修訂《建築物條例》建議

中華人民共和國香港特別行政區政府
發展局

2024 年 12 月

修訂《建築物條例》建議

目錄

第一章	背景	1
第二章	加快樓宇檢驗和修葺	3
第三章	理順處理僭建物政策	12
第四章	提升建築工程安全	25
第五章	邀請意見	32
附件 A	新增及放寬「小型工程監管制度」及「指定豁免工程」制度種類的修改建議	34
附件 B	針對僭建物事宜建議一覽表	45
附件 C	新界豁免管制屋宇僭建物申報計劃	48
附件 D	修訂《建築物條例》的主要建議	49

第一章：背景

1.1. 《建築物條例》（第 123 章）（《條例》）自 1955 年實施，規管建築物及相關工程的規劃、設計和建造。《條例》的主要部分如下：建築工程和建築物的管制；建築物的檢驗及修葺；建築專業人士和承建商的規管；《條例》下的罪行和罰則；以及就建築事務監督的決定的上訴安排。此外，《條例》有 14 條附屬規例，涵蓋建造、規劃、上訴、小型工程及費用等細節。

1.2. 自《條例》實施以來，除了在 2012 年推出強制驗樓及強制驗窗計劃外，並無重大修改。今次檢討有實質需要和針對性，以回應社會近年的關注－

(a) 近年發生的舊樓失修事故（例如大廈外牆失修以致有石屎剝落傷及途人）；

(b) 嚴重僭建物（例如去年暴雨引發的山泥傾瀉事故揭露若干屋宇有大型僭建物），為樓宇及公眾安全帶來風險，有質疑嚴重僭建物的罰則是否具足夠阻嚇力；

(c) 社會有聲音要求檢視小型僭建物執法政策，以兼顧安全和市民日常生活的考量；以及

(d) 地盤工地不時發生安全事故，引起承建商質素及監管制度的關注。

1.3. 我們認為現時是適當時間全面檢討《條例》，讓條文與時並進，合理顧及社情民情，以及讓屋宇署能持續有效執法，並向社會傳遞有法須依和認真對待驗樓驗窗、清拆令等法定通知或命令的訊息。政府在 2023 年《施政報告》宣布會在 2024 年內提出修訂《條例》建議。我們針對以下三個範疇進行了系統性檢討－

(a) 加快樓宇檢驗和修葺；

(b) 理順處理僭建物政策；以及

(c) 提升建築工程安全。

指導原則

1.4. 我們按以下指導原則作出檢討和建議－

(a) 第一，保養和維修物業是業主的基本責任，政府當然會在危及公眾安全時介入，然而不能取代業主責任；

(b) 第二，軟硬兼施，一方面支援業主遵辦法定命令和通知，另一方面施加法律責任和懲處制度，增加阻嚇力，催使業主履行命令和通知，特別是強制驗樓和驗窗通知；

(c) 第三，法律框架寬嚴有度，按類調較執法力度。與市民日常生活相關而風險較低的個案，適度放寬以務實便民的方式處理；至於嚴重違法及高風險個案，則從嚴打擊；以及

(d) 第四，政策原則和目標要清晰，而執行則從務實角度出發。

1.5. 我們已在 2024 年 12 月 18 日就修訂建議諮詢立法會發展事務委員會的意見，委員普遍贊同檢討的指導原則和建議方向。相關建議細節載於下文各章，我們歡迎公眾在 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 2 月 28 日期間向我們提交意見。

第二章：加快樓宇檢驗和修葺

2.1　保養物業於良好狀況屬業主的責任；物業失修不單影響住戶居住環境，也威脅公眾安全，尤其是樓宇外牆或窗戶破損剝落更會危及途人。政府採取雙管齊下的方式加強樓宇安全，一方面鼓勵及支援業主保養及修葺物業；另一方面在破損或失修樓宇構成公眾安全危險時，透過執法或代辦工程[1]主動介入處理。

2.2　要強調的是，政府介入不能取代業主責任。公共資源絕非無限，政府介入必須具針對性和關乎公眾利益，幫助最有需要的業主，例如屋宇署在「樓宇更新大行動 2.0」（「2.0 行動」）下為約 2 000 幢「三無大廈」及業主無能力籌組驗樓的樓宇進行代辦工程。然而，過度介入會帶來道德風險，原本有能力籌組驗樓維修的業主也會變得倚賴，政府不應亦無可能兼顧全港 44 000 幢私人樓宇的維修責任。政府的取態是 — 對有心做好樓宇維修的業主，政府會提供財政和技術支援；對「三無大廈」和其他無能力籌組的業主，政府會按需要進行代辦工程，但業主要繳付費用及附加費；對漠視樓宇維修責任的業主，我們須嚴正執法。

「2.0 行動」等資助業主進行檢驗維修

2.3　基於以上原則，屋宇署在 2012 年推出強制驗樓及驗窗計劃，促使業主定期檢驗、保養及修葺物業。在強制驗樓計劃下，屋宇署每年會按風險評估挑選 600 幢目標樓宇發出通知要求法團或業主就公用部分及／或個人處所進行檢驗及修葺工程。

2.4　政府明白有些業主可能因缺乏經濟能力、技術知識及／或籌組能力，難以履行保養維修的責任。因此，政府自 2018 年先後共投入約 190 億元[2]，伙拍市區重建局（市建局）推出多項樓宇復修資助計劃，為有需要業主提供財政及技術支援。當中資助業主進行樓宇檢驗及維修工程的主要資助計劃包括「2.0 行動」及「有需要人士維修自住物業津貼計劃」等。

---

[1] 如業主沒有遵從有關命令／通知，屋宇署可安排政府承建商代為進行規定的檢驗、勘測、修葺或清拆工程。另在緊急情況下（例如樓宇外牆破損剝落），屋宇署可安排進行所需工程，無須通知業主。在工程完成後，屋宇署可根據《條例》第 33 條向業主追討工程費用、監督費和施加不多於費用總額 20% 的附加費。如屬緊急工程或在「2.0 行動」下進行的代辦工程，按目前政策，則不會施加附加費。

[2] 包括「2.0 行動」（60 億元）；「消防安全改善工程資助計劃」（55 億元）；「優化升降機資助計劃」（45 億元）；「有需要人士維修自住物業津貼計劃」（20 億元）；及「樓宇排水系統維修資助計劃」（10 億元）。

2.5 「2.0 行動」資助合資格的住宅或綜合用途樓宇自住業主進行強制驗樓計劃的訂明檢驗和修葺工程[3]。計劃覆蓋面廣，全港高達八成的 30 年樓齡或以上的私人樓宇均合資格申請，批出的資助亦足以支付約八成訂明驗樓和修葺工程的開支。計劃下第一類別樓宇為業主有意自行籌組檢驗及修葺工程的樓宇。第二類別樓宇針對未能自行籌組的樓宇，屋宇署會按風險評估挑選樓宇，進行代辦檢驗及修葺工程，完工後向業主追討費用，而獲批業主可以「2.0 行動」資助支付全部或部分費用。截至 2024 年 10 月底，第二類別樓宇共有約 2 000 幢。至於第一類別，在「2.0 行動」首兩輪計劃下，分別收到約 470 幢和 720 幢申請。放寬申請資格[4] 後的第三輪計劃，收到約 1 600 幢申請，較首輪及次輪總數增逾三成。

2.6 「有需要人士維修自住物業津貼計劃」資助 60 歲或以上長者、長者生活津貼受惠人等為樓宇公用地方及自住物業單位進行維修及改裝工程，至今約 16 000 名長者受惠，每名長者獲最多 80,000 元資助。

為業主提供技術支援

2.7 不少業主不諳驗樓和修葺的招標程序，又或缺乏工程專業知識。政府會繼續聯同市建局透過多項措施支援業主，包括 –

(a) 指派專屬個案主任跟進「2.0 行動」所有第一類別樓宇，向業主提供技術支援（包括下文 (b) 段提及的「招標妥」服務）；

(b) 「招標妥」安排獨立專業人士估算工程費用作為業主招標時的參考指標，並讓業主透過不受干擾的「電子招標平台」向所有已登記的工程顧問和承建商發出標書，從而獲得更具價格競爭力的標書進行比較，減低圍標風險。在政府 3 億元的資助下，合資格業主更可以優惠費用參加「招標妥」[5]；

[3] 年滿 60 歲或以上的合資格長者自住業主可獲得工程費用的全數資助，以每個單位 50,000 元為上限。其餘合資格自住業主可獲八成資助，以每個單位 40,000 元為上限。此外，合資格自住業主可就其私人擁有的伸出物獲五成資助，以每個單位 6,000 元為上限。

[4] 「2.0 行動」第三輪計劃放寬了申請資格：（一）降低樓齡限制，由 40 年或以上降至 30 年或以上，樓齡介乎 30 至 39 年的樓宇須有仍未遵辦的強制驗樓通知。至於 40 年樓齡或以上的樓宇，沒有收到強制驗樓通知亦可參加；以及（二）上調參加樓宇平均應課差餉租值上限。市區（包括沙田、葵青及荃灣區）樓宇的平均應課差餉租值上限由每年不得超過 162,000 元上調至不得超過 187,000 元。新界（除沙田、葵青及荃灣區外）樓宇的平均應課差餉租值上限由每年不得超過 124,000 元上調至不得超過 143,000 元。

[5] 「招標妥」現時所收取的費用按樓宇住用單位平均每年應課差餉租值，以及住用及非住用單位總數而釐定，每個申請由 25,000 元至 160,000 元不等。在優惠計劃下，參加「招標妥」的業主所繳付的優惠費用是現行費用的百份之五至百份之五十。

(c)「樓宇復修平台」向業主提供招聘工程顧問及承建商的參考文件範本、主要維修工程項目參考單價等資訊，令招標工作規範化、標準化和系統化；

(d)設立「樓宇復修資源中心」，向業主提供一站式樓宇復修相關的資訊及支援服務，包括遙距視像諮詢服務、租用會議室予業主討論樓宇復修事宜等；以及

(e)今年4月以先導方式推出「預防性維修資助計劃」，資助業主聘請認可人士為樓宇制定保養手冊和未來十年維修保養計劃，以及推動業主為長遠維修做好財政儲備。

2.8　自今年5月起，發展局和市建局進一步推出改善措施，加強「2.0行動」業主的監督和招標支援，促使檢驗和維修工作盡快進行，包括：(i) 由市建局把關預審資格，引入「預審名單」，「2.0行動」第三輪申請業主必須邀請「預審名單」內的工程顧問和承建商入標；(ii) 制定招標和工程時間表，要求第三輪申請業主遵從；(iii) 如業主未能按時招標，市建局適時介入，以業主名義替樓宇招標；以及 (iv) 為業主和法團提供標準化的標書評審表和評審指引，加快評標過程。此外，發展局去年第三季成立多方協作平台，成員包括屋宇署、市建局、民政事務總署（以及後期針對遵辦消防安全指示而加入的保安局和消防處），在舊區舉行簡介會，直接解答有關遵辦驗樓和驗窗通知的疑難，並按居民需要提供協助。

2.9　民政事務總署及各區民政事務處轄下的大廈管理聯絡小組一直就業主成立法團提供不同協助，包括出席為成立法團而舉行的業主會議，並就相關程序向業主提供意見；亦會為業主轉介「大廈管理免費法律諮詢服務」[6]，約見義務律師徵詢初步的法律意見。

[6]「大廈管理免費法律諮詢服務」由民政事務總署與香港律師會合作提供。

圖一及圖二：早前在九龍城及荃灣舉行簡介會的情況

2.10 針對樓宇日久失修而業主缺乏組織能力，屋宇署除進行代辦工程外，自今年起恆常化外牆勘察計劃，利用無人機每年巡查 360 幢高風險樓宇外牆，並按需要進行緊急工程，目標對象亦包括「三無大廈」。今年已完成巡查 360 幢樓宇的外牆，352 幢需要進行緊急工程以移除有安全風險的外牆部分，當中 207 幢由業主自行完成緊急工程，餘下 145 幢由屋宇署代辦再向業主追討費用。

