。安全帶的安全標準應參考相關認可的標準或規定；及

- (i) 在合理及切實可行範圍內，盡量配合承建商的施工（例如讓承建商在適當地方裝置繫穩物，如有眼螺栓（俗稱「羊眼圈」）／流動式臨時防墮繫穩裝置等），讓施工的工人能繫穩全身式安全吊帶，安全地進行工作，防止從高處墮下。

b(2) 為符合守則第 B(2)段的指引，持牌物管公司應提醒有關業主組織（如有）指南第 b(1)(a)段至(i)段的建議事宜，讓其作出適當處理。

物管公司處理個別單位自行進行的棚架工作

守則：C(1) 物業個別單位自行進行建築工程而涉及棚架工作時，持牌物管公司須處理就有關單位搭建棚架的申請（申請），並須：

- (a) 制訂申請條款及程序（如沒有業主組織）；或
- (b) 與業主組織（如有）就申請條款及程序作出協定²²。

C(2) 持牌物管公司須提醒個別單位的業戶或其授權人就其聘用承建商進行建築工程而涉及棚架工作時，有關單位的業戶或其授權人須確保其承建商：

- (a) 按訂立的棚架工作合約條款行事；
- (b) 按相關法例／附屬法例²³及相關機構發出的指引²⁴行事；
- (c) 在合理切實可行範圍內，盡量在有關施工地方提供適當和足夠的安全進出口並妥為維修該等出入口²⁵；
- (d) 採取足夠的步驟防止任何人在有關施工地方從高度不少於 2 米之處墮下²⁶；

²² 協定不應影響持牌物管公司作為物業的經理人按《建管條例》或相關物業的公契行事。「經理人」一詞的定義與《建管條例》第 34D 條所述的「經理人」相同。

²³ 詳見註釋 12。

²⁴ 詳見註釋 13。

²⁵ 詳見《建築地盤規例》第 38A 條的規定。

²⁶ 詳見《建築地盤規例》第 38B 條的規定。

- (e) 安排相關棚架由曾受訓練的工人（見附錄 8）於合資格的人（見附錄 9）的指示及直接監督下架設、相當程度上的擴建、更改或拆卸²⁷；
- (f) 於相關棚架在首次使用前、經過相當程度上的擴建、其中部分經過拆卸或更改後、經歷會影響棚架的強度及穩固性或使其任何部分移位的天氣情況之後、及其後每次使用前的 14 天內，安排合資格的人作出檢查，並按相關規定作出報告^{28,29}；
- (g) 為相關棚架工作購買有效保險（包括僱員補償保險）；及
- (h) 於相關棚架在首次使用前，及其後適時檢視負責檢查相關棚架的合資格的人按規定作出的報告。

指南：

- c(1) 持牌物管公司應向有關業戶或其授權人就其聘用承建商進入物業為有關單位進行棚架搭建工作發出書面許可，列明有關係款包括有關棚架工作的期限（開始安裝及完成拆卸棚架日期）、禁止施工的時段及日期、業戶或其授權人所須繳交的按金（裝修按金）及發還裝修按金的條款等。
- c(2) 持牌物管公司應提醒有關單位的業戶或其授權人參閱有關勞工處發出的《裝修及維修工程的職業安全 — 商用及住宅單位業主及租戶須知》³⁰及就《竹棚守則》對進行懸空式竹棚架工作人士的規定所發出的宣傳單張³¹，並就其聘用的承建商進行建築工程而涉及棚架工作時，有關單位的業戶或其授權人應：
 - (a) 聘用合適及符合良好安全紀錄的承建商進行有關棚架工作；
 - (b) 將安全規則，措施及條款詳細載列在棚架工作合約內，以供承建商依從及執行；
 - (c) 要求有關承建商於搭建懸空式竹棚架前最少 5 個工作天，

