

# 附錄：違例招牌檢核計劃 之一般指引

## 7.4 招牌監管制度下的違例招牌檢核計劃

### 7.4.1 背景

7.4.1.1 根據《建築物條例》(第 123 章)，豎設招牌屬於建築工程，必須事先獲得建築事務監督(即屋宇署)批准圖則及同意展開工程。隨著依據《建築物(小型工程)規例》(第 123N 章)制訂的「小型工程監管制度」於 2010 年 12 月 31 日全面實施，招牌擁有人可以選擇根據簡化規定為某些規模較小及潛在風險較低的特定類別招牌，進行豎設、改動或拆除工程，而無須事先獲得屋宇署的批准和同意。《建築物(小型工程)規例》亦同時訂明某些在複雜程度及安全風險方面均較一般小型工程的招牌工程為低的招牌工程為「指定豁免工程」，可以在無須事先獲得屋宇署批准及同意，亦不用委任建築專業人士及註冊承建商的情況下進行工程。除根據上述其中一套程序豎設的招牌及「指定豁免工程」外，所有其他招牌均屬違例招牌，屋宇署會採取執法行動予以取締。

7.4.1.2 大量現存的違例招牌構成了本港一個長期存在的樓宇安全問題。屋宇署在 2013 年估算香港約有 12 萬個招牌，大部分均屬違例招牌。考慮到大部分現存違例招牌正由商戶使用，以及它們在促進本地的商業活動和香港的繁榮方面有一定的存在價值，因此政府採用了務實的方式處理違例招牌問題，在招牌監管制度下引進了違例招牌檢核計劃。

### 7.4.2 立法及實施

7.4.2.1 透過 2012 年 7 月制定的《2012 年建築物法例(修訂)條例》及 2013 年 7 月制定的《2013 年建築物(小型工程)(修訂)規例》，《建築物條例》已被修訂，藉以引入檢核計劃。而檢核計劃亦已於 2013 年 9 月 2 日起全面實施。

7.4.2.2 根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)第 7(1)(a)條，檢核計劃並不適用於在根據該條例發出的「豁免證明書」內所指明的任何建築物(通稱為「新界豁免管制屋宇」)。

### 7.4.3 招牌監管制度下的違例招牌檢核計劃

7.4.3.1 本港現存的違例招牌大部分都是規模較小及潛在風險較低的招牌。為了加強它們的安全程度，小型工程監管制度為家居小型裝置(即違例的小型簷篷、晾衣架和冷氣機支架)而設的檢核計劃已延伸至涵蓋某些現存的違例招牌(例如符合訂明尺寸規限、或不阻礙緊急車輛運作等的招牌)，即那些招牌在經「訂明建築專業人士」及/或「訂明註冊承建商」進行檢

查、鞏固(如有需要)及向屋宇署核證其結構安全後,可以繼續保留使用。通過檢核的違例招牌可保留 5 年,之後須進行新一輪檢查核證,否則須予拆除。此項監管違例招牌的措施是為招牌監管制度下的違例招牌檢核計劃。

7.4.3.2 屋宇署會對不參加或未能符合資格參加檢核計劃的違例招牌,及未有遵從每隔 5 年須重新進行檢核的違例招牌採取執法行動,並會逐步加緊執法取締違例招牌。

7.4.3.3 申請參與檢核計劃的違例招牌,必須是在檢核計劃於 2013 年 9 月 2 日全面實施前經已豎設或建成,並屬於《建築物(小型工程)規例》附表 3 第 3 部的「訂明建築物或建築工程一覽表:本條例第 39C(1A) 條」所列的項目。這些違例招牌的技術規格與《建築物(小型工程)規例》所列小型工程項目的規格一致,以確保合資格進行檢核的招牌與其他小型工程項目一樣,都是規模較小及潛在風險較低的招牌。符合資格參與檢核計劃的違例招牌有以下各類:

