

物業無僭建 安居又放心

屋宇署的僭建物執法政策

屋宇署為期十年的清拆僭建物計劃已於2011年3月完成，而大部分對公眾安全有較高風險或對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物（例如附建於樓宇外牆的鐵籠及花架、單梯樓宇的天台違例構築物等），均已拆除。考慮到本港建築物的最新狀況，以及回應社會意見認為要以更嚴厲態度對付僭建物，屋宇署已擴大執法行動的範圍，以便更全面及有系統的方式清拆僭建物。

什麼是僭建物？一般而言，僭建物是指違例建築工程。凡未經建築事務監督事先批准的樓宇加建或改動工程，或未有根據《建築物條例》（第123章）所訂的小型工程監管制度而進行的工程，均屬違例建築工程。此外，違例建築工程亦包括不涉及建築物的結構（因此可獲豁免而無須取得建築事務監督事先批准）但未能符合建築物規例就建築工程所訂的建築標準的工程。常見的違例建築工程有冷氣機／冷卻塔的支承構架、平台構築物、天台構築物、分間單位、結構改動、渠管錯駁等；屋宇署會對這些工程採取執法行動，命令須予拆除。

業主應怎樣做？

業主有責任確保其物業內並無違例建築工程，並應主動安排拆除物業內的僭建物，以保障本身的利益。位於樓宇公用地方的僭建物，則業主立案法團或建築物的共同擁有人應協力安排予以拆除。



有關僭建物的新執法政策（2011年4月1日起生效）

擴大範圍

屋宇署會擴大須予以取締的僭建物涵蓋範圍，把位於樓宇天台、平台、天井及後巷的僭建物包括在內，不論有關僭建物對公眾安全的風險度的高低或是否新建。

因此，在新的執法政策下，屋宇署會向有關業主發出法定命令，規定拆除下列須予以取締的僭建物，並會把命令註冊於有關的物業業權上：

- (a) 對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物；
- (b) 新建的僭建物（不包括根據《建築物條例》獲得法定豁免的建築工程），不論主體樓宇的落成日期；

- (c) 在樓宇外部的僭建物，包括位於天台、平台、天井、後巷或從外牆伸出的僭建物（不包括家居小型工程檢核計劃及擬議中的招牌監管制度所涵蓋的伸建物，以及其他小型適意設施）；
- (d) 在樓宇內部並對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物（例如：阻礙逃生途徑或造成荷載問題、或因嚴重滲水而引至結構損毀或超荷載問題的與分間單位有關的建築工程）；
- (e) 在樓宇內部或外部並造成嚴重危害健康或環境的滋擾的僭建物（例如：接駁欠妥的排水系統）；
- (f) 大型的獨立僭建物；
- (g) 大規模行動目標所涵蓋的特定類型僭建物，又或所涵蓋的個別或一組樓宇內的僭建物；以及
- (h) 在獲建築事務監督批准豁免計入總樓面面積的樓宇部分的環保及適意設施（例如：露台、空中花園或平台花園）內的違例改建或其他違例建築工程。



大規模行動

除了處理市民舉報的僭建物個案外，屋宇署還會推行大規模行動，對個別目標樓宇或一組目標樓宇內的所有僭建物進行執法，一次過予以拆除。



至於不在上述要發出法定清拆令的須予即時取締項目列表內的其他僭建物，屋宇署可就有關僭建物向業主發出法定警告通知，而有關通知亦會註冊於物業的業權記錄上，造成產權負擔，直至僭建物被拆除為止。這樣不但可保障物業準買家的利益，亦可鼓勵業主自行拆除有關僭建物。

業主可否保留小型僭建物？

樓宇業主可考慮參加“家居小型工程檢核計劃”，以保留三類符合《建築物（小型工程）規例》（第123章，附屬法例N）所訂明的尺寸及安全規定的小型僭建物（即晾衣架、簷篷、用於支承冷氣機的構築物或金屬支架）。這些經檢核的小型工程項目，除非日後變得危險，否則屋宇署不會向其採取執法行動予以清拆。

查詢：

如有任何關於僭建物的查詢，歡迎循下列途徑與屋宇署聯絡：

- 郵遞地址：九龍彌敦道750號始創中心12樓
- 電郵地址：enquiry@bd.gov.hk
- 電話熱線：2626 1616 (由“1823電話中心”統籌處理)

