

概述香港民間建築工程的監管

2016.04.08

投影片 1

A1

ASUS, 2015/12/28

建築工程安全和質量事故實例

1994 彌敦道一樓宇拆卸中 局部倒塌, 奪6人性命

The partial collapse of a building under demolition at Nathan Road, which claimed six lives in September 1994 prompted both the government and the private sector to take a critical look at the arrangements and resources available for supervising building works in general and demolition works in particular. In parallel, with improvements to administrative procedures, the BD reviewed the law and other measures to strengthen the Building Authority's capacity in monitoring the practices and performance of the construction industry, in particular the building professionals and building contractors. Legislative proposals for change was drawn up by the end of 1994.

1995



永安大廈在1994年拆卸期間倒塌
Collapse of the Wing On Building during demolition in 1994

地盤安全監督

1997-1998年期關, 不合規格短樁事故



2000

基礎工程質量監督 QUALITY SUPERVISION FOR FOUNDATION

1997年至1998年期間, 一連串有關不合規格樁柱工程的事件曝光。屋宇署為加強監管樁柱工程的質量, 於2000年6月引入有關基礎工程質量監督的規定, 其後並把相關規定納入地盤監督作業守則內。

In 1997 and 1998, a series of scams related to substandard piling works surfaced. In order to strengthen the control on the quality of piling works, quality supervision of foundation works was introduced in June 2000 and was subsequently incorporated into the Code of Practice for Site Supervision.



訂立基礎工程質量監督措施
Introduction of quality supervision for foundation works

質量監督

建築工程安全和質量事故實例

2000年期間, 不合規格短泥釘 事故



質量監督

2010年期間, 土瓜灣一棟舊 樓倒塌



樓宇老化失修和小型工程監管

建築工程安全事故實例

上環工地桩基礎施工引致鄰近大樓傾斜



聯合道臨時鐵板樁工地崩塌(1981)



建築(斜坡)工程安全事故實例

1976秀茂坪鬆散填土坡崩塌 –
18人死亡



寶珊道塌坡(1972) – 67人死亡



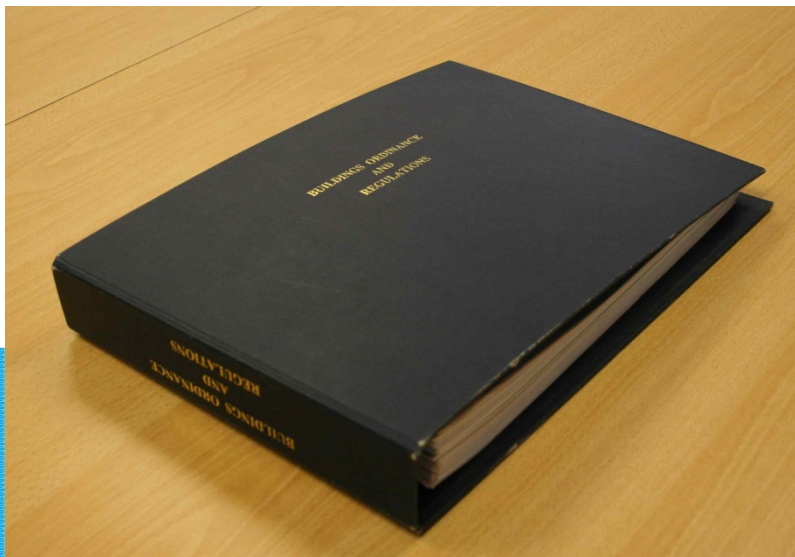
1994觀龍樓擋土牆崩塌– 5人死亡

概述香港民間建築工程的監管

- 新建建築工程監管

對民間建築工程管制之法律依據

- 香港法例第一二三章，建築物條例。(於1980年間之修訂，首次加入岩土工程管制條文。)
- 相關法例
 - ❖ 建築物(管理)規例
 - ❖ 建築物(建造)規例
 - ❖ 建築物(規劃)規例



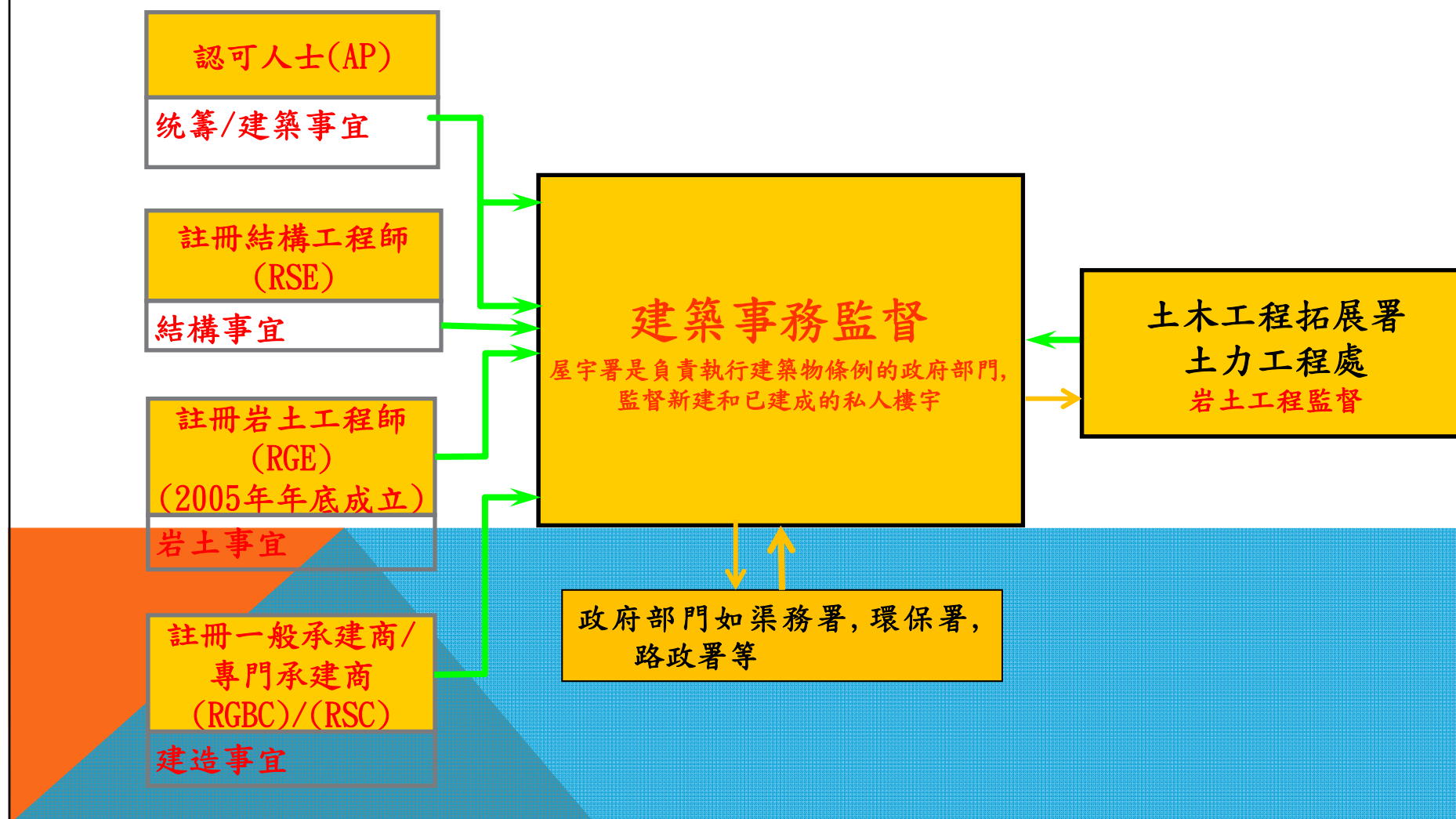
民間新建建築工程監管

透過法例賦予屋宇署/土力工程處的權力，對民間新建建築工程和現有建築樓宇加以監管達到基本安全和衛生標準。

執行：

- 審核和批准建築工程設計圖則
- 審核和同意建築工程施工
- 監察監管施工
- 審核和批准建築物發展項目入住許可
- 發出指令和提出檢控/紀律處分

參與民間建築工程監管主要政府部門/專業人員

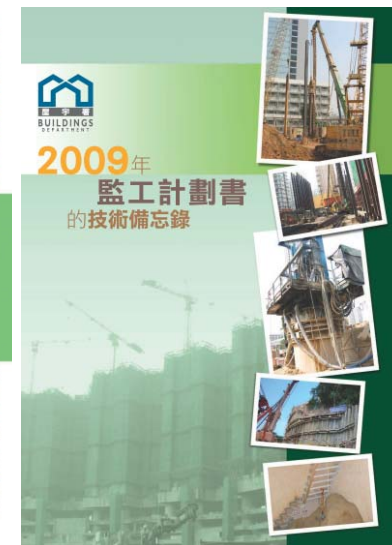


民間新建建築工程監管

地盤監工計劃書(SITE SUPERVISION PLAN)

