

2011 年 6 月 28 日

討論文件

立法會
發展事務委員會

新界豁免管制屋宇違例建築工程的執法工作

目的

本文旨在向委員匯報當局擬對新界豁免管制屋宇(包括小型屋宇政策下的俗稱“丁屋”，以下統稱“新界村屋”)上的違例建築工程及僭建物加強的執法工作。

現行規管制度及相關條例

2. 新界村屋的存在，歷史悠久，而就這些村屋的建築管制，一向與市區樓宇的管制有所不同。在這方面，市區的建築物，受《建築物條例》(第 123 章)的規管。該條例就建築物及相關工程的規劃、設計和建造，均有着非常清晰、明確的規定。按《建築物條例》的規定，所有建築工程須事先獲得建築事務監督的批准及同意，方可進行。另一方面，有關新界村屋的規劃、設計和建造的管制，則僅以所建村屋的高度和面積作為主要規範。符合《建築物條例（新界適用）條例》所訂明的規格的村屋，可獲豁免而不受《建築物條例》的部份條文及根據該條例訂立的規例所管制。相比之下，兩套管制法規有著非常明顯的差異；而適用於新界村屋的管制架構，可說是一個較籠統和簡單的制度。明顯地，這套較簡單的制度是考慮到新界村屋較低的建築安全風險和對公眾構成的滋擾亦極低。

3. 市區樓宇和新界村屋之間兩套不盡相同的規管也許亦反映香港的發展歷史。現行的《建築物條例》，早於 1955 年制定。它的前身，甚至可追溯至 1889 年的《建築物條例》(1889 年第 15 號)。然而，該條例直至 1961 年，才被引進新界適用。換言之，在 1961 年 1 月 1 日《建築物條例（新界適

用)條例》(當時的第 322 章)生效前，在新界興建的建築物並不受當時已有的《建築物條例》規管。

4. 《建築物條例(新界適用)條例》(第 322 章)於 1987 年 10 月 16 日被同名的《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)取代。新條例仍然保持對合規格村屋的豁免，並授權地政總署署長簽發豁免證明書，使合資格的村屋及有關建築工程不受《建築物條例》條文及根據該條例訂立的規例的管制。

5. 目前《建築物條例(新界適用)條例》內提供的豁免，主要是因為新界村屋在整體安排和設計上較為簡單，對公眾安全構成的風險也較低。根據該條例，符合指定用途和規格的新界村屋，在取得地政總署署長發出的豁免證書後，便不受《建築物條例》內第 4、9、9AA、14、21、28、及 30 條及根據《建築物條例》訂立的規例所管制。由於有這些不適用於新界村屋的規定，新界村屋在興建前便毋須向建築事務監督呈交圖則，申請批准及同意動工；入伙前也不用取得建築事務監督所發的樓宇佔用許可證。它們也不受《建築物條例》下所訂，包括有關規劃、設計、建造、衛生設備及小型工程等規例的管制。

6. 雖然新界村屋和其他受《建築物條例》管制的樓宇無論在建築規劃、設計、建造和規管架構上，都有本質上不同的地方，而這村屋也可根據《建築物條例(新界適用)條例》獲得指定豁免，但當局在貫徹保障樓宇安全和維護公眾利益的政策上，是無分彼此，是一視同仁的。獲豁免管制的新界村屋，依然和其他一般市區樓宇一樣，受《建築物條例》的其他條文所管制，尤其包括如《建築物條例》內第 24 條有關拆卸違例建築物和第 26 條有關危險建築物的管制。它們也須遵從《建築物條例》以外的法例，如《消防條例》(第 95 章)及其他適用條例的規範。

7. 此外，地政總署在發出豁免證明書時，一般也要求申請人須聘任一名承建商和一名 T2 合資格人士¹，負責興建整

¹ T2 合資格人士是指持有受大學資助委員會資助的大學或香港專業教育學院或職業訓練局轄下前工業學院頒發的土木/結構/建築科高級文憑或高級證書的人士。該等人士並須具備總共不少於三年的相關工作經驗。