符合檢核資格的違例招牌	列於附表 1 第 3 部的對等小型工程項目		
	第 I 級別	第 II 級別	第 III 級別
1. 違例的伸出式招牌 (《建築物(小型工程)規例》附表 3 第 3 部項目 1)	1.20	2.18	3.16
2. 違例的靠牆招牌(包括舖面招牌) (《建築物(小型工程)規例》附表 3 第 3 部項目 2)	1.22	2.19	3.17
3. 位於建築物屋頂的違例招牌 (《建築物(小型工程)規例》附表 3 第 3 部項目 3)	1.21	---	---
4. 固定於地面上的戶外違例招牌 (不包括擴展基腳的建造) (《建築物(小型工程)規例》附表 3 第 3 部項目 4)	1.23	2.21	---
5. 戶外的違例招牌連同擴展基腳 (《建築物(小型工程)規例》附表 3 第 3 部項目 5)	---	2.22	---
6. 位於不屬於懸臂式平板的露台或簷篷上或懸掛在其底下的違例招牌 (《建築物(小型工程)規例》中附表 3 第 3 部項目 6)	---	2.20	---



- 7.4.3.4 屋宇署不會接受單獨進行的違例招牌鞏固工程，除非有關招牌須進行該鞏固工程才符合檢核的先決條件，並已事先在呈交給屋宇署的招牌檢核指明表格作出聲明。在違例招牌進行改動或鞏固工程都可被視為進行違例工程，除非該招牌已曾作檢核或正在進行檢核。
- 7.4.3.5 《建築物條例》第 41(3B)條規定在訂明情況下進行之「指定豁免工程」跟「豁免建築工程」同樣可獲豁免。因此，檢核計劃並不適用於《建築物(小型工程)規例》附表 2 第 2 部的「指定豁免工程一覽表」第 10 項中所描述的招牌類型。
- 7.4.3.6 招牌檢核可由「安排工程人士」(即檢查及/或鞏固工程)或《建築物條例》第 24(2)(c)(i)條中所指的「有關招牌是為某人而豎設的人」(「招牌擁有人」)呈交。「招牌擁有人」可以是註冊商業機構或個別人士，並且應是在有關招牌位處的樓宇擁有物業/外牆業權或經營業務的人士。「招牌擁有人」必須於指明表格內提供其個人詳情及聯絡資料，屋宇署才會考慮處理所呈交的檢核申報。「招牌擁有人」並須承諾保養該招牌，使其在任何時間內保持結構安全，並在結束業務時拆除該違例招牌和通知屋宇署。

7.4.3.7 根據檢核計劃，「招牌擁有人」如欲保留及繼續使用他們的違例招牌，須委任「訂明建築專業人士」及/或「訂明註冊承建商」（「獲委任人」）對有關招牌進行安全檢核及呈交屋宇署。只有「訂明建築專業人士」及/或已按小型工程監管制度就指定級別及類型或項目的豎設或改動招牌工程獲註冊的「訂明註冊承建商」，才可為相關級別及類型或項目之違例招牌進行安全檢查、鞏固及核證。合資格為各類違例招牌進行安全檢核的「獲委任人」概括如下：

違例招牌所屬的對等小型工程級別		符合資格進行檢核的獲委任人 <sup>(1)</sup>
符合第 I 級別小型工程項目描述的招牌	招牌是指明建築結構 <sup>(2)</sup>	認可人士
	招牌並非指明建築結構 <sup>(2)</sup>	認可人士 及 註冊結構工程師
符合第 II 級別小型工程項目描述的招牌		認可人士、註冊結構工程師、註冊檢驗人員 <sup>(3)</sup> 、註冊一般建築承建商、就第 I 或第 II 級別 C 類型小型工程註冊的註冊小型工程承建商(公司)
符合第 III 級別小型工程項目描述的招牌		認可人士、註冊結構工程師、註冊檢驗人員 <sup>(3)</sup> 、註冊一般建築承建商、就第 I、第 II 或第 III 級別 C 類型小型工程註冊的註冊小型工程承建商(公司)、就小型工程項目 3.16 及 3.17 註冊的註冊小型工程承建商(個人)

註釋:

- (1) 若涉及鞏固工程，必須委任「訂明註冊承建商」進行。
- (2) 指明建築結構是指符合《建築物(小型工程)規例》第37(4)條之下所有條件的建築結構。
- (3) 不論招牌是否附建於已獲發強制驗樓計劃下的法定通知的樓宇，都可委任註冊檢驗人員對符合第II或第III級別小型工程的描述的違例招牌進行檢核。

