

敬啟者：

建築物/構築物確實需要維修保養，歡迎當局 / 署透過招牌監管制度，實施五年檢核招牌的行政方法，使合法合規的招牌可以安全地長存下去，減低附近居民的潛在危險。

我們早已表明任何豁免或有條件豁免措施(參觀附件1)，等同姑息或承認，越早違規違法去霸佔最有利位置建造招牌的「不當行為」。

我們不同意，當局 / 署擴展小型工程監管制度下的檢核計劃，實施在招牌監管制度上。

懇請小組委員參閱；

1. 我們的意見附件1；
2. 屋宇署，認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考APP - 126，附錄A及附錄B節錄於附件2；及
3. 屋宇署，認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考APP - 147，附錄D節錄於附件3。

此至

2013年建築物(小型工程)(修訂)規例》及

《〈2012年建築物法例(修訂)條例〉

(生效日期)公告》小組委員會

sc_subleg@legco.gov.hk

逸東社區網絡協會

yattung.hk@gmail.com

2013年6月11日

敬啟者：

前言：

長久以來，建築物條例(第123章)環環緊扣，是相當牢固的法例，當使用者、建造者和執法者均遵守該法例，該法例可說是萬無一失。現實中，使用者往往為一己之欲破壞法規，建造者亦不惜違反法規，執法者墨守成規執法速度遠低於僭建速度。

2011年3月為期10年的清拆僭建物的執法行動已經完結，該執法行動主要針對樓宇外牆的鐵籠及花架、單梯樓宇的天台違例構築物等，在2011年6月20日討論文件CB(1)2487/10-11(01)中屋宇署的描述稱，全港大部份對公眾安全有較高風險或對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物均已拆除。該文件亦描述2000年2月時，全港僭建物的總數估計大約有800 000個，至2011年3月底，為期10年的行動中已確認及清拆超過400 000個僭建物。但該文件並無描述這10年新增僭建物的數據，該文件只有屋宇署估計，全港約有190 000個違例招牌及大量僭建物仍然存在。並修訂自2001年開始採用的僭建物執法政策，採用「需優先取締」僭建物的執法次序。可見清拆全港僭建物的執法行動成效不彰。

我們認為，現時社會意見要以更嚴厲態度對付僭建物，可惜當局對清拆僭建物的政策，已經顯示有節節敗退之象，長遠而言，屋宇署亦難採取嚴厲和積極的清拆程序或行動，以下將會列出近年及往後的修訂政策對建築物條例(第 123 章)的影響。

1. 第 123 章附屬法例 N 《建築物（小型工程）規例》下“家居小型工程檢核計劃”，可以保留 123N，所訂明的三類小型僭建物（即晾衣架、簷篷及冷氣機支承構築物／金屬支架）。對於這些已獲檢核的小型工程項目，除非日後變得危險，否則屋宇署不會向其採取執法行動予以清拆。

123N 下的家居小型工程檢核計劃，已經反映出當局沒有能力控制僭建物的增長，使用行政方法，取得立法會同意，在訂明符合安

全規定下，有三種常見的僭建物在有條件下獲得保留，該三種常見僭建物的總數，遠遠超出 19 萬個違例招牌數目(另外的電郵中描述我們對 123N 及 123P 的意見)。表面上大仁大義，實際上當局不敢正視僭建問題，以豁免模式解決僭建問題，在不經不覺下已經動搖第 123 章的基礎，很大可能走上歧途。

值得一提，我們注意到，這種豁免模式不單純出現於發展局，食衛局對存在已久的違規違法的骨灰龕的傾向，亦出現相類似的豁免模式。如這是政策局對問題相當複雜，並涉及多個不同的範疇時，採用相類似的豁免模式，豁免違規違法的行為，牢固的香港法例，將會受到嚴重挑戰。

