



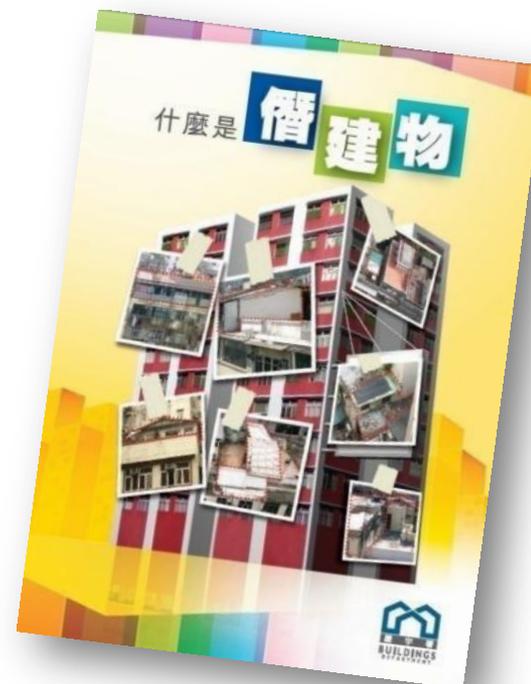
屋宇署

**BUILDINGS**  
DEPARTMENT

[www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk)

# 什麼是僭建物？

僭建物 =  
不依從《建築物條例》  
建造的建築工程



屋宇署網頁  
[www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk)