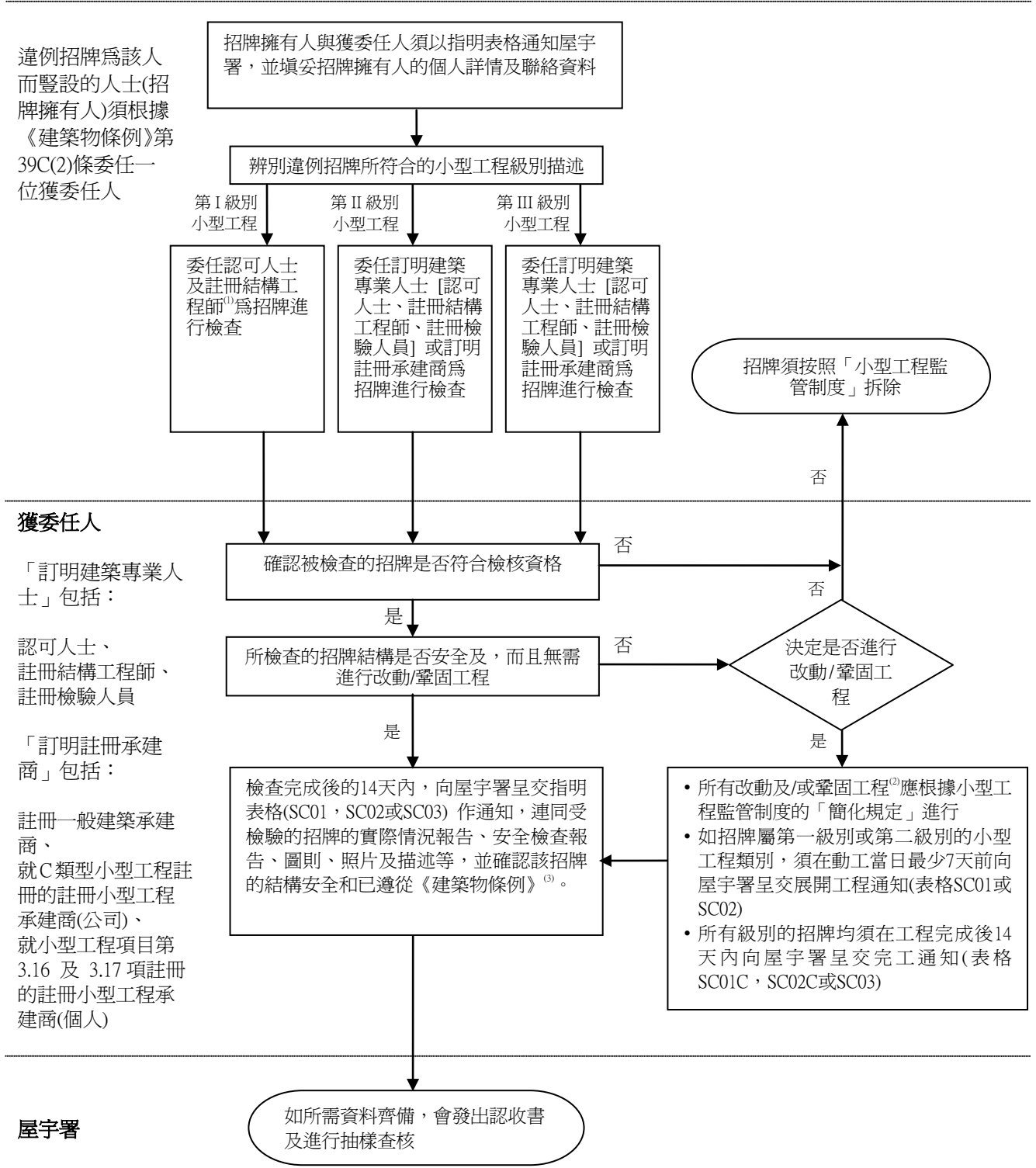
7.4.3.8 若招牌檢核涉及鞏固工程時，必須委任「訂明註冊承建商」根據「小型工程監管制度」之「簡化規定」進行。

## 7.4.4 運作

7.4.4.1 違例招牌在經「訂明建築專業人士」或「訂明註冊承建商」進行檢查、鞏固(如有需要)和核證安全，並通知屋宇署而獲認收後，屋宇署將不會以有關招牌是在違反《建築物條例》第14(1)條未有事先獲得批准及同意，或不遵守「小型工程監管制度」的「簡化規定」的情況下完成或進行為理由，根據《建築物條例》第24條發出清拆令或第24C條發出警告通知。但經檢核的招牌若因情況有變而可能引起安全風險，屋宇署會採取適當的執法行動。

