宁静装修
管理指引

環境保護署
Environmental Protection Department

www.epd.gov.hk

目录

简介 P.2-3

进行装修工程前 P.4-5

进行装修工程期间 P.6-9

装修工程完结后 P.10

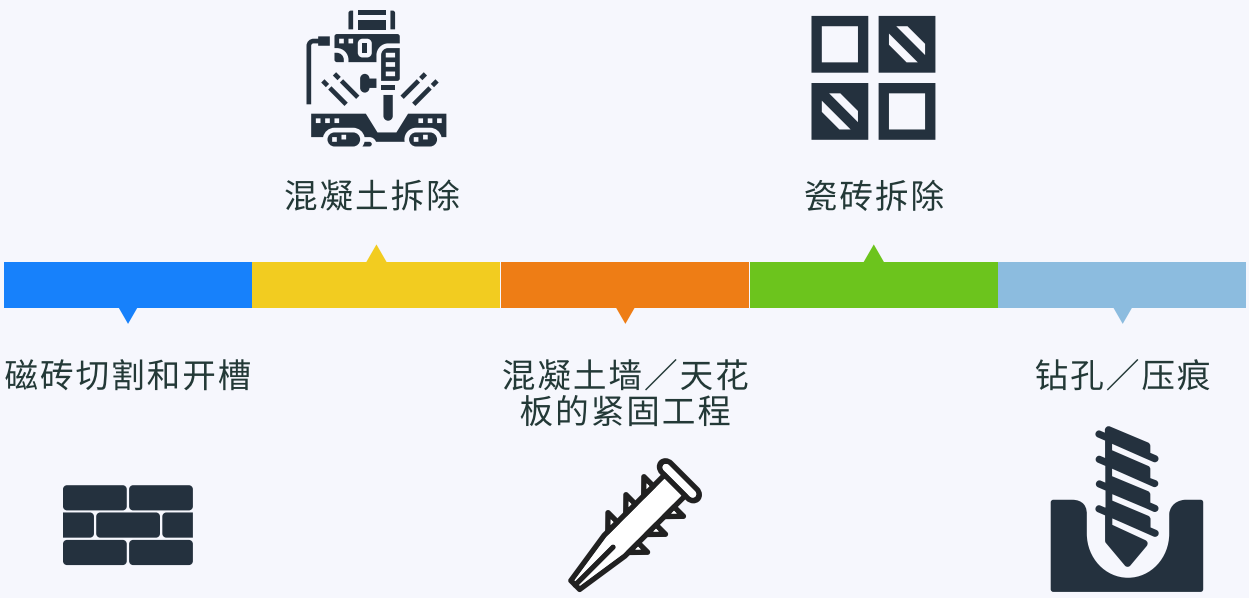
与装修申请表格有关的噪音方面的建议条款样本 P.11

简介

在香港，大多数市民都居住在多层和高层住宅中，屋苑内的装修工程所发出的噪音干扰是大众普遍关注的问题。家居装修期间产生的滋扰是必然发生的事，居民或邻居几乎都不可避免地要忍受一定程度的噪音干扰，不仅日常生活被搅乱或被迫作出调整，噪音滋扰亦为人们的身心健康状况带来负面影响。因此，物业管理公司有必要做好管理工作，以限制及减少装修工程中产生的噪音。

导致侵入性噪音的常见装修工程活动，包括但不限于混凝土拆除、瓷砖拆除、钻孔／压痕、混凝土墙／天花板锚固、磁砖切割和开槽。以上提及的这些活动皆涉及打击工具的操作，需要使用更宁静的装修替代设备或方法以减少对居民的滋扰。

上图：装修噪音须被减少



上图：常见的较嘈装修活动

《管理指引》是一套室内装修守则的样本，可用于解决常见的嘈吵装修活动，内容包括一些预防措施，以在规划阶段减轻或避免过度噪音。它可以作为一种物业管理工具，以辅助香港的业主立案法团（IO）、业主委员会（OC）和互助委员会（MAC）等的物业管理组织和大厦管理公司。组织可进行适当的修改，以切合居民及其运作的需要。

为减低在家居装修时使用撞击式工具，本指引建议禁止在住宅内使用重量超过或10公斤的电炮／电凿。使用重量少于10公斤 的电炮／电凿时，则需要预先向物业管理组织申请。每份申请应限制操作时间于为最多连续 5 天。更多其他适用的条款可以在本指引中找到。

进行装修工程前

及时提交申请

1. 所有业主／住户须于最少三个工作天内前将“室内装修申请表”及“室内装修保证书”填妥，交回管理处办理手续。

提交技术细节

2. 申请水喉工程、电线工程、棚架工程、墙壁或结构改建工程等具体装修工程者，须于申请装修工程手续时，连同图则、草图、施工进程及工程规格附上。

购买保险加强保障

3. 所有业主／住户须确保其聘用的承建商／工人已购买足够的“公众责任保险（第三者保险）”及“劳工保险”。所有额外相关文件（保险单证明文件）须与上述（一）（二）项申请文件一并提交。