圖三：屋宇署用無人機進行樓宇外牆勘察

強制驗樓及驗窗計劃

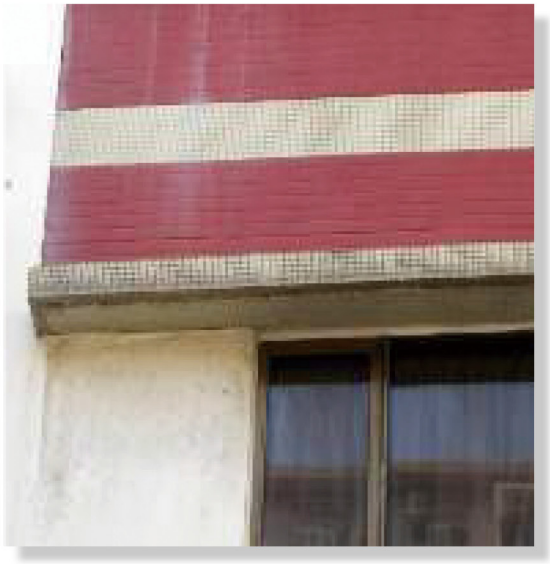
2.11 強制驗樓及驗窗計劃[7]，促使業主定期檢驗、保養及修葺物業。在強制驗樓計劃下，屋宇署每年會按風險評估[8]挑選600幢目標樓宇發出通知要求法團及／或業主就公用部分或個人處所進行訂明檢驗及修葺工程。強制驗樓檢驗範圍包括：外部構件及其他實體構件；結構構件；防火安全構件；排水系統；以及找出樓宇公用部分（如外牆、天台或平台、與樓宇毗鄰的庭院或斜坡）的僭建物，或在樓宇面向或緊連的任何街道上的僭建物。

[7] 在強制驗樓計劃下，樓齡達30年或以上的私人樓宇（不超過3層高的住用樓宇除外），如業主接獲屋宇署送達法定通知，須委任一名註冊檢驗人員就樓宇的公用部分、外牆及伸出物進行訂明檢驗，並監督需要進行的訂明修葺工程。在強制驗窗計劃下，樓齡達10年或以上的私人樓宇（不高於3層的住用樓宇除外）的業主，須在接獲屋宇署送達法定通知後委任合資格人士就所有涉及的窗戶進行訂明檢驗及監督修葺工程（如有需要）。屋宇署會對未有遵辦驗樓及／或驗窗通知的情況採取執法行動。現時全港約有44 000幢私人樓宇，當中樓齡達30年或以上並符合強制驗樓計劃的樓宇約有20 000幢。

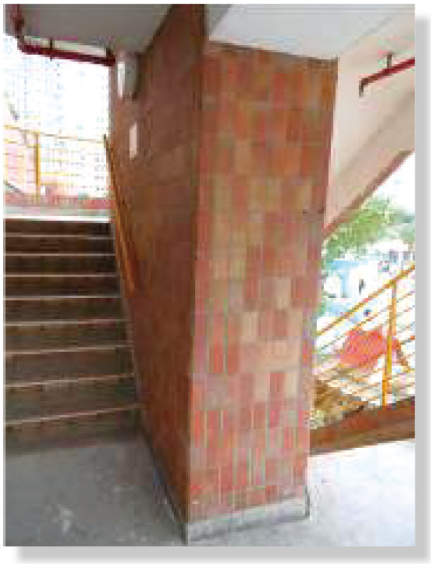
[8] 在樓宇評分制度下，樓宇會因應樓齡、樓宇狀況（特別是外牆）、樓宇管理（「三無大廈」會給予較高分數）及對公眾構成的潛在風險（特別是收到涉及樓宇外部構件的舉報）等因素獲分配不同分數。經檢視後修訂的評分制度在今年7月生效，以協助屋宇署更準確按「風險為本」原則揀選須納入強制驗樓計劃的樓宇。

圖四：強制驗樓計劃涵蓋範圍

一、外部構件



二、結構構件



三、防火安全構件

四、排水系統

五、樓宇外部的僭建物
（例如圖中平板上的金屬欄杆和本應為窗戶的玻璃門）

2.12 屋宇署會就公用部分的驗樓通知送交土地註冊處註冊。逾期未遵辦強制驗樓通知的最高罰則為罰款 50,000 元及監禁 1 年，而逾期未遵辦強制驗窗通知的最高罰則為罰款 25,000 元及監禁 3 個月。另屋宇署可在檢控逾期未遵辦驗窗通知前先發出 1,500 元的定額罰款通知。自強制驗樓及驗窗計劃實施後，共有分別約 7 800 幢及 12 700 幢私人樓宇獲發強制驗樓及驗窗通知，但遵辦率偏低，尤其是公用部分（包括大廈外牆等事關行人安全的部分）：強制驗樓通知的遵辦率僅為 41%，情況並不理想。至於強制驗窗通知，由於有定額罰款促使加快遵辦，遵辦率較高，但亦只有 71%。隨著樓宇持續老化，我們需要加強力度催使遵辦。

表一：強制驗樓及驗窗通知遵辦率

公用部分遵辦率	強制驗樓通知：41% 強制驗窗通知：71%
個人處所遵辦率	強制驗樓通知：84% 強制驗窗通知：95%

2.13 此外，針對樓宇失修較嚴重或危及公眾安全的情況，屋宇署會發出樓宇修葺／勘測令，以及渠管修葺令。在 2023 年，發出的命令分別為約 590 張和約 260 張，遵辦率不高，分別為約 45% 及 40%，因此有需要加強罰則，促使遵辦。

具體建議

2.14 我們會繼續軟硬兼施（既有支援，亦有懲處制度）促使業主遵辦各種命令及通知。懲罰性措施方面，我們建議提升《條例》下不遵辦各項檢驗及修葺命令或通知的罰則，加強阻嚇力以促使業主及時進行樓宇檢驗維修工作，保障住戶和公眾安全。主要措施包括－

(a) **對不遵辦強制驗樓通知引入定額罰款**：現行《條例》僅就不遵辦強制驗窗通知設有 1,500 元的定額罰款，過往統計數字顯示定額罰款能有效促使遵辦通知，而處理流程亦相對較快（因屋宇署無須經過多重蒐證及法庭程序，能即時向法團或業主處以定額罰款）。我們建議就不遵辦強制驗樓通知引入 6,000 元的定額罰款，以改善執法效能和提升遵辦率。相比其他法例（例如《公眾衞生及市政條例》下阻塞街道的定額罰款）定額罰款的水平，並考慮到不遵辦通知的潛在安全風

險，6,000 元屬相對溫和的水平。我們旨在向社會發出訊息，不遵辦通知會有即時後果，敦促法團或業主盡快採取行動；另強制驗窗通知的定額罰款會提高至 3,000 元。如發出定額罰款通知後仍不遵辦通知，屋宇署可以提出檢控（見下文 (b) 項）；

(b) **對於被檢控的個案，提高 (i) 不遵辦驗樓、驗窗和其他通知／命令的罰則，以及 (ii) 不合作業主妨礙樓宇檢驗、勘測或工程的罰則：**我們在參考其他法例後，建議提高法庭可處的最高罰則，加強阻嚇力。涉及外牆或其伸出物部分的強制驗樓通知，基於公眾安全考慮，我們建議將最高罰款增加四倍至 200,000 元[9]，監禁則維持 1 年。涉及非外牆或其伸出物部分，由 50,000 元提高至 100,000 元，監禁維持 1 年。不遵辦驗窗通知則由 25,000 元增至 100,000 元，監禁維持 3 個月。至於不遵辦勘測令、修葺令、中止更改建築物用途命令（如將工廈改作住用用途）等法定命令，由於命令一般涉及較嚴重的情況，不遵辦的後果較不遵辦強制驗樓或驗窗通知更為嚴重，因此建議最高罰款由 50,000 元提高至 300,000 元，監禁維持 1 年。此外，不合作業主妨礙樓宇檢驗或維修（例如個別業主霸佔通道，阻礙法團委聘的檢驗人員及承建商為遵辦法定命令或通知而進行所需的檢驗和維修工程）的罰則會由 10,000 元提升至 25,000 元，與拒絕分擔相關費用的現時罰款水平相同；以及

(c) **引入新罪行：**樓宇失修，不但對業主或佔用人構成危險，亦可能危及途人，例如去年一連串樓宇外牆石屎剝落傷及途人，後果嚴重。針對逾期未有遵辦法定通知／命令，而有關樓宇外牆或其伸出物／窗戶有損壞而**導致傷亡或財物損毀**，我們建議引入新罪行，最高罰款 300,000 元及監禁 1 年。這是考慮到現行《條例》未有條文處理相關情況，只能倚賴其他法例（例如《簡易程序治罪條例》），但因罰則偏低難有阻嚇作用[10]。

2.15 就樓宇的公用部分而言，如法團已成立，屋宇署只會向法團而非個別業主發出法定通知／命令，如不遵辦強制驗樓或驗窗通知，則會向法團發出定額罰款通知書或有需要時提出檢控。然而，根據《建築物管理條例》（第 344 章），如管理委員會委員真誠地及以合理方式代表法團行事，則無須為行使或執行授予法團的權力或委以的職責，而承擔個人法律責任。

[9] 剛通過的《2024 年消防安全（建築物）（修訂）條例草案》提高不遵從消防安全指示和消防安全令的罰則，將最高罰款分別調升至 100,000 元和 200,000 元，加幅為四倍。

[10] 根據《簡易程序治罪條例》，如有人自建築物掉下任何東西，或容許任何東西自建築物墜下，以致對在公眾地方之內或附近的人造成危險或損傷，即屬犯罪，可處第 3 級罰款（10,000 元）及監禁 6 個月。

圖五：樓宇外牆石屎剝落事故

2.16 法例以外，我們會繼續從各方面考慮**更好地支援法團和業主的建議**，包括探討優化現有安排，例如是否有空間放寬「2.0 行動」的申請資格，或將「2.0 行動」預先審核檢驗人員及承建商資格的機制擴展至「招標妥」平台。我們亦樂意與社會探討新模式，推動業主以更積極的態度，為樓宇維修未雨綢繆。目前樓宇維修普遍遇到兩大問題，包括缺乏相關知識和資金儲備。我們會參考市建局「煥然懿居」項目的經驗[11]，考慮通過例如修訂大廈公契範本等鼓勵業主和物業管理公司制定維修手冊。我們亦會借鏡市建局的「預防性維修資助計劃」（見上文第 2.7(e) 段），考慮如何讓業主為樓宇維修做好財務安排規劃。

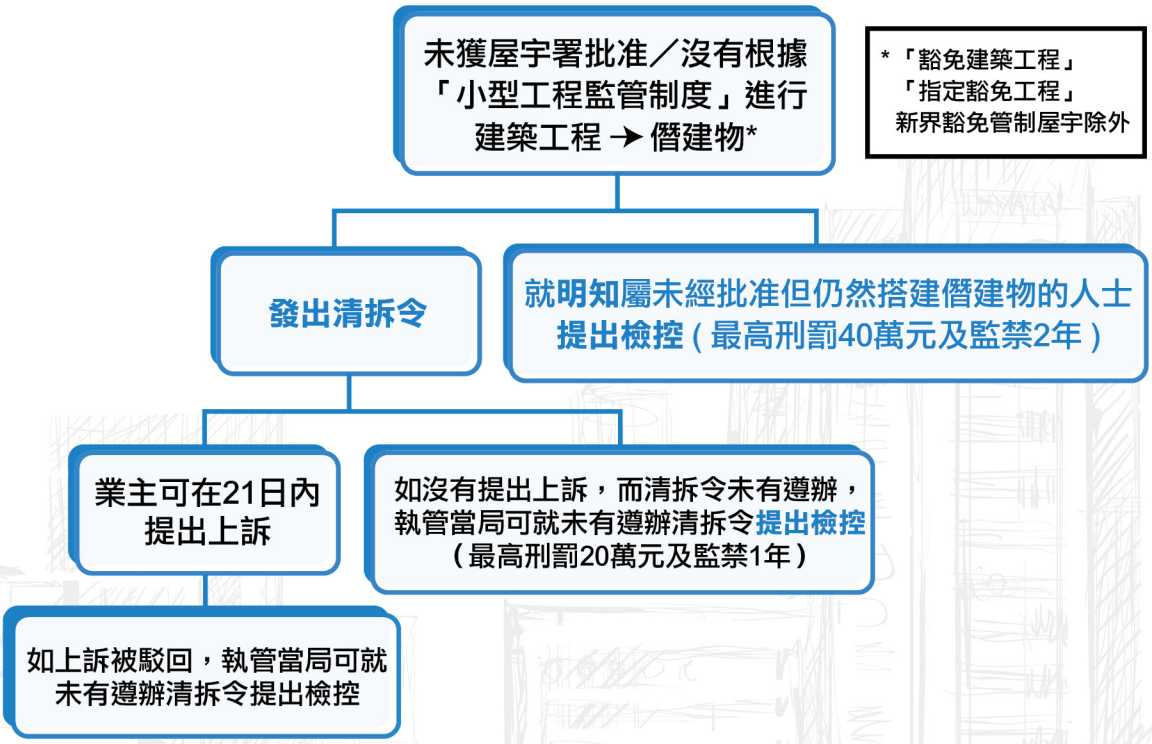
[11] 市建局推行「煥然懿居」項目的經驗，可參見其網誌（https://www.ura.org.hk/tc/news-centre/managing-director-s-blog/mdblog_20230910）（https://www.ura.org.hk/tc/news-centre/managing-director-s-blog/mdblog_20230827）

