

永順大廈合法窗戶被封閉問題

**背景** 上環文咸西街 64-66 號永順大廈業主投訴為何屋宇署已批准的合法窗戶被隔鄰的興建酒店完全封閉該合法窗戶。

- 問題**
1. 屋宇署何時批准永順大廈面向酒店發展項目的一面有窗戶？窗戶的大小尺寸為多少？
  2. 永順大廈面向文咸西街的一面有屋宇署批准的窗戶面積為多少？
  3. 永順大廈每個單位的面積有多少？
  4. 政府有甚麼法例保障小業主合法窗戶不會被封閉？
  5. 屋宇署請解釋為何永順大廈合法窗戶會被封閉？
  6. 屋宇署為何批出新酒店項目的建築物會封閉隔鄰舊大廈的窗戶？
  7. 永順大廈被永久封閉窗戶的單位，會否因此影響走火逃生的情況？
  8. 依據現時建築物的防火規劃，如果兩大廈相連或相近，兩大廈之間有相隔的防火牆，請問屋宇署永順大廈小業主不同意將窗戶改為牆，這是否有違反法例？
  9. 請問屋宇署是否有依從建築物條例中，新建築物不應對鄰近居民做成滋擾，為何批准新酒店建築物封閉永順大廈窗戶而做成的滋擾？
  10. 消費者委員會介紹如何保障市民購買單位時，有屋宇署已批准的圖則之窗戶會被不封閉的權益？
  11. 請問消費者委員會如何協助小業主在日後買賣樓宇時，如果屋宇署在批准的圖則有窗戶，但結果被封閉，這會否令購買者取消買賣合約？

**文件提交人：** 甘乃威、何俊麒、阮品強、楊浩然、鄭麗琼、黃堅成  
**日期：** 2011 年 1 月 25 日

永順大廈合法窗戶被封閉問題

消防處的回覆：

樓宇單位的窗戶不屬於「逃生通道」。雖然在緊急的時候，消防員會經窗戶作外牆拯救，但本處沒有規定單位必須提供窗戶以作走火逃生之用。

(二零一一年二月十四日收到)

中西區區議會秘書處  
二零一一年二月

永順大廈合法窗戶被封閉問題

消費者委員會的回覆：

10. 消費者委員會介紹如何保障市民購買單位時，有屋宇署已批准的圖則之窗戶會被不封閉的權益？

消委會建議消費者，為免購入窗戶可能或經已給近距離遮擋的單位，應在購買單位前，親身視察物業所在的週遭環境，購買樓花者，更須參閱售樓說明書中有關發展項目的「分區計劃大綱圖」，留意鄰近地區的土地用途、建築物高度和主要交通系統。如有疑問，應向發展商查詢。而毋論購買樓花或已建成物業人士，要獲得更詳盡的城市發展計劃資料，可到規劃署，要求查看有關地區之發展藍圖。如有需要，亦可向地政總署購買一份有關地區的城市設計藍圖作參考。

11. 請問消費者委員會如何協助小業主在日後買賣樓宇時，如果屋宇署在批准的圖則有窗戶，但結果被封閉，這會否令購買者取消買賣合約？

可否取消買賣合約，要視乎個別個案中之特定情況，例如窗戶封閉的原因，其結果及影響，至於物業賣方是否應就這些方面向買方負上責任，以致買賣合約可取消，需視乎賣方在物業洽購時的具體表述及/或作為，情況頗為個別性。

(二零一一年二月二十一日收到)

中西區區議會秘書處  
二零一一年二月