

2011年6月20日
討論文件

立法會發展事務委員會

於《建築物條例》（第123章）下對違例建築工程的管制

目的

本文件旨在告知委員，政府在《建築物條例》（第123章）（《條例》）及其附屬法例下，規管違例建築工程（僭建物）的現行政策及策略，以及其實施詳情。

背景

2. 根據《條例》，除《條例》第41條所界定的豁免工程¹和小型工程監管制度下的指定小型工程項目外（詳見附件H的第2至4段），所有建築工程在展開前，必須事先獲得建築事務監督（監督）的批准及同意。否則，不論工程規模大小，均屬僭建物，而屋宇署亦可採取執法行動。

為期十年的僭建物清拆計劃（2001年4月至2011年3月）

3. 僭建物數目的上升是一個長期的問題。而這個問題在九十年代後期特別嚴重。當時的樓宇經常有一些會對樓宇使用者和途人構成潛在危險的大型伸建物，如鐵籠和花盆架等。於2000年2月，當時的規劃地政局成立專責小組，制訂樓宇安全及適時維修的綜合策略。當時，全港僭建物的總數估計大約有800 000個。

4. 在2001年4月，政府根據上述工作所得，宣佈了一套僭建物執法政策，以重新制定執法的優先次序，並擴大執法行動範圍。這項政策的其中一個重點，是屋宇署會有系統地進行清拆僭建物的執法計劃，集中優先處理七類特定僭建物（介紹該政策的單張載於附件A）。這七類僭建物包括：

¹ 就私人樓宇內的建築工程而言，《條例》第41（3）條規定，在任何建築物內進行的建築工程如不涉及該建築物的結構，則屬豁免工程。這類工程的常見例子包括一般家居裝修工程，例如油漆、在室內批灰泥或鋪牆紙，以及改動室內的非承重間隔牆。雖然無須事先向監督申請批准，但這些工程仍須符合其他相關法定要求（包括《條例》及其附屬法例下的要求）；否則，屋宇署仍可針對有關工程採取執法行動。

- (i) 對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物；
- (ii) 新建或建造中的僭建物；
- (iii) 位於樓宇內外、平台、天台、天井或後巷，並會嚴重危害健康或對環境造成滋擾的僭建物；
- (iv) 個別大型僭建物；
- (v) 個別樓宇內外滿布的僭建物；
- (vi) 大規模行動或維修計劃所涉及的目標樓宇的僭建物；以及
- (vii) 對獲總樓面面積寬免的環保設施進行的違例改建或違例工程。

執法政策的另外一個重要元素，是展開各項大規模行動及特別行動。這些行動會清拆位於目標樓宇上須優先處理的僭建項目。這些行動的目的，是一次過清拆在選定目標樓宇外牆或樓宇公用地方的「須優先取締」僭建物。在已於2011年3月底完結的十年僭建物清拆計劃中，目標僭建物包括伸建物、鐵籠、大型簷篷、大型玻璃嵌板外牆、大型電視屏幕、大型招牌、違反消防安全規定的僭建物，以及簷篷和懸臂式平板露台上的僭建物。屋宇署在這十年間，亦以清拆所有單梯樓宇上，會在火警逃生方面構成顯著風險的天台僭建物為目標。至2011年3月底，各項執法計劃已涵蓋近12 000幢樓宇，並已確認及清拆超過400 000個僭建物。為期十年的行動中所訂的目標大致上已達成，而大部分高危僭建物都已被清拆。屋宇署在此十年計劃下，針對僭建物的整體執法行動的統計資料，載於附件B。

5. 至於未有獲較高優先清拆次序（即不屬於「須優先取締」類別）的僭建物，屋宇署會按情況發出勸諭信或（在2005年修訂法例後）警告通知，要求樓宇業主自行清拆僭建物。假如業主在警告通知上註明的指定限期屆滿時仍未清拆僭建物，屋宇署便會把有關警告通知在土地註冊處註冊，俗稱「釘契」。若只發出勸諭信，則一般不會作進一步的跟進。發出警告通知的目的，是提高樓宇業主關注其須為僭建物負上的法律責任，並藉此鼓勵他們自行清拆僭建物，以免其物業業權被註冊附加的產權負擔。雖然屋宇署並無就有關事宜備存統計數字，但我們注意到很多負責任的樓宇業主都積極回應屋宇署的通知，並採取迅速行動，清拆其不屬於「須優先取締」類別的僭建物。一封由一名負責任業主發出，富啓發性的信函載於附件C。

政府採取進一步行動以加強本港樓宇安全的需要

6. 樓宇安全問題相當複雜，並涉及多個不同的範疇。如不妥善處理，這個問題只會隨著本港樓宇不斷老化而日趨嚴重。石屎損毀剝落、違例或棄置招牌、安裝時手工不符標準或缺乏妥善保養的窗戶、非法更改樓宇內部結構等都是計時炸彈，隨時一觸即發，釀成人命傷亡。過去數年，屋宇署不斷收到各區區議員批評及投訴，針對該署不對不屬於「須優先取締」類別的僭建物採取更嚴厲執法行動的政策。很多業主立案法團亦強烈要求屋宇署加強其針對違例天台構築物的執法行動；這些天台構築物都是在他們不知情的情況下搭建的，並一直造成樓宇保養方面的問題（數封當局收到並可作例子的信函摘錄於附件C，以供議員參考）。在本月較早前，荃灣一幢工業大廈及土瓜灣一幢住宅樓宇的違例天台構築物發生的火災（有關的違例天台構築物在2011年4月前不屬於「須優先取締」類別的僭建物），已再次敲響警號，並喚起對我們的執法政策的支持。

7. 雖然僭建物執法政策已在之前十年成功清拆了超過400 000個僭建物，但大量僭建物仍然存在。此外，屋宇署估計，全港約有190 000個違例招牌。與此同時，分間單位房間（即「劏房」）近年成爲一個公眾十分關注的議題。這些違例搭建物的建造水準和手工質量皆無從確定。行政長官在其二零一零至一一年度《施政報告》中宣布，政府會採用一套多管齊下的方法，並與各有關持份者以及社會各界人士攜手合作，共同加強本港的樓宇安全。有關方法涵蓋立法、執法、對業主的支援及協助和宣傳及公眾教育。在執法方面，屋宇署已由2011年4月1日起採取新模式，擴大「須優先取締」僭建物的涵蓋範圍。我們已於2011年1月13日向發展事務委員會轄下的樓宇安全及相關事宜小組委員會簡介一系列的新措施。有關文件載於附件D。我們會於下文第8至18段概述該份文件中與僭建物有關的重點。

現行執法政策

原則

8. 雖然本港現存的僭建物的數目在過去十年已大幅減少超過400 000個，但僭建物問題仍然是一個廣泛而非常複雜的問題。依靠屋宇署在短時間內以有限的資源，對存在於本港的所有僭建物採取即時執法行動並不可行。除非直至所有樓宇業主

都能清晰地注意到他們要負起最終責任，確保其物業不會有僭建物，並能採取相應的行動（包括現在已經實施的小型工程監管制度下的行動），否則我們仍需要持續而不斷地進行打擊本港僭建物問題的工作。因此，屋宇署必須採取務實的方針，按緩急先後有秩序地清拆僭建物。我們亦會同時採取執法行動以外的其他措施，鼓勵並協助業主自行清拆僭建物。

一般程序

9. 根據自2011年4月1日起落實，已加強的僭建物執法政策，屋宇署會繼續回應市民對個別僭建物的舉報和處理由該署委託的定期巡查隊伍發現的僭建物²。屋宇署亦會進行多項大規模行動及特別行動，有秩序地和有系統地打擊「須優先取締」的僭建物。由2011至12年度開始，屋宇署會展開三項新的大規模行動，以全面清拆位於天台、平台、天井及後巷的僭建物；巡查失修的目標樓宇；以及巡查劏房。就首兩項大規模行動而言，每年目標樓宇的數目各為500幢。至於針對劏房的新大規模行動，屋宇署會每年就150幢樓宇進行巡查及對相關違規事項採取執法行動。屋宇署在2011至12年度的服務目標一覽表，載於附件E，當中所載的執法指標已在2011年2月發表的屋宇署《管制人員報告》中公布。

擴大執法行動的範圍

10. 在新的執法政策下，除上文第4段所列的七類須優先處理的僭建物外，屋宇署已將「須優先取締」僭建物的涵蓋範圍，擴大至包括在樓宇天台、平台、天井及後巷的僭建物（即使這些僭建物沒有嚴重風險或對環境造成嚴重滋擾）。題為「物業無僭建 安居又放心」的小冊子載於附件F，供議員參考。為處理屬擴大的執法行動範圍所涵蓋的僭建物（即「須優先取締」的僭建物），包括在樓宇天台、平台、天井及後巷而未有嚴重風險或對環境造成嚴重滋擾的僭建物，屋宇署一般會根據《條例》第24(1)條的規定發出命令³（即清拆令），要求有關業主拆除或

² 為遏止新僭建物，屋宇署目前委託 20 支外判顧問隊伍（每隊由三名專業／技術人員組成），執行定期管制巡邏工作，以及在收到公眾有關正在施工的僭建物的舉報時，在 48 小時內進行巡查。外判顧問須在行人密集的繁忙地區及主要街道上找出新建的僭建物、位於建築物外牆的鬆脫的混凝土或批盪，並向屋宇署提交報告以採取合適跟進行動。例如，在某一指定地區內，外判顧問每年須在「主要風險地區」內進行八次巡邏，行人路上的則為每五星期一次。

