



新界豁免管制屋宇
僭建物申報計劃
已申報的僭建物
每五年重新進行安全檢驗的規定

(一) 新界豁免管制屋宇僭建物申報計劃

作為對新界豁免管制屋宇僭建物的加強執法策略的一項措施，並為遏止新僭建物的出現及保障新界豁免管制屋宇，亦稱村屋的樓宇結構安全，屋宇署於 2012 年 4 月 1 日至 12 月 31 日推行新界豁免管制屋宇僭建物申報計劃（「申報計劃」）。有關申報期限已於 2012 年 12 月 31 日結束。

就已按申報計劃申報的僭建物，有關業主須委聘一名合資格人士就已申報的僭建物及其對所屬主體構築物的影響，每五年重新進行一次安全檢驗，並向屋宇署提交安全證明報告。

填妥的「業權人聲明及合資格人士安全證明報告」（見附件），連同所需證明文件須於有關僭建物的申報後的每五年周期到期前郵寄或親身交至屋宇署（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地下一般查詢及收件處）。

有關僭建物在「首輪取締目標」¹ 的執法階段期間，除非變得有迫切危險，否則不會被強制即時清拆。屋宇署會把申報計劃蒐集的資料分類進行風險評估，並會因應實際情況，於未來制訂按序處理的執法計劃。

¹「首輪取締目標」是指違例情況嚴重和對樓宇安全具較高潛在風險的現有村屋僭建物。這些「首輪取締目標」，主要包括樓高四層或以上的村屋、未有取得地政總署的豁免證明書又沒有獲得建築事務監督事先批准圖則和同意興建的屋宇、覆蓋天台面積超過一半的圍封式天台建築物及由違例建築物伸建的僭建物等。

(二) 委聘合資格人士

業主須委聘一名 T2 職級的適任技術人員(TCP-T2)² (或更高資歷人士)，就已申報的僭建物及其對所屬主體構築物的影響，每五年進行一次安全檢驗及安全證明。如涉及懸臂式露台³ 的圍封、間隔牆及附建物，業主更須委聘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)，負責在上述定期檢驗及安全證明中，就有關懸臂式露台的圍封、間隔牆及附建物的部分，進行結構評估，並提交安全證明報告。

(三) 安全證明規定

業主所委聘的合資格人士，包括 T2 職級的適任技術人員(TCP-T2) (或更高資歷人士)、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) (視情況適用而定)，須就已申報的現存僭建物及其對所屬的主體構築物的影響，證明安全。合資格人士須實地進行詳細的目視勘測及評估。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、廣告招牌、沒有圍封的天台構築物、覆蓋面積不多於一半有蓋面積的圍封天台搭建物、相連地面一層的擴建物、設有支柱的地下簷篷、用輕質物料圍封以樑板方式興建的懸臂式露台³ 等，其勘察範圍如下：
 - (i) 有關村屋的布局和整體狀況；
 - (ii) 已申報僭建物的結構狀況；
 - (iii) 已申報僭建物與村屋的主體構築物的接合狀況；及

² TCP-T2 人員是指持有由大學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轄下前工業學院所頒發的土木/結構工程學、建築科技學、建築測量學、建築學或同等學科高級文憑或高級證書的人士。該等人士並須具備合共不少於三年的相關工作經驗。具備更高資歷的人士，或參照《2009年地盤監督作業守則》(2021年修訂版)第8.21段的相關認證及要求而獲接納的 T2 適任技術人員，均可獲接納委任為 TCP-T2 人員。

³ 以樑板方式興建的懸臂式露台，若露台的圍封、間隔牆及附建物以輕質鋼材、鋁質構件、金屬板或玻璃搭建，及該露台並不用作或改裝以用作貯物室、廚房、浴室或廁所，則勘測工作可首先由 TCP-T2 人員進行及作出評估。如在首次勘測中並沒有發現明顯欠妥之處，則無須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)進行詳細勘測及結構評估。不過，對採用懸臂式平板方式興建的露台，仍必須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)進行詳細勘測及結構評估。上述懸臂式露台的首次勘測工作，以及其後所需的詳細勘測及結構評估，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)一併進行，無需另聘 TCP-T2 人員。

- (iv) 已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過度負荷而出現欠妥的徵象，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。

T2 職級的適任技術人員(TCP-T2) (或更高資歷人士)、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)須在提交的安全證明報告內作出聲明及簽署，證明已根據申報計劃的安全證明規定，完成對僭建物及其對所屬主體構築物的影響的勘察及評估，並表明根據勘察及評估的結果，有關僭建物は安全的。

- (b) 有關僭建物如涉及懸臂式露台³，包括有關相連露台的間隔牆、露台的圍封及附建物等，其勘察範圍如下：

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(三)(a)(i)至(a)(iv)段所要求的勘察範圍進行詳細勘測，並基於以下的準則作出結構評估：

