

**2008 至 2011 年度油尖旺區議會  
房屋事務及大廈管理委員會  
第十六次會議記錄**

---

**日期：**2010 年 12 月 16 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  
陳文佑先生  
陳偉強先生

侯永昌先生, MH  
許德亮先生  
高寶齡女士, BBS, MH, JP

關秀玲女士  
黃萬成先生

增選委員

馮麗媚女士  
何非池先生

鄭國權先生  
李仲明先生

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

曹佩卿女士

署理房屋事務經理/  
西九龍三

房屋署

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：

陳子濱先生	高級屋宇測量師/專責事務/2-C	屋宇署
梁澤棉先生	高級結構工程師/F3	屋宇署

## 缺席者：

梁偉權先生, JP 區議員

## 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。

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。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. 上次會議記錄無須修訂，獲得通過。

### 議程二：續議事項：

#### 要求加強對興建中違規建築物的處理及清拆進度

4. 莊永燦主席歡迎屋宇署高級屋宇測量師/專責事務/2-C 陳子濱先生。他表示屋宇署的書面回覆(附件一)已傳真給各委員參閱。

(鍾港武議員及高寶齡議員於下午 2 時 40 分到席。)

5. 林浩揚副主席補充文件內容。

(馮麗媚女士及關秀玲議員分別於下午 2 時 41 分及 2 時 43 分到席。)

6. 陳子濱先生補充書面回覆內容。

7. 陳文佑議員建議屋宇署設立熱線，以便接聽和處理市民對違例建築工程的投訴。

8. 許德亮議員指法例容許業主就違例建築工程發出的清拆令提出上訴，他認為這造成灰色地帶，致令屋宇署未能有效規管該等工程。

9. 鍾港武議員表示，屋宇署處理鐵樹街金堂閣的投訴個案已有半年時間，他詢問當中是否有任何拖延。他另查詢屋宇署如何處理業主出租僭建的「劏房」單位所得租金。

10. 高寶齡議員查詢屋宇署在證實某處所有違例建築物後，會否立即註契，以防業主在上訴期間出售物業，對買家造成不公。

11. 侯永昌議員建議立例，賦予屋宇署更大權力處理對違例建築工程的投訴。

12. 許德亮議員認為不應容許業主就違例建築工程發出的清拆令提出上訴。他認為署方可憑法團或區議員拍攝的違例建築物照片作證據，並不需進入處所搜證。

13. 何非池先生對於屋宇署人員在入屋調查興建中的違例建築物時，不立刻阻止業主繼續進行違例建築工程，表示難於接受。

14. 李仲明先生質疑屋宇署外判調查僭建投訴的顧問公司的職員學歷水平，並認為該等職員敷衍處理個案。

15. 鄭國權先生認為屋宇署須維持在接獲違例建築工程投訴 48 小時內派員到場調查的服務承諾。

16. 馮麗媚女士詢問屋宇署，若大廈法團或區議員向署方舉報對公眾構成危險的大廈僭建物，但該僭建物因署方沒有即時下令拆卸而倒塌，在這情況下，到底應由屋宇署還是法團承擔僭建物倒塌所引致的責任。

(陳偉強議員於下午 3 時 1 分到席。)

17. 莊永燦主席詢問屋宇署為何不阻止違規建築工程繼

續進行。他指出建築事務監督若認為有建築物違反《建築物條例》，或有建築工程對生命或財產構成迫切危險等情況，可根據《建築物條例》第 24 條命令有關業主拆卸該違例建築物，或根據第 24B 條向法院申請命令，要求有關業主優先拆卸該違例建築物，因此，法例已賦予屋宇署權力處理正興建的違規建築物。他表示若署方沒有足夠權力進入處所搜證，應向高層反映。

