

物业管理业监管局

处理棚架工作—「良好作业指南」

指南编号: 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

就物业管理业监管局(「监管局」)于 2022 年 7 月 29 日发出的「处理棚架工作」的操守守则¹(守则编号: C13/2022)(「守则」),监管局分别于 2023 年 7 月 28 日及于 2024 年 10 月 19 日作出修订,并根据《物业管理服务条例》(第 626 章)(《条例》)第 44 条²向持牌人³提供相关的「良好作业指南」(「指南」),旨在让持牌人更有效及专业地依循载列于守则的指引。监管局鼓励持牌人尽力依循「指南」行事,但未能遵从并不会被视为《条例》第 4 条所指的违纪行为。

背景

2. 持牌物业管理公司(「持牌物管公司」)会不时:(a)为其提供物业管理服务(「物管服务」)的物业自行进行建筑工程⁴而涉及棚架工作⁵;

¹ 就监管局根据《条例》第 5 条就施行第 4 条(违纪行为)而发出载有实务指引的守则,虽然持牌人不会仅因违反守则的条文而招致法律责任,但在纪律聆讯中,守则可获接纳为证据,及关于持牌人违反或没有违反守则的有关条文的证明,可作为有助于确立或否定受争议的事宜的依据。

² 《条例》第 44 条订明:「监管局如认为为执行其职能或就执行其职能作出任何事情,属适当之举,该局可作出该事情」。

³ 「持牌人」一词是指以下牌照的持有人:物业管理公司牌照;物业管理人(第 1 级)牌照;物业管理人(第 2 级)牌照;临时物业管理人(第 1 级)牌照;或临时物业管理人(第 2 级)牌照。

⁴ 《工厂及工业经营条例》(第 59 章)适用于「工业经营」;「工业经营」包括「任何建筑工程」,而根据该条例第 2 条,「建筑工程」指「(a)建造、架设、安装、重建、修葺、维修(包括重新修饰及外围清理)、翻新、迁移、改动、改善、拆除或拆卸附表 3(见附录 1)所指明的任何构筑物或工程;(b)为预备进行(a)段所提述的工程行动而涉及的任何工程,包括铺筑地基和铺筑地基前的挖掘泥土及沙石工程;(c)为进行(a)或(b)段所提述的任何工程行动而使用机械、工业装置、工具、装置及物料」。

⁵ 根据《建筑地盘(安全)规例》(第 59I 章)(《建筑地盘规例》)第 2 条,「棚架」指「任何临时设置的构筑物,以供人在其上或从其上进行与本规例所适用的操作或工程有关的工作,以及指使人能进入或使物料能送到进行上述工作的地方的临时设置的构筑物,并包括任何工作平台、木板路、路径、梯子或踏梯(不是上述构筑物组成部分的独立梯子或踏梯除外),连同任何护栏、底护板或其他防护装置及所有固定装置,但不包括起重机械或仅用以支持起重机械或支持其他工业装置或设备的构筑物」。

(b)为其提供物管服务的物业聘用承建商进行建筑工程而涉及棚架工作；或(c)为其提供物管服务的物业处理个别单位自行进行建筑工程而涉及搭建棚架工作的申请。监管局制定守则向持牌物管公司就进行棚架工作事宜提供实务指引，而本指南旨在让持牌人更有效及专业地依循载列于守则的指引行事。

《工厂及工业经营条例》(第 59 章)

3.1 劳工处根据《工厂及工业经营条例》第 7A 条规定发出了《竹棚架工作安全守则》⁶(《竹棚守则》)，为《工厂及工业经营条例》第 6A 及第 6B 条及《建筑地盘(安全)规例》(第 59I 章)(《建筑地盘规例》)的各项规定就架设、相当程度上的扩建、更改、拆卸及使用棚架的安全提供实务指引。《竹棚守则》特别规定进行架设、相当程度上的扩建、更改或拆卸悬空式竹棚架(俗称「吊棚」/「飞棚」)的工人，须持有特定及有效的安全训练证明书，包括「中级悬空式棚架安全训练」证明书或「高级悬空式棚架安全训练」证明书(见附录 2 的样本)。

3.2 《竹棚守则》具有特殊的法律地位。虽然不遵从《竹棚守则》所载的任何条文本身并不属违法，但在刑事诉讼中，法庭可接纳这种行径为有关因素，用以裁定某人是否触犯《工厂及工业经营条例》下有关的安全及健康法例。

业主的责任

4.1 物业的业主⁷拥有其物业所在的土地的相关不可分割份数，亦同时与其他业主共同拥有在该土地的公用部分及设施；因此业主对其拥有的物业、相关公用部分及设施所进行的建筑工程负有完全和最终的责任。

4.2 除上文第 3.1 及 3.2 段所述的法例及守则外，与物业建筑工程(涉及棚架工作)相关的其他法规、条款、守则及指引，亦包括以下：

普通法谨慎责任

4.2.1 业主须为其物业负有在普通法下的谨慎责任。如不履行相关谨慎责任而造成人身伤害及/或财物损毁，业主可能须承担法律责任。因此，业主须妥善使用、保养、维修及处理其拥有的物业、相关公用部分及设施所进行的建筑工程，避免对公众构成人身伤害及/或财物损毁。

⁶ 劳工处发出的《竹棚架工作安全守则》
(<https://www.labour.gov.hk/tc/public/pdf/os/B/Bamboo.pdf>)。

⁷ 「业主」一词的定义与《条例》第 2 条所述的「业主」相同，即「指—(a) 土地注册处纪录显示，当其时拥有一幅上有建筑物土地的一份不可分割份数的人；及(b) 管有该份数的已登记承接人」。