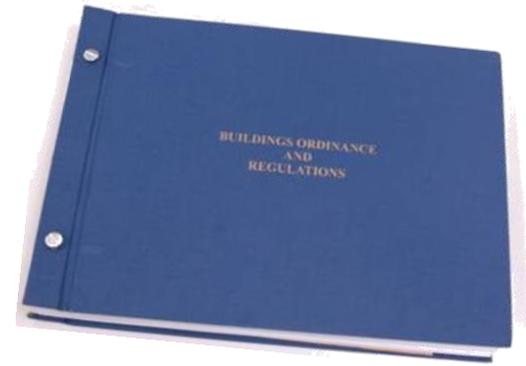
常見問題



什麼是僭建物

# 內容：

- 1) 《建築物條例》涵蓋範圍
- 2) 建築工程監管機制
- 3) 豁免及指定豁免工程
- 4) 違例建築工程及其後果
- 5) 業主在大廈公契下的責任



# 《建築物條例》不涵蓋之建築物

1. 屬於政府的建築物
2. 歸屬房屋委員會地上的建築物
3. 香港駐軍用地

《建築物條例》只適用於私人樓宇



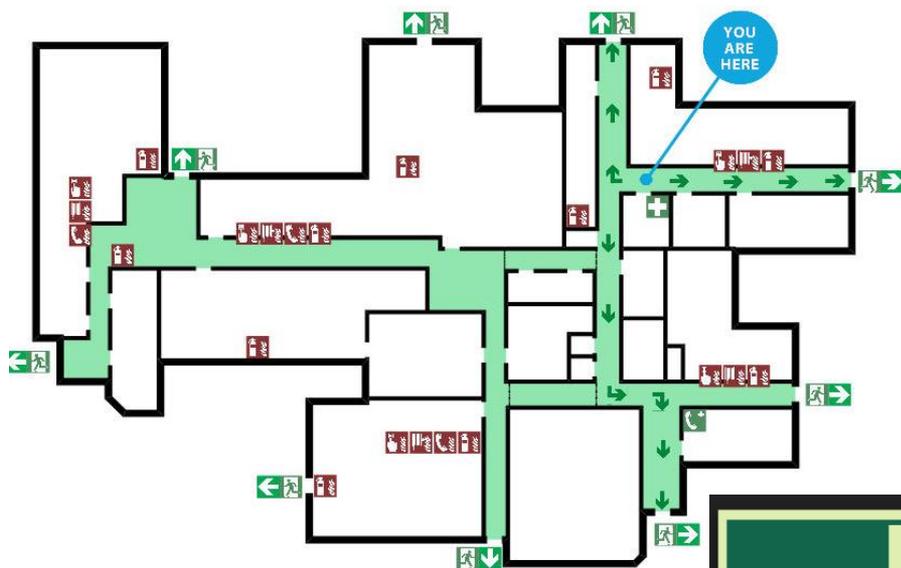
# 《建築物條例》 涵蓋範圍

《建築物條例》 涵蓋的建築工程，例如：



# 《建築物條例》 涵蓋範圍

《建築物條例》 涵蓋的建築工程，例如：



# 《建築物條例》 涵蓋範圍

《建築物條例》並不涵蓋建築物的：



供水系統



消防系統



機電工程

# 《建築物條例》 涵蓋範圍

## 《建築物條例》 第二條

屋宇署網頁  
[www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk)



我們的服務



法律事項

## “**建築工程**” (building works) 包括

- 建築物建造工程、地盤平整工程
- 附表所列地區內的土地勘測
- 基礎工程
- 修葺、拆卸、改動、加建
- 各類建築作業，包括排水工程



# 規例及設計標準 涵蓋範圍

## 《建築物條例》下的附屬規例如:

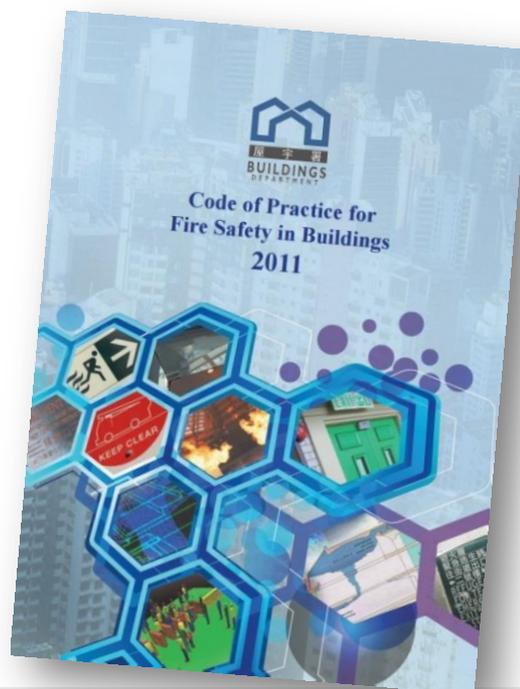
- 第123B章《建築物(建造)規例》  
有關物料應用規範(如耐火結構)、結構、基礎、地盤平整等
- 第123C章《建築物(拆卸工程)規例》
- 第123F章《建築物(規劃)規例》  
有關伸出物、密度、通風照明、走火及消防和救援通道等
- 第123I章《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》
- 第123N章《建築物(小型工程)規例》
- 第123P章《建築物(檢驗及修葺)規例》  
有關強制驗樓及驗窗的規定



# 作業守則、設計手冊及指引

例如：

2011 年建築物  
消防安全守則



設計手冊  
暢通無阻的通道2008



屋宇署網頁  
[www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk)



刊物及新聞公報

# 作業備考及通告函件

- 認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考(PNAP)
- 註冊承建商作業備考(PNRC)
- 聯合作業備考(JPN) →   
- 強制驗樓及驗窗計劃作業備考(PNBI)
- 通告函件



屋宇署網頁  
[www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk)



刊物及新聞公報

# 建築工程監管機制

## (A) 一般的建築工程

- 屋宇署批准圖則並同意展開工程
- 由註冊專業人士設計及監督及由註冊承建商進行

## (B) 小型工程

- 毋須屋宇署預先批准圖則
- 由註冊承建商進行，部份較複雜的須由註冊專業人士設計及監督

## (C) 豁免及指定豁免工程

- 毋須屋宇署預先批准圖則
- 毋須聘用註冊專業人士及註冊承建商進行

# 建築工程監管機制

## (A) 一般的建築工程 (1)



### 註冊專業人士(設計及監督)

#### 認可人士 (AP)

- 註冊建築師
- 註冊專業工程師(結構或土木工程界別)
- 註冊專業測量師

#### 註冊結構工程師 (RSE)

- 註冊專業工程師(結構或土木工程界別)

