

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2487/10-11(03)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2011年6月20日舉行的特別會議

關於違例建築工程的背景資料簡介

目的

本文件旨在提供有關政府當局打擊違例建築工程(下稱"僭建物")的政策和措施的背景資料，並綜述議員在過往進行討論期間提出的主要意見和關注事項。

背景

違例建築工程的定義

2. 據政府當局所述，根據《建築物條例》(第123章)，所有建築工程(少數豁免工程及在小型工程監管制度下指定為小型工程的工程除外)在展開前，必須事先獲得建築事務監督(下稱"監督")批准圖則及同意展開工程，否則便屬違例建築工程，一般的例子包括鐵籠、冷氣機冷卻塔、平台構築物、分間單位、改動結構及接駁渠管。所有這些僭建物必須清拆。

建築工程的批准及同意

3. 根據《建築物條例》，任何人擬進行建築工程(新建築工程或改動及加建工程)，必須委任認可人士及在有必要時委任註冊結構工程師擬備圖則，提交屋宇署審批。有關人士必須取得屋宇署的同意，方可展開建築工程，以及應聘請註冊承建商進行核准工程。不涉及建築物結構的若干小型建築工程可在無須事先取得政府批准的情況下進行。

在1999至2011年期間就僭建物採取的執法行動

4. 據政府當局所述，僭建物的問題在90年代後期轉趨嚴重。在2001年，估計本港約有80萬個僭建物。屋宇署自1999年9月開始展開名為"大規模清拆行動"的大規模清拆僭建物行動，一次過清拆目標樓宇外牆伸出的所有僭建物。

在2001年就僭建物制訂的執法政策

5. 在2000年2月，政府當局在前規劃地政局之下成立專責小組，以制訂有關加強樓宇安全及適時維修的全面策略。在進行廣泛諮詢後，專責小組於2001年4月公布針對本港僭建物的新執法政策。根據在2001年制訂的執法政策，屋宇署會優先清拆對生命或財產構成明顯威脅或即時危險的僭建物、嚴重危害健康或對環境造成嚴重滋擾的僭建物，以及新建的僭建物。屋宇署清拆行動的焦點是樓齡20至40年的樓宇的外牆懸掛的僭建物，以及單梯樓宇的非法天台搭建物。屋宇署委託私人顧問成立顧問隊伍，調查市民就興建中的僭建物作出的舉報，以及在全港作定期巡查，主動找出興建中的僭建物。在接獲市民舉報後，顧問隊伍會在48小時內進行巡查。

6. 關於較嚴重的個案或已編排優先清拆的個案，屋宇署會根據《建築物條例》第24(1)條發出命令，要求業主清拆或糾正有關的僭建物。若業主沒有在指定日期前遵從有關命令，屋宇署一般會根據《建築物條例》第40(1BA)條採取檢控行動，促請業主自願清拆僭建物，但構成明顯威脅的僭建物則會由政府承建商清拆。雖然這個方法在過往頗為有效，但當中難免涉及冗長的檢控程序。至於未獲編排優先清拆的僭建物，屋宇署會視乎情況，向業主送達勸諭信或警告通知，要求他們自願清拆僭建物。若業主沒有在限期前清拆警告通知所指明的僭建物，屋宇署會在土地註冊處把有關的警告通知註冊(一般稱為"施加產權負擔")。若只是送達了勸諭信，一般不會採取進一步的跟進行動。

7. 據政府當局所述，自2001年推出計劃以來，屋宇署能夠遏止新僭建物的出現，以及每年清拆超過4萬個僭建物。在進行大規模清拆行動及屋宇署展開執法行動後，截至2011年3月底，已有超過40萬個僭建物被清拆。

加強本港樓宇安全的新措施

8. 因應2010年1月底在馬頭圍道發生的樓宇倒塌事件，行政長官在2010-2011年的施政報告中公布，政府當局決定採取多管齊下的新方法加強樓宇安全，當中涵蓋下列4個主要範疇——