在未頒佈執行有監工計劃書之前, 對新建建築工程:

- 建築條例只列明 AP/RSE/RGE定期巡視, RGBC 不間斷監工; 但次數頻率和事項未有列明權責不清
- 牽涉安全事項管理監工不明確



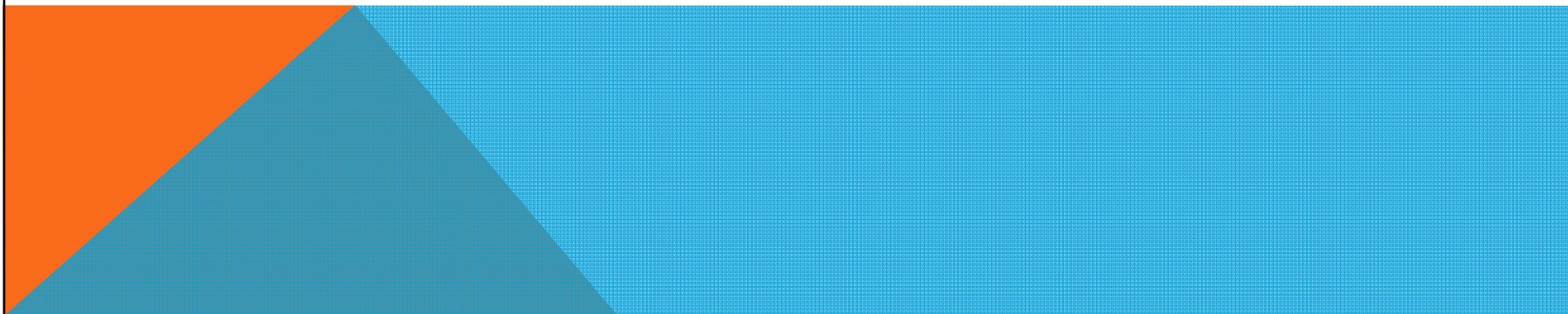
于 2005 年 12 月 31 日起, 建築工程須按照《建築物條例》修改 條例, 頒佈根據「地盤監督作業守則」和「監工計劃書的技術備忘錄」內訂明的要求執行「地盤監工計劃書」(Site Supervision Plan) 的技術監工程序的進行

民間新建建築工程監管 地盤監工計劃書(Site Supervision Plan)

目的

- 確保建築工程或街道工程是按照 《建築物 條例》和 批准圖則 來施工 。
- 控制由工程而引致的危險，減輕危害在地盤的工人安全;地盤附近所有的人士；及毗鄰的建築物和 工地 安全。
- 檢查有關設計所作的假定是否符合地盤的實際情況 。

AP/RSE/RGE須聯同承建商，按照每項建築工程的特性及規模大小 製訂合適的「地盤監工計劃書」並必須於申請每項建建築工程「開工同意書」(Consent)時同時提交，否則屋宇署不會發出開工同意書



民間新建建築工程監管

地盤監工計劃書(Site Supervision Plan)

以下類型建築工程必須提交「地盤監工計劃書」

(a) 建築工程的類型

(i) 拆卸

(ii) 現場土地勘測工程

(iii) 基礎

(iv) 地盤平整

(v) 斜坡/擋土牆/地下設施修葺

(vi) 隧道工程

(vii) 上蓋結構

(viii) 幕牆/覆蓋層

(ix) 加建及改動

(x) 挖掘與側向承托

(xi) 樁帽/地腳/地庫

(b) 街道工程

註冊專門承建商

- 拆卸工程 (Demolition)
- 基礎工程 (Foundation)
- 現場土地勘測工程 (Ground Investigation Field Works)
- 地盤平整工程 (Site Formation)

註冊一般承建商

民間新建建築工程監管 地盤監工計劃書(Site Supervision Plan)

假如符合下述提出的每一類工程所有準則，便毋須就有關的建築工程提交監工計劃書。

拆卸：如 建築物不在所列明地區半山區內；建築物的總高度不超過 10 米；建築物的樓層高度不超過 5 米；建築結構的任何結構構件的跨距不超過 6 米；建築物內沒有跨度超過 1 米的懸臂式結構；該建築物的 5 米範圍內沒有其他建築物或街道等。

地盤平整：如地段邊界以外 10 米線為界的區域內，整體坡度在 任何方向都少於 15 度；沒有超過 30 度 或高於 1.5 米的斜坡/擋土牆；將不建造高於 1.5 米的擋土牆或台階式擋土牆等。

挖掘：如挖掘深度少於 2.5 米；及從挖掘基線的周邊向地面水平之間成 45 度角的縱 切面範圍內，沒有道路、建築物、其他構築物，超 過 30 度的斜坡，或直徑為 75 毫米或更大的自來水管等。

上蓋結構：如建築物的總高度不超過 10 米；建築物的任何結構構件的跨度不超過 6 米等。

排水工程：所有排水工程。

改動及加建工程：不涉及拆卸或更改結構的工程。

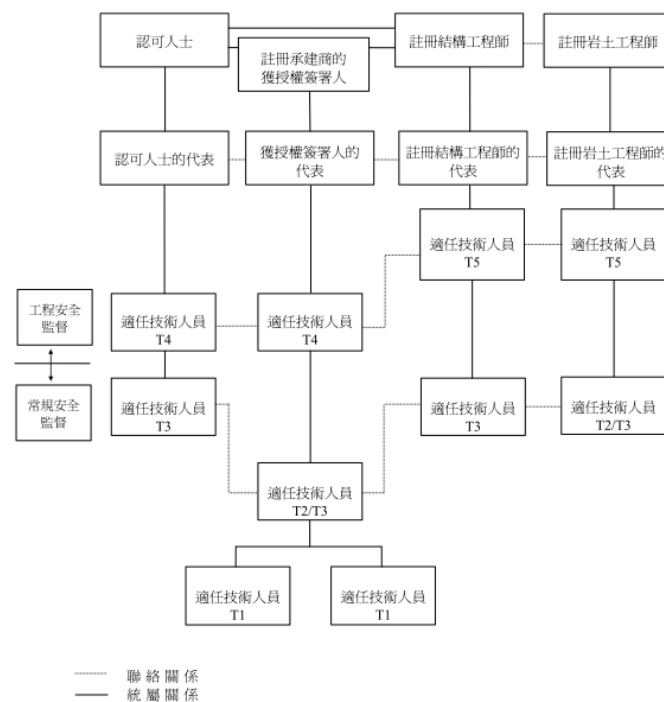
建築物修葺工程：所有建築物的修葺工程。

民間新建建築工程監管 地盤監工計劃書(Site Supervision Plan)

監工計劃書 內容

- 「認可人士」(AP)、「註冊結構工程師」(RSE), 註冊岩土工程師」(RGE)和「註冊一般承建商」(RGBC) 和註冊專業承建商RSC 均委派「適任技術人員」(TCP) 執行。
- 適任 技術人員名字資歷及最少的檢查頻率
- 適任 技術技術人員的責任和職責符合頒佈作業守則和技術備忘錄

圖 4.1 安全管理架構的例子



民間新建建築工程監管 地盤監工計劃書(Site Supervision Plan)

工地監督基本要求

表 1 不同類型的建築工程或街道工程的最低監督要求

		適任技術人員的職級及最低的檢查頻率水平																							
建築工程及街道工程的類型		註冊承建商的工作班子						認可人士的工作班子						註冊結構工程師的工作班子						註冊岩土工程師的工作班子					
		T1	T2	T3	T4	T5	獲授權簽署人	T1	T2	T3	T4	T5	認可人士	T1	T2	T3	T4	T5	註冊結構工程師	T1	T2	T3	T4	T5	註冊岩土工程師
現場土地勘測工程		5	-	-	4	-	1	-	-	3	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	4	1
涉及顯著岩土工程成分的建築工程(備註4)	地基(備註5)	5	5	-	4	-	1	-	-	4	2	-	1	-	-	5	-	4	1	-	-	5	-	4	1
	其他	5	4	-	4	-	1	-	-	4	2	-	1	-	-	4	-	3	1	-	-	5	-	4	1
基礎工程(涉及顯著岩土工程成分的地基工程除外)		5	5	-	4	-	1	-	-	4	2	-	1	-	-	5	-	4	1	-	-	-	-	-	-
所有其他建築工程(小型工程除外)或街道工程		5	-	4	4	-	1	-	-	4	2	-	1	-	-	4	-	3	1	-	-	-	-	-	-
第 I 級別小型工程	只須委聘認可人士的工程	5	-	4	-	-	1	-	-	4	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

