

**2008 至 2011 年度油尖旺區議會  
房屋事務及大廈管理委員會  
第十九次會議記錄**

---

**日期：**2011 年 6 月 16 日(星期四)

**時間：**下午 2 時 30 分

**地點：**九龍旺角聯運街 30 號  
旺角政府合署 4 樓  
油尖旺區議會會議室

**出席者：**

主席

莊永燦先生

副主席

林浩揚先生

區議員

鍾港武先生, JP	陳偉強先生	關秀玲女士
梁偉權先生, JP	侯永昌先生, MH	黃萬成先生
陳文佑先生	許德亮先生	

增選委員

李仲明先生	鄺國權先生
馮麗媚女士	何非池先生

政府部門代表

盧敏樺先生	油尖旺民政事務處 高級聯絡主任(2)	民政事務總署
鍾金賢先生	高級結構工程師/F1	屋宇署

秘書

鄭佩華女士	油尖旺民政事務處 行政主任(區議會)2	民政事務總署
-------	------------------------	--------

## 列席者：

許國鴻先生	總結構工程師/F	屋宇署
林漢坤先生	高級統計師(普查及人口統計)	政府統計處
黃金全先生	高級外勤統計主任(普查)	政府統計處
郭振宗先生	油尖旺民政事務處 行政主任(區議會)2(候任)	民政事務總署

## 缺席者：

高寶齡女士, BBS, MH, JP	區議員	
曹佩卿女士	房屋事務經理/西九龍三	房屋署

## 開會詞

莊永燦主席歡迎與會者出席房屋事務及大廈管理委員會(“房管會”)會議，並介紹候任秘書郭振宗先生。他另報告房屋署房屋事務經理/西九龍三曹佩卿女士及高寶齡議員因事請假，高議員並已委託關秀玲議員代為投票。

2. 莊永燦主席表示，提呈文件的委員如補充發言，不可超過兩分鐘。此外，委員可就每一議項發言兩次，首次限時三分鐘，第二次兩分鐘，以便會議能暢順進行。

## 議程一：通過上次會議記錄

3. 上次會議記錄無需修訂，獲得通過。

## 議程二：「2011年人口普查」簡介 (油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第8/2011號文件)

4. 莊永燦主席歡迎政府統計處(“統計處”)高級統計師(普查及人口統計)林漢坤先生及高級外勤統計主任(普查)黃金全先生。

5. 林漢坤先生以電腦簡報表簡介文件。他呼籲各委員

向居民宣傳人口普查，並就普查員在區內進行外勤工作時須注意的事項提供意見。

(陳文佑議員、梁偉權議員及馮麗媚女士分別於下午 2 時 42 分、2 時 45 分及 2 時 47 分到席。)

6. 莊永燦主席查詢統計處在進行人口普查時，是否不需要受訪者提供身分證明文件。此外，他詢問統計處如何確定住戶在第一階段有否交回問卷，以決定是否需要進行第二階段的面談訪問。

7. 林漢坤先生回應說，受訪者只需向統計員說明出生年份及月份，無須出示身份證，以供核對身分資料。他表示，根據《普查及統計條例》，指定的人士必須向統計處提供所需的資料；如不按照統計處要求的方式提供所需的資料，或提供虛假資料，即屬違法。統計處會透過屋宇單位資料庫，以郵寄方式向住戶發出通知信(短問卷住戶會同時寄上問卷)，住戶可以郵寄方式(適用於短問卷)或在網上填報問卷(適用於長、短問卷)。統計處會把收集到的問卷資料，與屋宇單位資料庫核對，以確定是否需要向住戶進行第二階段的訪問。

(黃萬成議員及林浩揚副主席分別於下午 2 時 52 分及 2 時 57 分到席。)

8. 陳偉強議員欲知何類人口普查資料可向市民或區議員公開。

9. 林漢坤先生回應說，在確保住戶資料保密的情況下，統計處會公開統計數據，例如大型屋邨人口的年齡及性別分布資料。他歡迎區議員向統計處查詢本港的人口資料。

10. 許德亮議員欲知是次人口普查的目的和所需開支，他並查詢統計處會否向其他部門提供統計數據作規劃用途。

11. 陳偉強議員查詢 2011 年人口普查會否細計至每座樓宇的住戶資料。他表示房屋署亦有進行住戶資料統計，建議統計處與房屋署協調，以免資料重疊。

12. 黃萬成議員認為人口普查能協助政府進行規劃。他並建議統計處以不同方式公布普查數據，讓更多市民理解有關的數據資料。

13. 林漢坤先生回應說，統計處已事先進行諮詢，以確定人口普查內容。在確保個別住戶資料保密的情況下，統計處會公開一些大型屋苑或大廈的人口統計數據，是否公布小型樓宇的統計數據，則須視乎住戶人數而定。他補充統計處只會公布人口普查的基本資料，但有關數據應用面廣，如大學會利用這些數據再作深入分析。他另表示，統計處在2008年10月獲審批約四億元撥款，以籌劃及進行本年度的人口普查。

(何非池先生於下午3時05分到席。)

