



都市建築總章程

行政篇修訂版

(諮詢文本)

土地工務運輸局

2009. 12

目 錄

前言.....	1
工程審批篇	
1-1. 修改和清晰原定義，增加新的技術名詞定義.....	3
1-2. 擴大註冊執業資格的範疇、加強專業問責機制.....	4
1-3. 對不同的專業計劃，由相應專業範疇的技術人員編製及指導.....	5
1-4. 精簡審批程序，清晰各項專業計劃申請的遞交和要求、改善計劃審批期限及推行申請表格化和電子化.....	6
工程監督篇	
2-1. 完善對工程的動工、施工及監察的規範.....	8
2-2. 新增對不符合核准計劃的工程的處理方法.....	10
2-3. 明確業權人的義務及對有價值財物的處理程序.....	10
2-4. 補充工程合法化所需的資料.....	11
2-5. 訂明工程准照的失效、延期及重新發給的後果和申請期限.....	11
2-6. 補充和完善竣工圖、工程竣工檢驗申請的要件.....	12
工程處罰篇	
3-1. 對違法建築商按違法程度而訂定分級處罰.....	13
3-2. 增加對違反樓宇保養、維修、改良命令的處罰方式.....	13
3-3. 調整對未有入伙紙(使用准照)而使用或被不當使用的樓宇、單位及共同部份的處罰.....	14
非法工程篇	
4-1. 明確監察及處罰的權限.....	15
4-2. 擴大處罰的對象.....	15
4-3. 完善不遵守非法工程通知的處罰規則.....	15
4-4. 簡化通知程序.....	16
4-5. 設立分級處罰機制.....	17
4-6. 設立處罰減免措施.....	18
4-7. 訂定行政負擔計算方法.....	18
附件 – 非法工程定額罰款分級說明表.....	19

前 言

由於經八月二十一日第 79/85/M 號法令核准的《都市建築總章程》第一部分之行政性質規則，自二十四年前頒佈以來一直沿用至今，滯後的法例條文和繁瑣的行政程序未能充份配合建築業界的發展和社會的需求，對於該法規內關於規範工程計劃的審批、工程准照的發給和工程監察等行政方面的規定，都有必要作出修改。

特區政府一直非常關注完善法例和簡化行政手續的問題，在今年的施政方針內，更提出對私人工程的發出准照和監察制度進行修訂，以便能應付近年社會和經濟高速發展所帶來的挑戰，包括近年出現大量的酒店、旅遊和博彩業的大型建設。

為有效保障市民的權益及推動城市建設的發展，特區政府認為有需要修改現行的《都市建築總章程》，以便簡化和加快所有發出工程准照和監察工程的程序，及令市民與業界能更清晰理解該法規。為此目的，特區政府設立了一個專責小組，負責進行研究和分析，並為訂立新的城市建設工程規則提供所需方法和資料，以及對該法規編制一份修訂草案。

小組也通過一系列的資料搜集，以及參考鄰近地區和一些國家對發出工程准照和監察工程的制度和指引，例如透過對內地、香港、西班牙和葡萄牙現行的法例進行分析和比較研究，來訂定相關法例的修訂方向。

《都市建築總章程》包括行政篇和技術篇，鑑於修訂內容之複雜性及和影響之廣泛性，小組將以『行政篇』和『技術篇』分別進行修訂研究和諮詢的工作，因應業界和社會的訴求及根據以往政府向業界和專業團體進行的前期諮詢和意見制定修訂建議，藉此引起社會各界的關注和討論，希望社會各界能積極發表意見、集思廣益，使修訂後的法規能提供更有效、更完善及更切合社會實際需求的一套法律制度。

現將修訂草案的諮詢文本中有關『行政篇』的修訂建議和修訂原因輯錄成簡要的小冊子，以供公眾知悉和參考。

諮詢文本全文可於土地工務運輸局網頁(www.dssopt.gov.mo)下載，若對諮詢文本有任何意見，歡迎於 2010 年 2 月 1 日前以下列不同方式提供：

電郵地址： durdfs@dssopt.gov.mo

郵寄地址： 澳門馬交石炮台馬路 32 至 36 號電力公司大樓

土地工務運輸局

(信封面請註明 “《都市建築總章程》行政篇修訂版諮詢意見”)

圖文傳真： 8597 7348

79/85/M 號法令-都市建築總章程(行政篇)