²⁷ 詳見註釋 16。

²⁸ 詳見《建築地盤規例》第 38F(1)條的規定。

²⁹ 詳見由勞工處發出的《棚架工作安全守則》中的附錄 1 — 表格五 (https://www.labour.gov.hk/text_alternative/pdf/eng/CSSR-F5.pdf)。

³⁰ 勞工處發出的《裝修及維修工程的職業安全 — 商用及住宅單位業主及租戶須知》 (https://www.labour.gov.hk/common/public/pdf/os/D/RMAA_Safety_Hints_for_O_Tenant_s_tc.pdf)。

³¹ 勞工處發就《竹棚守則》對進行懸空式竹棚架工作人士的規定所發出的宣傳單張 (https://www.labour.gov.hk/common/news/PMSA_2024_RMAA_chi.pdf)。

填寫及提交由建造業議會建議使用的通報表格³²；

- (d) 向勞工處提供有關通報表格，以作通報；
- (e) 配合有關部門（如勞工處）的巡查工作（如有）；
- (f) 適時（包括於施工前）抽查有關承建商進行棚架工作的人士的訓練資歷（見**附錄 10** 有關樣本），例如－
 - 「建造業安全訓練證明書」（俗稱「平安卡」）、
 - 「中級工藝測試證明書」（俗稱「中工」牌）、
 - 「技能測試證明書」（俗稱「大工」牌）及
 - 其他有關訓練的相關證明／紀錄－如 ACCP³³/DOCC³⁴（只適用於懸空式竹棚架工作）；
- (g) 若涉及懸空式竹棚架的工作，棚架工人須額外持有有效「中級懸空式棚架安全訓練」證明書或「高級懸空式棚架安全訓練」證明書（即有關工人已持有有效的「中工」牌以及具備一年或以上的竹棚架工作經驗（包括在正式訓練期間所得的經驗）；或有關工人已持有「大工」牌）；（證明書樣本見**附錄 2**）（檢查表（範本）見**附錄 10**）；
- (h) 適時（包括於施工前）抽查是否有適當配置以下有關棚架工作所使用的防墮設施，例如－
 - 有眼螺栓（俗稱「羊眼圈」）（如有關「羊眼圈」是臨時裝置，則需檢查是否已由合資格人士簽發檢查報告）；或
 - 流動式臨時防墮繫穩裝置，則需檢查是否已由合資格人士簽發檢查報告（見**附錄 10** 有關防墮設施的截圖），

及提醒進行棚架工作的人士，於進出窗戶或進行大廈外牆工作前已配戴安全帶，並將安全帶繫穩於防墮設施上。在一般情況下，應使用全身式安全帶，而非使用一般用途的安全帶。安全帶的安全標準應參考相關認可的標準或規定；及

- (i) 在合理及切實可行範圍內，盡量配合承建商的施工（例如讓承建商在適當地方裝置繫穩物，如有眼螺栓（俗稱「羊眼圈」）／流動式臨時防墮繫穩裝置等），讓施工的工人能繫穩全身式安全吊帶，安全地進行工作，防止從高處墮下。

³² 詳見註釋 19。

³³ 詳見註釋 20。

³⁴ 詳見註釋 21。

監察棚架工作

守則：D(1) 持牌物管公司須就守則所述的棚架工作在合理及切實可行範圍內作出適當監察並作出紀錄。如發現有異常情況（例如棚架發出異常聲響等），須適當跟進及處理。

D(2) 如持牌物管公司發現相關承建商就守則第 A(2)、B(1)、B(2) 或 C(2)段所述進行棚架工作時違反相關法例／附屬法例的要求，持牌物管公司須：

- 指示有關承建商即時停止有關棚架工作（如相關承建商由物管公司或業主組織聘用）；或
- 要求相關單位業戶或其授權人指示有關承建商即時停止有關棚架工作（如相關承建商由個別單位的業戶或其授權人聘用），

並與業主組織（如有）商討採取適當的跟進工作（例如向相關執法機構舉報）；如沒有業主組織，持牌物管公司須在合理及切實可行的範圍內採取適當的跟進工作（例如向相關執法機構舉報）。