³ 在部分個案中，屋宇署在發出清拆令前，需向土地註冊處核實有關物業的業權詳

糾正有關僭建物（不論其對公眾安全構成的風險程度為何）。接獲清拆令的業主如無任何合理辯解而未能在送達予他的清拆令中指定的期限內清拆僭建物，屋宇署會根據《條例》第40(1BA)條對有關業主⁴提出檢控。屋宇署或會安排進行清拆工程，並向業主收回包括監督費在內的所需費用。

執行指引

11. 考慮到過往積存下來，與不屬於「須優先取締」類別的僭建物有關的投訴，以及與近期各項事件有關的廣泛報導，我們預期會接獲許多關於僭建物的公眾投訴／舉報。根據往年的數字及我們的估算，預期每日平均會接獲逾80宗關於僭建物的投訴／舉報。雖然屋宇署會根據其服務承諾⁵致力進行調查，但考慮到資源有限，我們有需要制訂清晰的機制，進一步制定處理這些投訴／舉報的優先次序，以確保公平。

12. 為此，我們在制訂僭建物執法政策時會跟隨同一套風險為本的原則（即風險程度相對較高的僭建物應優先予以取締）。舉例來說，天台搭建物及平台僭建物一般較天井及後巷的僭建物更須優先處理。此外，如投訴／舉報涉及在人口密集或交通頻繁地區的高樓大廈的僭建物，一般會獲優先處理。

13. 以往的經驗顯示，在樓宇羣中通常可發現須優先處理的僭建物。一如上文第4段所述，這些樓宇一般會被選定為針對僭建物的大規模行動及特別行動的目標樓宇。這類大規模行動通常較處理個別投訴／舉報更為有效，因為能一次過清拆更多須取締僭建物。因此，我們預期屋宇署會在大規模行動及特別行

情。為加快清拆僭建物，屋宇署會先向有關業主發出勸諭信，倘若業主未有作出積極回應，該署便會正式發出清拆令。

⁴ 議員普遍支持在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下，對未能遵從在建議的兩項計劃下發出的通知的業主，徵收不超過監督所付出成本 20%的附加費。我們建議將有關安排擴大，以涵蓋在《條例》下發出的所有法定命令（包括所有非強制驗樓／驗窗計劃下的命令）。這能對不遵從命令的情況有更大的阻嚇力。我們計劃在不久將來，將各項與樓宇安全措施有關的法例修訂建議，包括擴展附加費涵蓋範圍的建議，提交立法會考慮。

⁵ 根據屋宇署的服務承諾，其員工會在辦公時間內，分別就位於市區、新界新市鎮以及新界其他地區，與樓宇、建築工程、招牌及斜坡有關的緊急事故舉報在 1.5、2 及 3 小時內作出巡查。非辦公時間的服務承諾則為市區及新界新市鎮 2 小時，新界其他地區 3 小時。屋宇署員工會在 48 小時內巡查 99%正在建造的懷疑僭建物。至於有關失修樓宇、招牌及斜坡的非緊急事故舉報，則會在收到舉報起計的 10 天內進行巡查。屋宇署會分別安排在 30 天及 50 天內巡查 97%位於外牆的僭建物及其他僭建物。

動下發出大部份清拆令。

14. 為向公眾確保屋宇署人員會按公平公正的原則落實加強後的政策，該署已就執法政策制訂清晰的技術和運作指引。而為加強政府施政的透明度及明確性，並加強信息發布，以方便公眾了解及監察我們的工作，我們會將有關指引的摘要（見附件G）上載屋宇署的網站。

採用「屋宇統籌主任」模式

15. 目前，對現有私人樓宇內不同類別的樓宇安全問題的執法工作，由屋宇署兩個樓宇部的各個不同組別負責執行。例如，一般僭建物及樓宇的欠妥之處是由六個地區組別負責處理，而對特定類型的僭建物（例如正在施工的違例建築工程、懸臂式平板露台及天台僭建物）採取執法行動以及清理積壓的命令，則由兩個不同的專責事務組負責。雖然這模式可使在樓宇中特定的樓宇安全問題由專門化的隊伍處理，但這卻不時令樓宇業主感到混亂。這安排亦不利於有關業主綜合處理單一樓宇的不同問題。為精簡及理順對現有樓宇進行的執法工作，屋宇署將會採用「屋宇統籌主任」的模式，指定單一組別去為某單一幢樓宇處理所有一般樓宇安全問題，包括處理投訴、就失修情況及各類僭建物採取一般執法行動等。

16. 由於同一支隊伍可收集所有資料，因而能更全面地掌握其負責樓宇的整體情況，故這模式將會提升屋宇署日常運作的效率。此外，樓宇業主就其大廈的樓宇安全事宜／投訴，亦只需與屋宇署內單一聯絡點聯絡，這會為他們帶來更多方便。屋宇署將會向樓宇業主、住客和市民大眾廣泛宣傳這個「屋宇統籌主任」的新模式。

遵從命令的時限

17. 在《條例》的法定要求下，每項清拆令均須指明該命令要求清拆的工程展開以及完成的期限。若業主聲稱有真正困難，屋宇署或可延長遵從命令的期限。屋宇署會考慮各僭建物對樓宇安全帶來的相對風險，給予業主足夠時間安排進行清拆工程。近年，業主遵從命令的平均時間約為12個月，最長可達37個月。

其他與加強樓宇安全相關的措施

18. 為加強本港樓宇安全，我們需要透過不斷更新法律框架、進一步提供業主所需的協助，並加強公眾教育，以配合加強的執法行動。我們在上述各方面均不遺餘力，各項措施的最新進展載於附件H。

進一步建議

19. 最近一連串的事件，已引起市民對僭建物的關注，各界亦就樓宇安全政策目標表達了其他建議。我們尚未就這些建議作出考慮或結論，亦歡迎各位議員提供意見。這些建議包括：

- (a) 修訂《條例》，對接獲清拆令而未能在限期前遵行的業主施以懲處，作為促使其盡早遵行命令及／或增加阻嚇作用的方法；
- (b) 將其他有安全證明的小型工程納入家居小型工程檢核計劃，允許業主無須拆除並保留這些僭建物；以及
- (c) 修訂法律（《轉易及財產條例》（第219章）），禁止業主出售其有非法構築物或已被屋宇署於土地註冊處針對該物業作註冊的物業。

徵詢意見

20. 請委員備悉本文件，並就其內容提供意見。

發展局
2011年6月

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。

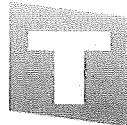
什麼是僭建物？僭建物は違例建築工程（違建工程）。凡未經建築事務監督事先批准的樓宇改建或改動，如鐵籠、空調機冷卻塔、簷篷、平台構築物、天台搭建物、分間單位、結構改動、渠管接駁等，均屬違建工程。所有違建工程均須拆除。

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：

- Ⓐ 對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物；
- Ⓑ 新建的僭建物，不論主體樓宇的落成日期；
- Ⓒ 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)；
- Ⓓ 個別大型僭建物；
- Ⓔ 個別樓宇內外滿布的僭建物；
- Ⓕ 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
- Ⓖ 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。



The 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 :-

- Ⓐ items constituting obvious or imminent danger to life or property;
- Ⓑ new items, irrespective of the date of completion of the building where they have been carried out;
- Ⓒ 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;
- Ⓓ major individual items;
- Ⓔ items in or on individual buildings with extensive unauthorized building works;
- Ⓕ items identified in buildings or groups of buildings targeted for large-scale operations or maintenance programmes; and
- Ⓖ 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 externals 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.

屋宇署於2001年至2010年就僭建物進行執法行動的統計數字

1. 清拆違例建築物特別行動下的樓宇數目¹

年份	數目
2001	1,571
2002	1,759
2003	1,007
2004	1,027
2005	1,000
2006	1,169
2007	1,514
2008	1,579
2009	1,202
2010	217
總計	12,045
平均數目	每年 1,205

¹ 清拆違例建築物特別行動始於2000年，着重清拆位於樓宇外牆上的違例建築物。在2006年訂下於5年內改善5 000幢樓宇的安全及外觀的目標，已於2010年年底大致完成。就2010年被選定清拆違例建築物的217幢樓宇，屋宇署已向或正向有關業主送達拆除違例建築物的清拆令。至於餘下的違例建築物，會透過為加強樓宇安全而推行的新一系列措施，以其他大規模行動的形式繼續清拆。清拆違例建築物特別行動將於2011年停止進行。

2. 清拆僭建物的數目

年份	數目
2001	20,647
2002	37,923
2003	49,556
2004	41,210
2005	40,365
2006	48,479
2007	51,312
2008	47,593
2009	42,425
2010	25,751 ²
總計	405,261
平均數目	每年 40,526

² 有關數字減少主要是由於馬頭圍道樓宇倒塌事件發生後需要進行跟進工作，包括巡查約4 000幢樓齡50年或以上的樓宇，以及其後辦理發出修葺令／勘測令的跟進工作。

3. 多個部門聯合進行的「樓宇維修統籌計劃」的樓宇數目³

年份	數目
2001	150
2002	200
2003	200
2004	— ⁴
2005	150
2006	153
2007	150
2008	150
2009	150
總計	1,303
平均數目	每年 130

³ 「樓宇維修統籌計劃」於2010年停止進行，而該計劃的人手已重新調配以推行「樓宇更新大行動」。

⁴ 有關部門在2004年對「樓宇維修統籌計劃」進行檢討，因此計劃暫停一年。

4. 清拆非法天台搭建物的單梯樓宇數目⁵

年份	數目
2001	402
2002	632
2003	713
2004	714
2005	705
2006	704
2007	707
2008	632
2009	130
總計	5,339
平均數目	每年 534