14. 黃萬成議員建議統計處在完成今次人口普查後，提供普及版本的統計數據，以便公眾參考。

15. 林漢坤先生回應說，統計處在人口普查結束後，會出版全港及分區報告書，並以統計圖表公布數據資料。普查資料亦會上載統計處網頁，供公眾查閱。他另表示統計處會研究各項進一步改善數據發放的意見。

16. 許德亮議員查詢統計處在完成人口普查後，會否聘請專家分析普查結果，就社會規劃向政府部門提供建議。

17. 林漢坤先生回應說，統計處會根據人口普查數據，更新未來30年的人口推算，並向各政府部門提供有關數據，以便部門制訂政策。

18. 與會者沒有其他意見，莊永燦主席宣布結束討論此議項。

**議程三： 要求儘快成立「大廈(或稱樓宇)事務審裁處」  
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第9/2011號  
文件)**

---

19. 莊永燦主席表示，民政事務總署(“民政總署”)及發展局的綜合書面回覆(附件一)已傳真給各委員參閱。

20. 陳文佑議員補充文件內容，認為政府有需要成立大廈事務審裁處。

21. 許德亮議員贊同成立大廈事務審裁處，認為對「三無」大廈的業主應有幫助。

22. 林浩揚副主席強烈要求政府成立大廈事務審裁處，以處理業主及大廈法團的糾紛。他並建議參考小額錢債審裁處的權限，設定大廈事務審裁處的職權。

23. 陳文佑議員表示，設立大廈事務審裁處可減輕土地審裁處的工作量，並提升大廈管理的效益。

24. 莊永燦主席認為政府應解釋如何改善土地審裁處的現行機制，並建議當局在改善有關機制時，同時留意訴訟費用的上限，以免市民需繳交高昂訟費。

25. 梁偉權議員認為現時的大廈管理調解服務並不足夠。他建議政府設立有效機制，協助市民有效處理大廈管理的問題。

26. 陳文佑議員重申有需要成立大廈事務審裁處，協助市民處理大廈管理問題，職權範圍可容後商議。

27. 鄭國權先生及許德亮議員建議在土地審裁處內設立專責處理大廈事務的法庭，由該法庭按照小額錢債審裁處的機制處理個案，例如無需市民聘請律師出庭等。許議員進一步建議由該法庭處理沒有成立法團大廈的訴訟。

28. 馮麗媚女士認為如在土地審裁處內設立專責處理大廈事務的法庭，應清晰界定該法庭的工作範圍。此外，她詢問大廈管理人士在接受民政事務處提供的調解訓練後，是否具備專業資格充當調解員。

29. 鍾港武議員希望政府考慮設立大廈事務審裁處，審理較易處理的大廈事務個案。

30. 莊永燦主席建議政府在土地審裁處內派駐律師，即時協助市民處理有關大廈事務的訴訟，並在 30 天內安排審訊，以節省訴訟開支，減輕市民的經濟負擔。他總結

委員希望政府改善土地審裁處的現行機制，以處理業主間的糾紛。

31. 許德亮議員建議以房管會名義去信相關政府部門，表達委員的訴求。

32. 莊永燦主席表示會以房管會名義，致函發展局及民政總署，籲請當局考慮設立機制，以便市民能循快捷、廉宜的途徑，處理大廈及法團事務糾紛。委員沒有異議，莊主席繼而宣布結束討論此議項。

(會後補註：主席已於 2011 年 7 月 14 日以房管會名義致函民政總署及發展局(附件二、三)，表達委員的訴求。有關部門已分別於 2011 年 7 月 25 日及 2011 年 7 月 28 日作出書面回覆。(附件四、五))

(侯永昌議員及鄺國權先生於下午 3 時 30 分退席。)

#### **議程四：「全城僭建何時了」- 油尖旺又如何？** **(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 10/2011 號文件)**

---

33. 莊永燦主席歡迎屋宇署總結構工程師/F 許國鴻先生及高級結構工程師/F1 鍾金賢先生。他表示屋宇署的書面回覆(附件六)已傳真給各委員參閱。

34. 陳文佑議員查詢如何界定可獲豁免的僭建物。他表示終審法院在 2007 年判決信和置業與恒隆集團的汀蘭居訴訟時，提到大廈任何加建物均屬僭建，他詢問屋宇署有否參考此案例，以判斷大廈是否有僭建物。

35. 鍾金賢先生簡介書面回應內容。他闡述政府在 2011 年 4 月修訂的僭建物執法政策，並表示屋宇署會加派人手，處理影響大廈結構安全、防火及衛生的僭建物。他說過往按照《建築物條例》第 41 條，不影響樓宇結構的內牆工程則可獲豁免審批。署方現時根據已修訂的清拆僭建物政策在處理懷疑「割房」問題時，於巡查工作亦有遇上困難，不時被不合作的業主或住戶拒於門外。

36. 許國鴻先生將於會後書面回覆陳文佑議員，屋宇署會否按他提及的終審法院個案，判斷加建物是否屬僭建工程。他續稱，屋宇署自 2011 年 4 月 1 日起，已按照經修訂的政策，採取執法行動，打擊僭建物，包括非法懸掛在外牆的加建物。

