

修訂《建築物條例》 (第123章) 建議

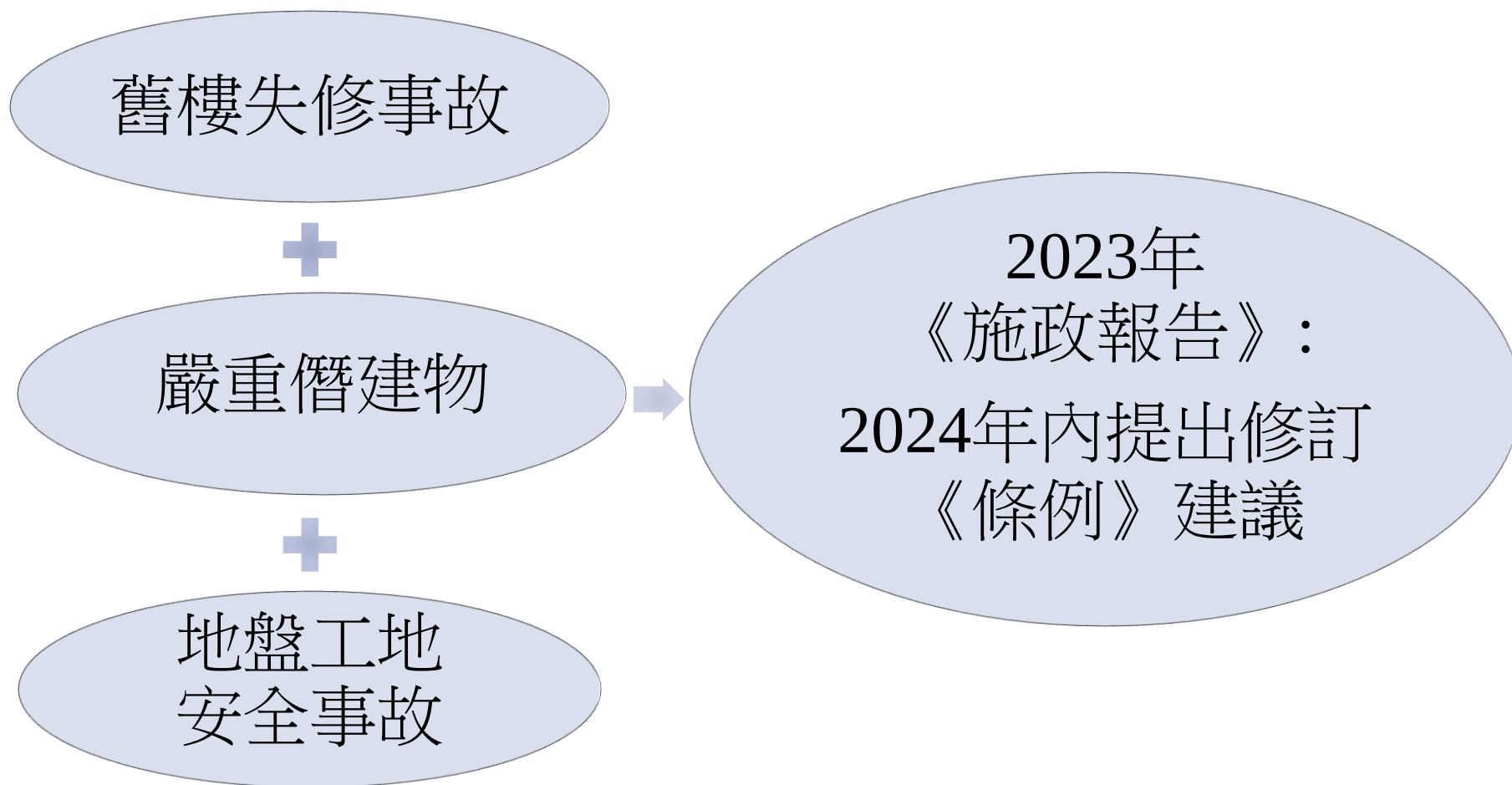
2025年2月26日



中華人民共和國香港特別行政區政府
發展局

背景

《建築物條例》（《條例》）自1955年實施，最近一次主要修訂在2012年推出強制驗樓及強制驗窗計劃



《條例》檢討方向

指導原則

保養和維修物業是
業主**基本責任**

軟硬兼施，一方面支援業主遵辦法定命令和通知，一方面施加法律責任和懲處制度

法律框架**寬嚴有度**，按類調較執法力度

政策原則和目標要清晰，執行則從務實角度出發

➤ 加快樓宇檢驗和修葺

➤ 理順處理僭建物政策

➤ 提升建築工程安全

加快樓宇檢驗和修葺

- 政府採取**雙管齊下**的方式加強樓宇安全

1) 鼓勵及支援業主遵辦驗樓及驗窗通知

- 自2012年實施**強制驗樓及驗窗計劃**
- 伙拍市區重建局（市建局）推出60億元「**樓宇更新大行動2.0**」提供財政及技術支援
 - 自2024年5月起加強對參加業主和法團的監督和招標支援
（市建局預先審核檢驗人員及承建商資格、有需要時介入代業主或法團發出招標文件、標準化標書評審指引）
- 「**招標妥**」安排獨立專業人士估算工程費用，並讓業主透過不受干擾的「電子招標平台」發出標書，減低圍標風險
- 市建局於2024年4月推出「**預防性維修資助計劃**」，推動業主為長遠維修做好財政儲備
- 發展局與市建局及相關部門成立**多方協作平台**，走入舊區舉行簡介會，按居民需要提供協助

加快樓宇檢驗和修葺

2. 在破損或失修樓宇構成公眾安全危險時，政府**主動**介入處理（如透過執法或代辦工程，及無人機勘察高風險樓宇外牆）



加快樓宇檢驗和修葺

- 強制驗樓及驗窗通知**遵辦率偏低**
(就公用部分：2023年強制驗樓通知遵辦率為41%；強制驗窗通知遵辦率為71%)
- 法庭判罰低 (2023年不遵辦強制驗樓通知平均罰款2,400元；強制驗窗通知則為2,600元)
