

**2008 至 2011 年度油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會
第十七次會議記錄**

日期：2011 年 2 月 17 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	高寶齡女士, BBS, MH, JP
梁偉權先生, JP	侯永昌先生, MH	關秀玲女士
陳文佑先生	許德亮先生	黃萬成先生

增選委員

何非池先生	李仲明先生
鄭國權先生	

政府部門代表

盧敏樺女士	油尖旺民政事務處 高級聯絡主任(2)	民政事務總署
許國鴻先生	總結構工程師/F	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：

梁澤棉先生	高級結構工程師/F3	屋宇署
劉志明先生	高級結構工程師/小型工程小組	屋宇署

缺席者：

馮麗媚女士	增選委員	
曹佩卿女士	署理房屋事務經理/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。他報告屋宇署高級結構工程師/F1鍾金賢先生因事缺席，由總結構工程師/F許國鴻先生暫代出席會議。此外，房屋署署理房屋事務經理/西九龍三曹佩卿女士因事請假。

2. 莊永燦主席表示，提呈文件的委員如作補充，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。

4. 莊永燦主席表示，議程二及三關注的事項相近，建議合併討論，與會者並無異議。

(陳文佑議員於下午 2 時 36 分到席。)

議程二： 續議事項：

- (一) 要求屋宇署澄清處理「劏房」及僭建物的政策並加強執法力度 維護社區安全
 - (二) 要求發展局及屋宇署解釋為何政府制定容許「劏房」的新政策，並解釋怎樣透過「建築物(小型工程)規例」去監督「劏房」工程
-

議程三： 關注小型工程承建商註冊制度的執行與對油尖旺區內大廈的影響
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 1/2011 號文件)

5. 莊永燦主席歡迎屋宇署總結構工程師/F 許國鴻先生、高級結構工程師/F3 梁澤棉先生及高級結構工程師/小型工程小組劉志明先生。他表示發展局就議程二提交的書面回覆(附件一)已傳真給各委員參閱。此外，屋宇署的小冊子(附件二)已於席上分發，以供備覽。

6. 陳文佑議員補充議程二(一)及議程三的文件內容。

7. 莊永燦主席補充議程二(二)的文件內容。

(侯永昌議員於下午 2 時 42 分到席。)

8. 許國鴻先生回應如下：

- (i) 以往根據《建築物條例》第 41(3)條，只有不影響樓宇結構的工程及室內敷設喉管工程，才獲豁免向屋宇署申請批准圖則和准許施工。由於業主對獲豁免的建築工程有不同的理解，故容易觸犯法例。政府希望透過新實施的小型工程監管制度理順有關問題。在新制度下，各級別、類型的小型工程，詳見席上分發的小冊子；
- (ii) 在常見的五類「劏房」工程中，加高地台和建造新間隔牆兩類尚未納入小型工程監管制度。屋宇署希望在新制度下，此兩類工程亦受監管；

- (iii) 一般而言，「劏房」最主要的問題不是因大廈的負重量增加而影響樓宇結構，而是「劏房」的渠道工程質素一般欠佳，渠管容易漏水，滲進大廈鋼筋，影響樓宇結構；
- (iv) 新實施的小型工程監管制度簡化申請進行建築工程的程序，由以往所有建築工程均須事先向屋宇署申請批准圖則和准許施工，改為把工程按其風險程度分作三個級別處理。在新制度下，小型工程必須聘請訂明的建築專業人士及註冊承建商進行工程。此外，擬進行小型工程的人士，除第 I 和 II 級別工程須於工程展開前至少七天知會屋宇署有關工程和呈交圖則外，第 III 級別工程無須事先向屋宇署申請批准施工。另外，所有工程均須在完工後 14 天內向署方匯報；
- (v) 小型工程監管制度的好處是屋宇署可知悉「劏房」工程由哪一承建商負責，並取得有關圖則，以確保工程的質素。署方會在監管制度實施第一年內，派員抽查 30% 的工程，以核定工程的安全質量；
- (vi) 他估計樓齡達 30 至 50 年的大廈最常進行「劏房」工程。為方便屋宇署知悉樓宇新進行的工程對大廈結構的影響，訂明建築專業人士在進行有關工程前，須填寫指定的表格，向屋宇署申報已檢查有關建築物，並確認該建築物適合進行表格所述工程。如工程出現問題，屋宇署會按《建築物條例》懲處該等人士；
- (vii) 屋宇署希望把「劏房」工程分類，把當中一些較簡單的工程指定為豁免工程，署方正研究有關細節。

(何非池先生於下午 2 時 57 分到席。)

9. 莊永燦主席查詢，在小型工程監管制度下，是否不一定由認可人士進行「劏房」工程。

10. 許國鴻先生表示，「劏房」單位內建造新聞隔牆或加高地台等工程，尚未納入小型工程監管制度。屋宇署

期望在本年內修訂法例，把此類工程亦納入監管制度。現時申請人在建造新的間隔牆前，須先向屋宇署申請批准圖則和准許施工，日後署方則會按小型工程的風險程度，評估申請人須聘請哪類人士施工，第一類工程須聘請建築專業人士，第二類工程須聘請小型工程承建商，而第三類可聘請一般工人或公司施工。