⁵ 在2001年4月訂下於七年內對4 500幢樓宇採取執法行動的目標，已於2007年完成。有關清拆行動及後繼續進行，以改善另外約1 000幢已確定有違例天台構築物的單梯樓宇。就這1 000幢樓宇的目標，屋宇署在2010年年底已清拆其中908幢樓宇的違例天台構築物。至於其餘尚未履行清拆令的個案，會透過為加強樓宇安全而推行的新一系列措施，以其他大規模行動的形式繼續進行執法行動。

5. 清拆樓宇外牆招牌的數目

年份	數目
2001	1,491
2002	1,917
2003	1,375
2004	1,496
2005	1,597
2006	1,690
2007	2,428 ⁶
2008	1,881
2009	6,470 ⁷
2010	3,371 ⁷
總計	23,716
平均數目	每年 2,372

⁶ 屋宇署與民政事務總署合作，在 2007 年 1 月至 7 月期間進行一項特別行動，清拆棄置招牌。因此，在 2007 年清拆的招牌比往年多。

⁷ 屋宇署在 2009 年及 2010 年進行特別行動，清拆／修葺招牌，故這兩年的數字有所增加。

6. 發出清拆令的數目

年份	數目
2001	13,212
2002	54,010
2003	24,003
2004	27,805
2005	25,007
2006	32,711
2007	32,898
2008	32,847
2009	31,453
2010	22,903
總計	296,849
平均數目	每年 29,685

7. 就沒有遵從清拆令而提出的檢控個案數目

年份	數目
2001	392
2002	466
2003	684
2004	1,664
2005	2,962
2006	3,042
2007	3,021
2008	3,091
2009	3,063
2010	2,609
總計	20,994
平均數目	每年 2,099

8. 發出修葺令／勘測令的數目

年份	數目
2001	295
2002	671
2003	2,676 ⁸
2004	1,593
2005	901
2006	1,041
2007	1,083
2008	927
2009	1,143
2010	2,246 ⁹
總計	12,576
平均數目	每年 1,258

⁸ 在「全城清潔大行動」的建議措施下，屋宇署於2003年加強了對樓宇外部排水管的巡查，令該年的所發出的修葺令有所上升。

⁹ 「樓宇維修統籌計劃」在2010年停止進行，而清拆違例建築物特別行動的目標樓宇數目亦有所減少。雖然在樓宇維修統籌計劃及清拆違例建築物特別行動中發出的修葺令數目有所減少，但在2010年發出的修葺令總數仍因在「樓宇更新大行動中」發出的修葺令，以及在馬頭圍道樓宇倒塌事件發生後而巡查約4 000幢樓齡達50年或以上樓宇的特別行動中發出的大量修葺令而有所增加。

9. 在接到屋宇署的修葺令後已進行修葺的樓宇

年份	數目
2001	390
2002	517
2003	667
2004	2,194 ¹⁰
2005	1,581
2006	1,039
2007	1,211
2008	1,060
2009	1,082
2010	839
總計	10,580
平均數目	每年 1,058

¹⁰ 在「全城清潔大行動」的建議措施下，屋宇署於 2003 年發出的修葺令有所上升，令 2004 年的樓宇修葺數字上升。

10. 發出警告通知的數目

年份	數目
2001	—
2002	—
2003	—
2004	—
2005	2,184 ¹¹
2006	8,498
2007	8,621
2008	8,272
2009	7,638
2010	3,618 ¹²
總計	38,813
平均數目 (以 6 年計)	每年 6,472

¹¹屋宇署在 2005 年開始根據當年剛修訂的法例發出警告通知，因此數字未能反映全年情況。

¹²2010年的減少主要是由於馬頭圍道樓宇倒塌事件發生後需要進行的跟進工作，包括巡查約4 000幢樓齡50年或以上的樓宇所致。隨着經修訂的清拆違例建築物執法政策在2011年4月實施，預期因在該經修訂的執法政策下，對很多僭建物將發出清拆令，發出的警告通知將會進一步減少。

致報章編輯的信函以及
當局收到有關僭建物的信函

致《南華早報》編輯的信：「所有建築物應採用同一套規則」
(2011年6月6日)

來信者購入了一間天台有違例構築物的住宅。前任業主曾收到一個要求清拆僭建物的通知。在購入該單位後，現任業主便須負責清拆上述構築物。就此，現任業主將違例構築物拆除。

2. 來信者在信函中指出，雖然清拆有關僭建物的費用十分高昂（約 100,000 元），但該構築物本身「並無得到正式批准豎設，這是無視規則所要付出的代價」。來信者進一步解釋，指「有關這類構築物的規定十分清晰，而每個業主都有責任去了解和遵守」。此外，當局不應該「任意地執行有關規定」，而應該就其執法政策堅持到底。否則，來信者將「要求全面賠償，因[她]被不公平地要求支付」的清拆工程的成本。

當局收到有關僭建物的信函

3. 除了上面所引用的信函外，當局多年來亦收到許多有關我們的僭建物執法政策的來信。這些信件大部分都涉及違例天台構築物。他們對我們的執法政策的意見摘要如下：

信函 1

4. 來信者居於一座私人屋苑的其中一幢樓宇。有關建築物自 2007 年起已開始為違例的天台構築物所困擾。雖然屋宇署已收到投訴並進行巡查，但由於該構築物不屬於當時的「須優先取締」類別的僭建物，故屋宇署只發出警告通知，並將之於土地註冊處註冊。根據該來信者所述，其屋苑至少還有兩幢樓宇有類似問題。

5. 在他的信函中，業主表示「整個天台皆被僭建物所阻擋及覆蓋，走廊如同密室，不幸發生火災住客根本無處逃生」。此外，「萬一因這些僭建物導致人命傷亡，法團及管理公司都要... 負上無可避免的刑事責任，並隨時因此入獄」。因此，來信者促請政府當局「積極關注有關天台僭建物事宜，加強打擊僭建物力度」。

信函 2

6. 此個案涉及一個在平台上的違例構築物。與信函 1 的個案類似，該構築物不屬於當時的「須優先取締」類別的僭建物。因此，屋宇署只發出警告通知，並將之於土地註冊處註冊。

7. 該來信者亦擔心，有關僭建物可能會傷及第三者，令他須向傷者作出賠償。作為一個負責任的業主，該來信者以及有關樓宇的其他業主，曾嘗試為樓宇購買第三者保險。然而，來信者解釋，由於樓宇上有僭建物，令他在尋找保險合約時出現一些困難。來信者非常擔心他「用畢生積蓄購買的一層樓，可能有一天不再是資產，而是負債」。

信函 3

8. 第三個個案中的違例天台構築物在先前的執法政策下不屬於「須優先取締」類別的僭建物，故此沒有被立即採取執法行動。

9. 在這個案中，大廈很多公用設施，如水缸、水錶、水管和水泵均被納入天台構築物內。通往緊急出口及樓梯的門都被鎖上（可能被天台構築物的住戶鎖上）。在業主立案法團發出通知，建議住戶不要鎖上這些門後，有委員指稱被「天台佔用人埋身恐嚇」。該大廈的業主表示感到很氣餒，因為他們「申請公屋沒有資格，買新樓又無能力，住舊樓又要面對這些問題」。他認為當局應加強執法行動，以紓緩有關問題。

2010 年 12 月 9 日
討論文件

立法會
發展事務委員會

樓宇安全及相關事宜小組委員會

加強本港樓宇安全的措施

目的

本文件介紹政府就加強本港樓宇安全方面的新一系列措施。

背景

2. 樓宇安全問題相當複雜，並涉及多個不同的範疇。如不妥善處理，這個問題只會隨著本港樓宇不斷老化而日趨嚴重。政府及整個社會必須各盡己責，並立即採取行動，解決樓宇失修問題。其中，政府要和業主、建築專業人士、承建商和社會其他各界人士攜手合作，共同解決樓宇失修的問題。在馬頭圍道 45J 號發生的樓宇倒塌事件後，政府已完成一項就本港樓宇安全政策的全面檢討。政府已根據該檢討結果，制訂了一套多管齊下的新方法，充分利用可用資源，並與參與樓宇管理和保養的各持份者合力發揮最大的協同效應。

新政策措施

3. 行政長官於 2010 年 10 月 13 日的施政報告中宣布，政府決定採用一套多管齊下的新方法以加強本港樓宇安全。有關措施將涵蓋下述四個主要範疇－

- (a) 立法；
- (b) 執法；
- (c) 對業主的支援及協助；以及
- (d) 宣傳及公眾教育。

4. 以上一系列新措施的詳情另載於發展局於 2010 年 10 月 13 日發出題為「加強本港樓宇安全的措施」的立法會參考資料摘要(見附錄)。

徵詢意見

5. 請議員備悉並就我們為加強本港樓宇安全的新一系列措施提出意見。

發展局

2010 年 12 月

檔案編號：DEVB(PL-CR) 12/2010

立法會參考資料摘要

加強本港樓宇安全的措施

引言

在 2010 年 9 月 21 日的會議上，行政會議建議，行政長官指令推行下文第 9 至 21 段所述的一系列措施，以多管齊下的方式加強本港的樓宇安全。

理據

本港樓宇的狀況

2. 樓宇安全問題相當複雜，並涉及多個不同的範疇。如不妥善處理，這個問題只會隨著本港樓宇不斷老化而日趨嚴重。石屎損毀剝落、違例或棄置招牌、安裝時手工不符標準或缺乏妥善保養的窗戶、非法更改樓宇內部結構等都是市區的計時炸彈，隨時一觸即發，釀成人命傷亡。2010 年 1 月在馬頭圍道 45J 號發生的樓宇倒塌慘劇導致四人死亡，兩名住戶重傷。這宗事故已敲響了警鐘，提醒政府及整個社會必須立即採取行動，解決樓宇失修問題。現時全港約有 4 000 幢樓齡達 50 年或以上的樓宇，這個數目會以每年 500 幢的速度遞增。香港樓宇主要採用鋼筋混凝土建造，設計使用期一般為 50 年。換言之，如果我們現在不立即採取行動，聯同業主及業界進行妥善檢驗及維修保養，這類樓宇的狀況會迅速惡化，繼而危害公眾安全。這一點在最近的樓宇巡查行動已得到確認：屋宇署在馬頭圍道事故後進行的巡查顯示，雖然樓齡達 50 年或以上的樓宇的結構一般仍屬安全，但當中每四幢便有一幢有維修保養欠妥的情況，對公眾構成潛在危險；而市區重建局（市建局）為配合市區重建策略檢討而進行的樓宇狀況調查亦顯示，7 000 幢樓齡達 30 年或以上的樓宇當中，20% 有不同程度的破損。上述情況實在令人憂慮。