第三章：理順處理僭建物政策

現行建築工程規管制度

3.1　在現行《條例》下，除了「豁免建築工程」[12]、「指定豁免工程」[13]及新界豁免管制屋宇（一般稱為「新界村屋」）外，所有建築工程必須事先向屋宇署呈交圖則並取得批准（主要針對設計、用料和施工的規格和安全），或根據2010年12月引入的「小型工程監管制度」的簡化規定進行（見附件A）。根據這制度，所有建築工程，不論性質、規模、複雜程度及安全風險，一旦違反上述規管要求，均被視為違規工程，亦即一般所指的僭建物，可被指令清拆。另屋宇署可根據《條例》對那些明知屬未經批准但仍然搭建僭建物的人士（包括業主、建築專業人士及承建商等）進行檢控。

表二：現行建築工程規管制度



[12] 一般室內裝修（小型工程除外），如油漆、室內批灰泥、牆紙工程或衞生設備的修葺或更換，均是《條例》訂明的豁免工程。

[13] 「小型工程監管制度」訂明了30項「指定豁免工程」，例如尺寸較小和離地面不高的晾衣架等。進行「指定豁免工程」前無須獲得屋宇署批准，也無須遵從「小型工程監管制度」的簡化規定。

3.2　基於安全風險低及便民的考慮，屋宇署在「小型工程監管制度」下於市區設有三項檢核計劃，容許在指定日期前搭建、風險較低、違例情況較輕微、與市民日常生活相關的小型僭建物（如晾衫架、冷氣機支架及簷篷）在經訂明建築專業人士及／或訂明註冊承建商檢核為安全後，不須取締並予以保留。三個計劃詳情如下：

表三：市區三項檢核計劃

	指定日期	涵蓋範圍
家居小型工程檢核計劃	2010 年 12 月 31 日	指定尺寸的家居小型裝置工程，包括冷氣機承托支架、晾衣架和小型簷篷。只須檢核一次。
招牌檢核計劃	2013 年 9 月 2 日	規模較小及風險較低的指定尺寸／位置招牌。但由於風險仍較其餘兩個計劃的工程種類為高，因此須每五年檢核安全。
小型適意設施檢核計劃	2020 年 9 月 1 日	指定尺寸小型適意設施，包括簷篷、可收合遮篷、實心圍牆及室外網欄或金屬欄杆。只須檢核一次。

執法情況

3.3　由於僭建物個案眾多，為善用有限人手資源以達致最大執法效能，屋宇署須按「風險為本」的務實方針，釐定執法的緩急先後。屋宇署的優先執法個案包括正在建造或新建成的僭建物，或構成明顯威脅或迫切危險、嚴重衞生或環境滋擾等的僭建物。屋宇署會向業主發出清拆令，並將清拆令註冊於土地註冊處。如業主無合理辯解而未能如期清拆，屋宇署會考慮檢控有關業主。過去三年，屋宇署就小型和嚴重僭建物平均每年發出 5 600 張和 3 600 張清拆令，而嚴重僭建物清拆令的遵辦率只有 55%，小型僭建物清拆令的遵辦率較高，但亦只有 74%。同期，屋宇署對逾期未遵辦清拆令平均每年提出 3 800 宗檢控。截至 2024 年 10 月，逾期未獲遵辦的清拆令約 36 000 張（共涉及超過 67 100 個僭建物，因一張清拆令可涵蓋同一樓宇／單位的多個僭建物），分類如下：

表四：逾期未獲遵辦清拆令涉及的僭建物分類

相對嚴重的僭建物（涉及沒有獲屋宇署批准而進行的工程）		
1. 平台搭建物	7 568	11.3%
2. 天台搭建物	6 241	9.3%
3. 天井／私人後巷搭建物	5 753	8.6%
4. 地庫	108	0.2%
5. 結構性改動（包括結構牆、柱、擋土構築物等）	57	0.1%
6. 其他（包括影響走火樓梯或耐火效能的改動等）	4 744	7.1%
小計：	**24 471**	**36.4%**
相對輕微的僭建物（涉及「豁免工程」、「指定豁免工程」但違反《條例》其他條文，例如消防安全要求等；或沒有按「小型工程監管制度」簡化規定而進行的工程）		
7. 門／閘	8 261	12.3%
8. 晾衣架	5 180	7.7%
9. 簷篷	3 754	5.6%
10. 招牌	1 608	2.4%
11. 樓宇裝備的承托支架	1 506	2.2%
12. 可收合遮篷	931	1.4%
13. 其他（包括非結構牆身的改動、加厚地台、光伏系統的承托支架、舖面裝設等）	21 465	32.0%
小計：	**42 705**	**63.6%**
總數：	**67 176**	**100%**

3.4　儘管屋宇署已按「風險為本」的方針務實處理僭建物，但在現時《條例》下大至僭建地庫或天台樓層，小至街道上的可收合遮篷，只要未有遵從《條例》及相關規定，不論規模及風險大小均屬僭建物，而逾期未遵辦清拆令的最高罰則（最高罰款 200,000 元及監禁 1 年，每日罰款 20,000 元）亦一樣。社會有意見認為部分小型僭建物屬市民日常生活需要，而且安全風險較低，如進行執管或會擾民；相反，現行罰則未能有效對嚴重僭建物起阻嚇作用。過去三年，就不遵辦清拆令，法庭判處的平均罰款只約為 7,000 元（相對於目前《條例》下最高罰款 200,000 元及監禁 1 年）；被裁定干犯明知搭建僭建物罪行的平均罰款僅約為 5,000 元（相對於目前《條例》下最高罰款 400,000 元及監禁 2 年），而極少個案被判處監禁。

3.5　現時，屋宇署約有 400 多名專業及技術人員負責處理僭建物問題，但須同時兼顧其他工作。**表四**顯示儘管相對輕微僭建物的清拆令遵辦率較高，但由於僭建物數量龐大，相對輕微僭建物逾期未遵辦的清拆令佔了總數 64%，耗費屋宇署不少精力。從公共資源運用方面而言，僭建物的龐大數量分散署方執法資源，無法集中打擊真正風險高及／或嚴重違規的僭建物，並不符合公眾利益。

3.6　在處理相對嚴重的僭建物時，屋宇署在目前的《條例》下經常面對執法困難，大大削弱了《條例》和屋宇署的執法成效，例如－

(a) 業主可以輕易就署方發出的清拆令提出上訴，由於上訴期間須暫緩執法，制度往往被濫用以阻延執法；

(b) 目前控方要證明業主搭建僭建物的檢控門檻甚高，必須提出證據證明業主是「明知」違法而搭建僭建物，但業主會辯稱僭建工程由專業人士全權處理而規避責任，很多時候最終未能成功檢控。過去三年，11 個被定罪個案中只有一個個案能將業主成功入罪。因此，署方往往只能發出清拆令，如業主遵辦便無法作出檢控，儘管個別業主從建造大型僭建物獲取可觀經濟或個人利益，但往往因難以作出檢控而無須負上法律責任。社會有意見質疑目前清拆了僭建物便無須負上刑責，似乎縱容了違規者；以及

(c) 當僭建物在業主購入物業時便已存在，業主知情但仍然購買並從中得益，現時可以「非其本人明知搭建」為由輕易規避檢控。

具體建議

3.7　為平衡市民日常生活需要和「小型僭建物」的低風險，以及善用有限執法資源打擊嚴重僭建個案，我們一方面會以務實便民的方式處理「小型僭建物」，另一方面集中執法資源以提升「嚴重僭建物」的執法效能。具體來說，我們可將現行框架下的違例建築工程分為以下兩大類處理。

(一)與市民日常生活相關的「小型僭建物」

3.8.　我們建議－

(a) 針對**現存並屬小型的僭建物**，考慮到有關搭建物的規模較小和風險較低、與市民日常生活息息相關，我們會以體恤態度合情合法處理，建議如下－

(i) 新增**更多**與市民日常生活相關而風險低的工程為「**指定豁免工程**」**種類**，或放寬現有種類的要求。**現存的此類工程不再被視為「僭建物」而發出清拆令**。例子包括指定高度以下的可收合遮篷和晾衣架等；以及

(ii) 將現行**三項檢核計劃（表三）整合為一個綜合計劃，並擴大可檢核範圍，容許業主就修訂法例生效前已搭建並屬法例所指的「小型僭建物」作檢核**。換言之，我們會將三項檢核計劃的指定日期延後，並且納入更多原先不符檢核資格的現存僭建物，例如符合指定尺寸的簷篷、冷氣機支架、圍封露台、「街影樓」[14]、停車位遮蓬、招牌等常見「小型僭建物」，由訂明建築專業人士或訂明註冊承建商進行**一次性或定期檢核後予以保留**（除招牌外，其他只須一次性檢核），現存的此類工程不再被視為「僭建物」而發出清拆令。

[14]《建築物（規劃）規例》於 1969 年引入「樓宇投影面積」的規定，適用於所有地盤毗鄰街道的各類建築物，目的是確保街道能接收足夠的直接光照。此規定或會致使樓宇的上層部分向後退入，並與街道的水平線成 76 度角傾斜（以下簡稱「街影法」）。相關規例已於 1987 年廢除。就「街影法」相關的僭建物，一般涉及樓宇上層部分的平台搭建物。根據以往執法經驗，該類僭建情況一般年代久遠，或涉及早年的業主。

業主須委任訂明建築專業人士及／或訂明註冊承建商[15]檢查並核證符合檢核資格的「小型僭建物」，確保符合安全規定及相關規格，並視乎情況按「小型工程監管制度」的規定由註冊承建商進行鞏固或改動工程。目前業界約有 2 000 名訂明建築專業人士及接近 18 000 名訂明註冊承建商可以進行核證。視乎核證工程的規模及是否須要進行鞏固工程，一般收費大約在數千至數萬元不等。

我們建議綜合檢核計劃在實施首三年設立寬限期，促使業主在該三年期內早日參與計劃，期間不會採取執法行動（「小型僭建物」構成即時危險除外）。三年過後，屋宇署會逐步對未檢核的「小型僭建物」採取執法行動（見下文 (c) 段）。

上文**表四**所示逾期未清拆的現存相對輕微的僭建物當中，屬分項 7 的門／閘如不涉及影響逃生途徑；以及屬分項 8-12 的晾衣架、簷篷、招牌、承托支架及可收合遮篷，如符合上文 (a)(i) 段建議新增或放寬「指定豁免工程」種類的尺寸或高度限制，或按上文 (a)(ii) 段的綜合檢核計劃進行檢核，現存此類工程（詳見**附件 A**）不再被視為僭建物而執行已發出的清拆令；

[15] 根據目前安排，合資格進行核證的訂明建築專業人士及訂明註冊承建商如下：

獲委任人	「小型僭建物」所屬相對應的小型工程類別		
	第 I 級別	第 II 級別	第 III 級別
訂明建築專業人士			
認可人士	√	√	√
註冊結構工程師	√	√	√
註冊檢驗人員	-	√	√
訂明註冊承建商			
註冊一般建築承建商	-	√	√
註冊小型工程承建商 (公司)	-	√	√
註冊小型工程承建商 (個人)	-	-	√

圖六及圖七：
「街影樓」（紅色箭嘴所指為僭建物，即在本應後移的位置搭建簷篷）

(b) 至於**新建工程**，在修訂法例生效後進行上文 (a)(i) 段所述新增和放寬的**「指定豁免工程」將不須屋宇署批准，也不須按「小型工程監管制度」簡化程序進行**。我們也會**增加「小型工程」的種類或放寬現有種類的要求**（詳見**附件 A**），讓一些與市民日常生活相關而風險低的工程（包括豎設或改動冷氣機支架和伸出外牆支柱），能循簡化程序進行。雖然這些工程性質較輕微，但由於可能在街道上方，故須由訂明建築專業人士及／或訂明註冊承建商按規定進行，以免構成公眾危險；以及

