

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

房屋及規劃地政局

香港花園道美利大廈
九樓



Housing, Planning and Lands Bureau
9/F, Murray Building
Garden Road, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HPLB (B) 68/02/06 Pt. 4

電話 Tel.: 2848 6007

來函檔號 Your Ref.

傳真 Fax: 2899 2916

香港中區昃臣道 8 號
立法會大樓立法會秘書處秘書長
(經辦人：朱漢儒先生)
(傳真號碼：2869 6794)

朱先生：

二零零六年三月二日
立法會議員與觀塘區議會議員會議及午餐聚會

違例建築物

謝謝你於 2006 年 3 月 17 日的來信，經諮詢屋宇署後，我們現回覆如下。

香港違例建築物(僭建物)的問題嚴重。就政府土地上的僭建物問題，地政總署有既定政策處理，包括在有關土地上張貼通告飭令涉嫌違法者在指定期限內停止非法佔用該幅土地，若不獲遵從，地政總署可驅逐該土地上的任何人、接管該土地上的任何財產或構築物、拆掉該土地上的構築物及／或檢控違例者。過去大部分牽涉在政府土地上僭建的個案，均在地政總署張貼有關通告後得到解決。

而為進一步提升私人樓宇的安全及更有效處理僭建物問題，政府於 2001 年經廣泛諮詢社會各界人士，包括立法會、土

地建設諮詢委員會、區議會、多個專業及代表團體和業主立法團等的意見後，訂出清拆僭建物政策，列出了處理各種僭建物的緩急先後次序。該政策旨在以最有效運用資源的方式去處理全港各區僭建物問題（詳情見附件）。簡而言之，屋宇署作為專業部門，會將一些有重大結構破損或火警危險以致會對人命或財物構成明顯或逼切危險，以及對市民的健康造成嚴重損害或帶來環境滋擾的僭建物，界定為有「即時危險」或「潛在危險」，以優先執法。就其他現存僭建物，屋宇署會視乎個別情況，考慮採取執法行動。

有關清拆僭建物的政策已於屋宇署向公眾派發的單張中公開列明，而現行《建築物條例》已賦予建築事務監督執法的權力，有效打擊僭建物。對於僭建物是否有「即時危險」或「潛在危險」，涉及多方面因素，包括環境因素及專業判斷等，而且每個個案的情況都不同，故此我們認為不適宜修訂法例，納入「即時危險」或「潛在危險」的定義。

此外，屋宇署亦在全港各區選出目標樓宇，展開大規模清拆現有僭建物的行動。為阻止問題進一步惡化，屋宇署亦對所有新建僭建物採取即時行動，並成立了一個特別行動小組，處理正在建造中的僭建物。

如有人因為屋宇署的清拆違例建築物行動而無家可歸，政府會按既定的安置政策，將影響的居民轉介至房屋署以審核其資格是否符合安置政策。合符資格者會被編配至公營房屋，包括中轉房屋。

屋宇署就處理僭建物問題，一直與其他部門保持緊密聯繫，包括上述與房屋署合作處理受清拆行動影響住戶的安置問題。而就差餉物業估價處對僭建物徵收差餉的問題，根據政府的徵稅政策，差餉是就佔用物業而徵收的稅項，故任何可以獨立佔用的物業，無論是否獲得批准，均須評估差餉。當局對建有非法建築物的物業評估及／或徵收差餉，並不表示這些建築物具有合法地位，而這些建築物也不會獲得法律上的批准或認可。屋宇署亦有於其網頁宣傳繳納物業稅或差餉並不代表有關

僭建物合法的訊息。

確保建築物沒有任何僭建物，以免對住客和公眾人士構成危險，實為業主的責任。屋宇署會繼續透過宣傳和教育，加強市民對僭建物問題的認識。

另外，根據於 2004 年 12 月 31 日生效的《2004 年建築物(修訂)條例》，建築事務監督可向業主發出「警告通知」，並在有關業主的僭建物未有在指定時限內拆除時，把警告通知在土地註冊處註冊。待有關業主拆除該僭建物後，建築事務監督向土地註冊處遞交滿意證明書，有關註冊方會取消。署方希望透過發出警告通知，提高業主對於負上有關僭建物的法律責任的警覺性。屋宇署至今在觀塘區共發出 336 張有關僭建物的警告通知，當中因業主未有在指定時限內拆除僭建物而被註冊於土地註冊處的警告通知有 101 張。