《占用人法律责任条例》(第 314 章)⁸

4.2.2 如因没有妥善使用、保养、维修及处理物业的建筑工程而引致第三者损伤或死亡，有关业主 / 法团可能因违反《占用人法律责任条例》的规定而须承担法律责任，因此，业主 / 法团须遵守有关条例，以保障第三者于物业范围内的合理安全。

物业公契

4.2.3 物业公契是一份具法律效力的文件，对所有有关物业的业主均有约束力，并清楚列明业主、物业管理公司等就物业内的私人地方、公用部分及设施等的监管、维修保养及管理方面的权利、权益及责任。

持牌物管公司一般责任

5. 持牌物管公司就其提供物管服务的物业须提醒业主组织⁹ (如有) 及业主对其拥有的物业相关公用部分及设施有完全和最终的责任，并须按相关法规、条款、守则和指南及物业公契执行有关责任，包括进行有关建筑工程¹⁰而涉及棚架工作时，必须妥善处理搭建及使用棚架，以预防及避免因发生意外而构成人身伤亡及 / 或财物损毁。

物管公司自行进行棚架工作

守则：A(1) 持牌物管公司为其提供物管服务的物业自行进行（即没有聘用承建商）建筑工程而涉及棚架（常见是「金属通棚架」，即由金属通及扣合件建成，用作工作平台¹¹）工作时须：

(a) 按照《工厂及工业经营条例》第 6A 条及《职业安全及健康条例》（第 509 章）（《职安健条例》）第 6 条的规定，在合理切实可行的范围内，尽量确保其进行有关工作的雇员的健康及工作安全（见附录 3 及附录 4 的规定）；及

⁸ 《占用人法律责任条例》规定处所占用人（即管有该处所的人士）对其访客负有责任，即采取在有关情况下属合理谨慎的措施，以保障访客为获准到处所的目的而使用该处所时是合理地安全。

⁹ 「业主组织」一词的定义与《条例》第 2 条所述的「业主组织」相同，即「就某物业而言，指获授权代表该物业所有业主行事的组织（不论该组织是否根据《建筑物管理条例》（第 344 章）（《建管条例》）或公契成立）」。

¹⁰ 详见注释 4。

¹¹ 见劳工处发出的《金属棚架工作安全守则》第 5.2 段 — 金属通棚架 (<https://www.labour.gov.hk/tc/public/pdf/os/B/MS.pdf>)。

(b) 按照《工厂及工业经营条例》第 6BA 条的规定，确保其进行有关工作的雇员是持有有关证明书的人士（见附录 5 的规定）。

A(2) 就守则第 A(1)段所述的工作，如进行有关工作的人士是由业主组织（如有）直接聘用，持牌物管公司须告知该业主组织有关附录 3 至附录 5 的规定并提醒其须按照有关规定行事。

指南：

a(1) 持牌物管公司应：

- (a) 提醒守则第 A(1)(a)段所述的雇员；
- (b) 告知有关业主组织（如有），其需要提醒守则第 A(2)段所述的人士，须按照《工厂及工业经营条例》第 6B 条及《职安健条例》第 8 条负责，包括按有关规定就健康及安全采取合理的谨慎措施（见附录 6 及附录 7 的规定）；及
- (c) 遵守由劳工处发出有关《金属棚架工作安全守则》的相关规定（如适用）。

物管公司安排进行棚架工作

守则： B(1) 持牌物管公司为其提供物管服务的物业聘用承建商进行建筑工程而涉及棚架工作时须：

- (a) 确保有关承建商按订立的棚架工作合约条款行事；
- (b) 提醒有关承建商必须按相关法例 / 附属法例¹²及相关机构发出的指引¹³行事；

¹² 有关法例 / 附属法例（例如《工厂及工业经营条例》、《建筑地盘规例》、《职安健条例》及《雇员补偿条例》（第 282 章）下有关雇主必须购买雇员补偿保险的规定等）。

¹³ 相关机构发出的指引包括：

- (i) 劳工处发出的《竹棚架工作安全守则》
(<https://www.labour.gov.hk/tc/public/pdf/os/B/Bamboo.pdf>);
- (ii) 《悬空式竹棚架构造及工作安全指南》
(https://www.labour.gov.hk/tc/public/pdf/os/D/TOS_Guidance_notes_tc.pdf)
- (iii) 劳工处特函—在合资格的人的直接监督下架设、相当程度上的扩建、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/SI-2019-48c-LD.pdf>);
- (iv) 屋宇署发出《竹棚架设计及搭建指引》。
(<https://www.bd.gov.hk/doc/tc/resources/codes-and-references/code-and-design-4>)

- (c) 提醒有关承建商必须在合理切实可行范围内确保尽量在有关施工地方提供适当和足够的安全进出口并妥为维修该等出入口¹⁴;
- (d) 提醒有关承建商必须采取足够的步骤防止任何人在有关施工地方从高度不少于 2 米之处堕下¹⁵;
- (e) 提醒有关承建商相关棚架须由「曾受训练的工人」(见附录 8)于「合资格的人」(见附录 9)的指示及直接监督下架设、相当程度上的扩建、更改或拆卸¹⁶;
- (f) 提醒有关承建商相关棚架在首次使用前、经过相当程度上的扩建、其中部分经过拆卸或更改后、经历会影响棚架的强度及稳固性或使其任何部分移位的天气情况之后、及其后每次使用前的 14 天内，须由合资格的人作出检查，并按相关规定作出报告^{17,18};
- (g) 检视有关承建商就相关棚架工作而购买的有效保险(包括雇员补偿保险)；及
- (h) 于相关棚架在首次使用前，及其后适时检视负责检查相关棚架的合资格的人按规定作出的报告。

