

## 重啟新界豁免管制屋宇 僭建物申報計劃

### 申報計劃指引及僭建物的安全檢驗規定

#### 1. 新界豁免管制屋宇（下稱「新界村屋」）僭建物申報計劃

為遏止新僭建物的出現及保障新界村屋的樓宇結構安全，屋宇署推行「新界村屋僭建物申報計劃」（下稱「申報計劃」）。新界村屋的業主可為符合資格參加「申報計劃」的僭建物，在指明期限內向屋宇署申報，並須委聘合資格人士進行檢驗，以及按照下文所述的要求證明有關僭建物的安全。

已申報的僭建物，在首輪取締目標<sup>1</sup>執法階段，除非變得有迫切危險，否則不會被強制即時清拆。屋宇署會把申報的僭建物分類，進行風險評估，並制訂按序處理的執法計劃。所有在指定申報日期屆滿後仍未向屋宇署申報的僭建物，屋宇署會逐步採取執法行動予以取締。僭建物申報計劃於2012年4月1日開始，並於同年年底完結。僭建物申報計劃於2026年4月1日已重啟，讓當年沒有申報的業主作出申報。

新界村屋業主如已於2012年按申報計劃申報現存僭建物，應遵循每五年進行安全檢驗的規定，而無須在重啟的申報計劃重新提交資料。

#### 符合資格參加申報計劃的僭建物

新界村屋業主可按重啟的申報計劃向屋宇署申報符合以下準則的僭建物：

- (a) 於2011年6月28日前已建成，而屋宇署在此日期前未對其展開執法行動予以取締。屋宇署會對已申報的僭建物進行抽樣核查；及
- (b) 對生命或財產不構成明顯威脅或迫切危險，不屬於首輪取締目標<sup>1</sup>，並可證明結構安全。

---

<sup>1</sup> 有關首輪取締目標的詳情，可參閱屋宇署網頁：  
([https://www.bd.gov.hk/tc/safety-inspection/ubw/UBW-in-new-territories-exempted-houses/index\\_ubw\\_nteh\\_enforce1.html](https://www.bd.gov.hk/tc/safety-inspection/ubw/UBW-in-new-territories-exempted-houses/index_ubw_nteh_enforce1.html))。

申報計劃並不涵蓋：整幢豎立於政府土地上的建築物、根據《建築物條例》(第 123 章)獲發佔用許可證的建築物，以及與新界村屋無關連的個別違例構築物（例如：臨時構築物、倉庫、工業庫、貨倉、煙囪、工場、廠房、橋樑等）。

符合資格參加申報計劃的僭建物類型及其他須知，載列於**附錄 I**。

## 2. 如何參加重啟的申報計劃

新界村屋業主<sup>2</sup>須填妥**附錄 II**夾附的「業權人聲明」，並委任合資格人士對所申報的僭建物進行安全檢驗及提交安全證明報告。合資格人士可透過屋宇署網頁內的電子系統進行申報及提交相關文件，包括已填妥的申報表格、安全證明、業權人聲明等，並繳付行政費用。**重啟的申報計劃恕不接受紙本申請。**

### 受委任人士

新界村屋業主一般須委任一名具有 T2 職級的適任技術人員(TCP-T2)<sup>3</sup>或具備更高資歷人士作為合資格人士，就擬申報僭建物及其對所屬主體構築物的影響，並提交安全證明報告。

如涉及露台<sup>4</sup>的圍封部分、間隔牆或附建物（除非符合註腳 4 (a)的規定），業主則須委任一名註冊結構工程師或註冊專業工程師（土木／結構／建造專業界別），對懸臂式露台進行檢驗，並就露台的圍封部分、間隔牆或附建物進行結構評估和提交安全證明報告，以核證其結構安全。

<sup>2</sup> 如物業的業權屬祖堂擁有，業權人聲明須由授權祖堂司理人簽署。否則，業權人聲明將不獲受理。

<sup>3</sup> TCP-T2 是指持有由大學教育資助委員會資助的大學或香港專業教育學院或職業訓練局批准及／或認可的科技學院轄下的前工業學院所頒授的土木／結構工程學、建築工藝學、建築科技學、建築測量學、建築學或同類學科高級文憑或高級證書，並具備合共不少於三年相關工作經驗的人士。符合 TCP-T2 要求並具備更高資歷的人士，或資格及經驗符合《2009 年地盤監督作業守則》(2024 年修訂版) 第 8.21 段訂明的相關認證及要求的人士，均可獲接納委聘為 TCP-T2。