- (i) 懸臂式露台構築物的布局和尺寸；
- (ii) 結構構件和接合點的狀況；建築物料強度測試結果和具代表性結構構件的結構分析的詳細資料；
- (iii) 已申報僭建物與村屋的主體構築物的接合狀況；及
- (iv) 有關懸臂式露台穩定性的結構勘測和安全評估。

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)須在提交的安全證明報告內作出聲明及簽署，證明已根據申報計劃的安全證明規定，完成對僭建物的詳細勘察、結構分析及評估，並表明有關僭建物及其所屬的主體構築物在結構上是安全的及具足夠的安全度。報告還須夾附結構分析及評估報告連附圖(如適用)以作記錄。

- (c) 在進行上述勘測和評估時，如受實地環境所限制，T2 職級的適任技術人員(TCP-T2)(或更高資歷人士)、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)應運用專業判斷，並考慮採用其他務實可行的方法 (如適用) 進行勘察及評估。

業主所委聘的合資格人士須提交相關安全證明報告(見附件)及所需證明文件，並夾附其資歷證明。屋宇署會對合資格人士就僭建物提交的安全證明報告進行抽樣核查，以確保有關規定獲得遵從。如合資格人士在進行上述勘察或評估時發現有關現存僭建物或其所屬主體構築物的安全有懷疑，合資格人士須盡快通知有關業主及屋宇署。

若業主未能按申報計劃的規定，就已申報僭建物於合資格人士完成對所申報僭建物及其對所屬主體構築物的影響的勘察及評估的日期起計算之後 5 年限期前，即附件(乙)(3)段所填寫的日期後的 5 年內，重新安排進行一次安全檢驗，並向屋宇署提交安全證明報告，將被視為無意繼續參加申報計劃。有關僭建物將會因此而被視為沒有申報的僭建物，屋宇署會按新界豁免管制屋宇僭建物的加強執法策略，按序採取執法行動。

(四) 進行安全檢驗及提交安全證明的周期

因應樓宇老化及物料損耗的問題，業主其後仍須按申報計劃的規定，就已申報的現存僭建物委聘 T2 職級的適任技術人員 (TCP-T2)(或更高資歷人士)、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)，每五年進行一次安全檢驗及提交安全證明，直至屋宇署根據在日後制定的按序處理執法計劃對有關僭建物採取執法行動予以取締為止。

(五) 對已申報的僭建物進行改建

如已申報的僭建物被改建⁴，屋宇署會撤銷其已申報的資格，並會按照新界豁免管制屋宇僭建物的加強執法策略，按序採取執法行動。

(六) 查詢

如對「申報計劃」及本規定有任何疑問，請瀏覽屋宇署網頁 www.bd.gov.hk，或透過以下途徑與屋宇署聯絡：

電話熱線：2626 1616 (由「1823 電話中心」處理)

電郵地址：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

2022 年 4 月(修訂本)

⁴ 一般正常的維修保養工程不會視為改建工程。

新界豁免管制屋宇
僭建物申報計劃
已申報的僭建物
每五年重新進行安全檢驗的規定
業權人聲明及合資格人士安全證明報告

(甲) 業權人聲明 (由業權人或其代表填報)

1. 本人是 _____ (物業地址及地段)的業權人 / 業權人代表*。本人明白根據新界豁免管制屋宇僭建物申報計劃 (「申報計劃」)，本人須就已申報的僭建物，安排合資格人士每五年進行一次構築物安全檢驗，並向屋宇署提交安全證明報告。
2. 本人就申報表 (申報表編號: RS- _____) 內已申報的僭建物 (收悉信件日期: _____)，已委聘合資格人士 _____ (姓名)進行構築物安全檢驗，及提交安全證明報告。有關構築物的安全證明報告，現況相片及圖則，以及相關資料，詳見於(乙)部。
3. 本人明白於 2011 年 6 月 28 日或之後完成的僭建物並不符合申報計劃的規定。本人確認就上述申報表內已申報的僭建物於 2011 年 6 月 28 日或之後並無被改建，而該僭建物的現況與先前相同。
4. 本人明白已申報的僭建物若被改建，屋宇署會撤銷其已申報的僭建物的資格，屋宇署會按新界豁免管制屋宇僭建物的加強執法策略，按序採取執法行動。
5. 本人已細閱《已申報的僭建物每五年重新進行安全檢驗的規定》的內容，並確認所申報的資料真確無誤。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。

業權人簽署 【註 1 及 2】

[由業權人 / 業權人代表* 簽署]

