



THE HONG KONG INSTITUTE OF
SURVEYORS

17 January 2013

By Fax (2845 3489) & Post

Mr Chan Mo Po, Paul, MH, JP
Secretary for Development
Development Bureau
18/F, West Wing, Central Government Offices
2 Tim Mei Avenue, Tamar, Hong Kong

Dear Mr Chan,

Re: Proposed long-term strategy in handling unauthorised building works

In view of public concerns towards unauthorised building works (UBWs), The Hong Kong Institute of Surveyors (HKIS) Building Surveying Division held a press briefing on Thursday, 10 January 2013, explaining our proposed long-term strategy in handling UBWs.

A press release was distributed during the press briefing. The press release contains proposed directions and principles which HKIS considers possible and practical. HKIS would like to enclose a copy of the press release for your consideration.

We sincerely hope that these ideas and proposals will be further explored with you and your Director. We are more than pleased to share our views with you, please contact Ms Natalie Yu on 2526 3679 if you require more information or would like to set up a brief discussion meeting on the attached proposals.

Thank you for your attention.

Yours sincerely,

Sr Stephen Lai
President

cc Director of Buildings (Fax no.: 2840 0451)

Encl. 《新聞稿 – 香港測量師學會建築測量組提出處理違例建築工程的長遠策略》



香港測量師學會建築測量組 提出處理違例建築工程的長遠策略

近年，因「僭建」而引發的問題已引起廣泛的公眾討論及關注。唯現時政府及社會仍未有一套全面處理「違例建築工程」的長遠策略及共識。

根據屋宇署在 90 年代的估計，當時存在的「違例建築物」達八十萬個。在政府有限度增撥資源下，屋宇署經過十多年的聚焦處理，仍只可以清拆或處理了大約四十萬個「違例建築物或建築工程」。餘下的仍可能有超過四十萬個「違例建築物」。因此我們認為政府及社會必須從一個新角度去解決「違例建築物」的問題。

根據《建築物條例》，「違例建築工程」大致可分為兩大類：

1. 並沒有按照條例規定，事前取得建築事務監督批准及同意而進行或建造的工程。這不論此等建築物或工程是否符合條例下其他設計及建築標準。
2. 在條例下可被視為「豁免審批工程」，但其設計或建造並不完全符合「現行」條例下的設計及建造標準。

前者包括所有在天台或平台的加建工程、室內之結構改動工程等，亦包括在外牆加建招牌，冷氣機平台、支架等。而後者則大多於室內而並不涉及樓宇結構之改裝、改動工程。

基於《建築物條例》嚴謹的詮釋及現行屋宇署相對保守的執法政策，很多為配合家居使用的、合理的及必需的設施亦經常被視為「違例」。簡單如外牆冷氣機支架及家居防盜鐵閘，甚或改裝開放式廚房等。雖然《建築物條例》的「小型工程監管制度」已提供簡化的法定程序，在私人樓宇進行小規模的建築工程，但針對現存「違例建築工程」仍然繼續沿用「舊有」單一的「清拆」執法政策處理，不可能合理解決這存在多年的「僭建」問題。

香港中環康樂廣場1號怡和大廈8樓801室

Suite 801, 8/F Jardine House, 1 Connaught Place, Central, Hong Kong

Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612 E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk



學會建議政府應從以下方向及原則重新制訂一套「適時」、「務實」的執法政策：

1. 認真檢視及區分「違例建築工程」的性質

把一些嚴重「違例」、「違規」及對整體樓宇安全、衛生、環境構成明顯及嚴重不良影響的建築工程與那些只屬於小型或非常簡單的「改動」或「安裝」，而它們的存在並不構成「明顯及嚴重不良影響」的工程分類。

針對前者嚴重「違例」、「違規」的工程如於天台「違例」加建、外牆擴建、挖掘地庫等工程，則應沿用現有政策並且加大力度集中執法及取締。

而對後者只屬小型及「技術性」違規而又可被視為家居適意設施或改動，則以一套較彈性的政策處理，在合理情況下予以保留。

2. 訂立一套適用於現有樓宇改裝工程的獨立安全及衛生「標準」

《建築物條例》的精神在於規管樓宇的安全、衛生及環境。可是法例及相關設計及建造標準在過去數十年不斷更新提升。以現行最嚴謹的標準去規管多年甚或數十年前興建的樓宇，已做成不少技術的困難。如單一以現行標準去衡量多年前建成的「工程」是否「違規」，因此所出現的矛盾顯然而見。學會建議應全面制訂一套適用於舊樓改動工程的設計及建造標準以評估相關的改動、改裝工程是否可達到一個因應樓宇狀況、樓齡及使用性質的安全及衛生水平。

3. 訂立一套全面的檢核制度，適度「規範」現存「違規」工程

在通過認可建築專業人士，以新的安全、衛生「標準」評估有關「工程」，達標者可通過一套新的檢核制度予以長遠保留。同時容許一些未能達標工程，通過適度改善或修改，同時予以檢核及保留。其餘，則按序執法及取締。此安排應可大大減少對市民的不必要困擾及「違規」工程數量。

香港中環康樂廣場1號怡和大廈8樓801室

Suite 801, 8/F Jardine House, 1 Connaught Place, Central, Hong Kong

Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612 E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk



THE HONG KONG INSTITUTE OF
SURVEYORS

配合強制驗樓及小型工程制度的實行

以上建議方案，可通過強制驗樓計劃的定期（十年）驗樓工作對大廈或相關工程跟進，保證整體樓宇的安全及衛生水平，而相關的改善工程亦可透過小型工程制度進行。

—完—

關於香港測量師學會

香港測量師學會是香港唯一的測量專業組織，成立於 1984 年，截至 2012 年 11 月，會員人數達 8,434 人，其中專業會員佔 5,615 人。學會的工作主要是制訂專業服務的標準，包括制訂專業守則、釐訂加入專業測量師行列的要求，並鼓勵會員透過持續專業進修以增進專業技能。

學會在政府訂定政策方面擔當重要的諮詢角色，並十分關注影響測量專業的事務。我們曾向政府提供的意見包括樓宇僭建問題、樓宇安全運動、物業管理問題、城市規劃及發展策略、建築質素和房屋問題，並就樓宇面積的量度標準發出指引。

詳情請瀏覽學會網頁：<http://www.hkis.org.hk>。

傳媒查詢，請聯絡：

香港測量師學會
傳訊經理
茹詠詩小姐

電話：2526 3679

傳真：2868 4612

電郵：media@hkis.org.hk

香港中環康樂廣場1號怡和大廈8樓801室

Suite 801, 8/F Jardine House, 1 Connaught Place, Central, Hong Kong

Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612 E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

香港測量師學會