

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administration Region

發展局

香港花園道  
美利大廈九樓

Development Bureau

9/F, Murray Building  
Garden Road, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-CR) 2/15-08

來函檔號 Your Ref. CB1/BC/4/09

電話 Tel.: 2848 6007

傳真 Fax.: 2899 2916

中環昃臣道八號  
立法會大樓  
法案委員會秘書  
王兆宜先生

王先生：

### 《2010年建築物（修訂）條例草案》 當局就跟進事項的回應

為回應議員在《2010年建築物（修訂）條例草案》（《條例草案》）的法案委員會的過往會議上的討論，當局就議員提出查詢的事宜提供進一步資料如下。

#### 現行違例建築物執法政策

在法案委員會於2010年5月27日的會議上，議員詢問現行處理違例建築物（僭建物）的執法政策。現行僭建物執法政策是經公眾諮詢後於2001年4月公布的。該政策尋求達至保障公眾安全及遏止僭建物問題的雙重目標，但同時最有效運用可應用的資源。政策詳情載於附件 A的小冊子。

#### 財政支援計劃

在法案委員會於2010年6月8日的會議上，議員詢問多項現行與樓宇安全有關的財政支援計劃，以及在強制驗樓計劃下首次驗樓費用的津貼的詳情。

現時，政府及其伙伴機構，即香港房屋協會（房協）及市區重建局（市建局），提供多項財政計劃支援樓宇業主進行樓宇維修。這些計劃包括：

- (a) 改善樓宇安全綜合貸款計劃（由屋宇署管理）；
- (b) 長者維修自住物業津貼計劃（由房協管理）；
- (c) 樓宇維修資助計劃（房協）；
- (d) 樓宇管理資助計劃（房協）；
- (e) 家居維修貸款計劃（房協）；
- (f) 樓宇復修物料資助計劃（市建局）；及
- (g) 樓宇復修貸款計劃（市建局）。

這些計劃的詳情載於 **附件 B**。

正如在法案委員會文件“強制驗樓及驗窗計劃下揀選目標樓宇及支援有需要業主”（文件編號 CB(1)1787/09-10(01)）中解釋，我們正研究如何整合上述多項計劃。我們的目標是：(a)更有效推廣私人樓宇的適時維修及良好管理；(b)令多個機構的現有資源產生協同效應，以更全面協助更多業主立案法團及個別業主；及(c)統一多項計劃的申請資格及程序，並向樓宇業主提供一站式服務。我們正積極與房協及市建局商討整合安排的細節。

正如在上述文件及我們於 2010 年 5 月 20 日的回覆（文件編號 CB(1)1983/09-10(01)）中解釋，我們已獲房協及市建局承諾，向合資格的業主就強制驗樓計劃下的首次（即第一次參與檢驗）驗樓提供全費資助（設有上限）。兩個機構亦會向有需要業主提供技術及財政支援，以進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的檢驗及修葺工程，而房協亦會推行自願樓宇評級計劃。連同有關的員工及行政開支，兩個機構已初步預留共約 12 億元，以支持強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的推行。

#### 對註冊專業人士及承建商的執法行動

繼我們於 2010 年 4 月 14 日（文件編號 CB(1)1624/09-10(01)）及 2010 年 6 月 4 日（文件編號 CB(1)2168/09-10(01)）的回覆後，在法案委員會於 2010 年 6 月 8 日的會議上，議員要求當局就

《建築物條例》(第 123 章)(《條例》)下對註冊專業人士及承建商的執法行動提供進一步詳情。

正如在我們於 2010 年 4 月 14 日的回覆中提述，自 1990 年起，當局合共對註冊專業人士及承建商提出 110 宗檢控。在這些個案中，有 7 宗是針對認可人士而提出的檢控，7 宗針對註冊結構工程師及 96 宗針對註冊承建商。另一方面，合共有 18 宗紀律處分程序，其中 3 宗針對認可人士、1 宗針對註冊結構工程師及 14 宗針對註冊承建商。沒有檢控或紀律處分程序涉及註冊專業人士或承建商容許第三者使用其執業牌照。