B(2) 如守则第 B(1)段所述的承建商由业主组织(如有)直接聘用，持牌物管公司须提醒有关业主组织守则第 B(1)(a)段至(h)段的指引，让其向有关承建商作出相关提示。

manuels/GDCBS_c.pdf); 及
(v) 建造业议会发出的《加强悬空式竹棚架安全及通报事宜安排指引》([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 详见《建筑地盘规例》第 38A 条的规定。

¹⁵ 详见《建筑地盘规例》第 38B 条的规定。

¹⁶ 详见《建筑地盘规例》第 38E 条关于「曾受训练的工人在监督下架设棚架」的规定，以及由劳工处发出的《竹棚守则》的规定(见附录 8 及附录 9)。

¹⁷ 详见《建筑地盘规例》第 38F(1)条的规定。

¹⁸ 详见由劳工处发出的《竹棚架工作安全守则》中的附录 1 — 表格五(https://www.labour.gov.hk/text_alternative/pdf/eng/CSSR-F5.pdf)。

指南：

- b(1) 为符合守则第 B(1)段的指引，持牌物管公司应：
- (a) 聘用合适及符合良好安全纪录的承建商进行有关棚架工作；
 - (b) 将安全规则，措施及条款详细载列在棚架工作合约内，以供承建商依从及执行；
 - (c) 要求有关承建商于搭建悬空式竹棚架前最少 5 个工作天，填写及提交由建造业议会建议使用的通报表格¹⁹；
 - (d) 向劳工处提供有关通报表格，以作通报；
 - (e) 配合有关部门（如劳工处）的巡查工作（如有）；
 - (f) 适时（包括于施工前）抽查有关承建商进行棚架工作的人士的训练资历，例如－
 - 「建造业安全训练证明书」（俗称「平安卡」）、
 - 「中级工艺测试证明书」（俗称「中工」牌）、
 - 「技能测试证明书」（俗称「大工」牌）及
 - 其他有关训练的相关证明 / 纪录 – 如 ACCP²⁰/DOCC²¹（只适用于悬空式竹棚架工作）；
 - (g) 若涉及悬空式竹棚架的工作，棚架工人须额外持有有效「中级悬空式棚架安全训练」证明书或「高级悬空式棚架安全训练」证明书（即有关工人已持有有效的「中工」牌以及具备一年或以上的竹棚架工作经验（包括在正式训练期间所得的经验）；或有关工人已持有「大工」牌）；（证明书样本见附录 2）（模板）见附录 10；
 - (h) 适时（包括于施工前）抽查是否有适当配置以下有关棚架工作所使用的防堕设施，例如－
 - 有眼螺栓（俗称「羊眼圈」）（如有关「羊眼圈」是临时装置，则需检查是否已由合资格人士签发检查报告）；或
 - 流动式临时防堕系稳装置，则需检查是否已由合资格人士签发检查报告（见附录 10 有关防堕设施的截图），

¹⁹ 详见由建造业议会发出的《加强悬空式竹棚架安全及通报事宜安排指引》中的附件 B — 通报悬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：职业安全健康局举办的「供连接悬空式竹棚架个人防堕装置的系稳锚固装置及浇注锚固装置之选择、安装、使用、检查及测试合格证书课程」。

²¹ DOCC：职业安全健康局举办的「装修及维修工作安全证书课程」。

及提醒进行棚架工作的人士，于进出窗户或进行大厦外墙工作前已配戴安全带，并将安全带系稳于防堕设施上。在一般情况下，应使用全身式安全带，而非使用一般用途的安全带。安全带的安全标准应参考相关认可的标准或规定；及

- (i) 在合理及切实可行范围内，尽量配合承建商的施工（例如让承建商在适当地方装置系稳物，如有眼螺栓（俗称「羊眼圈」）/流动式临时防堕系稳装置等），让施工的工人能系稳全身式安全吊带，安全地进行工作，防止从高处堕下。

- b(2) 为符合守则第 B(2)段的指引，持牌物管公司应提醒有关业主组织（如有）指南第 b(1)(a)段至(i)段的建议事宜，让其作出适当处理。

物管公司处理个别单位自行进行的棚架工作

守则：C(1) 物业个别单位自行进行建筑工程而涉及棚架工作时，持牌物管公司须处理就有关单位搭建棚架的申请（申请），并须：

- (a) 制订申请条款及程序（如没有业主组织）；或
(b) 与业主组织（如有）就申请条款及程序作出协议²²。

C(2) 持牌物管公司须提醒个别单位的业户或其授权人就其聘用承建商进行建筑工程而涉及棚架工作时，有关单位的业户或其授权人须确保其承建商：

- (a) 按订立的棚架工作合约条款行事；
(b) 按相关法例 / 附属法例²³及相关机构发出的指引²⁴行事；
(c) 在合理切实可行范围内，尽量在有关施工地方提供适当和足够的安全进出口并妥为维修该等出入口²⁵；
(d) 采取足够的步骤防止任何人在有关施工地方从高度不少于 2 米之处堕下²⁶；

²² 协议不应影响持牌物管公司作为物业的经理人按《建管条例》或相关物业的公契行事。「经理人」一词的定义与《建管条例》第 34D 条所述的「经理人」相同。

²³ 详见注释 12。

²⁴ 详见注释 13。

²⁵ 详见《建筑地盘规例》第 38A 条的规定。

²⁶ 详见《建筑地盘规例》第 38B 条的规定。

- (e) 安排相关棚架由曾受训练的工人（见附录 8）于合资格的人（见附录 9）的指示及直接监督下架设、相当程度上的扩建、更改或拆卸²⁷；
- (f) 于相关棚架在首次使用前、经过相当程度上的扩建、其中部分经过拆卸或更改后、经历会影响棚架的强度及稳固性或使其任何部分移位的天气情况之后、及其后每次使用前的 14 天内，安排合资格的人作出检查，并按相关规定作出报告^{28,29}；
- (g) 为相关棚架工作购买有效保险（包括雇员补偿保险）；及
- (h) 于相关棚架在首次使用前，及其后适时检视负责检查相关棚架的合资格的人按规定作出的报告。

