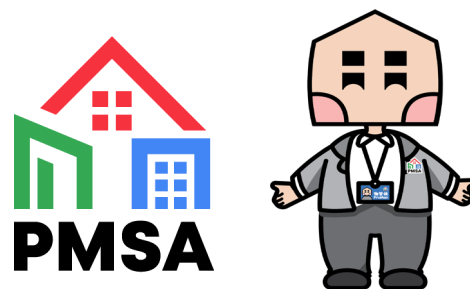


物業管理業的 懸空式竹棚架安全

物業管理業監管局
9.10.2025



物業管理業監管局

- 根據《物業管理服務條例》（第626章）成立。
- 監管局主要職能：

1. 透過發牌規管提供物業管理服務。

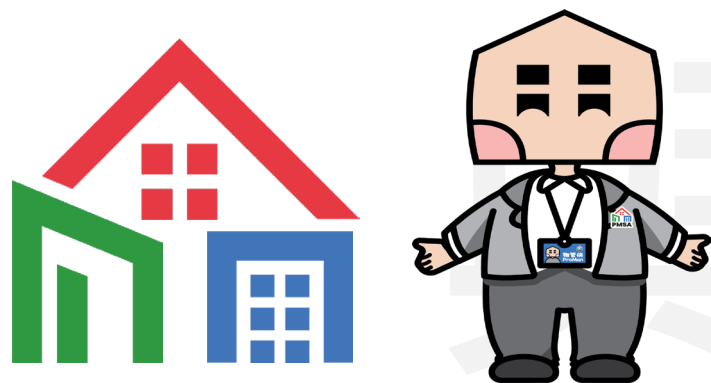
2. 推動物管專業行事持正。

3. 提高物管專業的能力。

4. 提升物管業的專業地位。

服務優質

推動物管專業行事持正



制定操守守則

- 發出載有實務指引的操守守則
 - 為業界就不同物管範疇提供實務指引
 - 為物管服務製訂客觀標準
- 增加物管業界工作規範的透明度
- 提高大眾對物管行業運作的認識
- 減少就物管服務的爭拗和投訴
- 已發出24份操守守則及良好作業指南









處理棚架工作

操守守則

編號: C13/2022



生效日期: 2022年7月29日

www.pmsa.org.hk

2022年7月發出，2023年7月修訂

最新修訂已於**2024年10月19日**生效

懸空式竹棚架（俗稱「吊棚」 / 「飛棚」）





進行棚架工作

- 聘用合適及符合良好安全紀錄的承建商進行棚架工作
- 安排棚架由曾受訓練的工人於「合資格的人」指示及直接監督下架設、擴建、更改或拆卸
- 於棚架在首次使用前、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，並按規定作出報告

監察棚架工作

- 適時（包括於施工前）**抽查**承建商進行棚架工作的人員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，需檢查是否已由**合資格人士**簽發檢查報告）
 - **流動式臨時防墮繫穩裝置**，需檢查是否已由**合資格人士**簽發檢查報告
 - 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認可的標準或規定。



處理棚架工作

操守守則

編號: C13/2022



生效日期: 2022年7月29日

www.pmsa.org.hk

監察棚架工作

- 持牌物管公司須就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。
- 如發現承建商進行棚架工作時**違反法例要求**，須指示承建商即時**停止**棚架工作，並採取適當的跟進（例如向執法機構**舉報**）。

監察棚架工作

- 適時（包括於施工前）抽查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）
 - 其他有關訓練的相關證明/紀錄 – 如ACCP/DOCC（只適用於懸空式竹棚架工作）
- 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；或有關工人已持有「大工」牌）





懸空式竹棚架「搭、拆、改」工作前檢查表

平安卡



建造業安全訓練證明書
Construction Industry Safety Training Certificate
 工廠及工業經營條例第 6BA(2) 條
 Section 6BA(2) of the Factories and Industrial Undertakings Ordinance

持證人姓名 Holder's Name
 (中文) : _____
 (English) : _____

編號 Reference No. : _____

完成課程日期 Date of Course Completion : _____
 (請以月/日/年填寫) (dd/mm/yyyy)

有效期限 Validity Period : 由 From _____ 至 To _____ 止
 (請以月/日/年填寫) (dd/mm/yyyy)

本證明書由 [簽署機構] 簽發
 Issued by [provider of recognised training course]

此證明書須由持證人妥善保存。
 This certificate is issued and should be kept by the certificate holder.