指南：

d(1) 如有關棚架工作於惡劣天氣下（例如大雨或強風）或颱風季節進行，持牌物管公司應加強監察工作。

d(2) 如異常情況涉及一般違規事宜（例如發出過量噪音或在指定時段外施工），持牌物管公司應向有關承建商及／或業戶或其授權人作出勸告，以作改善。如異常情況涉及棚架及／或工人的安全問題，持牌物管公司應即時通知有關承建商及／或業戶或其授權人作出跟進及處理。

作出通報

守則：E(1) 持牌物管公司須在合理及切實可行的範圍內於有關棚架工作開始前在有關物業大堂的顯眼地方張貼通告，通知業戶及相關人士（例如不同單位的住戶）有關棚架工作的資料。

指南：

e(1) 持牌物管公司在通告內提供的資料應包括：

- (a) 涉事地方、設施、單位及樓層、工程性質及棚架維持搭建時間；及
- (b) 提醒業戶及相關人士（例如不同單位的住戶），特別是受影響的單位（例如棚架工作的鄰近單位）應在工作期間關上窗戶、棚架維持搭建期間應提高警覺、如發現棚架有異常情況（例如棚架上有可疑人士或聲音），應立即通知物業的管理處或保安部。

棚架工作完成後的跟進工作

守則：F(1) 持牌物管公司在有關棚架工作完成後須：

- (a) 就守則第 A(1)段所述的棚架工作，自行；及
- (b) 就守則第 A(2)段所述的棚架工作，提醒有關工作的人士，
適當地拆卸有關棚架及清理有關地方並妥善修復因棚架工作引致損毀的設施及地方。

F(2) 持牌物管公司須就守則第 A(2)、B(1)段或 B(2)段所述的棚架工作完成後：

- (a) 提醒有關承建商或業主組織（如適用），有關棚架須由曾受訓練的工人（見**附錄 8**）於合資格的人（見**附錄 9**）的指示及直接監督下拆卸³⁵；
- (b) 妥善跟進有關承建商拆除有關棚架及清理有關地方；
- (c) 妥善跟進有關承建商妥善修復因棚架工作引致損毀的設施及地方；及
- (d) 適時處理退還相關裝修按金。

³⁵ 詳見註釋 16。

F(3) 持牌物管公司須就守則第 C(2)段所述的棚架工作完成後：

- (a) 提醒有關業主或其授權人指示其聘用的承建商：
 - (i) 安排有關棚架由曾受訓練的工人（見附錄 8）於合資格的人（見附錄 9）的指示及直接監督下拆卸³⁶；
 - (ii) 拆除有關棚架及清理有關地方；及
 - (iii) 妥善修復因棚架工作引致損毀的設施及地方。
- (b) 適時處理退還相關裝修按金。

指南：

f(1) 守則第 F(2)(c)及 F(3)(a)(iii)段所述的損毀設施及地方應包括其他受影響的單位的設施及地方。

備存紀錄

守則：G(1) 除守則第 C(2)段所述相關業戶或其授權人與有關承建商訂立的棚架工作合約及相關的文件外，持牌物管公司須妥善備存每宗與棚架工作相關的紀錄、文件及資料不少於 6 年³⁷。

指南：

g(1) 持牌物管公司應：

- (a) 確保有關紀錄包括作出紀錄僱員的姓名、職位、簽署及日期，以便有需要時作出跟進；
- (b) 妥善備存有關紀錄、文件及資料於合適的地方；及
- (c) 按有關當局根據法例及業主組織（如有）的書面要求，適時提供有關紀錄、文件及資料以供審閱。

