

舊樓失管理 慘劇何時了

立法規管劊房，增建公屋保障基層住房需要

2010年馬頭圍塌樓事件，已敲響舊型樓宇欠缺管理、日久失修的警號。正當言猶在耳，在2011年6月15日，馬頭圍道舊樓又再出事，釀成4屍5命19人傷的奪命慘劇，再次凸顯舊型樓宇危機四伏的狀況。而慘劇更反映出政府漠視民協及深水埗區議會9年前向政府提出及要求立法統一規劃劊房的標準規格，必須先取得政府相關部門批准，才可進行劊房的工程。

今次奪命火災的罪魁禍首，在於樓宇毫無管理下，導致劊房叢生，大大增加了火警時逃生的風險，當房口多了，令電力負荷過重，容易引發火災，再加上走火樓梯及天台被封，雜物堆積梯間，欠缺標準消防設備等等環境下，遇火警便難以逃生，最終釀成悲劇。

正當社會大眾熱烘烘的討論僭建問題時，另一個樓宇計時炸彈「劊房」，已經大爆炸。在毫無規管下，肆意「劊房」，尤其是現今香港劊房業主用盡每寸地方，一個單位變成3、4個，甚至更多的居住地方，更甚者將公家地方據為私用，又可間多一、兩個房。同時，為營造獨立套房效果，肆意開鑿牆壁變成門口，或是封閉後門和後梯等通道，結果出現過多自製或狹窄走廊，更令戶與戶之間的空間減少，萬一失火、令濃煙滿布，一發不可收拾。

四危劊房：

- 1．消防危，走火狹窄，閘門縱橫交錯；
- 2．治安危，防盜設施簡陋，閒雜人等的隨時進出；
- 3．環境危，空氣質素拙劣；
- 4．負荷危，漏水導致鋼筋爆裂，安全系數大減。

儘管有關當局已計劃針對新建劊房，開始把有關工程列入小型工程監管制度及範圍，但進度非常緩慢，對於劊房的標準規格，包括圖則，施工物料，定立工作手則等，都必須盡快列入小型工程監管制度，由指定的認可人士及工程承建商負責。

對於已建成的劊房，政府更是束手無策，尤其是屋宇署人員多數被拒入屋，以往亦甚少引用建築物條例授予之權力，在警方在場下破門入屋。政府雖然正要求立法會修改法例，容許屋宇署人員向法庭申請搜查令強行入屋檢查，但立法需時，在這個非常時期，屋宇署是否應該利用建築物條例已賦予的權力，加強巡查，加大力度執法，一旦發現劊房工程影響樓宇結構，漏水

甚至違反消防條例，便應採取行動或設一個寬限期，期限後亦應即刻採取行動，發出命令或要求還原或要求按標準規格施工。

不過在處理劏房問題的同時，亦必須正視核心問題所在，就是樓宇失去有效管理，正因無管理，可以毫無消防設備及配套；正因無管理，可以樓梯易燃物品堆積如山；正因無管理，可以天台被封，消火通道被阻。所以歸根究底，樓宇有效管理是非常重要的，尤其現實是舊樓成立業主立案法團極不容易，就算成立了法團，亦因專業知識及支援有限，而未能令法團暢順地運作，所以民協多年前已提出「小區專業管理」概念，特別針對一些「N無」大廈(無法團，無管理，無鐵閘，無保安，無維修，無消防設備)等的大廈，由民政事務局局長委託管理人，代表小業主管理小區內的大廈，負責聘任和監察專業管理公司進行大廈管理、檢驗、維修、保安、清潔等工作。

專業的樓宇管理，政府雷厲風行地執法，再加上政策法例的配合，才能有效地解決舊樓淋淋種種的問題，包括「劏房」及僭建物等問題。我們明白到「劏房」問題難以一時取締，必須先有良好的安置配套，包括政府必須增加公營房屋供應，放寬公屋申請資格，讓更多居於「劏房」、板間房的基層市民可以盡早入住公屋，否則「劏房」、「僭建房」仍然有龐大的需求。

既然樓宇管理，執法取締，法例支持，公屋供應是一環扣一環，政府就是不能掉以輕心，亦不能慢調施理去處理問題，否則舊樓悲劇何時可了？

要求：

1. 盡快立法規管「劏房」；
2. 屋宇署今年針對 150 幢涉及很多「劏房」工程的目標樓宇進行巡查，預計可巡查到當中 1,300 個劏房單位有否違法，但這個數字遠遜於全港近萬個「劏房」，進度實在緩慢，要求屋宇署增聘專責人手，每年巡查更多「劏房」目標大廈。
3. 政府主動介入或資助“N”無的舊樓或舊樓群，包括聘請管理公司專責管理，達致小區專業管理的效果。
4. 增建公營房屋，改善基層市民住屋及生活質素。

文件提交：深水埗區議會 2011 年 6 月 28 日大會上討論

提交人：

覃德誠 馮檢基 衛煥南 譚國僑 王桂雲 梁有方 吳美 黃志勇 黎慧蘭

16/6/2011