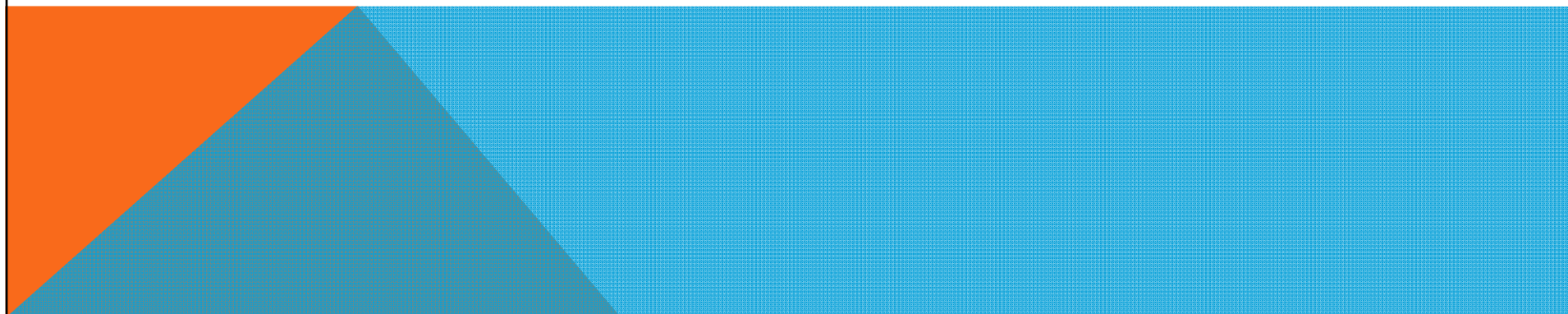
水平 1 = 只在有需要時進行檢查
 水平 2 = 每月檢查一次
 水平 3 = 每兩星期檢查一次
 水平 4 = 每星期檢查一次
 水平 5 = 在地盤的全部工作時間內進行檢查

民間新建建築工程監管 地盤監工計劃書(Site Supervision Plan)

顯著岩土工程成份的建築工程項目

- 地盤平整工程
- 挖掘與側向承托工程及臨時擋土構築物 - 深度 > 4.5 米
- 永久擋土構築物
- 土地處理工程
- 影響斜坡及擋土牆的拆卸工程
- 水井
- 隧道工程 (隧道 / 洞穴 / 豎井 / 附連的地下設施)

註冊岩土工程師委派合資格(岩土工程專業人仕)地盤監工(Qualified Site Supervision) 為適任技術人員



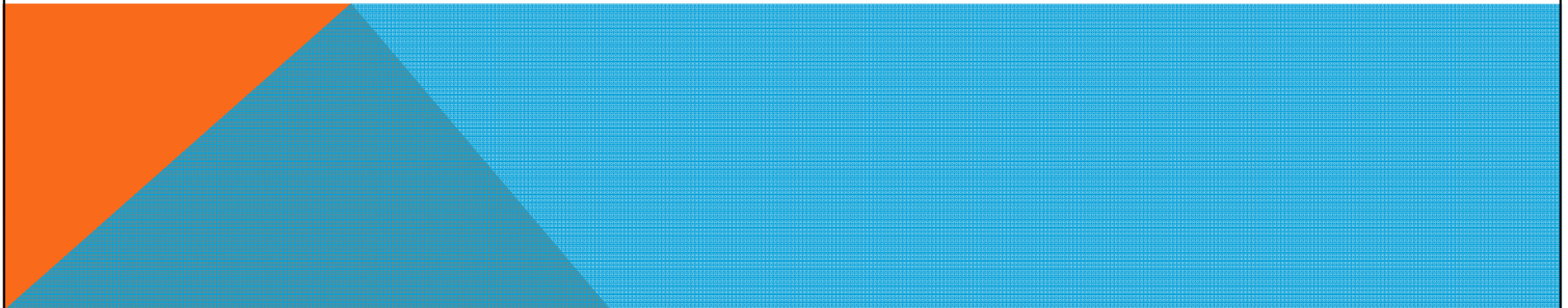
民間項目新建建築工程監管

地盤監工計劃書(Site Supervision P1an)

合資格地盤監工(QUALIFIED SITE SUPERVISION)-涉及顯著岩土工程

目標

- 覆核岩土設計假定
- 確保施工符合已批核之圖則或工序
- 適宜由負責設計工程師執行
- 符合工程監工計劃書的要求和質量監工合併



民間項目新建建築工程監管

地盤監工計劃書(Site Supervision P1an)

合資格(岩土工程)地盤監工(QUALIFIED SITE SUPERVISION)

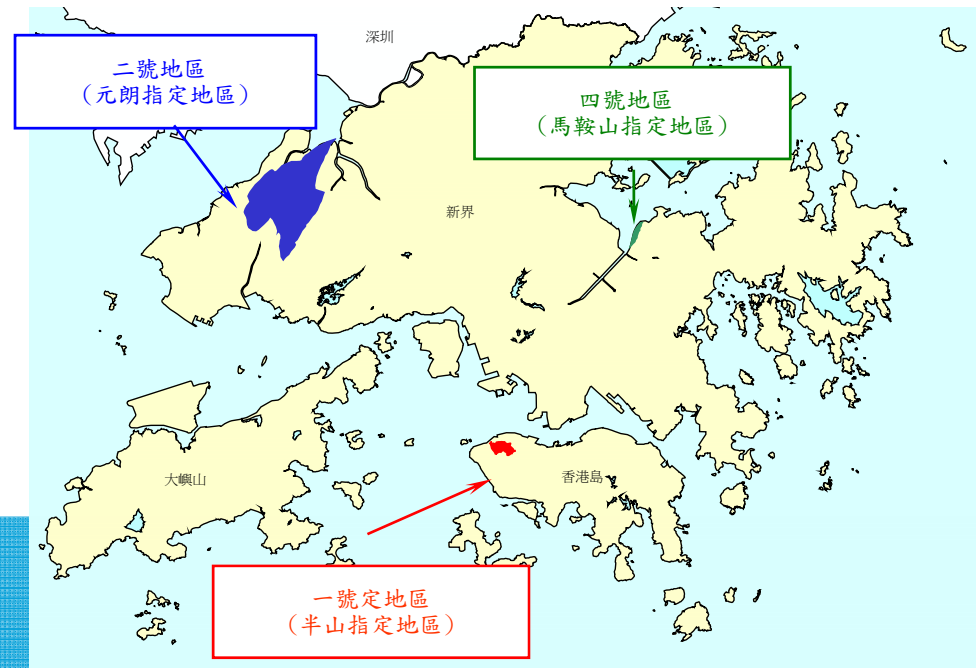
- 適任技術人仕**TCP T5/ (Category I)**
合資格岩土工程師定期巡視 就岩土設計假設覆核(例如地質 狀況和地下水分佈)
- 適任技術人仕**TCP 3 / (Category III)**
合資格 人仕全時間駐工地 查核工程 符合圖則 規範和施工步驟
- 董事級地盤監督**Directorate Site Supervisor (DSS) / (Category II)**
合資格岩土工程師董事級定期巡視 (按屋宇署/土力工程署在批准圖則上可符加條件)

定期評估, 指出關注和可直接與註冊岩土工程師溝通, 且每月向屋宇署提交報告, 和必要時作出設計修改

民間新建建築工程工地監管

對下列地區進行特別岩土工程管制

- 一號地區（半山指定地區）
- 二號地區（元朗指定地區）
- 三號地區（地下鐵路保護指定地區）
- 四號地區（馬鞍山指定地區）
- 五號地區（污水隧道保護指定地區）