3. 重建仍然是解決樓宇破舊失修的有效方法，當局亦通過成立市建局及制定《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第 545 章）（包括最近把就樓齡達 50 年或以上的樓宇向土地審裁處申請強制售賣的門檻從擁有地段不分割份數的 90% 降至 80%）等措

施，在公私營界別推動市區重建。然而，由於重建涉及冗長的程序並會引起社會的關注，故未能成爲一蹴即就的解決方案。妥善的樓宇保養及適時維修因此十分重要。

政府的角色

4. 爲了可持續而有效地解決樓宇安全問題，各有關持份者必須各盡己責。我們已於多次公開討論中，重申樓宇業主有妥善保養及維修其物業的最終責任。不過，從樓宇保養差劣或樓宇失修引致的事例，以及我們的執法行動的經驗所見，樓宇業主對適時維修的重要性及遵從法定命令責任的認知仍然薄弱。很多業主並不遵從屋宇署發出的法定修葺令或清拆令。現時在土地註冊處登記未獲遵從的命令的做法，對阻嚇不理會命令的業主（尤其是「釘子戶」或沒有出售其物業意欲的長者業主）的成效並不特別顯著。目前，由屋宇署發出但未獲遵從的僭建物清拆令或修葺令數目超過 52 000 張。

5. 政府自 2001 年起展開一項樓宇安全計劃，其中最值得留意的是有系統地清拆僭建物的執法計劃。這項計劃集中力量優先處理七類特定僭建物¹，並通過大規模執法行動，一次過清拆屋宇署訂定會即時取締，位於建築物外部的僭建物，以及致力清拆全港所有單梯樓宇的天台僭建物。於 2001 年，我們估計全港約有 80 萬個僭建物。屋宇署密集的執法行動將於 2011 年 3 月完結，屆時屋宇署將會完成約 40 萬個僭建物及所有單梯樓宇內的天台僭建物的清拆行動。不過，另外 40 萬個僭建物和很多非單梯樓宇內的天台僭建物仍然存在。此外，屋宇署估計全港約有 19 萬個違例招牌，而這些違例招牌的建造水準和手工質量皆無從確定。分間單位房間（即「劏房」）是另一個公眾十分關注的問題。這些劏房常見於市區舊樓，通常由未具合適資格或未得到適當監工的承建商和工人建造。

6. 樓宇安全不單是城市建設的問題，也是民生問題。政府會繼續持守業主須對其物業的樓宇安全和維修保養負責的原則。不過，不少居於失修舊樓的業主是在財政上有困難的人士（尤以長者爲甚）。對不少人來說，這些保養不善的單位可能是他們唯一的資

¹ 七類優先處理的僭建物為：新建或建造中的僭建物；對生命或財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物；嚴重危害健康或對環境造成嚴重滋擾的僭建物；個別大型僭建物；個別滿布僭建物樓宇內的項目；大規模行動所涉目標樓宇的僭建物；以及對獲豁免總樓面面積的環保設計進行的違例改建或違例工程。

產。而把舊樓單位出租的業主，因為他們最終的目標是重建，故大多亦不願花錢維修。至於劏房的出現則反映市民對位於市區的廉價住屋的需求日趨殷切。特別是小家庭和年輕的單身人士，都寧願居於位處工作地點附近但面積較小的單位。因此，政府有充分理據採取更有力的措施以處理有關問題。

7. 長遠的樓宇安全，很視乎業主本身有否妥善管理樓宇。政府現時在樓宇管理政策方面扮演輔助者的角色，持守業主有責任管理所屬物業的原則。《建築物管理條例》（第 344 章）提供法律框架，讓業主組織業主立案法團（法團），共同管理樓宇。民政事務總署轄下的各區民政處會就樓宇管理事宜，向業主提供一般意見，包括如何根據《建築物管理條例》組成及運作法團，以及財政管理和採購供應品、物料及服務等方面的指引。

加強樓宇安全的一系列措施

8. 政府要和業主、建築專業人士、承建商和社會其他各界人士攜手合作，共同解決樓宇失修的問題。根據過往經驗，我們建議採用一套多管齊下的新手法，充分利用可用資源，並與參與樓宇管理和保養的各持份者合力發揮最大的協同效應。建議的一系列措施目標清晰、焦點明確，並直指問題根源和現行制度的不足之處，對症下藥。有關措施將涵蓋下述四個主要範疇－

- (a) 立法；
- (b) 執法；
- (c) 對業主的支援及協助；以及
- (d) 宣傳及公眾教育。

(a) 立法

9. 我們的目標是提供及維持一套現代化、有效率和便於應用的法定樓宇監管制度，以應付香港的發展需要，同時提供足夠的執法權力阻嚇違規情況。我們計劃透過下列立法建議以達到這個目的：

小型工程監管制度

- (i) 隨著《建築物條例》（第 123 章）內的賦權條文獲立法會通過，我們將於 2010 年 12 月 31 日，實施小型工程監管制度。此制度將為樓宇業主提供合法、簡易、安全及便捷的途徑進行小規模的建築工程，務求改善建築工程的安全水平，並便利有關人士遵從規定。小型工程監管制度實施後，進行小型工程將無須獲得屋宇署事先批准圖則和同意動工。建築專業人士和註冊承建商日後進行小型工程時須遵照新的「簡化規定」。這會有助改善樓宇安全。由於在現行制度下，很多業主漠視法規，聘用沒有受過正規訓練的人進行小型工程。這些工程不單屬僭建，而且質量也沒有保證。隨著小型工程監管制度的實施，屋宇署會為現有從業員註冊，並安排他們在註冊成為小型工程承建商前接受適當訓練。屋宇署亦會透過發出作業守則和作業備考，向承建商提供指引和意見，協助他們安全地施工及遵守相關標準。為適切地規管承建商，我們已就此制度制訂賦權法例，並清楚訂明罪行和紀律條文等的處分權力。經簡化的程序亦會鼓勵樓宇業主遵從規定，他們會獲提供簡便易明的小冊子和其他宣傳資料。基於以上原因，此制度能改善在工程期間的工序以至完工的建築工程的安全水平。為使制度行之有效，屋宇署會進行緊密的巡查和抽樣審查，確保各項有關規定均獲遵守。如發現違規情況，該署會採取執法行動。

把單位分間工程納入小型工程監管範圍

- (ii) 為應付分間單位房間（即「劏房」）日漸增加的情況，我們建議從源頭規管相關工程的質量。小型工程監管制度將提供有效的平台，以監管各種小規模建築工程，包括單位分間工程。根據已獲立法會通過的小型工程監管制度，樓宇單位內部進行的排水工程，已被指定為小型工程。我們建議把該制度的規管範圍擴大，以涵蓋其他常見的分間單位工程，例如將實心間隔牆裝設工程及地台加厚工程納入小型工程的附表。這會清晰地令分間工程歸入小型工程類別，屆時業主將必須僱用經訓練的合資格承建商，透過簡單而有效的程序施工。這樣，工程的質量將會更有保證，而與分間工程有關的安全和滋擾（如滲水）問題亦將減至

最少。這些劏房的準租客或準買家將來也可以透過查核建築圖則，以確定其合法性。

強制驗樓和驗窗

- (iii) 憑藉過去數年透過廣泛公眾諮詢所建立的社會共識，我們正推動落實強制驗樓和驗窗計劃。建議中的強制驗樓計劃將涵蓋樓齡達 30 年或以上的私人樓宇（不高於三層的住用樓宇除外）。屋宇署會要求業主每十年檢驗（及視乎需要並維修）樓宇的公用地方、外牆、伸建物及招牌一次。至於強制驗窗計劃則涵蓋樓齡達十年或以上的私人樓宇（不高於三層的住用樓宇除外）。屋宇署會要求業主每五年檢驗（及視乎需要並維修）樓宇的公用地方和個別單位的窗戶一次。長遠而言，這兩項計劃將可持續地解決香港的樓宇失修問題。定期的檢查及維修將維持樓宇於良好狀態，並能延長其使用年期。我們已在 2010 年 2 月 3 日向立法會提交《2010 年建築物（修訂）條例草案》（《條例草案》），以訂定強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的法律框架。立法會法案委員會在夏季休會前舉行了九次會議，現正逐條審議該《條例草案》的條款。《條例草案》可望在 2011 年第一季通過，屆時我們便會立即提交所需的附屬法例。我們的目標是在同一年內實施上述強制計劃。一如小型工程監管制度，上述兩項強制計劃一旦實施，將能提供有效的平台，以便將來推行其他措施。