指南：

- c(1) 持牌物管公司应向有关业户或其授权人就其聘用承建商进入物业为有关单位进行棚架搭建工作发出书面许可，列明有关条款包括有关棚架工作的期限（开始安装及完成拆卸棚架日期）、禁止施工的时段及日期、业户或其授权人所须缴交的按金（装修按金）及发还装修按金的条款等。
- c(2) 持牌物管公司应提醒有关单位的业户或其授权人参阅有关劳工处发出的《装修及维修工程的职业安全 — 商用及住宅单位业主及租户须知》³⁰及就《竹棚守则》对进行悬空式竹棚架工作人士的规定所发出的宣传单张³¹，并就其聘用的承建商进行建筑工程而涉及棚架工作时，有关单位的业户或其授权人应：
 - (a) 聘用合适及符合良好安全纪录的承建商进行有关棚架工作；
 - (b) 将安全规则，措施及条款详细载列在棚架工作合约内，以供承建商依从及执行；
 - (c) 要求有关承建商于搭建悬空式竹棚架前最少 5 个工作天，

²⁷ 详见注释 16。

²⁸ 详见《建筑地盘规例》第 38F(1)条的规定。

²⁹ 详见由劳工处发出的《棚架工作安全守则》中的附录 1 — 表格五 (https://www.labour.gov.hk/text_alternative/pdf/eng/CSSR-F5.pdf)。

³⁰ 劳工处发出的《装修及维修工程的职业安全 — 商用及住宅单位业主及租户须知》 (https://www.labour.gov.hk/common/public/pdf/os/D/RMAA_Safety_Hints_for_O_Tenant_s_tc.pdf)。

³¹ 劳工处发就《竹棚守则》对进行悬空式竹棚架工作人士的规定所发出的宣传单张 (https://www.labour.gov.hk/common/news/PMSA_2024_RMAA_chi.pdf)。

- 填写及提交由建造业议会建议使用的通报表格³²；
- (d) 向劳工处提供有关通报表格，以作通报；
- (e) 配合有关部门（如劳工处）的巡查工作（如有）；
- (f) 适时（包括于施工前）抽查有关承建商进行棚架工作的人士的训练资历（见附录 10 有关样本），例如－
- 「建造业安全训练证明书」（俗称「平安卡」）、
 - 「中级工艺测试证明书」（俗称「中工」牌）、
 - 「技能测试证明书」（俗称「大工」牌）及
 - 其他有关训练的相关证明／纪录－如 ACCP³³/DOCC³⁴（只适用于悬空式竹棚架工作）；
- (g) 若涉及悬空式竹棚架的工作，棚架工人须额外持有有效「中级悬空式棚架安全训练」证明书或「高级悬空式棚架安全训练」证明书（即有关工人已持有有效的「中工」牌以及具备一年或以上的竹棚架工作经验（包括在正式训练期间所得的经验）；或有关工人已持有「大工」牌）；（证明书样本见附录 2）（检查表（范本）见附录 10）；
- (h) 适时（包括于施工前）抽查是否有适当配置以下有关棚架工作所使用的防堕设施，例如－
- 有眼螺栓（俗称「羊眼圈」）（如有关「羊眼圈」是临时装置，则需检查是否已由合资格人士签发检查报告）；或
 - 流动式临时防堕系稳装置，则需检查是否已由合资格人士签发检查报告（见附录 10 有关防堕设施的截图），
- 及提醒进行棚架工作的人士，于进出窗户或进行大厦外墙工作前已配戴安全带，并将安全带系稳于防堕设施上。在一般情况下，应使用全身式安全带，而非使用一般用途的安全带。安全带的安全标准应参考相关认可的标准或规定；及
- (i) 在合理及切实可行范围内，尽量配合承建商的施工（例如让承建商在适当地方装置系稳物，如有眼螺栓（俗称「羊眼圈」）／流动式临时防堕系稳装置等），让施工的工人能系稳全身式安全吊带，安全地进行工作，防止从高处堕下。

³² 详见注释 19。

³³ 详见注释 20。

³⁴ 详见注释 21。

监察棚架工作

守则：D(1) 持牌物管公司须就守则所述的棚架工作在合理及切实可行范围内作出适当监察并作出纪录。如发现有异常情况（例如棚架发出异常声响等），须适当跟进及处理。

D(2) 如持牌物管公司发现相关承建商就守则第 A(2)、B(1)、B(2)或 C(2)段所述进行棚架工作时违反相关法例 / 附属法例的要求，持牌物管公司须：

- 指示有关承建商实时停止有关棚架工作（如相关承建商由物管公司或业主组织聘用）；或
- 要求相关单位业户或其授权人指示有关承建商实时停止有关棚架工作（如相关承建商由个别单位的业户或其授权人聘用），并与业主组织（如有）商讨采取适当的跟进工作（例如向相关执法机构举报）；如没有业主组织，持牌物管公司须在合理及切实可行的范围内采取适当的跟进工作（例如向相关执法机构举报）。

指南：

- d(1) 如有关棚架工作于恶劣天气下（例如大雨或强风）或台风季节进行，持牌物管公司应加强监察工作。
- d(2) 如异常情况涉及一般违规事宜（例如发出过量噪音或在指定时段外施工），持牌物管公司应向有关承建商及 / 或业户或其授权人作出劝告，以作改善。如异常情况涉及棚架及 / 或工人的安全问题，持牌物管公司应实时通知有关承建商及 / 或业户或其授权人作出跟进及处理。

