

違例建築物

目的

本文件旨在告知議員，政府在處理違例建築物和安置受清拆行動影響的居民的問題時所採取的政策和新的措施。

違例建築物

2. 違例建築物指業主未有根據《建築物條例》(第 123 章)獲建築事務監督事先批准及同意而進行的建築工程，例子包括在天台或樓宇其他部分或外牆上搭建的構築物，例如簷篷、鐵架，以及影響樓宇結構或走火通道的改動工程。根據《建築物條例》的規定，進行違例建築工程屬違法行為，一經定罪可處罰款 100,000 元及監禁兩年。條例亦規定，沒有遵從清拆令的規定，也屬犯罪。

政策

3. 由於香港存在大量違例建築物，政府的整體政策是，對市民生命和財產構成即時危險的違例建築物，或新搭建的違例建築物，皆屬優先清拆的對象。政府現正檢討對付違例建築物的執法策略，以及制定新的清拆行動模式，以期加強公眾安全和提高成本效益。

違例建築物

4. 屋宇署負責就任何有關違例建築物的投訴個案進行調查，並根據上述政策採取執法行動。不過，樓宇業主最終須承擔責任，清拆他們的違例建築物。

5. 過去多年，屋宇署平均每年可清拆 3 000 至 4 000 個違例建築物。為了提高清拆違例建築物的效率，屋宇署由一九九九年九月起採用新的方針，透過進行大規模清拆行動，以便一次過清除 14 個地區內 307 幢樓宇外牆上的違例建築物。結果，該署總共向樓宇業主發出約 8 000 個法定命令，着令清拆約 14 000 個違例建築物。行動的初步成效令人鼓舞，在受這行動影響的業主中，願意自行拆除違例建築物的人數多達 80%(過往為 20%至 30%)。至於未能在清拆令指定期限內拆除其違例建築物的業主，屋宇署會對他們提出檢控。我們相信採用

這套積極進取的方針後，可以把每年清拆違例建築物的數目增加約五倍。

6. 民政事務總處轄下各區大廈管理統籌委員會負責為改善樓宇的目的而定出“目標大廈”，而屋宇署則在執法方面提供支援。屋宇署會清拆目標大廈外牆上的違例建築物和其他有危險的違例建築物，由一九九二年至今，在這項計劃下成功處理的目標大廈共有 322 幢。

7. 同時，我們已擴大改善樓宇安全貸款計劃的適用範圍。那些在上述大規模清拆行動中接獲屋宇署清拆令的樓宇業主，如因為經濟困難而未能清拆其違例建築物，可申請貸款(五萬元以下)，以便施工。至今，我們已批准了 141 宗這類貸款申請，涉及款額 486 萬元。

天台非法搭建物

8. 一九九八年，消防處進行了一項覆蓋全港的調查，結果在很多私人舊樓天台上均發現有非法搭建物，當中更有 4 600 幢單樓梯的大廈被發現有天台非法搭建物。天台是住戶在發生火警時賴以逃生的重要途徑，這些天台非法搭建物在不同程度上危害了防火安全，為數約 1 300 幢單樓梯大廈的情況更為特別嚴重，天台上蓋滿了搭建物。屋宇署在一九九九年以這些樓宇為目標，展開一項清拆計劃，着手處理 100 幢這類大廈。

新措施

9. 財政司司長在二零零零年三月八日的財政預算案演詞宣布，在未來三年會額外撥款 9 000 萬元給屋宇署，處理違例建築工程問題。屋宇署計劃在這三年內，利用這筆額外批撥的資源，逐年提升其大型清拆計劃，以加強對付大廈外牆的違例建築工程。在這個計劃中，須清拆外牆違例建築物的大廈在二零零零年會有 400 幢，在二零零一年有 500 幢，而在二零零二年則有 600 幢。

10. 就天台蓋滿非法搭建物的單樓梯大廈而言，我們原先的承諾是把目標大廈數目由一九九九年的 100 幢增加至二零零零年的 200 幢。在取得額外資源後，這類目標大廈數目今年將會由 200 幢增加到 300 幢。我們的目標是把餘下的 1 200 幢這類大廈的天台非法搭建物於三年，而非六年，內全部清拆妥當。

遷出住戶的安置工作

11. 屋宇署清拆天台非法搭建物的計劃，旨在改善有關樓宇的防火安全，房屋署對這項計劃亦作出支援。屋宇署在策劃清拆行動的過程中，與房屋署職員緊密聯絡，為受清拆影響而須遷出的合資格住戶提供安置。由於每宗個案的情況不同，我們實難以準確預測在安置單位方面，清拆計劃將會引起多少需求。不過，政府的宗旨是任何人都不会因為清拆計劃而導致無家可歸；因此，政府會按照遷出違例天台搭建物住戶的資格，向他們提供公共租住房屋或中轉房屋。房屋署會盡力配合需求，安置他們。

檢討樓宇安全及預防性維修專責小組

12. 我們在二零零零年二月，在規劃地政局之下成立了檢討樓宇安全及預防性維修專責小組，負責全面檢討樓宇安全的政策及執法行動，並制訂新政策及策略，例如預防性樓宇維修計劃、清拆違例建築工程的綜合計劃，以及管制廣告招牌等。我們現正檢討法例及罰則，以期加強立法，對付那些從事建造、售賣及批租違例建築工程的人士，尤其是天台非法搭建物的人士。我們亦正研究禁制轉讓天台非法搭建物，以及擴大業權“釘契”制度，以針對不清拆非法僭建和不妥善維修樓宇的業主。我們會於本年稍後時間，就該專責小組的建議徵詢各議員及公眾人士的意見。

規劃地政局
二零零零年四月