11. 何非池先生指有些個案涉及懷疑興建中的違例建築物，雖經屋宇署職員巡視，問題仍未解決，他希望署方在這方面多加跟進。此外，他擔心「劏房」工程會影響樓宇的主力牆和造成滲水等問題。

12. 高寶齡議員詢問屋宇署「劏房」是否合法，她欲知大量「劏房」會否影響樓宇結構，以及在小型工程監管制度下，部分工程規定須聘請建築專業人士，會否加重業主的負擔。

13. 侯永昌議員欲知把單位一分為五，屬於小型工程監管制度下的哪類工程，他並查詢屋宇署對這類工程的處理方法。

14. 許國鴻先生回應如下：

- (i) 在小型工程監管制度下，如有人在室內敷設喉管，屋宇署人員可按工程類別，立刻跟進處理；
- (ii) 屋宇署會按工程類別分級處理小型工程申請，不會要求所有小型工程均須由建築專業人士進行；
- (iii) 屋宇署會記錄大廈內所有已進行小型工程的資料。建築專業人士在大廈進行工程前，會根據該等資料作出評估。署方亦會小心處理高樓齡大廈的小型工程申請；
- (iv) 申請人不能拆除結構牆。屋宇署如知悉擬進行的小型工程涉及結構牆，會即時要求申請人停止工程；
- (v) 在新監管制度下，屋宇署較以往能更有效率處理興建中的違例建築物。

15. 林浩揚副主席建議屋宇署向公眾宣傳不獲豁免的工程，並提供電話號碼，讓市民可致電舉報懷疑違例的工程。

16. 陳文佑議員欲知拆卸招牌工程是否須由註冊承建商進行，以及屋宇署如何對已有很多「劊房」單位的大廈進行評估。

17. 鍾港武議員欲知屋宇署如何處理有大量「劊房」單位的樓宇的排水問題。他另查詢在屬大廈法團擁有的外牆裝設招牌，是否須事先徵得法團同意，方可動工。

18. 李仲明先生認為新實施的法例未能有效解決業主僭建的問題，他詢問屋宇署有何應對方法。

19. 侯永昌議員表示，有五金店在周末拆除店鋪牆壁，在店內加裝大型吊臂，致令同一大廈的居民擔心樓宇結構受損。他查詢屋宇署有沒有電話熱線，可讓市民在假日舉報懷疑僭建工程。

20. 鄭國權先生表示，若有大廈業主按程序聘請認可人士把單位間成套房出租獲利，同一大廈其他業主亦會仿倣，但最終會有業主因樓宇負荷等問題，未能繼續「劊房」，他詢問這樣會否對業主造成不公。

21. 許國鴻先生回應如下：

- (i) 法例沒有禁止「劊房」，但他認為應堵截影響樓宇結構的「劊房」工程。現時在新的工程監管制度下，屋宇署較以往能更有效率執法，署方亦會繼續改善監管制度。至於五金店拆牆壁加裝吊臂的個案會否影響樓宇結構，署方只能就個別個案作出評估；
- (ii) 法例沒有規定須得到招牌位置擁有人同意，才可進行招牌工程。小型工程監管制度已按工程風險程度，把各類招牌工程分類；
- (iii) 小型工程監管方面，屋宇署會以抽查方式，於實施首年，對30%工程進行監察。署方會考慮

為大廈作整體評估的建議。此外，署方亦會留意大廈喉管的排水量問題；

- (iv) 業主有權依法改建其樓宇單位。對於這些工程，屋宇署會依法處理；
- (v) 由於同一大廈業主提出改建樓宇單位的先後次序會有不同，在評估樓宇狀況後，他認為可能會有部分業主因樓宇狀況的改變而未能進行改建；
- (vi) 市民如發現有業主偷步進行改建工程，可致電 1823 舉報。如屬緊急個案，市民可致電 999 報案中心，該中心會聯絡屋宇署當值職員跟進。發展局已向立法會呈交文件，計劃以一年時間，盤點全港僭建物數量和成立有關資料庫，以便作出監察。

(關秀玲議員於下午 3 時 40 分到席。)

22. 鄭國權先生擔心小型工程監管制度會導致業主爭相「劊房」，出租謀利。

23. 許國鴻先生澄清他無意評估監管制度是否公平，亦不評論新監管制度會否導致競爭。他重申屋宇署只會研究工程是否合法，並負責執法。

24. 莊永燦主席認為政府實施小型工程監管制度，讓市民以自律方式申報工程，是把「劊房」引致的問題留給市民處理。他擔心「劊房」樓宇大量裝置渠喉，長遠會造成滲水問題，影響樓宇結構安全。

25. 陳文佑議員表示市民不滿意當局未能解決大廈漏水問題，希望屋宇署有效處理「劊房」和露台加建外牆的問題。

26. 與會者沒有其他意見，莊永燦主席宣布結束討論此議項。

議程四： 「全港 40 萬個僭建物大清拆」請問油尖旺區會如何執行？
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 2/2011 號文件)

27. 莊永燦主席再次歡迎屋宇署總結構工程師/F許國鴻先生、高級結構工程師/F3 梁澤棉先生及高級結構工程師/小型工程小組劉志明先生。他表示發展局及屋宇署的書面回覆(附件一及三)已傳真給各委員參閱。