現行制度與修訂建議對照表

一. 工程審批篇

修訂建議	修訂原因
1-1. 修改和清晰原定義，增加新的技術名詞定義。	
1-1.1樓宇高度： 建議： 樓宇的總高度是指樓宇的最低點或最低入口（如車輛通道、消防通道、設備房等入口）標高至樓宇的最高點之間的垂直距離；當中樓宇的最低入口是指鄰近樓宇最低入口樓板面的標高。	按現行法令 第二條第二款 的規定，樓宇高度指由樓宇正面中央從靠近建築物的行人路面或街道路面量度至屋頂外面的垂直距離。定義較為含糊，且發現業界經常與室內樓板±0.00 的起始高度混淆，需讓業界更清晰有關樓宇高度之定義。
1-1.2樓宇等級： 建議： P級(低) ：樓宇高度不超過 10.8 米。 ($h \leq 10.8$) M級(中) ：樓宇高度超過 10.8 米而又不高於 21.6 米 ($10.8 < h \leq 21.6$)。	按現行法令 第二條第二款 的規定，P 級為 9 米，M 級為 20.5 米。該規定不利於 P 級樓宇可靈活作為住宅或商業用途，也無法調整閣仔上部及下部的樓底高度，因此須調整至使商業空間具備對公眾/顧客開放的條件，並配合消防條例作統一修改。
新增定義： 1-1.3 綠化的集體使用空間： - 指納入綠色都市化結構的樓宇外部的露天空間，使用它們時的限制很少，公眾可隨意使用和在那處停留。該等空間包括花園、露天的運動設施和廣場。 1-1.4 供集體使用的設施： - 用作設置提供集體服務（衛生、教育、行政、社會福利、公共安全、民防等）、提供經濟性質（市場及集市）服務和舉辦文化、娛樂、消遣活動和體育運動等設施（包括樓宇佔用的範圍和設施附近的土地）。	現行法令無相關定義，為配合節能減排大趨勢和節能建築的普及，故新增該等定義，為日後的發展作準備。

工程審批篇

修訂建議	修訂原因
<p>1-1.5 <u>內部交通系統建設</u>：</p> <p>- 建築地界範圍內的交通網絡系統，包括行人和車輛通行的空間和道路網、室外停車場和泊車位等。</p>	(見上)
<p>1-2 擴大註冊執業資格的範疇，加強專業問責機制。</p>	
<p>1-2.1 建議調整專業資格註冊機制。</p> <p>例如：技術員須通過相關的專業高等委員會資格認可及登記，並且提交一份職業民事責任保險合同證明，方可進行註冊執業的程序。</p>	<p>按現行法令<u>第八、九條</u>的規定，在專業資格的審定方面，利害關係人只須遞交申請書、學歷文件並附同承諾聲明書即可註冊。為與國際通行的執業資格審核制度接軌，及日後與周邊地區工程領域的專業接軌，如 CEPA(更緊密經貿關係安排)、大珠三角區域合作的發展等，有必要改革執業註冊制度，一方面符合實際需求，另一方面為業界與外地銜接創設條件。</p>
<p>1-2.2 建議增加規劃師、景觀建築師、電機工程師、機電工程師、機械工程師、化學工程師、環境工程師、燃氣工程師等不同專業範疇的註冊。</p>	<p>按現行法令<u>第一五、一八條</u>的規定，現時專業註冊類別較簡單，未能適應工程種類多和分工更細的趨勢，出現專業技術人員和工程計劃範疇不對口，造成責任工程師背負非本專業責任的情況。有必要擴大專業認可和註冊類別，完善和規範註冊制度專業化，體現與國際接軌和工程發展的趨勢。</p>
<p>1-2.3 建議以若干工程額/項目數量作為設定技術員同時指導工程項目的上限。</p>	<p>現行法令沒有規定超負荷的工程項目數量，難以保證技術員的工作質量到位，造成各方的壓力和損失。</p>
<p>1-2.4 建議延長技術員及建築商對已建樓宇在正常使用條件下的保修年期及範圍。</p> <p>1-2.4.1 基礎工程和主體結構工程為設計文件規定該工程的合理使用年限； (續)</p>	<p>按現行法令<u>第一二條第二款</u>的規定，凡技術員、建築公司及建築商必須在發出使用許可證之日起計 5 年期內，負起有關已完成建築物之安全及堅固條件的責任。大部分樓宇保養問題都是與外牆、防水、喉管等質量有關。鑑於住屋是市民一生最重要及最大的支出， (續)</p>