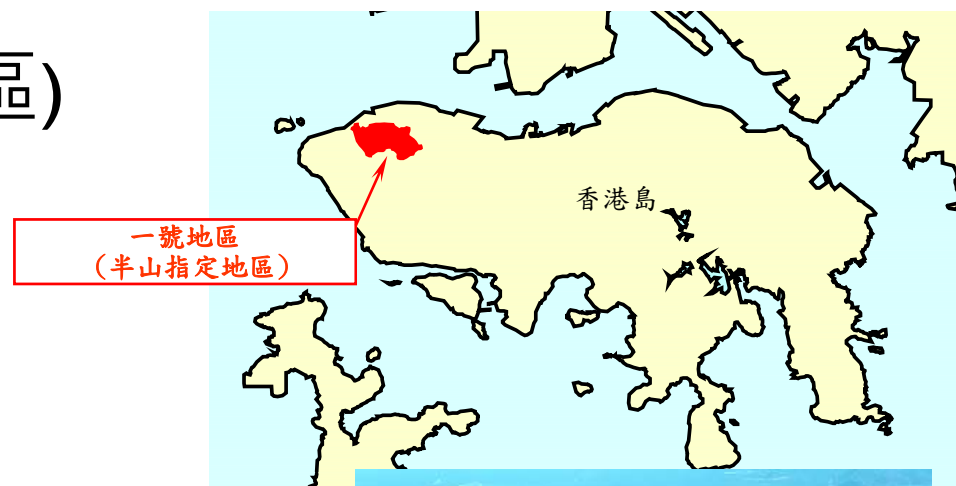


民間新建建築工程工地監管

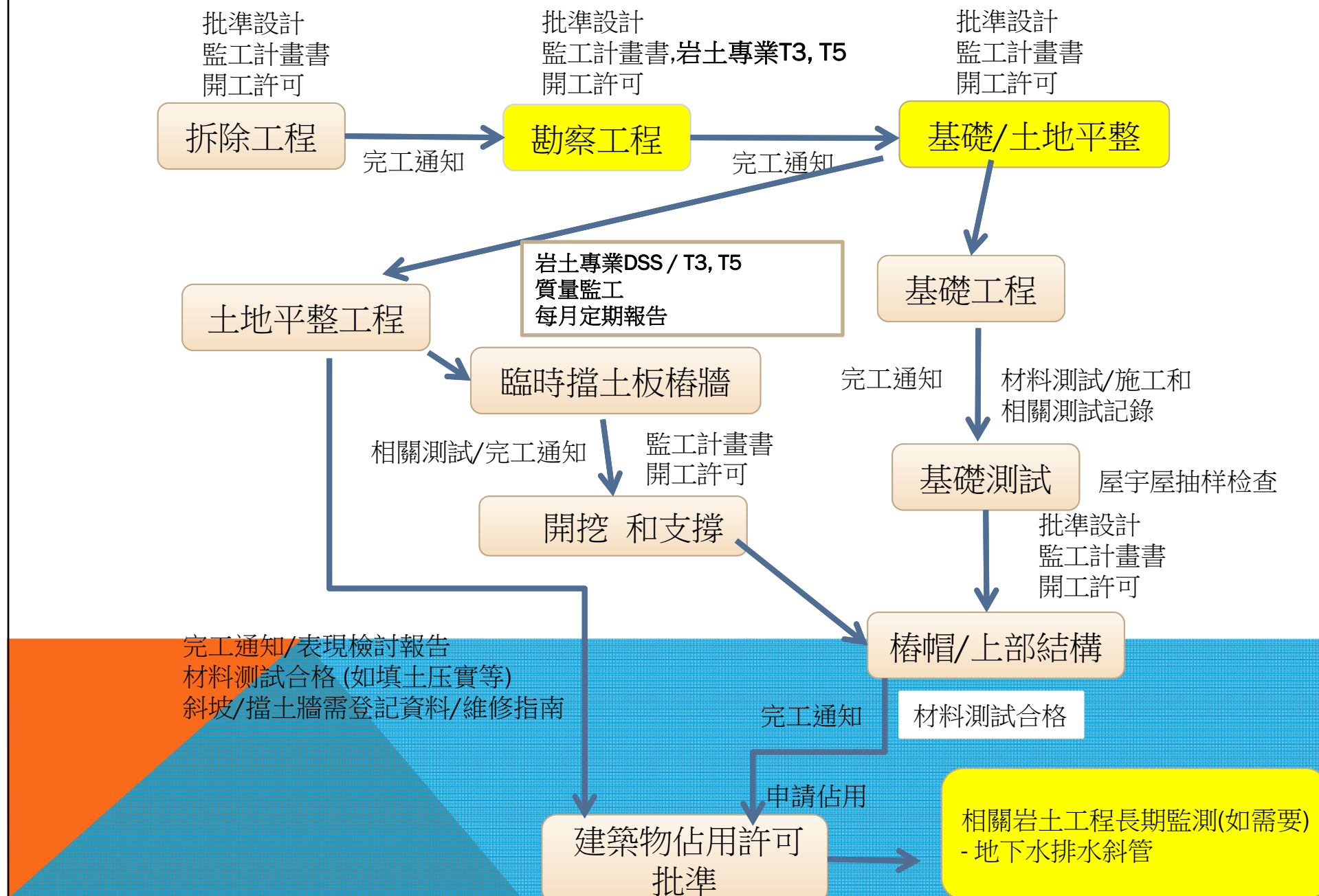
半山區(一號指定地區)

特別管制

- 拆卸圖則
- 土地勘測工程圖則
- 大型挖掘的限度
- 基礎工程及地盤平整工程圖則共同審批
- 防擋山泥傾瀉泥石的建築物
- 地盤平整工程的表現檢討
- 地盤界外之地下排水工程監測



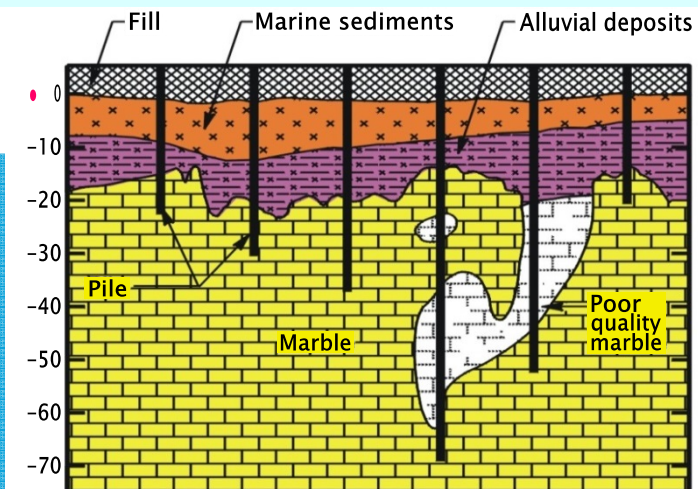
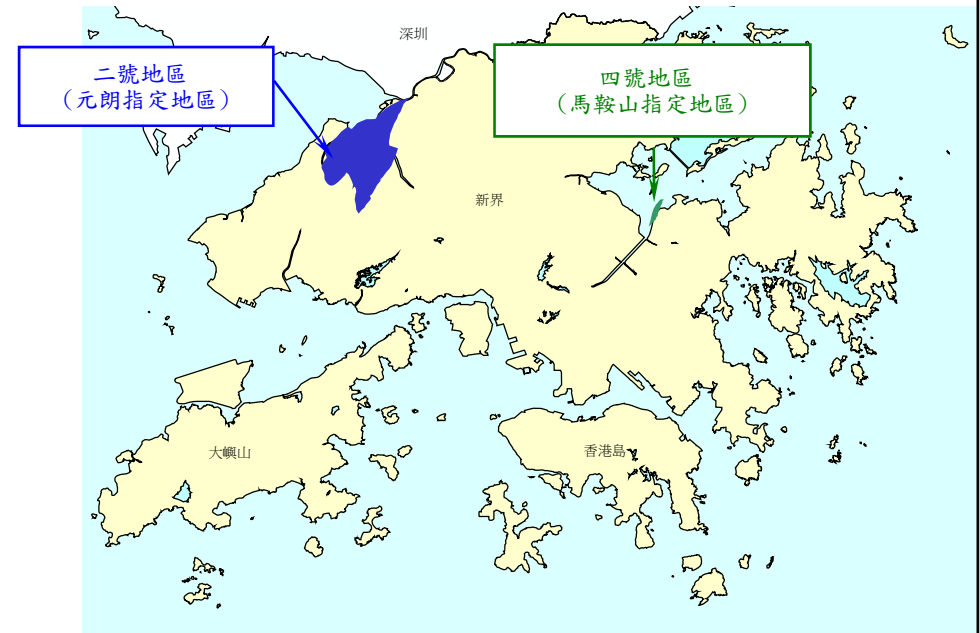
半山區 (Mid Level) 指定區域建築工程相關結構/岩土工程監管施工流程(概要)