(c) **執法方面**－

(i) **引入定額罰款**：針對未有按《條例》修訂後而進行的新「小型工程」或未經檢核的現存「小型僭建物」，屋宇署可發出清拆令。我們建議就不遵辦清拆令引入 10,000 元定額罰款。由於僭建物一般有安全風險，此罰款應比不遵辦強制驗樓通知的擬議 6,000 元定額罰款金額為高；以及

(ii) **新增再次定罪罰則**：如施加定額罰款後仍不遵辦清拆令，屋宇署可提出檢控，首次定罪的最高罰則維持 200,000 元及監禁 1 年。我們建議加入新條文，如再次定罪（即涉及同一業主在同一地點的同一個僭建物），最高罰則會增至罰款 400,000 元及監禁 1 年，以加強阻嚇力。

（二）危及公眾安全或嚴重違法的「嚴重僭建物」

3.9　至於危及公眾安全或嚴重違法的「嚴重僭建物」[16]（例如圍封天台搭建物、僭建地庫、搭建平台／後巷構築物、破壞主力結構牆等），社會普遍認為從保障市民安全和政策公平角度而言，不應容忍，必須予以取締，並應通過立法執法清楚傳遞這訊息。有建議認為可以透過繳交罰款或地價，經核證為安全後讓業主保留僭建物。從政策公平性而言，這對守法、沒有財政能力，又或在收到屋宇署清拆令後自行清拆僭建物的業主，有關建議並不公平。此等做法亦會向社會傳達錯誤訊息，以為可以透過金錢把僭建違規行為合法化，變相鼓勵違法。從樓宇和公眾安全而言，「嚴重僭建物」的建築安全，未必可以單靠事後檢測確定，例如僭建工程所用的建築物料沒有來源紀錄或經過法定測試，施工時又缺乏品質監管，不能單憑事後有限採樣的分析結果確定僭建工程符合《條例》法定標準。

[16]「嚴重僭建物」指須根據《條例》事先取得屋宇署准許或同意，而違反了《條例》的工程。

圖八：「嚴重僭建物」例子（去年暴雨揭露若干屋宇的大型僭建物，例如下圖所示的僭建游泳池，周圍斜坡出現山泥傾瀉）

3.10 為此，針對此等「嚴重僭建物」，我們提出下列建議以加強執法效能，並賦予屋宇署更多執法工具，以更有效打擊及阻嚇搭建－

(a) **提高不遵辦清拆令的罰則和新增再次定罪罰則**：由最高罰款200,000元及監禁1年提高至300,000元及監禁2年，如再次定罪（即涉及同一業主在同一地點的同一個僭建物）則提高至600,000元及監禁2年；

(b)**降低搭建僭建物罪行的檢控門檻和提高罰則**－

(i) 在《條例》現行條文下，任何人(包括業主、建築專業人士或承建商)**「明知」未獲屋宇署批准而搭建僭建物**屬干犯罪行。我們建議刪除「明知」字眼，降低檢控門檻。換言之，對於須向屋宇署呈交圖則但未獲得屋宇署批准便展開工程，只要屋宇署有合理懷疑情況與某業主及／或專業人士有關，屋宇署便可提出檢控，而不須證明業主及／或專業人士「明知」該工程為僭建工程。然而，屋宇署仍須有足夠證據證明該業主及／或專業人士涉及僭建工程，才可提出檢控。我們會在修訂法例加入條文，若有關業主提出合理抗辯理由可獲法庭接納，例如業主已採取所有合理步驟避免搭建僭建物，例如委任建築專業人士並指示其必須取得屋宇署批准後才展開工程；以及

(ii) **提高罰則**：將(i)項條文的最高罰則由400,000元及監禁2年提高至2,000,000元及監禁2年。對於非常嚴重的僭建物（特別是導致樓面面積顯著增加及有較大安全風險的僭建物），在檢控有關個案時，我們建議可邀請法庭在考慮量刑時參考有關僭建物的大小、

物業的位置或應課差餉租值等因素，以在刑罰反映例如豪宅獨立屋和舊樓天台僭建物在價值上的分別；

(c) **引入新罪行和可公訴程序定罪安排**：為堵塞業主辯稱僭建物在購入物業時已存在的漏洞，建議訂立新罪行，**如業主在修訂《條例》生效後的若干指明時間後（即在一個未來的日期）**[17] **購入的物業存在「嚴重僭建物」**，不論僭建物是否由該業主搭建，該業主須為容許該「嚴重僭建物」存在而負上法律責任（例如，假設修訂《條例》於 2026 年底生效，業主於 2027 年購入存在「嚴重僭建物」的物業則可能干犯此新罪行）。如循簡易程序由裁判法院定罪，最高罰款為 300,000 元及監禁 2 年。此外，我們建議引入可公訴程序，將非常嚴重僭建物個案轉介區域法院或更高級法院審理並可判處更高罰則，當中建議最高罰款應比循上述簡易程序定罪建議的 300,000 元或現時《條例》最高罰款（1,000,000 元）為高。我們會在修訂法例加入條文，若有關業主提出合理抗辯理由可獲法庭接納，例如業主能證明在購入物業前已經採取一切合理步驟，包括委任建築專業人士確認物業沒有僭建物。

對於存在「嚴重僭建物」的物業，現時已持有該物業的業主或在若干指明時間前購入物業的業主，不會受制於上述建議的新罪行，意即如這些業主沒有參與搭建有關僭建物，他們不會純粹因為該「嚴重僭建物」的存在而被檢控，但仍然會被發出清拆令，如不遵從便會被檢控。

購置物業是重大投資，我們認為業主在購買物業時，有責任清楚查明物業有否存在僭建物，例如委任專業人士檢查物業及相關圖則等。我們會加強公眾教育及宣傳；

(d) **協助違法等同犯罪**：建議修訂現行條文，如**明知而協助**業主觸犯上文 (c) 項新罪行的人士（例如涉及該物業買賣的律師或地產代理），則等同干犯該罪行，須負上同樣的法律責任，並可處該罪行的相同罰則。此罪行適用於**修訂《條例》生效後的若干指明時間後**協助業主購入存在「嚴重僭建物」的物業的人士。例如，假設修訂《條例》於 2026 年底生效，該人士於 2027 年協助業主購入存在「嚴重僭建物」的物業，該人士便等同干犯上文 (c) 項的新罪行。舉例而言，如果臨時買賣合約中已寫明物業有「嚴重僭建物」，而有證據顯示買家的地產代理明知而未有盡職告知買家；又或因清拆令未遵辦而物業被「釘契」，而有證據顯示該律

[17] 我們建議新罪行在修訂《條例》生效後的若干指明時間後才生效，以免影響當時正在進行的樓宇買賣。

師在查冊時明知物業有「嚴重僭建物」(例如僭建地庫）仍未有盡職告知買家，協助完成樓宇買賣，則可能須負上述的法律責任。我們會與香港測量師學會、香港律師會和地產代理監管局等商討，制定相關專業或操守守則供建築專業、律師及地產代理參考。同樣地，以上建議只適用於在若干指明時間（即一個未來的日期）後協助完成物業買賣；以及

(e) **賦予建築事務監督要求會面、進行搜查和根據手令扣押文件等權力，並就拒絕會面引入新罪行：**針對屋宇署現時並無法定權力要求與業主和相關人士會面，以及搜查和扣押文件作調查，我們建議加強署方蒐證的能力。

3.11 針對僭建物事宜建議一覽表載於**附件 B**。

上訴機制

3.12 現時，接獲《條例》法定命令／通知的人士，可向建築物上訴審裁小組[18]提出上訴，而處理上訴期間屋宇署須暫緩執法行動。上訴審裁小組目前平均每年處理 300 多宗上訴個案，而每宗上訴的處理時間平均約為 14 個月。當中，約一半因沒有提供足夠文件等原因未能繼續上訴程序；至於餘下的一半，當中三成在聆訊前由上訴人自行撤銷，而其餘案件絕大部分上訴均不成立。2021 年至今的聆訊階段案件中，有超過九成被上訴審裁小組裁定缺乏理據進行全面聆訊，並於初步聆訊時已駁回。我們認為有空間**改善處理上訴的程序**，避免濫用上訴機制拖延屋宇署的執管行動。我們建議考慮以書面方式裁定簡單上訴案件，而較複雜的案件則繼續以聆訊方式進行，以減省程序並加快處理過程，確保及時遵辦法定命令／通知。

新界村屋

3.13 至於新界村屋，它們位處鄉郊，人口較少，與密集的市區環境有所不同。針對新界村屋的歷史和獨特情況，作為特殊安排，當局曾就已經建成的僭建物於 2012 年推出一次性的申報計劃。在申報計劃下，業主可向屋宇署申報於 2011 年 6 月 28 日前建成、風險較低或違例情況較不嚴重的「首輪取締目標」以外的僭建物，包括地面擴建物、圍封露台、圍封不超過 50% 的天台面積等。經申報的個案仍會被視為僭建物，但除非構成即時危險，否則署方不會就申報個案即時取締。因此，申報計劃的目的並非使該等僭建物合法化或豁免執法，而是讓屋宇署能集中資源優先處理性質嚴重的「首輪取締目標」僭建物。申報期已於 2012 年 12 月完結，當時屋宇署共接納約 25 600 個僭建物申報。申報計劃詳情載於**附件 C**。

[18] 建築物上訴審裁小組是根據《條例》第 48 條成立，由 1 名主席及不少於 2 名成員組成，以就上訴進行聆訊和作出裁定。上訴審裁小組主席須為根據《區域法院條例》（第 336 章）第 5 條有資格獲委任為區域法院法官的人。其他成員包括相關專業人士、學者及地區人士等。上訴審裁小組的成員，須有過半數為非公職人員。

圖九及圖十：申報計劃下可申報的僭建物例子（左圖為掛置於外牆的招牌；右圖為沒有圍封的天台構築物）

3.14. 為回應村民和立法會議員認為當年申報期過短的意見，我們建議**重啟該行政計劃**，讓當年沒有申報的業主作出申報，但沿用計劃所有舊有安排，包括只適用於 2011 年 6 月 28 日前已搭建的僭建物，而申報僭建物須定期每 5 年進行安全檢查。目前估算新界村屋約有 44 000 個符合申報資格而未申報的僭建物，約佔「首輪取締目標」以外僭建物總數的四分之一，涉及約 18 500 幢村屋。

第四章：提升建築工程安全

4.1　一般而言，建築工程須由根據《條例》註冊的建築專業人士（包括認可人士、結構工程師、岩土工程師及檢驗人員）及承建商進行及監督，他們在維護建築工程安全及質素方面擔當至關重要的角色。為確保建築專業人士和承建商有足夠專業經驗和知識執行工作和職責，《條例》規管有以下三方面 –

(一) 註冊制度：屋宇署就註冊建築專業人士及註冊承建商的資格有嚴格要求，署方亦可在註冊續期時重新評核其是否仍然適任；

(二) 紀律處分制度：當註冊建築專業人士或註冊承建商行為不當，屋宇署可對其進行紀律處分；及

(三) 檢控制度：當註冊建築專業人士或註冊承建商違反《條例》下與建築工程有關的罪行，可被屋宇署刑事檢控。

4.2　註冊制度方面，在《條例》下，建築專業人士和承建商必須具備相關資格、經驗和才能、管理架構和取用工業裝置及資源能力（就法人團體而言），或須通過根據《條例》組成的相關註冊委員會的面試，獲列入註冊名冊內才可執行《條例》的法定職務（如申請批准圖則、開展工程和監督工地等）。截至 2024 年 10 月，註冊檢驗人士、註冊建築專業人士及註冊承建商的數字見下**表五**。

表五：註冊檢驗人士、註冊建築專業人士及註冊承建商的數字

	數目
註冊檢驗人士	614
註冊建築專業人士	
(a) 認可人士	1 516
(b) 註冊結構工程師	436
(c) 註冊岩土工程師	106
註冊承建商	
(a) 一般建築承建商	814
(b) 專門承建商	729
(c) 小型工程承建商(公司)	9 472
(d) 小型工程承建商(個人)	7 292