幢建築物；並須聘任一名註冊結構工程師或註冊專業工程師（專長土木/結構/建築工程），負責監督關鍵構件的興建，包括建築物的懸臂式露台及簷篷，以保障樓宇結構安全。

8. 市區樓宇和新界村屋在規管架構上的另一重要不同的地方，在於有沒有合理可行的機制和渠道，容許樓宇在建成後，隨著社會的進步和居民對改善生活環境的合理訴求，而進行加建、改建或添置符合建築物標準的設施。在市區方面，市區樓宇業主可依循《建築物條例》及根據該條例訂立的規例 - 如《建築物（小型工程）規例》（第 123N 章）- 所提供的途徑，進行所需的加建、改建及其他小型工程。然而，由於一般的新界村屋，是在興建時因按《建築物條例（新界適用）條例》內所指明的高度和面積上限設計和建造而獲得免受《建築物條例》相關條文所規管，任何導致該等村屋超逾這些指定高度和面積的加建、改建或小型工程，都足以令有關豁免失效，並使所涉村屋變成違例建築物。具體來說，新界村屋業主亦沒有其他切實可行的途徑，進行即使祇是一些日常生活上合理所需，而又不影響樓宇結構和公眾安全的小型工程。

集體官批地契土地上的村屋

9. 在諮詢鄉議局的過程中，鄉議局方面認為鑑於集體官批地契上並沒有就建築高度訂明任何限制，建於這類土地上的村屋，應該不受管制。鄉議局並稱該局將就有關法例的適用範圍，尋求法律意見，也不排除在當局確實採取執法行動時，向法庭申請司法覆核。

10. 當局並不認同鄉議局就現行法例是否適用於這些村屋的看法。1961 年 1 月 1 日生效的《建築物條例（新界適用）條例》，把所有在該日期後在新界為任何建築物而進行的建築工程（包括重建工程）納入《建築物條例》的規管範疇，並清晰地就符合指定規格的新界村屋提供有限度豁免。對此，有關法例的效力，應是明確的。對於鄉議局或個別鄉民擬採取的法律行動，當局定必依法辦事，並會按正常程序，處理任何申訴。

村屋僭建物問題

11. 一般而言，未能按《建築物條例（新界適用）條例》獲得豁免或未有取得建築事務監督批准圖則和同意而展開的建築工程，皆屬僭建物。但由於《建築物條例（新界適用）條例》僅於 1961 年 1 月 1 日生效，在這日期前建成的新界建築物，不論是村屋與否，若在該日期後沒有進行任何改建、加建或重建，無論是否符合豁免條件，均不屬這僭建物定義的涵蓋範圍。

12. 新界村屋僭建物的種類繁多，大小不一。其中常見的包括有：圍封式露台、簷篷、外置窗花、防盜鐵欄和鐵閘、伸縮式帳篷、天台搭建物及地面的擴建物，亦有面積或高度嚴重超出指定上限，甚至是高達四或五、六層的非非法加建樓層。這些僭建物的規模和形式不同，因而對樓宇安全(包括樓宇結構和逃生途徑等)的影響也不一樣。由於新界地區廣闊、村屋分佈零散，當局在過往並沒有就村屋僭建物進行全面調查和統計。但從日常所見，這些僭建物的數量，當是數以萬計。

13. 多年來，新界豁免管制屋宇僭建物的情況，備受各方面的關注。申訴專員在 2004 年的直接調查報告中，特別指出鑒於新界豁免管制屋宇的僭建物數目龐大，在政府有限資源的情況下，問題不可能在短期內全面解決。就此，申訴專員當時提出了政府應考慮採取一個雙管齊下的策略：一方面「擬定實際的執法政策，抑制新界村屋的違例建築工程」，以免情況進一步惡化；另一方面研究辦法，「理順那些現有不危險、不嚴重，因而可以容忍的違例建築個案。」

14. 為跟進申訴專員的建議，前房屋及規劃地政局聯同鄉議局代表於 2006 年成立「理順新界村屋僭建問題工作小組」，著手研究如何因應申訴專員的建議，在保障公眾安全的大前提下，擬定一套法、理、情兼容而又切實可行，並為公眾接受的理順方案。自 2007 年發展局成立後，有關討論更被提升至由發展局局長與鄉議局主席主持的「規劃地政政策聯絡委員會」。

現行對村屋僭建物的執法政策

15. 無論是受《建築物條例》規管的市區樓宇，或按《建築物條例（新界適用）條例》規管的新界村屋，僭建問題都相當嚴重。當局處理違例建築物的執法政策和行動，亦隨著歷年社會環境的改變和執法部門可運用的資源而有所修訂。