作出通报

守则：E(1) 持牌物管公司须在合理及切实可行的范围内于有关棚架工作开始前在有关物业大堂的显眼地方张贴通告，通知业户及相关人士（例如不同单位的住户）有关棚架工作的资料。

指南：

e(1) 持牌物管公司在通告内提供的数据应包括：

- (a) 涉事地方、设施、单位及楼层、工程性质及棚架维持搭建时间；及
- (b) 提醒业户及相关人士（例如不同单位的住户），特别是受影响的单位（例如棚架工作的邻近单位）应在工作期间关上窗户、棚架维持搭建期间应提高警觉、如发现棚架有异常情况（例如棚架上有可疑人士或声音），应立即通知物业的管理处或保安部。

棚架工作完成后的跟进工作

守则：F(1) 持牌物管公司在有关棚架工作完成后须：

- (a) 就守则第 A(1)段所述的棚架工作，自行；及
- (b) 就守则第 A(2)段所述的棚架工作，提醒有关工作的人士，适当地拆卸有关棚架及清理有关地方并妥善修复因棚架工作引致损毁的设施及地方。

F(2) 持牌物管公司须就守则第 A(2)、B(1)段或 B(2)段所述的棚架工作完成后：

- (a) 提醒有关承建商或业主组织（如适用），有关棚架须由曾受训练的工人（见附录 8）于合资格的人（见附录 9）的指示及直接监督下拆卸³⁵；
- (b) 妥善跟进有关承建商拆除有关棚架及清理有关地方；
- (c) 妥善跟进有关承建商妥善修复因棚架工作引致损毁的设施及地方；及
- (d) 适时处理退还相关装修按金。

³⁵ 详见注释 16。

F(3) 持牌物管公司须就守则第 C(2)段所述的棚架工作完成后：

- (a) 提醒有关业主或其授权人指示其聘用的承建商：
 - (i) 安排有关棚架由曾受训练的工人（见附录 8）于合资格的人（见附录 9）的指示及直接监督下拆卸³⁶；
 - (ii) 拆除有关棚架及清理有关地方；及
 - (iii) 妥善修复因棚架工作引致损毁的设施及地方。
- (b) 适时处理退还相关装修按金。

指南：

f(1) 守则第 F(2)(c) 及 F(3)(a)(iii) 段所述的损毁设施及地方应包括其他受影响的单位的设施及地方。

备存纪录

守则：G(1) 除守则第 C(2) 段所述相关业户或其授权人与有关承建商订立的棚架工作合约及相关的文件外，持牌物管公司须妥善备存每宗与棚架工作相关的纪录、文件及数据不少于 6 年³⁷。

指南：

g(1) 持牌物管公司应：

- (a) 确保有关纪录包括作出纪录雇员的姓名、职位、签署及日期，以便有需要时作出跟进；
- (b) 妥善备存有关纪录、文件及数据于合适的地方；及
- (c) 按有关当局根据法例及业主组织（如有）的书面要求，适时提供有关纪录、文件及数据以供审阅。

完

如本指南的中文版本与英文版本有不一致之处，以中文版本为准。

如本指南中涉及的任何法例或法规有任何修订，持牌人行事时须以该等修订的条文为准。

³⁶ 详见注释 16。

³⁷ 有关指引是参考《建管条例》第 20A(4) 条作出。

《工厂及工业经营条例》

附表 3
指明的构筑物及工程

1. 任何建筑物、大厦、墙壁、围栏或烟囱，不论它们在建造上是否完全或部分高于或低于地平线。
2. 任何道路、行车道、铁路、电车轨道、缆车轨道、缆道、架空缆车轨道或渠道。
3. 任何海港工程、船坞、码头、海防工程或灯塔。
4. 任何水道桥、高架桥、桥梁或隧道。
5. 任何污水渠、污水处理工程或滤水池。
6. 任何机场或与航空有关的工程。
7. 任何堤坝、水塘、井、渠管、暗渠、竖井或填海工程。
8. 任何渠务、灌溉或河道管制工程。
9. 任何关于水务、电力、煤气、电话、电讯、无线电或电视的装置或工程，或任何为制造或输送电力或为输送或接收无线电波或声波而设计的其他工程。
10. 任何专为支持机械、工业装置或输电缆而设计的构筑物。

悬空式竹棚架的工作安全

- 2024 年 4 月 19 日修订的《竹棚架工作安全守则》加强了监督悬空式竹棚架的工作安全。劳工处规定从 2024 年 10 月 19 日起，进行架设、相当程度上的扩建、更改或拆卸动悬空式竹棚架的工人，须持有特定及有效的安全训练证明书。

悬空式竹棚架（俗称「吊棚」 / 「飞棚」）



曾受训练的工人的规定

- 进行任何架设、相当程度上的扩建、更改或拆卸竹棚架的工人必须持有下列的证明书（及具备相关工作经验（如适用））：
 - 半熟练竹棚工（俗称「中工」）以及具备一年或以上的竹棚架工作经验（包括在正式训练期间所得的经验）；或
 - 注册熟练竹棚工（俗称「大工」）；或
 - 半熟练技工（临时）竹棚工；或
 - 熟练技工（临时）竹棚工。



「中级工艺测试」（俗称「中工」）证明书样本



「技能测试」（俗称「大工」）证明书样本

- 进行架设、相当程度上的扩建、更改或拆卸悬空式竹棚架的工人除了上述证明书外，还须额外持有由建造业议会发出的有效「中级悬空式棚架安全训练」证明书或「高级悬空式棚架安全训练」证明书。



「中级悬空式棚架安全训练」证明书样本



「高级悬空式棚架安全训练」证明书

《工厂及工业经营条例》

6A.