#### 註冊岩土工程師 (RGE)

- 註冊專業工程師(岩土工程界別)

### 註冊承建商建造

#### 一般建築承建商 (RGBC)

#### 註冊專門承建商 (RSC)

- 拆卸工程
- 基礎工程
- 現場土地勘測工程
- 地盤平整工程
- 通風系統工程



# 建築工程監管機制

## (A) 一般的建築工程 (2)

AP/RSE 申請批准  
建築工程 / 街道工程  
60/30天 審批



AP/RSE 申請展開  
及進行工程  
28天 審理



註冊承建商聘任通知  
展開工程前不少於7天



佔用許可證  
( 新建 · 領入伙紙 )  
14天發出/拒絕發出

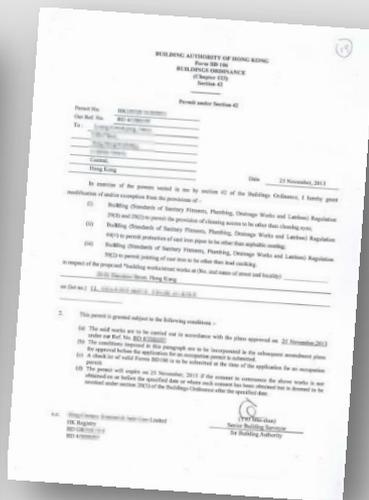
# 建築工程監管機制



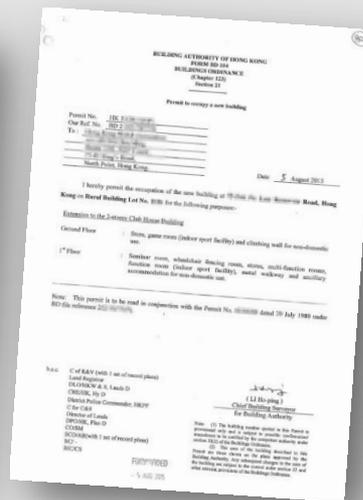
## (A) 一般的建築工程 (3) 屋宇署信件



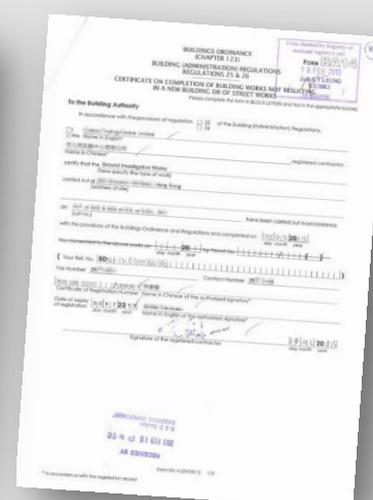
批准圖則通知



同意展開及進行工程



佔用建築物許可證  
(入伙紙/OP)



竣工證明書(無新建成建築物)  
(BA 14)



# 建築工程監管機制

## (B) 小型工程監管制度

- 2010年12月31日全面推行
- 業主可選擇以一般建築工程或小型工程監管制度進行
- 小型工程可由註冊小型工程承建商 (RMWC) 進行



屋宇署網頁  
[www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk)

刊物及新聞公報

## ❖ 小型工程的三個級別

第 I 級別

44 項目  
相對較複雜

第 II 級別

40 項目  
複雜程度相對較低、較安全

第 III 級別

42 項目  
小規模而大部分在家居環境進行

# 小型工程監管制度

## 常見的小型工程

- ❖ 晾衣架
- ❖ 圍牆 / 室外網欄
- ❖ 防護欄障
- ❖ 簷篷
- ❖ 修葺結構構件
- ❖ 分間樓宇單位
- ❖ 外牆飾面
- ❖ 室內樓梯
- ❖ 排水渠
- ❖ 窗或玻璃外牆
- ❖ 鐵閘
- ❖ 招牌
- ❖ 空調機/冷卻水塔支架