16. 針對上文第 11-12 段所指的村屋僭建物，現行的執法政策，在 2001 年經廣泛公眾諮詢後制訂，重點針對那些對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的違例建築工程，以及正在施工的僭建物。這政策主要考慮到當時在市區和新界存在大量不同形式的僭建物，和有關部門的人手和資源限制的情況，如何在維護公眾安全的大前提下，就有關僭建物對公眾安全的影響，用客觀的準則來評估風險，以釐訂執法的緩急次序，從而有效地調配資源來逐步取締這些僭建物。

17. 較諸一般市區樓宇，新界村屋的規模細小、結構簡單、所處位置亦不如市區般人口稠密，因此對公眾安全的影響也相對較低。再者，大部份的村屋僭建物一般亦不涉及對樓宇結構構成迫切危險或對公眾造成嚴重滋擾。為此，對新界村屋僭建物所採取的執法措施，首要是取締那些對生命財產明顯構成威脅的僭建物。此外，為遏止村屋僭建物數量的增加，對於正在施工的違例工程也予以即時打擊。對於新建但已完成的僭建物，屋宇署在有足夠證據的情況下，也會採取執法行動，飭令有關業主進行清拆。

18. 由此可見，現行的執法政策，是基於市區樓宇和新界村屋僭建物的整體實際情況，和經過客觀的風險評估後所制訂的。某些意見認為政府在對付僭建物的政策上，有偏袒新界村屋居民和業主之嫌，我們認為這看法是未有充份掌握和理解從樓宇和公眾安全出發所制定的打擊僭建物的政策。

市區的經驗

19. 眾所周知，樓宇安全和僭建物的問題，相當複雜。過去，我們在市區花了超過 10 年時間，先集中取締新建和對公眾安全構成高風險的僭建物。到了今年 4 月 1 日，我們啟動一項更全面的執法政策。

20. 2001 年 4 月，政府在經過深入研究和總結過往經驗後，宣佈了一套僭建物執法政策，重新制定執法的優先次序，並擴大執法行動的範圍。在這政策下，屋宇署推行了一項為期十年的僭建物清拆計劃，集中優先處理七類特定僭建物，包括：

- (i) 對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物；
- (ii) 新建或建築中的僭建物；
- (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目標樓宇的僭建物；和
- (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。

21. 這計劃的一個重要策略，是在有系統地全面針對上述嚴重違例僭建物的措施上，配合和展開各項大規模行動和特別行動。這些行動的目的，是一次過清拆位於目標樓宇上須優先清拆的僭建項目，特別是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」，具體包括伸建物、鐵籠、大型簷蓬、大型玻璃嵌板外牆、以及在火警逃生方面構成顯著風險的天台僭建物等。

22. 迄今，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。

23. 在這十年清拆計劃的基礎上，當局於今年 4 月 1 日起，落實加強取締違例僭建物的執法政策，有秩序和有系統地打擊「須優先取締」的僭建物，並且擴大行動範圍至包括位於樓宇天台、平台、天井而未有嚴重風險或對環境造成嚴重滋擾的僭建物，對絕大部份在樓宇外部的僭建物採取執法行動。此外，屋宇署亦會制定清晰的機制，按風險為本的原則，進一步制定處理有關僭建物的投訴和舉報個案的優先次序，以確保公平。

24. 除加強執法以外，政府也透過立法、增強對業主支援及協助、以及宣傳和公眾教育的手法，支持和鞏固整個更全面的執法政策。

25. 過去十多年在市區所得的經驗和成效，強而有力地證明，在對付違例僭建物這個複雜而根深蒂固的問題上，以客觀的風險評估準則作尺度，按步就班地有秩序、有系統、循序漸進地加強執法，是在考慮到社會環境和有限資源下切實可行的有效策略，亦是在制定進一步處理新界村屋僭建物應以借鑒的做法。

現行對村屋僭建物的執法工作

26. 為保障公眾安全和遏止村屋僭建物的蔓延，按現行執法政策，屋宇署一向有對那些對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的違例建築工程，以及正在施工的僭建物，採取執法行動；並根據《建築物條例》第 24(1)條的規定發出命令(清拆令)，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清拆令，該署一般會根據《建築物條例》第 40(1BA)條，檢控該業主。若僭建物出現明顯危險，基於保障公眾安全的考慮下，屋宇署會安排政府承建商進行清拆，及於其後向有關業主悉數追討工程費，包括有關的監工費用。²

