

# 屋宇署署長出席西貢區議會

2017年11月7日

屋宇署署長

張天祥博士 太平紳士

# 屋宇署的職責

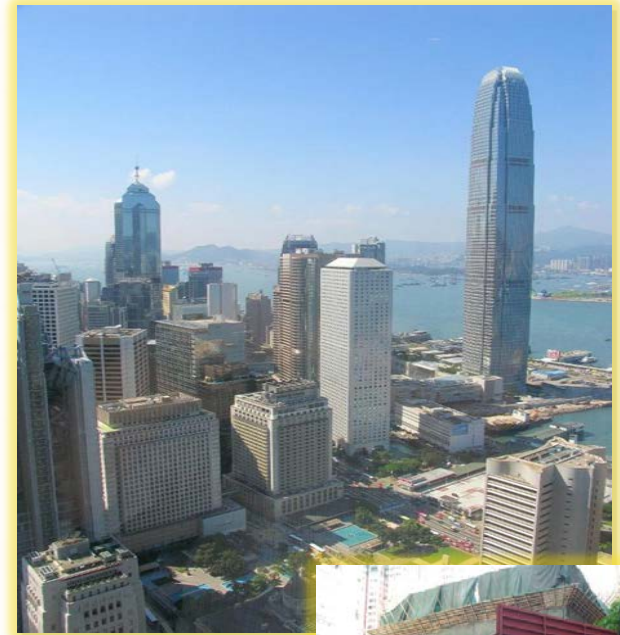
- 根據《建築物條例》的規定，監管私人樓宇及相關建築工程
- 為私人樓宇釐定及施行有關安全、衛生及環境方面的建築標準，旨在改善建築環境的質素
- 推廣樓宇安全

# 屋宇署的人手 (截至2017年9月)

- 專業人員  
屋宇測量師，結構工程師 約**610**名
- 技術人員  
測量主任，技術主任 約**620**名
- 一般職系人員 約**550**名  
總數 約 **1 780**名
- 非公務員合約人員 約**130**名

# 新建樓宇

- 審批建築圖則
- 就建築工程及地盤安全的事宜進行審查
- 在新樓宇落成後發出“入伙紙”
- 推廣可持續建築設計



# 新建樓宇的未來挑戰

- 加快審批圖則
- 加強監管建築安全及樓宇質素
- 新發展帶來的工作量 – 西九文化區、東九龍、啟德發展區、市區重建等





# 現存樓宇

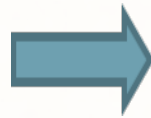
- 約42 800 幢
- 不少有老化、失修情況
- 樓宇安全問題
- 僭建物情況仍然嚴重

# 2001年開始執行樓宇安全及 適時維修策略以來的部份執法工作

- 拆除超過 **540 000** 個僭建物
- 清拆 **5 400** 幢單梯樓宇的天台僭建物
- 清拆超過 **33 000** 個危險/棄置招牌
- 修葺約 **16 000**幢失修樓宇

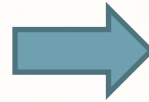


# 執法工作例子...





# 執法工作例子...



# 打擊僭建

- 遏止新違建工程
- 減少現有違建工程的數目
- 透過教育和宣傳，提高市民的意識

# 處理未獲遵從清拆令的 積壓個案

- 成立專責小組清理積壓個案
- 加強檢控未履行法定命令的有關業主

# 清拆僭建物的執法工作

- 天台、平台、天井及後巷僭建物
- 違規“劏房”
- 新界村屋僭建物
- 新界私人農地僭建物
- 違例/危險/棄置招牌





# 天台、平台、天井及後巷僭建物的清拆行動

天台、平台、天井及後巷僭建物的清拆行動		總計
全港	目標樓宇數目	2 602
	發出法定命令的數目	34 846
西貢區	目標樓宇樓目	18 (0.7%)
	發出法定命令的數目	37 (0.1%)

截至2017年8月

# 處理違規“劏房”大規模行動

處理違規“劏房”大規模行動		總計
全港	目標樓宇數目	1 403 (包括1 265幢住用 / 綜合用途及 138幢工業樓宇)
	發出法定命令的數目	2 386
西貢區	目標樓宇數目	0
	發出法定命令的數目	0