- 檢控程序需時 (現時不遵辦強制驗樓通知沒有定額罰款)

加快樓宇檢驗和修葺

- 不遵辦強制驗樓通知：**引入定額罰款**（6,000元）
- **提高罰則**
 - 不遵辦強制驗樓通知（涉及外牆或其伸出物部分，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；涉及非外牆或其伸出物部分，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）
 - 不遵辦強制驗窗通知（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、定額罰款水平由罰款1,500元提高至罰款3,000元）
 - 不遵辦其他法定命令（最高罰則由罰款50,000元提高至罰款300,000元，監禁期維持1年）
 - 不合作業主妨礙樓宇檢驗、勘測或工程（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）
- **引入新罪行**：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（最高罰款300,000元及監禁1年）
- 法例以外，考慮更好地支援法團和業主的建議，例如將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，或協助業主為樓宇維修做好財務安排規劃

理順處理僭建物政策

現行建築工程規管制度

未獲屋宇署批准／沒有根據
「小型工程監管制度」進行
建築工程 → 僭建物*

* 「豁免工程」／
「指定豁免工程」／
新界豁免管制屋宇除外

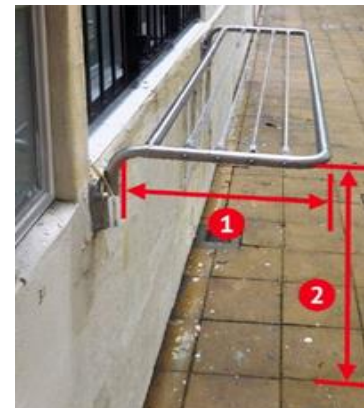
發出清拆令

就明知屬未經批准但仍然搭建僭建物的人士
提出檢控 (最高刑罰40萬元及監禁2年)

業主可在21日內
提出上訴

如沒有提出上訴，而清拆令未有遵辦，
執管當局可就未有遵辦清拆令提出檢控
(最高刑罰20萬元及監禁1年)