完

如本指南的中文版本與英文版本有不一致之處，以中文版本為準。

如本指南中涉及的任何法例或法規有任何修訂，持牌人行事時須以該等修訂的條文為準。

³⁶ 詳見註釋 16。

³⁷ 有關指引是參考《建管條例》第 20A(4)條作出。

《工廠及工業經營條例》

附表 3
指明的構築物及工程

1. 任何建築物、大廈、牆壁、圍欄或煙囪，不論它們在建造上是否完全或部分高於或低於地平線。
2. 任何道路、行車道、鐵路、電車軌道、纜車軌道、纜道、架空纜車軌道或渠道。
3. 任何海港工程、船塢、碼頭、海防工程或燈塔。
4. 任何水道橋、高架橋、橋樑或隧道。
5. 任何污水渠、污水處理工程或濾水池。
6. 任何機場或與航空有關的工程。
7. 任何堤壩、水塘、井、渠管、暗渠、豎井或填海工程。
8. 任何渠務、灌溉或河道管制工程。
9. 任何關於水務、電力、煤氣、電話、電訊、無線電或電視的裝置或工程，或任何為製造或輸送電力或為輸送或接收無線電波或聲波而設計的其他工程。
10. 任何專為支持機械、工業裝置或輸電纜而設計的構築物。

懸空式竹棚架的工作安全

- 2024 年 4 月 19 日修訂的《竹棚架工作安全守則》加強了監督懸空式竹棚架的工作安全。勞工處規定從 2024 年 10 月 19 日起，進行架設、相當程度上的擴建、更改或拆卸動懸空式竹棚架的工人，須持有特定及有效的安全訓練證明書。

懸空式竹棚架（俗稱「吊棚」／「飛棚」）



曾受訓練的工人的規定

- 進行任何架設、相當程度上的擴建、更改或拆卸竹棚架的工人必須持有下列的證明書（及具備相關工作經驗（如適用））：
 - 半熟練竹棚工（俗稱「中工」）以及具備一年或以上的竹棚架工作經驗（包括在正式訓練期間所得的經驗）；或
 - 註冊熟練竹棚工（俗稱「大工」）；或
 - 半熟練技工（臨時）竹棚工；或
 - 熟練技工（臨時）竹棚工。



「中級工藝測試」（俗稱「中工」）證明書樣本



「技能測試」（俗稱「大工」）證明書樣本

- 進行架設、相當程度上的擴建、更改或拆卸懸空式竹棚架的工人除了上述證明書外，還須額外持有由建造業議會發出的有效「中級懸空式棚架安全訓練」證明書或「高級懸空式棚架安全訓練」證明書。



「中級懸空式棚架安全訓練」證明書樣本



「高級懸空式棚架安全訓練」證明書

《工廠及工業經營條例》

6A.

東主的一般責任

- (1) 工業經營的每位東主，均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。
- (2) 在不損害第(1)款所訂的東主責任的概括性的原則下，該責任所擴及的事項尤其包括以下各項——
 - (a) 設置及保持在合理切實可行範圍內盡量是安全和不曾危害健康的工業裝置及工作系統；
 - (b) 作出有關的安排，以在合理切實可行範圍內盡量確保在使用、搬運、貯存和運載物品及物質方面，安全和不致危害健康；
 - (c) 提供所需的資料、指導、訓練及監督，以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；
 - (d) 對於任何由東主控制的工業經營部分，在合理切實可行範圍內盡量保持該部分處於安全和不曾危害健康的狀況，以及提供和保持進出該部分的安全和不曾危害健康的途徑；及
 - (e) 為其在工業經營中僱用的所有的人提供及保持在合理切實可行範圍內盡量是安全和不曾危害健康的工作環境。
- (3) 除第(4)款另有規定外，任何工業經營的東主違反本條的規定，即屬犯罪——
 - (a) 一經循簡易程序定罪——可處罰款\$3,000,000；或
 - (b) 一經循公訴程序定罪——可處罰款\$10,000,000。
- (4) 任何工業經營的東主無合理辯解而故意違反本條的規定，即屬犯罪——
 - (a) 一經循簡易程序定罪——可處罰款\$3,000,000 及監禁 6 個月；或
 - (b) 一經循公訴程序定罪——可處罰款\$10,000,000 及監禁 2 年。

《職業安全及健康條例》

6.