<sup>4</sup> (a) 以樑板方式建造的露台，若其圍封部分、間隔牆或附建物以輕質鋼材、鋁質構件、金屬板或玻璃建造，而該露台並非用作或改裝以用作貯物室、廚房、浴室或水廁，可先由 TCP-T2 檢驗及評估。如首次檢驗時沒有發現明顯欠妥之處，則無須委任註冊結構工程師或註冊專業工程師（土木／結構／建造專業界別）進行詳細檢驗及結構評估。  
(b) 就以懸臂式平板方式建造的露台，必須委任註冊結構工程師或註冊專業工程師（土木／結構／建造專業界別）進行詳細檢驗及結構評估。上述露台的首次檢驗，以及其後的詳細檢驗及結構評估，可由註冊結構工程師或註冊專業工程師（土木／結構／建造專業界別）進行，無須另行委聘 TCP-T2。

如個案涉及註冊結構工程師或註冊專業工程師（土木／結構／建造專業界別），附錄 III 中的「工程師安全證明報告」應由工程師填妥，並透過委任的合資格人士經由網上資料呈交平台提交予屋宇署。

### 3. 安全證明報告的規定

受委任的合資格人士須實地進行詳細的目視檢驗及所需評估，以核證擬申報僭建物的安全及其對所屬主體構築物的影響。不同類別的僭建物所應涵蓋的勘察範圍如下：

- (a) 有關輕質簷篷、支承冷氣機的金屬架、招牌、沒有圍封的天台構築物、少於有蓋面積一半的圍封天台構築物、設於相連地面一層的單層擴建物、設有支柱的地面簷篷、露台<sup>4</sup>使用輕質物料圍封等，其勘察範圍如下：
  - (i) 有關村屋的布局及整體狀況；
  - (ii) 擬申報僭建物的結構狀況；
  - (iii) 擬申報僭建物與主體構築物的接合狀況；及
  - (iv) 擬申報僭建物的附加荷載對村屋承擔荷載能力的影響。在勘察過程中應鑑定樓宇因負荷過重而出現欠妥的跡象，例如出現結構性裂縫、結構構件過度撓曲或變形、樓宇有不尋常的傾斜或過度沉降等。

受委任的合資格人士須在安全證明報告內作出聲明及簽署，證明已按照重啟的申報計劃中有關安全證明報告的規定，就擬申報僭建物及其對所屬主體構築物的影響完成檢驗及評估，而且基於檢驗及評估的結果，認為擬申報僭建物は安全的。

- (b) 有關僭建物如涉及露台<sup>4</sup>（除非符合註腳 4 (a)的規定），包括相連露台的間隔牆、露台的圍封部分或附建物等：

註冊結構工程師或註冊專業工程師（土木／結構／建造專業界別）須按照上文第 3(a)(i)至(a)(iv)段所載的勘察範圍進行詳細檢驗，並按以下準則進行結構評估：

- (i) 露台構築物的布局及尺寸；

- (ii) 結構構件及接合點的狀況、建築物料的強度測試結果，以及具代表性結構構件的結構分析詳情；
- (iii) 擬申報僭建物與主體構築物的接合狀況；以及
- (iv) 有關露台穩定性的結構勘測及安全評估。

註冊結構工程師或註冊專業工程師（土木／結構／建造專業界別）須在安全證明報告內作出聲明及簽署，證明已按照重啟的申報計劃中有關安全證明報告的規定，就擬申報僭建物及有關露台完成檢驗及評估，並認為擬申報僭建物及有關露台在結構上是安全的，並具足夠的安全度。有關結構分析詳情的文件及評估報告連附圖（如有），亦須隨附安全證明報告一併提交。