28. 陳文佑議員對發展局的回應感到失望。

29. 莊永燦主席查詢由本年 4 月開始，屋宇署是否不會考慮僭建物有否即時危險，而只會按署方所定的次序清拆僭建物。

30. 許國鴻先生簡介發展局的僭建物新政策。他表示自屋宇署於 2001 年實施十年清拆僭建物計劃以來，已清拆約 40 萬個僭建物。屋宇署須待立法會通過財政預算案後，才會按公平和公正的原則，制定清拆僭建物的次序，並在 4 月 1 日開始執行。在執行該項新政策時，屋宇署不會進一步篩選須清拆的僭建物。

(許德亮議員於下午 3 時 53 分退席。)

31. 侯永昌議員表示，最近接獲十多宗居民因為政府要求他們清拆興建已久的僭建物而求助的個案。

32. 何非池先生提出動議：「建議屋宇署於未來長遠政策上應有一就“劏房”而設的跨部門專責小組，包括屋宇署、消防署、機電工程署、食環署/環保署等等！」

33. 高寶齡議員認為政府在推行清拆僭建物的新政策時，應確保屋宇署有足夠人手。此外，當局應繼續透過「樓宇更新大行動」等計劃支援業主，並且優先處理與新建/天台僭建物有關的個案。

(梁偉權議員及林浩揚副主席分別於下午 4 時 4 分及 4 時 6 分退席。)

34. 陳文佑議員查詢屋宇署會否先行處理業主未有按警告通知而拆除的僭建物。

35. 侯永昌議員認為屋宇署在推行清拆僭建物的新政策時，應酌情處理部分個案。

36. 李仲明先生認為屋宇署在清拆僭建物的工作上，不應存有同情心。

37. 莊永燦主席表示，因何非池先生未有根據《油尖旺區議會常規》在會議前以書面提出動議，故把他的臨時動議改為建議。他繼而向屋宇署轉達何先生的建議，希望署方在長遠政策上，就「劊房」問題設立包括屋宇署、消防署、機電工程署、食環署及環保署等部門在內的跨部門專責小組。

38. 許國鴻先生感謝各委員關注將於4月1日推行的清拆僭建物新政策，並就屋宇署的人手安排及清拆僭建物次序表達意見。他另外答允向部門高層反映委員會建議署方成立跨部門小組，處理「劊房」問題。此外，他補充現時業主未有遵從的僭建物清拆令或修葺令為數約52 000張，署方發出的警告通知約有32 000張仍未遵從。

39. 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

40. 餘無別事，莊永燦主席宣布散會，會議於下午4時23分結束。下次會議將於2011年4月21日(星期四)下午2時30分舉行。

油尖旺區議會秘書處
2011年4月

政府總部
發展局
規劃地政科
香港花園道美利大廈



Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat
Murray Building, Garden Road
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. L/M(642) to DEVB(PL-B) 75/03/10
來函檔號 Your Ref. YTMDC 13/30/4/1 Pt. 17

電話 Tel.: 2848 6290
傳真 Fax: 2899 2916

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秘書
鄭佩華女士

議程二 及 議程四
油尖旺房屋事務及大廈管理委員會
第 15 / 2010, 16 / 2010, 2 / 2011 號文件

鄭女士：

有關僭建物和「劏房」工程的事宜

謝謝你於本年 2 月 2 日致發展局的信件。來信提出的事項包含了貴委員會主席於本年 1 月 20 日致本局提出的事項，因此，我們就有關事項一併回覆如下。

根據 2001 年訂立的清拆僭建物政策，屋宇署編訂清拆僭建物的緩急先後次序，就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，以及嚴重危害健康或對環境造成滋擾的僭建物採取即時執法行動，這政策旨在有秩序地處理全港的僭建物問題。

屋宇署根據上述政策進行為期 10 年的清拆僭建物行動將於 2011 年 3 月完成。屆時，全港大部分對公眾安全構成嚴重威脅或即時危險的僭建物（例如：鐵籠、花架、單梯樓宇的天台違例構築物）會被拆除。隨着大部分這類僭建物被清除，以及考慮到社會意見認為應以更積極的態度處理僭建物，當局修訂了上述清拆僭建物政策。在修訂的政策下，屋宇署會持續進行僭建物的執法行動，並會擴大行動的範圍，把天台、平台，以及樓宇的天井和後巷的僭建物也納入在內。屋宇署會對行動範圍涵蓋的僭

建物採取行動，不論該些僭建物對公眾安全構成的安全風險程度，均會發出法定命令，着令清拆有關僭建物。新方案將由 2011 年 4 月 1 日起實施。就陳文佑議員查詢油尖旺區僭建物的相關數據，屋宇署會於會議上直接回應。

至於分間樓宇單位（即「劏房」）的問題，這情況常見於市區舊樓。劏房通常涉及拆卸間隔牆、建造新的間隔牆、為新設的廁所改動或加設內部供水管及排水渠系統、加高地台以埋置新設/改道的供水管及排水渠等工程。