房屋及規劃地政局局長

(何錦欣 代行)

二零零六年四月三日

副本送：屋宇署署長 (經辦人：林兆棠先生) 2625 0914

屋宇署清拆僭建物政策

Buildings Department's Enforcement Policy Against Unauthorized Building Works

香

港僭建物問題嚴重，屋宇署估計全港約有七十五萬個僭建物。僭建物影響樓宇安全，業主為本身的利益著想，應主動安排清拆樓宇內的僭建物。至於樓宇公用地方的僭建物，大廈內所有業主應齊心合力，將之拆掉。

什麼是僭建物？僭建物は違例建築工程（違建工程）。凡未經建築事務監督事先批准的樓宇改建或改動，如鐵籠、空調機冷卻塔、簷篷、平台構築物、天台搭建物、分間單位、結構改動、渠管接駁等，均屬違建工程。所有違建工程均須拆除。

以屋宇署目前的資源，實難同時處理所有違建工程，故集中處理新建或對生命構成迫切危險的工程。業主有責任確保其物業沒有任何違例建築工程，以免對住客和公眾人士構成危險。

屋宇署集中資源優先清拆下列類別的僭建物：

- a 對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物；
- b 新建的僭建物，不論主體樓宇的落成日期；
- c 位於樓宇內外、平台、天台、天井或後巷而被建築事務監督列為嚴重危害健康或對環境造成滋擾的僭建物(包括違例地盤平整工程)；
- d 個別大型僭建物；
- e 個別樓宇內外滿布的僭建物；
- f 大規模行動或維修計劃所涉及的個別或一組目標樓宇的僭建物；以及
- g 在採用環保設計並獲建築事務監督批准豁免計入建築樓面面積的樓宇部分(例如露台、空中花園或平台花園)的違例改建或違例工程。

屋宇署每年都會進行一連串「大規模清拆行動」，一次過清拆數以百計樓宇的外牆僭建物；這些行動有效地促使更多業主遵從本署的規定。屋宇署會以此模式進行大規模行動，尤其是清拆在樓齡20至40年樓宇外牆的僭建物，以及一些位於樓宇平台及天台、天井或後巷的僭建物。預計在五至七年內可以清拆15萬個至30萬個僭建物。

T

he problem of unauthorized building works (UBWs) is serious in Hong Kong. The Buildings Department estimates that there are about 750,000 UBWs in Hong Kong. UBWs affect the safety of buildings. Owners should, in their own interest, take the initiative to organize for the demolition of UBWs in their premises. For UBWs erected in the common areas of a building, the co-owners of the building should co-ordinate for demolishing the UBWs.

What are UBWs? Any additions or alterations to buildings without the prior approval of the Building Authority are regarded as UBWs, such as metal cages, air-conditioning cooling towers, canopies, flat roof structures, rooftop structures, subdivision of flats, structural alterations, drainage connections, etc. All UBWs are liable to be demolished.

In view of the very large number of UBWs in Hong Kong, the Buildings Department takes immediate enforcement action against all new UBWs and UBWs which pose an obvious hazard to life or property. Priority will be given to the removal of the following types of such works :-

- a items constituting obvious or imminent danger to life or property;
- b new items, irrespective of the date of completion of the building where they have been carried out;
- c items in or on buildings, on podiums and rooftops, in yards and lanes (including unauthorized site formation works) constituting a serious hazard or a serious environmental nuisance, as determined by the Building Authority;
- d major individual items;
- e items in or on individual buildings with extensive unauthorized building works;
- f items identified in buildings or groups of buildings targeted for large-scale operations or maintenance programmes; and
- g unauthorized alterations to or works in environmentally friendly features of a building (e.g. balconies, sky or podium gardens) for which exemption from calculation of gross floor area has been granted by the Building Authority.

Every year the Buildings Department launches a series of "blitz" operations to clear at one go all external unauthorized works on hundreds of buildings. This has considerably raised owners' compliance. The Buildings Department will adopt this approach for major clearances, particularly those items on the external walls of buildings 20 to 40 years old and some on podiums and rooftops or in yards and lanes. These operations will remove 150,000 to 300,000 unauthorised building works in five to seven years.