27. 鑑於新界村屋的分佈和屋宇署的有限資源，該署一般祇能根據市民的投訴，就有關僭建物的個案進行調查和執法。由 2008 年至 2010 年，屋宇署共接獲 5 269 宗有關新界豁免管制屋宇僭建物的投訴個案。當中 3 288 宗投訴與樓宇安全有關，但經調查後確定不成立或按現行執法政策無須即時取締。至於其餘的 1 981 宗涉及正在施工僭建物的投訴，經調查後確認 619 宗個案屬於“正在施工”的類別，須按執法政策予以取締。這 619 宗個案裏，有 27 宗的業主在接獲屋

² 若僭建物涉及非法佔用政府土地或在私人土地違反地契條款的情況，則地政總署會採取適當的政府土地管理或執行私人土地契約條款行動。

宇署發出的勸諭信後，已主動完成清拆相關的僭建物。屋宇署並已向其餘 592 宗違例個案的業主發出清拆令，飭令於限期內清拆有關僭建物。同期，屋宇署更就 327 宗過期而未有遵從清拆令指示的個案提出檢控，並把有關清拆令於土地註冊處註冊，亦即俗稱“釘契”。

28. 除人手資源的考慮外，屋宇署在處理新界村屋僭建物的工作上，也面對其獨特與市區樓宇僭建物不同的困難，尤其是因為新界村屋在建造時毋須經過呈交圖則和申請建築事務監督批准的手續。由於沒有原建築物的圖則和紀錄，令執法時為區別新僭建物而予以取締及所涉的搜證工作，添上不少障礙。儘管調查和舉證工作存在很大的困難，我們繼續銳意打擊新建和正在進行的違例建築工程，並努力提升執法成效。在這方面，屋宇署最近已因應申訴專員的建議，擴闊“正在施工的新建僭建物”的定義，以涵蓋所有即使主結構部份已經完成，但仍在裝修或地盤清理階段的工程。此舉將有效加強執法，並堵截過往出現的漏網之魚。這個新定義已於本年 4 月底生效。

擬議村屋僭建物管制方案

29. 經考慮新界村屋的實際情況和現行法例下的規管架構，並在聽取各方面的意見，和參考市區過去處理僭建物方面的經驗和策略後，當局建議在依循現行法例規範及確保樓宇安全的大前提下，屋宇署以「分類規管、按序處理」的手法，務實地處理新界豁免管制屋宇的違例建築工程和僭建物。

30. 有關建議方案，建基於以下四項主要原則：

- (一) 保障建築及公眾安全；
- (二) 依法辦事；
- (三) 分類規管；及
- (四) 按序處理。

我們重申，我們不會考慮特赦的做法或安排，亦不會以收費來代替執法。我們認為，這些做法既不公平，亦不合理，也不符合法治精神。

擬議對新界村屋僭建物執法的具體安排

31. 在依法辦事的大原則下，任何村屋上的構築物均祇能按常理被區分為「合法」或「不合法」這兩類。

(一) 「合法」的，也即是符合法例要求和現行法例所訂的豁免條款的，理應容許保留，即使日後加設也不應受不適當的限制。在這類別下，鑑於《建築物條例（新界適用）條例》僅於 1961 年 1 月 1 日生效，在這日期前建成的新界建築物，不論是村屋與否，若在該日期後沒有進行任何改建、加建或重建，無論是否符合豁免條件，均不應被視作違例建築；和

(二) 「不合法」的，即是未能按《建築物條例（新界適用）條例》獲得豁免也未有取得建築事務監督批准圖則和同意而展開的建築工程，皆屬僭建物，而所有僭建物均屬違法，並應予以取締。

32. 依照第 30 段所提的四項原則，我們建議將新建和現存的僭建物歸納分類，並按有關違例的嚴重性和對樓宇及公眾安全的風險程度，由屋宇署採取相應的處理措施，並按先後次序逐步採取執法行動。