2. 「新界村屋僭建物申報計劃」由 2011 年 4 月 1 日展開，至 9 月 26 日宣佈將期限延長 3 個月，至 12 月 31 日止。儘管『申報計劃』並不適用於違例情況嚴重和具較高潛在風險的僭建物，並以「分類規管、按序處理」的手法來處理新界村屋的僭建問題。但暫緩或延長對僭建物的執法工作，正正是打擊第 123 章的基礎，已經步入歧途。
3. 當局正計劃引進一項「招牌監管制度」，類似家居小型工程檢核計劃，對某些現存違例招牌，如符合訂明的安全規定，可予保留續用，而日後亦需定期進行安全驗證，以確保安全。
為此，我們強烈要求當局，終止研究“招牌監管制度”的議案，或全面修訂草議中的“招牌監管制度”法例，避免嚴重摧毀第 123 章的基礎。(稍後將會主要論述)
4. 按現時當局對僭建物態度及政策推進，有理由相信往後當局處理違例僭建物的發展為；
如符合訂明的安全規定，有條件保留新界村屋明顯的僭建物；
如符合訂明的安全規定，有條件保留處所內違規分間單位(俗稱劏房)；及
甚至樓高三層以下的樓宇，如符合訂明的安全規定，並加容忍性罰款，有條件保留處所違規的僭建物。

就當局向立法會 發展事務委員會 CB(1)287/12-13(06) 文件預告擬議的「招牌監管制度」草案，我們對文件的內容及描述有相當大的保留。

先回應 CB(1)287/12-13(06) 文件針對違例招牌的執法行動；

(節錄)「估計現時全港約有 19 萬個違例招牌。大部分招牌現正由商戶使用。2012 年 1 月 1 日至 10 月 31 日期間，屋宇署已接獲 1,035 宗有關違例招牌的舉報，並就違例招牌發出 157 張清拆令，並有 105 個違例招牌被清拆。

如招牌是為該人而豎設的（即物主），有關清拆令需送達該人。如不能尋獲該人，屋宇署才根據第 24(2)(c)(ii) 條的規定，將有關清拆令送達在該違建招牌出租的情況下可收取租金或其他金錢代價的人。如不能尋獲第 24(2)(c)(i)條及 24(2)(c)(ii)條所提述的人，屋宇署才會按照第 24(2)(c)(iii)條的規定，將有關清拆令送達豎設該違建招牌所在的土地或處所的擁有人。(節錄完)」

全港約有 19 萬個違例招牌，數目龐大，大部份為商業用途，其中一部份有出租的情況及可收取租金或其他金錢代價，明顯地，招牌是經濟活動的產物，不是與民生有直接關係，反而對公眾構成潛在危險。文件亦顯示出有 1,035 宗的舉報，相信沒有舉報的數目遠超此數，而有 50 多個(即 33%)沒有主動遵循清拆令，不合作的比率相當高，究竟清拆令是否有其作用，令人存疑。

回應 CB(1)287/12-13(06) 文件，檢核的 5 年有效期。

為保障公眾安全，我們當然同意在符合現行法例下的招牌需要檢核。至於違例招牌，我們認為始終需要清拆，捍衛香港法例第 123 章的精神。(稍後將會在建議中論述)

回應 CB(1)287/12-13(06) 文件，技術標準。

我們同意技術標準的釐定。

回應 CB(1)287/12-13(06) 文件，實施計劃。

(節錄)12. 與小型工程監管制度的訂明建築工程一致，招牌監管制度只適用於在指定日期前已豎設的違例招牌，我們建議將制度的生效日期定為該指定日期。新措施預期會在 2013 年內實施。(節錄完)

文件內的「指定日期前」是指「小型工程監管制度」全面實施時(即 2010 年 12 月 31 日前)嗎？還是另有所指。如指是「小型工程監管制度」全面實施時，誰人可以界定該招牌是在 2010 年 12 月 31 日前已經存在，除非屋宇署在 2010 年 12 月 31 日時，一天內記錄全港接近 20 萬個招牌。

主體回應

「第 123 章旨在就建築物及相關工程的規劃、設計和建造訂定條文，就使危險建築物及危險土地安全訂定條文，就為防止建築物變得不安全而對建築物作定期檢驗及相關修葺訂定條文，以及就相關事宜訂定條文。(由 2011 年第 16 號第 3 條修訂)

香港法例第 123 章第 2 條的釋義，招牌 (signboard) 指只是為展示任何廣告、作出任何公佈或通知或展示任何視像或其他資料的目的而豎設的展示板、構架、棚架或其他構築物；(由 2004 年第 15 號第 2 條增補) 」