东主的一般责任

- (1) 工业经营的每位东主，均有责任在合理切实可行范围内，尽量确保其在工业经营中雇用的所有的人健康及工作安全。
- (2) 在不损害第(1)款所订的东主责任的概括性的原则下，该责任所扩及的事项尤其包括以下各项——
 - (a) 设置及保持在合理切实可行范围内尽量是安全和不会危害健康的工业装置及工作系统；
 - (b) 作出有关的安排，以在合理切实可行范围内尽量确保在使用、搬运、贮存和运载物品及物质方面，安全和不致危害健康；
 - (c) 提供所需的数据、指导、训练及监督，以在合理切实可行范围内尽量确保其在工业经营中雇用的所有的人健康及工作安全；
 - (d) 对于任何由东主控制的工业经营部分，在合理切实可行范围内尽量保持该部分处于安全和不会危害健康的状况，以及提供和保持进出该部分的安全和不会危害健康的途径；及
 - (e) 为其在工业经营中雇用的所有的人提供及保持在合理切实可行范围内尽量是安全和不会危害健康的工作环境。
- (3) 除第(4)款另有规定外，任何工业经营的东主违反本条的规定，即属犯罪——
 - (a) 一经循简易程序定罪——可处罚款\$3,000,000；或
 - (b) 一经循公诉程序定罪——可处罚款\$10,000,000。
- (4) 任何工业经营的东主无合理辩解而故意违反本条的规定，即属犯罪——
 - (a) 一经循简易程序定罪——可处罚款\$3,000,000 及监禁 6 个月；或
 - (b) 一经循公诉程序定罪——可处罚款\$10,000,000 及监禁 2 年。

《职业安全及健康条例》

6.

雇主须确保雇员的安全及健康

- (1) 每名雇主均须在合理地切实可行范围内，确保其所有在工作中的雇员的安全及健康。
- (2) 雇主没有遵守第(1)款的情况，包括（但不限于）下述各项 —
 - (a) 没有提供或维持在合理地切实可行范围内属安全和不会危害健康的作业装置及工作系统；
 - (b) 没有作出有关的安排，以在合理地切实可行范围内确保在使用、处理、贮存或运载作业装置或物质方面是安全和不会危害健康的；
 - (c) 没有提供所需的数据、指导、训练及监督，以在合理地切实可行范围内确保其在工作中的雇员的安全及健康；
 - (d) 对于任何由雇主控制的工作地点 —
 - (i) 没有维持该工作地点处于在合理地切实可行范围内属安全和不会危害健康的情况；或
 - (ii) 没有提供或维持在合理地切实可行范围内属安全和不会危害健康的进出该工作地点的途径；
 - (e) 没有为其雇员提供或维持在合理地切实可行范围内属安全和不会危害健康的工作环境。
- (3) 任何雇主没有遵守第(1)款，即属犯罪 —
 - (a) 一经循简易程序定罪——可处罚款\$3,000,000；或
 - (b) 一经循公诉程序定罪——可处罚款\$10,000,000。
- (4) 任何雇主如蓄意地没有遵守第(1)款、明知而没有遵守第(1)款或罔顾后果地没有遵守第(1)款，即属犯罪 —
 - (a) 一经循简易程序定罪——可处罚款\$3,000,000 及监禁 6 个月；或
 - (b) 一经循公诉程序定罪——可处罚款\$10,000,000 及监禁 2 年。

《工厂及工业经营条例》

6BA.

有关工业经营的东主不得雇用没有有关证明书的有关人士等等

(1) 在本条中 ——

同等文件

(equivalent document)指获处长认可为就第 6BA(7)(a)条而言等同于某人的有关证明书的文件;

有关人士

(relevant person)就某有关工业经营而言，指根据第(2)款就该工业经营而发布的公告所指的人;

有关工业经营

(relevant industrial undertaking)指根据第(2)款发布的公告所指的工业经营;

有关安全训练课程

(relevant safety training course)就某有关人士而言，指根据第(2)款就该人所属的某类人士而发布的公告所指的安全训练课程;

有关证明书

(relevant certificate)就受雇于有关工业经营的有关人士而言，指就该人修读与该工业经营有关的有关安全训练课程而发给该人的证明书;

指定日期

(appointed day)指根据第(17)款指定的日期;

证明书

(certificate)指第(2)款提述的证明书。

(2) 处长可藉宪报公告或以其认为适当的其他方式发布的书面公告，承认符合以下说明的某项安全训练课程 ——

(a) 为 ——

- (i) 受雇于附表 4 第 1 栏指明的工业经营；并
- (ii) 属在该附表第 2 栏相对于该工业经营之处指明的人，
的一类人士而设的；及

(b) 修读该课程的人会就该课程获发给证明书。

(3) 如任何人修读某项安全训练课程而获发给证明书，而该课程其后根据第(2)款于某日获承认，则就本条例而言，该份证明书具有与任何人在该日或其后修读该课程而获发给的证明书相同的效力；但如根据该款发布以承认该课程的公告另有订定，则属例外。