上图：管理参考指南制定了一套样本房屋规则，以解决常见的嘈杂装修活动，其中包括一些预防措施，以在规划阶段减轻或避免过度噪音

聘用注册承办商

4. 所有业主／住户须聘用已注册的承办商进行有关装修工程。

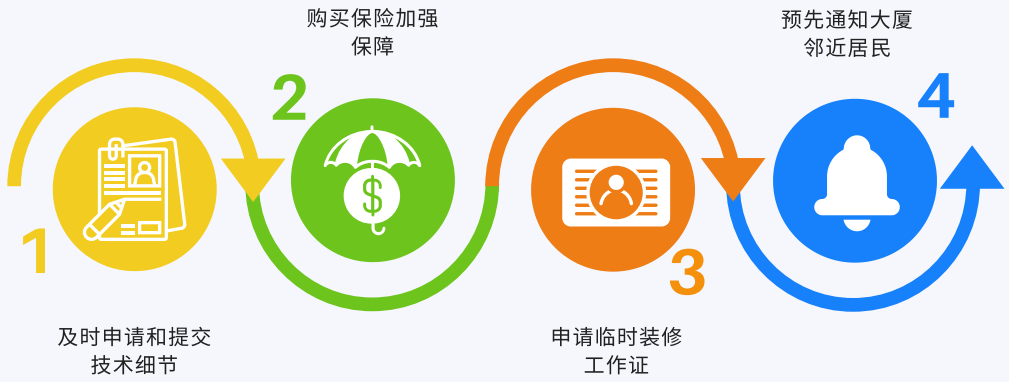
申请临时装修工作证

5. 承办商及其雇用之工人须填妥“临时装修工作证申请表”并于管理处办理登记手续及领取“临时装修工作证”。

预先通知大厦邻近居民

6. 在装修工程开始前，管理处须于大厦内张贴通告，知会邻近居民／单位或其他人，即将进行有关可能装修工程产生噪音滋扰的装修工程。

7. 所有业主／住户须在整个装修工程期间，将管理处签发的装修批准函张贴于单位门口以资识别或检查 。



上图：装修前的良好准备

进行装修工程期间

指定时段内进行装修工程

8. 管理处应订立指定装修工程时段，以维持大厦宁静的环境，例子如下：

a) 装修工程只可于星期一至五上午九时至下午六时期间，及星期六上午九时到至下 午 一 时期间进行。星期六不可进行噪音工程。星期日及公众假期全天禁止进行任何装修工程。

b) 所有装修工程应在三个月内完成，如有关单位装修超过期限，必须于装修期结束前七个工作日内，重新向管理处提交申请延期。

指定范围内进行装修工程

9. 所有装修工程须在单位内进行，不得占用公众地方如楼梯、走廊、电梯大堂等。

10. 为避免于装修工程期间，噪音、气味及灰尘滋扰影响公共场所及邻近居民，应尽量把所有大门、铁闸或窗户关上，或用胶带、帆布或塑料片妥善围封。

上图：装修期间的守则

随身携戴临时装修工作证

11. 装修承办商所属的工人需于每日装修工程开始前，前往管理处出示身份证明文件例如身份证或平安卡（绿卡），以办理登记手续及领取“临时装修工作证”。如有损坏或遗失，将从装修按金中以扣除金额。

12. 装修承办商及其所属的工人必须随身携带“临时装修工作证”以资识别。

限制带滋扰性噪音的装修工程

13. 任何有关工程涉及带持续性或严重滋扰性噪音的工作，例如拆除旧有装修、清拆墙身或地板等，业主／住户必须在动工前三个工作日内向管理处提出申请，并须得到批准后才能开始进行。

14. 所有拆卸工作必须在工程展开后的五天内完成。

15. 10公斤或以上的电炮／电鎚均禁止在住宅大厦内使用。

采取消减噪音措施

16. 业主／住户需在装修申请表上详细列明将于装修工程期间采取有关控制噪音的措施。

17. 业主／住户应尽量使用预先制造家俬和于装修场地外制造的产品，以减少装修噪音。

使用宁静装修设备

18. 为了减低各项装修活动产生的噪音问题，下表推荐了可供业主／住户参考的各种装修设备：

较烦扰的装修工序	宁静装修设备种类
1 混凝土拆除	手提油压夹混凝土机
2 瓷砖拆除	轻便电炮／电凿
3 钻孔	手提开孔机
4 混凝土墙／天花板锚固	电动直接紧固钉枪
5 磁砖切割	手提式切砖机
6 开槽	开槽机