違例招牌，可以理解是未經建築事務監督同意下開展的建築工程或小型工程，屬於僭建物，即違反香港法例第 123 章的條文。豁免或有條件豁免，等同向僭建物/僭建者投降。

此外，招牌具有商業用途的特質，相信違例廣告招牌大部份出現在舖位，其次為商業樓宇、工廠大廈、工貿大廈及貨倉，從差餉物業估價署截至 2012 年 4 月 1 日資料顯示(註 1)，各地區的已估價的舖位只有 111 380 個，假如不扣除指定豁免工程第 10 項及合法舖位的廣告招牌，尚有接近 80 000 個違例廣告招牌建造於其他處所上，實在令人難以相信。惟一可以解釋的是，部份舖位建造超過一個違例廣告招牌。

(註 1) 各地區的已估價的舖位 111 380，商業樓宇 14 192，寫字樓 75 626，工貿大廈 4 134，工廠大廈 92 546，貨倉 2 427。

所以任何豁免或有條件豁免，等同承認；
越早違規霸佔在最有利位置違例招牌的擁有人及建造者；及
堅持不清拆違例招牌的擁有人及建造者；等人士
全部都具有聰明才智的聰明人。

反之，在過去；

一些違例招牌，儘管符合現時當局擬議的安全標準或安全規格，在自願或非自願下，拆除違例招牌的擁有人；

按照當時法規並使用大量資源，聘任認可人士，並取得建築事務監督下，開展招牌工程的擁有人；

想按照法規申請建造招牌，但在違例招牌霸佔的限制下，如招牌與招牌距離、無法在最理想的地方設置招牌支架，違例招牌太多不獲業主/業委會接納者；及

沒有資源聘任認可人士，放棄或拒絕建造違例招牌的人士；等

這些守法規行事的人士，全部都是蠢才，俗一點說是「傻仔」。

以下是一些建議，希望貴局能詳加考慮，

清拆違例招牌

儘管需要 5-10 年時間，耗費數十億元(190000 個 x 10000-20000 元)，當局應；

制定清拆違例招牌的時間表；及

放棄過去個案式清拆方法，使用整條街道或分小區的清拆方法。

制定招牌的牌照費

一些招牌，特別是伸出式招牌，更佔用公眾的立體空間。視像招牌及可容易更換展示面的招牌，往往有收取租金或其他金錢代價的情況。商業自用者多數為靠牆式招牌、位於三層高以下建築物屋頂的招牌、固定於地面上的戶外招牌以及位於露台或簷篷上或底部之下的招牌。廣告招牌具有商業用途的特質，是生財工具的一部份，應考慮制定分級收取牌照費用。除每 5 年檢核外，每年可追蹤該廣告招牌的實際擁有人或使用者，如加上該廣告招牌的近照，作為發牌條件，亦可幫助屋宇署瞭解該廣告招牌的近況，至於如何分級收取牌照費用，我們無詳細意見，只有大綱，期望貴局能接納建議，並廣泛諮詢公眾人士。