本人已閱讀並同意於《業權人聲明》及《注意事項》內所列之條款內所列之條款

任何失實核證或聲明可引致法律行動

	簽署 / 蓋上公司印鑑 (如適用)	日期
姓名:	_____	_____
公司名稱(如適用):	_____	
聯絡電話:	_____	
通訊地址:	_____	

注意事項

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

- 註： 1. 若業權屬於祖堂物業或由公司擁有，此業權人聲明須由司理人/ 獲授權董事簽署。
2. 若由業權人代表填寫，請夾附業權人的授權書。否則，此業權人聲明將不獲受理。

* 請刪去不適用部分

(乙) 合資格人士安全證明報告 (由合資格人士填報)

申報表編號: RS- _____

物業地址及地段 : _____

1. 對上址已申報的僭建物的描述:

項目	已申報的 僭建物類別編號/描述 (請參閱(丙)部的僭建物類別編號)	位置 (例如天台、 屋前空地等)	數量	僭建物大小 (長 x 闊 x 高)	相片及圖則 (請填上順序編號)
一					
二					
三					
四					

2. 本人 _____ (姓名) 為上述物業 業權人 / 業權人代表* 委聘的合資格人士，負責根據申報計劃就上表內已申報的僭建物進行構築物安全檢驗，並擬備安全證明報告。

3. 本人為 T2 職級的適任技術人員(TCP-T2)(或更高資歷人士) / 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)*，現謹證明已根據《已申報的僭建物 每五年重新進行安全檢驗的規定》，於 _____ 年 _____ 月 _____ 日完成對所申報僭建物及其對所屬主體構築物的影響的勘察及評估。

4. 本人確認所申報的僭建物 涉及 / 並無涉及* 懸臂式露台。如涉及懸臂式露台，有關露台是以 樑板 / 平板* 方式興建。

5. 按《已申報的僭建物 每五年重新進行安全檢驗的規定》第(三)(a)段的規定，本人 (TCP-T2 (或更高資歷人士) / RSE / RPE*) 已就下列各項細則實地進行徹底勘察及評估，並認為有關僭建物は安全的。

如屬滿意，
請填上“√”號

- (i) 有關村屋的布局和整體狀況；
- (ii) 已申報僭建物的結構狀況；
- (iii) 已申報僭建物與村屋主體構築物的接合狀況；
- (iv) 已申報僭建物的附加荷載對村屋承擔荷載能力的影響；及
- (v) 其他資料： _____。

#6. 按《已申報的僭建物 每五年重新進行安全檢驗的規定》第(三)(b)段的規定，本人 (RSE / RPE*) 除已進行第 5 段所述的勘察及評估外，亦已按下列各項準則進行結構分析及評估，並認為有關涉及懸臂式露台的僭建物及其所屬的主體構築物在結構上是安全的及具足夠的安全度。

- (i) 懸臂式露台構築物的布局和尺寸；
- (ii) 結構構件和接合點的狀況；建築物料強度測試結果和具代表性結構構件的結構分析的詳細資料；
- (iii) 已申報僭建物與村屋主體構築物的接合狀況；
- (iv) 有關懸臂式露台穩定性的結構勘測和安全評估；及
- (v) 其他資料：_____。

7. 現謹附上本人於_____年_____月_____日就有關僭建物及構築物所拍攝的現況相片、相關圖則，以及相關結構分析及評估報告(如適用)*。

8. 現謹附上證明本人資歷的相關文件副本。

9. 本人現作出聲明，證明提交的安全證明報告是由本人擬備，並符合申報計劃的安全證明規定。

簽署

日期

姓名:

身份證號碼:

資格:

T2 職級的適任技術人員(或更高資歷人士) / 註冊結構工程師 / 註冊專業工程師(土木/結構/建造專業界別)*

公司名稱(如適用):

聯絡電話 / 地址:

* 請刪去不適用部分

如不適用，請刪去第 6 段

(丙) 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。

(丁) 遞交安全證明報告及所需文件

請在提交安全證明報告前，確保已包括下列文件及有關文件已妥善填寫及簽署。否則，屋宇署將不能處理你提交的安全證明報告。

- 業權人聲明
- 合資人士安全證明報告
- 僭建物的現況相片及圖則
- 合資格人士的資歷證明
- 結構分析及安全評估報告 (如適用)
- 業權人的授權書 (如適用)

(戊) 個人資料

1. 屋宇署會使用透過申報計劃所獲得的個人資料作下列用途：
 - (a) 處理你在申報計劃中所呈交的文件之相關事務；
 - (b) 處理有關申報計劃之相關事務；及
 - (c) 方便屋宇署與你聯絡。
2. 你必須提供申報計劃所要求的個人資料。假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，甚至導致無法處理你的個案。
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申報計劃所提供的個人資料，以作上述第 1 段所列的用途。
4. 根據《個人資料(私隱)條例》，你有權查閱及改正你所提交的個人資料。屋宇署有權就有關資料索閱的要求收取合理費用。如要求查閱及改正你的個人資料，請與屋宇署聯絡。