



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION

香港專業及資深行政人員協會

「修訂《建築物條例》建議」

意見書

2025 年 2 月

香港銅鑼灣渣甸街 54 號富盛商業大廈 9C 室

Unit C, 9/F, Prosperous Commercial Building, 54 Jardine's Bazaar, Causeway Bay, Hong Kong
Tel: 3620 2918 Fax: 3620 3106 Email: office@hkpasea.org Website: www.hkpasea.org



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION

香港專業及資深行政人員協會

2024/2025 年度(第十八屆)理事會成員名單

會 長	:	鄭正煒工程師, JP	
創 會 會 長	:	容永祺先生, GBS, MH, JP	*理事會當然成員
前 會 會 長	:	胡曉明教授工程師, GBS, JP	*理事會當然成員
	:	謝偉銓測量師, BBS, JP	*理事會當然成員
	:	盧偉國議員, GBS, MH, JP	*理事會當然成員
	:	陳紹雄議員工程師, JP	*理事會當然成員
	:	李鏡波會計師	*理事會當然成員
	:	黃偉雄先生, MH, JP	*理事會當然成員
上 屆 會 長	:	潘焯昌博士, SBS	*理事會當然成員
常 務 副 會 長	:	吳長勝工程師	
副 會 會 長	:	李惠光工程師, BBS, JP	伍翠瑤博士, JP
	:	林義揚先生	史泰祖醫生, JP
	:	陳鎮仁博士, GBS, JP	周伯展醫生, BBS, JP
	:	黃錦輝教授, MH	梁廣灝工程師, SBS, OBE, JP
	:	施家殷先生, MH	何建宗博士
	:	吳宏偉講座教授	余秀珠女士, BBS, MH, JP
	:	蔡淑蓮會計師	杜珠聯律師
	:	廖錦興博士, MH	
財 務 會 長	:	吳德龍會計師	
秘 書 會 長	:	彭一邦博士工程師, JP	
副 秘 書 會 長	:	鍾志斌先生	
理 事 會 事	:	楊位醒先生, BBS, MH	楊素珊女士
	:	林力山博士測量師	龐朝輝醫生博士, MH
	:	黃家和先生, BBS, JP	龐寶林先生
	:	李文輝博士	賴旭輝博士測量師, JP
	:	龔永德先生	李漢祥先生
	:	陳健平先生, BBS, JP	馮星航會計師
	:	梁偉強大律師, JP	范凱傑大律師, MH
	:	丘培煥女士	林新強議員, JP
	:	洪文正教授, MH	凌嘉勤教授, SBS
	:	孫耀達博士工程師, MH	陸瀚民議員
	:	陸耀宗律師	黃嗣輝先生
	:	譚雪欣律師	呂家豪會計師
	:	黃建邦先生	黃進達先生, JP
	:	楊松坤先生	管浩律師
	:	劉鶴年先生	蔣東強先生

註：依職位資歷及筆劃排序



香港專業及資深行政人員協會

經濟事務委員會

聯席主席： 梁廣灝工程師, SBS, OBE, JP

聯席主席： 施家殷先生, MH

房屋規劃及地政專責小組

討論：「修訂《建築物條例》建議」

聯席召集人： 彭一邦博士工程師, JP

聯席召集人： 凌嘉勤教授, SBS

成 員： 鄺正煒工程師, JP 林新強議員, JP
陸耀宗律師 沈培華博士
文德純先生 徐英偉先生
陳兆楷測量師 麥鎮洸工程師
賈倍思博士 鄭仲良建築師
關建基測量師

註：依本會職位資歷、姓氏筆劃排列



香港專業及資深行政人員協會 「修訂《建築物條例》建議」意見書

2025年2月

前言：

《建築物條例》(第123章)旨在就規管於私人土地的建築物及相關工程的規劃、設計和建造訂定條文，確保符合建造品質和安全標準。發展局今次建議檢討《建築物條例》，循加快樓宇檢驗和修葺、理順處理僭建物政策，以及提升建築安全三方面進行修訂，可望讓條文與時並進，並向社會傳遞有法須依和認真對待驗樓驗窗、清拆令等法定通知或命令的訊息。

香港專業及資深行政人員協會經深入討論後，支持當局建議中的罰則措施，認為具有足夠的阻嚇作用。惟不同意從條文中刪除「明知」一詞，致使屋宇署只要有合理懷疑，便可向聘用的專業人士提出檢控。因為專業人士本身已需要遵守專業行為守則，若上述建議生效，意味大幅加重對專業人士的罰則，不但有違普通法的精神，做法亦不合理。