所有建築工程，包括劏房所涉及的工程，均須符合《建築物條例》（第 123 章）及其相關規例所訂明的建築標準（包括結構、消防安全及排水渠方面的標準）。違反《建築物條例》的規定而進行的建築工程屬於違例建築工程，屋宇署會根據清拆僭建物政策採取執法行動。

根據屋宇署分析過往處理的劏房個案，較常見的違規事項包括：違規工程導致樓宇結構負荷過重、欠妥的供水管及排水渠引致滲水情況，以及因劏房而建造的僭建物阻礙走火通道（例如安裝不當扇門）。就違規事項，屋宇署會根據清拆僭建物政策採取執法行動。

施工設計不當、欠缺訓練的人員的施工質素未符標準或使用不當物料，以及缺乏合資格人士對施工的監管，均會導致出現違規情況。因此，我們建議從源頭規管相關工程的質量。小型工程監管制度提供有效的平台，以監管各種小規模建築工程。根據小型工程監管制度，樓宇單位內部進行的排水工程，已被指定為小型工程。所有小型工程均須由擁有合適資歷及經適當訓練的合資格承建商進行。制度實施後，室內渠務工程的質素會獲得改善，亦會減低出現滲水問題的機會。我們建議把該制度的規管範圍擴大，以涵蓋其他常見的分間單位工程，例如將實心間隔牆裝設工程及地台加厚工程納入小型工程監管制度。屆時，業主將必須僱用經訓練的合資格承建商，透過簡單而有效的程序分間樓宇單位。這樣，工程的質量將會更有保證，而與分間工程有關的安全和滋擾（如滲水）問題亦將減少。劏房的準租客或準買家將來也可以透過查核建築圖則，以確定其合法性。

上述新修訂的清拆僭建物政策，同樣適用於處理違規劏房的事項。屋宇署會加強巡查和檢控，並縮短回應投訴的時間。如發現違反《建築物條例》的情況，便會發出法定命令着令糾正。就滲水問題，如果證明分間工程及/或樓宇保養不當而引致違反有關規例，屋宇署會根據《建築物條例》發出法定命令，要求作出糾正。由屋宇署及食物環境衛生署成立的聯合辦事處亦會協助確定滲水源頭，及採取執法行動遏止衛生滋擾。

屋宇署總結構工程師許國鴻先生和高級結構工程師劉志明先生將出席 2011 年 2 月 17 日的會議，解答議員的問題。

發展局局長

(凌家輝  代行)