18. 陳子濱先生回應如下：

- (i) 屋宇署會就大部分正興建的違規建築物向有關業主發出清拆令；
- (ii) 曾有業主在署方根據《建築物條例》第 24 B 條就違例建築物發出緊急拆卸命令前，已把有關的單位出租，署方因而未能按法例採取行動；
- (iii) 屋宇署要求負責調查投訴的外判承辦人員需具備學士學位，或持有高級文憑和具一年相關工作經驗，署方並會核實他們對《建築物條例》的認識。這些調查員須在接獲違例建築工程投訴 48 小時內到場調查，並於七日內向屋宇署提交調查報告。若署方不滿意其提交的報告，會要求他們再到場調查，或由署方職員親自到單位調查，以確保調查符合專業守則的規定；
- (iv) 根據《建築物條例》第 22 條，屋宇署如認為建築物對公眾構成危險，署方人員可在警務人員在場下破門進入處所調查，並在確定有危險時，委託政府承辦商拆除該建築物。發展局將會向立法會申請立法，以便屋宇署有更大權力入屋調查；以及
- (v) 興建僭建物所得利潤不屬《建築物條例》的管轄範圍，因此屋宇署未能回應能否充公「劏房」單位的租金。

19. 李仲明先生再度質疑屋宇署外判公司調查員的學歷水平。

20. 林浩揚副主席查詢屋宇署如何監管外判顧問公司調查員的服務水平。他表示鐵樹街金堂閣的個案在舉報三

個月後才註契，當時僭建物已建成，反映現時屋宇署的處理方法未能有效處理違規建築物，他建議署方在調查員證實建築物違規後，立即註契。

21. 莊永燦主席表示根據《建築物條例》第 22 條 1(c)項，建築事務監督可在警員陪同下，進入處所調查業主有否遵守僭建物清拆令，而非只在建築物有即時危險時，才可入屋調查。他亦贊同立法會討論是否立法賦予屋宇署更大權力進入處所調查。

22. 陳子濱先生回應如下：

- (i) 根據《建築物條例》第 22 條，建築事務監督需證明建築工程可能構成公眾危險，才可聯同警員進入處所調查；
- (ii) 屋宇署向顧問公司的調查人員發出工作證前，會核實其學歷及工作經驗是否符合署方要求。他們遞交的調查報告亦受顧問公司及署方審閱；以及
- (iii) 有關鐵樹街金堂閣的個案，由於興建花槽屬「豁免建築工程」，而且結構工程師需時調查魚池會否對樓宇結構造成危險，故屋宇署在 7 月才向業主發出清拆令。他表示署方須在發出警告通知書和取得法定命令後，才可註契。

23. 許德亮議員認為若證實新建的建築物違法，屋宇署便應執法。

24. 陳子濱先生表示，屋宇署按《建築物條例》執法。根據該條例第 41 條，部分建築工程(如拆牆)只要不影響樓宇結構，便不需建築事務監督批准。他續稱屋宇署會就屬優先處理類別的興建中或已落成一年的違例建築物，向有關業主發出清拆令。

25. 馮麗媚女士再次詢問屋宇署，如法團向屋宇署舉報對公眾構成危險的大廈僭建物，但該僭建物因署方沒有下令清拆而倒塌，則僭建物倒塌所引致的責任究竟應由屋宇署抑或法團承擔。

26. 莊永燦主席總結委員的意見，認為屋宇署應加強巡查正興建的建築物是否違規，並及時阻止違例建築工程繼續進行。他請署方向高層反映應修例，防止違規建築物建成。

27. 與會者沒有其他意見，莊永燦主席宣布結束討論此議項。

28. 莊永燦主席表示由於議程三及四關注的內容接近，建議合併討論。與會者並無異議。

**議程三： 要求屋宇署澄清處理「劊房」及僭建物的政策  
並加強執法力度 維護社區安全  
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 15/2010  
號文件)**

---

**議程四： 要求發展局及屋宇署解釋為何政府制定容許  
「劊房」的新政策，並解釋怎樣透過「建築物  
(小型工程)規例」去監督「劊房」工程  
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 16/2010  
號文件)**

---

29. 莊永燦主席歡迎屋宇署高級結構工程師/F3 梁澤棉先生。他表示發展局就議程四及屋宇署就議程三及四的書面回覆(附件二至四)已傳真給各委員備閱。

30. 陳文佑議員補充議程三的文件內容。

(許德亮議員於下午 3 時 30 分退席。)

