

編者按

僭建問題長期以來備受關注，日積月累數目眾多，不少僭建日久失修，引發安全隱患，執法部門人手不足難以根治問題，這是社會之「痛」；市民或因居住環境擠迫，在窗戶旁邊加建晾衫架或冷氣機支架等設施，在現行法例下隨時被視為僭建物，亦有人在買賣樓宇時，不清楚單位是否有違規建築，以為開心做業主竟要面對執法行動，破財自行拆除僭建物，亦為住戶之「痛」；面對這老大難問題，政府日前提出修訂《建築物條例》，是正視問題的第一步有效行動。

《大公報》推出《僭建之痛》系列報道，大公報記者走訪多區，透過真實個案，反映問題實況，同時找來專家解構分析，向政府建言獻策，希望社會上下一心，拆解僭建困局。

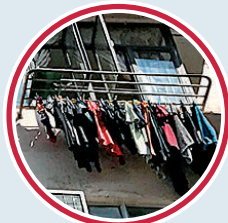


◀針對天台屋等大型加建物，當局日後若有合理懷疑，業主便要向法院解釋。
大公報記者遂初攝



◀《建築物條例》修訂建議提高涉及樓宇安全的多項罰則，並建議小型僭建物經檢核後可作保留。
大公報記者鄭雷攝

新例可豁免的小型加建物



晾衫架



冷氣機支架



簾 篷

舊樓僭建猖獗 新思維解難題

政府擬修例豁免小僭建 重罰嚴重違規

僭建之痛 1



大公報記者近日走訪多區了解僭建情況，發現不少舊區的樓宇都有疑似僭建物，有日久失修的晾衫架、簾篷，有圍封的陽台，部分舊樓甚至建有天台屋。

政府建議修訂《建築物條例》，按僭建嚴重程度有不同罰則，晾衫架、冷氣機支架、簾篷等小型僭建或工程會擴大豁免範圍。發展局局長甯漢豪昨日形容今次修例做得「徹底」，之後會以較重罰則應對違規人士，市民不應抱僥倖心態等待政府再度放寬。有區議員及業界人士歡迎政府修例建議，認為新安排能確保「小型僭建物」不會構成安全隱患，政府亦集中資源處理嚴重僭建物。

大公報記者 葉浩源、賴振雄



◀查驗覆核物業的小型僭建，需在三年寬限期內進行，寬限期後罰則或會加重。
大公報記者遂初攝

本港現時未遵辦的清拆令約有36000張，當中有三至五成屬於小型僭建物。發展局建議修訂《建築物條例》，考慮豁免清拆小型僭建物，經專業人士審核後沒有安全問題，可以保留冷氣機支架、簾篷、晾衣架、圍封露台等；不過，針對嚴重僭建物，政府同時建議提高不遵辦清拆令的最高罰款。

區議員讚修例回應訴求

大公報記者近日走訪多區了解僭建情況，發現不少舊區樓宇都有疑似僭建物。在觀塘區住宅區及北角錦屏街，記者發現不少舊樓的單位外都有晾衫架、冷氣機支架或簾篷，部分日久失修搖搖欲墜，較大機會屬於違例僭建物。

在九龍城部分舊樓天台，記者發現有以鐵板及欄杆搭建的疑似僭建物，在偌大的天台自成一角，更有的是密封的硬板房，有門

有窗，猶如一所小房子。從高空俯瞰，一些樓宇在1至2樓的平台或露台上蓋着簾篷框起窗戶，疑把室外空間僭建圍封變成室內空間。

九龍城區議員吳實強向大公報記者表示，近年政府針對區內不少違例建築發出僭建清拆令，天台僭建情況已大為改善。他認為，政府最新修例建議正是居民一直以來的要求，「其實大家都是怕僭建物不安全，掉落街引起安全問題；只要證明到它（僭建物）是安全、符合法例，並有持續的監察機制，其實各方都能受惠。」

發展局局長甯漢豪昨日接受訪問時進一步解釋，豁免範圍不會擴大很多，主要是放寬構築物的長闊度，某些建在較高位置的小型僭建物，若持有人聘請專業人士審核後沒有安全問題，未來可以保留。她相信，修例後最少萬多張清拆令經審核或可保留，初步

