



爭取新界屋宇僭建物合法化關注大聯盟

☎ 新界屯門良田村 77 號 2 樓

☎ 2805 1118

✉ nt01group@gmail.com

Date: 2012 年 11 月 20 日

爭取新界屋宇僭建物合法化關注大聯盟之立場書

背景

政府在二零一一年十一月二十六日公布有關新界豁免管制屋宇(下稱「新界村屋」)僭建物的加強執法策略，其中一項是推行「新界村屋僭建物申報計劃」(下稱「申報計劃」)。有關策略經公布以後，隨即引起社會廣泛討論及新界業戶的強烈不滿。而原本應該作為政府與新界居民的溝通橋樑的新界鄉議局卻未有盡其職能為新界業戶發聲，加上新界鄉議局的立場搖擺，令新界業戶對其表現感到困惑及失望。

有見及此，有新界鄉紳在二零一二年九月三十日發起籌組本大聯盟以聯繫社會各界及受影響的人士，目的是透過本大聯盟向政府反映新界業戶對政府就上述策略發表意見，並希望為新界業戶爭取和保障其合法和合理的權益，亦希望爭取將新界村屋增建的非嚴重違規構築物變為合法化。本大聯盟亦於二零一二年十月二十五日正式向香港警務處入紙申請為註冊社團。

新界業戶對新界村屋僭建物申報計劃的反應

香港的新界村屋數目以萬計。由二零一二年四月一日政府推出申報計劃，只有少數新界業戶參與。截至二零一二年九月四日，全港只有八百多宗申報。根據政府於二零一二年九月二十六日的新聞公報¹：

「屋宇署收到的申報個案數字自四月一日『申報計劃』展開至八月二十四日期間平均每星期約二十宗」

縱然政府表示其後八月二十五日至九月二十五日期間申報的數目「大幅增加」至平均每星期接近九百宗，但其實截至九月底屋宇署只接獲約四千五百宗申報，估計只佔總數一成三²。當局於是接納新界鄉議局主席劉皇發先生的意見，於二零一二年九月二十六日一再延長申報計劃的申報期限至本年十二月三十一日為止。「當局認為隨著村民對『申報計劃』有更深入的瞭解，他們會更踴躍參與申報，而當局亦應給予協助和配合。」³

政府應當知道新界業戶對申報計劃反應冷淡。本大聯盟就上述新聞公報認為政府對實際情況有三大誤解：

¹ <http://www.info.gov.hk/gia/general/201209/26/P201209260515.htm>

² 《村屋僭建申報延至年底》，星島日報，二零一二年九月二十七日。

³ 政府新聞公報，二零一二年九月二十六日，見註解 1。



1. 政府及/或有關當局誤以為新界業戶有能力理解申報計劃，而他們亦因時間的過去會對申報計劃有更深入的了解；
2. 政府及/或有關當局誤以為延長申報計劃就等於提供機會予新界業戶了解申報計劃，而新界業戶在了解完申報計劃以後就會參與申報計劃；及
3. 政府及/或有關當局誤以為申報計劃能夠完善有效地解決現時新界村屋僭建物的問題。

至於本大聯盟透過與社會各界(特別是新界業戶)所得悉的實情卻是：

1. 新界業戶缺乏法律及其他專業的知識，他們未能理解相關法例及分辨何謂僭建物。另，政府無提供實際協助，令他們無從理解申報計劃，他們只是覺得政府像在要求他們在申報計劃自行承認觸犯相關法例在物業上構築了僭建物，而甚至是在有關廣告中將他們定罪，他們認為政府有關的做法對他們欠缺公允；
2. 新界業戶認為政府在申報計劃中制定的指引並不清晰明確，他們並不明白全部內容，而政府亦未有盡責地向他們講解其中的內容及利害，只是不斷慫恿他們進行申報；
3. 新界業戶要自行支付巨額聘請合資格人士去擬備安全證明報告，而五年以後他們不知在何時終有一天要拆除已申報的所謂僭建物。政府未有清晰的意向去處理有關事宜，令新界業戶感到迷茫；及
4. 新界業戶認為政府未有盡力去制訂一些長遠而順民的政策去解決現時的有關問題，一再令他們感到無奈及無助。

因此，本大聯盟認為社會各界(特別是新界業戶)對申報計劃的認知仍然有限，加上申報計劃根本是治標不治本，即是屋宇署不斷延長申報期限，到最後申報的業戶比例依然只會佔少數的。