議員亦詢問因屋宇署的監察機制而提出的檢控或紀律處分程序的數字，以及因屋宇署在收到投訴或發生事故後作出調查而提出的檢控或紀律處分程序的數字。屋宇署沒有備存有關統計資料，但為嘗試查找有關資料，該署已詳細研究部分個案的檔案。在研究過的 61 宗檢控中，15 宗是因屋宇署的監察機制而提出的，而 46 宗是因屋宇署在收到投訴或發生事故後作出調查而提出的。而在 18 宗研究過的紀律處分程序中，有關數字分別為 13 宗及 5 宗。

### 註冊專業人士的法律責任

在法案委員會於 2010 年 5 月 27 日的會議上，議員詢問如一名註冊專業人士在檢驗樓宇後沒有向建築事務監督（監督）報告一項潛在欠妥，而該欠妥後來導致有人受傷，該註冊專業人士的法律責任為何。

在擬議的強制驗樓計劃下，一名已就建築物進行訂明檢驗的註冊檢驗人員，須在完成該訂明檢驗後向監督提交該訂明檢驗結果的報告。如他找出任何建築物欠妥，他須同時提交訂明修葺的建議書。在完成訂明修葺後，已監督該訂明修葺的註冊檢驗人員，須向監督提交完工報告，並核證其認為建築物在完成訂明修葺後是安全的。

屋宇署會向服務提供者發出作業守則，清楚訂出訂明檢驗及修葺的要求，以及遵從通知的標準及要求。屋宇署會對註冊檢驗人員提交的報告及其他文件作出抽樣檢查以確保其遵

從有關要求。屋宇署亦會就接獲報告的建築物事故進行調查。如發現不當行為或違規情況，屋宇署會考慮向註冊檢驗人員提出適當的檢控及紀律處分程序。

在《條例草案》下，下列行為即屬犯罪：(a)註冊檢驗人員沒有親自進行訂明檢驗（規例另有豁免除外）；(b)註冊檢驗人員明知而給予建築事務監督的任何報告或證明書內就重要事實作出失實陳述；(c)註冊檢驗人員准許或授權在進行任何檢驗或工程時加入或使用任何欠妥的或不符合《條例》條文的或並未按照根據《條例》就該等物料所規定的方式而混合、預備、應用、使用、豎立、建造、放置或固定的物料；或(d)獲委任就建築物監督訂明修葺的註冊檢驗人員沒有確保建築物安全。

另一方面，註冊檢驗人員的下列行為可被提出紀律處分程序：(a)已就上述罪行而被定罪；(b)曾犯有專業上的行為不當或疏忽；或(c)沒有履行或遵守根據《條例》施加於註冊檢驗人員的職責或要求，例如沒有就在訂明檢驗及訂明修葺期間發現的任何緊急情況通知監督。