僱主須確保僱員的安全及健康

- (1) 每名僱主均須在合理地切實可行範圍內，確保其所有在工作中的僱員的安全及健康。
- (2) 僱主沒有遵守第(1)款的情況，包括（但不限於）下述各項 ——
 - (a) 沒有提供或維持在合理地切實可行範圍內屬安全和不會危害健康的作業裝置及工作系統；
 - (b) 沒有作出有關的安排，以在合理地切實可行範圍內確保在使用、處理、貯存或運載作業裝置或物質方面是安全和不會危害健康的；
 - (c) 沒有提供所需的資料、指導、訓練及監督，以在合理地切實可行範圍內確保其在工作中的僱員的安全及健康；
 - (d) 對於任何由僱主控制的工作地點 ——
 - (i) 沒有維持該工作地點處於在合理地切實可行範圍內屬安全和不會危害健康的情況；或
 - (ii) 沒有提供或維持在合理地切實可行範圍內屬安全和不會危害健康的進出該工作地點的途徑；
 - (e) 沒有為其僱員提供或維持在合理地切實可行範圍內屬安全和不會危害健康的工作環境。
- (3) 任何僱主沒有遵守第(1)款，即屬犯罪 ——
 - (a) 一經循簡易程序定罪——可處罰款\$3,000,000；或
 - (b) 一經循公訴程序定罪——可處罰款\$10,000,000。
- (4) 任何僱主如蓄意地沒有遵守第(1)款、明知而沒有遵守第(1)款或罔顧後果地沒有遵守第(1)款，即屬犯罪 ——
 - (a) 一經循簡易程序定罪——可處罰款\$3,000,000 及監禁 6 個月；或
 - (b) 一經循公訴程序定罪——可處罰款\$10,000,000 及監禁 2 年。

《工廠及工業經營條例》

6BA.

有關工業經營的東主不得僱用沒有有關證明書的有關人士等等

(1) 在本條中 ——

同等文件

(equivalent document)指獲處長認可為就第 6BA(7)(a)條而言等同於某人的有關證明書的文件；

有關人士

(relevant person)就某有關工業經營而言，指根據第(2)款就該工業經營而發布的公告所指的人；

有關工業經營

(relevant industrial undertaking)指根據第(2)款發布的公告所指的工業經營；

有關安全訓練課程

(relevant safety training course)就某有關人士而言，指根據第(2)款就該人所屬的某類人士而發布的公告所指的安全訓練課程；

有關證明書

(relevant certificate)就受僱於有關工業經營的有關人士而言，指就該人修讀與該工業經營有關的有關安全訓練課程而發給該人的證明書；

指定日期

(appointed day)指根據第(17)款指定的日期；

證明書

(certificate)指第(2)款提述的證明書。

(2) 處長可藉憲報公告或以其認為適當的其他方式發布的書面公告，承認符合以下說明的某項安全訓練課程 ——

(a) 為 ——

- (i) 受僱於附表 4 第 1 欄指明的工業經營；並
- (ii) 屬在該附表第 2 欄相對於該工業經營之處指明的人，的一類人士而設的；及

(b) 修讀該課程的人會就該課程獲發給證明書。

(3) 如任何人修讀某項安全訓練課程而獲發給證明書，而該課程其後根據第(2)款於某日獲承認，則就本條例而言，該份證明書具有與任何人在該日或其後修讀該課程而獲發給的證明書相同的效力；但如根據該款發布以承認該課程的公告另有訂定，則屬例外。