預計設有三年寬限期，估計每項覆核費平均數千元。

甯漢豪籲不應抱僥倖心態

外界關注放寬小型僭建物後，將來會否有更多的放寬情況。甯漢豪補充，針對嚴重僭建物，例如圍封天台搭建物、僭建地庫、搭建平台或後巷構築物等，社會普遍認為從保障市民安全和政策公平角度而言，不應容忍，必須予以取締，所以建議以加強執法效能，包括提高相應罰則，修例後就算是前業主留下，只要修例後若干時間，例如數個月後仍然存在，現任業主也會被控告。

甯漢豪形容，今次修例「徹底」，之後會以較重罰則應對違規人士，呼籲市民不應抱僥倖心態，等待政府再度放寬，現時小型及嚴重僭建各佔一半，放寬小型僭建後，可加密巡查嚴重僭建。

嚴重僭建個案 可罰200萬元囚兩年

重罰阻嚇

嚴重僭建物威脅公眾安全，發展局建議加重罰則，同時賦予屋宇署更多執法工具，以更有效打擊及阻嚇搭建僭建物行為。

合理懷疑可提檢控

局方建議，提高不遵辦清拆令的罰則和新增再次定罪罰則，由最高罰款20萬元及監禁一年，提高至30萬元及監禁兩年，如再次定罪則提高至60萬元及監禁兩年。

現行條文下，業主、註冊建築專業人士或註冊承建商等人士，如果「明知」未獲屋宇署批准而搭建僭建物屬干犯罪行，然而證

明「明知」的門檻相當高，例如業主可輕易辯稱「僭建工程由專業人士全權處理」而規避責任，導致難以成功舉證檢控。

發展局建議，降低檢控門檻，刪除「明知」字眼，只要有合理懷疑業主未獲屋宇署批准而搭建僭建物，屋宇署已可提出檢控；此外，相關情況下的最高罰款，由40萬元增至200萬元，監禁維持兩年。

另外，過去有業主辯稱，僭建物並非由其搭建，而是購入物業時已存在，自己只是繼承前業主搭建的僭建物，以規避法律責任，導致政府只能夠發出清拆令，若然業主遵辦，便無法檢控。

為堵塞此漏洞，發展局建議，引入新罪行和可公訴程序定罪安排。如業主在修訂《條例》生效後的若干指明時間，獲得的物業存在嚴重僭建物，不論僭建物是否由該業主搭建，均屬違法；如循簡易程序由裁判法院定罪，最高罰款為30萬元及監禁兩年。

此外，局方建議，引入可公訴程序，將非常嚴重僭建物個案轉介區域法院或更高級法院審理，可判處較現例最高罰款100萬元的高罰則；同時，加入協助違法等同犯罪，物業買賣的律師或地產代理，如明知單位僭建，須負上同樣責任。

大公報記者 賴振雄

政府修例建議重點

第一類：小型僭建物

- 較寬鬆處理小型僭建物：晾衫架、冷氣機支架、可伸縮簾篷等，經專家檢核為安全，可以保留
- 現有30個種類「指定豁免工程」，增加更多風險低的項目，包括豎設或改動冷氣機支架和伸出外牆支柱
- 不遵辦僭建物清拆令
 - 引入1萬元定額罰款
 - 新增再次定罪罰款，最高罰款20萬元增至40萬元，監禁維持一年

第二類：嚴重僭建物

- 不遵辦清拆令
 - 由最高罰款20萬元及監禁1年，提升至30萬元及監禁2年
 - 新增再次定罪罰則，最高罰款增至60萬元及監禁2年
- 降低檢控門檻
 - 刪除現行條文下，「明知」字眼，只要有合理懷疑事主未獲屋宇署批准而搭建僭建物，已可檢控
 - 最高罰款由40萬元增至200萬元，監禁維持2年
- 引入新罪行
 - 如業主在修例生效後的若干指明時間後，獲得的物業有嚴重僭建物，不論是否由該業主搭建，均屬違法
 - 如循簡易程序定罪，最高罰款30萬元及監禁2年
 - 如循公訴程序定罪，最高罰款比簡易程序定罪及現例最高罰款100萬元更高
- 協助違法等同犯罪
 - 物業買賣的律師或地產代理，明知單位僭建，須負上同樣責任