- (a) 立法；
- (b) 執法；
- (c) 向業主提供支援和協助；及
- (d) 宣傳及公眾教育。

政府當局在2010年10月21日向發展事務委員會作政策簡報時，闡述其為加強樓宇安全而對僭建物加強採取執法行動的政策。

加強對僭建物採取執法行動

9. 因應社會上有意見認為政府當局應採取更強硬的立場對付違規業主，以收更大的阻嚇作用，政府當局擬對僭建物採取嚴厲的執法行動。政府當局決定擴大"須予以取締"的僭建物的涵蓋範圍。政府當局不僅會集中處理10年計劃下的優先項目，亦會把天台、平台，以及樓宇的天井和後巷的違例工程納入其中。這方面的政策轉變意味着政府當局會對在樓宇外部的絕大部分(儘管並非全部)須予以取締的僭建物，採取執法行動。屋宇署會對投訴作積極回應，如在巡查後確定有"須予以取締"的僭建物，會發出法定命令，要求業主立即進行工程糾正違規情況。屋宇署亦會更迅速地採取檢控行動，藉以制裁沒有遵從法定命令的業主。對於缺乏管理而業主又未能自行統籌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，並在較後階段向業主收回所需費用。

10. 為協助採取執法行動，屋宇署會展開清點行動，點算所有在樓宇外部的僭建物。屋宇署亦會繼續對僭建物採取執法行動，以及每年選定適當數目的樓宇進行全面維修和清拆僭建物工程。

小型工程監管制度

11. 據政府當局所述，《建築物條例》下的樓宇監管制度並無把新樓宇的建築工程及性質簡單和規模細小的小型建築工程區分。因此，在現有樓宇進行小型工程時，很多業主均忽略或

漠視法例規定(包括必須獲得監督批准建築圖則及同意展開工程的規定)，以及聘用沒有受過正規訓練的人士進行小型工程。結果，不少小型工程成為了違例建築工程，而部分工程的質量亦沒有保證。

12. 為加強樓宇安全，政府當局已引入小型工程監管制度，該制度於2010年12月31日全面實施。在該制度下，政府當局引入了一類新的建築工程(即"小型工程")及開立了"註冊小型工程承建商"名冊。此外，就小型工程而言，將無須再事先獲得監督批准建築圖則及同意展開工程。在現有從業員註冊為小型工程承建商之前，屋宇署會為他們登記及安排適合的訓練。註冊小型工程承建商須依循新的"簡化規定"，進行小型工程。屋宇署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，協助他們在遵守相關標準的情況下安全地進行小型工程。為規管註冊承建商，政府當局會對沒有合法地進行建築及相關工程的註冊承建商施加制裁。此外，政府當局亦在小型工程監管制度下設立家居小型工程檢核計劃(下稱"檢核計劃")。檢核計劃容許業主在進行安全檢查及檢核後，保留及繼續使用在小型工程監管制度實施前已安裝的3類家居小型工程項目，分別為冷氣機支架、晾衣架及小型簷篷。除非安全狀況有所改變，否則政府當局不會對該等經檢核的工程項目採取執法行動。簡言之，小型工程監管制度為樓宇業主提供一個合法、簡易、安全及便捷的途徑進行小型建築工程，並有助制止全港的僭建物迅速增加。

強制驗樓

13. 立法會現時仍在審議的《2010年建築物(修訂)條例草案》，納入了實施強制驗樓計劃的建議。根據強制驗樓計劃，監督每年會揀選一些私人舊樓，要求業主檢驗及在有需要時維修樓宇的公用部分、外牆及伸出物。獲委任進行強制驗樓計劃下的檢驗工作的註冊檢驗人員，須向監督報告在樓宇的公用部分及外牆發現的僭建物，並評估該等僭建物的安全狀況。若僭建物構成即時危險，屋宇署會根據其就僭建物制訂的執法政策，命令清拆該等僭建物。據政府當局所述，推行強制驗樓計劃可讓屋宇署更清楚掌握本港舊樓僭建物的情況。

公眾教育及向樓宇業主提供協助

14. 政府當局一直與香港房屋協會及市區重建局合作，為樓宇業主提供技術和財政支援，藉以推廣樓宇安全及適時為樓宇進行維修保養。此方面包括樓宇更新大行動、樓宇維修綜合支

援計劃¹、政府資助的改善樓宇安全綜合貸款計劃和長者維修自住物業津貼計劃，以及在樓宇維修統籌計劃²下進行的工作。此外，政府當局一直有舉辦宣傳和公眾教育活動，推廣涵蓋不同主題的樓宇安全事宜，包括清拆僭建物、改動和加建工程，以及樓宇維修保養等，務求在樓宇業主之間培養樓宇安全的文化。