分級收取牌照費用的大綱如下，

A. 基礎. 按每平方米 100 元計算；

B. 展示面，1. 一面 x1 倍，2. 兩面 x2 倍，3. 三面 x3 倍，4. 四面 x4 倍，
5. 立體 x5 倍；

C. 用途，1. 自用 x1 倍，2. 有金錢代價 x3 倍；

D. 佔用空間，1 沒有佔用公眾空間 x1 倍，2. 有佔用公眾空間 x5 倍。

E. 類型，1. 靠牆式招牌 x1 倍；2. 地面上的戶外招牌 x2 倍，
3. 露台或簷篷上或底部之下的招牌 x3 倍，
4. 屋頂的招牌 x3 倍，5. 視像招牌 x4 倍，6. 伸出式招牌 x4 倍；及

F. 照明(可考慮或引入)，1. 沒有照明，2. 內置照明(不包括視像招牌)
3. 外置照明。

例子 1，最低牌照費為 A(1 平方米)XB1XC1XD1XE1，
(1X100 元)X1X1X1X1=100 元，

1 平方米 X100 元，一面 x1 倍，自用 x1 倍，沒有佔用公眾空間 x1 倍，靠牆式招牌 x1 倍。

例子 2，最高牌照費為 A(40 平方米)XB5XC2XD2XE6，

(40X100 元)X5X3X5X4=1200000 元

40 平方米 X100 元，立體 x5 倍，有金錢代價 x3 倍，有佔用公眾空間 x5 倍，伸出式招牌 x4 倍。

例子 3，估計往後自用趨勢(鬧市)，A(20 平方米)XB1XC1XD1XE5，

(20X100 元)X1X1X1X4=8000 元

20 平方米 X100，一面 x1 倍，自用 x1 倍，沒有佔用公眾空間 x1 倍，視像招牌 x4 倍。

例子 4，估計往後有金錢代價的趨勢(鬧市)，

A(20 平方米)XB1XC2XD1XE5，

(20X100 元)X1X3X1X4=24000 元

20 平方米 X100，一面 x1 倍，有金錢代價 x3 倍，沒有佔用公眾空間 x1 倍，視像招牌 x4 倍。

需考慮

先審議後定立的空窗期。我們認為在可能的條件內，應先定立後審議。

界定廣告招牌的擁有人，個人、公司、團體、機構、法團的法律責任。

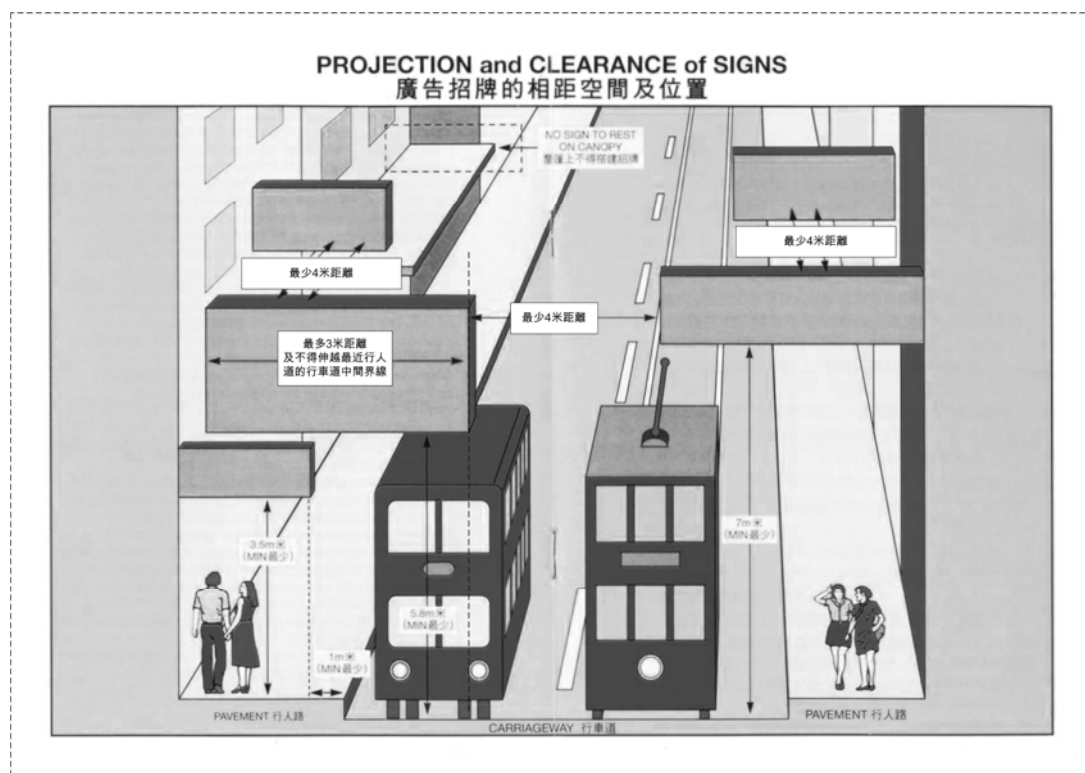
如屋宇署已經掌握違例廣告招牌擁有人/使用者的資料，在未承諾清拆違例廣告招牌前，拒絕該人士/公司的申請。

已經存在的合法廣告招牌的牌照費。我們認為在下列的措施，可以解決該問題，先決條件是，屋宇署已經掌握合法廣告招牌的擁有人或使用人及該廣告招牌展示面的資料，現已存在的合法廣告招牌在拆卸重建、改動、加建或更換展示面後，需繳付牌照費。