對失責業主徵收附加費和對拒絕分擔工程費用的業主作出懲處

- (iv) 在強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的公眾諮詢中，市民強烈支持對拒絕遵從法例規定的不合作業主施加適當的懲罰。《條例草案》順應民意，建議在業主失責的情況下，屋宇署可安排進行強制驗樓計劃或強制驗窗計劃所規定的檢驗及修葺工程，並向有關業主追討有關費用和 20% 附加費，法案委員會亦支持此項措施。我們認為應把此項措施擴展至根據《建築物條例》發出的所有法定命令及通知，藉以加強對不遵從規定的業主的阻嚇。我們會修訂法例以實施上述安排。同樣，我們在有關強制驗樓計劃／強制驗窗計劃的《條例草案》中，建議如業主／住戶無合理辯解而拒絕分擔其大廈的法團為公用地方所進行的檢驗及維修費

用，即屬違法。我們相信這項安排能收阻嚇之效，防止不合作的業主阻延檢驗及維修工程。我們建議把這項安排擴展至由法團根據法定命令為公用地方進行的所有工程。

檢查樓宇內部的手令

- (v) 《建築物條例》第 22 條現時賦予屋宇署人員權力，可進入任何個別處所，並可在警務人員在場的情況下，破門進入該處所檢查其安全狀況。不過，屋宇署在行使這項權力上有實質困難。儘管屋宇署投入大量人力資源，設法在一天中的不同時間造訪有關單位，不合作業主或住客仍經常阻撓該署的工作，拒絕讓署方人員內進。除非有存在迫切危險的明顯跡象，否則屋宇署甚少行使破門進入單位的權力。其他部門的運作經驗顯示，若由法庭發出手令，業主會較為合作，讓有關人員內進檢查。我們建議修訂法例，讓屋宇署根據《建築物條例》向法庭申請手令，以便進行執法行動。這對於檢查劏房或懷疑有在內部進行違例改動結構的單位來說特別有用。

對招牌的規管

- (vi) 違例招牌是本港另一個長期存在的樓宇安全問題。我們建議設立一套全面處理新建及現有違例招牌的制度。估計現時全港約有 19 萬個違例招牌，其中很多正由有關商戶使用，其餘的則已被棄置。我們建議引入一套法定規管計劃，類近於監管部分指定小型建築工程（小型窗簷、晾衣架和冷氣機支架）的同類計劃，容許某些現存的違例招牌（例如符合既定的尺寸規限、不阻礙緊急車輛運作等的招牌）在經註冊建築專業人士或註冊承建商進行安全檢查後，可繼續使用。安全檢查須每五年重新進行一次。對不參加是項計劃的違例招牌，屋宇署將採取執法行動。至於新建的招牌，較小型的會受小型工程監管制度規管，而較大型的則須繼續取得屋宇署的事先批准和同意，才可豎設。實施新計劃後，屋宇署便可逐步建立有關香港所有招牌的完備資料庫，更清楚地了解這些招牌的安全情況，方便規管及進行執法行動。

(b) 執法

對僭建物採取嚴厲的執法行動

10. 屋宇署於 2001 年展開為期十年的清拆僭建物計劃，將於 2011 年 3 月完結。此項計劃集中處理本港當時最常見，而又構成迫切危險的僭建物（例如金屬籠、大型簷蓬、大型冷氣機支架、單梯樓宇的天台僭建物，以及建於簷蓬和懸臂式平板露台上的僭建物）。該署也會對新建和施工中的僭建物採取執法行動。對於不屬屋宇署優先處理項目或未被納入該署「大規模行動」的僭建物，在接獲投訴後，屋宇署會發出警告通知，並在土地註冊處登記有關違規事項，或發出勸諭信，勸諭業主自行採取行動。發出警告通知的原意是提高公眾關注業主須為其僭建物負上的法律責任，藉此鼓勵業主自行清拆僭建物，以免其物業業權被註冊附加的產權負擔。不過，由於在這種情況下當局沒有發出法定命令，大部分業主均不會採取行動清拆其僭建物。公眾對這種不一致的執法安排（即對新建和現有僭建物，以及不同種類的違例工程採取不同的處理手法）和容忍政策並不滿意。

11. 實際上，一些業主經常就其居住樓宇的僭建物向屋宇署投訴。在收到有關投訴或經區議會議員轉介後，屋宇署會巡查有關樓宇，確定該等僭建物是否屬《建築物條例》下的違例構築物。只有在有關僭建物屬須特別注意的七個類別時，屋宇署才會採取執法行動。在發出命令後，屋宇署會首先鼓勵業主自願遵從命令。然而，很多業主現時並不適時遵從法定命令。在命令期限屆滿後，屋宇署在考慮提出檢控前，會發出催辦通知和警告信。如業主聲稱有確實困難，屋宇署或會延長遵從命令的期限。近年，業主遵從命令的平均時間約為 12 個月，最長可達 37 個月。

12. 社會上有意見認為，當局應採取更強硬立場對付不遵從命令的業主，以收更大的阻嚇作用。因此，我們建議採用新方案。在新方案下，我們會擴大會即時取締的僭建物的涵蓋範圍，不單再集中處理十年計劃下的優先項目，而會把天台、平台，以及樓宇的天井和後巷的違例工程也納入在內。在擴大範圍後，實際上，我們會對在樓宇外部的絕大部分僭建物採取執法行動。屋宇署並會積極回應投訴，如在巡查後確定發現屬會即時取締的僭建物，便會發出法定命令，要求業主立即進行工程糾正違規情況。屋宇署也會更迅速地提出更多檢控，藉以制裁未有適當遵從法定命令的業主，以保障

樓宇安全。對於缺乏管理而有關業主又未能自行組織修葺工程或清拆僭建物工程的樓宇，屋宇署會考慮安排代業主進行有關工程，並會在較後階段向業主收回有關的費用。如上文第 9(iv) 段所述，我們會向不遵從規定的業主徵收 20% 的附加費。在執行上述行動的同時，屋宇署會展開清點行動，點算所有樓宇外部的僭建物，並會繼續對施工中的僭建物執法，以及每年選定適量的樓宇納入「大規模行動」，以進行全面的修葺和清拆僭建物工程。當中獲揀選的 30 年樓齡以上樓宇，會配合強制驗樓計劃同步進行工程。

13. 雖然淡水冷卻塔與樓宇結構安全並沒有直接關係，但本港現時亦缺乏對這種設施的適當規管。目前並無特定法例全面規範和監管淡水冷卻塔，如維修欠妥，則可能會對公眾衛生構成風險，傳播退伍軍人症。當局擬推動制訂賦權法例以管制淡水冷卻塔，而機電工程署和水務署會實施過渡安排，規管本港的冷卻塔。

劊房

14. 上述打擊僭建物的行動安排，同樣適用於處理劊房問題。屋宇署除了會將分間單位工程納入小型工程監管制度，亦會加強巡邏和檢查，並縮短回應投訴的時間。如發現違反《建築物條例》的情況，便會發出法定命令及提出檢控。與劊房有關的常見違規事項包括因水管和排水管造工粗劣和缺乏維修而導致嚴重滲水、加建間隔牆或加高地台令樓宇結構負荷過重，以及因不適當加裝入口鐵閘而導致走火通道阻塞等。當局會根據《建築物條例》對該等違規事項採取行動。

(c) 對業主的支援及協助

「一站式」全面協助

15. 我們相信要順利推展我們的各項計劃，先決條件是要為有需要的業主提供有效的支援及協助措施。在過去數年，政府已加強對有需要的樓宇業主的支援及協助。新推出的措施包括 10 億元的「長者維修自住物業津貼計劃」及 25 億元的「樓宇更新大行動」。我們亦與伙伴機構，即香港房屋協會（房協）及市建局緊密合作，為業主提供貸款、津貼及有關建築材料的資助。因應建議的一系列措施，政府和伙伴機構將配合法團和個別樓宇業主的需要，合力加強和協調各項技術及財務支援措施。透過推行樓宇更新大行

動，屋宇署、房協及市建局進一步鞏固了他們在推動樓宇安全上的伙伴關係。屋宇署主要集中於其採取執法行動的法定角色，而房協及市建局則向業主提供實際執行工程的意見和技術支援。從中，這三個機構在他們推動改善香港樓宇安全的共同目標中產生了極大的協同效應。我們會繼續優化這個工作模式，並在推行新計劃時繼續採用。

16. 目前，由屋宇署、房協及市建局管理的貸款、津貼及技術支援計劃有不少於七項。爲了更妥善運用資源，及引入簡化程序以方便準申請人，我們會整合各方面的資源，並重新制訂一項統一而全面的技術及財政支援計劃。有關計劃會由房協及市建局執行，支援的範圍包括成立法團以至樓宇檢查和保養維修。正如樓宇更新大行動一樣，我們會爲有需要的業主提供「一站式服務」。房協及市建局所提供的服務會按地區分工，市建局現時正計劃在其主要服務地區設立樓宇資源中心，而房協則已在其服務區域設立物業管理諮詢中心。業主日後只需根據其樓宇所在的位置聯絡房協或市建局，便可獲得全面的協助。至於現時由屋宇署管理的改善樓宇安全綜合貸款計劃，亦將會轉交房協及市建局負責，讓屋宇署可專注於執法工作。

17. 市建局以往專注於市區重建工作，隨着該局工作的擴展，該局日後會按照《市區重建策略檢討》的方針，同時以「重建」及「樓宇復修」作爲其核心業務，並會推出一系列措施，支援政府在樓宇管理及維修方面的工作。但須注意的是，雖然這些加強支援的計劃應當受到業主歡迎，但仍會有不少業主抗拒甚或不採取任何行動以保養或維修他們的樓宇，特別是那些居於沒有任何形式管理可言的舊唐樓的業主，他們缺乏妥善管理樓宇的知識和能力。上文第 16 段提及，由房協及市建局推行的整合計劃將有助改善這種情況。