工程審批篇

修訂建議	修訂原因
<p>1-2.4.2 屋面防水工程、有防水要求的衛生間、房間和外牆的防水工程為 5 年；</p> <p>1-2.4.3 供電系統、給排水系統、中央易燃氣體供應系統、設備安裝為 5 年；</p> <p>1-2.4.4 裝修工程為 2 年。</p>	<p>(續) 對樓宇質量及保質期期望甚高，同時為避免因以上問題出現權責不清，造成業主和使用人的損失，故延長歸責年期以保證樓宇質量。</p>
<p>1-2.5 建議在所有工程項目推行計劃統籌及設計小組的運作模式，新增計劃協調員的職能，由具備 5 年以上專業經驗的建築師或工程師擔任。計劃協調員和計劃設計小組的全部成員對編制計劃負連帶責任。</p>	<p>現行法令沒有計劃統籌和協調的模式，只是由編製計劃技術員簽署計劃獨自承擔相關責任。現今越來越多規模大和複雜的項目，而在實際行業操作上基本已存在計劃協調員的角色，按實際情況調整對編制計劃的要求。</p>
<p>1-2.6 建議完善對違規技術員、工程負責人的處罰制度，訂明以罰款、書面警告、向外公佈、限制參與政府工程競投或嚴重者中止註冊等各種處罰種類。</p> <p>例如：1-2.6.1 中止註冊處罰超過兩次或被定非常嚴重違反者，從註冊名單上直接除名；</p> <p>1-2.6.2 通過網上系統公佈違規名單、懲罰措施，限制參與政府工程競投資格；</p>	<p>按現行法令<u>第六一、六二、六三、六四條</u>的規定，對違反專業操守或指導失誤等專業過失，罰款 1,000 至 10,000 元、6 個月至 2 年的暫停註冊甚至除名。現配合專業人員的資格認可及登記制度法規的修訂，有關處罰程序將透過《對負責編製和統籌計劃、負責協調監察及負責指導工程的技術員的專業資格要求法》作出規範。</p>
<p>1-3. 對不同的專業計劃，由相應專業範疇的註冊技術人員編制及指導。</p>	
<p>1-3.1 建議配合擴大執業資格範疇，重新細分各專業計劃和特殊計劃所需編制、統籌的職權和責任。</p> <p>如：-在城市規劃方案和小區建築規劃草案階段，由土木工程師或景觀建築師和建築師一同編制和簽署等。 (續)</p>	<p>按現行法令<u>第一三、一四、一五條</u>的規定，工程計劃基本上由建築師、土木工程師、電機工程等負責，編制計劃的分工較含糊，一些特別計劃沒有訂明內容及應由哪一類的專業技術人員編制、簽署或指導，造成一些技術人員(續)</p>

工程審批篇

修訂建議	修訂原因
<p>(續)-氣體網由機械工程師、化學工程師或工業工程師編制。</p> <p>-外部空間由建築師或景觀建築師負責。</p> <p>-外部空間的街道劃分由土木工程師負責。</p>	<p>(續) 簽署非專業的計劃，對技術員和工程所有人不公平。</p>
<p>1-3.2 增加由電機工程師、機械工程師等專業人士負責指導相關專業範疇的工程項目。</p>	<p>按現行法令<u>第一八條</u>的規定，土木工程師負責指導所有工程，在非土木工程範疇的專業監督和歸責對土木工程師不公平。</p>
<p>1-4. 精簡審批程序，清晰各項專業計劃申請的遞交和要求、改善計劃審批期限、推行申請表格化和電子化等。</p>	
<p>1-4.1 建議業權人可透過「一站式」申請街道準線圖和地籍圖。</p>	<p>按現行法令<u>第三二條</u>的規定，街道準線圖和地籍圖須由業主分別向土地工務運輸局及地圖繪製暨地籍局提出申請，基於便民和利民的原則，容許一併申請，可節省申請時間。</p>
<p>1-4.2 建議按各專業計劃的規模和面積調整審批期限；</p>	<p>按現行法令<u>第三六條</u>的規定，專業計劃不論規模大小，一般審批期限均為 30 天或 60 天，相同的期限對規模越來越大多的項目顯然是不切實際，使投資者或業主錯誤估算時間而引致不必要損失。</p>
<p>1-4.3 建議在核准工程計劃後，僅在具備可動工的技術條件下，方可發出工程准照。</p> <p>動工條件包括遞交執行施工方案、勞工保險外，若涉及室外的工程還需購買第三者保險；遵守行政當局訂定的工程廢料管理計劃。</p>	<p>按現行法令<u>第四二條</u>的規定，在工程計劃獲核准後且申請人遞交申請後，行政當局可發給工程准照。實際上因為不具備動工條件、資料不足等情況有可能造成有准照但無施工等矛盾的情況。有效的資料可保證工程順利進行。</p>