修訂招牌的位置及尺寸規定

在往後 20、30 年內，香港的樓宇只會越來越多，廣告招牌根本沒有下降趨勢，為進一步保障公眾安全，建議修訂條文；

1. 將伸出式廣告招牌與伸出式廣告招牌的側向距離修訂為最少 4 米；
2. 將街道兩旁伸出式廣告招牌與伸出式廣告招牌的淨距離修訂為最少 6 米；
3. 將伸出式廣告招牌不得伸越主建築界 4.2 米以上或街道中間線，修訂為不得伸越主建築界 3 米以上及不得伸越最近行人道的行車道中間界線；
4. 將伸出式廣告招牌展示面 20 平方米以上計入總樓宇面積；
5. 將其他廣告招牌展示面 40 平方米以上計入總樓宇面積；及
6. 為屋宇署能有效掌握廣告招牌的資料，建議任何廣告招牌在建造前，均需向屋宇署申請或備悉，包括指定豁免工程第 10 項(廣告招牌)。



需考慮

已經存在的合法廣告招牌的位置及尺寸規定。我們認為在下列的措施，可以解決該問題，先決條件是，屋宇署已經掌握合法廣告招牌的擁有人或使用人及該廣告招牌展示面的資料，現已存在的合法廣告招牌在拆卸重建、改動、加建時，需按新規定行事。

值得一提，根據屋宇署作業備考 APP126 招牌的建造規定顯示，該作業備考只顧及技術層面。對於採用快速審批制度申請的廣告招牌，完全沒有正視對附近居民的影響，特別是設置外置照明及視像廣告招牌。

我們注意到在作業備考 APP126 附錄 B 第 1 部一呈交文件內有兩段，顯示樓宇正面及鄰近範圍的實地照片及業主立案法團及/或管理公司的名稱及地址，但不明白其用意，是否需要得到業主立案法團及/或管理公司的同意及不影響鄰近居民，屋宇署才批出批准圖則。如是者，應引入快速審批制度申請的廣告招牌。

總結：

總而言之，法、理也不容豁免或有條件豁免違例廣告招牌，強行施政也難服眾，儘管使用公帑拆卸違例招牌，總比加深官民矛盾來得要
好，懇請貴局收回該計劃「招牌監管制度」或全面修訂草擬中的「招牌監管制度」法例。

如上述清拆違例招牌，制定招牌的牌照費，修訂招牌的位置及尺寸規定的建議可以落實，廣告招牌的數目將比現時下降，特別是伸出式招牌，而且相信自行清拆廣告招牌的數目會增加，原因是愈早通過正式程序興建廣告招牌，愈早佔據有利的位置。

在主體回應中有一段描述「想按照法規申請建造招牌，但在違例招牌霸佔的限制下，如招牌與招牌距離、無法在最理想的地方設置招牌支架，違例招牌太多不獲業主/業委會接納者。」只要法例容許，這類人士當然願意幫忙拆除障礙物。

此致

發展局(規劃及地政 2)
devbenq@devb.gov.hk

逸東社區網絡協會
yattung.hk@gmail.com
2013-02-03

(認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考APP-126)

申請快速審批改動及加建招牌圖則及

認可人士及註冊結構工程師自行核證書

致：建築事務監督

A部 (由認可人士證明)

根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-126的規定，本人現申請快速審批所呈交的圖則(圖則編號至)，擬於豎設招牌。

2. 本人承諾遵從《建築物條例》的規定，並證明擬進行的建築工程不會在下述方面對主體及毗鄰樓宇造成不良影響：

消防安全—消防和救援進出途徑、火警逃生途徑、耐火結構

衛生及環境—照明、通風、建築物周圍空地

3. 本人亦證明完全符合下述規定：

《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-126 附錄D訂明的消防處的規定

《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-126 附錄E訂明的運輸署的規定

《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-126 附錄F訂明的路政署的規定

《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-126 附錄G訂明有關伸出長度、淨空及位置的規定

《香港機場(障礙管制)條例》訂明的高度限制

《分區計劃大綱圖》訂明的高度限制

其他相關機構(如香港鐵路有限公司、海事處、民航處)的規定

日期

認可人士簽署

(姓名)

註冊證明書編號：

註冊屆滿日期：

B部 (由註冊結構工程師證明)

4. 本人證明已完全符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-126 附錄C訂明的結構規定。

日期

註冊結構工程師簽署

(姓名)

註冊證明書編號：

註冊屆滿日期：

附件 2

5 * . 現夾附表格BA 8A，申請同意展開及進行上述第1段提到的工程。

在適當的方格內加上“√”

* 刪去不適用者

附錄 B

(認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考APP-126)