4.3　根據《條例》規定，註冊一般建築承建商或註冊專門承建商須按照工程開展前向建築事務監督呈交的監工計劃書[19]監督建築工程及全面遵從《條例》，而每名註冊承建商均須委任最少一人代其就《條例》行事，履行相關監督責任。這名獲委任的人士通常稱為註冊承建商的獲授權簽署人[20]。承建商亦須委任至少一名技術董事，負責執行包括取用工業裝置、就工程提供技術及財務支援等職務，並監督獲授權簽署人及其他員工。該名技術董事必須至少持有相關科目學位（如建築、工程等）的文憑，擁有建築業及管理承建商的經驗。

4.4　另外，註冊建築專業人士及註冊承建商需根據《條例》發出的技術備忘錄，為工程項目委聘適任技術人員。技術備忘錄除規定適任技術人員的最低資格和經驗、在不同類型工程擔任的角色和人數要求外，亦訂明地盤安全監督及質量監督制度，例如要求擬備及執行監工計劃書確保建築安全和工程質量。

4.5　就工程質量、施工及安全監督而言，註冊建築專業人士及註冊承建商在《條例》下有著總體責任，必須妥善監督建築工程並及時作出糾正，確保工程各個階段按照《條例》及其附屬規例、該工程的批准圖則，以及屋宇署按法例施加的命令或條件（包括符合規定的標準）進行，以及確保工程安全進行。適任技術人員須按照註冊建築專業人士及註冊承建商擬備及已呈交屋宇署的監工計劃書，執行訂明的監督職責和具體工作，並承擔在《監工計劃書的技術備忘錄》及《地盤監督作業守則》訂明的責任。若註冊建築專業人士、註冊承建商，以及適任技術人員發現工程有欠妥事項，需適時啟動有關程序及予以糾正。

4.6　目前，屋宇署會循三方面就建築工程涉及傷亡或其他嚴重事故採取行動，包括：(i) 如有關註冊承建商及註冊建築專業人士疏忽或行為不當，可進行紀律處分[21]；(ii) 在相關承建商或建築專業人士的註冊續期申請[22]時重新評

[19] 屋宇署在 1997 年實施監工計劃書制度，並根據《監工計劃書的技術備忘錄》和《地盤監督作業守則》，就質量監督及地盤安全作出規定。在監工計劃書制度下，涉及工程的每個職能組別的代表和適任技術人員須執行各自的監督職責，確保建造、造工符合相關的規例和作業守則的要求。

[20] 就每項工程項目而言，建築事務監督只會接納一名獲授權簽署人代註冊承建商行事。

[21] 若註冊承建商或註冊建築專業人士就建築工程有關的罪行被法庭定罪，或在建築工程方面犯有疏忽或行為不當，屋宇署可根據《條例》規定轉介紀律委員會處理。紀律委員會進行研訊後，如信納有被定罪或犯有疏忽或行為不當等，可按《條例》施以懲處。

[22] 就註冊承建商而言，如註冊承建商有涉及地盤安全、技術或管理不足等，或有觸犯涉及嚴重勞工安全罪行而被定罪的記錄，屋宇署可根據《條例》第 8C(4) 條將該申請轉交承建商註冊事務委員會進行面試及評審，提供意見以協助屋宇署考慮是否接受或拒絕有關申請。

核其能力及適任程度，以決定是否批出續期申請；及／或 (iii) 若干犯《條例》下與建築工程有關的罪行[23]，更有可能被刑事檢控。如建築工地發生事故，屋宇署及勞工處可分別按照《條例》及《工廠及工業經營條例》及／或《職業安全及健康條例》考慮提出檢控。屋宇署考慮的角度主要為建築工程是否按規定要求和安全地進行，而勞工處則考慮東主及持責者是否有按規定確保僱員安全及健康，為僱員提供安全且不會危害健康的工業裝置和工作系統。

圖十一：2022 年秀茂坪安達臣道一個建築地盤發生的致命工作意外

4.7. 就註冊及紀律處分制度而言，屋宇署目前面對以下限制：

(a) 目前《條例》下如接納承建商的註冊或續期申請，年期必須是三年，建築事務監督無權因應實際情況作出調整；

(b) 《條例》亦沒有明確條文賦權建築事務監督有條件審批就指定年期註冊期申請時，例如批出續期時施加條件，要求承建商施行改善措施提升安全和其他表現；

(c) 此外，紀律委員會現時不能處以多於一項紀律處分[24]，懲處難以對表現未如理想或觸犯《條例》的承建商有足夠阻嚇力；以及

(d) 2021 至 2023 年共有 5 宗紀律處分案件被處以罰款，平均罰款額為約 17,000 元，懲處力度明顯不足。

[23] 例如進行未經屋宇署批准的建築工程、以危險方式進行建築工程導致任何人受傷或財產損毀等。

[24] 紀律委員會可按《條例》規定 (i) 命令將該註冊承建商或註冊建築專業人士永久或在指明時間內從註冊名冊中刪除、(ii) 判處最高罰款 250,000 元，或 (iii) 命令譴責。

4.8. 在刑事檢控方面，屋宇署亦面對不少限制，例如－

(a)《條例》下的相關規例[25]雖然有要求註冊承建商備存建築工程的相關監督紀錄及文件（例如工地監督紀錄），但並無訂明違反此備存要求的法律責任，有心規避檢控而不提供該等文件的承建商於是有機可乘；

(b)《條例》沒有賦權署方可強制要求與有關人員會面及提交理應備存的紀錄等，往往導致署方無法蒐集足夠證據提出檢控或將其定罪；

(c) 即使署方成功獲取紀錄，仍然可能因為舉證門檻高（例如文件必須為《條例》指明的文件）而不獲接納為呈堂證據；以及

(d) 由於上述原因，往往難以證明註冊承建商和註冊建築專業人士及其他有關人士與涉事工程直接有關或對涉事工程知情。

4.9 就罰則而言，《條例》針對涉及傷亡個案的檢控條文，最高罰則為1,000,000元及監禁3年。然而，在2021年至2023年期間，根據相關罪行條文成功定罪涉及地盤死亡個案的平均罰款僅為約28,000元，罰則偏低。

4.10 政府早年已訂立《地盤監督作業守則》以及《技術備忘錄》，清晰界定參與建築工程不同人士的角色和權責。如發生安全或工程質量事故，可依據有關分工追究責任。然而，有意見認為上述安排欠缺法律依據，另現時《條例》有關條文未能全面涵蓋各層參與工程人士（即適任技術人員、獲授權簽署人和技術董事），未必能確立清晰法定權責。

[25] 根據《建築物（管理）規例》（第123A章）第41條，獲委任的註冊承建商「須備存與該地盤的建築工程或街道工程的監督有關的活動紀錄及資料」。

圖十二：《地盤監督作業守則》以及《技術備忘錄》

具體建議

4.11 我們的建議是一方面提升對地盤工程質量及安全的監管，包括有關人員的規管制度，另一方面加強對發生重大建築安全事故的執法和懲罰機制，加強阻嚇作用。執法和懲處機制方面，我們建議加強屋宇署的執法權力和提高罰則－

(a) 對於涉及工程的註冊建築專業人士或註冊承建商**進行工程、授權或准許進行建築工程，而該工程進行的方式導致或可能導致傷亡或財產損毀的罪行，我們建議提高罰則水平**，如循簡易程序定罪，最高罰款由 1,000,000 元增至 3,000,000 元，監禁維持 3 年。針對直接涉及**嚴重傷亡事故**的工程的人士，建議參考《職業安全及健康條例》**引入可公訴罪行**，最高罰則為 10,000,000 元，與《職業安全及健康條例》看齊，監禁則維持 3 年；以及

(b) **賦予建築事務監督要求會面、進行搜查和根據手令扣押文件等權力，同時就拒絕會面或沒有向屋宇署提供工程監管等文件引入新罪行**：這有助確保屋宇署有足夠權力蒐證以確立相關註冊承建商及／或人士的權責，以及證明與涉事工程直接有關及知情，並加入更多可呈堂的文件種類。

4.12 我們亦**建議優化註冊及紀律處分**制度－

(a) 在處理《條例》有關註冊承建商的註冊或續期申請方面，我們建議將**註冊年期**從現時的三年**延長至最多五年**，以回應業界希望有更長的經營期以鼓勵長遠投資和行業健康發展，這也與註冊建築專業人士的註冊或續期年期看齊。另一方面，我們建議如有關承建商曾**因失責而導致嚴重傷亡事故**，賦權建築事務監督可考慮**縮短續期年期**，以加強監察。如有註冊承建商的續期申請被拒，有關承建商在若干期限內（例如 12 個月內）不得申請重新列入註冊名冊，亦不得在期限內以同一身份提交新的註冊申請。

我們亦建議賦權建築事務監督可因應承建商的個別情況（尤其是其過往表現），在決定註冊續期時**施加條件**（例如要求實施更嚴格的工地監管制度），優化現有註冊制度；以及

(b) 就紀律處分制度，不論註冊建築專業人士抑或註冊承建商的紀律委員會均由三個紀律委員團／小組的成員組成，包括 (i) 認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師紀律委員團；(ii) 註冊承建商紀律委員團；以及 (iii) 業外人士。為了**加快組成**紀律委員會和**聆訊**，我們建議增加認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師紀律委員團成員數目[26]，由原來的不多於 25 名成員增至不多於 40 名成員；由於個別專業體系成員人數有限，我們亦建議簡化註冊承建商紀律委員會的組成，移除現時紀律委員會均需要有所有 5 個專業體系代表的要求。

我們亦建議**上調紀律處分的最高罰款**，由 250,000 元至 400,000 元，同時容許紀律委員會就每項指控處以多於一項的懲處（除罰款外，亦可考慮同時命令譴責及／或將承建商從註冊名冊除名），以提高阻嚇性。

4.13 就**提升監管**而言，我們**建議**－

(a) 目前《條例》儘管有就註冊建築專業人士及註冊承建商列明詳細要求及規管，但未有明文清晰界定其他涉及建築工程的主要人員，即負責落實工作細節及保存工程紀錄的適任技術人員，以及代表註冊承建商行事的獲授權簽署人和技術董事的權責。我們建議在《條例》作出清晰界定，並在相關技術備忘錄進一步釐清詳情，以**確立**

[26] 認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師紀律委員團要求每個專業體系的成員數目不多於 5 人，註冊承建商紀律委員團則無相關限制。現建議將前者每個專業體系的 5 人限制增加至 8 人。

他們在建築工程所須負擔的法律責任；以及

(b) 現行規管制度沒有要求適任技術人員必須註冊。然而建造業議會已設有屬自願性質的註冊制度，備有適任技術人員名單。鑑於適任技術人員肩負落實工程監督細節的重要角色，我們建議日後**擬備監工計劃書時必須確認已委任經建造業議會註冊的適任技術人員**，確保妥善落實監工計劃書。此舉亦有助適任技術人員的專業職能發展。

4.14 有意見建議設立獨立的獲授權簽署人註冊制度。不過，我們留意到業界就此有不同看法。一方面，有意見認為獨立註冊可提升獲授權簽署人的專業認受性及行業發展；另一方面，由於獲授權簽署人長期以來只能代表一個註冊承建商行事，因此有業界關注獲授權簽署人在獨立註冊後，是否變為可代表多於一個註冊承建商行事，如是的話，會否影響他們專注於某承建商的工作，以代表該承建商履行其「持續監督工程的進行」的職責。我們樂意就此事宜聆聽業界意見。

第五章：邀請意見

5.1. 現邀請公眾於 2025 年 2 月 28 日或之前，就本諮詢文件載列的議題（請**請參見附件 D**），特別是以下事宜提出意見—

(a) 基於保養和維修樓宇是業主基本責任的原則，就政府如何更好地支援業主保養和維修樓宇提出建議（即第二章第 2.16 段）；

(b) 是否同意政府軟硬兼施的原則，一方面加強支援業主，另一方面引入定額罰款、增加罰則和訂立新罪行，催使遵辦強制驗樓和驗窗通知（即第二章第 2.3-2.9 段和 2.16 段，以及第 2.14(a)-(c) 段）；