手提油压夹混凝土机

轻便电炮／电凿

手提开孔机

电动直接紧固钉枪

手提式切砖机

开槽机

遵从大厦公契要求

19. 所有业主/住户应仔细阅读有关《大厦公契》内的要求，并在装修工程期间遵守。

规范所雇用的承包商/装修工人行为

20. 所有业主／住户有责任规范其聘请的装修承办商／工人的行为，并督促他们严格遵守要求、规则或法例。

21. 所有业主／住户必须对其聘请的装修承办商／工人负有全部责任，有关对公共设施或附近单位造成任何的不便、损失、滋扰、伤害或破坏，承担第三方的赔偿责任。

物业管理组织巡查

22. 根据大厦管理机构制定的规定，管理处有权派员进入装修单位，以：

a) 进行检查

b) 检查装修内容是否符合“室内装修申请表”，以及装修项目是否符合大厦管理机构制定的规定、《大厦公契》要求以及相关的政府条例

物业管理组织面对违规行为的权利

23. 如发现任何违规或未经授权的装修工程，管理处将保留以下权利：

- 拆除任何未经批准之装置及建设等物件；
- 禁止未获批准装修之工人进入大厦及使用公共设施

装修工程完结后

申请取回装修保证金（如适用）

24. 工程完竣后，按金收据及填妥的“退回装修按金申请表”需交回管理处以作申请有关处理工程按金之退款安排。

25. 工程完竣后，须交还“临时装修工作证”于管理处。如有损坏或遗失，将从装修按金中扣除相关金额。

26. 工程完竣后，经管理处/服务中心进行检查确定后，并需符合以下规定，按金将获如数免息发还：

- 一切工程均遵照大厦管理机构制定的规定、《大厦公契》要求完成；
- 是次工程并未对大厦内公共设施造成任何的不便、损失、滋扰、伤害或破坏；
- 无泥头、废料、装修工具或垃圾遗留于公众地方例如楼梯、走廊、电梯大堂等；

装修工程完结后，务必记得申请取回装修保证金。

与装修申请表格有关的噪音方面的建议条款（样本）

宁静装修先导计划

宁静装修住户守则

预先通知大厦邻近居民

在装修工程开始前，管理处须于大厦内张贴通告，知会邻近居民／单位或其他人，即将进行有关可能装修工程产生噪音滋扰的装修工程。

指定时段内进行装修工程

装修工程只可于星期一至五上午九时至下午六时期间，及星期六上午九时到至下午一时期间进行。星期六不可进行噪音工程。星期日及公众假期全天禁止进行任何装修工程。

装修工程时

为避免于装修工程期间，噪音、气味及灰尘滋扰影响公共场所及邻近居民，应尽量把所有大门、铁闸或窗户关上，或用胶带、帆布或塑料片妥善围封。

限制噪音装修工程

- 拆除旧有装修、清拆墙身或地板等，业主／住户必须在动工前三个工作日内向管理处通知邻近居民，才能开始进行。
- 所有拆卸工作必须在工程展开后的五天内完成。
- 10公斤或以上的电炮／电凿均禁止在住宅大厦内使用。

采取消减噪音措施

- 业主／住户需在装修申请表上详细列明将于装修工程期间采取的有关控制噪音的环保装修措施。
- 业主／住户应尽量使用预先制造家俬和于装修场地外制造的产品，以减少装修噪音。

环境保护署 Environmental Protection Department　www.epd.gov.hk

宁静装修先导计划

使用宁静装修设备

为了减低各项装修活动产生的噪音问题，下表推荐了可供业主／住户参考的各种装修设备：

1 混凝土拆除	手提夹混凝土机
2 瓷砖拆除	轻便电炮／电凿
3 钻孔	手提开孔机
4 混凝土墙／天花板锚固	电动直接紧固钉枪
5 磁砖切割	手提式切砖机
6 开槽	开槽机

环境保护署 Environmental Protection Department　www.epd.gov.hk

宁静装修先导计划

宁静装修核对清单

地址：_____

联络人：_____　联络电话：_____

装修期：_____

1. 装修期	✓ / ✗
装修工程于星期一至五早上九时至下午六时进行或星期六早上九时至下午一时内进行	
星期六禁止噪音工程	
所有拆卸工程在五天内完成	
已透过管理处通知邻近居民装修即将进行	
2. 装修设备	✓ / ✗
不会使用超过十公斤的电炮／电凿	
3. 装修计划	✓ / ✗
已提交装修拆卸工作详情	
已提交消减噪音措施详情	

本人明白并会遵从以上宁静装修住户守则。

负责人姓名及签署：_____　日期：_____

职员专用

检查人员姓名及签署：_____　日期：_____

環境保護署
Environmental Protection Department

www.quietrenovation.com