

樓宇伸出物的訂明檢驗

根據《建築物條例》第30B條，建築事務監督可藉向建築物的擁有人送達書面通知，規定在指明的限期內，對任何伸出物進行訂明檢驗及（如有需要）訂明修葺。本作業備考載列《建築物條例》第30B(3)、30B(4)及30B(5)條有關伸出物的一般適用範圍。

屬公用部分的伸出物受《建築物條例》第30B(3)條規管

2. 如外牆屬建築物的公用部分，自外牆伸出的建築物構件，如簷篷、花盤架、晾衣架、窗戶簷篷、為屋宇裝備裝置而設的支承構築物及相關的喉管或管道、建築裝飾、鱗狀飾件、屋簷、飛簷、裝飾線條等，亦屬建築物的公用部分，受《建築物條例》第30B(3)條規管。建築事務監督會按情況向全體業主或業主立案法團發出通知。

屬外牆一部分的伸出物受《建築物條例》第30B(4)條規管

3. 如外牆不屬樓宇的公用部分，上文第2段所述從樓宇外牆伸出的建築物構件，會受《建築物條例》第30B(4)條規管。建築事務監督會向該外牆的擁有人發出通知。

受《建築物條例》第30B(5)條規管的伸出物

4. 沒有圍封的露台及外廊受風雨吹打，比其他室內建築物構件較易受損，故對公眾安全構成較高風險。《建築物（檢驗及修葺）規例》第9(1)條訂明的露台及外廊，是指在有關樓宇的原批准圖則上已顯示為“沒有圍封”的構築物；即使這些沒有圍封的露台及外廊於入伙後被圍封，仍會被視為“沒有圍封”的構築物。建築事務監督可根據《建築物條例》第30B(5)條的規定，就這些與私人處所相連並由該處所的佔用人使用而沒有圍封的露台及外廊，向該處所的擁有人發出通知。

5. 根據《建築物條例》第30B(5)條向沒有圍封的露台及外廊發出的通知，所訂明檢驗包括樓板、天花、以及實心護牆的內部表面／金屬欄杆／玻璃欄障（視屬何情況而定）。根據《建築物條例》第30B(3)或30B(4)條的規定，露台或外廊的實心護牆外部表面應按情況納入樓宇外牆的訂明檢驗範圍。就個別單位業主根據《建築物條例》建造的伸出物，建築事務監督可根據《建築物條例》第30B(5)條的規定向有關業主發出通知。

6. 如沒有圍封的露台及外廊僅有與其相關的金屬欄杆／玻璃欄障須進行訂明檢驗及修葺（如有需要），建築事務監督會根據《建築物條例》第30B(4)條的規定，向沒有圍封的露台及外廊的擁有人發出通知。

建築事務監督 余德祥

檔 號 : BD GR/1-125/101/0 (III)

初 版 : 2013年5月

上次修訂版 : 2018年4月

本修訂版 : 2019年12月(助理署長／強制驗樓)

(修訂第4及第5段，加入第6段)