(c) 是否同意政府按寬嚴有度，按類調較執法力度的原則理順僭建物政策（即第三章第 3.7 段）；

(d) 是否同意政府以務實便民的方式（即第三章第 3.8 段的建議）處理與市民日常生活相關而風險較低的「小型僭建物」；

(e) 針對嚴重違法及高風險個案，是否同意透過第三章第 3.9-10 段的建議加強執法效能，從嚴打擊「嚴重僭建物」；

(f) 就新界村屋僭建物，是否同意按所有舊有安排重啟一次性的行政申報計劃（即第三章第 3.13-14 段）；

(g) 是否同意第四章第 4.11 段的建議，加強屋宇署的執法權力，並就針對直接涉及嚴重傷亡事故的建築工程的人士，引入可公訴罪行並增加罰則，與《職業安全及健康條例》看齊；以及

(h) 是否同意第四章第 4.12-13 段的建議，優化註冊及紀律處分制度，並提升建築工程的監管制度。

5.2. 提交意見途徑如下：

電郵地址： bo_consultation@devb.gov.hk

郵寄地址： 香港添馬添美道 2 號政府總部西翼 17 樓
發展局（規劃地政科）

網上表格： https://www.devb.gov.hk/tc/issues_in_focus/proposals-to-amend-the-buildings-ordinance/online-form-for-sending-us-your-views/index.html

5.3. 我們會把收到的意見視作公共資訊處理，並可能會以不同形式複製和發表全部或部分意見，用於是次諮詢及任何與其直接相關的用途，而不會徵求提交意見人士的批准或向其發出確認。提交意見人士如在意見書中表示不欲公開身份，我們公布其意見時會刪去其姓名及其他個人資料。

發展局
2024 年 12 月

附件 A：新增及放寬「小型工程監管制度」及「指定豁免工程」制度種類的修改建議

「小型工程監管制度」（現有 187 個種類）

在「小型工程監管制度」下，相關人士可循簡化規定，委任訂明建築專業人士[27]或訂明註冊承建商[28]合法及安全地進行小規模建築工程，無須事先獲得屋宇署批准及同意。「小型工程」按其性質、規模、複雜程度及安全風險分為以下三個級別：

(a) 第一級別（現有 58 個種類）：

較為複雜的「小型工程」，例如在兩樓層之間加建室內樓梯、修葺支柱或承重牆及拆除大型的天台違例建築物。須由訂明建築專業人士設計和監督，並由訂明註冊承建商進行工程。須於展開工程前及完工後向屋宇署呈交文件。

(b) 第二級別（現有 68 個種類）：

複雜程度和安全風險較低的「小型工程」，例如修葺非承重外牆、鋪設或修葺外牆批盪或外牆牆磚及豎設外牆的中型招牌。須委任訂明註冊承建商進行。須於展開工程前及完工後向屋宇署呈交文件。

(c) 第三級別（現有 61 個種類）：

主要為一般的家居「小型工程」，例如安裝冷氣機支架、晾衣架和簷篷。須委任訂明註冊承建商進行。無須於展開工程前向屋宇署呈交文件，但須於完工後呈交。

[27] 訂明建築專業人士指認可人士／註冊檢驗人員及（視乎工程項目而定）註冊結構工程師／註冊岩土工程師。

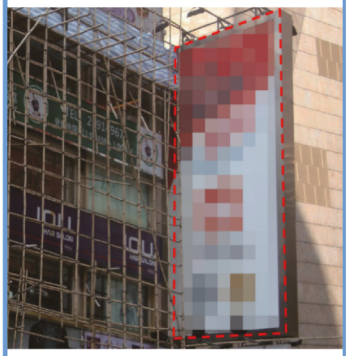
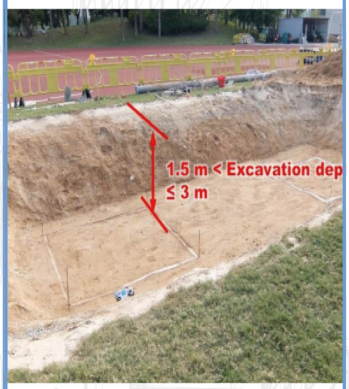
[28] 訂明註冊承建商指註冊一般建築承建商、相關專門工程類別的註冊專門承建商或相關的小型工程級別／類型／種類的註冊小型工程承建商。

修改建議	種類	備註		資料圖片
新增的「*小型工程*」種類	7	1.	第 II 級別：自建築物外牆伸出的支柱[註 1] • *豎設或改動自建築物外牆伸出不多於 2 米的支柱*	
		2.	第 III 級別：自建築物外牆伸出的支柱[註 1] • *豎設或改動自建築物外牆伸出不多於 1 米的支柱*	
		3.	第 I 級別：不符合已廢除的有關建築物後移要求（俗稱街影法）的違例構築物[註 1] • *鞏固不符合已廢除的街影法的構築物，而不用清拆。[《建築物（規劃）規例》第 16 條（於 1987 年廢除）]*	
		4.	第 I 級別：圍封非「環保露台」[29][註 1] • *豎設用作圍封經批准的圖則所顯示的露台的構築物*	

[29] 符合特定條件（包括不得圍封）的「環保露台」可獲豁免計入住宅發展項目的總樓面面積。因此，若有關露台被圍封，屋宇署會發出清拆令。

修改建議	種類	備註		資料圖片
		5.	第 I 級別：位於地面或平板上的隔油池 • *豎設／改動任何位於地面或平板（不包括懸臂式平板上）上的隔油池* • *該隔油池的容量，不超過 4.5 立方米*	
		6.	第 I 級別：於建築物內用作懸掛消防泵裝置的承托支架 • *豎設／改動任何於建築物內用作懸掛消防泵裝置的承托支架（包括附屬設施）*	
		7.	第 I 級別：停車位遮篷[註 1] • *豎設在經批准的圖則所顯示的開放式停車位遮篷*	

修改建議	種類	備註		資料圖片
放寬的「*小型工程*」種類	9	1.	「小型工程」種類 2.49 下自外牆伸出的空調機承托支架 *現時「小型工程」種類 2.49 下豎設／改動自外牆伸出的空調機承托支架要求：* • *伸出外牆不超過 600 毫米；* • *支架是設計用作支承重量不超過 150 公斤的空調機；以及* • *離地超過 3 米 (3 米或以下的則視為「指定豁免工程」)* ⇨ *放寬至可伸出外牆不超過 750 毫米* ⇨ *放寬至離地超過 8 米 (8 米或以下的則視為「指定豁免工程」)*	
		2.	「小型工程」種類 3.27 下自外牆伸出的空調機承托支架 *現時「小型工程」種類 3.27 下豎設／改動自外牆伸出的空調機承托支架要求：* • *伸出外牆不超過 600 毫米；* • *支架是設計用作支承重量不超過 100 公斤的空調機；以及* • *離地超過 3 米 (3 米或以下的則視為「指定豁免工程」)* ⇨ *放寬至可伸出外牆不超過 750 毫米* ⇨ *放寬至離地超過 8 米 (8 米或以下的則視為「指定豁免工程」)*	
		3.	「小型工程」種類 3.65 下拆除建築物屋頂上的網欄或金屬欄杆 *現時「小型工程」種類 3.65 下的要求：* • *圍欄 (包括在其頂部的任何設施）的高度不超過 2.5 米* • *如圍欄的靠地部分是實心圍牆，圍牆本身的高度不超過 1.1 米* ⇨ *就第二項要求，靠地實心圍牆部分本身的高度放寬至不超過 1.5 米*	

修改建議	種類	備註		資料圖片
		4.	「小型工程」種類 3.16 下的伸出式招牌 *現時「小型工程」種類 3.16 下豎設／改動／拆除伸出式招牌的要求：* • *展示面積不多於 1 平方米* • *由外牆伸出不多於 1 米* • *招牌的厚度不多於 300 毫米* • *離地不超過 6 米* ⇨ *展示面積放寬至不多於 2 平方米* ⇨ *放寬至可由外牆伸出不多於 1.5 米* ⇨ *放寬至離地不超過 8 米*	
		5.	「小型工程」種類 3.17 下的靠牆招牌 *現時「小型工程」種類 3.17 下豎設／改動／拆除靠牆招牌的要求：* • *展示面積不多於 5 平方米* • *離地不超過 6 米* ⇨ *放寬至離地不超過 8 米*	
		6.	「小型工程」種類 1.12 下的挖掘工程 *現時「小型工程」種類 1.12 下進行挖掘工程的要求：* • *與任何其他「小型工程」或「指定豁免工程」進行的相關挖掘工程* • *挖掘的深度超過 1.5 米，但不超過 3 米* ⇨ *放寬至無須與任何其他「小型工程」或「指定豁免工程」相關*	
		7.	「小型工程」種類 2.11 下的挖掘工程 *現時「小型工程」種類 2.11 下進行挖掘工程的要求：* • *與任何其他小型工程或「指定豁免工程」進行的相關的挖掘工程* • *挖掘的深度超過 0.3 米，但不超過 1.5 米* ⇨ *放寬至無須與任何其他「小型工程」或「指定豁免工程」相關*	

修改建議	種類	備註		資料圖片
		8.	「小型工程」種類 1.11 下的擴展基腳工程 *現時「小型工程」種類 1.11 下建造／改動擴展基腳的要求：* • *工程涉及與進行任何其他「小型工程」或「指定豁免工程」相關的擴展基腳* • *挖掘的深度不多於 3 米* • *沒有坡度多於 15 度的斜坡* • *下坡方向的整體坡度不多於 15 度* ⇨ *放寬至無須與任何其他「小型工程」或「指定豁免工程」相關*	
		9.	「小型工程」種類 2.10 下的擴展基腳工程 *現時「小型工程」種類 2.10 下建造／改動擴展基腳的要求：* • *工程涉及與任何其他「小型工程」或「指定豁免工程」的進行相關的擴展基腳* • *挖掘的深度不多於 1.5 米* • *沒有坡度多於 15 度的斜坡* • *下坡方向的整體坡度不多於 5 度* ⇨ *放寬至無須與任何其他「小型工程」或「指定豁免工程」相關*	

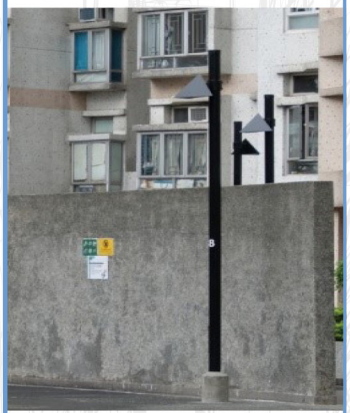
註 1　現存的此類工程可透過綜合檢核計劃進行檢核。

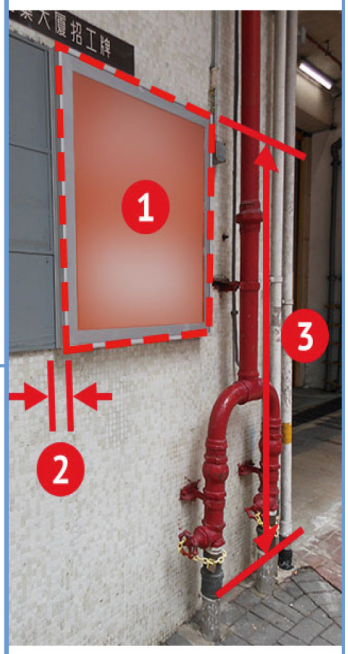
「指定豁免工程」制度（現有 30 個種類）：

無須事先獲得屋宇署批准及同意，也無須遵從「小型工程監管制度」的簡化規定而呈交文件，例如尺寸較小和離地面不高的晾衣架。

修改建議	種類	備註		資料圖片
新增的「*指定豁免工程*」種類	6	1.	可收合遮篷（建議現時「小型工程」種類 2.43 及 3.43 成為一項新增的「指定豁免工程」種類） • *2.43: 豎設／改動／修葺任何建築物外牆的開口的可收合遮篷，(i) 與地面／屋頂的距離不超過 5.5 米，及 (ii) 在收合後，自該外牆伸出不超過 500 毫米及在完全展開時，如該遮篷在某屋頂上方伸出：自該外牆伸出不超過 2 米；或在任何其他情況下：自該外牆伸出不超過 2.5 米；* • *3.43: 拆除任何自建築物外牆或自圍牆伸出的可收合遮篷*	
		2.	固定於地面上的戶外招牌（不包括擴展基腳的建造）– 建議「小型工程」種類 2.21 及 3.22 成為一項新增的「指定豁免工程」種類 • *2.21: 豎設或改動固定於地面上距離不多於 2 米、展示面積不多於 10 平方米及厚度不多於 600 毫米的戶外招牌* • *3.22: 拆除固定於地面上距離均不多於 3 米及展示面積不多於 1 平方米的戶外招牌*	
		3.	戶外的招牌連同擴展基腳 – 目前「小型工程」種類 2.22 是指豎設／改動離地不多於 3 米、展示面積不多於 1 平方米及挖掘深度不多於 500 毫米的戶外招牌連同擴展基腳。現建議把當中的<u>部分</u>工程新增為「指定豁免工程」（即涉及挖掘深度不多於 300 毫米的工程，300 毫米以上而不多於 500 毫米的工程則繼續為「小型工程」）	