工程審批篇

修訂建議	修訂原因
<p>1-4.4 建立一套有效的電子資訊系統後，為發出工程准照和監察等工作提供資訊。</p> <p>主要包括以下功能：</p> <p>1-4.4.1 利害關係人網上查詢案卷的狀況；</p> <p>1-4.4.2 收發申請書、文件和通知；</p> <p>1-4.4.3 以電子途徑遞交圖則；</p> <p>1-4.4.4 為徵詢其他部門的意見，土地工務運輸局將案卷寄給該等實體；</p> <p>1-4.4.5 結算結欠的費用、支付該費用和發出有關收據；</p> <p>1-4.4.6 向有權限機關部門，例如財政局、物業登記局和民政總署提供案卷的資料，以便進行房屋紀錄登錄、物業登記和發出門牌編號。</p>	<p>現行法令無相關規定，隨著社會發展的需要和電子政府趨勢，推行行政電子化和無紙化，借助新的資訊技術，增加透明度，有助行業的發展和便利市民。</p>
<p>1-4.5 建議以公佈技術規章方式，制定專業計劃申請要件，以便可因應經濟發展，迅速而有效地回應社會的需求，並可按實際市場操作，對不同階段各專業計劃所需遞交的文件和內容再明細化和優化。</p> <p>例如，根據計劃的規模和內容調整圖則比例和規格、豁免簽署結構計算書，以附加電子檔遞交、高層建築需遞交結構技術資料表等等，以訂定和規範各類計劃申請的文件和圖則要求。</p>	<p>按現行法令<u>第一九至三十條</u>的規定，現時入則的各項文件細節都在法令的條文定明，但因條文過時且程序不够清晰和靈活，造成業界對內容不明白而產生混淆，往往因為申請文件不合要求而拖延審批程序，重複手續，浪費時間。為讓申請人更清晰各項申請的要求和優化行政程序，並使技術員在有效和詳細的資料下可更準確地對計劃作出分析和審批，從而加快程序，節省申請人的時間，故結合推行入則行政表格化和電子化方便市民，優化工程資料存檔系統，配合業界需要與時並進。</p>

二．工程監督篇

修訂建議	修訂原因
2-1.完善對工程的動工、施工及監察的規範。	
<p>2-1.1 簡化工程動工程序(手續)</p> <p>建議取消動工申請及批核的程序。申請人在獲發工程准照後的十五天內，遞交開始施工文件資料後就可動工。</p> <p>主要包括以下文件：</p> <p>2-1.1.1 地段實地測量的有效資料和指導工程技術員的可行性分析報告。</p> <p>2-1.1.2 對周邊樓宇(包括已被評定之建築物或紀念性建築物)、基建設施的評估報告及測量資料，以及須採取之措施或方案。</p> <p>2-1.1.3 工程動工聲明書，該聲明書須由工程所有人、各工程項目的指導工程技術員及建築商共同確認和簽署。</p> <p>2-1.1.4 材料(鋼筋及混凝土等)質量證明書、產地來源證及相關的測試報告；及相關工程項目的指導工程技術員聲明符合計劃之要求及將用於工程中的聲明書。</p> <p>2-1.1.5 施工方案、臨時支撐架等臨時結構的結構計算及圖則。</p>	<p>按現行法令第四四條的規定，現時在獲發工程准照後，仍須由利害關係人提出申請，方可動工。簡化程序更能配合實際情況，方便申請人。</p>
<p>2-1.2 方便工程施工</p> <p>建議取消由行政當局簽署工程記錄簿的必定程序。改為局方以抽查方式，結合同工程所有人遞交工程月報和施工記錄資料的方法進行監察。</p> <p>(續)</p>	<p>按現行法令第一八條的規定，現時在進行鋼筋混凝土工程施工過程中，必須經行政當局檢查及簽石屎簿後，方可進行澆注混凝土(落石屎)，這程序阻礙了正常工程的進度。因此，為免延誤施工進程，應確認和擴大指導工程技術員的監察權責，保證工程質量。</p>

