

# 什麼是 僭建物



## 什麼是僭建物？

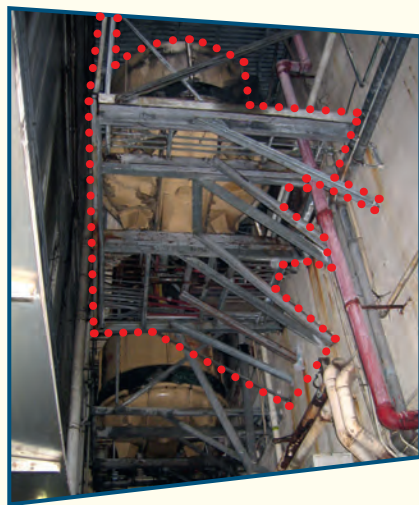
一般而言，僭建物是指違例建築工程，包括：

- 凡未經建築事務監督事先批准及同意而進行的樓宇外部的建築工程，以及樓宇內部而涉及建築物的結構的加建或改動工程；或
- 未有根據《建築物條例》(第123章)所訂的「小型工程監管制度」的簡化規定而進行指定為小型工程的建築工程；或
- 在樓宇內部進行而不涉及建築物的結構，但未能符合建築物規例就建築工程所訂的建築標準的改動或加建工程。

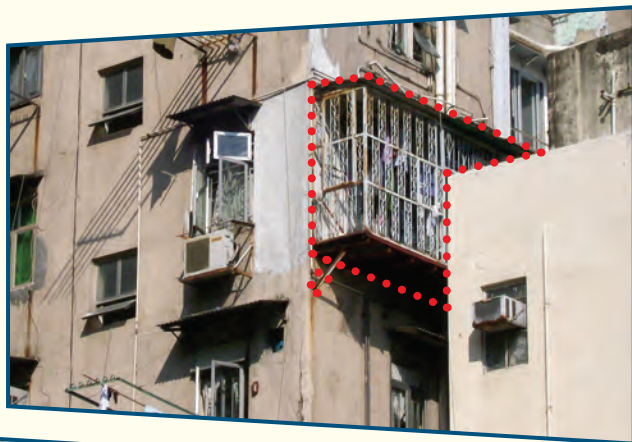
## 一般常見違例建築工程



簷篷



附建在外牆的冷氣機/  
冷卻塔支承架



懸掛在外牆  
的鐵籠



大型招牌



天台的僭建物



平台的僭建物



地下天井的僭建物

違規的密封露台



樓梯的圍牆開鑿洞口



違規的分間單位工程



阻礙走火通道的鐵閘

## 一般常見違例建築工程



違規的大型玻璃嵌板



原有批准花槽上加建圍封窗戶

## 豁免審批建築工程

《建築物條例》第41(3)條訂明，除排水工程、《建築物條例》附表所列地區內的土地勘測、地盤平整工程、或「小型工程」外，建築工程如不涉及任何建築物的結構，可毋須事先向建築事務監督申請或經其批准，及委任相關建築專業人士及註冊承建商，在任何建築物內進行。

上述豁免亦適用於《建築物條例》第41(3B)條所述的指定豁免工程，以及符合《建築物條例》第41(3C)條訂明的條件而屬「小型工程」以外的任何建築物內的排水工程。

上述建築工程或排水工程統稱為「豁免審批建築工程」；然而「豁免審批建築工程」不可在違反《建築物條例》下訂立的規例的情況下進行。

## 常見豁免審批建築工程例子



個別單位入口而無阻礙走火通道的  
金屬鐵閘



輕質板間隔牆

## 小型工程

指定為小型工程的建築工程，無須事先獲得建築事務監督的批准和同意便可展開，但須要按照「小型工程監管制度」的簡化規定而進行，包括委任訂明建築專業人士及/或訂明註冊承建商。有關「小型工程監管制度」的詳情，請參考屋宇署發出的「小型工程監管制度之一般指引」。

## 進行建築工程，業主必須注意

任何建築工程，如建造、修葺、拆卸、改動及渠務等工程，屬《建築物條例》規管，除非是豁免審批工程，業主應按法例規定委任認可人士及註冊結構工程師(如有所規定)製備圖則，獲得建築事務監督批准及同意展開工程後，才可由註冊承建商按照批准圖則進行工程；或

(如屬小型工程)透過於2010年12月31日全面實施的「小型工程監管制度」，委任訂明建築專業人士及/或合適訂明註冊承建商去進行相關的小型工程。

任何建築工程，包括小型工程及「豁免審批建築工程」，都必需在不違反《建築物條例》下訂立的規例的情況下進行。



## 進行違例建築工程屬嚴重罪行

根據《建築物條例》，任何人未事先得到建築事務監督的批准及同意而進行建築工程（小型工程除外），即屬犯罪，一經定罪，可被處罰款400,000元及監禁2年，並按獲法庭信納該罪行持續的每一天，另處罰款20,000元。

根據《建築物條例》，任何人在安排展開或安排進行小型工程時，如明知而沒有按規例規定就該小型工程委任所須的訂明建築專業人士及/或訂明註冊承建商，即屬犯罪，一經定罪，可被處第6級罰款（目前為100,000元）。

## 清拆違例建築工程的命令

建築事務監督可發出清拆命令，著令業主在指定期限內清拆有關的僭建物，或糾正有關違例情況，並可將命令在土地註冊處登記於有關物業業權記錄上。

假如有關工程未能在限期內進行，建築事務監督可向無合理辯解而不遵從命令的業主提出檢控，一經定罪，違例者可被處罰款200,000元及監禁1年，並按獲法庭信納該罪行持續的每一天，另處罰款20,000元。

建築事務監督亦可安排政府承建商進行有關工程，然後向業主收回工程費，另加監督費。

## 更認識你的物業

市民可親臨屋宇署位於九龍油麻地海庭道11號西九龍政府合署北座屋宇署總部2樓的樓宇資訊中心查閱樓宇批准圖則或小型工程完工記錄資料，或透過互聯網進入屋宇署的“百樓圖網”系統 <https://bravo.bd.gov.hk>，於網上查閱。

有關服務詳情可瀏覽

<https://www.bd.gov.hk/tc/resources/online-tools/BRAVO-online-building-records/index.html>

業主如欲清拆僭建物或進行樓宇修葺工程，應就所需的適當步驟徵詢訂明建築專業人士的意見，包括委任訂明註冊承建商進行所需工程。訂明建築專業人士/訂明註冊承建商名冊，可於屋宇署的網頁查閱。

<https://www.bd.gov.hk/tc/resources/online-tools/registers-search/registrationsearch.html>

## 查詢

如有任何關於僭建物或「小型工程」的查詢，請瀏覽屋宇署網頁

<https://www.bd.gov.hk> 或透過以下途徑與屋宇署聯絡：

- 郵遞地址       ：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  
電郵地址       ：enquiry@bd.gov.hk  
電話熱線       ：2626 1616 (由「1823」接聽)