如上訴被駁回，執管當局可就
未有遵辦清拆令提出檢控



「指定豁免工程」：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。
(符合尺寸要求的指定小
型工程例如尺寸較小和離
地面不高的晾衣架)

「豁免工程」：非建築工程，
於《條例》訂明豁免
(如批灰泥等一般室內裝修)



理順處理僭建物政策

- 現時《條例》下只要未有遵從《條例》及相關規定，不論規模及風險大小均屬僭建物
→僭建物數量龐大（截至2024年10月，逾期未獲遵辦的清拆令約有36 000張）
- 現行罰則未能有效對嚴重僭建物起阻嚇作用
- 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
- 執法程序需時（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）

- 以務實便民的方式處理風險較低及與市民日常生活相關的「小型僭建物」
- 集中執法資源提升對「嚴重僭建物」的執法效能

理順處理僭建物政策－「小型僭建物」

- 現存並屬小型的僭建物：
 - **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（如指定高度以下的可收合遮篷和晾衣架）
 - 將現行三項檢核計劃整合為一個綜合計劃，並**擴大可檢核範圍**（如符合指定尺寸的簷篷、冷氣機支架、圍封露台、招牌），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**，現存的此類工程不再被視為「僭建物」而發出清拆令；並在實施**首三年**設立**寬限期**，期後逐步對未檢核的「小型僭建物」採取執法行動
- 新建工程：
 - 上述新增的「指定豁免工程」將不須屋宇署批准
 - **增加「小型工程」**的種類或**放寬**現有種類的要求（如豎設或改動冷氣機支架和伸出外牆支柱）

「指定豁免工程」例子

現時小型工程

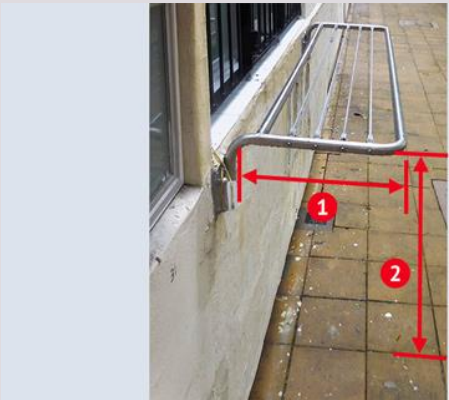
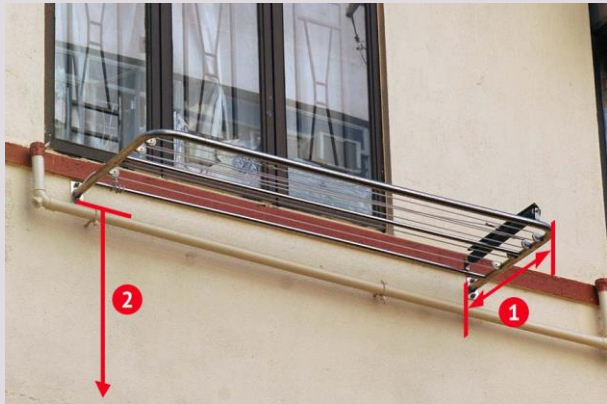
可收合遮篷