問題只屬冰山一角

實際上，政府輕視新界屋宇僭建問題的嚴重性，又或有意地將此問題淡化。根據政府的估計，村屋僭建的數目只是三萬五千個，但全香港的村屋數目有十三萬座，每座有三戶家庭，即有三十九萬單位。由於政府官方的「僭建」定義廣泛而含糊，加上環保適意設施只有十九項，所以基本上每戶總有一些需要申報的加建物。最保守估計，全港村屋將有超過二十萬「僭建物」。

累計香港市區的僭建單位，政府相關部門指自 2001 年開展的十年清拆計劃，只處理四十萬每單位，仍有四十萬個單位未能處理。由此可見，香港的僭建問題最少都有六十萬單，是否需要虛耗大量社會資源來處理？

建議

香港已存在大量不同種類的屋宇。既然政府已經意識到要處理新界村屋宇所謂僭建的問題是

何等重要，何不仔細向所有受影響的新界業戶作深入的諮詢以一起制訂更完善清晰的政策呢？

因此，本大聯盟希望藉此機會向政府提出下列解決的方案：

1. 對 2011 年 6 月 28 日以前已存在的嚴重違規構築物作出特赦

回顧以往政府在處理新界屋宇的問題上都採取過特赦的政策。既然政府在 1972 年實施「小型屋宇政策」以後從未有強制執行相關的法例限制，情況就有如「默許」一眾新界業戶自由地在自己的新界村屋加建一些切合自己日常生活所需的設施及構築物。

故此，新界業戶為求自己的生活得以改善，長久以來用自己的收入、積蓄加建該些設施及構築物，而他們亦已習慣使用該些設施及構築物，所以一時之間要他們拆除該些設施及構築物對他們來說是難以接受，亦是擾民的做法。故此，本大聯盟強烈建議政府當局考慮採取上述的特赦政策。

2. 將現有申報計劃中的適意設施範圍擴大

由於新界業戶在自己的新界村屋所加建的設施及構築物林林總總，現有申報計劃中的適意設施範圍並不完全切合他們現實所需，故此本大聯盟強烈建議政府應該增加適意設施的項目，當中包括在建築物屋頂加建面積不超過建築物屋頂的五成面積的簷篷。至於增加項目的詳細內容，本大聯盟建議政府應該作廣泛的諮詢。

3. 對現時的第 123 章《建築物條例》第 14AA 條作出修例

最理想的做法，就是將第 123 章《建築物條例》的第 14AA 條的適用範圍擴闊，換言之，申請批准及同意之簡化規定展開的小型工程的類別加大，亦即擴闊建議在第 123N 章《建築物(小型工程)規例》附表 1 第 3 部份所提及的類別，按大聯盟建議增加多第四及第五個類別，有關修改於附件 1。

4. 作廣泛諮詢

除以上建議外，本大聯盟建議政府應向大眾多作諮詢並順應民意。

與不同專業團體聯繫

關注大聯盟希望與不同專業及認可團體溝通，說服他們有關修改法例的好處，首輪接觸的專業團體包括：

- 甲、香港工程師學會
- 乙、香港建築師學會
- 丙、香港測量師學會

其他專業團體包括：

- 甲、香港會計師公會
- 乙、香港律師會
- 丙、香港大律師公會
- 丁、香港物業管理公司協會
- 戊、香港全體立法會議員及不同政黨

總結

政府的當務之急是將這個複雜的問題小心處理，但若是清楚理解大眾(特別是受影響的人士)的需求及意見底下，草率推行一些擾民的政策，恐怕只會將原本複雜的事情更為複雜化。本大聯盟希望政府能夠與我們及社會大眾按實情進行理性的討論，為新界業戶以至到所有社會大眾制訂一個既長遠而又合情理的解決方案。目前來說，本大聯盟認為對相關法例作出適當的修改才是治本的方法，希望政府多作考慮和順應民情行事。而 貴局作為鄉民的代表，亦是法定的諮詢機構，有義務替新界各界居民表達訴求，爭取合理權益

距離 2012 年 12 月 31 日僭建申報計劃的完結只有很少時間，未來工作將會十分繁重，所以我們亦會爭取加快與不同業戶與團體連結，向他們講述有關條例的好處。

本大聯盟歡迎鄉議局和任何有關部門及任何其他關注新界村屋僭建事宜的團體及機構與我們聯繫，並多作商討。如有需要，請致電予本大聯盟的鄧鎔耀先生 (電話號碼：6801 6861)。