- (c) 受委任的合資格人士進行上述檢驗及評估期間，應運用其專業知識，並因應現場環境的限制，視乎情況考慮採用其他務實可行的方法進行檢驗及評估。

### 抽樣核査

受委任的合資格人士須提交安全證明報告連相關文件，以及其資歷及經驗證明。屋宇署會對合資格人士就已申報僭建物提交的安全證明報告進行抽樣核査，以確保相關規定獲得遵從。如合資格人士在進行檢驗或評估期間，發現僭建物或其主體構築物的安全成疑，須盡快通知有關業主及屋宇署。

## **4. 進行安全檢驗及提交安全證明報告的周期**

為應對樓宇老化及物料損耗的問題，新界村屋業主須按已申報僭建物的類別，委任合資格人士**每五年**對有關僭建物重新進行安全檢驗及提交安全證明報告，直至屋宇署按新界村屋僭建物的加強執法策略，逐步採取執法行動予以取締為止。

如業主未能按照重啟的申報計劃中有關安全證明報告的規定，在合資格人士就已申報僭建物及其對所屬主體構築物的影響完成檢驗及評估的日期起計的五年周期完結前，即檢驗日期起計的五年內，重新委任合適的合資格人士就已申報的僭建物重新進行安全檢驗，並向屋宇署提交安全證明報告，會被視作無意繼續參加申報計劃。**僭建物的申報資格會自動撤銷**，屋宇署會按新界村屋僭建物的加強執法策略，逐步採取執法行動予以取締。

## 5. 行政費用

申請人須在提交申報的同時，透過快速支付系統「轉數快」向屋宇署繳付港幣 600 元正的行政費用。未有繳款的申報個案概不受理。

## 6. 對已申報的僭建物進行改建

如對已申報的僭建物進行改建<sup>5</sup>，屋宇署會撤銷其已申報僭建物的資格，並按新界村屋僭建物的加強執法策略，逐步採取執法行動予以取締。

## 7. 查詢

如對重啟的申報計劃或安全檢驗規定有任何查詢，請瀏覽屋宇署網站（[www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk)），或透過以下方式與屋宇署聯絡：

電話熱線：2626 1616（由 1823 電話中心接聽）

電郵地址：[enquiry@bd.gov.hk](mailto:enquiry@bd.gov.hk)

郵寄地址：九龍油麻地海庭道 11 號西九龍政府合署  
北座屋宇署總部

屋宇署

2026年4月

---

<sup>5</sup> 使用類同物料保養構築物的正常維修保養工程，一般不會視作改建工程。已參加重啟的申報計劃的業主為已申報的僭建物進行正常維修保養工程時，須遵從以下規定：

- (a) 已申報僭建物的尺寸及結構類型須保持不變；
- (b) 只可進行局部修葺工程，不得改動或加建已申報的僭建物；及
- (c) 不得重建已申報的僭建物。

**(A) 僭建物類別編號**

類別編號	僭建物
1	以鋼材、鋁質構件、金屬板或玻璃搭建的圍封式露台。
2	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%。
3	以鋼材或鋁質構件建造並沒有圍封的天台構築物。
4	設於相連地面一層以鋼筋混凝土、磚石或其他材料建造的擴建物，不論該擴建部分是否有內部通道通往主體建築物。
5	豎設於兩幢相連的新界豁免管制屋宇露台之間の間隔牆，而牆身超過150毫米厚。
6	由主體建築物外牆伸建的簷篷，屬可常設的小型環保及適意設施除外。
7	設有支柱的地下簷篷。
8	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，屬可常設的小型環保及適意設施除外。
9	由主體建築物外牆伸建的廣告招牌。
10	掛置於主體建築物外牆的廣告招牌，屬可常設的小型環保及適意設施除外。
11	架設於天台的廣告招牌。

**(B) 提交安全證明報告及所需文件**

下列文件經填妥並簽署後，須連同安全證明報告一併提交。否則，有關安全證明報告將不獲受理。

- 業權人聲明（掃描 PDF 檔案）
- 合資格人士安全證明報告（經網上資料呈交平台提交電子表格）
- 工程師安全證明報告（由註冊結構工程師／註冊專業工程師提交掃描 PDF 檔案）（如適用）
- 僭建物的現況照片及圖則（PDF 檔案）
- 合資格人士資格及經驗的證明文件（PDF 檔案）
- 結構分析及評估報告（PDF 檔案）（如適用）
- 業權人的授權書（掃描 PDF 檔案）（如適用）
- 行政費用