(一) 對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物、正在施工的違例建築工程及新建僭建物

33. 屋宇署會維持一貫做法，向對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物、正在施工的違例建築工程及新建僭建物，優先執法予以取締。屋宇署會向有關業主發出清拆令，並向未有遵從清拆令的業主提出檢控，及在有需要時安排政府承建商進行清拆，並向業主收回有關費用。經擴闊“正在施工的新建僭建物”的定義（見上文第 28 段），將有助署方在這方面的執法行動。

(二) 沒有迫切危險但違例情況嚴重和具較高潛在風險的現存僭建物

34. 考慮到社會環境和從前在市區的執法成效，我們將擴大對村屋僭建物的執法行動範圍。屋宇署會首先針對違例情況嚴重和對樓宇安全具較高潛在風險的現存僭建物，積極進行取締工作。這些首輪目標，主要包括樓高四層或以上的村屋、未有取得地政總署的豁免證明書又沒有獲建築事務監督批准和同意興建的屋宇、覆蓋天台面積超過一半的圍封式天台建築物及由違例建築物伸建的違例伸建物等。建議的首輪目標項目，詳見附件一。

(三) 違例情況較輕及潛在風險較低的現存僭建物

35. 上文第 34 段所指範圍以外的僭建物，同樣屬於違法。屋宇署會在清理首輪目標僭建物後，分階段逐步取締。由於這些僭建物的種類繁多，大小不一，屋宇署透過以下第 34-36 段所述的登記計劃，蒐集詳細資料，分類進行風險評估，並會因應實際情況，包括僭建物的種類和數量、可調派的人力和相關資源等，制訂適當的行動規模和範圍。

僭建物登記計劃

36. 為防止有其他新僭建物的出現及為保障村屋的樓宇結構安全，現有村屋僭建物的業主，須就首輪目標以外（即附件一所列以外）的現存僭建物向屋宇署提交資料，包括有關僭建物的相片、描述、大小和建成日期，進行登記。此外，亦須委托 T2 合資格人士進行定期查檢及證明有關構築物的安全。如涉及懸臂式露台的圍封及間隔牆，業主須聘任一名註冊結構工程師或註冊專業工程師(專長土木/結構/建築工程)，負責定期查檢及證明有關懸臂式露台的圍封及間隔牆的結構安全。目前，註冊結構工程師或註冊專業工程師(專長土木/結構/建築工程) 已被認可監督關鍵構件(包括建築物的懸臂式露台及簷篷)的興建，而 T2 合資格人士已被認可負責興建豁免管制屋宇，他們具備足夠資歷及經驗，核證有關構築物的安全。屋宇署將會對 T2 合資格人士就僭建物提交的安全證明抽樣核查，以確保符合有關標準。

37. 現存僭建物的定義，是指在“指定日期”前已建成的僭建物。為防止新僭建物在計劃實施前湧現，並杜絕試圖搶先建造的僭建物，這“指定日期”將會是計劃公佈之前的訂明日子。當局有最新的全港空中拍攝照片，可用以分辨有關僭建物的建造日期。在能證明結構安全的情況下，可獲考慮登記的現存僭建物的例子，表列於附件二。我們須重申，上述所提的登記計劃，並不適用於附件一所列的首輪目標僭建物。

38. 獲登記的僭建物，在首輪目標執法階段期間，除非變得有即時危險，否則不會被強制即時清拆。所有在指定登記日期屆滿後，仍未向屋宇署登記的僭建物，將如同新建僭建物一樣，屋宇署會即時採取執法行動。

39. 我們重申，所有不合法例規定而進行的建築工程或所建成的構築物，均屬違法，不會被容許或豁免執法，更絕不可能因任何行政措施而變成合法。故此，上述「僭建物登記計劃」的目的主要是為清晰界定現存村屋僭建物和新建僭建物的分野，供執法時參考；亦為透過由合資格人士進行的定期檢驗，確保有關違例構築物的安全。該登記計劃亦可為當局提供更精確的數字和資料，協助籌劃按序處理這些僭建物的進一步安排細節和時間表。日後當局亦會在制定執行時間表後，按階段預先向有關村屋居民和業主公布，鼓勵他們儘早自行清拆有關僭建物。