爭取新界屋宇僭建物合法化工作關注大聯盟

2012 年 11 月 20 日

附件

1. 建議對第 123N 章《建築物(小型工程)規例》進行的修改
2. 小雨點行動單張



爭取新界屋宇僭建物合法化關注大聯盟

☎ 新界屯門良田村 77 號 2 樓

☎ 2805 1118

✉ nt01group@gmail.com

附件 1

建議對第 123N 章《建築物(小型工程)規例》進行的修改

Provided that :-

- A. Appropriate and corresponding amendments shall be made to Buildings (Minor Works) (Fees) Regulation (Cap. 123O) in respect of the levy and payable fees for the minor works; and
- B. Additional premium shall be charged for the covered area so extended or constructed in the works, amount of which shall be assessed by the Lands Department. The amount shall be revised by the Government from time to time, where appropriate and such revision shall be published in the Gazette.

The following amendments are proposed to be made to the Buildings (Minor Works) Regulation (Cap. 123N) :-

Cap 123 N Part 6 Division 7

Section 39A Documents to be submitted before commencement of class IV minor works

Not less than 7 days before the commencement of any class IV minor works, the prescribed registered contractor appointed under section 28 in respect of the works must submit to the Building Authority—

- (a) a notification in the specified form, in which—
 - (i) the person who arranged for the works to be carried out has specified the contractor as the prescribed registered contractor appointed under section 28 in respect of the works;
 - (ii) the contractor has confirmed the appointment and the date on which the works are to be commenced;
 - (iii) if the works comprise repairs, alterations or additions to any building, the contractor has certified that, after inspecting the building, the contractor is of the opinion that the building is capable of bearing the loads and stresses which may be increased or altered in any way as a result of the works; and

- (iv) if the works involve the erection of a signboard, the person for whom the signboard is to be erected has provided the particulars of the person as required by the Authority;
- (b) photographs showing the physical condition of the premises where the works are to be carried out; and
- (c) prescribed plans and details of the works.

Section 39B Documents to be submitted on completion of class IV minor works

Within 14 days after the date of completion of any class IV minor works, the prescribed registered contractor appointed under section 28 in respect of the works must submit to the Building Authority—

- (a) if the works as completed are different from those shown in the prescribed plans and details referred to in section 33(c), the revised prescribed plans and details showing the works as completed;
- (b) photographs showing the works as completed; and
- (c) a certificate in the specified form, in which the contractor—
 - (i) has certified that the works have been carried out in accordance with the Ordinance and the prescribed plans and details referred to in paragraph (a) or section 33(c);
 - (ii) has confirmed the date on which the works were completed; and
 - (iii) has certified that the works are structurally safe in the opinion of the contractor.

Cap 123 N Part 6 Division 8

Section 39C Documents to be submitted before commencement of class V minor works

Not less than 7 days before the commencement of any class V minor works, the prescribed registered contractor appointed under section 28 in respect of the works must submit to the Building Authority—

- (a) a notification in the specified form, in which—
 - (i) the person who arranged for the works to be carried out has specified the contractor as the prescribed registered contractor appointed under section 28 in respect of the works;
 - (ii) the contractor has confirmed the appointment and the date on which the works are to be commenced;
 - (iii) if the works comprise repairs, alterations or additions to any building, the contractor has certified that, after inspecting the building, the contractor is of the opinion that

- the building is capable of bearing the loads and stresses which may be increased or altered in any way as a result of the works; and
- (iv) if the works involve the erection of a signboard, the person for whom the signboard is to be erected has provided the particulars of the person as required by the Authority;
 - (b) photographs showing the physical condition of the premises where the works are to be carried out; and
 - (c) prescribed plans and details of the works.

Section 39D Documents to be submitted on completion of class V minor works

Within 14 days after the date of completion of any class V minor works, the prescribed registered contractor appointed under section 28 in respect of the works must submit to the Building Authority—

- (a) if the works as completed are different from those shown in the prescribed plans and details referred to in section 33(c), the revised prescribed plans and details showing the works as completed;
- (b) photographs showing the works as completed; and
- (c) a certificate in the specified form, in which the contractor—
 - (i) has certified that the works have been carried out in accordance with the Ordinance and the prescribed plans and details referred to in paragraph (a) or section 33(c);
 - (ii) has confirmed the date on which the works were completed; and
 - (iii) has certified that the works are structurally safe in the opinion of the contractor.