31. 莊永燦主席補充議程四的文件內容。

32. 高寶齡議員查詢，業主在私人物業內進行可影響樓宇結構的工程是否合法。

33. 李仲明先生詢問「劊房」是否合法，並建議屋宇署向申請進行「劊房」一類小型工程的業主發出證明文件，以作識別。

34. 鄭國權先生認為現時的小型工程監管制度變相鼓勵業主「劊房」，他查詢政府會如何監管小型工程承辦商。

35. 何非池先生建議政府成立專責小組，研究「劏房」引起的安全問題。

36. 關秀玲議員建議把是項議程列入續議事項，並以委員會名義去信發展局局長，要求局長闡釋「劏房」所引致的安全問題。

37. 林浩揚副主席及高寶齡議員建議邀請發展局局長到大角咀的「劏房」樓宇視察，以了解市民的居住問題。林浩揚副主席表示，如高級官員出席下次會議解答「劏房」問題，可把此議程列入續議事項。高寶齡議員憂慮現時的小型工程監管制度會令人誤以為「劏房」屬合法工程，建議政府成立專責小組處理「劏房」問題。

38. 陳文佑議員查詢屋宇署會否自 2011 年起，即時取締大廈天台及平台的僭建物。他另詢問「劏房」是否合法。

(陳偉強議員於下午 3 時 52 分退席。)

39. 李仲明先生向屋宇署查詢小型工程承建商的註冊數字，以及署方如何監管承建商是否已經註冊。

40. 梁澤棉先生回覆如下：

- (i) 屋宇署在 2011 年會繼續執行取締七類優先處理僭建物的政策，並把範圍擴大至天台、平台、天井及後巷的僭建物。署方會在立法會完成修訂有關法例後，再評估法例的執行方法；
- (ii) 政府明白議員認為不應容許業主「劏房」，但因應市民對面積較小單位的需求增加，屋宇署會按合法、合情、合理和確保安全的原則處理「劏房」問題；以及
- (iii) 漏水是「劏房」引致的最大問題。「劏房」單位因各自擁有獨立衛生設施，故需加建排水管，但屋宇署在巡查時發現這些單位新敷設的膠喉管質料欠佳，喉管接駁工程粗劣，引致單位漏水。此外，「劏房」亦會對樓宇的負重量造成額外負擔。由於現時沒有制度監管小型工程承建商的資格，故署方希望透過於 2011 年

推行的小型工程監管制度，規管「劏房」的排水安排，以減少漏水對市民造成的滋擾。

41. 黃萬成議員對政府容許業主「劏房」感遺憾，希望有關部門認真處理「劏房」問題。

42. 侯永昌議員表示，住戶因「劏房」加建洗手間所造成的漏水問題爭拗嚴重，建議部門就「劏房」問題多諮詢市民意見，並審慎處理這問題。

43. 何非池先生表示，「劏房」導致樓宇單位滲水，並對大廈的負重量造成額外負擔，住戶經常為此爭拗。

44. 陳文佑議員詢問，過去三年屋宇署在區內就業主「劏房」發出的七個法定命令是否包括僭建物在內。他欲知該等法定命令的內容，並查詢署方在 2011 年將如何優先處理在天台及平台的僭建物。

(馮麗媚女士於下午 4 時 13 分退席。)

45. 高寶齡議員詢問，部門有否就處理「劏房」問題的新監管制度進行公眾諮詢。她欲知該制度何時實施，並建議部門重新審視以該制度處理「劏房」問題的做法。

46. 鄭國權先生查詢屋宇署抽查小型工程的次數，以及署方如何處理未被抽查的小型工程所引起的投訴。

47. 梁澤棉先生回覆如下：

- (i) 法例並非不容許「劏房」。根據《建築物條例》第 41 條 3 段，在單位內加間隔牆屬「豁免建築工程」，但需考慮工程對大廈結構的影響，以及工程會否超過樓宇的負重量；
- (ii) 屋宇署將透過小型工程監管制度，加強規管排水管工程；
- (iii) 現時屋宇署在收到「劏房」投訴後，會派工程師到現場視察。如發現「劏房」工程產生問題，署方會立即禁止施工；



- (iv) 屋宇署會監察「劏房」單位會否因人流增多和新增設備而導致消防問題；
- (v) 「劏房」單位出現漏水情況，屬樓宇保養問題，屋宇署會要求業主進行維修。此外，屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處負責處理樓宇滲水投訴和調查滲水來源。業主亦可就屋宇漏水問題向土地審裁處興訟；
- (vi) 在小型工程監管制度實施初期，屋宇署擬就每十項工程抽查和跟進其中三項；以及
- (vii) 註冊小型工程承建商、工程師及專業人士均受《建築物條例》監管。他們如違反相關專業守則進行工程，屋宇署會依法處辦。

