

**就因業主沒有遵從命令而由屋宇署
進行的工程（失責工程）施加附加費
屋宇署內部指引摘要**

《建築物條例》下有關樓宇安全及維修的執法工作

屋宇署負責推行樓宇安全及維修執法計劃。為此，屋宇署會根據《建築物條例》的不同條文，向樓宇業主發出命令／通知，要求其進行檢驗、勘測、修葺或清拆工程。如業主沒有遵從有關命令／通知，屋宇署可安排在失責工程的相關顧問監督下，由屋宇署承建商進行規定的檢驗、勘測、修葺或清拆工程。在緊急情況下，屋宇署可安排進行所需工程，無須通知業主。在工程完成後，屋宇署會根據《建築物條例》第 33 條¹向業主追討工程費用、監督費和施加不多於到期須付費用（下稱“該費用”）20%的附加費。

施加附加費

2. 就失責工程施加附加費，旨在促使業主更着意妥善保養及維修其樓宇，並及時遵從屋宇署發出的法定命令或通知。此外，附加費可彌補屋宇署在工程本身的費用和相關監督費以外，因有關工程而招致的其他費用，即進行關乎失責工程的安排工作（如向外判顧問和承建商招標及處理相關事務）所招致的費用。

施加附加費的指引

3. 附加費的上限是該費用總額的 20%，而屋宇署可按每宗個案各別的情況，施加不同比率的附加費，詳情如下：

緊急工程

(a) 就事前並未根據《建築物條例》發出法定命令或通知而進行的緊急工程，**不會施加附加費**。

某程度失責的工程

(b) 如已委聘失責工程的相關顧問及／或屋宇署承建商就有關命令／通知進行規定的工程，但在屋宇署承建商於地盤展開失責工程前業主選擇自行負責工程並最終遵從有關命令／通知，則**不會施加附加費**。

¹ 《2012年建築物法例（修訂）條例》對《建築物條例》第 33 條作出修訂，把屋宇署的權力擴大，藉以就屋宇署因根據《建築物條例》進行任何檢驗、勘測或工程、提供服務，或前往施工未遂而招致和可追討的費用，施加不多於 20% 的附加費。經修訂的條例於 2012 年 7 月 20 日起生效。

2012 年 7 月 20 日前提出進行的失責工程

- (c) 如屋宇署決定代業主進行未獲遵從命令／通知規定的工程，並於 2012 年 7 月 20 日前就有關決定發出通知書，則**不會施加附加費**。如及後業主在 2012 年 7 月 20 日後獲通知會施加附加費，而當時尚未展開規定的工程，有關失責工程再不會被視為在 2012 年 7 月 20 日前提出進行的失責工程，即不會因此理由獲豁免附加費。

其他失責工程

- (d) 業主如能證實在遵從命令／通知方面遇到真正的實際困難，例如租戶拒絕讓他人進入、進入建築物公用部分的通道遭不合作人士阻塞，以及試圖安排在建築物公用部分進行規定的工程但不成功，則所施加的**附加費為該費用總額的 10%**。
- (e) 如業主年老、體弱或患有殘疾或精神病，並且有真正的實際困難（如上文(d)項所列），則**不會施加附加費**。
- (f) 對於在「樓宇更新大行動」下進行的失責工程，**不會施加附加費**。此舉是為避免雙重收費，因為「樓宇更新大行動」的撥款已預留屋宇署為安排有關失責工程所招致的職員支出。
- (g) 至於其他個案所施加的**附加費一律為該費用總額的 20%**。

各情況下所需的證明文件

4. 就上文第 3(e) 項而言，在有關命令／通知送達當日年屆 70 歲或以上²的業主即視為“年老”。此外，醫生證明書或社會福利署的轉介書亦會獲接納作為體弱、殘疾或精神病的證明。

5. 就上文第 3(d)和 3(e)項所指的實際困難，有關業主須在提交申請時附上文件佐證。

6. 雖然上述指引訂明施加不同附加費金額的一般規範和準則，但屋宇署人員應緊記，指引無法涵蓋所有情況，每宗個案必須按其本身的情況考慮。如須考慮其他特殊情況或因素，屋宇署人員應按需要向上司徵詢意見。

屋宇署

2014 年 1 月

² 社會福利署公共福利金計劃訂明的高額高齡津貼申領資格。