Schedule 1 Minor Works

Part 3

List of Minor Works

Division 4 - Class IV Minor Works

Description of building works

Item

- 4.1. Construction or alterations of any structure on the roof top of any exempted house, village-type house or small house not exceeding 3-storey height, provided that :-
- (a) the works do not result in any loading in excess of 300 kg/m^2 of the slab area;
 - (b) the enclosed area resulted by the works do not exceed 50% of the roof top area of the building or 350 square feet (35 m^2) whichever is the smaller; and
 - (c) the height of the structure is not more than 3 m.
- 4.2. Construction or alteration of any balcony in any exempted house, village-type house or small house not exceeding 3-storey height with a window or windows, provided that :-
- (a) the height of the window or the window wall is not more than 2 m;
 - (b) the works do not involve the alteration of any of any other structural elements; and
 - (c) the works do not fall within the description of item 2.9 or item 3.7;
- 4.3. Construction or alteration of any extended area on the ground floor in any exempted house, village-type house or small house not exceeding 3-storey height, provided that :-
- (a) the extended area will not exceed 350 square feet (35 m^2);
 - (b) such area as extended is within the same ownership of the house owner; and
 - (c) the distance between the highest point of the extended area and the ground shall not exceed 3 m.



爭取新界屋宇僭建物合法化關注大聯盟

☎ 新界屯門良田村 77 號 2 樓

☎ 2805 1118

✉ nt01group@gmail.com

Division 5 - Class V Minor Works

Description of building works

Item

- 5.1. Construction or alterations of any structure on any flat roof or roof top of any multi-storey building in excess of 3-storey height, provided that :-
- (a) the works do not result in any loading in excess of 300 kg/m^2 of the slab area;
 - (b) the enclosed area resulted by the works do not exceed 50% of the flat roof or roof top area of the building or 500 square feet (50 m^2) whichever is the smaller;
 - (c) the height of the structure is not more than 3 m; and
 - (d) the structure shall not obstruct any fire escape of the building.



爭取新界屋宇僭建物合法化關注大聯盟

☎ 新界屯門良田村 77 號 2 樓

☎ 2805 1118

✉ nt01group@gmail.com

[以下為附件 1 的中文譯本，一切有關內容以英文版本為準]

建議對第 123N 章《建築物(小型工程)規例》作出下列修改，前題是 –

- A. 政府需要對第 123O 章《建築物(小型工程)(費用)規例》有關小型工程的徵費及所支出的費用作出適當及相應的修改；及
- B. 政府需就基於有關工程所延伸或建造出來的有蓋面積收取額外的地價，而有關的地價金額需由地政署釐定。有關的金額應由政府時刻在適當的時候作出調整，並在憲報刊登有關的調整。

第 123N 章 第 6 部 第 7 分部

第 39A 條 展開第 IV 級別小型工程前須呈交的文件

根據第 28 條就任何第 IV 級別小型工程委任的訂明註冊承建商，最遲須在展開該工程前 7 天，向建築事務監督呈交—

- (a) 採用指明表格的通知，而在該通知內—
 - (i) 安排進行該工程的人，已指明該承建商為根據第 28 條就該工程委任的訂明註冊承建商；
 - (ii) 該承建商已確認有關委任及展開該工程的日期；
 - (iii) (如該工程包括對任何建築物進行修葺、改動或加建)該承建商已核證以下事宜：他在檢查該建築物後，認為該建築物有能力承受因該工程而可能有所增加或在任何方面有所改動的荷載及應力；
 - (iv) (如該工程涉及為某人豎設招牌)該人已提供監督所要求的該人的詳情；
- (b) 顯示將進行該工程的處所的實際狀況的照片；及
- (c) 該工程的訂明圖則及詳圖。

第 39B 條 在不屬拆卸工程的第 IV 級別小型工程完工時須呈交的文件

根據第 28 條就任何不屬拆卸工程的第 IV 級別小型工程委任的訂明註冊承建商，最遲須在該工程的完工日期後 14 天內，向建築事務監督呈交—

- (a) (如已完成的該工程有別於第 33(c)條提述的訂明圖則及詳圖所顯示者)顯示已完成的該工程的經修訂的訂明圖則及詳圖；
- (b) 顯示已完成的該工程的照片；及