37. 梁偉權議員認為屋宇署應增加人手處理僭建物，並且一視同仁，不應恩恤某些人士，給予豁免，以免造成爭拗。

38. 許國鴻先生回應說，未來屋宇署會針對更多住戶及商戶的僭建物採取執法行動，但因人手所限，署方每年只可處理一定數量的僭建物。

39. 關秀玲議員表示，曾有法團向屋宇署舉報有業戶在大廈走火通道開設門口，但署方回覆因未能進入有關單位調查，故未有進一步跟進個案。她建議部門簡化執法程序，以便有效處理僭建物問題。

40. 許德亮議員建議屋宇署代表向上司反映，當局有需要檢討處理僭建物的執法準則，同時清楚界定哪類僭建物可獲豁免，並檢討執法人手是否足夠。

41. 莊永燦主席詢問屋宇署，書面回應中的八類須取締僭建物，是否有清拆的先後次序。他欲知屋宇署是否有足夠人手執法，並建議署方按《建築物條例》賦予的權力加強入屋調查，打擊僭建物問題。

42. 何非池先生建議屋宇署加強巡查，防止業主興建僭建物。

43. 許國鴻先生回應如下：

- (i) 在消防樓梯位置開設門口，會影響樓宇消防或結構安全，遇有這類個案，屋宇署必會跟進；
- (ii) 屋宇署會集中處理新建僭建物，以及明顯對生命財產構成威脅或有迫切危險的僭建物。屋宇署的服務承諾是於 48 小時內調查新建僭建物，一旦確認僭建物新建，署方必會跟進。他表示根據《建築物條例》，屋宇署可控

告僭建物擁有人，並申請封閉令，代業主清拆僭建物，但屋宇署代業主清拆僭建物需時，故署方大多透過法庭審訊，處理僭建個案；

- (iii) 《建築物條例》第 22 條賦權屋宇署職員入屋調查對大廈結構有危險的僭建物，但署方人員一般會在有明顯迫切危險的情況下始會運用該權力。屋宇署希望政府在 2011-2012 年度能完成修例，屆時署方可向法庭申請搜查令，以便入屋進行調查；
- (iv) 屋宇署已向立法會申請增加人手處理僭建物，但由於署內陸續有合約員工離職，故現時人手仍然緊張；
- (v) 《建築物條例》第 41 條未有列明的豁免工程，均屬僭建；
- (vi) 在處理僭建物方面，屋宇署沒有特赦政策。

44. 陳文佑議員查詢，獲豁免計入總樓面面積的環保露台如有密封物，是否須即時清拆。他又提到報章指行政長官及屋宇署署長的物業有露台僭建物，希望屋宇署能澄清該等加建物是否需要清拆。此外，他查詢自新僭建物政策推行以來，屋宇署有否發出過僭建物清拆令。

45. 許國鴻先生回應說，屋宇署已根據 2011 年 4 月 1 日生效的新僭建物政策執法。屋宇署預計在 2011 年會發出大約 20 000 張清拆令。他續稱一般露台一般計入單位面積，故不牽涉豁免面積的問題。但密封環保露台則屬於優先取締類別的僭建物。

(梁偉權議員於下午 4 時 15 分退席。)

46. 莊永燦主席請屋宇署在書面回覆中，一併解答屋宇署署長住所露台加裝可開關的窗戶，會否令大廈結構超出負荷，以及該項工程會否令露台成為客廳的一部分，因而違反建築物圖則；如是，則有關工程是否仍可獲得豁免。

(會後補註：屋宇署已於 2011 年 8 月 2 日作出書面回覆。  
(附件七))

47. 與會者沒有其他意見，莊永燦主席宣布結束討論此議項。

#### **議程五： 其他事項－要求關注油尖旺區舊樓劏房問題**

48. 鑑於 2011 年 6 月 15 日土瓜灣一幢舊式劏房樓宇發生三級大火，釀成四屍五命慘劇，關秀玲議員在會議日早上向秘書處提呈文件(附件八)，臨時提出討論油尖旺區舊樓的劏房問題。經主席同意，文件於會上提呈各委員討論。

49. 關秀玲議員解釋提呈文件的原因。她希望政府關注劏房問題，保障市民生命財產的安全。

(何非池先生於下午 4 時 20 分退席。)

50. 許國鴻先生指出，在 2008 年 1 月 1 日至 2011 年 4 月 30 日期間，屋宇署接獲約 4 400 宗有關「劏房」的投訴，署方已根據《建築物條例》，向違規「劏房」的業主發出 73 張清拆令，違規事項大多與走火通道安全有關，亦有小部分關乎滲水或樓層載荷問題。許先生續稱，現時法例只規管違規建築物，並沒有取締「劏房」的條例。不過，今年屋宇署會採取針對性的行動，打擊「劏房」問題，計劃就黑點地區 150 幢樓宇的 1 300 多個單位進行巡查，並已開始行動。