- (4) 如處長信納某有關人士已通過符合以下說明的訓練 ——
- (a) 相等於由有關安全訓練課程所提供的訓練；及
 - (b) 所達標準並不低於該課程所提供的訓練所達標準，則 ——
 - (i) 處長可向該人發給或安排向該人發給證明書，該證明書的條款與倘若該人修讀該課程則本會發給的證明書相同；及
 - (ii) 就本條例而言，如此發給的證明書具有與發給修讀該課程的人的證明書相同的效力。
- (5) 自指定日期當日開始 ——
- (a) 任何有關工業經營的東主均不得於該工業經營中僱用未獲發給有關證明書或所持的有關證明書的有效期限已屆滿的有關人士；
 - (b) (i) 如任何有關人士於緊接指定日期之前受僱於任何有關工業經營，而他並未獲發給有關證明書或所持的有關證明書的有效期限已屆滿，則除非該人在該日期後 1 個月內獲發給有關證明書，否則該工業經營的東主須在該日期後 1 個月屆滿時停止於該工業經營繼續僱用該人；
 - (ii) 如任何有關人士在指定日期或之後受僱於任何有關工業經營，而其有關證明書的有效期限在其受僱期間屆滿，則除非該人在該證明書的有效期限屆滿後 1 個月內獲發給有關證明書，否則該工業經營的東主須在該證明書有效期限屆滿後 1 個月屆滿時停止於該工業經營繼續僱用該人。
- (6) 證明書 ——
- (a) 的有效期限在證明書指明的日期屆滿，而該日期須是證明書發出當日後 1 年至 3 年期間內的某日；
 - (b) 如沒有指明屆滿日期，則其有效期限在其發出當日後 3 年屆滿之時屆滿。
- (7) 每名受僱於有關工業經營並已獲發給有關證明書（而該證明書的有效期限未屆滿）的有關人士，自指定日期開始 ——
- (a) 均有責任在自己於該工業經營工作時，攜帶該證明書，或攜帶同等文件；
 - (b) 均有責任在以下人士要求下出示該證明書 ——
 - (i) 除(c)段另有規定外，該工業經營的東主或該東主為此目的而授權的東主代理人；或
 - (ii) 除(d)段另有規定外，職業安全主任；
 - (c) 在未能遵從根據(b)(i)段提出的要求出示該證明書的情況下 ——
 - (i) （除第(ii)節另有規定外）均有責任在該工業經營的東主根據第(8)款備存的紀錄冊內作出他已獲發給證明書而該證明書的有效期限未屆滿的聲明，而該聲明須包含紀錄冊所規定的其他詳情；而
 - (ii) 在他在緊接該東主提出要求當日之前一天未有在該紀錄冊內作出同樣聲明的情況下（亦只有在該情況下）他方可作出該聲明；
 - (d) 均有責任在未能遵從根據(b)(ii)段提出的要求出示該證明書的情況下，於 ——
 - (i) 提出該要求的職業安全主任指明的；及
 - (ii) 在所有情況下均屬合理的，地點及限期內出示該證明書。

- (8) 自指定當日開始，有關工業經營的東主 ——
- (a) 須為施行第(7)(c)款按處長指明的形式設立及備存紀錄冊；
 - (b) 不得安排或准許於第(7)(c)款提述的任何聲明在該等紀錄冊內作出之日後 18 個月屆滿前，將該聲明從紀錄冊中刪除。
- (9) 凡有效期未屆滿的有關證明書已遺失、污損或銷毀，獲發給該證明書的有關人士除非已不再受僱於有關工業經營，否則須在合理切實可行範圍內，盡快向處長提出要求補發條款相同的有關證明書的申請，任何該等申請可包括或規定須附同該人所作的關於該證明書的遺失、污損或銷毀的法定聲明。
- (10) 如有人根據第(9)款提出申請要求補發證明書以替補某份有關證明書，而處長信納該有關證明書確實已遺失、污損或銷毀，則處長須應申請補發或安排補發有關證明書。
- (11) 就本條例而言，應根據第(9)款提出的申請而補發的有關證明書具有與被替補的有關證明書相同的效力。
- (12) 除第(13)款另有規定外，任何東主違反第(5)款，即屬犯罪，一經定罪，可處第 6 級罰款。
- (13) 在檢控第(12)款所訂的罪行時，如有關東主證明他相信（而他如此相信是合理的）該罪行關乎的有關人士已獲發給有關證明書並且該證明書的有效期未屆滿，即可以此作為免責辯護。
- (14) 任何受僱於有關工業經營的有關人士 ——
- (a) 作出第(7)(c)款所提述的聲明；而
 - (b) 在作出該聲明時並非已獲發給有效期未屆滿的有關證明書，
- 即屬犯罪，可處第 3 級罰款。
- (15) 任何有關人士無合理辯解而違反第(7)(d)款，即屬犯罪，可處第 3 級罰款。
- (16) 任何東主違反第(8)款，即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款。
- * (17) 教育統籌局局長可藉憲報公告，為第(5)、(7)及(8)款的目的而指定某日期。
- (18) 第(17)款所指的公告是附屬法例。
- (19) 為免生疑問，現宣布：就《僱傭條例》(第 57 章)第 2(1)條所指的僱員而言，除按照該條例的條文外，第(5)(b)款的施行並不令任何僱主有權終止任何僱員的僱傭合約。