指定小型環保和適意設施

40. 隨著社會的進步，市民對改善生活環境和提升舒適水平的訴求，與日俱增。一些小型的環保和適意設施，是村屋居民日常生活的合理需要，裝置這些設施亦配合政府鼓勵環保設施的政策。在考慮了這些小型設施的性質和分析了《建築物條例(新界適用)條例》的豁免準則後，我們認為列於附件三內的小型環保和適意設施，若村屋本身是按1987年前有效的第322章獲得豁免，或已根據現行第121章獲發豁免證明書，則無論是現存在村屋內的，或是日後加設的都可繼續保留或日後隨時加建，毋須經由地政總署或屋宇署批准。

加強公眾教育

41. 我們認為保障樓宇安全是政府和居民/業主的共同責任。提升政府部門的執法工作，與加強公眾教育市民有關樓宇安全意識的工作，是相輔相成的。

42. 除了傳統的宣傳方式，例如利用廣告及海報透過電視、電台和公共交通工具作宣傳外，我們亦針對村屋僭建物問題，同鄉議局及其他有關政府部門，研究和推行不同形式的宣傳活動，一方面加強樓宇安全意識，另一方面也配合屋宇署的執法行動，以求長遠解決有關村屋的僭建物問題。

徵詢意見

43. 謹請委員對本文第 29 段至第 42 段所述處理新界豁免管制屋宇的僭建物的擬議方案提出意見。

發展局

2011 年 6 月

首輪目標: 違例情況嚴重和具較高潛在風險的現存僭建物

	項目
1	原有以鋼筋混凝土或磚石建造，樓高四層或以上的村屋。
2	原有的三層高新界豁免管制屋宇加建多一層或以上以鋼筋混凝土、磚石或其他材料建造的樓層/搭建物。
3	自 1961 年 1 月 1 日《建築物條例(新界適用)條例》(第 322 章)生效後，在地契條款內沒有高度及層數限制的私人屋地上，進行不符合當時生效的《建築物條例(新界適用)條例》(前第 322 章或現第 121 章)所訂豁免規定的重建、改建或加建工程，而該工程又未按《建築物條例》(第 123 章)取得批准。屬暫緩行動及按序處理的僭建物除外。
4	主體建築物高度或有蓋面積超出《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)所訂豁免規定，而又未有按《建築物條例》(第 123 章)取得批准的建築物。
5	以鋼筋混凝土、磚石或其他材料建造及圍封的天台搭建物，其覆蓋面積多於主體建築物有蓋面積的 50%。
6	未有在施工前按《建築物條例(新界適用)條例》(第121章) 的規定取得豁免證明書，而地政總署不會發出豁免證明書，又未有按《建築物條例》(第123章)取得批准的建築物。
7	由違例建築物伸建的僭建物。(如在違例建造的天台搭建物上再加建廣告招牌)。

附件二

違例情況較輕及潛在風險較低的現存僭建物*（例子）

	項目
1	以鋼材、鋁質構件、金屬板或玻璃搭建的圍封式露台。
2	以鋼筋混凝土、磚石或其他材料建造及圍封的天台搭建物，其覆蓋面積不多於主體建築物有蓋面積的 50%。
3	以鋼材或鋁質構件建造並沒有圍封的天台構築物。
4	設於相連地面一層以鋼筋混凝土、磚石或其他材料建造的擴建物，不論擴建部分是否有內部通道通往主建築物。
5	豎設於兩幢相連的新界豁免管制屋宇露台之間の間隔牆而牆身超逾 150 毫米厚。
6	由主體建築物外牆伸建的簷篷，屬可常設的小型環保及適意設施除外。
7	設有支柱的地下簷篷。
8	由主體建築物外牆伸建用以支承冷氣機的金屬架(必須附防止滴水設計)及冷氣機輕質篷蓋，屬可常設的小型環保及適意設施除外。
9	由主體建築物外牆伸建的廣告招牌。
10	掛置於主體建築物外牆的廣告招牌，屬可常設的小型環保及適意設施除外。
11	架設於天台的廣告招牌。

