

# 發展局提出修訂《建築物條例》 針對違例業主提高罰則及訂新罪行

香港近年發生多宗舊樓石屎墜落事故，紅山半島多間獨立屋更被揭發涉及僭建等違規工程，加上樓齡超過40年的大廈不斷增加等，香港社會廣泛關注舊樓維修和僭建問題。為針對安全隱患，特區政府發展局昨日提出修訂《建築物條例》，針對不遵從強制驗樓和涉及嚴重僭建物的業主提高罰則及訂立新罪行，並引入定額罰款、降低檢控門檻和公訴程序定罪，以提升阻嚇力。不過，市民日常生活相關的遮篷、晾衣架等，則不再視為僭建物，容許經註冊建築專業人士或註冊承建商檢核後予以保留。

●香港文匯報記者 吳健怡

# 拒驗樓擬罰款6000 涉嚴重僭建物罰30萬元



樓齡超過40年的大廈不斷增加，香港社會廣泛關注舊樓維修和僭建問題。圖為舊樓林立的深水埗。資料圖片

## 發展局修訂建築物條例建議

### 加快樓宇檢驗和修葺

1. 引入定額罰款，不遵辦驗樓通知發出6,000元定額罰款，不遵辦驗窗通知定額罰款由1,500元提升至3,000元
2. 不遵辦驗樓及驗窗通知和命令，最高罰則增加4倍，由5萬元增至20萬元，維持監禁1年；不遵辦驗窗通知罰款則由2.5萬元增至10萬元，維持監禁3個月
3. 妨礙樓宇檢驗或維修，罰款由1萬元提升至2.5萬元
4. 引入新罪行，逾期未遵辦驗樓及驗窗或法定命令，以致樓宇外牆、伸出物或窗戶因損壞造成傷亡或財物損毀，最高罰款30萬元及監禁1年

### 提高嚴重僭建物罰則及降低檢控門檻

1. 針對僭建地庫、圍封天台等嚴重僭建物，提高罰則至30萬元及監禁兩年
2. 降低檢控門檻，刪除條例中「明知」字眼，未向屋宇署呈交圖則及未獲批准便展開僭建工程，只要有合理懷疑即可提出檢控
3. 引入新罪行及和可公訴程序定罪安排，業主修例後物業有嚴重僭建物，不論是否由該業主搭建均屬違法，循公訴程序定罪，最高罰款應高於100萬元，協助違法等同犯罪

### 放寬小型僭建物

1. 新增更多「指定豁免工程種類」，指定高度以下可收合的遮篷和晾衣架等不再視為僭建物
2. 整合現行市區檢核計劃，容許業主在修例前已搭建的小型僭建物，只要註冊承建商或專業人士一次性或定期檢核後可予以保留。首三年設寬限期，三年後逐步執法

資料來源：發展局 整理：香港文匯報記者 吳健怡

發展局建議修例，加快樓宇檢驗和修葺，理順處理僭建物政策和提升建築工程安全。發展局發言人表示，由於強制驗樓和驗窗計劃的遵辦率有欠理想，如涉及公用部分的驗樓通知遵辦率僅有四成，故建議引入定額罰款，不遵辦驗樓通知可發出6,000元定額罰款，不遵辦驗窗的定額罰款則由1,500元提升至3,000元。

同時，涉及外牆或其伸出部分的強制驗樓通知，建議最高罰則由5萬元增至20萬元；不遵辦驗窗通知罰款則增至10萬元。妨礙樓宇檢驗或維修罰款2.5萬元，並引入新罪行，樓宇未遵辦驗樓期間導致傷亡或財政損毀，最高可罰款30萬元及監禁1年（見表）。

發言人表示，定額罰款向社會發出信息，不遵辦通知有即時後果，以往法庭裁決的罰則偏低，相信修例後法庭判刑時會考慮提高罰款額，而特區政府軟硬兼施，既施加罰則，另一方面會支援業主進行驗樓工程。

去年的大暴雨曝露豪宅紅山半島存在不少

僭建問題，發言人表示，圍封天台搭建物、僭建地庫、搭建平台/後巷構築物等嚴重的僭建，會威脅公眾安全，必須予以取締，故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，增至30萬元及監禁兩年，再次定罪則提高至60萬元及監禁兩年，並建議法庭量刑時參考物業大小，意味著豪宅罰則較重。

### 倡刪「明知」字眼 降搭建僭建物檢控門檻

另外，現有條文列明「明知」未獲屋宇署批准搭建僭建物屬違法，發展局建議刪除「明知」字眼，降低檢控門檻，即只要未向屋宇署呈交圖則以獲得批准便展開僭建工程，屋宇署有合理懷疑即可提出檢控，業主及註冊建築專業人士不能以「不知情」為免責理由。