- (4) 如处长信纳某有关人士已通过符合以下说明的训练 ——
- (a) 相等于由有关安全训练课程所提供的训练; 及
 - (b) 所达标准并不低于该课程所提供的训练所达标准, 则 —
 - (i) 处长可向该人发给或安排向该人发给证明书, 该证明书的条款与倘若该人修读该课程则本会发给的证明书相同; 及
 - (ii) 就本条例而言, 如此发给的证明书具有与发给修读该课程的人的证明书相同的效力。
- (5) 自指定日期当日开始 —
- (a) 任何有关工业经营的东主均不得于该工业经营中雇用未获发给有关证明书或所持的有关证明书的有效期已届满的有关人士;
 - (b) (i) 如任何有关人士于紧接指定日期之前受雇于任何有关工业经营, 而他并未获发给有关证明书或所持的有关证明书的有效期已届满, 则除非该人在该日期后 1 个月内获发给有关证明书, 否则该工业经营的东主须在该日期后 1 个月届满时停止于该工业经营继续雇用该人;
 - (ii) 如任何有关人士在指定日期或之后受雇于任何有关工业经营, 而其有关证明书的有效期在其受雇期间届满, 则除非该人在该证明书的有效期届满后 1 个月内获发给有关证明书, 否则该工业经营的东主须在该证明书有效期届满后 1 个月届满时停止于该工业经营继续雇用该人。
- (6) 证明书 —
- (a) 的有效期在证明书指明的日期届满, 而该日期须是证明书发出当日后 1 年至 3 年期间内的某日;
 - (b) 如没有指明届满日期, 则其有效期在其发出当日后 3 年届满之时届满。
- (7) 每名受雇于有关工业经营并已获发给有关证明书(而该证明书的有效期未届满)的有关人士, 自指定日期开始 —
- (a) 均有责任在自己于该工业经营工作时, 携带该证明书, 或携带同等文件;
 - (b) 均有责任在以下人士要求下出示该证明书 —
 - (i) 除(c)段另有规定外, 该工业经营的东主或该东主为此目的而授权的东主代理人; 或
 - (ii) 除(d)段另有规定外, 职业安全主任; - (c) 在未能遵从根据(b)(i)段提出的要求出示该证明书的情况下 —
 - (i) (除第(ii)节另有规定外) 均有责任在该工业经营的东主根据第(8)款备存的纪录册内作出他已获发给证明书而该证明书的有效期未届满的声明, 而该声明须包含纪录册所规定的其他详情; 而
 - (ii) 在他在紧接该东主提出要求当日之前一天未有在该纪录册内作出同样声明的情况下(亦只有在该情况下) 他方可作出该声明; - (d) 均有责任在未能遵从根据(b)(ii)段提出的要求出示该证明书的情况下, 于 —
 - (i) 提出该要求的职业安全主任指明的; 及
 - (ii) 在所有情况下均属合理的, 地点及限期内出示该证明书。

- (8) 自指定当日开始，有关工业经营的东主——
 - (a) 须为施行第(7)(c)款按处长指明的形式设立及备存纪录册；
 - (b) 不得安排或准许于第(7)(c)款提述的任何声明在该等纪录册内作出之日起 18 个月届满前，将该声明从纪录册中删除。
 - (9) 凡有效期未届满的有关证明书已遗失、污损或销毁，获发给该证明书的有关人士除非已不再受雇于有关工业经营，否则须在合理切实可行范围内，尽快向处长提出要求补发条款相同的有关证明书的申请，任何该等申请可包括或规定须附同该人所作的关于该证明书的遗失、污损或销毁的法定声明。
 - (10) 如有人根据第(9)款提出申请要求补发证明书以替补某份有关证明书，而处长信纳该有关证明书确实已遗失、污损或销毁，则处长须应申请补发或安排补发有关证明书。
 - (11) 就本条例而言，应根据第(9)款提出的申请而补发的有关证明书具有与被替补的有关证明书相同的效力。
 - (12) 除第(13)款另有规定外，任何东主违反第(5)款，即属犯罪，一经定罪，可处第 6 级罚款。
 - (13) 在检控第(12)款所订的罪行时，如有关东主证明他相信（而他如此相信是合理的）该罪行关乎的有关人士已获发给有关证明书并且该证明书的有效期未届满，即可以此作为免责辩护。
 - (14) 任何受雇于有关工业经营的有关人士——
 - (a) 作出第(7)(c)款所提述的声明；而
 - (b) 在作出该声明时并非已获发给有效期未届满的有关证明书，即属犯罪，可处第 3 级罚款。
 - (15) 任何有关人士无合理辩解而违反第(7)(d)款，即属犯罪，可处第 3 级罚款。
 - (16) 任何东主违反第(8)款，即属犯罪，一经定罪，可处第 4 级罚款。
- *(17) 教育统筹局局长可藉宪报公告，为第(5)、(7)及(8)款的目的而指定某日期。
- (18) 第(17)款所指的公告是附属法例。
- (19) 为免生疑问，现宣布：就《雇佣条例》(第 57 章)第 2(1)条所指的雇员而言，除按照该条例的条文外，第(5)(b)款的施行并不令任何雇主有权终止任何雇员的雇佣合约。

编辑附注：

*2001 年 5 月 1 日为根据本款指定的日期 —— 见第 59 章，附属法例 AH。

《工厂及工业经营条例》

6B.

受雇的人的一般责任

- (1) 工业经营的每名受雇的人，于工作时均有责任——
 - (a) 为其本人及其他人（可能受到该受雇的人工作时的作为或不作为所影响者）的健康及安全，采取合理的谨慎措施；及
 - (b) 在本条例为确保工业经营中受雇的人的健康及安全，而施加于工业经营的东主或任何其他人的责任或规定方面，在有需要的范围内，尽量与东主或该等其他人合作，使该责任或规定得以执行或遵从。
- (2) 任何人违反第(1)款的规定，即属犯罪，一经定罪，可处罚款\$150,000。
- (3) 在工业经营中受雇的人无合理辩解而故意于工作时作出任何相当可能危及其本人或他人的事情，即属犯罪，一经定罪，可处罚款\$150,000 及监禁 6 个月。

《职业安全及健康条例》

8.