截至2017年8月

# 新界村屋僭建物的執法工作

## 1) 處理新界村屋僭建物的大規模行動(2012年4月展開)

	全港	西貢區
已完成巡查的鄉村數目	118	15 <sup>註1</sup>
已完成勘察的村屋數目	28 273	4 412
發出清拆令的數目	1 014	119

截至2017年8月

註1：位於西貢區已巡查的村落有蠔涌、孟公屋、將軍澳、西貢大埔仔、沙角尾、壁屋、下洋、檳榔灣、大埔仔、南山、馬游塘、對面海、井欄樹、大環及南圍。

## 2) 村屋僭建物申報計劃 (1.4.12- 31.12.12)

	全港	西貢區
已接獲申報表格數目	18 034	2 232 (12.4%)

# 違例/危險/棄置招牌的執法工作

1) 清拆大型違例招牌的大規模行動

2) 清拆危險/棄置招牌

3) 招牌檢核計劃

- 自願性質
- 適用於一些規模較小及潛在風險較低的現存違例招牌
- 需為招牌進行檢查、鞏固及核證其結構安全，有關招牌便可以繼續保留使用，往後每隔五年須再重新進行安全檢核



# 推廣樓宇安全

- 樓宇更新大行動 (OBB)
- 小型工程監管制度
- 強制驗樓及驗窗計劃



# 樓宇更新大行動

- 2009年5月開始推行
- 屋宇署、香港房屋協會及市區重建局
- 協助樓齡超過30年的私人樓宇進行維修
- 斥資35億元
- 受惠於「樓宇更新大行動」的樓宇數目

	第一類別	第二類別	總計
全港	1 559	1 472	3 031
西貢區	0	0	0

截至2017年8月



# 樓宇更新大行動 2.0

- 動用約30億元撥款
  - 預期可惠及2 500幢樓宇
  - 目標: 保障公眾安全
- 
- 風險為本: 針對高齡樓宇
  - 目標為本: 協助樓宇得以符合強制驗樓計劃要求
  - 協助有需要者:
    - ✓ 自住業主
    - ✓ 平均應課差餉租值設有上限
  - 市區重建局為管理機構
  - 擬於2018年下半年開始推行

# 小型工程監管制度

- 2010年12月31日實施
- 無須事先獲屋宇署批准圖則
- 為業主提供合法、簡易、安全及方便的途徑，進行小型工程，合共126項「小型工程」
- 檢核計劃
- 截至2017年9月，已接獲超過640,000宗小型工程申請

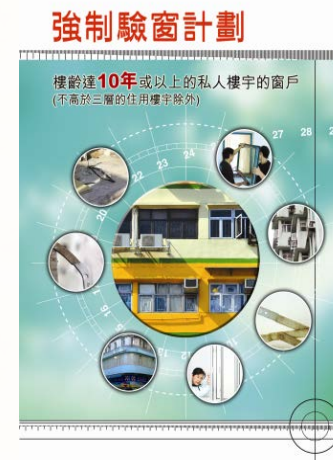


# 強制驗樓及強制驗窗計劃

- 2012年6月30日全面實施
- **預防勝於治療** 的理念  
從根源解決樓宇失修問題



	強制驗樓計劃	強制驗窗計劃
目標樓宇樓齡	30 年或以上	10 年或以上
檢驗項目	公用部分和外牆 (包括伸出物、招牌)	所有窗戶
服務提供者	註冊檢驗人員	合資格人士



# 強制驗樓及強制驗窗計劃

		同時進行 驗樓及驗窗	只進行驗窗
全港	已選定的目標樓宇數目	4 728	4 311
	已發出的通知數目	53 326(驗樓通知) 141 927 (驗窗通知)	310 660(驗窗通知)
西貢區	已選定的目標樓宇數目	33 (0.7%)	80 (1.9%)
	已發出的通知數目	125(驗樓通知) 436(驗窗通知)	2 795(驗窗通知)

截至2017年8月



# 強制驗樓及強制驗窗計劃

## 對業主的支援

- 定期在各區舉辦簡介會
- 強制驗樓資助計劃
- 樓宇維修綜合支援計劃
- 技術諮詢服務 (市建局)