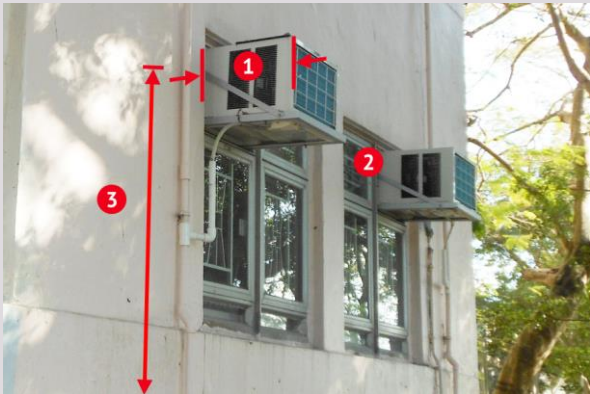
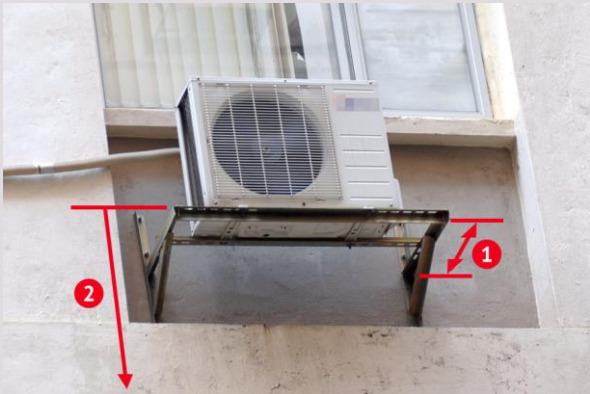
- 在收合後伸出不超過500毫米；完全展開時伸出不多於2.5米（如在屋頂上方伸出則不超過2米）
- 與地面／屋頂的距離不超過5.5米

日後**新增**為
「指定豁免工程」

「指定豁免工程」例子

	現有「指定豁免工程」	現有小型工程	建議放寬工程要求
晾衣架	 1.伸出外牆不多於750毫米 2.離地不多於3米	 1.伸出外牆不多於750毫米 2.離地超過3米	 日後此類工程離地不多於8米將成為「指定豁免工程」

「指定豁免工程」例子

	現有「指定豁免工程」	現有小型工程	建議 放寬 工程要求
冷氣機 支架	 • 伸出外牆不超過600毫米 • 承重量不超過100公斤 • 離地不超過3米	 • 伸出外牆不超過600毫米 • 承重量不超過100公斤 • 離地超過3米	 • 日後此類工程離地不超過8米將成為「指定豁免工程」 • 此外，小型工程下支架可伸出不超過750毫米

小型工程例子

現時須在展開工程前獲屋宇署批准

懸掛消防泵裝置
的承托支架



- 豎設／改動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）

日後**新增**為
小型工程

小型工程例子

現有小型工程

建議**放寬**工程要求

伸出式招牌



- 伸出外牆不多於1米
- 離地不超過6米
- 展示面積不多於1平方米



- 伸出外牆不多於1.5米
- 離地不超過8米
- 展示面積不多於2平方米

理順處理僭建物政策－「小型僭建物」

- 執法：
 - 就不遵辦清拆令**引入**10,000元**定額罰款**
 - 如仍不遵辦清拆令可提出檢控
 - 首次定罪：最高罰則維持罰款200,000元及監禁1年
 - **引入再次定罪**罰則：最高罰則為罰款400,000元及監禁1年

理順處理僭建物政策—「嚴重僭建物」

「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（例如圍封天台搭建物、僭建地庫、平台／後巷構築物等）。

- 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：
 - **提高不遵辦清拆令的罰則**（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），並**新增再次定罪**罰則（最高罰款600,000元及監禁2年）
 - 就搭建僭建物：
 - **降低**「明知」未獲屋宇署批准而搭建僭建物的現行**檢控門檻**：從條文中刪除「明知」字眼；對於須向屋宇署呈交圖則但未獲得批准便展開工程，只要有合理懷疑情況與某業主及／或專業人士有關，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
 - 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**
 - 非常嚴重的僭建物：邀請法庭在考慮**量刑**時參考僭建物的大小、物業的位置或應課差餉租值等因素

理順處理僭建物政策－「嚴重僭建物」

- **引入新罪行及可公訴程序定罪安排**，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）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：
 - 循簡易程序：最高罰款300,000元及監禁2年
 - 循可公訴程序：處以比循簡易程序定罪或現時《條例》最高罰款（1,000,000元）為高的罰則
- **協助違法等同犯罪：**
 - 修訂現行條文，如明知而協助業主觸犯上述新罪行的人士（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

理順處理僭建物政策－「嚴重僭建物」

- 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，以及搜查扣押文件作調查，建議加強署方蒐證的能力

理順處理僭建物政策－其他

- **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，而較複雜的案件則繼續以聆訊方式裁定
- **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2011年6月28日前搭建的僭建物，而申報僭建物須定期進行安全檢查