發展局局長

（連庭欣



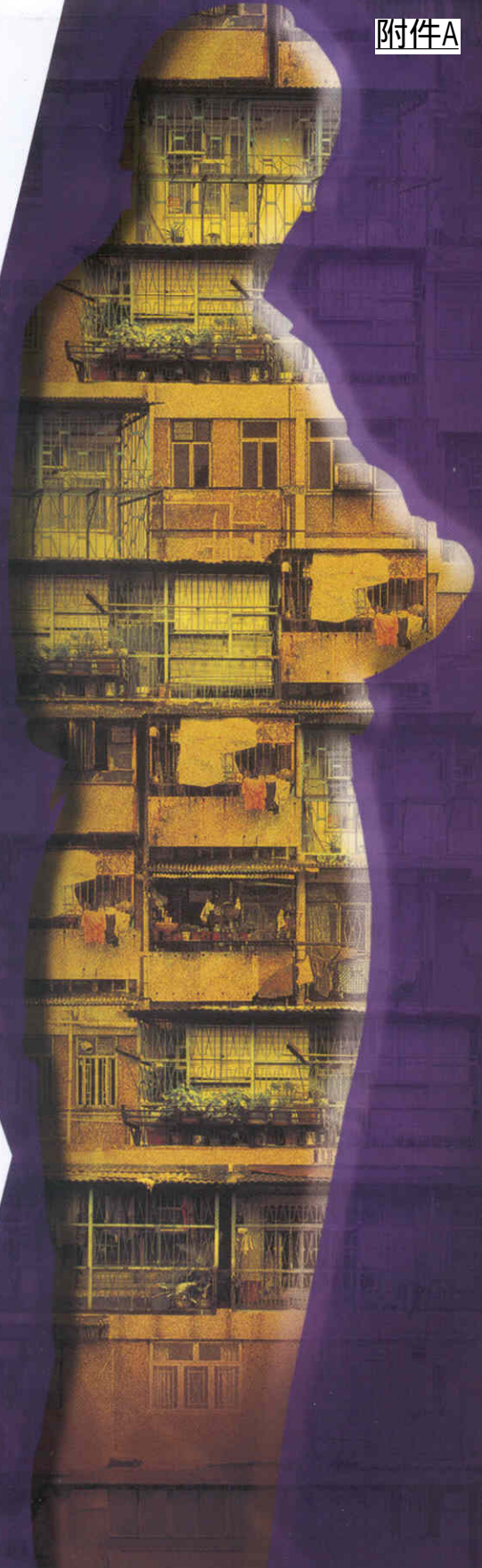
代行）

2010年6月22日

副本送： 屋宇署副署長  
律政司法律草擬專員



# 決心拆散僭建與危險劃清界線



努力不懈 突破目標  
We Go the Extra Mile

**REMOVE  
UNAUTHORIZED  
BUILDING WORKS -  
IT'S AN ILLEGAL AFFAIR**

投訴熱線 Hotline : 2626 1313



# 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.

## 現有樓宇安全財政支援計劃詳情

### 改善樓宇安全綜合貸款計劃

改善樓宇安全綜合貸款計劃由屋宇署管理。這項貸款計劃的基金有 7 億元，向私人樓宇的個別業主提供貸款，自願或為遵行法定命令而進行工程，包括樓宇及斜坡的修葺、消防裝置、升降機、電力裝置及煤氣豎管的維修和改善工程、斜坡的經常性維修工程及清拆違例建築物。任何類型的私人樓宇的任何業主，毋需資產審查，可申請最高 1,000,000 元有息貸款。綜合社會保障援助（綜援）或普通高齡津貼的受助人或通過資產審查的業主可申請免息貸款。還款期一般為最多 36 個月。如借款人為長者或傷殘人士或合資格申請免息貸款，還款期可延長至 72 個月，甚至沒有指明的期限，直至物業的業權轉讓或借款人去世為止（以較早發生者為準）。

### 長者維修自住物業津貼計劃

長者維修自住物業津貼計劃自 2008 年 5 月起推行，向長者自住業主提供財政支援，以維修及保養其樓宇及改善樓宇安全。這項津貼計劃由香港房屋協會（房協）管理。60 歲或以上的自住業主，如為綜援或普通高齡津貼的受助人或通過資產審查可在五年內申請最高 40,000 元津貼，以在其自住住用單位或樓宇公用部分進行與樓宇安全有關的保養工程，或償還與樓宇維修有關的未償還的屋宇署、房協或市區重建局（市建局）貸款。

### 樓宇維修資助計劃

樓宇維修資助計劃是房協的樓宇管理維修綜合計劃下三個財政支援計劃之一。這個資助計劃向業主立案法團（法團）提供現金資助以在樓宇的公用地方進行與安全、衛生及環保有關的維修及保養工程。申請資格包括(i)私人住用或綜合用途樓宇；(ii)樓齡 20 年或以上的樓宇；(iii)市區（包括香港島、九龍、沙田、葵青及荃灣）樓宇的住用單位的平均應課差餉租值不多於每年 100,000 元，其他地區的樓宇則不多於每年 76,000 元；(iv)屋苑／樓宇的住用單位數目不多於 400 個；及(v)樓宇已成

