

業主主動維修 大眾安居毋憂



檢查牆身



妥善保養窗戶



檢查及維修渠管



清拆僭建



業主主動維修 大眾安居毋憂

永久保用注意事項：

- 檢查牆身、天花、樑柱
- 正確使用和妥善保養窗戶
- 檢查渠管
- 不要僭建
- 清拆現存僭建物
- 定期檢驗及維修

貴重物品務必珍惜

普通貨品你也懂得愛護，何況是你的物業？

樓宇業主須愛護自己的物業，確保居住環境符合樓宇安全和衛生標準。



不可僭建

- 業主為樓宇進行任何改動或加建工程前，除豁免審批的工程外，必須事先獲得建築事務監督(屋宇署)批准圖則，並取得展開工程的同意書。
- 如工程屬於「小型工程監管制度」所指定的小型工程，業主可遵從該制度的簡化規定進行工程，而無須事先獲得屋宇署批准和同意。
- 業主及佔用人不得僭建或違例進行分間樓宇單位（俗稱「劏房」）的工程。

屋宇署的措施

- 業主如在明知的情況下未獲屋宇署的批准及同意而進行建築工程（小型工程及豁免審批工程除外），可被檢控，一經定罪，最高可判處：
 - 罰款400,000元及監禁2年；以及
 - 每天罰款20,000元。
- 業主如明知「小型工程監管制度」規定須委任訂明建築專業人士及/或訂明註冊承建商進行小型工程，卻不遵從規定，可被檢控，一經定罪，最高可判處罰款100,000元。





清拆僭建物

- 業主應主動拆除僭建物及糾正與「劏房」相關的違規建築工程。

屋宇署的措施

- 屋宇署可向以下業主發出法定清拆令：
 - 僭建物所處單位的業主；
 - 如僭建物は搭建於某一單位但與另一單位相連，以及有關僭建物は由該另一單位的業主使用，則向該另一單位的業主發出法定清拆令；
 - 如僭建物は招牌，則按以下優先次序發出法定清拆令：
 - (1) 招牌為其豎設的人；
 - (2) 收取招牌租金的人；
 - (3) 招牌豎設所在處所的業主。
- 屋宇署可把法定清拆令在土地註冊處註冊。
- 業主如無合理辯解而沒有遵從法定清拆令，可被檢控，一經定罪，最高可判處：
 - 罰款200,000元及監禁1年；以及
 - 每天罰款20,000元。
- 對於根據現行執法政策不屬「須優先取締」類別的僭建物，屋宇署可向有關業主發出警告通知，並把該通知在土地註冊處註冊。該通知只會在業主拆除有關僭建物後方予註銷。把警告通知註冊，旨在鼓勵業主主動拆除有關僭建物，亦可為物業準買家提供消費保障。



業主齊合作

- 業主應與業主立案法團合作，以便為樓宇進行檢驗、勘測、修葺工程或拆除樓宇公用部份的僭建物。

屋宇署的措施

- 業主如無合理辯解而阻礙業主立案法團進行為遵從屋宇署命令或通知所需的檢驗、勘測、工程或其他行動，可被檢控，一經定罪，最高可判處**罰款10,000元**及**監禁6個月**。
- 業主如無合理辯解而拒絕分擔為遵從屋宇署命令或通知所進行的檢驗、勘測、工程或其他行動的費用，可被檢控，一經定罪，最高可判處**罰款25,000元**。
- 屋宇署亦可安排其委任的顧問公司和承建商進行所需的檢驗、勘測或工程，然後向業主/業主立案法團收回檢驗、勘測或工程的費用和監督費，以及徵收不超過有關費用20%的附加費。





更認識你的物業

- 業主可查閱經批准的圖則及小型工程完工記錄資料，以確保任何建築工程都符合《建築物條例》的規定，包括確定有關樓宇單位是否有僭建物。

屋宇署的措施

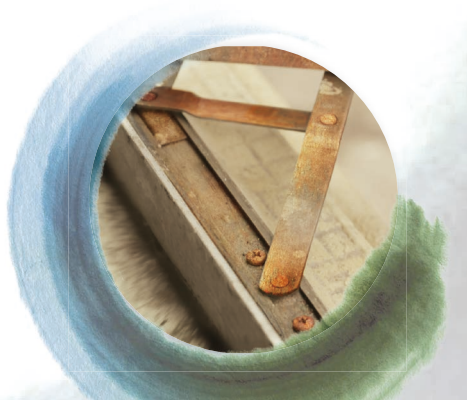
- 市民可在繳付訂明費用後，查閱經批准的圖則及小型工程完工記錄資料，或索取這些資料的核證副本或非核證副本。市民可親臨屋宇署位於九龍油麻地海庭道11號西九龍政府合署北座屋宇署總部2樓的樓宇資訊中心，或透過互聯網進入屋宇署的「百樓圖網」系統 (<https://bravo.bd.gov.hk>)，查閱這些資料。



妥善保養

業主應主動……

- 定期及妥善保養樓宇、私家街道及緊急車輛通道。
- 聘請合資格建築專業人士或物業管理公司，以落實有關的保養計劃。
- 避免不正確使用或違例改動樓宇、街道及緊急車輛通道。



屋宇署的措施

- 推行強制驗樓計劃，規定業主須委任一名註冊檢驗人員，就有關樓宇的公用部分、外牆及伸出物/招牌進行訂明檢驗，以及委任一名註冊承建商在一名註冊檢驗人員的監督下，進行檢驗後認為需要的訂明修葺工程。
- 推行強制驗窗計劃，規定業主須委任一名合資格人士，就有關樓宇/處的所有窗戶進行訂明檢驗，以及委任一名註冊承建商在一名合資格人士的監督下，進行檢驗後認為需要的訂明修葺工程。
- 推行樓宇安全貸款計劃，為有財政困難的業主提供協助。
- 可發出法定命令，着令業主妥善維修樓宇、渠管、斜坡、私家街道、緊急車輛通道及樓宇其他的公用部份。
- 業主如無合理辯解而沒有遵從法定修葺令、勘測令或強制驗樓的法定通知，可被檢控，一經定罪，最高可判處：
 - 罰款50,000元及監禁1年；以及
 - 每天罰款5,000元。
- 業主如無合理辯解而沒有遵從強制驗窗的法定通知，可被送達定額罰款1,500元的罰款通知書；屢犯者更可被檢控，一經定罪，最高可判處：
 - 罰款25,000元及監禁3個月；以及
 - 每天罰款2,000元。
- 可安排其委任的顧問公司和承建商進行所需的檢驗、勘測或工程，然後向業主收回檢驗、勘測或工程的費用和監督費，以及徵收不過有關費用20%的附加費。



屋宇署熱線

Buildings Department Hotline

2626 1616

(由「1823」接聽 handled by "1823")

<https://www.bd.gov.hk>

11 / 2014