香港專業及資深行政人員協會的意見：

1 罰則具足夠阻嚇力

本會同意在加快樓宇檢驗和修葺、理順處理僭建物政策—包括與市民日常生活相關的「小型僭建物」，及危及公眾安全或嚴重違法的「嚴重僭建物」，以至在提升建築工程安全方面的建議罰則措施，尤其是可判處監禁，均具有相當程度的阻嚇作用，相信此舉對社會不同階層都有影響，可有效防止建築物變得不安全。

2 有賞有罰雙管齊下

針對處理僭建物及提升建築工程安全方面，政府提出的建議均是對業主、註冊建築專業人士或註冊承建商施加罰則，以免僭建物危害公眾和工業意外發生。建議同時實施鼓勵性措施，例如在招標方面提供優惠，有賞有罰雙管齊下，才能有效鼓勵相關人士安全作



業、注意安全。

3 重新定義危害公眾安全之違規工程

對於政府建議未經批准、工程風險較高或規模較大 / 複雜的違規工程會被視為「嚴重僭建物」，例如圍封天台搭建物、僭建地庫、搭建平台 / 後巷構築物，本會認為非法佔用大面積不一定屬較大 / 複雜的違規，與危害公眾安全亦非存在必然對等關係，因為安全與否，跟面積大小不一定掛鈎，其他情況例如非法開鑿斜坡、非法改動排水管道等情況，都有機會對安全構成嚴重影響。

建議政府進一步釐清哪項工程屬於違規且構成即時危險，或是單純屬於違規而沒有構成即時危險的違規工程及建築物，採用不同程度的方法作合適處理。期望政府釐清緩急輕重，有序地盡快解決公共安全問題。

4 善用科技協助勘察

本會認同科技能有助紓緩人手，協助進行外牆勘察工作。惟香港現時有很多不同種類的建築物，包括多層大廈、村屋、獨立屋等，利用科技並配合聘用相關專業人士作勘察，需要在造成擾民與及成本偏高等問題作出平衡。

建議善用科技協助巡查樓宇外牆，並制訂樓宇外牆勘察作業守則，鼓勵專業機構申請使用無人機進行外牆勘察工作。

5 專業中介人與業主不應承擔相同法律責任

專業人士（中介人例如地產代理、律師、會計師等）本身已有專業行為守則需要遵守，若他們破壞守則便會受到處罰，但現時政府的建議與專業人士守則非但不相符，更要專業人士與業主承擔相同的法律責任，大幅加重對專業人士的罰則。基於專業行為守則已明確列出相關罰則，故此不應再加重對專業人士的懲罰。



本會理解政府的本意，但如上段所述，專業人士的責任不應與業主等同，政府應釐清雙方的刑責是否對等。特別是一些特定個案中，如遺產繼承人並非透過商業買賣而成為業主，這些繼承人實際上並沒有相關選擇權利，中介人亦不應因此受到牽連而負上刑責。

再者，若果一如政府建議中刪除「明知」一詞後，令「明知」和「不知」工程為僭建物的業主，或是協助業主觸犯相關條例的專業人士，須負上同樣的法律責任，本會認為是不合理的做法，有違普通法的精神。

6 完善新界村屋豁免管制申報計劃

對於政府擬重啟已於 2012 年 12 月完結的新界豁免管制屋宇申報計劃，讓當年沒有申報的業主作出申報，並沿用該行政計劃的所有舊有安排，本會認為原則是正確做法，但在重啟之前，建議政府須先解決該計劃未完善的有關問題，否則問題會一直存在。

本會亦對於計劃只限於安排新界村屋豁免管制申報僭建物存有疑惑，似乎對村屋的處理方法，與其他住宅或商業樓宇相比有明顯差異。公平起見，建議政府要重新考慮其管理原則，以劃一手法處理所有類型樓宇僭建物的豁免管制申報安排。

結語：

修訂《建築物條例》可令條文內容更切合本港實際需要，並向社會傳遞有法須依和認真對待遵辦法定命令通知的訊息，以期充分發揮效用，避免引發危害公眾安全問題，因此本會認為有必要檢討《建築物條例》，以回應社會近年關注的舊樓失修及地盤工地安全事故。

發展局視工程風險較高或規模較大 / 複雜的違規工程為「嚴重僭建物」，本會認為規模大小與危害公眾安全並無必然關係，反而應先釐



清哪項工程屬於違規而構成即時危險，或是單純屬於違規，判斷緩急輕重來解決公共安全問題。

本會亦不建議從條文中刪除「明知」一詞，免除專業人士承受即使已盡職而仍會被檢控的風險。此舉有違普通法的精神，亦因為專業人士本身已有專業行為守則需要遵守，若因觸犯政府建議修訂的《建築物條例》，便會遭到雙重處罰，做法並不恰當。