議員提出的主要意見及關注事項

15. 在2010年1月底馬頭圍道發生樓宇倒塌事件後不久，發展事務委員會成立了樓宇安全及相關事宜小組委員會(下稱"樓宇安全小組委員會")，研究包括樓宇檢驗和維修保養、監管樓宇的維修保養工程，以及就違例改建工程採取執法行動和訂立罰則等事宜。小組委員會至今舉行了5次會議，與政府當局討論就馬頭圍道事件採取的跟進行動，以及加強樓宇安全和維修保養的措施。

16. 政府當局在2010年2月23日向發展事務委員會簡介對僭建物採取的執法行動，並就處理僭建物問題的未來政策方針徵詢事務委員會的意見。在會議上，部分委員關注到僭建物產生不少管理及衛生問題、屋宇署在處理僭建物方面行事緩慢，以及樓宇業主在清拆僭建物方面並無獲得任何協助。該等委員亦關注以下事宜：屋宇署聘用的合約僱員是否有專業能力評估僭建物的風險，以及當局並無向屋宇署人員提供足夠設備以檢驗舊樓。

17. 政府當局表示，屋宇署會檢討就僭建物採取執法行動的人手編配。屋宇署是一個有多類專業及技術人員的部門，需要員工執行與樓宇安全及維修保養有關的工作，不會在員工的專業質素方面作出妥協。至於清拆僭建物，政府當局表示雖然屋宇署會在業主要求下向他們提供協助，但政府當局期望業主自行統籌清拆工程。

¹ 香港房屋協會過往實行3項資助計劃，分別為樓宇維修資助計劃、樓宇管理資助計劃及家居維修貸款計劃。市區重建局實行的兩項計劃，則為樓宇復修物料資助計劃及樓宇復修貸款計劃。在2011年4月1日，上述5項計劃合併為"樓宇維修綜合支援計劃"，為有需要的業主提供協助。

² 據政府當局所述，屋宇署聯同其他6個政府部門在全港各區進行"樓宇維修統籌計劃"。該計劃旨在協助樓宇業主及業主立案法團解決樓宇的管理和維修保養問題。

18. 在2011年1月13日，政府當局向樓宇安全小組委員會簡介為加強本港樓宇的安全而採取的多管齊下措施。小組委員會部分委員認為，政府當局應優先處理僭建物、滲水及分間樓宇單位的問題。然而，委員亦提出警告，認為嚴厲取締僭建物可能會引起社會強烈反響，因此政府當局採取執法行動時應靈活行事。有委員建議，如存在已久的僭建物經核證為結構安全，政府當局可考慮把該等僭建物登記在案。為對所有樓宇業主公平起見，屋宇署應實施劃一的安排，給予業主相同的時間清拆僭建物。政府當局回應這些建議時指出，既已訂立嚴格的執法政策，屋宇署個別人員在清拆僭建物時，不宜行使偏離既定政策的酌情權。

19. 小組委員會部分委員建議政府當局爭取法律專業人員的支援，以處理與僭建物有關的法律問題。政府當局表示會致力確保有足夠的法律專業人員，以配合加強針對僭建物採取的執法行動。

20. 小組委員會部分委員支持設立招牌規管制度的建議。政府當局表示，較細的招牌會透過小型工程監管制度處理，而較大的招牌則繼續須事先取得屋宇署的批准方可豎設。

21. 關於就屋宇署是否有足夠資源處理因管制僭建物而增加的工作量所提的關注事項，政府當局表示，屋宇署會進行重大的架構重組，並會加強人手支援，以應付因實施加強樓宇安全的新措施而增加的工作量。

立法會質詢

22. 過去多年，立法會議員曾就僭建物不同方面的事宜提出質詢。較近期的質詢分別由梁國雄議員及謝偉俊議員於2011年6月1日及8日的立法會會議上提出。該兩項質詢的節錄及政府當局的答覆載於**附錄I**，方便委員參考。