**(C) 個人資料**

1. 屋宇署會把透過申報計劃收集所得的個人資料用作下列用途：
  - (a) 處理你在申報計劃中提交文件的相關事務；
  - (b) 申報計劃的相關事務，包括但不限於有關已申報僭建物資格的查詢及檢控事宜；以及
  - (c) 方便屋宇署與你聯絡。
2. 你必須提供重啟的申報計劃所要求的資料。如你未能提供所需資料，可能導致處理你所呈交的文件時出現延誤，甚或不獲受理。
3. 屋宇署可能會向其他政府部門、決策局、機構或任何人士披露你透過重啟的申報計劃提供的個人資料，以作上文第1段所述的用途。
4. 根據《個人資料（私隱）條例》，你有權查閱及更正你所提供的個人資料。屋宇署有權就處理任何查閱資料的要求收取合理費用。如要求查閱及更正個人資料，請與屋宇署聯絡。

重啟新界豁免管制屋宇  
僭建物申報計劃

## 業權人聲明

## 業權人聲明（由業權人填寫）

1. 本人是 \_\_\_\_\_  
（物業地址及地段）的業權人。本人明白根據重啟新界豁免管制屋宇僭建物申報計劃，本人須安排合資格人士對所申報僭建物進行安全檢驗，並向屋宇署提交安全證明報告。
2. 本人已委任合資格人士 \_\_\_\_\_（姓名）  
對有關構築物進行安全檢驗及提交安全證明報告。
3. 因涉及露台的圍建部分、間隔牆或附建物，除上文第 2 段所述的合資格人士外，本人亦已委聘註冊結構工程師或註冊專業工程師（土木／結構／建造專業界別） \_\_\_\_\_（姓名）  
對有關構築物進行安全檢驗及提交安全證明報告。（如適用）
4. 請選擇以下其中一項：
  - 本人在 2011 年 6 月 28 日之前已為業權人。本人確認該僭建物於 2011 年 6 月 28 日之前建成<sup>6</sup>，並確認該僭建物自 2011 年 6 月 28 日起並無進行改建。
  - 本人於 2011 年 6 月 28 日之後成為業權人。就本人所知，該僭建物於 2011 年 6 月 28 日之前建成<sup>6</sup>，且自物業購買日期起並無進行改建。
5. 本人明白於 2011 年 6 月 28 日或之後建成的僭建物並不符合申報計劃的規定。屋宇署會按新界村屋僭建物的加強執法策略，逐步採取執法行動予以取締。
6. 本人明白已申報的僭建物若經改建，屋宇署會撤銷其已申報僭建物的資格。屋宇署會按新界村屋僭建物的加強執法策略，逐步採取執法行動予以取締。
7. 本人已細閱重啟申報計劃指引及僭建物的安全檢驗規定的內容，並確認所申報的一切資料均屬真確無誤。本人明白屋宇署可因本人未能提供足夠資料及／或有關資料失實，而拒絕接納此聲明及安全證明報告。

**注意事項**

任何人如作出虛假聲明或就重要事項作出失實陳述，即屬觸犯刑事罪行，可能會被檢控。

<sup>6</sup> 須於網上申報表附上正射影像圖、航攝照片或過往照片。正射影像圖可在「地理資訊地圖」（<https://www.map.gov.hk>）查閱。

### 業權人簽署

[由業權人簽署] 本人已閱讀並同意重啟申報計劃指引及僭建物的安全檢驗規定、「業權人聲明」及「注意事項」所列的條款。

	簽署／公司蓋印（如適用）	日期
姓名：	_____	_____
公司名稱（如適用）：	_____	_____
流動電話號碼：	_____	_____
電郵地址（可選填）：	_____	_____
通訊地址：	_____	_____