呈交招牌改動及加建圖則所包括的文件核對表

第1部 – 呈交文件

	有	無/不適用
2套經簽署及上色圖則、計算資料及輔證文件送交屋宇署		
1套連帶發展計劃表的圖則送交地政總署地政專員		
1套有關豎設位於受《分區計劃大綱圖》高度限制的天台或面向海港位置的招牌的圖則送交規劃署規劃專員		
1套有關伸建出公眾街道上方或是面向迎面而來車輛招牌的圖則送交運輸署總工程師/交通工程		
4套有關伸建出公眾街道上方招牌的圖則送交路政署 (i) 總工程師； (ii) 高級園境師/環境美化組； (iii) 總工程師/橋樑及結構；及 (iv) 總工程師/路燈。		
快速審批申請表格及自行核證書		
表格BA4 (認可人士及/或註冊結構工程師委任通知)		
表格BA5 (申請批准圖則)		
表格BA6 (認可人士及/或註冊結構工程師的穩定性證明書)		
表格BA8 (提出同意展開及進行建築工程的申請)		
表格BA16 (申請作出變通及/或豁免) (例如《建築物條例》第31(1)條)		
顯示樓宇正面及鄰近範圍的實地照片		
業主立案法團及/或管理公司的名稱及地址		

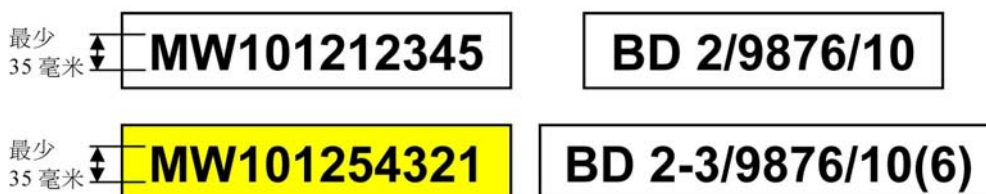
第2部 – 轉交相關機構的額外圖則

建議書是否涉及或影響以下方面？	相關機構	有	無
附表所列地區第3號、鐵路保護區及工地(《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-24)	香港鐵路有限公司		
擬建鐵路路線	路政署鐵路部		
輕便鐵路路線或保留區	香港鐵路有限公司輕便鐵路部		
面對海港的照明招牌	海事處 民航處		
靠近香港國際機場的照明招牌	民航處		
其他(例如古蹟或經評定等級的建築物)	(例如康樂及文化事務署古物古蹟辦事處)		

(2009年4月修訂)

(認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 APP-147)
在招牌展示小型工程呈交編號或屋宇署參考編號的標準及指引
建築事務監督極力建議註冊小型工程承建商及註冊一般建築承建
商，在根據簡化規定而豎設或改動的招牌及事先已獲得建築事務監督
批准及同意而豎設或改動的招牌上，分別展示小型工程呈交編號及屋
宇署參考編號，以識別上述招牌與違例招牌。展示這些編號的標準及
指引如下：

1. 在以下情況時，應以黑色英文字母及數目字，配以白色底色（亦即白底黑字）：（i）在根據簡化規定而豎設的招牌上，應展示其小型工程呈交編號，例如MW101212345；（ii）在事先已獲得建築事務監督批准及同意而豎設或改動的招牌上，應展示其屋宇署參考編號，例如BD 2/9876/10 或BD 2-3/9876/10(6)；及(iii) 如在上文(i)及(ii)段所述的招牌進行改動（除只更換招牌的展示面外），應先除去原有的編號，展示新的編號，以免混淆。
2. 如在那些沒有獲得批准或並非根據簡化規定而豎設的現存招牌上，進行任何改動招牌或更換招牌的展示面的小型工程，小型工程呈交編號應以黑色英文字母及數目字，配以黃色底色（亦即黃底黑字）。
3. 所有英文字母應為大寫。所有英文字母及數目字的高度應不少於35毫米及應為“Arial”字體，如下圖所示：



4. 上述編號應展示在耐用物料上及穩妥地固定在招牌上的當眼位置，以便能從下列建議的地方看見：（i）如屬伸出式招牌、豎設於露台／簷篷上或懸掛於露台／簷篷底部下的招牌或固定於地面上的招牌，應從最近的行人路或行人徑可看見；（ii）如屬靠牆招牌，應從最近或對面的行人路或行人徑可看見；及（iii）如招牌是豎設於大廈的屋頂上，應從大廈的主天台可看見。（2010年12月）