近期的發展

23. 在2011年4月19日，申訴專員發表了他對新界豁免管制屋宇僭建物直接進行調查的報告。在本地報章於2011年5月作出連串報道，令部分高級政府官員、立法會議員及公眾人物被指其物業有僭建物的消息曝光後，該報告受到社會廣泛關注。與市區和新界的僭建物有關的問題，以及當局就僭建物採取的管制措施，在社會上引起激烈討論。

24. 事務委員會將於2011年6月20日舉行的特別會議上，與政府當局討論在《建築物條例》下對僭建物的管制的事宜，以及在2011年6月28日的例會上，討論對新界豁免管制屋宇僭建物的規管事宜。

相關文件

25. 附有超文本連結的相關文件一覽表載於**附錄II**。

立法會秘書處
議會事務部1
2011年6月17日

2011年6月1日立法會會議上梁國雄議員提出的質詢

質詢

最近，不同的傳媒接連揭發香港各區均有不少樓宇僭建物，新界更有不少村屋違例加建樓層，甚至霸佔官地。同時，傳媒更揭發不少區議會議員、立法會議員和問責官員涉嫌在其物業搭建僭建物、違例加建樓層及霸佔官地的個案。有市民批評政府對於僭建物及樓宇安全問題視若無睹。就此，政府可否逐一告知本會：

- (一) 政府現時分別有多少名人員專責處理香港、九龍及新界區的樓宇僭建物、違例加建樓層及霸佔官地的個案；
- (二) 過去5年，政府就香港、九龍及新界區的樓宇僭建物、違例加建樓層及霸佔官地的個案提出了多少宗檢控；
- (三) 過去5年，每年分別有多少宗個案因樓宇僭建物、違例加建樓層及霸佔官地而須由政府委派人員進行清拆行動；以及該等清拆行動共使用了多少公帑；及
- (四) 有否估計，若上述涉及區議員、立法會議員和問責官員物業的僭建物、違例加建樓層及霸佔官地的個案須由政府進行清拆，政府就此要動員多少名人員及動用多少公帑；有關費用是否須由市民承擔？

答覆

屋宇署及地政總署一向分別就僭建及非法佔用未批租土地(即俗稱"政府土地")等行為採取適當的執法，如僭建等問題同時涉及已批租土地(即俗稱"私人土地")違反地契的情況，則地政總署會採取適當的執行地契條款行動。

屋宇署在履行《建築物條例》(第123章)規定的同時，亦考慮到樓宇安全、資源限制等因素而制定執法政策。在自2001年起的10年間，屋宇署清拆僭建物的行動(即向有關人士發出法定命令要求清拆該僭建物，及向不遵從法定命令的有關人士提出檢控)，只限於須優先處理的類別(主要包括對生命財產明顯構成威脅或即時危險、新建僭建物或在個別大規模行動時所針對的目標如大型簷蓬、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)。由2011年4月1日起，屋宇署已把清拆僭建物的行動範圍擴大，並會推行一系列多管齊下的新措施，以提升本港樓宇安全水平。

在收到有關查詢或投訴個案後，地政總署會派員巡視，如出現有政府土地確實被非法佔用，地政總署會根據《土地(雜項條文)條例》(第28章)張貼通知，要求佔用人在通知內指明的限期前停止佔用有關土地。如該佔用土地情況持續，地政總署會採取進一步的土地管制行動，包括可能清拆有關土地上的構築物等。如能確定違規者的身份及有足夠證據，地政總署會考慮採取檢控行動。

如私人土地僭建等涉及違反土地契約的情況，地政總署會考慮採取適當的執行土地契約條款的行動，包括向有關業權人發出警告信，要求糾正違規事項；如業權人於限期內未有糾正違反土地契約的情況，地政總署一般會將警告信於土地註冊處註冊，即俗稱"釘契"及把警告信副本送交物業債權人(如適用)等。

就問題的4個部分，現答覆如下：

- (一) 屋宇署樓宇部現時共有477名專業及技術人員，負責處理有關私人樓宇安全及維修的執法工作，其中包括跟進失修樓宇舉報、處理僭建物的投訴及執行多項大規模僭建物清拆行動。按香港、九龍及新界區劃分，他們的分布如下：