資料來源：發展局向立法會提供文件

2021至2023年僭建物執管數字

常見僭建物種類	平均每年發出清拆令數量(佔比)
小型／輕微僭建物	
門／閘	1975 (22%)
招牌	1016 (11%)
晾衣架	868 (9%)
簾篷	693 (8%)
樓宇裝備的承托支架	344 (4%)
可收合遮篷	269 (3%)
小計	5165 (56%)
較大型／較嚴重僭建物	
天台搭建物	1372 (15%)
平台構築物	929 (10%)
天井／私人後巷構築物	709 (8%)
影響走火通道的改動	433 (5%)
牆身及地板的改動	319 (3%)
分間單位	205 (2%)
結構性改動	14 (0.2%)
地庫	15 (0.2%)
小計	3996 (44%)
總數	9161 (100%)

資料來源：發展局

監管到位 放寬小僭建物可行

專家之言

國家高級工程師、香港營造師陳智敏教授接受《大公報》訪問表示，現行《建築物條例》的管轄範圍非常全面，其核心就是樓宇安全。基於樓宇安全的原則，他認為政府計劃放寬小型僭建物は絕對可行、安全，業界歡迎修例建議。

陳智敏解釋，《建築物條例》已有多年歷史，中間曾因應社會變化，有過不少修訂。建築業界發展至今，無論在建築質量、物料使用、業界自我規管能力等，均有所提升，以定下來的一些限制，例如被認為會影響

樓宇安全的某些加建或改建，值得全面檢視，亦應配合社會發展，適當調整。

他舉例說：「以前每逢打風落雨，大家會擔心有沒有招牌掉下來，但到約2000年代開始，例如最近幾次打風，大家會關心有沒有水浸，而不是擔心招牌會不會飛下來。這個概念代表相關監管做得比以前好，屋宇署把屋宇安全及保障市民的功夫做得相當充裕，包括監管、定期進行檢測、主動執法等等。」陳智敏認為，放寬小型僭建物は可行及安全的。

大公報記者 葉浩源

3.6萬張清拆令未獲遵辦

違規太多

香港寸金尺土，僭建問題存在已久。政府提出修例背後，源於違規個案太多、現行罰則欠阻嚇力、屋宇署經常面對執法困難三大因素。

屋宇署在過去三年，平均每年發出約9000至10000張清拆令，但截至2024年10月，逾期未獲遵辦的清拆令，仍然多達36000張，儘管屋宇署已按「風險為本」的方針，務實處理僭建物，但由於違規個案太多，大至僭建地庫或天台樓層，小至街道上的可收合遮篷，只要未有遵從《建築物條例》及相關規定，不論規模及風險大小亦屬僭建物，最高罰則都一樣，個別業主透過

建造大型僭建物，獲取可觀經濟或個人利益。

政府認為，從公共資源運用方面而言，龐大的僭建物數量分散署方執法資源，無法集中打擊真正風險較高，及嚴重違規的僭建物，並不符合公眾利益。

同時，屋宇署經常面對執法困難，例如僭建物業主可以輕易就署方發出的清拆令提出上訴，故意拖慢執法進度。另外，社會有意見質疑目前清拆了僭建物便無須負上法律責任，似乎縱容了違規者，問題是現時就參與搭建僭建物的檢控門檻甚高，控方必須提出證據證明相關人士是「明知」違法而搭建僭建物。

另外，當僭建物在業主購入物業時便已存在，業主知情但仍然購買並從中得益，現時可以「非其本人明知搭建」為由輕易規避檢控。這些限制大大削弱了《條例》和屋宇署的執法成效。



▲舊樓僭建問題存在已久，政府提出修例，源於違規個案太多。大公報記者遂初攝

大公報記者 賴振雄