51. 陳文佑議員表示，不少市區工廈因「劏房」而出現非法搭建簷篷及消防等問題，對入住的居民構成生命危險。

52. 許德亮議員詢問屋宇署「劏房」是否違法，以及部門有否相關的政策和指引處理「劏房」問題。

53. 關秀玲議員表示，政府部門在接獲投訴後，應盡快妥善處理「劏房」問題。

54. 莊永燦主席表示，土瓜灣的奪命火警反映劏房不但造成載荷和滲水等問題，亦會因為後樓梯走火通道間堵塞，以致住客逃生無門。他認為建築事務監督除跟進分間單位工程是否違規外，亦應注意消防安全等其他問題。

55. 許國鴻先生表示，屋宇署依法嚴懲違反《建築物條例》的人士。鑑於尚未有法例取締「劊房」，亦有不少市民在家居分間房間，故屋宇署現時一律根據《建築物條例》第 41(3)條執法。他續稱，擅自把工廈單位「劊房」作住宅用途雖屬違法行爲，但屋宇署在取證方面有困難。至於樓宇天台和平台的僭建物，屋宇署會發出命令，要求業主清拆。

56. 陳文佑議員認爲除樓宇結構外，屋宇署亦應多留意「劊房」衍生的非法行爲（如堵塞後樓梯或走火通道），並加強執法，以保障公眾安全。

57. 黃萬成議員詢問屋宇署是否在收到僭建投訴後，才會進行調查。此外，他欲知屋宇署抽查的 150 幢樓宇，是否均證實違反《建築物條例》，當中又有多少幢樓宇位於油尖旺區。

58. 許國鴻先生澄清，現時沒有法例規管分間房間，有關工程違法與否，須視乎《建築物條例》第 41(3)條的豁免規定而定。他重申屋宇署已開始對 150 幢樓宇進行巡查，署方並會繼續檢討相關政策，謀求改善。

59. 莊永燦主席詢問屋宇署人員現時以何種方式要求進入懷疑「劊房」的單位調查。此外，土瓜灣的奪命火警顯示，「劊房」大廈走火通道堵塞問題嚴重，他欲知屋宇署會否配合消防處積極進行巡查。

60. 許國鴻先生表示，屋宇署人員會按門鈴或留下通知書，要求即時或預約時間進入單位調查。他補充屋宇署會繼續跟進土瓜灣的火警事件。此外，署方希望在 2011 年至 2012 年度透過修訂法例，以便經裁判法院取得搜查令，入屋進行調查。

## **議程六： 其他事項**

61. 餘無別事，莊永燦主席宣布散會，會議於下午 4 時 55 分結束。下次會議將於 2011 年 8 月 18 日(星期四)下午 2 時 30 分舉行。

油尖旺區議會秘書處  
2011 年 7 月

**油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會**  
**要求儘快成立「大廈(或稱樓宇)事務審裁處」**

我們得悉社會上有建議提倡以審裁處的模式設立簡單和低成本의排解糾紛機制，以簡化和加速處理樓宇管理和維修糾紛。我們需要小心探討這個建議的可行性，特別是如建議機制不容許法律代表以節省成本和時間所帶來對憲制和人權方面的影響。我們亦需面對有關注認為設立新機制可能會與法庭和審裁處的工作重疊，及使法庭和審裁處制度不必要地複雜化。另一方面，有些持份者提出，改善土地審裁處的現有機制是較佳方案。香港大律師公會亦認為土地審裁處適合亦有能力處理樓宇管理申訴。

以訴訟方式解決糾紛，往往費用高昂而需時甚久。政府一直鼓勵業主透過溝通或調解等訴訟以外的途徑，解決大廈管理和維修的紛爭，以尋求共贏的解決方案，同時減輕雙方的財政負擔。為便利有效、迅速和公平處理涉及樓宇管理及維修糾紛個案，司法機構於二零零八年一月在土地審裁處推行試驗計劃，其中包括鼓勵以調解去排解樓宇管理及維修糾紛。司法機構評估該試驗計劃，並認為其普遍有效。試驗計劃中的措施已由二零零九年七月起訂為土地審裁處的標準做法。計劃實施後，樓宇業主現可透過更有效和符合成本效益的渠道排解樓宇管理和維修糾紛。

如果有關的糾紛必須以訴訟形式解決，市民可以向土地審裁處提出訴訟。如果案件涉及的金額，在五萬元或以下，個案也可以如其他小額錢債糾紛一樣，由小額錢債審裁處處理。

民政事務總署轄下各區民政事務處積極協助和支援法團處理大廈管理事宜，包括派員列席法團會議、處理有關大廈管理的查詢，以及就會議程序、採購、財務管理等事宜向法團提供意見。如對《建築物管理條例》條文的理解或詮釋有所不同而引致的大廈管理糾紛，民政事務處人員會就相關條文和法庭案例(如有的話)，向法團提供一般意見。視乎糾紛的性質，民政事務處人員會轉介業主到香港房屋協會轄下的十個物業管理諮詢中心，免費約見律師，尋求專業法律意見。在各區民政事務處積極協調下，大部份個案都可以