<u>香港區人數</u>	<u>九龍區人數</u>	<u>新界區人數</u>
153	202	122

此外，屋宇署在2011-2012年度會增加124名專業及技術人員，以推展多項改善樓宇安全的大規模行動和新措施。由於處理僭建物只屬樓宇部的部分職責，屋宇署並沒有單為處理僭建物方面人手的分項數字。

現時地政總署負責執行私人土地上的執行地契條款行動及管制非法佔用政府土地的工作人員，按香港、九龍及新界區劃分，分布如下：

<u>香港區人數</u>	<u>九龍區人數</u>	<u>新界區人數</u>
25	27	198

我們必須指出，土地管制及執行土地契約條款行動，只是上述人員不同工作範疇的其中一項。地政總署並沒有單就這部分工作的人手方面的分項數字。

- (二) 就樓宇僭建物及違例加建樓層，屋宇署可根據《建築物條例》第24(1)條的規定發出命令，飭令業主清拆有關僭建物或糾正違例工程。屋宇署由2006年至2010年的5年間就不遵從該等法定命令的個案所作出的檢控數字，按香港、九龍及新界區劃分，表列如下：

<u>年份</u>	<u>香港區 檢控數字</u>	<u>九龍區 檢控數字</u>	<u>新界區 檢控數字</u>
2010	865	1 276	468
2009	833	1 566	664
2008	794	1 708	589
2007	603	1 664	754
2006	600	1 899	543

就非法佔用政府土地而言，很大部分的個案均由佔用人在收到地政總署發出的通知後自行糾正。地政總署由2006年至2010年的5年間就非法佔用政府土地所作出檢控的數字，按香港、九龍及新界區劃分，表列如下：

<u>年份</u>	<u>香港區 檢控數字</u>	<u>九龍區 檢控數字</u>	<u>新界區 檢控數字</u>
2010	2	0	5
2009	0	0	9
2008	0	0	13
2007	0	0	9
2006	0	0	17

就私人土地而言，地政總署是以業主身份按土地契約條款，採取執行契約條款行動，並不涉及檢控。

- (三) 於2011年4月加強樓宇安全的一系列新措施生效前，屋宇署會按僭建物的危險程度和當時適用的執法政策，對個別僭建物採取不同的行動。對於屬非優先處理類別的僭建物(須優先處理的僭建物已在上文說明)，屋宇署一般會發出勸喻信或警告通知，要求業主自行清拆。假如業主在限期屆滿時仍未遵從警告通知的要求，屋宇署便會把有關違規

事項在土地註冊處登記，俗稱"釘契"。至於勸喻信，署方一般沒有跟進行動。

針對較嚴重及屬於須優先處理類別的個案，屋宇署可根據《建築物條例》第24(1)條的規定發出命令，飭令業主清拆有關僭建物或糾正違例工程。如果業主沒有在指定的日期前遵從命令，除了僭建物出現明顯危險須由政府承建商代為清拆外，該署一般會根據《建築物條例》(第123章)第40(1BA)條向業主提出檢控，藉此促使有關業主自行清拆。這做法在過往也頗有成效。

鑒於以往的這些做法，最終須由政府承建商清拆的個案並不多，屋宇署也沒有這方面的統計數字。至於那些由屋宇署的政府承建商所進行有關的清拆工程，屋宇署會於其後向有關業主悉數追討工程費，包括有關的監工費用。

地政總署由2006年至2010年的5年間就非法佔用政府土地而採取清拆行動的個案數字，按年份劃分，臚列如下：

<u>年份</u>	<u>佔用政府土地清拆行動 的個案數字</u>
2010	2 584
2009	3 132
2008	2 422
2007	1 649
2006	1 712

有關清拆行動由執行土地管制工作的人員負責，地政總署沒有另設帳目記錄有關清拆行動的開支。

- (四) 屋宇署和地政總署在執法和執行土地契約條款的工作上，對所有人士都一視同仁，並不會因為個別人士的身份而有所差異。故此，不會為處理個別類別人士個案所需人手及資源作出特別估計。

屋宇署方面，若有關僭建物須由政府承建商進行清拆，屋宇署會向有關人士悉數追討清拆工程費，包括有關的監工費用。如上文第三部分所述，地政總署沒有另設帳目記錄有關清拆行動的開支。