# 小型工程監管制度

進行小型工程程序	第 I 級別	第 II 級別	第 III 級別
聘請訂明建築專業人士	✓	✗	✗
聘請訂明註冊承建商	✓	✓	✓
施工前不少於 <u>7</u> 天呈交指明表格，訂明圖則，照片，及其他文件予屋宇署作紀錄	✓	✓	✗
完工後 <u>14</u> 天內呈交指明表格，紀錄圖則，紀錄照片，及其他文件予屋宇署作紀錄	✓	✓	✓

# 建築工程監管機制

## (C) 豁免工程 (1)

《建築物條例》第41(3)條

1) 任何建築物內進行的工程只要：

不涉及該建築物的結構  
(除小型工程除外)



# 建築工程監管機制

## (C) 豁免工程 (2)

### 《建築物條例》第41(3C)條

2) 在任何建築物內進行排水工程(小型工程除外)如並不涉及

(a) 結構

(b) 排放工商業污水、化學垃圾、廢蒸氣、汽油...

(c) 改動...與公眾污水渠接駁之沙井...

(d) 將額外的排水渠...至化糞池或污水池

(e) 在...港鐵範圍的地下排水工程...

\* 只豁免不用委任註冊專業人士及承建商，不用屋宇署批准及同意

\* 工程必須符合建築物規例的建築標準

# 建築工程監管機制

## (C) 指定豁免工程

15 個「指定豁免工程」的項目  
詳情可參考《建築物 (小型工程) 規例》的附表 2



平板開鑿的洞口



外牆批盪、牆磚

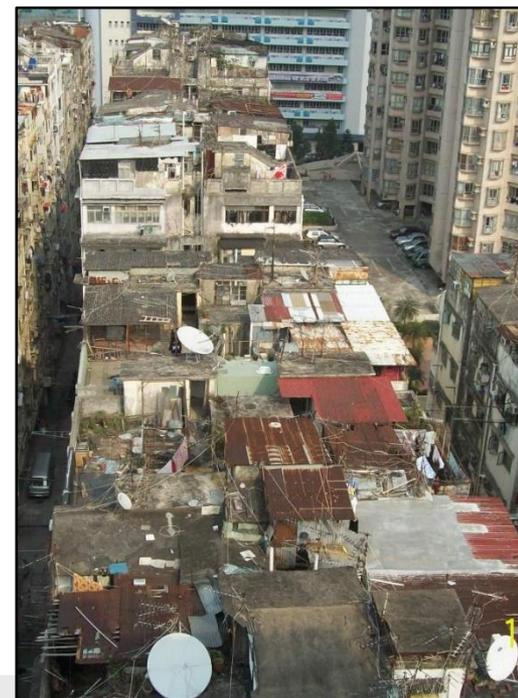


鐵閘

# 違例建築工程 - 「僭建」

**僭建**是指違例建築工程 (UBW)，包括：

- (A) 凡未經屋宇署事先批准及同意而進行一般的建築工程
- (B) 未有根據「小型工程監管制度」的簡化規定而進行的小型工程
- (C) 縱使是豁免工程，但未能符合建築物規例而改動或加建的工程



# 僭建的後果

屋宇署執法行動

樓宇結構安全

逃生途徑受阻

造成滋擾



## 新聞公報

### 業主因沒有遵從清拆命令被判監禁緩刑及罰款

一名業主由於沒有遵從根據《建築物條例》（香港法例第123章）發出的命令清拆其處所上的僭建物，於十月二日在觀塘裁判法院被判入獄四個月，緩刑三年及罰款港幣六萬元。

屋宇署人員到九龍廣東道一棟樓宇的一個單位視察時，發現該單位天台有大型搭建物，有關工程事先並無獲得建築事務監督（屋宇署）的批准下進行，違反了《建築物條例》第14（1）條，屋宇署遂根據《建築物條例》第24（1）條向該物業擁有人發出清拆命令。