「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



吊棚「曾受訓練的工人」的證明書

吊棚的工人須持有下列證明書（及具備相關工作經驗（如適用））才可架設、相當程度上的擴建、更改和拆卸吊棚



+ 1年經驗

「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



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

竹棚架「大工」證明書
及具備十年或以上的竹棚架工作經驗

處理棚架工作

操守守則

編號: C13/2022



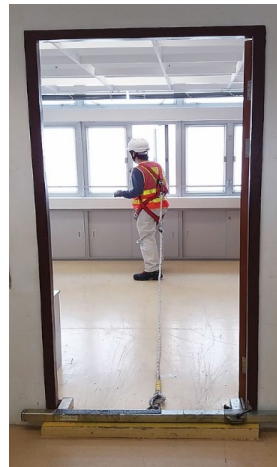
生效日期: 2022年7月29日

www.pmsa.org.hk

有提供穩固的繫穩物



羊眼圈



流動式臨時防墮繫穩裝置

繫穩物有效的檢查報告

- ✓ 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）；
- ✓ 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

《物業管理服務條例》下的違紀行為

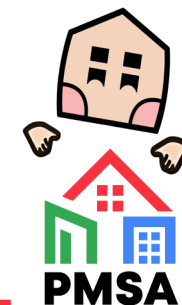
違紀行為

- 持牌人在專業方面，有失當或疏忽行為
- 法庭裁定持牌人違反《建築物管理條例》或公契中適用的規定

紀律制裁

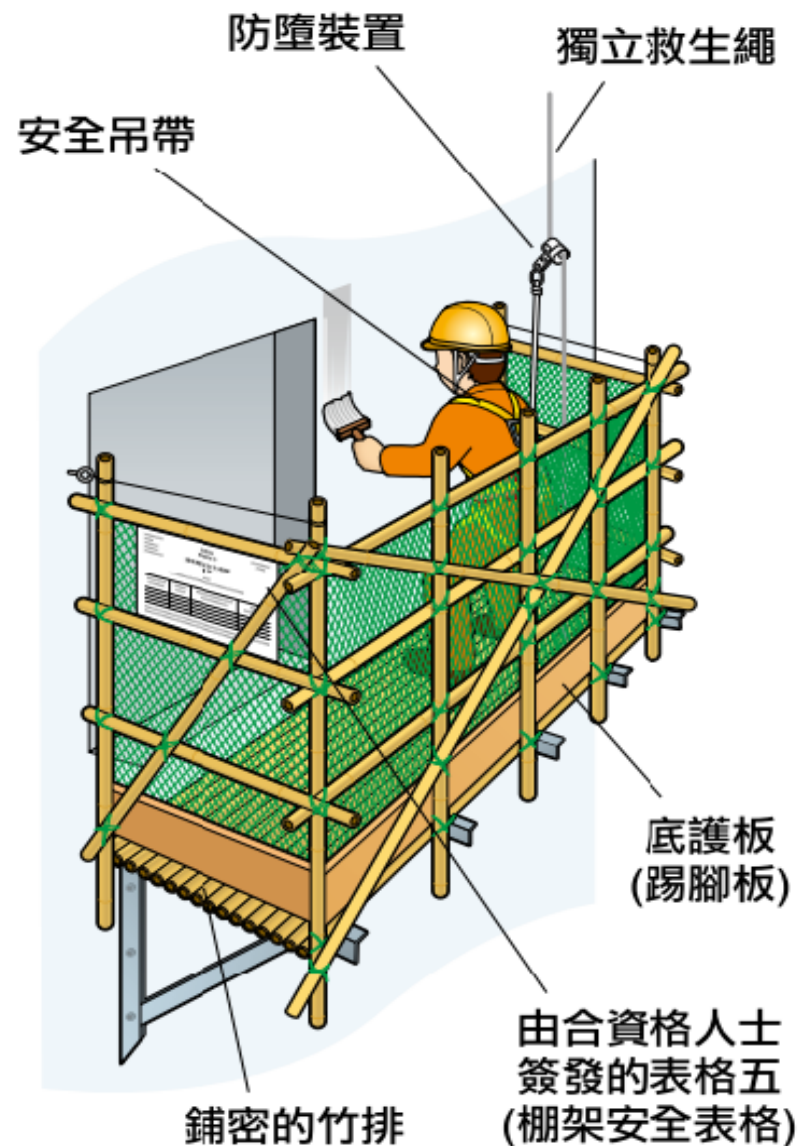
如在進行紀律聆訊後証實有違紀行為，監管局可作出以下命令：

- 作出口頭警告或書面譴責；
- 施加罰款（最高額\$300,000）；
- 對牌照施加條件；
- 更改牌照的條件；
- 暫時吊銷牌照；
- 撤銷牌照。



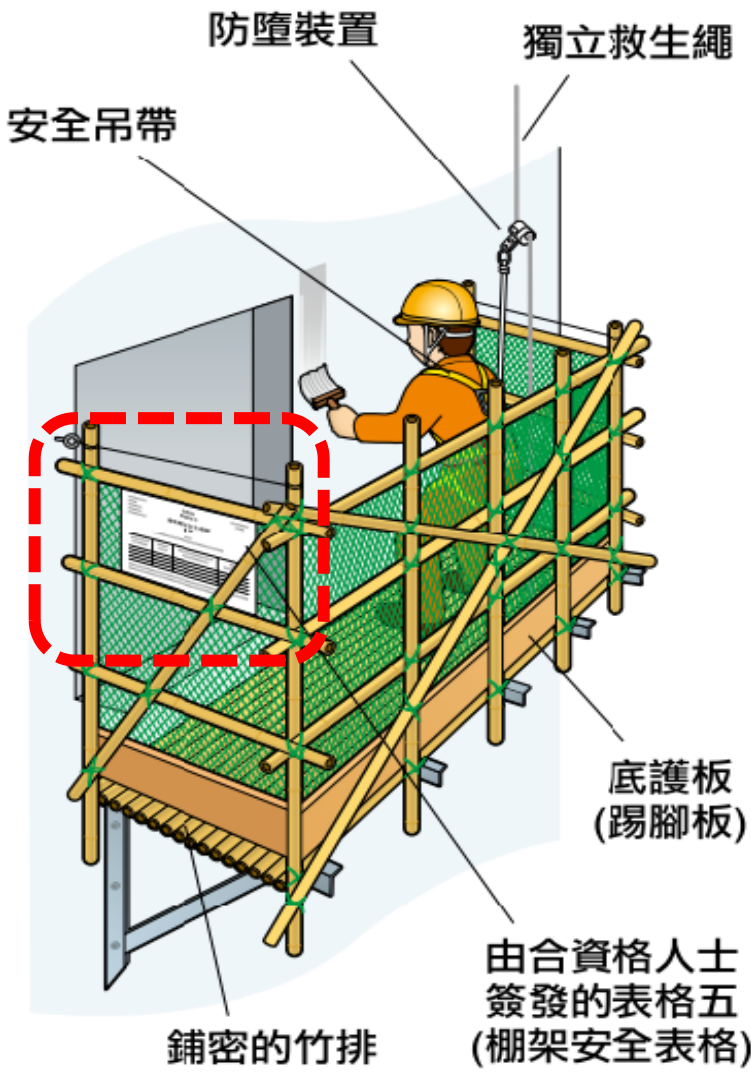
確保棚架工作安全

業主、物管公司、承建商、工人
均有責任



棚架工作安全的合規要求

- 並不需要展示棚架工人的個人資料和工人證明書
- 表格五並不是由棚架工人提供予前線物管人員



僱主或承建商姓名或名稱
Name or Title of Employer
or Contractor

建築地盤地址