2011年6月8日立法會會議上謝偉俊議員提出的質詢

質詢

有評論認為，過往政府雖有明確指令拆除屋宇僭建物的法例及相關制度，但多年來執法不嚴，導致僭建泛濫，積重難返。就此，政府可否告知本會：

- (一) 有否估計以屋宇署的現有資源，該署需要多少時間，才可切實妥善處理違例僭建的問題；除屋宇署現有紀錄的違例僭建個案外，有否估計現時涉嫌違例僭建的構築物的數字；
- (二) 有否研究，以往申請更改建築物結構的程序及手續，即使簡單如申請改動晾衣架及冷氣機架的位置，是否也相當繁複，以及處理時間是否過於冗長，令該等程序非常擾民，以致市民因厭煩官僚程序而情願非法僭建；如果研究的結果為是，有何方法在小型工程政策改革的基礎上，進一步簡化申請程序，以及縮短處理申請及上訴的時間；如否，可否立刻進行研究；及
- (三) 有否考慮仿效多年前寮屋管制組(即俗稱"寮仔部")處理違例建築物的辦法，以某指定日期作分界，豁免拆除在該日期前已存在的僭建物，但有關樓宇業主須聘請合資格人士審定該等僭建物合乎安全標準，並向政府繳付額外地價或地租，而在指定日期後新建的僭建物則必須強制清拆；如有，詳情為何；如否，可否盡快考慮；以及，有否全面處理或"理順"樓宇僭建物嚴重泛濫的方案？

答覆

主席：

我感謝謝偉俊議員今日提出的口頭質詢，讓我可以再次解釋政府為確保樓宇安全而必須採取的執法政策。屋宇署根據《建築物條例》(第123章)所賦予的權力，負責監管位於私人土地上的建築工程。除了根據《建築物條例》或其他法例獲得豁免的建築工程或自去年12月31日生效的小型工程監管制度之下指定為小型工程的建築工程外，有關人士在展開建築工程前，必須事

先獲得建築事務監督批准圖則及同意展開工程，否則均屬違例建築工程或違例建築物(亦即僭建物)。至於在私人樓宇內進行不涉及建築物的結構的工程，則屬於豁免審批工程。不過，這類工程如果違反了任何建築物規例，亦屬僭建物。就第一點，法例的重點是"涉及"或"不涉及"建築物的結構(**do not involve the structure of the building**)，是清晰明確的。至於第二點，意思是即使該工程不涉及建築物的結構，是豁免審批工程，但若工程令樓宇違反規例指明的建築設計，例如消防規格、荷載、天然照明及通風等，亦屬違規。至於屬豁免審批的工程是無須建築事務監督核准其豁免性質的。

樓宇安全是本會高度關注的課題，自去年1月馬頭圍道塌樓事件發生後，我先後出席3次有關樓宇安全的立法會辯論和回答共16條口頭和書面質詢。這些政府回應中，充分說明我們對樓宇安全的重視，並列舉屋宇署多年執法的成效。根據在2001年訂立的清拆僭建物政策，屋宇署已按緩急先後有秩序地處理僭建物問題，優先取締那些對生命財產明顯構成威脅或有迫切危險的僭建物、新建的僭建物，以及嚴重危害健康或對環境造成嚴重滋擾的僭建物。

屋宇署數百前線同事按着清晰的執法政策和指引處理僭建物。針對較嚴重及屬於須優先取締的個案，屋宇署會根據《建築物條例》第24(1)條的規定發出命令，飭令業主清拆有關僭建物或糾正違例工程。如果業主沒有在指定的日期前遵從命令，除了僭建物出現明顯危險須由政府承建商進行清拆外，該署一般會根據《建築物條例》第40(1BA)條向業主提出檢控，藉此促使有關業主自行清拆。這做法在過往也頗有成效，但檢控程序無可避免需時頗長。

對並不屬於須優先取締類別的僭建物，屋宇署一般會按情況發出勸諭信或警告通知，要求業主自行清拆。假如業主在限期屆滿時仍未拆除警告通知所說明的僭建物，屋宇署便會把有關警告通知在土地註冊處登記，俗稱"釘契"。若只發出勸諭信，則一般不會作進一步的跟進。

在過往10年，屋宇署對僭建物進行持續的執法行動，已成功拆除超過40萬個僭建物，以往掛在建築物外的大量鐵籠、伸建物亦大致消失，令行人走在街道上少一份威脅。因此我難以認同問題中所指，政府執法不嚴，導致僭建泛濫、積重難返的評論。