通過加強各方溝通而獲得解決。如果爭議各方願意嘗試透過調解處理糾紛，總署會安排他們免費接受專業的調解服務。

政府會繼續研究各項處理樓宇管理和維修糾紛的機制。

民政事務總署／發展局  
二零一一年六月



油尖旺區議會

YAU TSIM MONG DISTRICT COUNCIL

檔號： ( ) in YTMDC 13/30/4/1 Pt.  
電話： 2399 2557  
傳真： 2722 7696

香港灣仔  
軒尼詩道 130 號  
修頓中心 30 樓  
民政事務總署署長  
陳甘美華女士

甘女士：

要求盡快成立「大廈（或樓宇）事務審裁處」

在 2011 年 6 月 16 日油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會第十九次會議上，委員鑑於現時處理樓宇糾紛的法律程序繁複，訴訟費用高昂，故此要求政府盡快成立「大廈（或樓宇）事務審裁處」，專責處理與《建築物管理條例》及大廈公契有關的爭議或申請。

特此致函民政事務總署，盼能反映意見，並促請當局早日立法和修訂法例，改善處理樓宇管理 / 維修糾紛的機制，以回應委員會的訴求。

油尖旺區議會  
房屋事務及大廈管理委員會主席

莊永燦



2011 年 7 月 14 日



油尖旺區議會

YAU TSIM MONG DISTRICT COUNCIL

附件三

檔號：( ) in YTMDC 13/30/4/1 Pt.  
電話：2399 2557  
傳真：2722 7696

香港中環  
雪廠街 11 號  
中區政府合署西座 8 樓  
發展局局長  
林鄭月娥女士

鄭女士：

要求盡快成立「大廈（或樓宇）事務審裁處」

在 2011 年 6 月 16 日油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會第十九次會議上，委員鑑於現時處理樓宇糾紛的法律程序繁複，訴訟費用高昂，故此要求政府盡快成立「大廈（或樓宇）事務審裁處」，專責處理與《建築物管理條例》及大廈公契有關的爭議或申請。

特此致函發展局，盼能早日立法和修訂法例，改善處理樓宇管理 / 維修糾紛的機制，以孚眾望。

油尖旺區議會  
房屋事務及大廈管理委員會主席

莊永燦



2011 年 7 月 14 日

民政事務總署  
第四科  
香港灣仔軒尼詩道一百二十九號  
中國海外大廈二十一樓



HOME AFFAIRS DEPARTMENT  
Division IV  
21st Floor, China Overseas Building,  
139 Hennessy Road,  
Wan Chai, Hong Kong.

本署檔號 Our Ref.: (2) in L/M to HAD HQ IV/20/10/7  
來函檔號 Your Ref.: YTMDC 13/30/4/1  
電話 Tel.: 2123 8395  
傳真 Fax.: 2147 0984

傳真文件：(2722 7696)

九龍聯運街三十號  
旺角政府合署四樓  
油尖旺區議會  
房屋事務及大廈管理委員會主席  
莊永燦先生

莊主席：

關於成立「大廈(或樓宇)事務審裁處」

你於 2011 年 7 月 14 日就上述事項致民政事務總署署長的來信收悉。本人現獲授權代為回覆。

正如我們就 6 月 16 日油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會第十九次會議所提供的書面回應指出，以訴訟方式解決糾紛，費用高昂且需時甚久。因此，政府一直鼓勵業主透過溝通或調解等訴訟以外的途徑，解決大廈管理和維修的紛爭，以尋求雙贏的解決方案。

據我們理解，土地審裁處為更有效、迅速及公平地處理建築物管理案件，除了鼓勵有關各方採用調解作為另類排解程序外，也透過自動和書面指示及核對清單作更主動積極的案件管理。

設立樓宇事務審裁處的建議，涉及不少複雜的政策和法律問題，包括審裁處的法律地位和體制安排。在較早前發展局就強制驗樓及驗窗計劃進行的公眾諮詢中，有意見指出，設置另

一個審裁機制，可能會與現有機制的工作重疊。政府在考慮未來路向時，會仔細參考有關意見。

民政事務總署轄下各區民政事務處會繼續積極協助和支援法團處理大廈管理事宜。如果爭議各方願意嘗試透過調解處理糾紛，總署會安排他們接受免費的專業調解服務。

謝謝你對大廈管理事宜的關注。

民政事務總署署長

(葉倩菁



代行)

2011年7月25日

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

發展局

香港花園道

美利大廈九樓



Development Bureau

9/F, Murray Building

Garden Road, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. L/M(714) to DEVB (PL-B)75/03/10