滲水問題

18. 確定滲水源頭並遏止滲水問題基本上屬樓宇管理事宜及維修，主要屬物業業主的責任，只有在根據相關法規可行使法定權力的情況下，才應由政府介入。根據這項原則，食物環境衛生署和屋宇署在 2006 年推行一項試驗計劃，成立聯合辦事處（聯辦處），

協助市民解決部分滲水問題。相關的法定權力機關²會在個案涉及以下情況時採取行動：(a)造成公眾衛生滋擾；(b)對樓宇結構構成風險；及(c)浪費食水。

19. 自聯辦處成立以來，市民對其服務的需求不斷增加。在過去三年，聯辦處平均每年接獲超過 20 000 宗個案，而且這數字正繼續上升，於 2010 年可能增至 30 000 宗。儘管提供了一站式的免費調查服務，但隨着市民對聯辦處服務的需求與日俱增，市民仍持續對政府調查滲水問題的效率作出投訴。當有一個便捷且免費的途徑存在，大廈業主便傾向於依賴法定權力機關，而一般都不願意負起物業業主應有的責任，自己先行嘗試解決問題。申訴專員在 2008 年發表的《有關滲水投訴的處理的直接調查報告》中指出，政府能夠主動成立聯辦處，實在值得嘉許，又確認私人樓宇的維修保養屬業主的責任。就此，我們一方面會繼續落實申訴專員提出的建議，研究改善聯辦處運作模式和效率的方法，另一方面亦會研究可否鼓勵大廈業主透過利用調解，解決滲水問題引發的爭議。我們亦會研究可否透過立法有效解決本港業主之間因滲水問題而引發的糾紛。我們會參考外國規管機構（例如新加坡分層地契局（“Strata Titles Board”））處理滲水問題個案的經驗。在新加坡，每逢出現滲水個案，便會假設滲水問題來自上層，上層業主即有責任證明自己並無過錯。我們會鼓勵公眾討論，探討可否在香港採用類似的機制，並會小心考慮這對人權及其他方面的影響。

(d) 宣傳及公眾教育

樓宇安全文化

20. 馬頭圍道樓宇倒塌事件和屋宇署多年來大量累積業主不遵時遵從法定命令的個案，揭示市民大眾的樓宇安全意識仍然薄弱。因此我們的目標是要繼續培養香港的樓宇安全文化，使所有相關的持份者（樓宇業主、住戶、建築專業人士、物業管理公司、承建商和工人）都能自發及適當地注重樓宇安全。社會上各相關人士必須各守本份，方能維持一個安全的建築環境。我們會舉辦大規模的公眾教育活動，在本港培養樓宇安全的文化。除了傳統的宣傳方式，

² 食物環境衛生署、屋宇署和水務署可分別就公眾衛生滋擾、樓宇結構安全和浪費食水，根據《公眾衛生及市政條例》（第 132 章）、《建築物條例》（123 章）和《水務設施條例》（第 102 章）採取行動。

例如電視廣告和海報外，我們亦會採用度身訂造的宣傳策略。例如我們會在前線承建商和工人的培訓課程中加入進行建築工程的安全知識。屋宇署、房協和市建局會透過在推行各自的樓宇安全計劃和樓宇更新大行動時，與法團和大廈業主直接接觸，向他們解釋樓宇管理的作業模式和相關法律問題。市建局將要成立的樓宇資源中心和房協現有的物業管理諮詢中心將會加強服務，向業主提供更多以他們為本的資料及意見，包括有關調解服務的資料。為增強年青一代對樓宇安全重要性的意識，我們會適當地製作教材套件，把樓宇安全融入學校的通識教育課程中。我們的宣傳活動會與時並進，我們亦會繼續探討新的方法，務求有效地傳遞樓宇安全的訊息，使各持分者均銘記於心。

社會監察

21. 我們必須強調，樓宇業主有妥善維修和保養其物業的最終責任。事實上，我們不可能期望政府部門日夜不停監察私人物業的狀況。樓宇業主本身就是扮演監察角色的最適合人選。我們會推出一項「社會監察」計劃，動員社會每一份子參與，舉報樓宇安全問題。舉例來說，保安員若懷疑某單位正進行非法改建工程，便應立即報告大廈管理處或業主立案法團處理，並向屋宇署舉報。這種社會監察的方法將對當局及早發現潛在樓宇安全問題大有幫助。正如上文第 12 段所述，屋宇署會迅速回應投訴或舉報，倘發現違規情況，會跟進處理。

建議的影響

22. 建議對財政、公務員、經濟、環境和可持續發展的影響載於**附件**。建議符合《基本法》，包括有關人權的條文，且不會影響生產力或競爭力。

公眾諮詢

23. 馬頭圍道樓宇倒塌事件引起公眾對本港樓宇安全的重大關注。事件發生後，立法會分別於 2010 年 2 月 3 日、3 月 3 日及 5 月 26 日進行動議辯論。發展局局長在動議辯論期間，根據上述方向提出解決本港樓宇安全問題的初步構思。議員普遍支持以更大的決心及更嚴厲的執法行動去解決問題，並促請政府盡快採取行動。立法會亦已成立專責小組委員會，密切監察政府檢討樓宇安全的進度。當局已於 2010 年 4 月 27 日及 7 月 27 日向小組委員會簡

介擬議的一系列措施中不同範疇的內容。在 2010 年度地方行政高峯會議中，樓宇維修亦是其中一個專題討論的事項，發展局局長出席了該次會議。我們目前建議的措施與各區議會於 2010 年 7 月 21 日的高峯會議上向行政長官提交的建議，方向是一致的。

宣傳

24. 我們會廣泛宣傳新的一系列措施，爭取市民支持加強本港樓宇安全的工作。

查詢

25. 如對本摘要有任何查詢，可與發展局首席助理秘書長（規劃及地政）杜永恆先生聯絡（電話：2848 6288）。

發展局

2010 年 10 月 13 日

建議的影響

對財政及公務員的影響

屋宇署及有關部門將需要額外資源，以推行各項新措施。主要的工作範疇包括：採取更嚴厲的執法行動以打擊僭建物、揀選須納入大規模行動的樓宇、發出命令、處理投訴和進行實地巡查、抽樣查核註冊建築專業人士及註冊承建商提交的文件、舉行公眾教育活動、向業主提供支援，以及為處理違規個案而發出罰款通知書、安排紀律聆訊和提出檢控。屋宇署亦會委聘顧問檢查和巡邏樓宇，找出懷疑建造僭建物的活動及建築物的其他欠妥之處，以及送達命令和進行驗証遵從規定的巡查。我們亦須聘請顧問進行與公眾教育及宣傳有關的大量工作和提供綜合客戶服務，包括在專設的資源中心提供查閱和覆印樓宇記錄服務。

2. 香港房屋協會（房協）及市區重建局（市建局）會利用本身資源向有需要的業主提供全面協助，並會代政府管理長者維修自住物業津貼計劃（承擔額為 10 億元，截至 2010 年 7 月 31 日，尚未批出的款額為 8.5 億元），以及改善樓宇安全綜合貸款計劃（承擔的循環貸款額為 7 億元）。目前並無需要增加上述計劃的財政承擔額。

對經濟的影響

3. 以多管齊下方式推行的一系列措施可減低因樓宇失修而對公眾安全造成的威脅，以及相關的經濟成本，包括補救修葺、人命損傷和財物破壞的成本。由於涉及的樓宇的公用設施、耐用程度、安全及外觀都會有所改善，因而會帶來經濟得益。因此，雖然在樓宇執法行動、巡查及維修保養工程方面，政府開支及業主的費用都會相應增加，但這些開支會為公眾安全帶來裨益，亦會締造更佳居住環境。

4. 此外，以多管齊下方式推行的一系列措施會增加樓宇管理及維修保養服務的需求，從而為建築行業和物業管理服務業製造就業機會。

對環境的影響

5. 妥善的樓宇維修會減慢樓宇損耗。樓宇失修（例如破損的排污系統）引起的污染及衛生問題會減至最少。雖然檢驗及修葺保養工程可能對環境構成潛在影響（例如噪音和拆卸廢料），但這些活動會受有關的環境規例規管，並須符合所有適用的要求和標準。總括而言，以多管齊下方式推行一系列措施可改善建築環境。

對可持續發展的影響

6. 以多管齊下方式推行的一系列措施可解決香港長久以來樓宇破舊失修的問題，同時提升本港的樓宇安全水平。上述措施可在社會推廣關注樓宇保養的文化。長遠來說，提早老化的樓宇數目將會減少，私人樓宇的整體使用年期會得到延長，本港的居住和工作環境均能得到改善。這方向符合香港應提供適意的居住及工作環境，並制定政策以促進和保障市民的安全的可持續發展原則。

屋宇署2011年服務目標一覽

接獲的報告／舉報

市民舉報的僭建物個案處理數字	30 000
市民舉報的失修樓宇個案處理數字	10 000
關於正在建造的僭建物舉報個案處理數字	6 500
24 小時緊急服務就緊急事故報告的處理數字	1 000

大規模及特別行動

為樓宇更新大行動而選定進行修葺和保養的目標樓宇	300
為巡查及發出修葺令／勘測令而選定的目標樓宇	375
為拆除違例天台構築物而選定的目標樓宇	780
為糾正與「劏房」相關的違規之處而選定的目標樓宇	110
拆除／修葺廣告招牌	1 600