2011 年 2 月 15 日

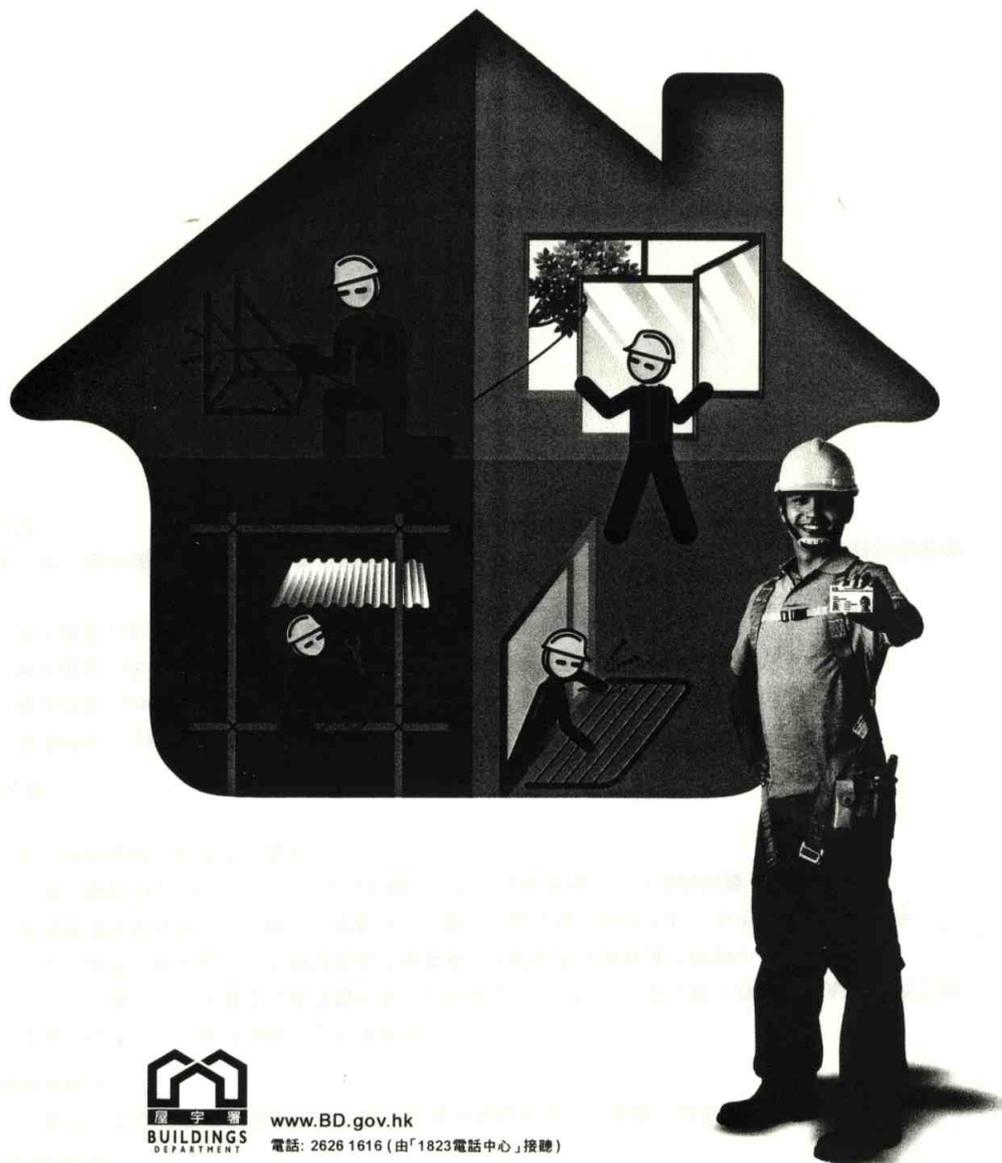
副本送：

屋宇署

(經辦人: 總結構工程師 許國鴻先生 [傳真: 2877 9106]
高級結構工程師 劉志明先生 [傳真: 2626 1762])

小型工程監管制度

2010年12月31日全面實施

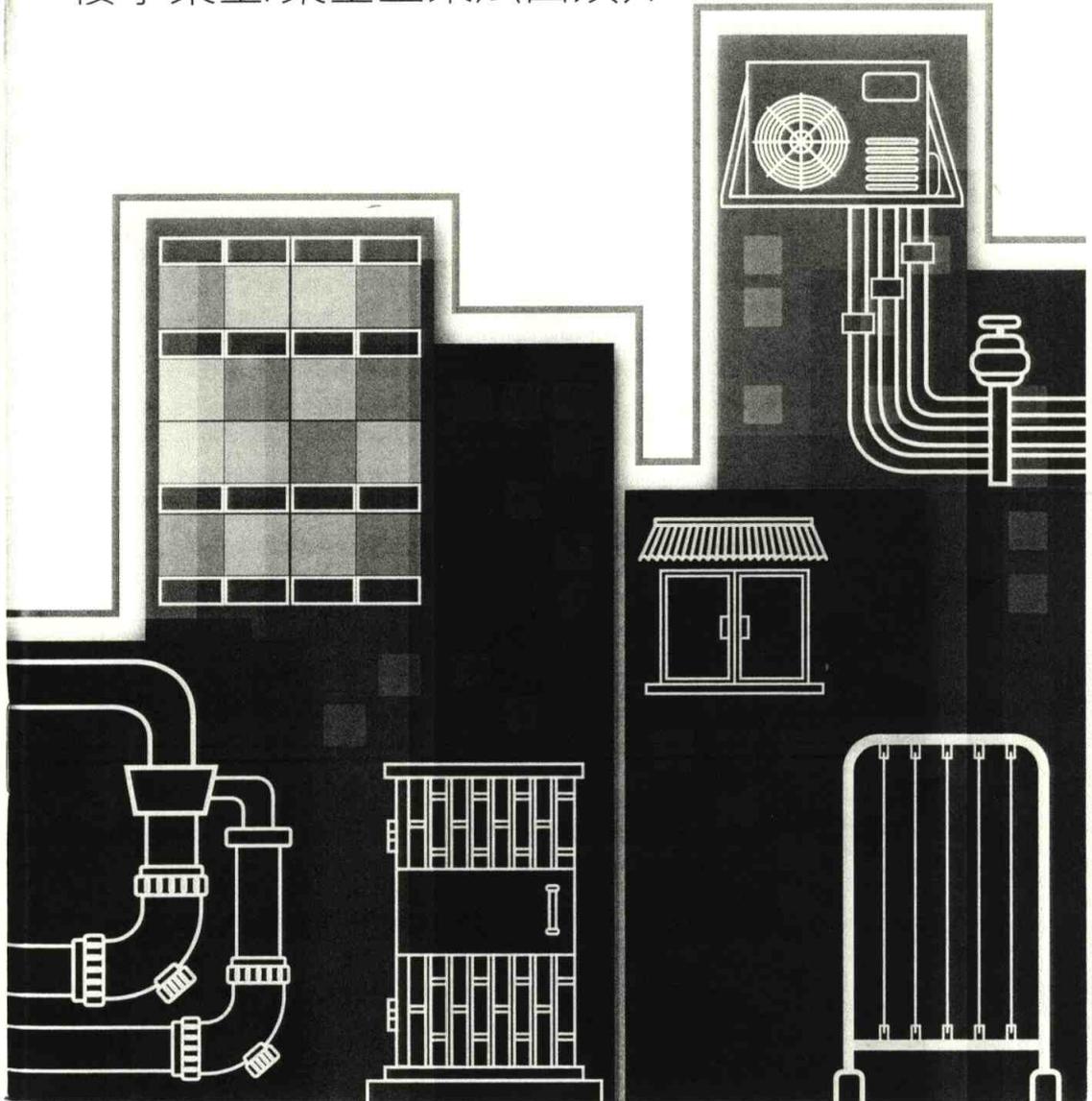


www.BD.gov.hk
電話: 2626 1616 (由「1823電話中心」接聽)