48. 黃萬成議員詢問屋宇署在計算樓宇負重量時，有否計入因「劏房」而增加的住客重量。他並查詢部門有否曾就新的「劏房」問題處理方法進行公眾諮詢。

(何非池先生及關秀玲議員分別於下午 4 時 27 分及 4 時 28 分退席。)

49. 陳文佑議員詢問屋宇署是否在 2011 年劃一天台及平台上的僭建物與外牆僭建物的處理方法，並追問「劏房」是否合法。

50. 鍾港武議員詢問屋宇署如何計算大廈總負重量，以及樓宇會否隨樓齡上升影響其負重量。

51. 莊永燦主席指市民受「劏房」滲水問題困擾，並質疑屋宇署如何抽查已完成的小型工程。他認為市民是因租金高昂才對小型單位有需求，故政府應檢討現行的土地政策。他另請部門向高層反映，市民憂慮只需聘用註冊承建商便可改動樓宇間隔，會影響樓宇結構安全。

(陳文佑議員於下午 4 時 33 分退席。)

52. 梁澤棉先生回應如下：

- (i) 混凝土因可滲水，故需加設防水層，以防喉管漏水。屋宇署相信過往大部分業主在大廈單位

加設水喉時，未有鋪設防水層。屋宇署已就小型工程監管制度進行了兩年的公眾諮詢，並將於 2011 年落實執行有關制度。在新的監管制度下，業主須聘用註冊專業承建商或專業人士鋪設喉管，確保排水工程不會導致漏水問題；

- (ii) 屋宇署在審批單位加建間隔牆工程時，會考慮大廈使用者的重量。如重量超出大廈的負荷，署方會要求業主拆卸過重的加建物。此外，大廈圖則已限制走火通道可容納的人數。屋宇署在審批樓宇單位加建工程時，會就大廈的負重量及走火空間進行評估；若走火空間不足，署方會要求業主改善；
- (iii) 屋宇署將於 2011 年推行強制驗樓計劃，屆時會檢驗整棟大廈，並跟進樓宇老化問題，確保樓宇達至安全標準；以及
- (iv) 立法會將於 2011 年考慮把屋宇署可即時取締僭建物的範圍擴大至天台、平台、天井及後巷的僭建物，署方將待立法會在 2011 年首季完成修訂有關法例後，再評估法例的執行方法，故現時未能就天台、平台、天井及後巷的僭建物的處理方法作出回應。

53. 莊永燦主席建議把議程三及四列入續議事項，並以房管會的名義，發信邀請發展局局長出席下次會議，回應議員的提問，委員沒有異議。他繼而宣布結束討論此議項。

(會後補註：主席已於 2011 年 1 月 20 日以房管會名義致函發展局局長，邀請局長出席下次會議，回應議員提問(見附件五)。)

## **議程五：其他事項**

54. 餘無別事，莊永燦主席宣布散會，會議於下午 4 時 45 分結束。下次會議將於 2011 年 2 月 17 日(星期四)下午 2 時 30 分舉行。

油尖旺區議會秘書處  
2011 年 1 月

回覆油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會  
第 14/2010 號文件  
要求加強對興建中違規建築物的處理及清拆進度

有關：大角咀鐵樹街 19 號金堂閣 1 字樓 D 單位平台之投訴個案的處理及進度

屋宇署於 2010 年 6 月 7 日首次接獲上述單位有違例建築工程在進行中的投訴個案後，已立即派員於 2010 年 6 月 8 日到場調查，並達到於四十八小時派員視察的服務承諾。視察人員當日已於上述單位張貼信件，勸喻相關人士勿進行任何違例建築工程。屋宇署其後再於 2010 年 6 月 14 日，6 月 18 日及 7 月 2 日派員到場跟進及調查有關進行中的建築工程。

經過調查後，屋宇署證實上述單位的新建平台搭建物及伸縮篷篷屬於即時取締類別的僭建物。因此，立即於 2010 年 7 月 23 日向有關業主/佔用人發出勸喻信，知會業主/佔用人有關工程違反建築物條例，並要求相關人士停止及清拆該等違例建築工程。屋宇署繼而於 2010 年 8 月 27 日向有關業主發出法定清拆命令，命令期限為六十天。