修改建議	種類	備註		資料圖片
		4.	「小型工程」種類 2.12 和 3.8 下拆除位於建築物屋頂用於電訊服務的無線電通訊站新增為「指定豁免工程」 • *2.12: 拆除採用圍板或機組櫃 (連其支承構築物) 的形式建造位於建築物屋頂的無線電通訊站，該通訊站的長度及闊度不多於 4.5 米；高度不多於 2.3 米* • *3.8: 拆除採用圍板或機組櫃 (連其支承構築物) 的形式建造位於建築物屋頂的無線電通訊站，該通訊站的長度及闊度不多於 4.5 米；高度不多於 2 米*	
		5.	「小型工程」種類 3.50 下位於地面或建築物屋頂用於支承屋宇裝備裝置 (光伏電池板除外) 的構築物或該等裝置的金屬箱新增為「指定豁免工程」 • *3.50 － 豎設／改動符合以下規格，用於支承屋宇裝備裝置的構築物或該等裝置的金屬箱：* *(a) 如屬支承構築物：* ➢ *支承屋宇裝備裝置的重量不超過 200 公斤及不超過地面或平板面積每平方米 100 公斤* ➢ *該構築物的高度用作支承天線或收發器不超過 2.5 米／用作支承其他屋宇裝備裝置不超過 1.5 米* *(b) 如屬金屬箱：* ➢ *重量不超過該屋宇裝備裝置的重量的 10%* ➢ *該裝置在所有方向均與該金屬箱的內面相距不超過 200 毫米*	
		6.	「小型工程」種類 3.32 下拆除位於地面或平板上的違例構築物新增為「指定豁免工程」 • *3.32 － 拆除符合以下規格，位於地面或平板上的違例構築物：* ➢ *該構築物的高度不多於 2.5 米* ➢ *該構築物的結構構件跨度不多於 4.5 米* ➢ *該構築物的有蓋面積不多於 20 平方米* *新增為「指定豁免工程」後的進一步要求：* ➢ *如構築物位於屋頂，該建築物應為離地面不多於 3 層的住用建築物；* ➢ *構築物所在屋頂距離毗鄰地面的高度不超過 8.5 米；以及* ➢ *構築物的任何部分均不得伸出建築物的外牆*	

修改建議	種類	備註		資料圖片
放寬的「*指定豁免工程*」種類	12	1.	「指定豁免工程」種類 20 下位於建築物屋頂上的實心圍牆 *現時豎設／改動／修葺／拆除位於建築物屋頂上的實心圍牆要求：* • *高度不超過 500 毫米* • *厚度不超過 100 毫米* ⇨ *放寬至豎設／改動屋頂上的實心圍牆高度可不超過 1.1 米，至於修葺／拆除屋頂上的實心圍牆高度可不超過 1.5 米*	
		2.	「指定豁免工程」種類 18 下拆除位於建築物屋頂上的網欄或金屬欄杆 *現時拆除位於建築物屋頂上的網欄或金屬欄杆要求：* • *網欄或欄杆（包括在其頂部的任何設施）的高度不超過 1.1 米* • *網欄或欄杆的靠地部分（不包括底座）並非實心圍牆* ⇨ *高度放寬至不超過 1.5 米*	
		3.	「指定豁免工程」種類 24 下位於地面上的戶外花槽、水池或噴泉 *現時豎設／改動／修葺／拆除位於地面上的戶外花槽、水池或噴泉要求：* • *屬豎設或改動工程離地不超過 600 毫米；屬修葺或拆除工程則離地不超過 1.1 米* • *挖掘深度不超過 300 毫米* ⇨ *豎設或改動工程放寬至同樣可離地不超過 1.1 米*	
		4.	「指定豁免工程」種類 19 下位於建築物屋頂上的支柱如燈柱等 *現時豎設／改動／修葺／拆除位於建築物屋頂上的支柱要求：* • *支柱 (包括在其頂部的任何設施) 的高度不超過 1.1 米* • *如該屋頂有多於一條支柱，每條支柱之間的距離最少有 2.5 米* ⇨ *高度放寬至不超過 2.5 米*	

修改建議	種類	備註		資料圖片
		5.	「指定豁免工程」種類 22 下位於地面或建築物屋頂上的室外金屬通風管道或相關的承托支架 *現時豎設／改動或拆除位於地面或建築物屋頂上的室外金屬通風管道或相關的承托支架要求：* • *管道或支架的最高點與毗鄰地面或毗鄰地面屋頂的距離不超過 900 毫米* ⇨ *管道或支架的最高點與毗鄰地面或毗鄰地面屋頂的距離放寬至不超過 1.5 米*	
		6.	「指定豁免工程」種類 10 下豎設／改動固定於建築物外牆的招牌 *現時豎設／改動固定於建築物外牆的招牌要求：* • *展示面積不多於 1 平方米* • *伸出外牆不多於 150 毫米* • *離地不多於 3 米* ⇨ *展示面積放寬至不多於 5 平方米* ⇨ *放寬至離地不多於 8 米*	
		7.	「指定豁免工程」種類 11 下拆除固定於建築物外牆的招牌 *現時拆除固定於建築物外牆的招牌要求：* • *展示面積不多於 1 平方米* • *伸出外牆不多於 600 毫米* • *離地不多於 3 米* ⇨ *放寬至離地不多於 8 米*	
		8.	「指定豁免工程」種類 13 下自建築物外牆伸出的承托支架 *現時豎設／改動自建築物外牆伸出的承托支架要求：* • *伸出外牆不多於 600 毫米* • *支架支承重量不多於 100 公斤* • *離地不多於 3 米* ⇨ *放寬至離地不多於 8 米*	
		9.	「指定豁免工程」種類 14 下自建築物外牆伸出的簷篷 *現時豎設／改動／拆除自建築物外牆伸出的簷篷要求：* • *伸出外牆不多於 500 毫米* • *離地不多於 3 米* ⇨ *放寬至離地不多於 8 米*	

修改建議	種類	備註		資料圖片
		10.	「指定豁免工程」種類 15 下自建築物外牆伸出的晾衣架 *現時豎設／改動／拆除自建築物外牆伸出的晾衣架要求：* • *伸出外牆不多於 750 毫米* • *離地不多於 3 米* ⇨ *放寬至離地不多於 8 米*	
		11.	「指定豁免工程」種類 23 下室外金屬通風管道或相關的承托支架 *現時豎設／改動／拆除室外金屬通風管道或相關的承托支架要求：* • *離地不多於 3 米；以及* *(i) 如自建築物外牆伸出* • *伸出外牆不超過 750 毫米* *(ii) 如位於露台、外廊或簷篷（不包括懸臂式平板）上* • *管道或支架的最大橫切面尺寸不超過 750 毫米* • *與露台、外廊或簷篷的距離，不超過 900 毫米* *(iii) 如懸掛於建築物的露台、外廊或簷篷（不包括懸臂式平板）底部之下* • *管道或支架的最大橫切面尺寸不超過 750 毫米* ⇨ *就自建築物外牆伸出的室外金屬通風管道或相關的承托支架，放寬至離地不多於 8 米*	
		12.	「指定豁免工程」種類 27 下的金屬窗柵或金屬風罩 *現時豎設／改動／修葺／拆除為建築物外牆的開口的金屬窗柵或金屬風罩：* • *伸出外牆不超過 300 毫米* • *離地不多於 3 米* • *窗柵或風罩的投影與開口的邊沿距離不超過 300 毫米* ⇨ *放寬至離地不多於 8 米*	

註 2　個別工程種類的詳情請參閱屋宇署網站（「小型工程」：https://www.bd.gov.hk/tc/building-works/minor-works/minor-works-items/index.html；「指定豁免工程」：https://www.bd.gov.hk/tc/building-works/minor-works/designated-exempted-works/index.html）

附件 B：針對僭建物事宜建議一覽表

現時機制	是次修訂《建築物條例》建議
(a)「豁免工程」或「指定豁免工程」	
進行這些工程**無須事先獲屋宇署批准及同意**，也**無須遵從**「小型工程監管制度」的**簡化規定**。 一般室內裝修（例如油漆、室內批灰泥及牆紙工程），及下列 30 項**符合指定尺寸或高度等限制的「指定豁免工程」**：(i) 招牌工程（例如靠牆招牌）；(ii) 住用單位的工程／外牆工程（例如冷氣機或照明裝置的支架、簷篷及晾衣架）；(iii) 屋頂／外部地方工程（例如實心圍牆、支柱及金屬閘）；及 (iv) 內部地方的工程（例如開鑿樓板洞口）。	**增加**「指定豁免工程」**種類**，或**放寬現有工程種類**的**尺寸或高度等要求**，讓一些與市民日常生活相關而風險低的工程日後無須屋宇署事先批准即可進行（例如指定高度以下的可收合遮篷；指定高度以下的晾衣架等）。
(b)「小型工程」	
「小型工程」按其性質、規模、複雜程度和安全風險分為三個級別。在「小型工程」監管制度下，相關人士可**循簡化通報規定，委任註冊建築專業人士或註冊承建商**合法及安全地進行小規模建築工程，並向屋宇署呈交文件，**無須事先獲得**屋宇署**批准及同意**。 工程種類 現時共有 187 項有**訂明尺寸或高度等限制的「小型工程」**，包括 (i) 一般小規模工程（例如安裝支架、招牌）；(ii) 結構改動或拆除工程；(iii) 屋頂或室外工程（例如超逾「指定豁免工程」所容許的伸出外牆尺寸和離地較高的簷篷及晾衣架）；以及 (iv) 分間樓宇單位或室內工程（例如豎設室內樓梯或單位間隔牆）。	工程種類 **增加「小型工程」種類**或**放寬現有工程種類的尺寸或高度等要求**（包括伸出距離更多，離地更高的冷氣機支架；和自外牆伸出的支柱），讓更多工程可循簡化程序進行。 檢核計劃 針對修訂條例生效前已經存在的小型僭建物，將現行三個檢核計劃整合為一個綜合檢核計劃，並**擴大可檢核工程種類清單**，容許業主就**修訂條例生效前已搭建的指定類型「小型僭建物」**（例如符合指定高度的簷篷；冷氣機支架；圍封露台；「街影樓」；停車場遮篷以及招牌等），經檢核後予以保留（除招牌外，一般只須一次性檢核），屋宇署不會發出清拆令。