小型工程監管制度

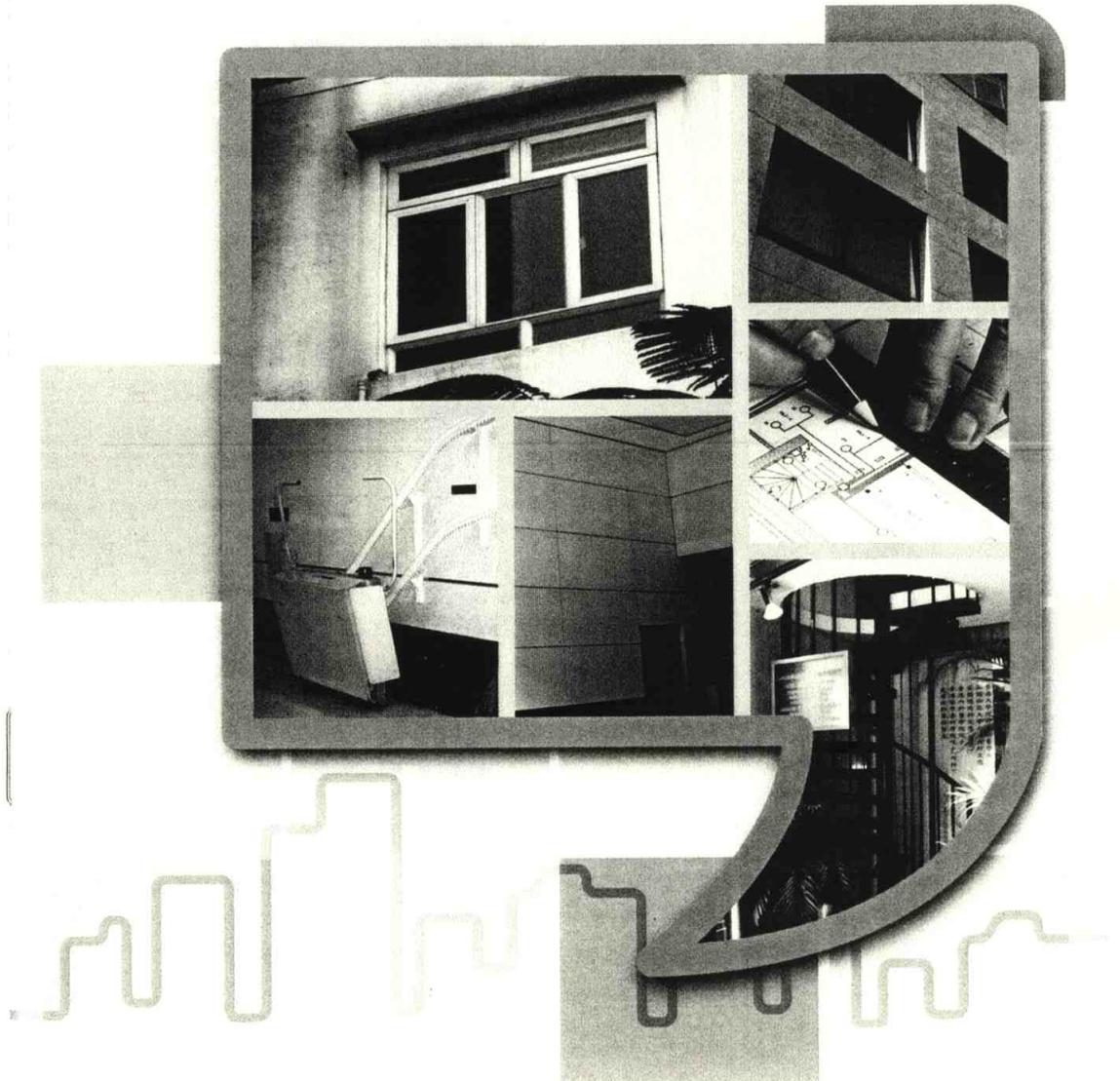
樓宇業主/業主立案法團須知





小型工程監管制度

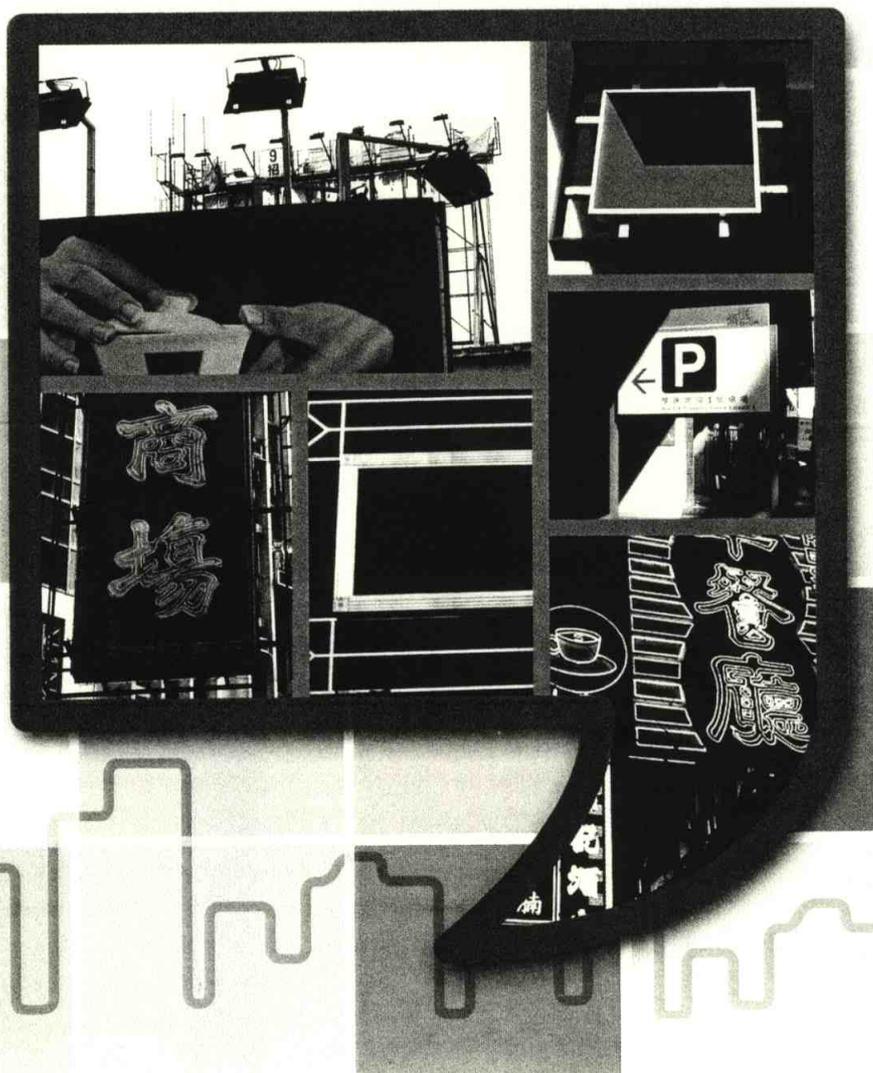