來函檔號 Your Ref. YTMDC 13/30/4/1

電話 Tel.: 2848 6007

傳真 Fax.: 2899 2916

九龍聯運街 30 號  
旺角政府合署 4 樓  
油尖旺區議會  
房屋事務及大廈管理委員會  
莊永燦主席

莊主席：

**要求盡快成立「大廈(或樓宇)事務審裁處」**

多謝你於 2011 年 7 月 14 日就標題事項致發展局局長的來函。我獲授權回覆如下。

正如民政事務總署及發展局在 2011 年 6 月向房屋事務及大廈管理委員會發出的文件中所述，當局得悉社會上有意見認為以訴訟方式解決樓宇管理和維修糾紛，涉及的程序較為繁複，所須的費用亦較為高昂，故希望能以其他簡單和低成本的機制排解糾紛。就此，政府一直鼓勵業主透過溝通或調解等訴訟以外的途徑，解決大廈管理的紛爭，以尋求共贏的解決方案，同時減輕雙方的財政負擔。這包括司法機構於 2008 年 1 月在土地審裁處試驗推行，並由 2009 年 7 月起納入為標準做法的一項措施。該項措施以鼓勵業主透過調解去解決樓宇管理及維修糾紛為目標，並早在試驗階段已被認為有普遍成效。此外，民政事務總署及香港房屋協會目前亦有透過其轄下的民政事務處及物業管理諮詢中心，積極向業主和法團提供建議及協助。在各區民政事務處積極協調下，大部份個案都可以通過加強各方溝通而獲得解決。我們相信上述一系列措施能協助樓宇業主以有效和便宜的渠道排解樓宇管理和維修糾紛。

至於來函中提及的「大廈(或樓宇)事務審裁處」，我們需指出，目前不少方案都建議該審裁處不應容許法律代表，以節省成本和時間。然而，這些建議將會為憲制和人權帶來影響，故我們必須小心探討有關建議的可行性。另外，亦有意見指出，改善土地審裁處的現有機制將會是較佳方案。我們會繼續研究各項處理樓宇管理和維修糾紛的機制的可取之處及可行性，務求能進一步完善現有的排解糾紛機制。

多謝你及其他房屋事務及大廈管理委員會委員的意見。

發展局局長

( 杜奕燴



代行)

2011年7月28日

副本送：

民政事務總署署長 (經辦人：葉倩菁女士)

回覆油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會  
第 10/2011 號文件「全城僭建何時了」—油尖旺又如何

陳議員所關注的八條問題，現回覆如下：

1. 自 2011 年 4 月 1 日起，是否所有僭建物都需要即時清拆？

政府在二零一一年四月公布一項經修訂的執法政策，以對付僭建物問題。本署會持續進行僭建物的執法行動，並會擴大行動的範圍，以便更全面及有系統地清拆僭建物。須予以取締的僭建物涵蓋範圍，會擴大至包括在樓宇天台、平台、天井及後巷的僭建物，不論它們對公眾安全構成的風險程度或是否新建。在新的執法政策下，本署會向有關業主發出法定命令，飭定拆除下列須予以取締的僭建物，以及把命令註冊於有關的物業業權上：

- 對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物；
- 新建的僭建物（不包括根據《建築物條例》(第 123 章)的條文獲得法定豁免的建築工程），不論主體樓宇的落成日期；
- 在樓宇外部的僭建物，包括位於天台、平台、天井、後巷或從外牆伸出的僭建物（不包括家居小型工程檢核計劃或擬議中的招牌監管制度所涵蓋的伸建物，以及其他小型適意設施）；
- 在樓宇內部並對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物（例如：阻礙逃生途徑或造成嚴重滲水而引至結構損毀或超荷載問題的與分間單位有關的建築工程）；
- 在樓宇內部或外部並造成嚴重危害健康或環境的滋擾的僭建物（例如：接駁欠妥的排水系統）；
- 大型的獨立僭建物；
- 大規模行動目標所涵蓋的特定類型僭建物，又或所涵蓋的個別或一組樓宇內的僭建物；以及
- 在獲建築事務監督批准豁免計入總樓面面積的樓宇部分的環保及適意設施（例如露台、空中花園及平台花園）內的違例改建或其他違例建築工程。

2. 在這之前發出的清拆令，以油尖旺區為例，尚有多少宗未有依法執行？(以限期屆滿後 3 個月的個案為例)

以油尖旺區為例，由 2008 年 4 月至 2011 年 3 月底共發出 9,240 張清拆命令，其中有 6,133 宗清拆命令尚未依法執行。

3. 請貴署解釋會否考慮本人早前的建議，先行處理已發出警告信或已釘契的個案？

本署強調，所有我們處理僭建物的工作，都是以公眾安全為最主要考慮。換句話說，我們在任何時候採取的執法政策都不會就公眾安全妥協。所有的僭建物，如果有明顯危險，本署作為規管的機構，均會進行執法。就有關向僭建物採取執法行動的政策上，上文第一段已作詳細交代。對有關僭建物已被發出警告信或已釘契的個案，是會作為考慮是否採取執法行動的因素之一。

4. 自新清拆僭建物政策實施後，以油尖旺區為例，屋宇署有沒有增加人手資源？

本署樓宇部現有的 477 名專業及技術人員，連同在 2011-12 年度增聘的 124 名專業及技術人員，會負責政府嚴打僭建物及即將推出強制驗樓等新政策。在樓宇部的各組別，包括負責油尖旺區的組別，也會相應地獲增加人手資源。