Address of Site

開始施工日期
Work Commenced Date

表 格 五
FORM 5

[規例第 38F(1)條]
[reg. 38F(1)]

建築地盤(安全)規例
棚 架

每十四日一次或在其他場合執行的檢查結果報告

本表格乃由勞工處處長為施行建築地盤(安全)規例第 38F(1)條而認可

Construction Sites (Safety) Regulations

SCAFFOLDS

REPORTS OF RESULTS OF FORTNIGHTLY OR OTHER INSPECTIONS

Form approved by the Commissioner for Labour for the purposes of
regulation 38F(1) of the Construction Sites (Safety) Regulations

有關棚架的說明或所在地點 Description or location	檢查日期 Date of inspection	檢查結果 註明該座棚架是否處於安全操作狀態 Result of inspection State whether the scaffold is in safe working order	檢查者簽署及職銜 Signature and designation of person who made the inspection
(1)	(2)	(3)	(4)

任何合資格檢驗員或合資格的人，如向承建商交付他明知有任何要項屬虛假的證明書或報告，即屬犯罪；一經定罪，可處罰款二十萬元及監禁十二個月。
Any competent examiner or competent person who delivers to a contractor a certificate or makes a report which is to his knowledge false as to a material particular shall be guilty of an offence and shall be liable on conviction to a fine of \$200,000 and to imprisonment for 12 months.

CSSR-F5



謝謝。



www.pmsa.org.hk