《室內裝修 / 改建》





小型工程監管制度

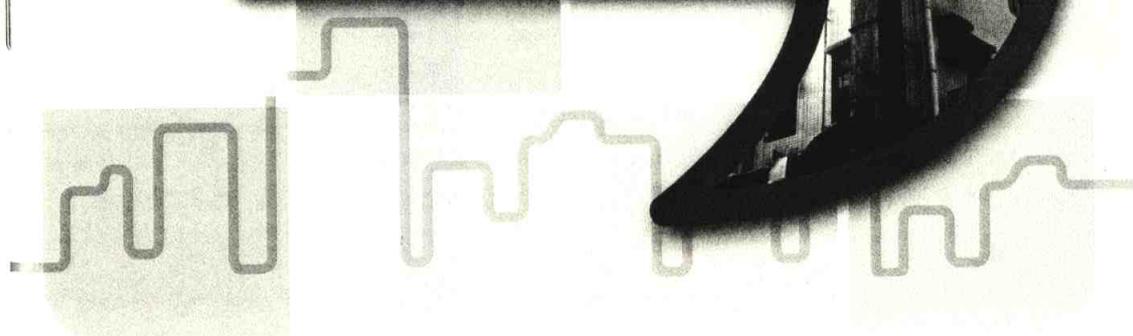
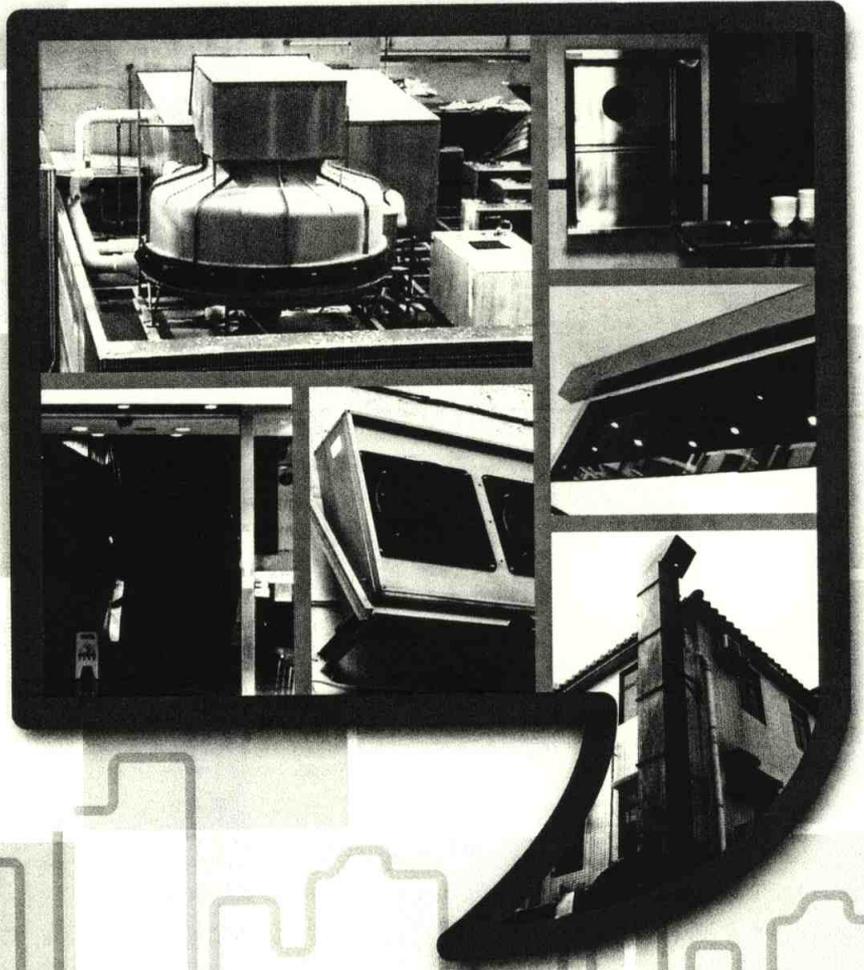
《廣告招牌》