5. 請貴署解釋何種露台僭建物是需要清拆？

根據《建築物條例》〔第 123 章〕，任何涉及私人樓宇及土地上的建築工程，除非符合第 41(3)，(3B)及(3C)條有關豁免審批工程的規定，否則業主應該按規定委聘認可人士向本署提交圖則，圖則獲批准後及得到本署同意展開工程後，方可進行有關工程；或如有關工程是在相關規例中被指定為小型工程的建築工程，樓宇業主亦可根據《建築物條例》第 14AA 條，就小型工程的級別、類型等種種因素，適切地委任不同資歷的訂明註冊承建商及/或訂明建築專業人士按簡化規定展開小型工程。

這些露台的改建大都會涉及在單位的露台或外廊的防護欄障上安裝可以開關的玻璃窗戶。在「小型工程」監管制度於 2010 年 12 月 30 日實施前，一般來說，加裝這些玻璃窗戶，如果沒有改動或拆除防護欄障，即並不涉及建築物的結構，就是豁免審批的工程，亦符合建築物規例有關居住用途的房間須有天然照明與通風的規定。雖然如此，本署也必須強調，有關工程仍須符合《建築物條例》下其他方面，例如在結構及消防安全等方面的建築標準；否則便屬違例工程。

以上是在小型工程監管制度實施前的情況。由 2010 年 12 月 31 日開始，在私人樓宇內加裝玻璃窗戶或大型玻璃嵌板，若不涉及將現有的結構構件改動，已被指定為《建築物(小型工程)規例》下的小型工程項目。因此上述的加裝工程須按小型工程的級別、類型等種種因素，適切地委任不同資歷的訂明註冊承建商及/或訂明建築專業人士按簡化規定展開小型工程。

由於上述各項事宜都涉及專業判斷及考慮，業主在展開工程之前或檢查單位內是否有違例僭建物時，應先徵詢建築專業人士的意見，評估有關工程是否有違規及是否須要按照《建築物條例》的有關規定，向本署申請批准及同意。

6. 請貴署解釋何謂即時危險？對於具有即時危險的僭建物，是否會即時委派承建商清拆？又有多少宗即時危險僭建物的個案在清拆令期限屆滿後仍然沒有清拆？(以油尖旺為例)

根據本署人員的專業知識判斷，對生命財產明顯構成危險或迫切危險的僭建物，會被列入為有「明顯危險」。在緊急情況下，如有關業主不能即時安排拆除該等僭建物，本署便會考慮委派政府承建商，代為進行清拆工程，以解除「明顯危險」，而相關的清拆費用會向業主追討。故此，本署對於某些有「明顯危險」的僭建物會作出即時處理的行動，並不會再發出清拆令。而對其他已發出清拆令的個案，本署會密切留意僭建物的狀況，如果情況變壞，本署會採取果斷措施，消除對公眾的危險。

7. 對於霸佔官地僭建或作為商業用途的僭建物，貴署會否優先處理？

根據《建築物條例》，佔用政府土地的僭建物並不屬本署的管轄範圍，而是地政總署的範疇。如上文第一段所述，本署會根據 2011 年 4 月修訂的清拆僭建物政策，以對付所有的僭建物，並沒有區分是否作商業用途或非商業用途。

8. 對於未能進入建築物內進行勘察的懷疑僭建個案，貴署有否新對策？

行政長官於 2010 年 10 月 13 日的施政報告中宣布，政府決定採用一套多管齊下的新手法，加強本港的樓宇安全。

其中在立法方面，發展局建議修訂《建築物條例》，讓本署人員可在某些情況下，向法庭申請手令，以便有關人員進入個別處所進行執法行動，包括檢查及/或進行所需的修葺工程。此項修訂的目的是讓本署能回應針對樓宇安全問題的投訴，並更有效及迅速地採取執法行動，以保障公眾安全。《建築物條例》第 22 條目前賦予本署職員權力，進入任何個別處所，並在有需要時於警務人員在場的情況下，破門進入有關處所，以確定該處所的安全情況。不過實際上，為顧及公眾一般對可能造成的滋擾及對私有產權的關注，本署很少執行此權力。另一方面，儘管本署耗用大量人力資源，設法於一天內及一周內的不同時間到訪有關單位，但本署的工作，仍不時受拒絕職員進入的不合作業主或住戶的阻撓。本署只會於有明顯迫切危險跡象的極端情況下，方會運用其強行進入的權力。

其他部門的運作經驗（例如由食物及環境衛生署就滲水個案而進行的調查）顯示，若由法庭發出手令，業主會較為合作，讓有關人員內進檢查及／或進行所需的修葺工程。

發展局準備稍後於 2011-12 年立法年度，向立法會提交一條新的修訂條例草案，以期落實有關建議。

屋宇署

2011 年 6 月



YOUR REF 來函檔號：

OUR REF 本署檔號： G25/01/CF Pt.5

FAX 圖文傳真： 2877 9106

TEL 電話： 2626 1289

www.info.gov.hk/bd www.bd.gov.hk

九龍旺角  
聯運道三十號  
旺角政府合署四樓  
油尖旺區議會  
房屋事務及大廈管理委員會主席  
莊永燦先生

莊主席：

### 可獲豁免審批的建築工程

有關陳文佑議員於油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會第十九次會議上曾查詢本署如何界定可獲豁免審批的建築工程和屋宇署曾否參考他提及的終審法院個案，判斷加建的建築工程是否屬僭建物或違建工程。另外，莊主席亦要求本署在回覆中一併解答屋宇署署長住所露台加裝可開關的窗戶，會否令大廈結構超出負荷，以及該項工程會否令露台成為客廳的一部分，因而違反樓宇的原來批准圖則。本署現覆如下。