# 樓宇滲水



- 屬樓宇管理和保養問題
- 當滲水問題造成公眾衛生滋擾、影响樓宇結構安全或浪費供水，政府可行使有關法例賦予的權力介入處理個案
- 聯合辦事處於2006年成立，由食物環境衛生署及屋宇署組成
- 屋宇署人員的角色是協助找出滲水源頭
- 確証滲水源頭後，根據《公眾衛生及市政條例》向有關人士發出「妨擾事故通知」

# 樓宇滲水

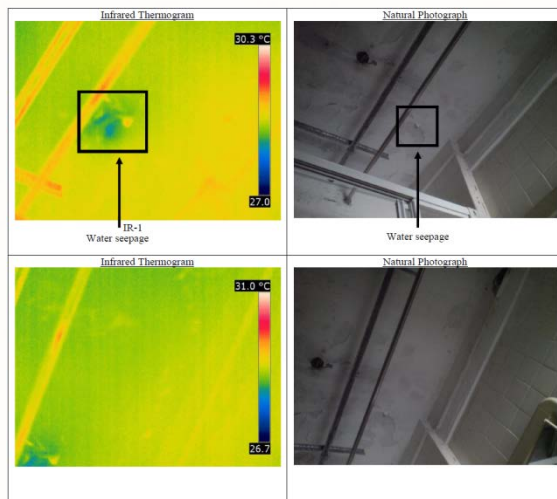
- 非破壞性測試
- 傳統測試
  - 濕度水平量度、色水測試、蓄水測試、反向壓力測試
  - 直接有效，能確切找出滲水源頭
- 較新探測儀器
  - 紅外線探測儀和微波探測儀
  - 2013年開始以試用形式使用
  - 協助了解濕度的情況
  - 無法直接找出滲水源頭
  - 費用較高



微波探測儀

## 紅外線探測儀

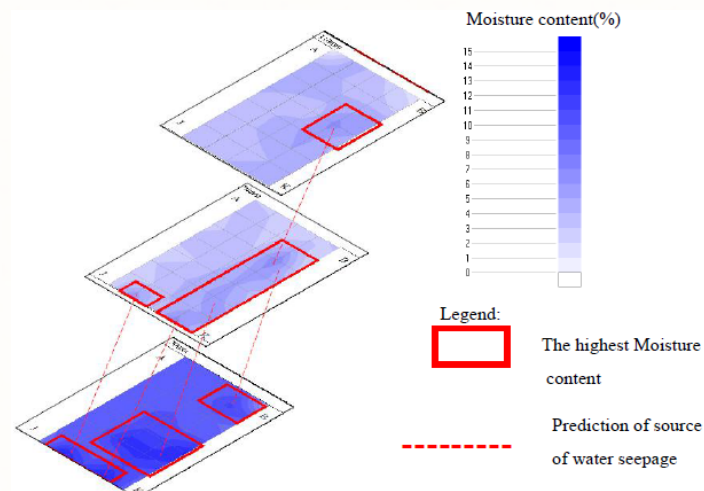
- 掃描測量表面溫差
- 間接地評估表面濕度



紅外線造影

## 微波探測儀

- 利用微波頻譜中特定頻率
- 探測滲漏水分佈情況



微波濕度立體造型

- 協助了解濕度的情況
- 提升機會找出滲水源頭

# 提升成效和效率

- 2016年接獲滲水投訴個案接近37,000宗
- 聯合辦事處已實行多項措施，包括
  - 擬定調查工作的內部指引
  - 制訂指標以監察調查工作的進度
- 已委託顧問進行研究，檢視可查證樓宇滲水源頭的最新科技方法
- 聯辦處的運作恆常化 (2014-2016年)

# 屋宇署未來的挑戰

- 優化現行法例及設計標準
- 繼續改善現有建築物的安全及衛生狀況
- 積極推動強制驗樓和驗窗的工作
- 善用資源、簡化工作流程



# 總結

- 加強教育及宣傳，向樓宇業主灌輸適時維修樓宇的文化
- 與伙伴機構研究加強對有需要樓宇業主的支援及協助

# 謝謝



屋宇署

**BUILDINGS**  
DEPARTMENT

努力不懈 突破目標

*We Go the Extra Mile*