工程監督篇

修訂建議	修訂原因
<p>(續)必須遞交之資料主要包括：</p> <p>2-1.2.1 載有各工程項目之進度狀況的工程記錄簿副本。</p> <p>2-1.2.2 周邊樓宇、基建設施狀況的報告。</p> <p>2-1.2.3 材料測試統計表及分析報告。</p> <p>2-1.2.4 機電設備/系統、燃氣系統、供電系統、消防系統、給排水系統的測試資料及其分析報告。</p> <p>2-1.2.5 建築工程所建部份的測量資料(樓層的座標、高程等)。</p> <p>2-1.2.6 工程安全設施狀況報告。</p>	(見上)
<p>2-1.3 建議對突發事件或緊急情況的規範處理。</p> <p>2-1.3.1 當工程動工後發現周邊道路、樓宇出現不正常沉降、位移等情況時，必須在 7 天期限內遞交解決方案。</p> <p>2-1.3.2 當工程出現意外或緊急狀況，或樓宇處於殘危狀況時，如事前已遞交通知、保險證明文件、指導工程技術員及建築商的責任聲明書，可免除先獲發工程准照而開展工程。但工程必須按現行法例進行，且必須在 7 天期限內遞交工程計劃書。</p>	<p>在現行法令中沒有清楚說明對突發事件和緊急情況的處理方法。因此，應作出改善，以減少行政程序，使工程人員適時地採取改善措施和妥善的處理。</p>
<p>2-1.4 建議修改工程通告(工程牌)的內容和式樣，並要求在獲發工程准照日起 10 天內安裝。</p> <p>例如增加內容：</p> <p>A - 工程准照編號和有效期。 (續)</p>	<p>按現行法令<u>第四五條</u>的規定，現時工程牌內容簡單、資料不全，容易引致相關實體或公眾對工程產生誤解，如准照失效、無牌施工等。故此，增加透明度可方便有權限實體巡查監察及方便市民作公眾監督。</p>

工程監督篇

修訂建議	修訂原因
<p>(續)B -設計小組資料。</p> <p>C -樓宇高度、地庫和地面層樓層數。</p> <p>D -樓宇的建築面積和體積。</p> <p>E -樓宇用途等技術指標和資料。</p> <p>F -特許施工時段的資料。</p>	(見上)
<p>2-2. 新增對不符合核准計劃的工程的處理方法。</p>	
<p>2-2.1 對工程與核准計劃不符之情況，建議按施工實際情況，以計劃修改對整體之影響程度，分為兩種處理方法：</p> <p>2-2.1.1 若屬輕微修改，可繼續進行工程，但需 15 日內遞交修改計劃。</p> <p>2-2.1.2 若屬重大修改，則須暫停工程，待遞交修改計劃及獲核准後，方可繼續進行。</p>	<p>按現行法令第五二條的規定，任何與已核准的工程計劃不符之工程不得進行。這一規定與施工實際情況不配合，應按工程施工上實際需要，對計劃修改作出規範，更合情合理處理工程與已核准計劃不符之問題。避免因行政程序阻延施工進度。</p>
<p>2-3. 明確業權人的義務及對有價值財物的處理程序。</p>	
<p>2-3.1 建議增加措施，使樓宇業權人及使用人配合或協助，對有危及公眾安全或即時倒塌危險的樓宇，進行必需的工作。</p>	<p>現行法令無相關規定，因此有可能因為業權人和使用人的限制或不合作，導致不能順利進行拆遷和維修，對公眾安全構成即時的危險。</p>
<p>2-3.2 建議訂立財物處理程序，對被勒遷或拆卸地點所收存的有價值財物作適當處理。</p> <p>2-3.2.1 經制訂載有有價值財物清單的筆錄，並由兩名土地工務運輸局人員簽署確認，及由治安警員簽署作證後，土地工務運輸局可保管該等財物。 (續)</p>	<p>現行法令內沒有說明財物的處理方法，使業權人未能了解領取之方法及當局對物件作出合法的處理，因此需完善有關制度，保障物主之權利。</p>

工程監督篇

修訂建議	修訂原因
<p>(續)</p> <p>2-3.2.2 因拆卸工程產生之物料及破爛之傢俱、設備、物料等，可視為廢料垃圾處理。</p> <p>2-3.2.3 如在限期內財物所有人未有申請取回或未能證明為所有人身份，則該等財物視為公產，並移交財政局，或視為廢料垃圾處理。</p>	(見上)
2-4. 補充工程合法化所需的資料。	
<p>工程合法化</p> <p>2-4.1 建議若工程合法化涉及結構更改，則需遞交已進行工程的材料說明及相關之測試報告。</p>	現行法令沒有明確說明，以致會出現計劃未能完全反映已進行工程之情況。因此，有需要保證計劃與已進行工程相符，保障使用人之生命安全。
<p>2-4.2 建議增加工程合法化的費用。</p>	按現行法令 第七〇條 的規定，工程合法化之費用為平常費用的3倍。但為著打擊先施工後交工程計劃的違規行為，應增加費用。
2-5. 訂明工程准照的失效、延期及重新發給的後果和申請期限。	
<p>2-5.1 建議訂明因沒有遵守工程動工、施工要求導致工程准照失效的情況和後果。</p>	現行法令 第四六條第一款 的規定有不太清晰，且未列明違規情況可引起之後果的嚴重性。
<p>2-5.2 建議若工程技術員或建築商被暫停註冊或從名單上除名，或因任何理由放棄責任時，工程所有人需在8天期限內遞交新負責人的聲明書，審批期間需暫停進行工程。</p>	現行法令 第六三條 指由通知處分日起計8天期內遞交，有可能出現沒有負責技術員或建築商的情況下進行工程，工程質量無法得到保證，公眾及施工人員的安全亦無法保障，因此，應予修改。