根據《建築物條例》(第 123 章)的規定，任何涉及私人樓宇及土地上的建築工程(包括以大型玻璃嵌板在現有樓宇加建及改建)，除非符合《建築物條例》第 41(3)，(3B)及(3C)條有關豁免審批工程的規定，樓宇業主應該根據《建築物條例》第 14 條的規定委聘認可人士向屋宇署提交圖則，圖則獲批准後及得到屋宇署同意展開工程後，方可進行有關工程；或如有關工程是在相關規例中被指定為「小型工程」的建築工程，樓宇業主亦可根據《建築物條例》第 14AA 條，就「小型工程」的級別、類型等種種因素，適切地委任不同資歷的「訂明註冊承建商」及/或「訂明建築專業人士」按「簡化規定」展開「小型工程」。

根據《建築物(小型工程)規例》，在私人樓宇內加裝玻璃窗戶或大型玻璃嵌板若不涉及將現有的結構構件改動，是被指定為小型工程的項目。假如上述的加裝工程是在小型工程監管制度實施前(即 2010 年 12 月 31 日)施工而又沒有涉及建築物的結構(例如沒有涉及拆除或改動原有的防護欄障)，根據當時《建築物條例》第 41(3)條是屬於豁免審批的工程，無須事先獲屋宇署批准便可進行，惟有關工程仍須符合相關附屬規例所訂定的，例如結構及消防安全等方面的建築標準，以及有關居住用途的房間須有天然照明與通風的規定。

就有關屋宇署署長寓所的露台加裝窗戶事宜，本署早前已派員到上址視察，經詳細評估後，確定有關位於大坑嘉寧徑 23 號豪園的單位外廊原有的防護欄障未有被改動，而防護欄障上面只安裝了趟窗，而該趟窗本身沒有結構危險，亦無影響防護欄障及樓宇的結構。該趟窗亦符合有關《建築物規例》關於天然照明及通風的要求。同時，由於該加裝窗戶工程於 2010 年 12 月 31 日前進行，因此屬於豁免審批的工程，符合《建築物條例》及其附屬規例的規定。

本署在評估任何加建或改動工程個案是否屬於豁免審批的工程時所採用的準則，是有參考陳文佑議員所提及的終審法院個案的。由於該終審法院個案所提及的建築物是加建於天台上的「保養/維修吊艙設備」的底座，所以評估為會影響樓宇的結構。至於莊主席及陳議員所關注區署長的個案，據本署人員的評估並沒有涉及建築物的結構的情況，與該終審法院個案是有所不同的。

屋宇署署長

(總結構工程師許國鴻



代行)

副本送：民政事務總署 (經辦人：盧敏樺先生)  
油尖旺民政事務處 (經辦人：鄭佩華女士)

2011 年 8 月 2 日

油尖旺區議會  
房屋事務及大廈管理委員會**強烈要求關注油尖旺區舊樓「劏房」問題**背景

將舊樓宇單位間成多個套房(即俗稱「劏房」)出租已是全港舊樓常有的現象，但土瓜灣一幢舊樓的一場火災因「劏房」問題而令災情更一發不可收拾，造成四屍五命十九人受傷的慘劇，震驚全港。該幢樓每層樓分隔為五個套房出租，故有「劏房大廈」稱號，二樓五個「劏房」更被利用為「一鳳樓」，而後梯大門長期鎖上。

油尖旺區舊式大廈林立，「劏房」問題幾乎遍佈每一幢舊樓，仿如一個大型的定時炸彈，情況相當嚴重。本人一直都十分關注此問題，於本月二日曾就尖沙咀東區一舊樓的「劏房」問題去信發展局局長林鄭月娥女士、屋宇署署長區載佳先生、立法會議員李慧琼女士及立法會議員王國興先生，希望有關當局可關注此問題的嚴重性，預防慘劇再次重演。

提問及要求

1. 在過去一年內，有否收過有關「劏房」或其引發的問題的投訴？數字有多少？已處理及已解決的數字又有多少？
2. 部門在過去有否就監管「劏房」問題而討論過？有否落實立法監管的時間表？
3. 要求房屋事務及大廈管理委員會去信當局，令此問題進一步受到關注，盡快落實立法監管「劏房」問題，保障市民生命及財產的安全。

文件提呈

請屋宇署及警方代表解答。文件提呈於 2011 年 6 月 16 日油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會會議討論。

提呈人：關秀玲

2011 年 6 月 16 日