

處理棚架工作

操守守則

編號: C13/2022



序言

以下載有實務指引的《操守守則》（「守則」）乃物業管理業監管局根據《物業管理服務條例》（第626章）（《條例》）第5條就施行第4條（違紀行為）而發出的。雖然持牌人¹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條文的證明，可作為有助於確立或否定受爭議的事宜的依據。

背景

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²而涉及棚架工作³；(b)為其提供物管服務的物業聘用承辦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。監管局制訂守則向持牌物管公司就進行棚架工作事宜提供實務指引。

¹ 「持牌人」一詞是指持有以下牌照的人士：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。

² 《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」。

³ 根據《建築地盤（安全）規例》（第591章）（《建築地盤規例》）第2條，「建築地盤」指「正進行建築工程的地方，以及緊接該地方而用以貯存用於或擬用於建築工程的物料或工業裝置的附近範圍」，而「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」。



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（即沒有聘用承辦商）建築工程而涉及棚架（一般而言指工作平台）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1及附錄2的規定）；及
 - (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3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⁴（如有）直接聘用，持牌物管公司須告知該業主組織有關附錄1至附錄3的規定並提醒其須按照有關規定行事。

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辦商進行建築工程而涉及棚架工作時須：
- (a) 確保有關承辦商按訂立的棚架工作合約條款行事；
 - (b) 提醒有關承辦商必須按相關法例／附屬法例⁵及相關機構發出的指引⁶行事；

⁴ 「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）」。

⁵ 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））下有有關僱主必須購買僱員補償保險的規定等）。

⁶ 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/common/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-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/加強懸空式竹棚架安全及通報事宜安排指引.pdf>)。



- (c) 提醒有關承辦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⁷；
- (d) 提醒有關承辦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⁸；
- (e) 提醒有關承辦商相關棚架須由曾受訓練的工人於合資格的人士的指示及直接監督下搭建⁹；
- (f) 提醒有關承辦商相關棚架在首次使用前、經過擴建或更改後、經歷天氣情況、及其後每次使用前的14天內，須由合資格人士作出檢查，並按相關規定作出報告^{10,11}；
- (g) 檢視有關承辦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人士按規定作出的報告。

B(2) 如守則第B(1)段所述的承辦商由業主組織（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)段的事宜，讓其向有關承辦商作出相關提示。

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¹²。

⁷ 詳見《建築地盤規例》第38A條的規定。

⁸ 詳見《建築地盤規例》第38B條的規定。

⁹ 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。

¹⁰ 詳見《建築地盤規例》第38F(1)條的規定。

¹¹ 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)。

¹² 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。

- 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辦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辦商：
- (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¹³及相關機構發出的指引¹⁴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¹⁵；
 - (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¹⁶；
 - (e) 安排相關棚架由曾受訓練的工人於合資格的人士的指示及直接監督下搭建¹⁷；
 - (f) 於相關棚架在首次使用前、經過擴建或更改後、經歷天氣情況、及其後每次使用前的14天內，安排合資格人士作出檢查，並按相關規定作出報告^{18,19}；
 - (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人士按規定作出的報告。

¹³ 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）。

¹⁴ 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/common/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-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/加強懸空式竹棚架安全及通報事宜安排指引.pdf>)。

¹⁵ 詳見《建築地盤規例》第38A條的規定。

¹⁶ 詳見《建築地盤規例》第38B條的規定。

¹⁷ 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。

¹⁸ 詳見《建築地盤規例》第38F(1)條的規定。

¹⁹ 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)。

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辦商就守則第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辦商（如由物管公司或業主組織聘用）即時停止有關棚架工作或要求相關單位業戶或其授權人指示有關承辦商（如由個別單位的業戶或其授權人聘用）即時停止有關棚架工作，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）。

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。

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) 提醒有關承辦商或業主組織（如適用），有關棚架須由曾受訓練的工人於合資格的人士的指示及直接監督下拆卸²⁰；
 - (b) 確保有關承辦商拆除有關棚架及清理有關地方；
 - (c) 確保有關承辦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。
- 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辦商：
 - (i) 安排有關棚架由曾受訓練的工人於合資格的人士的指示及直接監督下拆卸²¹；
 - (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。

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辦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²²。

²⁰ 詳見《建築地盤規例》第38E條的規定。

²¹ 詳見《建築地盤規例》第38E條的規定。

²² 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》

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會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會危害健康的狀況，以及提供和保持進出該部分的安全和不會危害健康的途徑；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會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\$3,000,000；或
 - (b) 一經循公訴程序定罪 — 可處罰\$10,000,000。
- (4) 任何僱主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 —
 - (a) 一經循簡易程序定罪 — 可處罰\$3,000,000及監禁6個月；或
 - (b) 一經循公訴程序定罪 — 可處罰\$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在其受僱期間屆滿，則除非該人在該證明書的有效期屆滿後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末屆滿，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末屆滿的有關證明書，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。

如本守則的中文版本與英文版本有不一致之處，以中文版本為準。



相關《良好作業指南》

物業管理業監管局

📍 香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心8樓806-8室

☎ (852) 3696 1111

📄 (852) 3696 1100

@ enquiry@pmsa.org.hk