編輯附註：

* 2001 年 5 月 1 日為根據本款指定的日期 —— 見第 59 章，附屬法例 AH。

《工廠及工業經營條例》

6B.

受僱的人的一般責任

- (1) 工業經營的每名受僱的人，於工作時均有責任 ——
 - (a) 為其本人及其他人（可能受到該受僱的人工作時的作為或不作為所影響者）的健康及安全，採取合理的謹慎措施；及
 - (b) 在本條例為確保工業經營中受僱的人的健康及安全，而施加於工業經營的東主或任何其他人的責任或規定方面，在有需要的範圍內，盡量與東主或該等其他人合作，使該責任或規定得以執行或遵從。
- (2) 任何人違反第(1)款的規定，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款\$150,000。
- (3) 在工業經營中受僱的人無合理辯解而故意於工作時作出任何相當可能危及其本人或他人的事情，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款\$150,000 及監禁 6 個月。

《職業安全及健康條例》

8.

工作中的僱員須照顧其他人並須與僱主合作

- (1) 任何在工作中的僱員 ——
 - (a) 須在合理地切實可行範圍內，照顧在其工作地點並有可能因其在工作中的作為或不作為而受影響的人（包括僱員本身）的安全及健康；及
 - (b) 對於本條例或任何其他條例為確保安全或健康而施加於其僱主或任何其他人的任何規定，須在合理地切實可行範圍內，盡量在所需的情況下與其僱主或該等其他人合作以使該等規定得以遵守。
- (2) 任何僱員如沒有遵守第(1)款，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款\$150,000。
- (3) 任何僱員如蓄意地沒有遵守第(1)款或明知而沒有遵守第(1)款或罔顧後果地沒有遵守第(1)款，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款\$150,000 及監禁 6 個月。

曾受訓練的工人（竹棚架）

「曾受訓練的工人」³⁸

1. 在搭建竹棚架而言，曾受訓練的工人是指竹棚工在合資格的人的直接監督下，負責在地盤內架設、相當程度上的擴建、更改和拆卸竹棚架，並已圓滿地完成相等於附錄 9 所述為「合資格的人」而舉辦的正式竹棚工作訓練，或已在建造業議會舉辦的竹棚工中級工藝測試中取得合格的成績，以及具備一年或以上的竹棚架工作經驗（包括在正式訓練期間所得的經驗）。根據《建造業工人註冊條例》（第 583 章）註冊為竹棚業註冊熟練、半熟練、熟練（臨時）和半熟練技工（臨時）的竹棚工，亦會被視為曾受訓練的工人。
2. 在搭建懸空式竹棚架而言，除第 1 段的要求外，曾受訓練的工人是指持有由建造業議會發出的有效「高級懸空式棚架安全訓練」證明書或「中級懸空式棚架安全訓練」證明書的人。