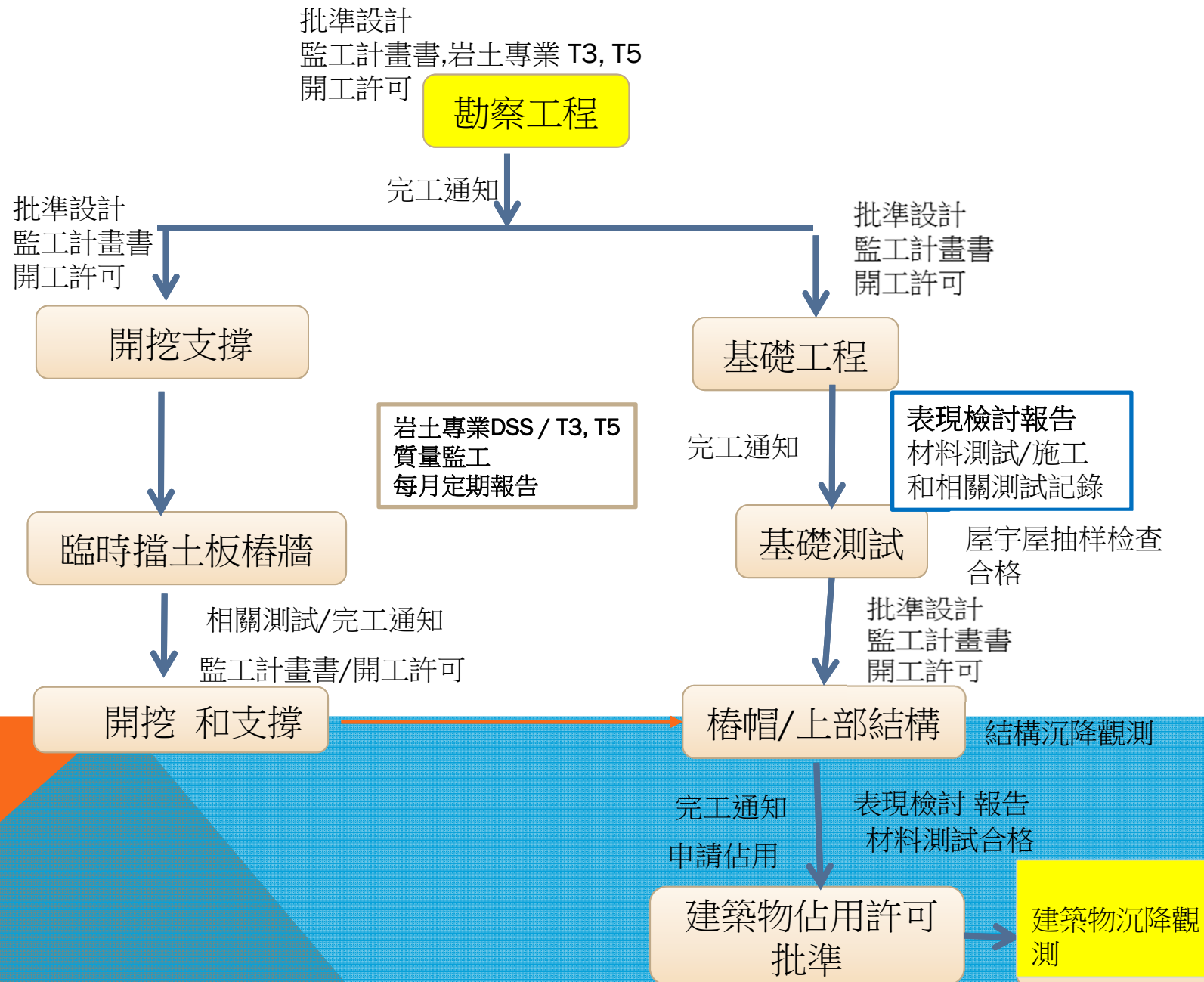
民間新建建築工程工地監管

在二和四號指定區域大理岩上地基進行特別岩土工程管制

- 土地勘測圖則須呈交批准
 - 須鑽入堅實石層不少於廿米
 - 分階段勘察
- 樁柱設計中對溶洞相互影響
- 基礎工程建造的表現檢討
- 長期建築物沉降監測



二和四號指定區域建築工程相關結構/岩土工程監管施工流程(概要)



民間新建建築工程監管 地盤監工報告

地盤監督報告須包括以下各項：

已進行檢查的工程項目：

- 工程安全監督；
- 質量監督(適用於現場土地勘測工程、泥釘工程及基礎工程檢查結果)；
- “不一致”事項的簡要；
- 報告須存檔並存放在地盤辦事處供審查

屋宇署檔案編號 SM/0000/11
工程項目 ABC 中心
工程類型 挖掘與側向承托工程

註冊岩土工程師工作班子下適任技術人員 T3 特定任務清單的常見項目

項目編號	說明
G1	建立與其他適任技術人員聯絡的系統。
G2	檢查所有監測點，確保它們均已安裝穩妥，並有按時讀取數據。
G3	核實不一致事項，並即時指示進行糾正工作。就不一致事項通知所有有關單位和監察糾正工作是否恰當地進行。
G4	若不一致事項會構成即時危險，或有重大風險，或為導致危險的根源，或註冊承建商沒有遵從指令以糾正該不一致事項，則須立即向註冊岩土工程師作出報告。
G5	檢查所有較低職級的適任技術人員及註冊承建商的適任技術人員有否按照不少於要求的頻率進行檢查，以及按照《技術備忘錄》和《地盤監督作業守則》執行職務。
G6	檢查所有經批准圖則、施工方法陳述書、預防和保護措施的方案，以及其他有關圖則和岩土工程文件已存放在地盤內，並確保所述文件已獲依循。
Gn	負責有關工程項目的註冊岩土工程師認為必要的其他項目，包括有關質量監督的項目，以及建築事務監督於給予批准及／或同意的階段所附加的條件。

認可人士／註冊結構工程師註冊岩土工程師／註冊專門承建商* 工作班子之下
適任技術人員執行特定任務的記錄

屋宇署檔案編號 SM/0000/11
工程項目 ABC 中心
工程類型 挖掘與側向承托工程
姓名 梁太文
適任技術人員職級 T3 檢查頻率 全時間

日期 日／月／年	17/1/00 (星期一)	18/1/00 (星期二)	19/1/00 (星期三)	20/1/00 (星期四)			
項目編號 [#]	S/NS	S/NS	S/NS	S/NS	S/NS	S/NS	S/NS
G1	S	S					
G2	S	S					
G3	S	S					
G4	S	S					
G5	S	S					
G6	S	S					
Gn	S	S					
簽署							

代號 S - 滿意
NS - 不滿意 (如不滿意，請填妥表格 B)

表 6.1 現場土地勘測工程的階段		
項目編號	階段	說明
11	鑽探／取芯	檢查所採用的鑽探技術／方法是否適合所遇到的土地狀況。 就附表所列地區而言，檢查鑽探技術／方法是否符合經批准圖則的規定。
12	抽取樣本	檢查所採用的抽取樣本技術是否適合所需樣本的質素及所遇到的土地狀況；確保有關樣本已妥為抽取、密封及儲存，而且不受污染，並保存其天然含水量；以及妥善記錄抽取樣本地點的深度和位置。
13	安裝儀器	檢查現場的儀器是否按照良好實務標準或製造商的建議安裝。 就附表所列地區而言，檢查現場的儀器是否按照良好實務標準或製造商的建議及經批准的圖則安裝。
14	現場測試	檢查有關測試是否按照良好實務標準進行 (不包括須由香港實驗所認可計劃認可的實驗所進行的現場密度測試)。

：伍的成員必須將視察的工程範圍列於清

民間新建建築工程工地監管 地盤監工報告

地盤監督作業守則 表格 B

“不一致及糾正”報告

第一部分

地盤地址：_____

不一致事項的記錄

發現日期：_____

詳情：_____

簽署：_____

適任技術人員姓名：_____

職級及工作班子：_____

日期：_____

第二部分

糾正工作的記錄

糾正指令已在 _____ (日期) 送交： _____ (姓名)