### 指定高度晾衣架 不再列僭建物

在小型僭建物方面，發展局建議以體恤

態度合情合法處理，更多與市民日常生活相關且風險低的工程，如指定高度以下的可收合遮篷、晾衣架等，會納入指定豁免工程種類，部分已搭建的小型僭建物如符合指定尺寸的簷篷、冷氣機支架、圍封露台、招牌等，只要註冊建築專業人士或註冊承建商進行一次性檢核便可保留，招牌則須定期檢核。

發展局建議設3年寬限期，屋宇署之後才對未檢核的小型僭建物採取執法行動。發言人解釋，晾衣架等僭建物執法會擾民，且風險較低，應該集中資源處理嚴重僭建物。

發展局又建議，對修例後進行的小型工程或未檢核的現存小型僭建物，不遵辦清拆令引入一萬港元定額罰款，並新增再次定罪罰則，若定額罰款後仍不清拆可提出檢控，首次定罪最高罰則維持20萬元及監禁一年，但建議加入新條文，再次定罪最高罰款額增至40萬元及監禁一年。

## 議員倡政府增援舊樓業主遵辦命令

香港文匯報訊 對發展局就政府建議修訂《建築物條例》，一直關注舊式樓宇安全的民建聯立法會議員鄭泳舜認為，特區政府應推出更多支援舊式樓宇業主措施，支援業主應對驗樓與未能遵辦相關命令情況，讓沒有申請樓宇更新大行動資助計劃的業主也可以獲得如市建局「招標妥」服務，為業主提供遵辦工程的價格參考和建議。

### 冀油尖旺深水埗速推聯廈聯管

鄭泳舜表示，九龍西油尖旺與深水埗是全港最多「三無大廈」區域，全港3,000幢「三無大廈」中，有四分之一集中在九龍西，約700多幢。面對政府擬加強對不遵辦驗樓和清拆令業主的罰則，他期望特區政府在這兩區加快推行聯廈聯管計劃，讓物業管理公司協助三無大廈或法團不運作的舊樓業主，籌組遵辦驗樓與維修樓宇等工程。

他又期望發展局考慮在市建局樓宇更新大行動2.0下，再增加受資助名額，由發展局統籌，屋宇署、民政事務總署、市建局等協作，篩選可代辦工程樓宇，或協助他們申請市建局的資助。他建議在篩選支援目標樓宇時，把割房和賓館同時林立的舊式樓宇列作優先考慮，又期望局方在推動修例工作時要做好解說工作，讓舊式樓宇業主知道自己責任的同時，也讓他們知悉尋求支援的渠道。

民建聯立法會議員劉國勳亦支持修例，認為修例建議反映政府認真檢討這條已實施近70年的法例，令條例與時並進，在目前老舊大樓不斷增加下，可多管齊下加強樓宇安全。

他認為，特區政府過去對不遵從驗樓、驗窗令的業主太寬容，加上檢控需時，令違規業主一直拖延，今次引入定額罰款可免除繁複的程序，相信有助減少業主拖延驗樓要求，並期望政府集中資源處理嚴重或具潛在危險樓宇。

## 擬重啟新界村屋僭建物一次性申報計劃

香港文匯報訊（記者 吳健怡）特區政府針對新界村屋僭建情況，2012年曾就已建成的僭建物推出一性申報計劃，有村民和立法會議員有意見認為當年申報期過短。為此，發展局提出重啟申報計劃，讓當年未有申報的業主作出申報，並沿用舊有計劃的安排。

由於新界村屋位處鄉郊，人口較少，與市區密集環境不同。特區政府因應新界村屋的歷史和獨特情況作特殊安排，於2012年4月推行一性申報計劃，集中資源處理性質嚴重的僭建物。

當時，為提供充分時間予新界村屋業主作出安排，申報資料時無須即時提交安全證明

報告，可於申報後六個月內委聘合資格人員檢驗有關構築物，向屋宇署提交首份安全證明報告，業主亦可選擇申報僭建物資料時一併提交首份安全證明報告。

### 所申報僭建物須定期安檢

不過，申報期同年12月完結，發展局發言人昨日表示，為回應村民和立法會議員意見，建議重啟計劃，沿用舊有安排，包括只適用於2011年6月28日前已搭建的僭建物，以及申報僭建物須定期進行安全檢查。