*執法目標**針對僭建物*

發出的警告通知	1 000
發出的清拆令	20 000
就沒有遵從清拆令提出的檢控	3 000
拆除的違例構築物及糾正的違規之處	40 000

針對失修樓宇

發出的修葺令／勘測令	800
已修葺的樓宇	1 350

針對「劏房」

已巡查的「劏房」數目	1 320
「劏房」工程違規之處經糾正的「劏房」數目	100

針對危險斜坡

發出的修葺令	100
已修葺的危險斜坡	80

小型工程監管制度

收到的小型工程呈交資料	36 000
經檢核的家居小型工程項目	1 000

附件 F

物業無僭建 安居又放心

屋宇署的僭建物執法政策

屋宇署為期十年的清拆僭建物計劃已於2011年3月完成，而大部分對公眾安全有較高風險或對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物（例如附建於樓宇外牆的鐵籠及花架、單梯樓宇的天台違例構築物等），均已拆除。考慮到本港建築物的最新狀況，以及回應社會意見認為要以更嚴厲態度對付僭建物，屋宇署已擴大執法行動的範圍，以便更全面及有系統的方式清拆僭建物。

什麼是僭建物？一般而言，僭建物是指違例建築工程。凡未經建築事務監督事先批准的樓宇加建或改動工程，或未有根據《建築物條例》（第123章）所訂的小型工程監管制度而進行的小型建築工程，均屬違例建築工程。此外，違例建築工程亦包括不涉及建築物的結構（因此可獲豁免而無須取得建築事務監督事先批准）但未能符合建築物規例就建築工程所訂的建築標準的工程。常見的違例建築工程有冷氣機／冷卻塔的支承構架、平台構築物、天台構築物、分間單位、結構改動、渠管錯駁等；屋宇署會對這些工程採取執法行動，命令須予拆除。

業主應怎樣做？

業主有責任確保其物業內並無違例建築工程，並應主動安排拆除物業內的僭建物，以保障本身的利益。位於樓宇公用地方的僭建物，則業主立案法團或建築物的共同擁有人應協力安排予以拆除。



有關僭建物的新執法政策（2011年4月1日起生效）

擴大範圍

屋宇署會擴大須予以取締的僭建物涵蓋範圍，把位於樓宇天台、平台、天井及後巷的僭建物包括在內，不論有關僭建物對公眾安全的風險度的高低或是否新建。

因此，在新的執法政策下，屋宇署會向有關業主發出法定命令，規定拆除下列須予以取締的僭建物，並會把命令註冊於有關的物業業權上：

- 對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物；
- 新建的僭建物（不包括根據《建築物條例》獲得法定豁免的建築工程），不論主體樓宇的落成日期；

- 在樓宇外部的僭建物，包括位於天台、平台、天井、後巷或從外牆伸出的僭建物（不包括家居小型工程檢核計劃及擬議中的招牌監管制度所涵蓋的伸建物，以及其他小型適意設施）；
- 在樓宇內部並對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物（例如：阻礙逃生途徑或造成荷載問題、或因嚴重滲水而引至結構損毀或超荷載問題的與分間單位有關的建築工程）；
- 在樓宇內部或外部並造成嚴重危害健康或環境的滋擾的僭建物（例如：接駁欠妥的排水系統）；
- 大型的獨立僭建物；
- 大規模行動目標所涵蓋的特定類型僭建物，又或所涵蓋的個別或一組樓宇內的僭建物；以及
- 在獲建築事務監督批准豁免計入總樓面面積的樓宇部分的環保及適意設施（例如：露台、空中花園或平台花園）內的違例改建或其他違例建築工程。



大規模行動

除了處理市民舉報的僭建物個案外，屋宇署還會推行大規模行動，對個別目標樓宇或一組目標樓宇內的所有僭建物進行執法，一次過予以拆除。

至於不在上述要發出法定清拆令的須予即時取締項目列表內的其他僭建物，屋宇署可就有關僭建物向業主發出法定警告通知，而有關通知亦會註冊於物業的業權記錄上，造成產權負擔，直至僭建物被拆除為止。這樣不但可保障物業準買家的利益，亦可鼓勵業主自行拆除有關僭建物。

業主可否保留小型僭建物？

樓宇業主可考慮參加“家居小型工程檢核計劃”，以保留三類符合《建築物（小型工程）規例》（第123章，附屬法例N）所訂明的尺寸及安全規定的小型僭建物（即晾衣架、簷篷、用於支承冷氣機的構築物或金屬支架）。這些經檢核的小型工程項目，除非日後變得危險，否則屋宇署不會向其採取執法行動予以清拆。

查詢：

如有任何關於僭建物的查詢，歡迎循下列途徑與屋宇署聯絡：

- 郵遞地址：九龍彌敦道750號創中心12樓
- 電郵地址：enquiry@bd.gov.hk
- 電話熱線：2626 1616 (由“1823電話中心”統籌處理)



屋宇署關於「須優先取締」的僭建物的執法次序的 內部指引摘要

目的

本文件就於 2011 年 4 月 1 日生效的新執法政策訂下一般指引，以決定各項「須優先取締」的僭建物在執法時的優先次序。

問題

2. 針對僭建物的執法政策已被修訂，並於 2011 年 4 月 1 日起生效。在新政策下，「須優先取締」的僭建物涵蓋範圍已擴大至包括所有在樓宇天台、平台、天井及後巷的僭建物（「新執法項目」），而不論這些僭建物對公眾安全的風險程度，或是否屬於新建的僭建物。

3. 屋宇署會致力積極回應投訴，如在巡查後確定發現屬「須優先取締」的僭建物，便會發出法定命令，要求業主立即進行工程糾正違規情況¹。此外，根據以往的統計數字及部門的現有資源，我們已為 2011 年度訂下發出 20 000 個清拆令的服務指標。雖然我們不可能就將會收到與「須優先取締」的僭建物有關的舉報的數量作準確預測，但我們預料我們在同期（與 2010 年全年所收到的 28 600 宗舉報相比）將收到共 30 000 宗僭建物舉報。

4. 換言之，在收到的舉報中，「須優先取締」的僭建物的數量可能會超出部門發出清拆令的能力。此外，我們會進行各項大規模行動，並會相應地發出法定命令。部門會作出所有必須的安排，以讓其於合理時間內，向所有接獲的舉報中的「須優先取締」僭建物發出法定命令。雖然如此，我們仍有需要因應新近擴大的涵蓋範圍，就如何按序進行各僭建物的執法工作，訂定內部指引。

¹ 呈交予立法會發展事務委員會下的樓宇安全及相關事宜小組委員會，以在 2011 年 1 月 13 日作討論，題為「加強本港樓宇安全的措施」的文件（CB(1)681/10-11(01)）中附錄的第 12 段。

優先次序的考慮條件

5. 我們希望提醒各員工，縱使大部分的清拆令會在各項大規模行動下發出，但在我們採取執法行動的僭建物中，絕大部分個案最初都是由市民或我們的巡邏隊伍作出報告的。根據以往統計數字，有關「新執法項目」的舉報數字每年約為 7 000 宗，佔過去三年所收到的所有僭建物舉報中的 30%。因此，我們預期大部分收到的舉報，以及在未來數年會處理的僭建物，都將與這些「新執法項目」有關。

6. 縱使部門可按接獲投訴／舉報作為展開執法行動的觸發點，但制定一套客觀準則以決定工作的優先次序顯然相當有利，因為部門能因此先行處理風險程度最高的「須優先取締」的僭建物。

7. 僭建物的問題十分複雜，並且非常廣泛。為協助定下優先次序，員工應考慮以下因素：

- 部門最早得悉有關僭建物的日期：
較早的個案應獲較高的優先次序。一般而言，在考慮日期時，員工應考慮自 2005 年起發出並已登記在土地註冊處的警告通知；或在沒有發出警告通知的情況下，考慮部門自 2005 年或以後進行巡查的日期。
- 建築物附近的環境：
一個僭建物所構成的風險很大程度上受其所在建築物附近的環境影響。其中一個因素是建築物的高度。一般而言，位於高層建築的僭建物由於可對途人造成較嚴重的傷害，故會比位於層數較少的單一家庭住宅有較高的風險。同理，位於天台及平台的構築物亦應比位於天井／後巷的構築物獲較高的優先次序。另一個重要元素則關乎有關區域的人口密度及交通流量。在人口密集的市區的僭建物可傷害較大批的途人，因此有較高風險。為此，這類僭建物亦應獲較高的優先次序。

運作模式

8. 由 2011 年 4 月 1 日起，部門已停止向「新執法項目」發出警告通知，而改為根據新的執法政策發出清拆令。

9. 在一般情況下，每個地區的樓宇的「新執法項目」應按上文第 7 段的條件分為以下三組：

第 1 組別： 在同一幢樓宇內的所有天台構築物／平台構築物；

第 2 組別： 在同一幢樓宇內的所有天井／後巷構築物；以及

第 3 組別： 位於層數較少的單一家庭住宅的「新執法項目」。

10. 若有待發出命令的報告的名單過長，部門會考慮採取措施以回應公眾對在合理時間內就其報告作回覆的期望。故此，所有在第一年年底時仍有待處理的報告，應較翌年新接獲的報告有較高的優先次序。在同一年內接獲的報告則應按上述方式決定其優先次序。

注意事項

11. 我們預期在就「新執法項目」而發出的清拆令中，約 10% 會涉及共同業主（在公用地方並且不涉及警告通知），而員工在處理這類個案時如情況合適，應給予較長時間去遵行有關命令。