(工作班子： _____，適任技術人員職級 _____)。

指令詳情： _____

證實糾正工作已在 _____ (日期) 完成。

簽署：_____

認可人士／註冊結構工程：_____

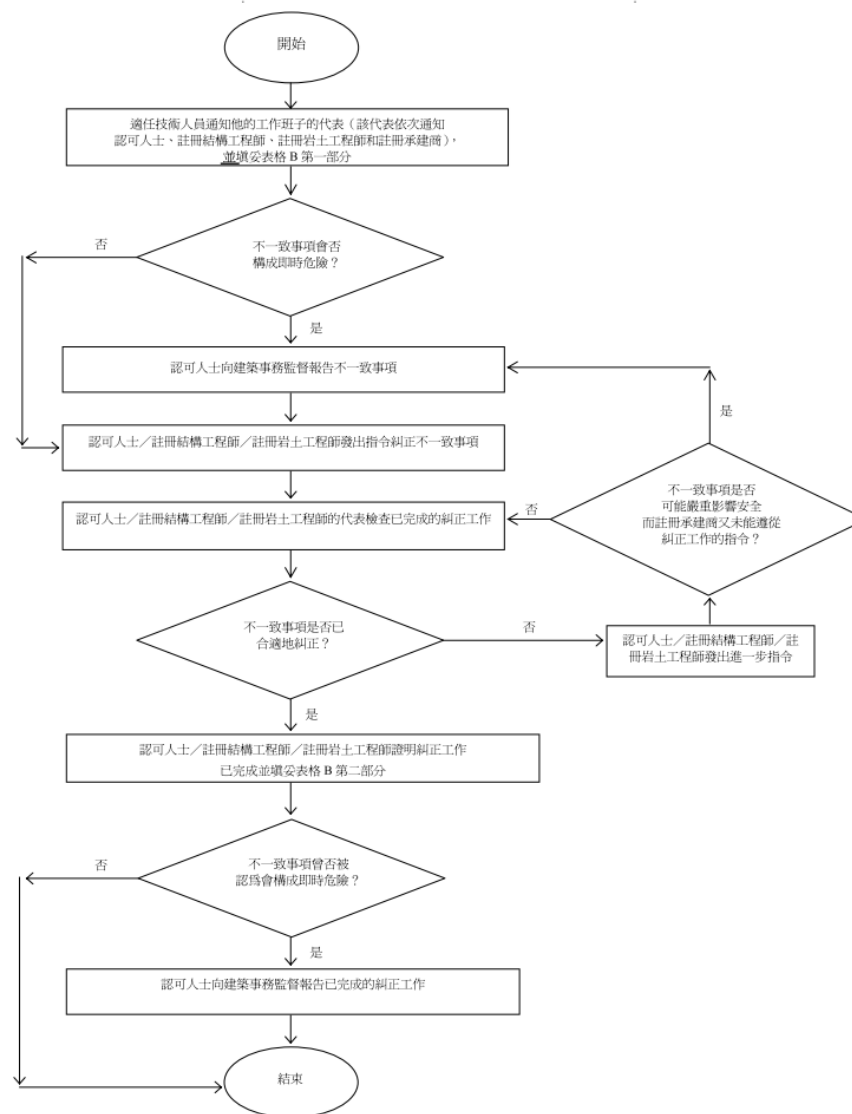
師／註冊岩土工程師*姓名：_____

日期：_____

副本送：建築事務監督

* 刪去不適用者

圖 10.1 處理不一致事項的流程圖



民間新建建築工程工地監管

屋宇署工地巡查監察

- 于**1995** 年成立工地監察組負責監察建築工程工地施工
- 不定期突擊檢查巡查工地 檢查工地適任 技術人員 是否按監工 計劃書和批 準圖則施工
- 找出正在施工的工程是否有些可能對公眾安全有潛在危險的違規／違例之處
- 施工質量水平
- 屋宇署可指示修正, 亦可按法例 執行提出相 關停工指令及作出 紀律處分

土力工程署(GEO) 不定期 巡查工地 檢查相關岩土工程工地施工, 可向屋宇署舉報指示修正



監察打樁工程



巡視拆卸地盤



突擊巡查



挖掘工程

民間新建建築工程工地監管

屋宇署工地巡查監察

屋宇署

認可人士、註冊結構工程師及
註冊岩土工程師作業備考

ADM-18

建築工程的地盤審查

引言

本作業備考旨在公布屋宇署就審查建築工程所推行的策略。

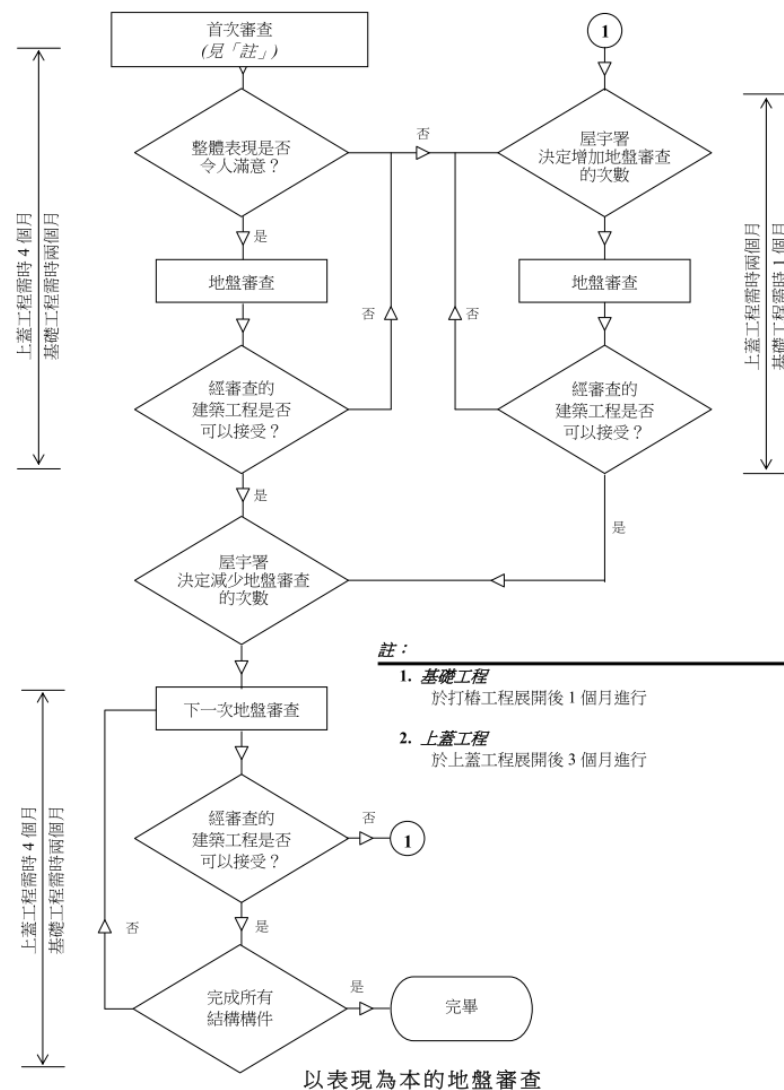
2. 《建築物條例》第 22 條授權建築事務監督進入建築地盤，以確定《建築物條例》及其附屬規例是否得到遵從。屋宇署希望有策略地運用這種權力，以便協助認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師、註冊一般建築承建商、註冊專門承建商及註冊小型工程承建商執行他們的法定監督職務。用作地盤審查的策略有助及早找出與結構安全有關並會導致建築工程不合標準的違規之處或程序及做法，否則用以糾正上述情況的費用會很龐大，而這些糾正措施有時亦未必奏效。

審查策略

3. 用作審查建築工程的策略集中在確定有關工程是否符合《建築物條例》及其規例的規定。這項策略包括突擊檢查（事前不作預先通知）及以下幾個要點－

- (a) 擴大審查工作的範圍，以便涵蓋有關基礎及上蓋工程的詳細檢查工作；
- (b) 透過以表現為本的方法釐定審查的次數；
- (c) 消除被人預測何時會進行審查的情況；
- (d) 將圖則審批及地盤審查兩項工作分開；
- (e) 審查人員輪流交替執行審查工作；及
- (f) 將樓宇的結構安全及完整性視為勘測重點。

附錄 II
(認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 ADM-18)



民間新建建築工程工地監管 屋宇署工地巡查監察

附錄 I

(認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 ADM-18)

基礎工程	審查項目	目的 / 關注事項
打入樁		
(A) 物料		
- 工字鋼樁	出廠證明書	驗證屈服應力
- 預製預應力混凝土樁	來源證	認可類型
	實際尺寸	符合經批准圖則的規定
- 電焊條	焊極的等級	確保拼合接口的強度
(B) 監督人員		
- 註冊結構工程師、註冊岩土工程師及註冊專門承建商	有合資格的監督人員在場	符合地盤監工計劃書的規定
(C) 打樁的最後階段		
- 油渣錘	有足夠的能源啟動油渣錘及收錘測試	確保樁柱符合經批准圖則的規定打入適合的基礎岩層
- 油壓錘	-同上-	-同上-
- 吊錘	-同上-	-同上-
(D) 文件		
- 土地勘测	樁腳的基礎物料	確保基礎岩層能承受設計荷載
- 已完成工程的樁柱記錄	收錘測試及基礎水平	已建造樁柱的水平與土地勘测的鑽孔記錄相符

上蓋工程	審查項目	目的 / 關注事項
(A) <u>鋼筋混凝土</u>	對結構構件進行錘擊測試	測試混凝土的強度
	挑選鋼筋樣本以進行拉力測試	測試拉力強度
(B) <u>現場澆注混凝土</u>	取芯測試	測試現場澆注混凝土的強度
(C) <u>重要構件</u>		
- 傳力板	顯示註冊結構工程師接受由註冊一般建築承建商設計的臨時支撐的文件	確保臨時支撐穩固
	澆注混凝土的工序	臨時支撐是否不穩固
- 預製件	預應力鋼纜的安放位置	符合經批准圖則的規定
	灌漿排氣孔	確保內裏沒有空氣
- 懸臂式簷篷	施工縫的位置及混凝土保護層	確保安全
(D) <u>幕牆及玻璃牆</u>	構件大小、形狀及評級	符合經批准圖則的規定
	預製錨	-同上-

對專業註冊人員/承建商紀律處分/檢控

《建築物條例》就認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師和註冊承建商對可進行紀律處分

- (a) 已就一項與執行其專業職責有關的罪行被任何法庭定罪；
- (b) 曾犯有專業上的行為不當或疏忽；
- (c) 曾無合理理由而容許嚴重偏離其負責的監工計劃書；
- (d) 曾擬定不符合法定條例各項重要規定的監工計劃書；
- (e) 屢次擬定不符合本條例各項規定的監工計劃書；