註* 屋宇署會優先執法，取締個別嚴重違規，例如體積過大，對公眾安全構成高風險的僭建物。

附件三

可裝設在現存和新建新界豁免管制屋宇的小型環保及適意設施*

	項目
1	由外牆伸出不超過 750 毫米用以 支承冷氣機的金屬架 (必須附防止滴水設計)、分體式冷氣組件及冷氣機輕質篷蓋。上述裝置不得由露台或簷篷伸出。
2	為保安理由而裝設於地面一層的 捲閘/摺閘 ，其凸出部分由外牆伸出不超過 300 毫米。捲閘必須設有不少於 600 毫米闊的活動門，以作逃生之用。
3	鐵籠式 外置窗花 從外牆伸出不超過 500 毫米。如外置窗花伸出在屋宇對出的行人通道上，則外置窗花從外牆伸出離行人通道地面的淨空高度少於 2.5 米的部份不得超過 150 毫米。
4	裝設於任何外牆的伸縮式塑料或帆布 帳篷 ，收回帳篷時伸建物凸出不超過 230 毫米，而張開帳篷時凸出亦不超過 2 米，離地面的淨空高度不得少於 2.5 米，上述裝置不得由露台或簷篷伸出。
5	在地下側門頂裝設以鋼材、鋁質構件、金屬板或玻璃搭建的 小型簷篷 ，由外牆伸出不超過 750 毫米，離地面的淨空高度不得少於 2.5 米。
6	由外牆伸延不多於 750 毫米以鋼材、鋁質構件、金屬板或玻璃搭建的 簷篷 。裝置不得由露台或簷篷伸出。
7	設於屋頂的 小型天線或碟形電視天線 ，以及 小型太陽能發熱器或太陽能設備 ，有關設備只供同一幢新界豁免管制屋宇的住戶使用。額定尺寸的太陽能熱水系統，由一個或以上的集熱器和一個儲水箱組成，總重量不超過 700 公斤而平均荷載則不可大於每平方米 150 公斤，適合家庭住宅使用，惟該裝置不可設於簷篷或樓梯頂篷上。

	項目
8	容易拆除和 沒有頂蓋及圍封的開放式天台園藝棚架 ，其框架以木材、鋁質或其他輕金屬製造，橫向支撐或中間棒條之間的距離不少於 200 毫米。棚架總覆蓋面積不多於 5 平方米，高度由天台地台起計不超過 2.5 米。
9	展示地下店舖名稱的 招牌 ，其展示範圍(連支架)總面積不得超過 5 平方米。不論掛置於外牆或凸出舖面裝設，招牌從牆伸出的長度不得超過 600 毫米，離地面的淨空高度不得少於 2.5 米。
10	食肆/餐廳的 排氣管 (屬輕質及為機械裝置一部分)。其設計需符合有關食肆發牌要求，例如：排氣管離地面不少於 2.5 米及由外牆伸出不超過 600 毫米。
11	豎設於兩幢相連的新界豁免管制屋宇露台之間的 間隔牆 。其牆身不可超逾 150 毫米厚，而有關的露台建築須屬於「樑板式興建方式」並符合「興建新界豁免管制屋宇中關鍵構件的技術規定」。
12	沒有圍封 並可容易及隨時拆除或收合及非永久錨固於天台的 遮篷 ，其框架以鋁質或其他輕金屬製造，頂蓋為塑料或帆布，在完全張開時的總覆蓋面積不多於 5 平方米，高度由天台地台起計不超過 2.5 米。
13	豎設或固定在外牆的 適意設施 ，例如小型及不構成阻礙的神龕護蓋、燈柱及照明裝置(包括裝設於天台、護牆及屋簷的適意設施)。
14	固定於外牆的混凝土或鋁質 電錶箱 (只適用於地面一層)，其尺寸不大於 1.2 米乘 1.6 米，而凸出部分不超過 0.38 米。
15	固定於外牆用作存放 石油氣瓶 的混凝土或金屬 貯存箱 (只適用於地下一層)，其尺寸不大於 1.2 米(高)乘 1 米(闊)，而凸出部分不超過 0.4 米。
16	放置於天台作儲物用途的 組合櫃 ，其高度不超過 2 米及體積不超過 4 立方米，非永久錨固於天台，以及不影響屋宇結構安全及排水系統。

	項目
17	露台上裝置的 防盜鐵欄 ，但鐵欄不可凸出超越露台原有矮圍牆以外。
18	大門鐵閘 (開啓後不得妨礙逃生路徑)。
19	由外牆伸出不超過 750 毫米用以曬晾衣物的 金屬晾衣架 。

註*: 未能符合表列指定尺寸、建築物料或建造方式等規定的環保及適意設施，會被視為僭建物。屋宇署會按僭建物執法政策處理，並會優先取締嚴重偏離表列規定的項目。