鑒於這個為期10年的清拆僭建物行動到今年3月完結，而議員和公眾對樓宇安全仍然高度關注，特別是地區議員多年來表達當局須進一步取締無迫切危險僭建物的訴求，發展局和屋宇署去年全面檢討加強樓宇安全的策略，從立法、執法、對業主的支援及協助、以及公眾教育這4個主要範疇着手，進一步提升本港樓宇安全水平。立法方面，除了在2010年年底起全面實施小型工程監管制度，我們亦全力配合立法會審議有關強制驗樓及驗窗計劃的法案。執法方面，則認為應擴大需優先取締的僭建物的範圍和力度。另一方面，亦整合各方面的資源協助業主自行修葺樓宇及更正違例事項。此外，亦會推行大型宣傳及公眾教育運動，鼓勵公眾參與監察樓宇安全，提倡樓宇安全文化。這個四管齊下的策略自去年10月由行政長官在《施政報告》公布後，獲得立法會、區議會和社會廣泛支持。

就問題的3個部分，我的答覆如下：

- (一) 雖然目前本港現存僭建物的數目，已大幅減少超過40萬個，但考慮到僭建問題的廣泛性及複雜性，單靠屋宇署有限的資源發出清拆令，檢控業主或由署方代為清拆僭建物，是不可能在短期內解決問題的。但屋宇署這支專業團隊，定會努力不懈地按着法例和政策處理僭建問題，而發展局亦會給予所需的支持。

為更全面掌握目前僭建物的數目及整體狀況，屋宇署已委聘多間顧問公司於未來1年點算全港約41 000幢私人樓宇的外部僭建物，以建立完備的資料庫，記錄私人樓宇外部僭建物的類型和數目，以供署方對僭建物的執法先後次序及大型行動作出適當安排。整個計劃的估計開支約為2,700萬元。

上述的大型點算工作將有助我們更好掌握需處理的僭建物數量，和相應的執法策略。但我希望議員明白，保障樓宇安全的工作是需要持續進行的。因此，當局在本財政年度給予屋宇署的新增資源，包括177個常設公務員編制職位，有別於過去10年以有時限的非公務員合約人手為主的安排。

- (二) 問題第二部分指出了過往《建築物條例》下一個亟需改善的地方，就是所有建築工程，不論其規模和複雜程度，均受同一套建築監管制度所規管。在展開工程前，由認可人士製備的建築圖則，必須事先獲得建築事務監督批准，而工程也須獲監督同意才可展開。這個制度並沒有將建造新

樓宇的工程，與在現存建築物進行性質簡單的小型建築工程作區分。因此，很多小型工程均在不符合法例的情況下進行，因而成為僭建物。雖然如謝議員所說的"因厭煩官僚程序而情願非法僭建"並非社會應認同或鼓勵的行為，但當局同意應該作出更利民的安排。

經過多年醞釀，立法會超過3年的審議和屋宇署長達12個月的籌備，小型工程監管制度已於去年年底全面實施。制度簡化有關的程序，為業主提供一個合法、簡單、安全及方便的途徑進行合共118個小型工程項目。業主要進行這些小型工程無須再聘請認可人士提交圖則和獲得屋宇署事先批准圖則和同意動工。透過簡化規定進行小型工程，業主可聘請訂明建築專業人士及／或註冊承建商進行小型工程，由於無需再等候建築事務監督按法定程序審批，進行工程的時間將可大幅節省多達3個月，涉及的成本亦會相應減少。

為顧及市民的日常起居需要，小型工程監管制度下亦設立了"家居小型工程檢核計劃"，讓業主在進行安全檢查及核證後，保留及繼續使用在引進小型工程監管制度前，在沒有獲得建築事務監督事先批准及同意下進行的3類家居小型構築物，即冷氣機支架、晾衣架和小型簷篷。除非安全狀況有變，否則屋宇署將不會對那些經檢核但仍屬於違例的家居小型構築物採取執法行動。我們亦建議為現存違例招牌引進一項類似的檢核計劃。

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，屋宇署並已接獲近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。