建築事務監督可轉介紀律委員會處理：

- (a) 可使該人不宜保持名列於有關名冊的；
- (b) 可使該人應被暫時從有關名冊中除名、罰款或受譴責的



如果違反《建築物條例》的規定,可能會被譴責甚至會被檢控負上刑事責任,嚴重者可會被罰款最高 HK\$1,000,000及入獄3年

對專業註冊人員/承建商紀律處分實例



香港特別行政區政府
屋宇署

GovHK 香港政府一站通 簡體版 ENGLISH 字型大小: A A A | 搜尋 請輸入關鍵字

主頁
最新消息
關於我們
我們的服務
刊物及新聞公報
表格
註冊名單
常見問題
公開資料
招標公告
聯絡我們

主頁 > 刊物及新聞公報 > 新聞公報 > 認可人士犯有專業上的疏忽或行為不當被紀律處分

新聞公報

認可人士犯有專業上的疏忽或行為不當被紀律處分

認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師紀律委員會（紀律委員會）早前完成對根據《建築物條例》註冊的一位認可人士及一位註冊結構工程師的紀律研訊，裁定他們犯有該條例第7（1A）（b）條所述專：不當，須予以紀律處分。

紀律委員會命令譴責該三名答辯人。他們各須支付紀律委員會及建築事務監督有關研訊費用十五律委員會的裁決今日（十月十六日）刊登憲報，詳情載於以下連結：
www.gld.gov.hk/egazette/pdf/20151942/cgn201519427832.pdf。

該三名答辯人於二〇〇九年七月至八月期間在西貢為擋土構築物進行危險斜坡修葺令所規定的承建築工程與建築事務監督所核准的訂明建築工程圖則不符，事先亦沒有得到建築事務監督批准，不當。

紀律委員會在二〇一四年八月及二〇一五年一月進行聆訊後，於今年一月二十二日根據《建築物條例》（b）、7（2A）及7（3）條作出上述裁決及命令。

屋宇署發言人重申，根據《建築物條例》條例註冊的人士如犯有專業上的疏忽或行為不當，有可干犯《建築物條例》的其他罪行，更有可能被刑事檢控。

完

2015年10月16日（星期五）



香港特別行政區政府
屋宇署

GovHK 香港政府一站通 簡體版 ENGLISH 字型大小: A A A | 搜尋 請輸入關鍵字

主頁
最新消息
關於我們
我們的服務
刊物及新聞公報
表格
註冊名單
常見問題
公開資料
招標公告
聯絡我們

主頁 > 刊物及新聞公報 > 新聞公報 > 註冊一般建築承建商及其獲授權簽署人在建築工程方面犯有疏忽或行為不當被紀律處分

新聞公報

註冊一般建築承建商及其獲授權簽署人在建築工程方面犯有疏忽或行為不當被紀律處分

註冊承建商紀律委員會（紀律委員會）早前完成對根據《建築物條例》註冊的一位註冊一般建築簽署人的紀律研訊，裁定他們犯有該條例第13（2）（b）條所述在建築工程方面的疏忽或行為不當。

紀律委員會命令譴責該兩名答辯人（註冊一般建築承建商及其獲授權簽署人）。他們各須支付有關研訊費用，金額分別為二十一萬四千三百元及十七萬三千八百元。紀律委員會的裁決七日）刊登憲報，詳情載於以下連結：
www.gld.gov.hk/egazette/pdf/20151948/cgn201519

該兩名答辯人就新界青衣一個私人屋苑的改動及加建工程於二〇〇七年虛假核證「無建成新建建築工程竣工證明書」（表格BA14），以及沒有確保在建築工程中不銹鋼材料的化學成分達到經：工程圖則所規定的標準，犯有疏忽或行為不當。

紀律委員會在二〇一四年三月、二〇一四年八月及二〇一四年十一月進行聆訊後，於二〇一四年《建築物條例》第13（4）（c）、13（4A）及13（6）條作出上述裁決及命令。

屋宇署發言人重申，根據《建築物條例》條例註冊的人士及/或由註冊承建商為施行《建築物條例》行事的人士如犯有疏忽或行為不當，有可能被紀律處分；若干犯《建築物條例》的其他罪行，更控。

完

2015年11月27日（星期五）

概述香港民間建築工程的監管

- 現有建築樓宇監管

屋宇署就現有居住建築樓宇監管可涵蓋範圍

根據建築條例按法定發出指令
確保建築物安全和衛生標準, 不構成公眾安全

法定指令:

- 違例建築工程清拆指令
- 失修樓宇 / 破損排水系統修葺指令
- 斜坡安全勘察和加固修葺指令
- 強制驗樓指令
- 有關命令亦會在土地註冊處紀錄在案

對違規業主/擁有人/ 專業團體提出檢控



屋宇署職員於直昇機上拍攝航空照片，為制定執法政策搜集資料。

與業界合作, 共同制定設計和建造作業守則。

違例僭建建筑工程-清拆指令

- 任何建筑工程，如建造、修葺、拆卸、改動及渠務等工程，均須先取得屋宇署的批准及同意 或透過「小型工程監管制度」的簡化程序，方可展開。否則該項工程會被視作「違例建筑工程」。
- 一般違建工程包括鐵籠、空調機冷卻塔支撐架、簷篷、平台建築物、天台搭建物、分間單位、結構改動、違規的渠管接駁等等。
- 屋宇署會按序向有關業主發出法定命令，着令清拆僭建物。



於2001年4月公佈新的針對僭建物的執法政策後，尤指先針對構成公眾安全外露建築物



由2011年4月1日起擴大須優先取締僭建物的涵蓋範圍，把位於天台、平台、天井及後巷的僭建物，無論它們對公眾安全構成多少風險或是否新建，一律包括在內。

危險斜坡勘察和修葺指令

- 屋宇署根據土力工程處安全篩選私人斜坡的意見發出指令
- 要求業主對不符合標準之斜坡作出勘測及加固工程
- 發出之渠務修葺令要求業主檢查影響斜坡安全之地下排水管道



維修前



維修後

《建築物條例》 (第123章)

建築事務監督根據第27A條頒布的命令

命令編號 : DH0027/HK/15/C

檔案編號 : BD DH 5/09/HK

日期: 二零一五年四月十七日

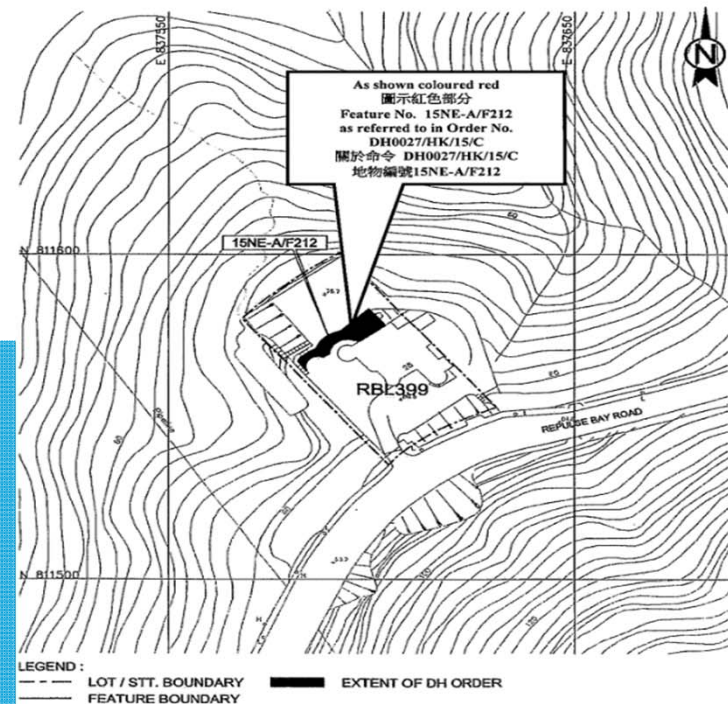
致: 香港淺水灣道28號的業主

本人認為，位於香港淺水灣道28號，即坐落R.B.L. 399的天然、經平整或人工建築的土地（地物編號15NE-A/F212，在夾附圖則上以紅色示明），可變得危險，將會或相當可能會整體或局部坍塌，導致或相當可能會導致有人受傷或財產損毀的危險。

2. 本人現行使《建築物條例》第27A條所賦予的權力，宣布該天然、經平整或人工建築的土地可變得危險，並命令你（即該土地的業主）進行以下工程：

- 在本命令發出日期起計 2 個月內，聘任一名認可人士及一名註冊岩土工程師，進行下述指定的勘測；
- 在本命令發出日期起計 7 個月內，就上述天然、經平整或人工建築的土地進行勘測及分析和提交報告，並將根據勘測結果而提出進行補救／預防工程的建議，呈交建築事務監督批准。

3. 本命令指定進行的所有工程，必須達到建築事務監督接受的標準，並須符合規例。



失修樓宇 / 破損排水系統修葺指令

屋宇署可向失修樓宇的業主送達法定通知,要求業主進行訂明檢驗及訂明修葺工程,當中包括以下項目:



