

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



Housing, Planning and Lands Bureau

Murray Building

Garden Road, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HPLB(B) 68/03/09

電話 Tel.: 2848 6288

來函檔號 Your Ref.

傳真 Fax: 2899 2916

香港
中環昺臣道8號
立法會大樓
立法會秘書處
(經辦人：委員會秘書薛鳳鳴女士)

薛女士：

規劃地政及工程事務委員會

二零零五年十一月二十四日

立法會議員與九龍城區議會議員舉行會議

二零零六年四月十八日來信已收到，謝謝。

屋宇署負責確保私人樓宇的安全，包括在私人樓宇內改動工程的安全。任何改動工程如涉及樓宇結構，須在施工前取得屋宇署的批准及同意；如改動樓面間隔安排與樓宇結構無關，則可能毋須屋宇署的事先批准。儘管如此，若改動工程違反《建築物條例》的規定，皆被視為違例建築工程（違建工程），當局可能會根據該條例的規定向業主採取執法行動。違建工程的例子包括未經批准加建的間隔牆和加厚的地台而引致超出樓宇結構的負荷。

根據屋宇署的清拆僭建物政策（請參閱附件），違建工程如構成迫切危險或嚴重危害健康，便屬於即時執法行動的類別，屋宇署可向業主發出法定命令，要求拆除有關的違建物或進行其他糾正工程。至於不屬該類別的違建工程，屋宇署可向業主發出警告通知；如業主拒

絕在限期前進行清拆，屋宇署便會考慮把有關警告通知於土地註冊處註冊。

滲水是私人樓宇管理及維修常見的問題。樓宇業主須承擔解決有關問題的責任。而在處理滲水投訴方面，政府的角色是履行法定職責，保障公眾利益。食物環境衛生署根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)的規定，獲授權處理渠管滲漏引致的環境衛生滋擾問題；屋宇署根據《建築物條例》的規定，就涉及損毀渠管或危害樓宇安全的滲水個案採取執法行動；水務署則根據《水務設施條例》(第 102 章)所訂，獲授權規定註冊用戶須糾正供水管滲漏，以免浪費食水。

由二零零四年十二月三十一日起，屋宇署聯同食物環境衛生署在深水埗區設立了聯合辦事處，以試驗性質提供‘一站式’處理滲水投訴的服務，包括處理因改動樓面間隔而引致的滲水投訴。由於這個試驗計劃成效理想，兩個部門正着手把服務擴展至全港，為期三年。

為了協助業主以簡單、合法及安全的方法進行小型工程，政府將會在下個立法年度引入一個新制度，規管小型工程，包括某類型的樓宇改建及加建工程。此外，政府已於近期就擬議中的強制驗樓計劃進行公眾諮詢。雖然該項計劃主要針對檢驗樓宇的公用地方，但亦會提高市民關注維修樓宇的重要性的一般意識。我們會定期覆檢現行樓宇改動工程的規管措施，並會考慮是否需要加強這方面的規管。

房屋及規劃地政局局長

(伍靜文 代行)

副本送：屋宇署署長（經辦人：曾祥全先生）

二零零六年五月十日

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.