

《2003年建築物(修訂)條例草案》 條例草案委員會

有關違例建築工程的 執法政策和給予業主的支援

目的

本文件闡述政府對違例建築工程(下稱「僭建物」)，包括廣告招牌的執法政策。此外，本文件亦概述政府如何協助僭建物的業主遵從有關法律方面。

執法政策

2. 不論是哪一種樓宇監管制度，安全都是首要的關注事項。有關工程必須經過適當的設計、監督和建造。僭建物本身不大可能是根據必需的規定來設計、監督和建造。因此，當局有需要對這些僭建物採取執法行動。

違例建築工程

3. 為了保障公眾安全，以及遏止僭建物的數目增加，屋宇署自二零零一年起採取了一項多管齊下的政策，對下列的僭建物採取優先執法行動：

- (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、橫巷或後巷的嚴重危害健康或對環境造成滋擾的僭建物；

- (d) 個別大型僭建物；
- (e) 個別樓宇內外滿布的僭建物；以及
- (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。

4. 廣告招牌基本上是建築工程。因此，凡未經建築事務監督批准及同意而安裝的招牌，均按同一執法政策處理。

5. 自二零零一年起採取了這項執法政策後，獲處理的僭建物數目大大增加。下表列出一些相關的數字以作比較：

年份	1999	2000	2001	2002
已發出的清拆令	14 038	10 602	13 212	54 010
已清拆的僭建物及已糾正的違規情況	7 590	18 297	20 647	37 923
已清拆的違例天台構築物 ¹	209	480	883	1 384
在清拆違例天台構築物的行動中已改善的單梯樓宇	95	220	402	632
已清拆/維修的廣告招牌	1 494	646	1 491	1 917

給業主的支援

6. 毫無疑問，樓宇業主有責任妥善維修其樓宇，即業主除有責任不進行僭建工程外，當有僭建物時，亦有責任為着自己及市民的安全將該僭建物拆除。為了方便樓宇業主遵行有關法例，政府已經為業主提供

¹ 代表在特別清拆行動中，為消除嚴重的火警，清拆的單梯樓宇違例天台構築物。

了多項支援措施。

7. 爲了促使業主明白他們有責任維修其樓宇，屋宇署已經出版了一本《樓宇維修全書》。該書載述各類與樓宇維修事宜有關的有用資料，包括清拆僭建物的事宜。該書已經分發給所有業主立案法團、互助委員會、管理公司、大學、中學、有關的專業學會等，而屋宇署的樓宇資訊中心和網頁，以及民政事務總署的大廈管理資源中心亦備存該書，供市民查閱。至於廣告招牌，屋宇署已經印製了一本《安裝及維修廣告招牌指引》。屋宇署亦自行舉辦或聯同其他有關部門（如民政事務總署）舉辦各種宣傳活動，例如研討會及展覽會，務求令市民明白他們有責任維修其樓宇。此外，民政事務總署亦會協助業主成立業主立案法團。該署亦已設立四個大廈管理資源中心，以便向業主提供有關資料及意見。

8. 當屋宇署就僭建物採取執法行動時，會向業主提供下述資料：

- (a) 一本名爲《清拆常見的違例建築工程及進行外牆一般維修的指引》的小冊子；
- (b) 承建商及認可人士名單，供業主參考；以及
- (c) 有關樓宇安全貸款計劃的單張。（請參閱下文第 11 段。）

屋宇署的人員亦會解答業主就執法行動所提出的問題，並會爲有關的業主安排關於技術性問題的簡介會。如有需要，屋宇署亦會派出該署的社會服務隊爲受困擾的業主提供輔導。

9. 由於拆卸違例天台構築物通常須遷徙有關佔用人，屋宇署與房屋署會保持緊密聯繫，以確保任何人都不會因清拆這類構築物而無家可歸。受清拆違例天台構築物影響的人士如確實須要入住資助房屋，可以根據有關的資格準則獲安置入住租住公屋或中轉房屋。他們亦可以申請由房屋署負責推行的租金援助計劃，以便尋求經濟援助。此外，某些家庭（包括長者

家庭)若基於特殊的社會或健康理由，亦可按照社會福利署的建議獲得體恤安置。社會福利署亦隨時準備提供其他合適的援助。

10. 爲了令業主更加關注保養其樓宇的重要性，以及鼓勵他們自我組織以承擔這方面的責任，屋宇署自二零零零年起已推出一項屋宇維修統籌試驗計劃。根據這項試驗計劃，屋宇署擔當帶領的角色，聯同其他五個政府部門對目標樓宇進行視察，藉以就業主所須進行的保養及維修工程提出建議。不過，進行這項計劃需要相當資源，而且需時甚久。已完成所有必須進行的工程的樓宇數目，迄今只有 50 餘幢。

11. 物業擁有權的基本原則是有關業主應完全負責上維修其物業的責任。不過，我們明白在某些個案中，部分業主可能需要得到過渡協助，以應付樓宇保養及維修所涉及的費用。在這方面，政府已於一九九八年八月成立樓宇安全貸款計劃，並於二零零一年的七月修訂該計劃。該項 7 億元的貸款計劃爲私人樓宇的業主提供貸款以進行有關工程，從而改善其樓宇的安全。根據該項計劃，符合資格申請貸款進行的工程包括那些一般與樓宇安全有關的工程，例如改善結構構件的工程、改善消防安全、電力裝置、升降機設施和排水系統的工程，以及清拆僭建物等工程。當局按政府根據“無所損益”原則而釐定的低利率提供貸款。還款期一般爲 36 個月，但當局可以爲有財政困難的合資格業主將還款期延長至 72 個月。在某些個案中，例如有關業主身爲普通高齡津貼受助人，在獲批免息貸款後，只要他提供以法定押記形式將有關物業作抵押，便可以申請將貸款的還款期延長至並無訂明的期限。

未來路向

12. 《2003 年建築物(修訂)條例草案》已建議設立一個小型工程監管制度。有關進一步詳情，委員可參閱 HPLB/BAB Paper/03/03。如果有關建議得以實施，將帶來一個較靈活的監管制度，提供另一個合法的途徑進行某些屬較小型及性質不太複雜的建築工程(即小型工程)，包括清拆僭建物工程。根據擬議的小型工

程監管制度，這類工程將會按照精簡的程序進行。有關程序將可減省以安全的方式清拆僭建物所涉及的時間和費用。

13. 更全面而言，正如房屋及規劃地政局局長在二零零三年七月三日舉行的立法會會議上表示，政府現正研究不同的方案以提高樓宇業主的意識，讓他們明白適時維修及妥善管理其樓宇的重要性。就此，我們也會一併考慮是否有需要採取額外支援措施及何種措施最為合適，以協助樓宇業主維持其樓宇的安全。

房屋及規劃地政局
二零零三年七月