³⁸ 見註釋 6。

合資格的人（竹棚架）

「合資格的人」³⁹

1. 根據《建築地盤(安全)規例》（第 59I 章）（《建築地盤規例》）第 2 條，就《建築地盤規例》規定須由合資格的人執行的職責而言，指符合下述情況的人：
 - (a) 由承建商指定執行該職責，而《建築地盤規例》規定該承建商須確保該職責由合資格的人執行；及
 - (b) 因其所受的實質訓練及實際經驗而有足夠能力執行該職責。
2. 在一般情況下：
 - (a) 在搭建竹棚架而言，合資格的人須曾受「實質訓練及實際經驗」，是指該人
 - (i) 已圓滿地完成正式的竹棚工作訓練，例如根據《學徒制度條例》（第 47 章）第 28 條所規定的竹棚工學徒訓練，或香港建造學院（包括前建造業議會訓練學院）舉辦的一年全日制建造棚架科基本工藝課程，或其他類似的竹棚訓練課程／計劃，或已在建造業議會舉辦的竹棚工技能測試中取得合格的成績；
 - (ii) 具備十年或以上的竹棚架工作經驗（包括在正式訓練期間所得的經驗）；及
 - (iii) 能閱讀理解棚架計劃書、設計圖、規格及棚架施工方法說明書，使其能有足夠能力監督棚架工程及證實棚架的安全性。他亦應能找出在周圍現存及可預見的潛在危險或能影響僱員衛生或危害僱員的工作環境。
 - (b) 合資格的人應由承建商以書面指定及應獲授權可採取即時措施去消滅上述現存及可預見的潛在危險。

³⁹ 見註釋 6。

懸空式竹棚架「搭、拆、改」工作前檢查表（範本）

（供前線物業管理人員參考用）

1. 平安卡	
	「建造業安全訓練」證明書樣本（俗稱「平安卡」） 所有進行建築工程的受僱人士，包括懸空式竹棚架（俗稱「吊棚」／「飛棚」）工人須持有有效的平安卡
2(a). 吊棚「曾受訓練的工人」的證明書	
	+ 1 年經驗 （包括在正式訓練期間所得的竹棚架工作經驗） 「中級工藝測試」（俗稱「中工」）證明書樣本 「技能測試」（俗稱「大工」）證明書樣本



「中級懸空式棚架安全訓練」證明書樣本



「高級懸空式棚架安全訓練」證明書樣本

* 至少一名吊棚的工人須持有「高級懸空式棚架安全訓練」證明書

2(b). 吊棚「合資格的人」的證明書（範本）

吊棚的工人須持有下列證明書和資歷才可為完成搭建的吊棚簽發表格五（俗稱「棚紙」）及監督吊棚工作（不可同時參與相關吊棚工作）



+ 10 年經驗

（包括在正式訓練期間所得的竹棚架工作經驗）

竹棚架「大工」證明書；及具備十年或以上的竹棚架工作經驗

3. 有提供穩固的繫穩物

☐	繫穩物有效的檢查報告  羊眼圈 ✓ 由專業結構或機械工程師簽發；或 ✓ 由已完成職安局舉辦的「供連接懸空式竹棚架個人防墮裝置的繫穩錨固裝置及澆注錨固裝置之選擇、安裝、使用、檢查及測試合格證書課程」（簡稱 ACCP）的合資格人士簽發。 （只適用於吊棚）
☐	 流動式臨時防墮繫穩裝置 ✓ 由已完成職安局舉辦的「裝修及維修工作安全證書課程」（簡稱 DOCC）的合資格人士簽發。

勞工處職安健投訴熱線： 勞工處職安健投訴表格：

2542 2172

<https://eform.cefs.gov.hk/form/ld0001/tc/>



免責聲明

本檢查表旨為物業管理從業員提供參考，以便有效地監察懸空式竹棚架工作，並不代表其包含懸空式竹棚架安全工作的所有法定要求。本檢查表內容僅供一般指引之用，並不會減輕、限制或取代任何人須依法履行法定職責的法律責任。使用人例如管理及督導人員，應自行評估本檢查表內容的適用性，以決定是否可應用在自身的情況及作業。