外牆



伸出物



招牌

公用部分



排水管部分

強制驗樓指令

- 樓齡達 **30年**或以上的私人樓宇（不高於三層的住用樓宇除外）
 - 須委任一名註冊檢驗人員就樓宇檢驗
- 如須進行訂明修葺
 - 有關業主須委任一名註冊承建商，在一名註冊檢驗人員監督下進行所須的訂明修葺。
- 外部構件及其他實體構件；
 - 結構構件；
 - 消防安全構件；
 - 排水系統；
 - 找出僭建物，



對業主/專業團體提出檢控

若業主未能遵從有關命令，屋宇署則會代為進行有關工程，並隨後向業主追討費用連監督費及附加費。

在緊急的情況下，屋宇署會先進行所需的補救工程，其後才向業主追討有關的工程費用連監督費。

對於那些未有遵辦有關命令而又沒有合理辯解的業主，可能會採取檢控行動。

控告罪行	經定罪後的最高罰則
任何人如未獲建築事務監督的批准及同意而進行僭建工程	罰款 HK\$400,000 及監禁 2 年
任何人如無合理辯解而沒有遵從送達給他的法定清拆令	罰款 HK\$200,000 及監禁 1 年
任何人如無合理辯解而阻礙業主立案法團（法團）為遵從由屋宇署送達給法團的命令而展開的工程	罰款 HK\$10,000 及監禁 6 個月

對業主/專業團體檢控實例



香港特別行政區政府
屋宇署
BUILDINGS DEPARTMENT

GovHK 香港政府一站通 簡體版 ENGLISH 字型大小: A A A | 搜尋 請輸入關鍵字

主頁 最新消息 關於我們 我們的服務 刊物及新聞公報 表格 註冊名單 常見問題 公開資料 招標公告 聯絡我們

主頁 > 刊物及新聞公報 > 新聞公報 > 業主因沒有遵從清拆命令

新聞公報

業主因沒有遵從清拆命令被判監禁緩刑及罰款

一名業主由於沒有遵從根據《建築物條例》(香港法例第123章)發出的命令清拆其處所上的日在銀禧裁判法院被判入獄四個月，緩刑三年及罰款港幣

屋宇署人員到九龍廣東道一棟樓宇的一個單位視察時，發現該單位內搭建了一項工程，違反了《建築物條例》第14(1)條，屋宇署遂向該物業擁有人發出清拆命令。

由於命令限期過後，業主仍未清拆有關僭建物，屋宇署遂向有關業主提出檢控。該名業主於二〇一三年九月十八日承認控罪，被處押十四日等候判刑，法官判被告入獄四個月，緩刑二年及罰款港幣六萬元。

屋宇署發言人強調：「違例建築工程會影響樓宇結構及消防安全，可導致嚴重後果，業主在工程之前，應先諮詢專業人士的意見。」

該署發言人補充說：「業主如果要清拆其物業的舊有的僭建物，有關工程必須事先經屋宇署批准工程監管制度的簡化規定，並需委任訂明註冊承建商進行清拆工程。」

根據《建築物條例》，任何人無合理辯解而沒有遵從清拆命令是嚴重罪行，一經定罪，可處罰款禁一年，及可就罪行持續的每一天，另處罰款港幣二萬元。

完

2013年10月4日(星期五)



香港特別行政區政府
屋宇署
BUILDINGS DEPARTMENT

GovHK 香港政府一站通 簡體版 ENGLISH 字型大小: A A A | 搜尋 請輸入關鍵字

主頁 最新消息 關於我們 我們的服務 刊物及新聞公報 表格 註冊名單 常見問題 公開資料 招標公告 聯絡我們

主頁 > 刊物及新聞公報 > 新聞公報 > 業主因僭建被判囚一個月

新聞公報

業主因僭建被判囚一個月

一名業主由於沒有遵從根據《建築物條例》(香港法例第123章)發出的命令清拆其處所上的日在銀禧裁判法院被判入獄一個月。

屋宇署人員於二〇〇七年到九龍廣東道一棟樓宇地下的一個單位視察時，發現該單位內搭建了一項工程，違反了《建築物條例》第14(1)條，屋宇署遂向該物業擁有人發出清拆命令。

由於命令限期過後，業主仍未清拆有關僭建物，屋宇署遂向有關業主提出檢控。該名業主於二〇一〇年四月再次提出檢控；該名業主於二〇一〇年十一月被法庭定罪。

屋宇署發言人強調：「違例建築工程會影響樓宇結構及消防安全，可導致嚴重後果，業主在工程之前，最好先諮詢專業人士的意見。」

該署發言人補充說：「為本身的利益着想，業主如果要清拆其物業的舊有的僭建物，亦應聘請註冊工程師。」

根據《建築物條例》，任何人無合理辯解而沒有遵從清拆命令是嚴重罪行，一經定罪，可處罰款禁一年，及可就罪行持續的每一天，另處罰款港幣二萬元。

年份	定罪個案數目
二〇〇五	1,862
二〇〇六	1,997
二〇〇七	2,180
二〇〇八	2,163
二〇〇九	2,207
二〇一〇(一月至十月)	1,192



香港特別行政區政府
屋宇署
BUILDINGS DEPARTMENT

GovHK 香港政府一站通 簡體版 ENGLISH 字型大小: A A A | 搜尋 請輸入關鍵字

主頁 最新消息 關於我們 我們的服務 刊物及新聞公報 表格 註冊名單 常見問題 公開資料 招標公告 聯絡我們

主頁 > 刊物及新聞公報 > 新聞公報 > 業主立案法團因沒有遵從清拆命令被罰款

新聞公報

案法團因沒有遵從清拆命令被罰款

立案法團由於沒有遵從根據《建築物條例》(香港法例第123章)發出的命令清拆位於告招牌，於九月二十五日在東區裁判法院被判罰款港幣十萬元。

人員到香港德己立街一棟大廈外牆視察時，發現該大廈公共外牆附建兩個廣告招牌，有關工程違反了《建築物條例》第14(1)條，屋宇署遂向該大廈公共外牆的擁有人，即該大廈業主立案法團發出清拆命令。

令限期過後，有關業主立案法團仍未清拆有關僭建物，屋宇署遂向有關業主立案法團提出代表於二〇一四年九月二十五日在東區裁判法院承認控罪，並被判罰款港幣十萬元。

發言人強調：「違例建築工程會影響樓宇結構及消防安全，可導致嚴重後果，擁有人在工程之前，應先諮詢專業人士的意見。」

發言人補充說：「擁有人如果要清拆其物業的舊有的僭建物，有關工程必須事先經屋宇署批准工程監管制度的簡化規定，並需委任訂明註冊承建商進行清拆工程。」

根據《建築物條例》，任何人無合理辯解而沒有遵從清拆命令是嚴重罪行，一經定罪，可處罰款禁一年，及可就罪行持續的每一天，另處罰款港幣二萬元。

該署發言人強調，該署會繼續對違例、危險及棄置招牌採取適當的執法行動。今年首九個月拆除/棄置招牌共1170個。

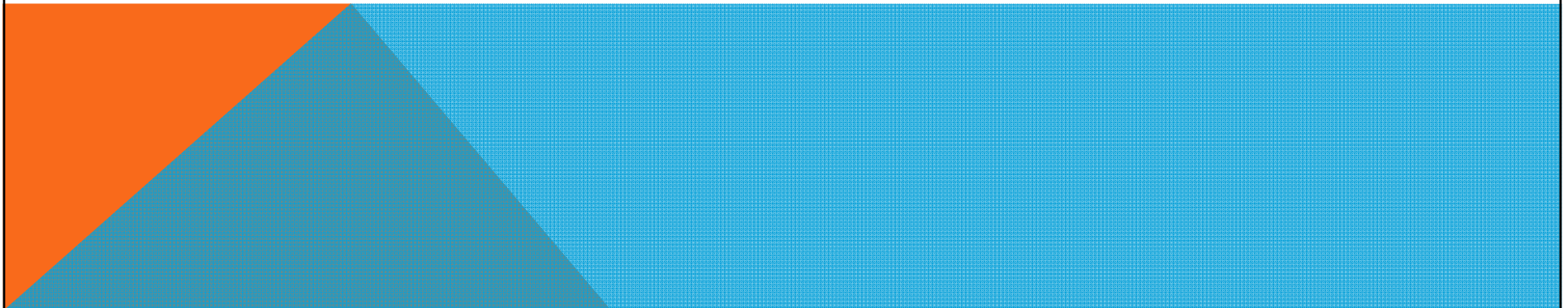
完

2014年10月23日(星期四)

民間現有建築樓宇監管

屋宇署的策略

- 遏制違建工程,一經發現，當即採取行動加以取締
- 採取檢控和紀律處分行動，以起阻嚇作用
- 還致力教育市民和舉辦宣傳活動，提高市民在這方面的意識
- 提拱援助計劃



多謝!