現時機制	是次修訂《建築物條例》建議
檢核計劃 現時設有三項檢核計劃，在指定日期前建造但並未獲得屋宇署事先批准、而符合指定尺寸的小型工程種類，可經註冊建築專業人士或註冊承建商檢核為安全後保留，包括：(i) 家居小型工程（例如冷氣機支架、晾衣架和小型簷篷）；(ii) 招牌；以及 (iii) 小型適意設施（例如可收合遮篷）。 除了招牌需要定期（每五年）檢核，其他工程規模較小及潛在風險較低，一次性檢核後可予以保留。 執管行動 就未有按「小型工程監管制度」規定搭建或未通過檢核計劃的僭建物，屋宇署可發出清拆令，如不遵辦清拆令最高罰則為罰款 200,000 元及監禁 1 年。	屋宇署會設定 3 年寬限期，期間除非構成即時危險，屋宇署不會採取執法行動，以便業主有時間參加檢核計劃。寬限期過後，屋宇署會就仍未檢核的現存「小型僭建物」逐步採取執法行動。 執管行動 (i) **新建而沒有遵循「小型工程監管制度」規管要求或未通過檢核計劃**的現存「小型僭建物」，屋宇署可發出清拆令，我們建議引入定額罰款機制，簡化執管，不遵辦清拆令可處 10,000 元定額罰款；及 (ii) 定額罰款後如仍不遵辦，屋宇署可提出檢控，首次定罪的最高罰則維持 200,000 元及監禁 1 年。加入新條文，如再次定罪，最高罰則會增至罰款 400,000 元及監禁 1 年。
(c) 須事先獲得建築事務監督批准及同意的工程	
就風險較高或規模較大／複雜的工程，須根據《建築物條例》第 14(1) 條事先獲得建築事務監督批准建築圖則和同意方可展開或進行有關工程。若未經批准，此類違規工程會被視為**「嚴重僭建物」**（例如圍封天台搭建物；僭建地庫；搭建平台／後巷構築物），從保障安全和政策公平角度不應容忍。 執管行動 (i) 就未事先獲得建築事務監督批准建築圖則和同意便進行工程所搭建的僭建物，屋宇署可發出清拆令，如不遵辦清拆令最高罰則為罰款 200,000 元及監禁 1 年；及	執管行動 建議就「嚴重僭建物」- (i) 提高不遵辦清拆令最高罰則，由目前最高罰款 200,000 元及監禁 1 年提升至 300,000 元及監禁 2 年，另外加入新條文，如再次定罪，最高罰則會增至 600,000 元及監禁 2 年； (ii) 從現行「明知」未獲屋宇署批准而搭建僭建物的罪行條文中**刪除「明知」**一詞，降低檢控門檻（換言之，對於未向屋宇署呈交圖則並獲得批准便展開僭建工程，只要有合理懷疑情況與某業主及／或專業人士有

現時機制	是次修訂《建築物條例》建議
(ii) 現時，「明知」未獲屋宇署批准而搭建僭建物最高刑罰為罰款400,000 元及監禁 2 年。	關，屋宇署便可提出檢控)。另外，刑罰建議由目前的最高罰款400,000 元及監禁 2 年提高至2,000,000 元及監禁 2 年；及 (iii) 引入**新罪行和可公訴程序定罪安排**，如業主在修訂條例生效後的若干指明時間後購入的物業存在嚴重僭建物，不論僭建物是否由該業主搭建，均須為持有該僭建物負上責任（即不可以單透過遵辦清拆令而解除責任）[30]。循簡易程序定罪最高刑罰為 300,000 元及監禁 2 年；循可公訴程序定罪最高刑罰建議應比循簡易程序定罪或現時《條例》最高罰款（1,000,000 元）為高。另外，修訂條例生效後的若干指明時間後如明知而協助業主觸犯新罪行的人士，則等同干犯該罪行[31]。

[30] 例如：假設修訂《條例》於 2026 年獲通過，業主於修訂《條例》指定的若干指明時間後 (2027 年) 購入存在嚴重僭建物的物業，僭建物被發現後，業主須負上法律責任。

[31] 例如：假設修訂《條例》於 2026 年獲通過，該人士於修訂《條例》指定的若干指明時間後 (2027 年) 協助業主購入存在嚴重僭建物的物業，而該人士等同干犯上述新罪行。

附件 C：新界豁免管制屋宇僭建物申報計劃

新界豁免管制屋宇（新界村屋）僭建物申報計劃是一次性的行政計劃。申報計劃適用於新界村屋，即按《建築物條例（新界適用）條例》內所指明的高度和有蓋面積上限等豁免條件而設計和建造的房屋，例如房屋不得超過 3 層高，高度不超過 8.23 米（約 27 呎），而有蓋面積不超逾 65.03 平方米（約 700 平方呎）。新界村屋如根據《建築物條例（新界適用）條例》獲豁免，則不受《建築物條例》下部分條文及規例所管制。

2 按 2012 年的申報計劃，新界村屋僭建物的業主，可就 2011 年 6 月 28 日前已建成，並屬「首輪取締目標」以外而屋宇署於該日前亦未有採取執法行動的現存僭建物（共 11 類， 見下表）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，進行申報，並每五年進行一次構築物安全檢驗。申報計劃的目的並非使該等僭建物合法化或豁免執法，而是讓屋宇署能集中資源優先處理性質嚴重的「首輪取締目標」僭建物。申報計劃已於 2012 年 12 月完結，當時屋宇署共接納 12 800 份申報，涉及約 25 600 個由合資格人士提交安全證明報告的僭建物。

「申報計劃」下可申報的 11 類僭建物

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的間隔牆而牆身超過 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

附件 D：修訂《建築物條例》（《條例》）的主要建議

(A) 加快樓宇檢驗和修葺

1. 就不遵辦強制驗樓通知引入定額罰款（罰款 6,000 元）。
2. 提高不遵辦強制驗樓通知的最高罰則，涉及建築物外牆及其伸出物的部分，最高罰則由罰款 50,000 元提高至罰款 200,000 元，監禁期維持 1 年，另罪行持續期間可處每日罰款 20,000 元。涉及非建築物外牆及其伸出物的部分（例如建築物內部的走廊、大堂等），最高罰則由罰款 50,000 元提高至罰款 100,000 元，監禁期維持 1 年，另罪行持續期間可處每日罰款 10,000 元。
3. 提高不遵辦強制驗窗通知的定額罰款水平（由罰款 1,500 元提高至罰款 3,000 元）。
4. 提高不遵辦強制驗窗通知的最高罰則（最高罰則由罰款 25,000 元提高至罰款 100,000 元，監禁期維持 3 個月，另罪行持續期間可處每日罰款 10,000 元）。
5. 就不遵辦法定通知／命令，樓宇外牆及其伸出物／窗戶有損壞而導致傷亡或財物損毀，引入新罪行（最高罰款為 300,000 元及監禁 1 年，另不遵辦法定通知／命令的罪行持續期間可處每日罰款 30,000 元）。
6. 加強對不合作業主的阻嚇作用－
   (a) 妨礙法團進行檢驗、勘測或修葺（最高刑罰由罰款 10,000 元提高至罰款 25,000 元，監禁期維持 6 個月）；以及
   (b) 拒絕分擔有關費用（維持最高罰款 25,000 元及不處監禁）。
7. 提高不遵辦其他法定命令（例如勘測令、修葺令、中止更改建築物用途命令（如將工廈改作住用用途））的最高罰則（最高刑罰由罰款 50,000 元提高至 300,000 元，監禁期維持 1 年，另罪行持續期間可處每日罰款 30,000 元）。

(B) 理順處理僭建物政策

I. 與市民日常生活相關的「小型僭建物」

8. 針對**現存**並屬小型的僭建物－

(a) 新增「指定豁免工程」種類或放寬現有工程種類的要求（例如指定高度以下的可收合遮篷和晾衣架等）；以及

(b) 將現行三項檢核計劃整合為一個綜合計劃，容許業主就修訂法例生效前已搭建並屬法例所指的「小型僭建物」，例如符合指定尺寸的簷篷、冷氣機支架、圍封露台、「街影樓」、停車位遮篷、招牌等，由訂明建築專業人士或訂明註冊承建商進行一次性或定期檢核後予以保留（除招牌外，其他只須一次性檢核），不會發出清拆令。建議綜合計劃在實施首三年設立寬限期，三年過後，逐步對未檢核的「小型僭建物」採取執法行動。

9. 針對**新建工程**－

(a) 修訂法例生效後進行第 8 (a) 點所述的「指定豁免工程」將不須受規管；以及

(b) 增加「小型工程」的種類或放寬現有工程種類的要求，包括豎設或改動冷氣機支架和伸出外牆支柱，讓更多與市民日常生活相關的小規模工程能以簡化程序進行。

10. 就不遵辦清拆令－

(a) 引入定額罰款（罰款 10,000 元）；以及

(b) 引入再次定罪罰則：如施加定額罰款後仍不遵辦清拆令，首次定罪的最高罰則維持罰款 200,000 元及監禁 1 年，另罪行持續期間可處每日罰款 20,000 元。如再次定罪，最高罰則增至罰款 400,000 元及監禁 1 年。另罪行持續期間可處每日罰款 20,000 元。

II. 危及公眾安全或嚴重違法的「嚴重僭建物」

11. 提高不遵辦清拆令罰則及引入再次定罪的罰則（首次定罪由最高罰款 200,000 元及監禁 1 年提高至最高罰款 300,000 元及監禁 2 年，如再次定罪則可判處最高罰款 600,000 元及監禁 2 年。另罪行持續期間可處每日罰款 30,000 元）。

12. 就**搭建此類僭建物**的現行罪行 –

(a) 降低現行檢控門檻：現時，「明知」未獲屋宇署批准而搭建僭建物屬干犯罪行。建議從條文中刪除「明知」一詞。換言之，日後如聘用的專業人士須向屋宇署呈交圖則但未獲得屋宇署批准便展開工程，只要有合理懷疑情況與業主及／專業人士有關，屋宇署便可提出檢控；以及

(b) 提高刑罰：最高罰則由罰款 400,000 元提高至 2,000,000 元，監禁期維持為 2 年，另罪行持續期間可處每日罰款 100,000 元。

13. 引入新罪行和可公訴程序定罪安排，如業主在修訂**《條例》生效後的若干指明時間後**購入的物業**存在**「嚴重僭建物」，該等在指明時間後購入並繼續持有該物業的業主須為容許該「嚴重僭建物」存在而負上法律責任（不論是否由現任業主搭建該僭建物）–

(a) 如循簡易程序定罪，首次定罪的最高罰則為罰款 300,000 元及監禁 2 年，如再次定罪的最高罰則為罰款 600,000 元及監禁 2 年。另罪行持續期間可處每日罰款 30,000 元；或

(b) 如循可公訴程序定罪，最高罰則應比循上述簡易程序定罪建議的 300,000 元或現時《條例》最高罰款（1,000,000 元）為高。

例如，假設修訂《條例》於 2026 年底生效，業主於 2027 年購入並繼續持有存在「嚴重僭建物」的物業，則須負上法律責任。

14. 修訂現行條文，**明知**而**協助**業主觸犯上述第 13 點新罪行的人士（即適用於**《條例》生效後的若干指明時間後**協助業主購入存在「嚴重僭建物」的物業），則等同干犯該罪行，須負上同樣的法律責任，並可處該罪行的相同罰則。

例如，假設修訂《條例》於 2026 年底生效，該人士於 2027 年協助業主購入存在「嚴重僭建物」的物業，該人士須負上的法律責任等同干犯上述第 13 點的新罪行。

15. 賦予建築事務監督要求會面、進行搜查和根據手令扣押文件等權力，並就拒絕會面引入新罪行（最高罰款為 100,000 元）。

其他

16. 縮短處理法定命令／通知的上訴程序，以書面方式裁定簡單上訴案件。

17. 重啟已於 2012 年 12 月完結的新界豁免管制屋宇申報計劃，讓當年沒有申報的業主作出申報，但沿用該行政計劃的所有舊有安排，包括只適用於在 2011 年 6 月 28 日前搭建的僭建物，申報僭建物須定期進行安全檢查。

(C) 提升建築工程安全

18. 提高對註冊建築專業人士或註冊承建商以危險方式進行工程，導致或可能導致人員傷亡或財產損失的最高罰則；並引入可公訴程序定罪安排，處理因失責而導致嚴重傷亡的個案 –

    (a) 如循簡易程序定罪，最高罰則由罰款 1,000,000 元提高至 3,000,000 元，監禁期維持為 3 年；或

    (b) 如循可公訴程序定罪，最高罰則為罰款 10,000,000 元及監禁 3 年。

19. 增加建築事務監督的執法權力，賦予其要求會面、進行搜查和根據手令扣押文件等權力，同時就拒絕會面或沒有提供工程監管等文件引入新罪行（最高罰款為 100,000 元）。

20. 修訂現行條文，賦權建築事務監督決定註冊或續期年期（由現時的三年延長至最多五年）；賦權可有條件審批續期申請，例如續期時就工地安全施加條件。

21. 修訂現行條文，增加紀律委員團成員人數，簡化註冊承建商紀律委員會的組成；提高最高紀律罰款（從 250,000 元提高至 400,000 元）；並賦權紀律委員會可處以多於一項懲處（除罰款外，亦可考慮同時命令譴責及／或將承建商從註冊名冊除名）。

22. 在《條例》及相關技術備忘錄清晰界定涉及建築工程的主要人員的權責，即適任技術人員，以及代表註冊承建商行事的獲授權簽署人和技術董事。

23. 要求註冊承建商及註冊建築專業人士擬備監工計劃書時必須確認已委任經建造業議會註冊的適任技術人員。

中華人民共和國香港特別行政區政府

發展局