- (c) 採用指明表格的證明書，而在該證明書內，該承建商已—
 - (i) 核證該工程已按照本條例及(a)段或第 33(c)條提述的訂明圖則及詳圖進行；
 - (ii) 確認該工程的完工日期；及
 - (iii) 核證他認為該工程在結構上是安全的。

第 123N 章 第 6 部 第 8 分部

第 39C 條 展開第 V 級別小型工程前須呈交的文件

根據第 28 條就任何第 V 級別小型工程委任的訂明註冊承建商，最遲須在展開該工程前 7 天，向建築事務監督呈交—

- (a) 採用指明表格的通知，而在該通知內—
 - (i) 安排進行該工程的人，已指明該承建商為根據第 28 條就該工程委任的訂明註冊承建商；
 - (ii) 該承建商已確認有關委任及展開該工程的日期；
 - (iii) (如該工程包括對任何建築物進行修葺、改動或加建)該承建商已核證以下事宜：他在檢查該建築物後，認為該建築物有能力承受因該工程而可能有所增加或在任何方面有所改動的荷載及應力；
 - (iv) (如該工程涉及為某人豎設招牌)該人已提供監督所要求的該人的詳情；
- (b) 顯示將進行該工程的處所的實際狀況的照片；及
- (c) 該工程的訂明圖則及詳圖。

第 39D 條 在不屬拆卸工程的第 V 級別小型工程完工時須呈交的文件

根據第 28 條就任何不屬拆卸工程的第 V 級別小型工程委任的訂明註冊承建商，最遲須在該工程的完工日期後 14 天內，向建築事務監督呈交—

- (a) (如已完成的該工程有別於第 33(c)條提述的訂明圖則及詳圖所顯示者)顯示已完成的該工程的經修訂的訂明圖則及詳圖；
- (b) 顯示已完成的該工程的照片；及
- (c) 採用指明表格的證明書，而在該證明書內，該承建商已—
 - (i) 核證該工程已按照本條例及(a)段或第 33(c)條提述的訂明圖則及詳圖進行；
 - (ii) 確認該工程的完工日期；及
 - (iii) 核證他認為該工程在結構上是安全的。

附表 1 小型工程

第 3 部

小型工程一覽表

第 4 部份 - 第 IV 級別小型工程

建築工程描述

項目

- 4.1. 在任何不超過 3 層高的被豁免屋宇、村屋或小型屋宇的屋頂建造或改動構築物，前提是 –
- (a) 該工程不會導致對任何平板面積造成超過每 1 平方米 300 公斤的荷載；
 - (b) 基於有關工程該所建造或改動出來的封閉區域不會超過屋頂的五成面積或超過 350 平方呎(35 平方米)，以面積較小者為準；及
 - (c) 該構築物的高度不會超過 3 米。
- 4.2. 在任何不超過 3 層高而附有窗戶的被豁免屋宇、村屋或小型屋宇的屋頂建造或改動陽台，前提是 –
- (a) 該窗戶或玻璃牆的高度不會超過 2 米；
 - (b) 該工程不涉及改動任何其他結構構件；及
 - (c) 該工程不屬第 2.9 項或第 3.7 項所描述者。
- 4.3. 在任何不超過 3 層高的被豁免屋宇、村屋或小型屋宇的地下建造或改動延伸的範圍，前提是 –
- (a) 該延伸的範圍不會超過 350 平方呎(35 平方米)；
 - (b) 該延伸的範圍屬同一屋宇業主所持有；
 - (c) 該延伸的範圍的最高點與地面的距離不多於 3 米。



爭取新界屋宇僭建物合法化關注大聯盟

☎ 新界屯門良田村 77 號 2 樓

☎ 2805 1118

✉ nt01group@gmail.com

第 5 部份 - 第 V 級別小型工程

建築工程描述

項目

- 5.1. 在任何超過 3 層高的多層大廈的平台或屋頂建造或改動構築物，前提是 –
- (a) 該工程不會導致對任何平板面積造成超過每 1 平方米 300 公斤的荷載；
 - (b) 基於有關工程該所建造或改動出來的封閉區域不會超過屋頂的五成面積或超過 500 平方呎(50 平方米)，以面積較小者為準；
 - (c) 該構築物的高度不會超過 3 米；及
 - (d) 該構築物不會阻塞任何走火通道。