12. 我們預期對「新執法項目」而採取的執法行動，可能會影響在有關樓宇的住戶及在地下舖位經營的商業活動。員工在處理這類個案時，應適當地給予較長時間去清拆這些「新執法項目」。有關個案亦可能需要其他部門，如房屋署及民政事務總署支援。我們建議員工按需要就有關事宜徵詢其上司的意見。

13. 雖然這些指引已就訂定執法的優先次序制定了總體框架和決策準則，但員工應緊記，僭建物問題的性質廣泛而複雜。上述指引只應在正常情況下遵循。如有其他特殊情況，而有其他因素應被列入考慮之列，員工便應報告有關情況，並按需要徵詢其上司的意見。

屋宇署

2011 年 4 月

其他與加強樓宇安全相關的措施

自2011年4月1日，我們已採用一套多管齊下的新手法，充分利用可用資源，並與參與樓宇管理和保養的各持份者合力發揮最大的協同效應。有關措施將涵蓋下述四個主要範疇：

- (a) 立法；
- (b) 執法；
- (c) 對業主的支援及協助；以及
- (d) 宣傳及公眾教育。

針對僭建物的執法政策已在主體文件內作詳述，故下文將向議員簡介其他各項措施的最新進展。

法定建築監管制度及小型工程監管制度

2. 小型工程監管制度已於2010年12月31日全面實施，為業主提供一個合法、簡單、安全而又方便的途徑進行小規模建築工程。這制度的目標是在現行需要批准及同意的機制（該機制並無對建造新樓宇的工程，以及在現有建築物進行，較為簡單的小規模建築工程作出區分）之外提供另一選擇。納入小型工程監管制度內的118個小型工程項目已按其規模、複雜程度和安全風險再細分為三個級別。根據小型工程監管制度的簡化規定，業主只須聘請訂明註冊承建商和（如涉及第I級別小型工程）訂明建築專業人士便可進行工程。獲委聘的承建商及／或建築專業人士只須在工程展開前及完成後通知屋宇署。這項簡化的安排可使進行有關工程的時間大大縮短最多三個月，因而亦可節省所需成本。

3. 我們明白在小型工程監管制度全面實施前，某幾類對家居有實際用途的小型家居建築工程，都是在未獲建築事務監督（監督）事先批准及同意下進行的。典型的例子包括冷氣機支架、晾衣架和小型簷篷。因此，當局在小型工程監管制度下已設立了一項家居小型工程檢核計劃（檢核計劃），容許業主在進行安全檢查及所需的加固工程後，保留及繼續使用這些裝置。除非安全狀況有變，否則屋宇署將不會對經檢核的家居小型構築物採取執法行動。不過，即使已參與檢核計劃，這些構築物仍然屬僭建物。

4. 小型工程監管制度推出至今接近半年，公眾的反應良好。截至5月底，已有7 800名小型工程承建商成功註冊，屋宇署並已接獲超過7 000份各類就進行小型工程而呈交的文件。我們會密切監察小型工程監管制度的實施進度，亦會繼續加強公眾教育及宣傳工作，鼓勵業主採用此制度進行小型工程。

強制驗樓計劃

5. 擬議的強制驗樓計劃會涵蓋樓齡達30年或以上的私人樓宇，樓高不超過三層的住宅樓宇則除外。監督每年會揀選大約2 000幢私人樓宇，要求業主為樓宇的公用地方、外牆及伸出物進行檢驗和維修（如有需要）。這些被揀選的樓宇的業主須在首次驗樓後，每十年驗樓一次。獲委任執行強制驗樓計劃下的檢驗的註冊檢驗人員，須向屋宇署報告在已檢驗樓宇的公用地方內及外牆上的僭建物，並評估僭建物的安全狀況。屋宇署會根據現行的執法政策處理有關報告。我們注意到，一次過在公用地方／外牆清拆僭建物和進行其他修葺工程，對個別業主來說會比較方便，費用亦會較低。因此，我們會鼓勵業主以自願形式清拆所有僭建物，並會提供適當的技術及財政支援。我們並會鼓勵業主參加小型工程監管制度下的檢核計劃。經檢核的僭建物須在往後的周期接受強制驗樓計劃下的定期檢查。

6. 為實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃而草擬的《2010年建築物（修訂）條例草案》，已於2010年2月3日提交立法會。法案委員會在不久之前已完成該條例草案的審議工作。我們正為在2011年6月29日條例草案的恢復二讀作準備。推行強制驗樓計劃可讓屋宇署更清楚掌握香港舊樓僭建物的情況，亦有助該署決定採取執法行動的優先次序。

招牌監管制度

7. 違例招牌是本港另一個長期存在的樓宇安全問題。估計全港現時約有190 000個違例招牌，其中很多正由有關商戶使用，其餘的則已被棄置。為免不必要地影響商業運作或為市民帶來不便，我們建議引入一套法定的招牌監管制度，以加強對違例招牌的規管。該制度會容許某些現存的違例招牌在經註冊建築專業人士或註冊承建商進行每五年一次的定期安全檢查後，繼續使用。至於新建的招牌，小型招牌的工程會受小型工程監管制度規管，而大型招牌的工程的則須繼續取得屋宇署的

事先批准和同意才可安裝。這些新計劃實施後，屋宇署便可建立有關全港所有招牌的完備資料庫，更清楚地了解這些招牌的安全情況，方便規管及進行執法行動。我們正計劃在不久將來，將各項與樓宇安全有關的措施（包括招牌監管制度）的法例修訂建議提交立法會考慮。在招牌監管制度生效前，屋宇署會繼續對全港的危險及棄置招牌與不符招牌監管制度規格的招牌進行巡查及採取執法行動。

加強對分間單位房間（「劏房」）的管制

8. 「劏房」問題近來亦引起市民關注。目前，我們對這類「劏房」的法律規管並不完全明確。根據《建築物條例》（第123章），某些不涉及建築物的結構的建築工程及排水工程，無須事先向建築事務監督申請和經其批准便可在現有建築物進行。例如，在樓宇內建造非結構性間隔牆，便屬此類豁免審批工程。

9. 在2010年12月31日全面實施的小型工程監管制度，對「劏房」的規管有所加強。新制度把一項「劏房」常見的工程，即樓宇單位內部進行的排水工程，指定為小型工程。樓宇業主必須聘用合適的專業人士根據指定程序和標準進行有關工程，以確保安全和質量。為了加強對「劏房」工程的規管，我們建議除了已納入小型工程監管制度的室內排水工程外，把一般「劏房」會涉及的其他多種工程，進一步加入小型工程監管制度內。主要的項目包括豎設或改動位於建築物內的間隔牆、加設或改動建築物內的地台、開鑿通往走火通道的洞口等。

10. 為加強屋宇署在與「劏房」相關的違規之處方面的巡查及執法行動，該署會進行一項針對「劏房」的大規模行動。

整合各財政支援計劃

11. 雖然屋宇署這支專業團隊會按照法例和最新的執法政策致力處理僭建物問題，但只有各有關持份者都能各盡其責，清拆僭建物的目標方能成功達致。事實上，確保其樓宇安全及不會有僭建物一直以來都應是樓宇業主的最終責任。為充分運用資源並為準申請人帶來方便，香港房屋協會（房協）及市區重建局（市建局）將他們先前的五個計劃整合為一個「樓宇維修綜合支援計劃」（支援計劃），並於2011年4月1日推出該計劃。

我們已於2011年5月11日向樓宇安全及相關事宜小組委員會簡介支援計劃。支援計劃的申請條件及條款與細則將統一適用於全港所有樓宇，並會由房協及市建局共同管理。樓宇業主只需填妥一套申請表格（而不需如先前的安排，聯絡多個機構和提交不同的表格予不同的機構），即可透過單一接觸點獲得一系列的全面支援。此外，經考慮以往經驗與樓宇業主的實際需要後，兩間機構已放寬部分計劃的申請資格，並擴大可獲資助的工程範圍。例如，支援計劃現在已明確列明會接受與僭建物清拆工程有關的申請。

加強市建局在樓宇復修方面的角色

12. 根據在2011年2月新公布的《市區重建策略》，市建局會在策略（包括「重建發展」、「樓宇復修」、「舊區活化」及「文化保育」）下，以「重建發展」和「樓宇復修」為其核心業務。市建局會以推動有需要維修的樓宇進行復修為其核心業務之一，並會向樓宇業主提供技術和財務支援，以鼓勵妥善保養樓宇。市建局的樓宇復修策略將包括在舊區設立樓宇資源中心，為業主提供一站式服務；委派專責團隊協助業主成立業主立案法團；以及為有需要的業主提供技術和財務支援。

公眾教育

13. 最近有關針對僭建物的執法行動的熱烈討論，再次突顯加強公眾教育的必要。我們已預留額外資源，以推行一項大型公眾教育計劃，以在香港推廣樓宇安全文化。其中，我們會繼續推廣小型工程監管制度，務求推動業主遵從法例要求和委託註冊從業員，以及遏止新僭建物繼續增加。

14. 除了傳統的宣傳渠道，如在電視／電台／公共交通工具上播放廣告及張貼海報外，我們亦會制定度身訂造的宣傳策略。市建局及房協的資源／諮詢中心會向業主提供更多以他們為本的資訊及建議（如有關調解服務的資料）。為了進一步向年青一代灌輸樓宇安全的觀念，令他們明白箇中重要，我們已透過製作教材套，將樓宇安全融入學校通識科的課程範圍內。我們可向有興趣的議員提供一套有關的教材套。

15. 我們的宣傳活動會與時並進，而我們亦會繼續探討新的方法，務求有效地傳遞樓宇安全的訊息。