工程監督篇

修訂建議	修訂原因
<p>2-5.3 建議訂定遞交工程准照的延期及重新發給申請之期限。</p> <p>2-5.3.1 工程准照延期申請必須在准照有效期屆滿前 30 至 15 天內提出。如逾此期間但在有效期屆滿前提出，則當准照有效期屆滿而仍未獲批准續期前，不得施工。</p> <p>2-5.3.2 工程准照失效後 60 天內可有一次機會申請重新發給，而行政當局按情況可要求重新審批工程計劃。</p> <p>2-5.3.3 若逾期沒有遞交重新發給申請，則將卷宗存檔，工程啟動時需按新工程審批程序重新執行。</p> <p>2-5.3.4 在工程准照失效期間，除保持地盤的衛生、安全及行政當局著令進行之工作外，不得進行任何工程，違規者將按各專業範疇失責作處理。</p>	<p>現行法令<u>第四六條</u>的規定有不清晰的地方。規範工程准照延期之申請期限，可讓施工人員更清楚了解情況，避免影響工程的進行。</p>
<p>2-6. 補充和完善竣工圖、工程竣工檢驗申請的要件。</p>	
<p>2-6.1 在驗樓程序完成後，在證明書發出前，必須遞交載有完整最後竣工圖則，工程資料等的數碼光碟。</p>	<p>按現行法令<u>第一二、四七、四八及五四條</u>的規定，驗樓遞交的文件包括，聲明書、竣工圖、工程紀錄簿、獨立單位說明書、樓宇進出口樓層圖則、由澳門電力公司發給的文件(供電滿意紙)及技術資料表等。建議完善有關規定，讓業界清晰有關驗樓程序需要遞交之文件。</p>

三．工程處罰篇

修訂建議	修訂原因
3-1. 對違法建築商按違法程度而訂定分級處罰。	
3-1.1 對違法建築商之懲處將按違規之嚴重性、種類，以及阻嚇力分級等，處以罰款，由 10,000 元至 1500,000 元(澳門元，下同)不等，並將由相關委員會分析“停牌”的可能性。	按現行法令 <u>第六一、六四及六五條</u> 的規定，對違規人員的罰款 1,000 元至 10,000 元。由於罰款金額過低，導致違規人員重複犯錯，不能保證工程的質量，從而損害了公眾利益。
3-2. 增加對違反樓宇保養、維修、改良命令的處罰方式。	
3-2.1 建議若沒有遵守行政當局之保養、維修、改良樓宇之命令時，有關情況將加註在物業登記內。	現行法令沒有規定，因此，有必要對違規作加註備案，以保障公眾利益，及保證物業買賣的公平性及提醒下任業主。
3-2.2 若工程由行政當局進行，則樓宇業權人除須繳付工程費用外，同時須繳付工程費用的 20% 及不少於 10,000 元的行政負擔。	在保障公眾安全的前提下，行政當局必須進行外判工程進行清拆，因此樓宇業權人應承擔相關的行政負擔。
3-2.3 建議明文規定對不遵守禁止施工令或在已被封鎖之地點繼續進行工程，構成違令罪。	現行 <u>第六七條</u> 規定罰款 2,500 元及不妨礙倘有的刑事責任，但沒有清楚說明後果的嚴重性。因此，應予修改避免市民不知情地繼續違規進行非法的工程，且招致不必要的損失及影響公眾利益。

