

屋宇署署長出席灣仔區議會

2018年5月8日

屋宇署署長

張天祥博士 太平紳士

屋宇署的職責

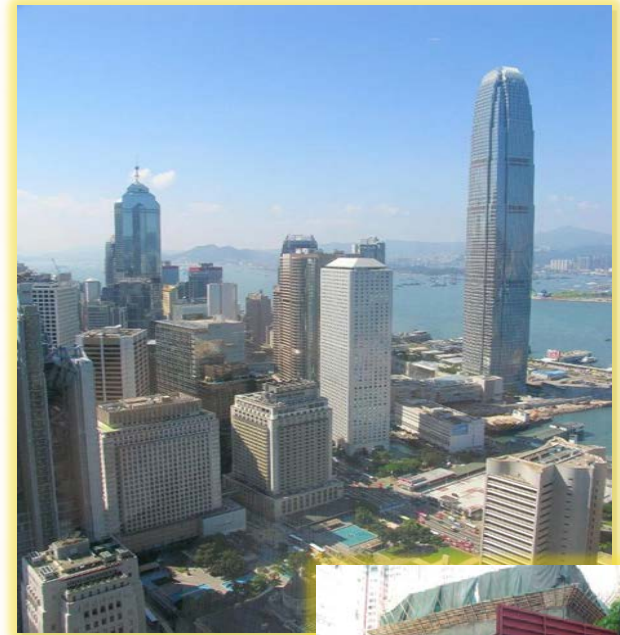
- 根據《建築物條例》的規定，監管私人樓宇及相關建築工程
- 為私人樓宇釐定及施行有關安全、衛生及環境方面的建築標準，旨在改善建築環境的質素
- 推廣樓宇安全

屋宇署的人手 (截至2018年3月)

- 專業人員
屋宇測量師，結構工程師 約**635**名
- 技術人員
測量主任，技術主任 約**634**名
- 一般職系人員
總數 約**548**名
約 **1 817**名
- 非公務員合約人員 約**109**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43 200 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

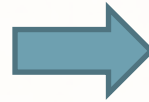
2001年開始執行樓宇安全及 適時維修策略以來的部份執法工作

- 拆除超過 **550 000** 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	2 682
	發出法定命令的數目	38 792
灣仔區	目標樓宇數目	200 (7.5%)
	發出法定命令的數目	2 493 (6.4%)

截至2018年2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	1 503 (包括 1 345幢住用 / 綜合用途及 158幢工業樓宇)
	發出法定命令的數目	2 563 (涉及 491 幢住用 / 綜合用途及 36 幢工業樓宇)
灣仔區	目標樓宇數目	80 (5%) (包括 80 幢住用 / 綜合用途)
	發出法定命令的數目	33 (1%) (涉及 14 幢住用 / 綜合用途)

截至2018年2月

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



灣仔渣甸街 (大規模行動 2015)

大規模行動展開前 (2014年12月)



大規模行動展開後(2016年4月)



灣仔譚臣道 (大規模行動 2016)

大規模行動展開前 (2015年10月)



大規模行動展開後(2017年11月)



優先拆卸（《建築物條例》第24B條）

- 區域法院發出命令
- 須符合以下條件
 - 迫切危險
 - 曾經或正在進行售賣或出租
 - 嚴重損害鄰近的舒適環境
 - 構成對公眾的妨擾
- 由屋宇署承建商拆除

優先拆卸 (灣仔謝斐道)

法院發出命令前 (頒令日期: 24.11.2016)



法院發出命令後 (完工日期: 24.11.2016)
(由政府承建商進行清拆)



優先拆卸 (灣仔霎西街)

法院發出命令前 (頒令日期: 14.6.2017)

法院發出命令後 (完工日期: 27.6.2017)
(由有關人士自行清拆)



在批准招牌上的違例擴建部份



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
灣仔區	128	53	181

截至2018年3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2018年2月，已接獲超過699,000宗小型工程申請

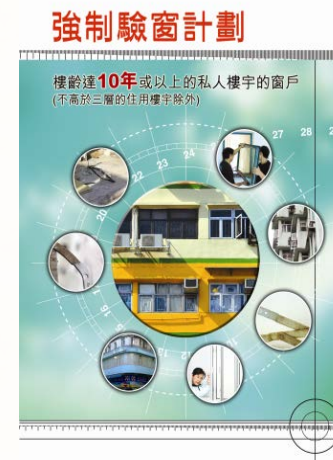


強制驗樓及強制驗窗計劃

- 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	5 129	4 282
	已發出的通知數目	62 579(驗樓通知) 164 139 (驗窗通知)	316 450(驗窗通知)
灣仔區	已選定的目標樓宇數目	515 (10.0%)	456 (10.6%)
	已發出的通知數目	9 044(驗樓通知) 18 444(驗窗通知)	16 469(驗窗通知)

截至2018年2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

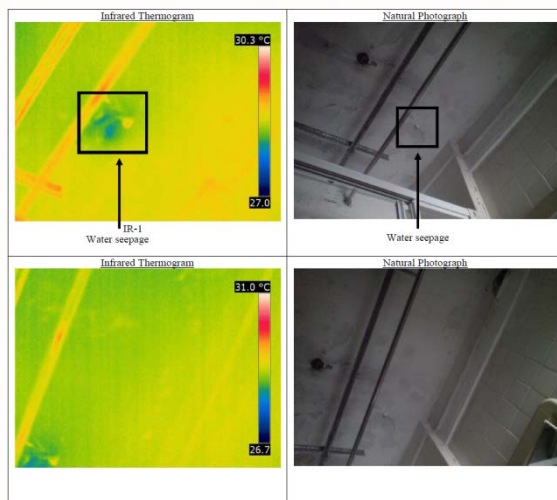
- 非破壞性測試
- 傳統測試
 - 濕度水平量度、色水測試、蓄水測試、反向壓力測試
 - 直接有效，能確切找出滲水源頭
- 較新探測儀器
 - 紅外線探測儀和微波探測儀
 - 2013年開始以試用形式使用
 - 協助了解濕度的情況
 - 無法直接找出滲水源頭
 - 費用較高



微波探測儀

紅外線探測儀

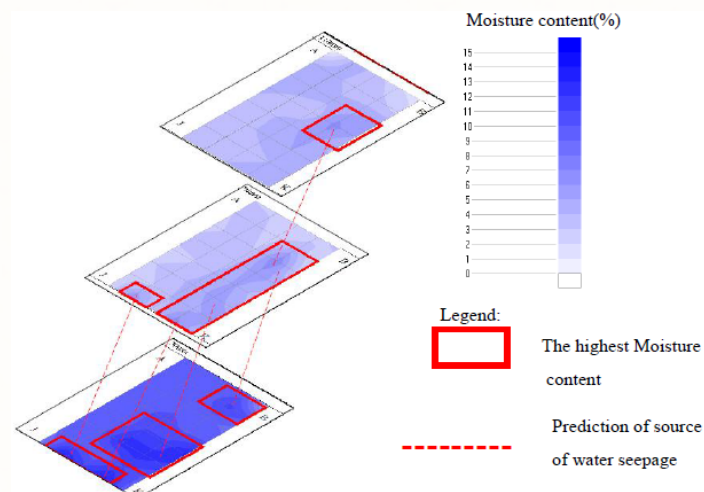
- 掃描測量表面溫差
- 間接地評估表面濕度



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

- 2017年接獲滲水投訴個案約36,000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
 - 聯辦處的運作恆常化 (2014-2016年)
- 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
- 將在某些地區，包括灣仔區，以先導計劃形式試行新的滲水測試，以檢視及優化其調查的細節

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