此外，為提升建築安全，針對直接涉及嚴重傷亡事故工程者，發展局提出參考《職業

安全及健康條例》，引入可公訴罪行，將最高罰則由100萬元提升至1,000萬元，監禁維持3年，並建議賦權屋宇署要求會面進行搜查和根據手令扣押文件等，並就拒絕會面或提供工程監管文件引入新罪行，讓屋宇署有足夠調查證據權力，此做法同樣適用於處理涉及僭建物的個案。

發言人表示，須優化註冊承建商的註冊和紀律處分制度，包括將續期年期由3年延長至最多5年，回應業界希望有更長經營期，以鼓勵長遠投資及行業健康發展，另提出上調紀律處分最高罰則，由25萬元增至40萬元，並容許紀律委員會以多於一項懲處，以提高阻嚇力。

## 涉財困引發欠薪工潮 保華3房協項目易手

香港文匯報訊（記者 王偉）承建逾20項香港特區政府工務及公營房屋工程的建造業龍頭企業保華建築集團，近年陷入財政困難，引發連串欠薪工潮，更被供應商、判分公司入稟高等法院追討欠款，保守估計逾億元。香港房屋協會已於上月底和保華達成協議，委聘新承建商接手原由保華負責的3個房協項目。有工會代表讚揚房協果斷出手，並希望新承建商盡量留用原有判分商，以免影響工友的生計。

保華承建房協的3個項目，分別為粉嶺百和路、洪水橋第二期專用安置屋邨，以及安達臣道居屋「朗然」，其中「朗然」和粉嶺百和路地盤已先後發生判分商與工人追討欠薪事件。房協正安排更換合約，就上述三個項目委聘新承建商，保華承諾會盡快交接未完成的工程。房協強調，一直按合約和既定程序向保華支付工程費用，已要求保華妥善處理欠薪問題。

### 工會倡優先保障欠薪工友和供應商欠款

一直跟進保華欠薪事件的工聯會屬會、香港建造業總工會理事長周思傑在接受香港文匯報訪問時表示，房協的做法不失為好辦法，在保華明顯財困，各方欠款雪球愈滾愈大，工程難如期推進的情況下，果斷更換總承建商，「雖然換公司，執手尾一定比原工程款貴很多，但總好過在明知道保華難以如期完成工程的情況下拖下去。」

### 盼新承建商盡量留用原有判分商

他希望房協關注更換承建商後，現有地盤工人的去留問題，希望

房協要求新承建商盡量留用原有的判分商，又希望房協關注保華在相關地盤中拖欠工人、判分商和供應商薪酬和費用的問題，不能僅僅按合約支付完保華款項就不予理會，「在保華不能完成工程的情況下，應担起相應款項，優先保障欠薪工友和供應商欠款。」

他又關注到工業安全問題，「做開的工程換承建商和工人，在不熟悉和追趕工期的情況下，發生意外風險會增加，房協應在新合約中加入足夠安全監管條件。」

繼建造業龍頭項祥記集團早前清盤，保華建築又面對財困，周思傑期望特區政府給予保華一定的扶持，「那麼大的集團一倒就是災難，會有大量供應商、判分商被拖垮倒閉，引發大量工人失業欠薪事件。若能給保華一定支援、撥過難關，就能夠最大程度減少連鎖倒閉潮，減少行業震盪。」

對接連有建造業龍頭集團財困，他認為主要由於整體經濟和房價齊齊下跌，私樓市場工程減少了三分之二，加上這些龍頭公司在其他領域投資損手等，導至資金鏈斷裂。不過，他相信欠薪情況會逐漸減少，「還是有不少審慎理財、量入為出的公司財政穩健。畢竟有足夠政府工程支撐市場，相信現在只是建造業法弱留強階段。」

除房協的項目外，保華近年爆發的欠薪潮，還包括機管局港珠澳大橋香港口岸智能停車場地盤、香港科技大學學生宿舍地盤、東涌第27區居屋發展計劃工程、大潭水塘道工程香港國際學校學生活動中心的冷氣及電力等工程、港島路政署渠務工程等。由於涉及眾多工務工程，特區政府也關注保華建築集團的運作情況，發展局、房屋署等多個部門人員已舉行會議，由財政司副司長黃偉綸統籌，就如何應對保華未能如期按時完成工程作商討並制定方案。

## 會見金融界

# 憲法基本法 共同構成的特區憲制秩序



香港特區政府發展局昨日在社交平台發帖表示，局長甯漢豪日前與香港中國金融協會代表會面，向他們介紹兩個大型造地項目——北部都會區和交椅洲人工島的進展情況。甯漢豪表示，十分高興能夠與來自金融界的代表會面交流，並欣慰他們對三個片區開發試點的融資安排反應正面。

圖：發展局FB圖片