工程處罰篇

修訂建議	修訂原因
<p>3-3. 調整對未有使用准照(俗稱“入伙紙”)而使用或被不當使用的樓宇、單位及共同部分的處罰。</p>	
<p>3-3.1 建議著令樓宇或獨立單位之業權人或場所之負責人 24 小時內封閉現場，同時若屬樓宇情況時，對上述人士處以 600,000 元款；若屬獨立單位時，則處以 60,000 元罰款，或以上兩種情況統一以每平方米計算罰款金額，但不防礙發出行政准照之實體按其執行之相關法例進行懲處。不遵守封閉令，將構成違令罪。</p> <p>3-3.2 建議對樓宇共同部分之用途有異於原設計情況時，對佔用人科由 5,000 至 100,000 元的罰款。</p> <p>3-3.3 行政當局可要求相關實體協助截斷現場的水、電源。</p> <p>3-3.4 行政當局在限期後可進行相關之勒遷程序。</p>	<p>現行法令第六八條是按無准照佔用或入住每層或單位處以罰款每天 200 元。這不足以警剔使用者，因為樓宇或獨立單位未獲發使用准照，是未能確定是否具備使用的條件，對使用人或進入現場之人員的安全無保障，因此，需引入補充措施和罰則作監管。同時給予違例者進行補足的機會。</p>

四．非法工程篇

修訂建議	修訂原因
4-1. 明確監察及處罰的權限。	
<p>4-1.1 建議列明非法工程的監察(稽查)權限是分別屬於土地工務運輸局、發出營業准照之實體。</p> <p>4-1.2 在有需要時，土地工務運輸局可要求相關實體(如：治安警察局或其他有權限實體)按其權限給予協助進行監察。</p>	在現行法令不够清晰，如加以訂明，有利加強各相關實體之間的合作，從而提高工作效率。
<p>4-1.3 處罰權屬土地工務運輸局局長，但不防礙發出營業准照之實體按相關條例進行處罰。</p>	
<p>4-1.4 有稽查權之實體按法例進行調查、清拆、處理非法工程或僭建物時得進入樓宇或獨立單位，而相關之業權人或利害關係人需給予協助。</p>	明確有權限實體的權力及居民之義務。
4-2. 擴大處罰的對象。	
<p>處罰對象包括：</p> <p>4-2.1 進行非法工程之建築商。</p> <p>4-2.2 非法工程之所有人及所在地點之業權人。</p> <p>4-2.3 若非法工程位於共同部分，則包括樓宇的管理機關(如：業主委員會等)、受聘之管理公司。</p>	現行法令 第六五條 只說明建築商及工程所有人需負責任。因此，為著更有效地遏止非法工程應按實際情況，擴大處罰對象，使相關人員也承擔相應之責任。
4-3. 完善不遵守非法工程通知的處罰規定。	
<p>4-3.1 不遵守禁止施工令之要求時，土地工務運輸局可在治安警察局的協助下封鎖現場。任何人阻礙執行或在已被封鎖地點內繼續進行工程，均構成違令罪。</p>	由於屬無准照工程，工程施工對施工人員及公眾安全無保障，因此，必須引入相關措施及罰則以避免其他人員進入現場及發生意外。

非法工程篇

修訂建議	修訂原因
<p>4-3.2 建議在指定期限內不遵守清拆非法工程的通知，則把非法工程事宜加註於物業登記內。(註明未完滿處理相關非法工程的事宜及新業權人依法需承擔的責任。);若屬“非法工程定額罰款分級說明表”中所述 B、C 類及導致塞渠漏水、影響樓宇結構安全或僭建物本身處於不安全情況時，則相關單位將被禁止轉讓(俗稱“釘契”)。</p>	<p>現行法令無相關規定，為保障建築物或獨立單位買家的利益，使其了解情況，並避免新業權人在不知情的情況下，承擔法律責任。</p>
<p>4-3.3 行政當局可要求相關實體協助截斷現場的水、電源。</p>	<p>現行法令無相關規定，故引入以截斷水、電源的手段以阻止非法工程繼續進行，避免發生意外。</p>
<p>4-4. 簡化通知程序。</p>	
<p>4-4.1 建議簡化對工程的禁止程序</p> <p>4-4.1.1 當監察人員發現正進行之非法工程時，應在調查及著令停止工程後，留下書面通知，指明現場已被著令停工及將在 48 小時內再到該處進行禁止工程。而該通知應交予現場的工程所有人、業主、承租人、建築商或施工人員。</p> <p>4-4.1.2 若在現場未能接觸任何人，則須把通知張貼在現場當眼處，並由兩名監察人員證實。</p> <p>4-4.1.3 在上述 48 小時內，監察人員到現場把禁止施工令交予工程所有人、業主、承租人、建築商或施工人員。若未能進行時，則把禁止施工令張貼在現場當眼處，並由兩名監察人員證實。</p>	<p>現行法令規定第五七條透過雙掛號函件或直接通知被通知人。往往因為通知程序的延誤而阻礙了執行的程序，故有需要簡化通知程序，讓工程所有人、建築商等被通知人能適時地清楚已觸犯法例，並能及時採取補足措施。</p>