- 7.4.4.2 在檢查違例招牌完成後的14天內，「訂明建築專業人士」或「訂明註冊承建商」須向屋宇署呈交指明表格(SC01、SC02或SC03)，連同顯示該招牌的實體狀況的照片及描述，並確認該招牌的結構安全及符合《建築物條例》的有關規定。如該招牌屬第I或第II級別的小型工程類別並涉及鞏固工程，則須於施工前最少7天向屋宇署呈交指明表格(SC01或SC02)及有關的文件，包括鞏固工程的訂明圖則、詳圖及設計計算資料(如有需要)。而所有鞏固工程包括符合第III級別小型工程描述的招牌，均需於完工後14天內以指明表格(SC01C、SC02C或SC03)通知屋宇署。
- 7.4.4.3 屋宇署在處理每份呈交的檢核申報後會向「訂明建築專業人士」或「訂明註冊承建商」發出認收書，以及向「招牌擁有人」發出該信的副本。此信代表該招牌的檢核已符合檢核計劃的程序。但負責核證的「訂明建築專業人士」及「訂明註冊承建商」有絕對責任確保經檢核的招牌符合《建築物條例》。
- 7.4.4.4 檢核計劃是個自我監管制度，在這制度下「訂明建築專業人士」及「訂明註冊承建商」根據《建築物條例》及其附屬法例所賦予的法定責任，對現存違例招牌進行檢查、鞏固及安全核證。為免有人濫用檢核計劃，屋宇署會對接獲的檢核申請進行抽樣審查，就抽樣審查的個案，申報人可能需補充進一步資料，如結構評估計算、工程詳細資料、證書副本等供屋宇署查核，以確保有關檢核符合相關法定要求及相關的鞏固工程(如有)達到所需的標準。如發現任何違規情況，屋宇署會知會「獲委任人」，並可能考慮對不符合規定的檢核工程執法取締，以及對違反法例規定的人士採取檢控及／或紀律處分行動。
- 7.4.4.5 以下是違例招牌檢核計劃的流程表。

違例招牌檢核計劃的流程表



註釋:

- (1) 招牌如不屬於指明建築結構，須同時委任認可人士及註冊結構工程師，不然則只需委任認可人士。
- (2) 所有改動/鞏固工程，須由註冊一般建築承建商，或已就有關小型工程級別及類型或項目註冊的註冊小型工程承建商進行。
- (3) 《建築物條例》第 14(1)條及《建築物(管理)規例》第 25 條除外。

- 7.4.4.6 違例招牌通過檢核的有效期為5年，有效期屆滿後，「招牌擁有人」須重新進行檢核或把招牌拆除。在檢核的有效期內，「招牌擁有人」須妥善保養其招牌。如因情況有變或缺乏保養而使招牌變得危險，屋宇署可根據《公眾衛生及市政條例》(第132章)第105(1)條立即採取執法行動，規定「招牌擁有人」拆除有關招牌或進行可令招牌回復安全的工程，以保障公眾安全。
- 7.4.4.7 若在5年有效期內更改「招牌擁有人」(例如新商戶使用了商舖現有的舊招牌)，只要能證明該招牌的構造及實際狀況跟原先檢核時無異，招牌的新擁有人可獲准在該5年有效期的餘下時間繼續使用該招牌。當有效期屆滿時，招牌的新擁有人須重新進行檢核該招牌或把它拆除。
- 7.4.4.8 所有就檢核計劃呈交的檢核文件，包括如在需要時按「小型工程監管制度」進行的鞏固工程申報，皆不設收費。

#### **7.4.5 檢核豎設於大廈公用部分的違例招牌**

- 7.4.5.1 檢核的違例招牌如豎設於大廈外牆的公用部份或樓宇的其他公用部份，招牌擁有人應先與共同業主/業主立案法團、物業管理公司或有關業主商討使用公用部份的權利，特別是在展開鞏固工程(如涉及)前，並遵守大廈公契所訂定的責任。這責任包括(但不限於)第三者責任保險的安排。在未有得到共同業主/業主立案法團/物業管理公司/有關業主同意的情況下於大廈外牆的公用部分或樓宇的其他公用部分安裝招牌，則有可能違反公契，並有可能會遭受民事起訴及須負上民事法律責任。

#### **7.4.6 檢核後的違例招牌的法律地位**

- 7.4.6.1 通過檢核的違例招牌，由於在豎設工程前並未獲屋宇署批准，所以在檢核後仍然屬於違例建築工程。

2014年11月修訂版