- (三) 在處理僭建物這問題上，當局會實事求是，按照緩急輕重、分類處理。過去10年優先取締有迫切危險和對生命財產構成威脅的僭建物，到今年4月把需要取締範圍擴大至違例存在但無迫切危險的指定僭建物類別，都是本着同一套理念制定的。當局就僭建物所採取的任何政策，均恪守兩項非常重要的原則，就是必須以樓宇安全為先，亦不會違背《建築物條例》的立法精神。

問題第三部分建議於某指定日期前存在的僭建物，可在審定符合安全標準，並向政府繳付"額外地價或地租"後豁免拆除。事實上，社會近日亦有類似的論調。我需要再次在此重申，任何經由不符合《建築物條例》的規定而進行的建築工程或所建成的構築物，均屬違法，並不可能因任何行政措施而變成合法。建築事務監督亦只能根據《建築物條例》考慮與樓宇安全有關的事宜，因此繳付地價而可獲豁免於《建築物條例》管制的建議既不可行，亦不合理。如果有財政能力的業主可以付款保留他們物業的僭建物，對沒有財政能力的業主是否公平呢？對過去10年已按政策被取締的違例建築物業主或那些收到勸諭信後自行清拆僭建物的業主又是否公平呢？

依照務實處理的方針，我們已修訂法例把一些不會對樓宇安全造成嚴重威脅的現存小型違例構築物，即冷氣機支架、晾衣架、小型簷篷和建議中的違例招牌，納入檢核計劃。由於並非每一種違例建造的僭建物都可以單靠事後檢核來確保安全，要將上述檢核制度伸延至其他更複雜、安全風險也相對較高的現存僭建物相信會有一定的難度。

事實上，即使在擴大清拆僭建物的範圍後，屋宇署亦只是取締樓宇外部的僭建物。署方亦已為按序處理這些僭建物制定內部指引。由於新增需要取締的僭建物不屬有迫切危險，亦不會對公眾造成嚴重滋擾，我們會給予業主足夠時間安排清拆工程，屋宇署亦會透過重組部門後的"屋宇統籌主任"為業主提供一站式支援等等。我認為採取這些配套措施比任何"特赦"、"理順"或"豁免清拆"更符合依法辦事、一視同仁的精神，亦能更有效處理香港僭建物的問題。

違例建築工程

相關文件一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
立法會會議	2007年12月12日	何俊仁議員就"大廈僭建物"提出的口頭質詢及政府當局的答覆 http://www.info.gov.hk/gia/general/200712/12/P200712120179.htm
立法會會議	2008年1月16日	楊森議員就"僭建物"提出的書面質詢及政府當局的答覆 http://www.info.gov.hk/gia/general/200801/16/P200801160180.htm
立法會會議	2008年1月16日	李永達議員就"清拆僭建物"提出的書面質詢及政府當局的答覆 http://www.info.gov.hk/gia/general/200801/16/P200801160178.htm
發展事務委員會	2010年2月23日	政府當局就遏止違例建築工程的執法行動的進度提交的文件 [立法會CB(1)1157/09-10(06)號文件] http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0223cb1-1157-6-c.pdf 立法會秘書處就違例建築工程擬備的文件(背景資料簡介) [立法會CB(1)1157/09-10(07)號文件] http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0223cb1-1157-7-c.pdf 會議紀要[立法會CB(1)1712/09-10號文件] http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20100223.pdf

立法會／委員會	會議日期	文件
立法會會議	2010年12月1日	何鍾泰議員就"樓宇安全"提出的書面質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201012/01/P201012010240.htm
樓宇安全及相關事宜小組委員會	2011年1月13日	政府當局就加強本港樓宇安全的措施提交的文件 http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/dev_bs/papers/dev_bs0113cb1-681-1-c.pdf 會議紀要[立法會CB(1)1949/10-11號文件] http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/dev_bs/minutes/bs20110113.pdf
立法會會議	2011年5月18日	李永達議員就"新界村屋僭建物"提出的口頭質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201105/18/P201105180259.htm
立法會會議	2011年6月1日	梁國雄議員就"樓宇僭建物"提出的書面質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201106/01/P201106010210.htm
立法會會議	2011年6月8日	謝偉俊議員就"違例建築物"提出的口頭質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201106/08/P201106080207.htm