非法工程篇

修訂建議	修訂原因
<p>4-4.2 凡通知程序以雙掛號郵件形式進行，若信件被退回或未在收件回執上簽名或標明日期，通知於掛號日後之第 3 日視為完成。</p> <p>4-4.3 如被通知人身處澳門特別行政區以外地方，上款所指期間於《行政程序法典》第 75 條所定延期期間屆滿後方起計。</p>	
<p>4-5. 設立分級處罰機制。</p>	
<p>4-5.1 分級罰款制：</p> <p>4-5.1.1 建議增加罰款金額至 3,000 至 100,000 元不等，按非法工程的種類、規模、影響等分為三級，設定罰款金額。每次罰款總金額上限為 200,000 元。</p> <p>(具體參見附件非法工程罰款表)</p> <p>初議分三級分別為 A - 一般違法</p> <p style="padding-left: 40px;">B - 嚴重違法</p> <p style="padding-left: 40px;">C - 非常嚴重違法</p> <p>4-5.1.2 繳付罰款之責任可由非法工程所有人、工程地點之業權人、樓宇的管理機關、受聘之管理公司承擔。</p> <p>4-5.1.3 對負責指導之技術員及負責施工的建築商按工程處罰篇之建議作處罰。</p>	<p>現行法令第六五條只說明建築商及工程所有人之責任，並罰款 1,000 元至 20,000 元。所定之罰款為非定額罰款形式，在決定具體的罰款額時須考慮因素複雜，難作出劃一準則，可能引致不公平之情況。因此，引入分級制和定額罰款的措施有利於對違法者作出合理的處罰。</p>

非法工程篇

修訂建議	修訂原因
4-6. 設立處罰減免措施。	
<p>處罰減免措施：</p> <p>4-6.1 責任人在接獲通知清拆決定後 1 個月內完全清拆非法工程，可免除罰款。</p> <p>4-6.2 責任人在接獲通知清拆決定後 2 個月內完全清拆非法工程，可減少二分之一罰款。</p> <p>4-6.3 責任人在接獲通知清拆決定後 3 個月內清拆非法工程，並遞交可獲接納之原因，則可減少罰款三分之一。</p>	<p>現行法令無相關規定，由於部份居民在非故意違法的情況下進行了非法工程，因此，若他們在知悉後能合作及作出處理，應給予處罰減免，以鼓勵居民自行清拆非法工程，回復原狀。</p>
4-7. 訂定行政負擔計算方法。	
<p>對於責任人或機關沒有在期限內自行清拆(或復原)，而須由政府清拆(或復原)非法工程之情況下：</p> <p>4-7.1 責任人或機關除須繳交罰款以及清拆(或復原)工程的費用外，還須繳付相關行政費用。若責任人或機關給予配合，使工程得以完成，則只需繳交相等於工程費用百分之二十或不少於 5,000 元之行政費用。</p> <p>4-7.2 若責任人或機關不配合，使政府未能進行或完成工程，責任人或機關必須為政府 <u>每一次的行動</u> 繳付行政費用，<u>直至政府成功清拆(或復原)工程為止</u>，<u>每一次行政費用</u> 為工程費用的百分之十或不少於 5,000 元。此外，亦須繳交罰款，以及政府清拆(或復原)工程的費用。</p>	<p>(見上)</p>

附 件

非法工程定額罰款分級說明表
A 類 - 一般違法
每項非法工程處以定額罰款。罰款金額由 3,000 至 8,000 澳門元。
主要針對一些規模較小，或對公眾安全影響較輕微的非法工程。 如：在通天牆壁上開設窗口、在外牆上安裝寬度少於 3 米的簷篷、安裝花架等。
B 類 - 嚴重違法
每項非法工程處以定額罰款。罰款金額由 8,000 至 30,000 澳門元。
主要針對一些規模較大，或對公眾安全影響較嚴重的非法工程。 如：封閉樓宇排水系統、在外牆上安裝金屬陽台、拆毀天台隔熱、防水層以及寬度大於或等於 3 米的簷篷等。
C 類 - 非常嚴重違法
每項非法工程處以定額罰款。罰款金額由 30,000 至 100,000 澳門元。
主要針對一些大規模，或對公眾安全影響嚴重的非法工程。 如：拆毀主要結構、建造天台屋、殘危僭建物、或引致樓宇結構安全問題的僭建物。