2012年新界豁免管制屋宇申報計劃 – 可申報的僭建物例子

*只適用於2011年6月28
日前搭建的僭建物

以鋼材、鋁質結構構件、金屬板或
玻璃搭建的**圍封式露台**



以鋼材或鋁質構件建造並沒有圍封的
天台構築物



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



掛置於主體建築物外牆的**招牌**

2012年新界豁免管制屋宇申報計劃 – 可申報的僭建物例子

*只適用於2011年6月28
日前搭建的僭建物

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%



設於相連地面一層的以鋼筋混凝土、磚石或其他材料建造的**擴建物**



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



由主體建築物外牆伸建的**簷篷**



2012年新界豁免管制屋宇申報計劃 – 可申報的僭建物例子

*只適用於2011年6月28
日前搭建的僭建物

設有支柱的地下簷篷



由主體建築物外牆伸建的招牌



架設於天台的招牌



提升建築工程安全

現時處理建築工程涉及傷亡或其他嚴重事故

紀律處分

- 命令將該註冊承建商或註冊人員永久或在指明時間內從註冊名冊除名；
- 判處最高罰款250,000元；或
- 命令譴責

註冊續期申請

- 重新評核其能力及適任程度，以決定是否批出續期申請

檢控

- 以危險方式進行工程，導致或可能導致任何人受傷或財產損毀：最高罰則為罰款1,000,000元，監禁3年

提升建築工程安全－檢控

現時限制：

- 《條例》雖然有要求備存紀錄，但沒有訂明違反此備存要求的法律責任
- 《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
- 即使署方成功獲取紀錄，若非有相關人士作證，不獲接納為呈堂證據
- 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
- 涉及傷亡事故成功檢控個案罰則偏低（2021年至2023年成功定罪涉及地盤死亡個案的平均罰款約28,000元）

提高罰則和加強屋宇署的執法權力：

- 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：
 - 循簡易程序：最高罰則由罰款1,000,000元提高至3,000,000元，監禁期維持3年
 - 參考《職業安全及健康條例》，引入可公訴程序（涉及嚴重傷亡事故）：最高罰則為罰款10,000,000元，監禁期則維持3年
- 引入新罪行：拒絕會面或沒有提供工程監管等文件可被檢控，最高罰款100,000元

提升建築工程安全－註冊及紀律處分

現時限制：

- 沒有明確條文賦權建築事務監督有條件審批註冊期申請，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
- 建築事務監督無權因應實際情況，調整承建商的註冊或續期的年期
- 紀律委員會現時不能處以多於一項紀律處分
- 涉及紀律處分案件罰款額偏低（2021年至2023年共5宗案件的平均罰款約17,000元）

優化註冊及紀律處分制度：

- 就註冊承建商的續期申請
 - 回應業界要求，續期年期從現時的三年延長至**最多五年**
 - 如曾因失責而導致嚴重傷亡事故，可**縮短續期年期**
 - 如續期申請被拒，若干期限內（例如12個月內）不得申請
 - 註冊續期時**可施加條件**（例如要求實施更嚴格的工地監管制度）
- 就紀律處分制度
 - 增加紀律委員會成員人數，**簡化註冊承建商紀律委員會**的組成，加快處理個案
 - **提高紀律處分的最高罰款**，從250,000元提高至400,000元
 - 賦權紀律委員會可就每項指控**處以多於一項懲處**（除罰款外，亦考慮同時命令譴責及／或將承建商從註冊名冊除名）

提升建築工程安全—監管制度

現時限制：

- 目前《條例》未有明文清晰界定註冊建築專業人士及註冊承建商以外，其他涉及建築工程的主要人員的權責
- 現行規管制度沒有要求適任技術人員必須註冊

提升監管制度：

- 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**，即代表註冊承建商行事的獲授權簽署人和技術董事
- 須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，亦有助適任技術人員的專業職能發展

謝謝