註：如物業的業權屬祖堂擁有，業權人聲明須由授權祖堂司理人簽署。否則，業權人聲明將不獲受理。

重啟新界豁免管制屋宇  
僭建物申報計劃

工程師安全證明報告

註冊結構工程師 (RSE) / 註冊專業工程師 (土木 / 結構 /  
建造專業界別) (RPE) 安全證明報告

物業地址及地段： \_\_\_\_\_

業權人姓名： \_\_\_\_\_

業權人流動電話號碼： \_\_\_\_\_

1. 對上址涉及露台的圍建部分、間隔牆或附建物的申報僭建物的描述：

項目	僭建物的類別編號 (請參閱(甲)部的 僭建物類別編號)	位置 (例如1樓露台等)	僭建物的尺寸 (長 x 闊 x 高)	照片及圖則 編號
1	類別 1 / 類別 5*			
2	類別 1 / 類別 5*			
3	類別 1 / 類別 5*			
4	類別 1 / 類別 5*			

- 本人明白所有欠妥的僭建物、於 2011 年 6 月 28 日之後豎設或改建的僭建物、從主體建築物分離的僭建物及不屬僭建物類別編號清單上的僭建物，均不符合資格參加本計劃。

2. 本人 \_\_\_\_\_ (姓名) 為上述物業業權人委任的註冊結構工程師或註冊專業工程師 (土木 / 結構 / 建造專業界別)，負責就上表與重啟的申報計劃相關的申報僭建物進行構築物安全檢驗，並擬備安全證明報告。

3. 本人現根據重啟申報計劃指引及僭建物的安全檢驗規定，證明已於 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日就上述的僭建物及其對所屬主體構築物的影響，完成檢驗及評估。

4. 本人確認該等僭建物涉及露台，而有關露台是以樑板 / 懸臂式平板\*方式建造。

5. 按重啟申報計劃指引及僭建物的安全檢驗規定（指引 GL01 RRS）第(3)(a)段所載的規定，本人（RSE/RPE\*）已就下列項目進行全面的實地檢驗及評估。本人認為所評估的僭建物是安全的。

如屬滿意，  
請填上「√」號

- |                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| (i) 有關村屋的布局及整體結構狀況；        | <input type="checkbox"/> |
| (ii) 僭建物的結構狀況；             | <input type="checkbox"/> |
| (iii) 僭建物與村屋主體構築物的接合狀況；以及  | <input type="checkbox"/> |
| (iv) 僭建物的附加荷載對村屋承擔荷載能力的影響。 | <input type="checkbox"/> |

6. 按重啟申報計劃指引及僭建物的安全檢驗規定（指引 GL01 RRS）第 3(b)段所載的規定，除上文第 5 段所述的勘察及評估外，本人（RSE/RPE\*）亦已按下列準則進行結構分析及評估，並認為有關涉及露台的僭建物及其所屬主體構築物在結構上是安全的，並具足夠的安全度。

- (i) 露台構築物的布局及尺寸；
- (ii) 結構構件及接合點的狀況、建築物料的強度測試結果，以及具代表性結構構件的結構分析詳情；
- (iii) 僭建物與主體構築物的接合狀況；以及
- (iv) 有關露台穩定性的結構勘測及安全評估。

7. 現附上本人於\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日拍攝的僭建物及構築物的現況照片及相關圖則，以及相關結構分析及評估報告（如適用）\*。

8. 現附上本人資格及經驗的相關證明文件副本。

9. 本人謹此聲明，此安全證明報告由本人擬備，並符合重啟的申報計劃中有關安全證明報告的規定。

10. 本人明白，作出任何失實核證、虛假聲明或就重要事項作出失實陳述，均屬觸犯刑事罪行，可能會被檢控。

#### 注意事項

任何人如作出虛假聲明或就重要事項作出失實陳述，即屬觸犯刑事罪行，可能會被檢控。

工程師簽署

[由工程師簽署] 本人已閱讀並同意重啟申報計劃指引及僭建物的安全檢驗規定、「工程師安全證明報告」及「注意事項」所列的條款。

	簽署	日期
姓名：	_____	_____
香港身份證號碼：	_____	_____
資格：	註冊結構工程師／註冊專業工程師（土木／結構／建造專業界別）*	
註冊編號／RPE 編號：	_____	_____
註冊屆滿日期：	_____	_____
聯絡電話號碼／地址：	_____	_____
	_____	_____

\* 請刪去不適用部分