立法團。合資格的法團可就樓宇公用部分的工程獲維修資助。住用單位數目為 20 個或以下的樓宇，資助額為總維修費用的 30%，以每幢樓宇 150,000 元為上限；住用單位數目為 21 至 49 個的樓宇，資助額為總維修費用的 20%，以每幢樓宇 150,000 元為上限；住用單位數目為 50 至 400 個的樓宇，資助額為總維修費用的 20%，以每個住用單位 3,000 元為上限。合資格的法團亦獲維修及保養工程的認可人士或專業顧問費用 50% 的資助。在完成工程後，法團亦會獲資助不多於連續三年購買樓宇公用地方第三者風險保險年費的 50%，以每年 6,000 元為上限。

### 樓宇管理資助計劃

樓宇管理資助計劃是另一個在房協的樓宇管理維修綜合計劃下的計劃，目的是鼓勵私人樓宇的業主參與樓宇管理，以及就樓宇的公用地方購買第三者風險保險。所有未成立法團的私人住用及綜合用途樓宇均可申請這個資助計劃下的津貼。每個在這資助計劃下成功根據《建築物管理條例》（第 344 章）成立的法團可獲 3,000 元資助，以及不多於連續三年購買樓宇公用地方第三者風險保險年費的 50% 資助，以每年 6,000 元為上限。

### 家居維修貸款計劃

在房協的樓宇管理維修綜合計劃下，家居維修貸款計劃提供貸款以幫助單位業主進行在其單位進行有關安全及衛生的內部維修及保養工程，例如更換單位窗戶、電線、排污裝置及清拆僭建物。如私人住用物業的樓齡達 20 年或以上，而應課差餉租值不多於每年 100,000 元（市區（包括香港島、九龍、沙田、葵青及荃灣）樓宇）或 76,000 元（其他地區的樓宇），業主毋需資產審查，可在這個貸款計劃下申請最高 50,000 元免息貸款。60 歲或以上的長者，如是綜援受助人或通過資產審查，可獲貸款額 50% 的資助，上限為 10,000 元。還款期為 36 個月。

### 樓宇復修物料資助計劃

樓宇復修物料資助計劃是由市建局管理，就樓宇公用部分的復修工程提供免費物料資助，例如內／外牆漆油、排污、沖廁及公共食水喉管、天台防水物料、防火物料及環保推廣物料。申請資格包括(i)位於市建局的樓宇復修計劃服務區的私人住用



或綜合用途樓宇；(ii)樓齡 20 年或以上的樓宇；(iii)受屋宇署的法定行動影響的樓宇；及(iv)樓宇已成立法團。資助物料價值的上限是工程總額的 30%，以每幢樓宇 150,000 元為上限(住用單位數目為 5 至 20 個)；工程總額的 20%，以每幢樓宇 150,000 元為上限(住用單位數目為 21 至 49 個的樓宇)；及工程總額的 20%，以每個住用單位 3,000 元為上限(住用單位數目為 50 個或以上的樓宇)。在扣除實際資助物料價值後，上限的餘額會以現金資助向法團發放以進行復修工程。綜援受助人，或通過資產審查的長者或傷殘人士，可獲額外最多 10,000 元津貼。在完成工程後，法團會獲資助不多於連續三年購買樓宇公用地方第三者風險保險年費的 50%，以每年 6,000 元為上限。

### 樓宇復修貸款計劃

市建局的樓宇復修貸款計劃向樓宇業主提供貸款，以進行樓宇公用部分的復修工程，以及其物業因該等在樓宇公用部分進行的復修工程引起的連繫內部工程。申請資格包括(i)位於市建局的樓宇復修計劃服務區的私人住用或綜合用途樓宇；(ii)樓齡 20 年或以上的樓宇；(iii)樓宇沒有收到政府部門的法定命令或勸喻信；及(iv)樓宇已成立法團。合資格樓宇的業主毋需資產審查，可申請最高 100,000 元免息貸款。還款期為 60 個月。綜援受助人，或通過資產審查的長者或傷殘人士，可獲最多 10,000 元津貼。在完成工程後，法團會獲資助不多於連續三年購買樓宇公用地方第三者風險保險年費的 50%，以每年 6,000 元為上限。