# 清拆「僭建」政策

為了公眾安全和遏止僭建的目的  
屋宇署會優先清拆以下僭建物

- 對生命財產構成明顯威脅
- 新建的僭建物
- 大型而獨立
- 位於天台、平台、天井、後巷或從外牆伸出
- 造成嚴重危害健康或環境的滋擾
- 大型行動所涵蓋
- 曾獲批豁免總樓面面積的環保及適意設施內



明顯威脅



大型行動  
目標樓宇



圍封環保露台

# 清拆「僭建」政策

屋宇署可透過《建築物條例》下的法定命令或通知，要求有關僭建物擁有人作以下改善：

- 拆卸、移去或改動有關建築工程
- 停止危險工程/作出補救
- 中止建築物用途的更改
- 規定危險/變得危險建築物進行拆卸,封閉, 必須工程等



# 清拆「僭建」成果

過去20年，屋宇署執行各項大型行動，清拆超過400,000個僭建物，涉及12,000私人建築物

現時的大型行動涉及：

- 樓宇修葺及僭建
- 樓宇天台、平台、天井及後巷等僭建物
- 分間樓宇單位



# 罰則

違反事宜	最高刑罰
未經批准 進行建築工程	監禁兩年 罰款\$400,000 持續加判\$20,000/每日
阻礙業主立案法團 遵從命令	監禁六個月 罰款\$10,000
違反清拆令	監禁一年 罰款\$200,000 持續加判\$20,000/每日



# 業主在大廈公契下的責任

《建築物條例》並不涵蓋樓宇管理的法律事宜

滿足《建築物條例》  $\neq$  滿足大廈公契及  
《建築物管理條例》

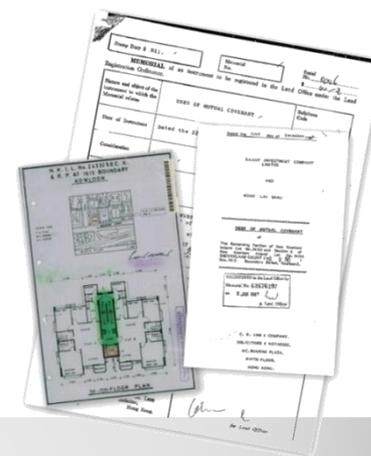


民政事務總署  
[www.had.gov.hk](http://www.had.gov.hk)

公共服務

大廈管理

有關大廈管理事宜可參閱民政事務總署網站



# 個案討論

加建  
玻璃屋

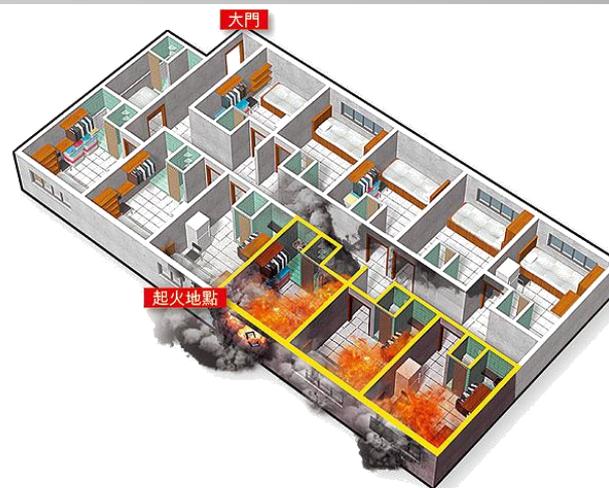


安裝  
冷氣機支架



# 個案討論

## 分間樓宇單位(劏房)



## 更換防火門



實木防火門



不銹鋼防火門



玻璃防火門



**-Thank you-**



# 課堂筆記