小型工程監管制度

《酒樓食肆》



回覆油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會

第 2/2011 號文件

「全港 40 萬個僭建物大清拆」請問油尖旺區會如何執行？

1. 發展局局長早前向立法會樓宇安全及相關事宜小組委員會表示全港約 40 萬個平台、天井及非單梯樓宇的天台僭建物，而政府將會修例及向法院申請命令進行清拆工作，絕不手軟，而於 2011 年 4 月份開始也會嚴厲執行清拆命令。綜觀油尖旺區情況，各類僭建物為數甚多，但政府在執行上卻是避重就輕，應做不做，對於以僭建物收租圖利的「投資者」而言，屋宇署更彷彿如他們的守護者，因此本人實在不明白發展局局長是純粹「出口術」或真是雷厲風行向僭建者宣戰？爲了更深入了解其中情況，本人懇請發展局及屋宇署代表向全體委員解釋有關情況。

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方法以加強本港樓宇安全，其後發展局在 2010 年 12 月 9 日在立法會發展事務委員會向樓宇安全及相關事宜小組委員會介紹政府加強本港樓宇安全措施目的計劃，就僭建物採取嚴厲的執法行動，屋宇署會立即處理需要即時取締的僭建物，而不用作進一步篩選來確定僭建物有否結構危險。新方案採取更強硬立場對付不遵從命令的業主，以收更大的阻嚇作用。因此，在新方案下，本署會擴大即時取締的僭建物的涵蓋範圍，不單再集中處理十年計劃下的優先項目，而會把天台、平台，以及樓宇的天井和後巷的違例工程也納入在內。在擴大範圍後，實際上，本署會對在樓宇外部的絕大部分僭建物採取執法行動並會積極回應投訴，如在巡查後確定發現屬會即時取締的僭建物，便會發出法定命令，要求業主立即進行工程糾正違規情況。屋宇署也會更迅速地提出更多檢控，藉以制裁未有適當遵從法定命令的業主，以保障樓宇安全。

2. 提供油尖旺區之相關僭建物數據（包括僭建物數目及分類、目前仍未執行的清拆命令情況等）。

對於油尖旺僭建物數目及分類，目前本署未有一個準確資料。但屋宇署會在全港展開清點行動，點算所有僭建物，以便屋宇署可密切監察有關問題。全港性的僭建物點算計劃期望在 1 年內完成，將涵蓋在私人樓宇外部、天台、平台、樓宇天井和後巷的僭建物以及違例招牌，建立電腦資料庫，為以下執法措施提供參考資料：

- (1) 強制驗樓計劃；
- (2) 招牌監管制度；
- (3) 僭建物執法；及
- (4) 小型工程監管制度。

目前全港由本署發出但未獲遵從的僭建物清拆令或修葺令數目超過 52000 張，其中約 11000 張僭建物清拆令是在油尖旺區，分類的情況大約如下：

- (1) 4000 張關於外牆伸建物；
- (2) 200 張關於外牆招牌；
- (3) 5300 張關於阻礙逃生途徑或走火通道；及
- (4) 1500 張關於其他僭建物。

本署會繼續採取執法行動及鼓勵業主自願遵從命令。如業主不適時遵從法定命令，在命令期限屆滿後，屋宇署會提出檢控。

背景

屋宇署於 2001 年展開為期十年的清拆僭建物計劃，將於下月尾完結。此項計劃集中處理本港當時最常見，而又構成迫切危險的僭建物及對新建和施工中的僭建物採取執法行動。對於不屬屋宇署優先處理項目或未被納入該署「大規模行動」的僭建物，在接獲投訴後，屋宇署會發出警告通知，並在土地註冊處登記有關違規事項，或發出勸諭信，勸諭業主自行採取行動。發出警告通知的原意是提高公眾關注業主須為其僭建物負上的法律責任，藉此鼓勵業主自行清拆僭建物，以免其物業業權被註冊附加的產權負擔。不過，由於在這種情況下沒有發出法定命令，大部分業主均不會採取行動清拆其僭建物。公眾對這種不一致的執法安排（即對新建和現有僭建物，以及不同種類的違例工程採取不同的處理手法）和容忍政策並不滿意。

屋宇署

二零一一年二月