工作中的雇员须照顾其他人并须与雇主合作

- (1) 任何在工作中的雇员——
 - (a) 须在合理地切实可行范围内, 照顾在其工作地点并有可能因其在工作中的作为或不作为而受影响的人(包括雇员本身)的安全及健康; 及
 - (b) 对于本条例或任何其他条例为确保安全或健康而施加于其雇主或任何其他人的任何规定, 须在合理地切实可行范围内, 尽量在所需的情况下与其雇主或该等其他人合作以使该等规定得以遵守。
- (2) 任何雇员如没有遵守第(1)款, 即属犯罪, 一经定罪, 可处罚款\$150,000。
- (3) 任何雇员如蓄意地没有遵守第(1)款或明知而没有遵守第(1)款或罔顾后果地没有遵守第(1)款, 即属犯罪, 一经定罪, 可处罚款\$150,000 及监禁 6 个月。

曾受训练的工人（竹棚架）

「曾受训练的工人」³⁸

1. 在搭建竹棚架而言，曾受训练的工人是指竹棚工在合资格的人的直接监督下，负责在地盘内架设、相当程度上的扩建、更改和拆卸竹棚架，并已圆满地完成相等于附录 9 所述为「合资格的人」而举办的正式竹棚工作训练，或已在建造业议会举办的竹棚工中级工艺测试中取得合格的成积，以及具备一年或以上的竹棚架工作经验（包括在正式训练期间所得的经验）。根据《建造业工人注册条例》（第 583 章）注册为竹棚业注册熟练、半熟练、熟练（临时）和半熟练技工（临时）的竹棚工，亦会被视为曾受训练的工人。
2. 在搭建悬空式竹棚架而言，除第 1 段的要求外，曾受训练的工人是指持有由建造业议会发出的有效「高级悬空式棚架安全训练」证明书或「中级悬空式棚架安全训练」证明书的人。

³⁸ 见注释 6。

合资格的人（竹棚架）

「合资格的人」³⁹

1. 根据《建筑地盘(安全)规例》（第 59I 章）（《建筑地盘规例》）第 2 条，就《建筑地盘规例》规定须由合资格的人执行的职责而言，指符合下述情况的人：
 - (a) 由承建商指定执行该职责，而《建筑地盘规例》规定该承建商须确保该职责由合资格的人执行；及
 - (b) 因其所受的实质训练及实际经验而有足够能力执行该职责。
2. 在一般情况下：
 - (a) 在搭建竹棚架而言，合资格的人须曾受「实质训练及实际经验」，是指该人
 - (i) 已圆满地完成正式的竹棚工作训练，例如根据《学徒制度条例》（第 47 章）第 28 条所规定的竹棚工学徒训练，或香港建造学院（包括前建造业议会训练学院）举办的一年全日制建造棚架科基本工艺课程，或其他类似的竹棚训练课程 / 计划，或已在建造业议会举办的竹棚工技能测试中取得合格的成绩；
 - (ii) 具备十年或以上的竹棚架工作经验（包括在正式训练期间所得的经验）；及
 - (iii) 能阅读理解棚架计划书、设计图、规格及棚架施工方法说明书，使其能有足够能力监督棚架工程及证实棚架的安全性。他亦应能找出在周围现存及可预见的潜在危险或能影响雇员卫生或危害雇员的工作环境。
 - (b) 合资格的人应由承建商以书面指定及应获授权可采取实时措施去消减上述现存及可预见的潜在危险。

³⁹ 见注释 6。

悬空式竹棚架「搭、拆、改」工作前检查表（范本）

（供前线物业管理人员参考用）

1. 平安卡	
<input type="checkbox"/>	 <p>「建造业安全训练」证明书样本（俗称「平安卡」）</p> <p>所有进行建筑工程的受雇人士，包括悬空式竹棚架（俗称「吊棚」／「飞棚」）工人须持有有效的平安卡</p>
2(a). 吊棚「曾受训练的工人」的证明书	
<input type="checkbox"/>	<p>吊棚的工人须持有下列证明书（及具备相关工作经验（如适用））才可架设、相当程度上的扩建、更改和拆卸吊棚</p>  <p>+ 1 年经验</p> <p>（包括在正式训练期间所得的竹棚架工作经验）</p> <p>「中级工艺测试」（俗称「中工」）证明书样本</p>
2(b). 吊棚「技能测试合格」的证明书	
<input type="checkbox"/>	 <p>「技能测试」（俗称「大工」）证明书样本</p>



3. 有提供稳固的系稳物

<input type="checkbox"/>	<p>系稳物有效的检查报告</p> <p></p> <p>羊眼圈</p>
<input type="checkbox"/>	<p>✓ 由专业结构或机械工程师签发；或</p> <p>✓ 由已完成职安局举办的「供连接悬空式竹棚架个人防堕装置的系稳锚固装置及浇注锚固装置之选择、安装、使用、检查及测试合格证书课程」（简称 ACCP）的合资格人士签发。 (只适用于吊棚)</p> <p></p> <p>流动式临时防堕繫稳装置</p>

劳工处职安健投诉热线： 劳工处职安健投诉表格：

2542 2172

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



免责声明

本检查表旨为物业管理从业员提供参考，以便有效地监察悬空式竹棚架工作，并不代表其包含悬空式竹棚架安全工作的所有法定要求。本检查表内容仅供一般指引之用，并不会减轻、限制或取代任何人须依法履行法定职责的法律责任。使用人例如管理及督导人员，应自行评估本检查表内容的适用性，以决定是否可应用在自身的情况及作业。