由於命令期限後的現場視察顯示有關違例建築物仍未清拆，而該清拆令尚未遵從。屋宇署遂於 2010 年 11 月 29 日向有關業主發出警告信，警告業主若沒有合理的解釋而沒有遵從清拆令，屋宇署會考慮採取檢控行動。鑑於有關業主仍未有意向遵從清拆令，屋宇署現正準備文件將此個案轉介到內部法律組以展開檢控程序。

就此投訴個案，屋宇署已積極跟進、及時處理，並達到服務承諾。屋宇署謹此澄清，屋宇署必須先確保上述程序已經妥善執行，才可向有關業主作出檢控，否則法院亦不會接納有關檢控。

此外，屋宇署於 2010 年 8 月 27 日向有關業主發出清拆令時，已同時將其送交土地註冊處，並於 2010 年 9 月 29 日成功註冊以供市民查閱。物業準買家、銀行及律師樓等均可知悉上述物業有僭建物。此等做法除了保障消費者的權益，亦可鼓勵業主自行清拆僭建物。屋宇署於 2010 年 11 月下旬翻查上述物業記錄時，未有發現業權有所更改。

1. 現時處理興建中的違規建築物的流程及處理個案時間？

屋宇署在接獲違例建築工程在進行中的投訴個案，便會於四十八小時內派員到場調查，本署亦會按服務承諾於視察後三十天內回覆投訴人。

若經調查後證實投訴現場確有新的或正在進行中的違例建築工程，屋宇署會先向有關業主/佔用人發出勸喻信知會業主/佔用人有關工程違反建築物條例，並要求有關業主停止及清拆該等違例工程。屋宇署其後會着令業主清拆該違例搭建物，一般命令的期限為六十天。

在處理清拆令行動中，對於業主未能遵從清拆令的規定，本署會發警告信給有關業主；若業主沒有合理的解釋而沒有遵從清拆令，本署會考慮採取檢控行動。如業主就本署發出的命令向上訴審裁小組提出上訴，根據《建築物條例》第 44(2)條的規定，本署必須待上訴完成才能採取執法行動。

2. 大角咀有多少個興建中違規建築物或等待清拆僭建物個案？

屋宇署於 2010 年 1 月份至 9 月份期間總共收到 57 宗位於大角咀違例建築工程在興建中的投訴個案。

3. 貴署會否考慮在證實有違規建築物時，即時在土地註冊處將該物業進行「註契」？

屋宇署現時只將「法定命令」及「警告通知」送交土地註冊處註冊，並會在該命令及警告通知獲履行後予以撤銷。現時的做法已可以讓市民（例如物業準買家、銀行及律師樓等）知悉有關物業有沒有附建僭建物，以提供消費者的保障，亦可鼓勵業主自行清拆僭建物。

4) 貴署會否考慮在指定時間內由貴署強行清拆違規建築物？

業主有責任遵從建築事務監督向他發出的命令。只有在緊急情況下或業主不遵從命令時，屋宇署才會代他進行工程，然後向他收回工程的費用。視乎情況而定，根據《建築物條例》第 40(1BA)條或第 40(1B)條，任何人如不遵從命令的規定，又無合理辯解，即可構成犯罪。前者的罪行涉及沒有遵從根據《建築物條例》第 24(1)條所發出的僭建物清拆令，該獲發命令時的人士一經定罪，可處最高刑罰為港幣 \$200,000 及監禁一年；假如仍不遵照命令辦理，則該命令不獲遵從的情況持續的每一天另處最高罰款港幣 \$20,000。至於後者的罪行則涉及沒有遵從非《建築物條例》第 24(1)條所發出的命令，該獲發命令的人士一經定罪，可處最高刑罰為港幣 \$50,000 及監禁一年；假如仍不遵照命令辦理，則該命令不獲遵從的情況持續的每一天另處最高罰款港幣 \$5,000。

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administration Region

發展局  
香港花園道  
美利大廈九樓



Development Bureau  
9/F, Murray Building  
Garden Road, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-B) 30/30/120  
來函檔號 Your Ref. YTMDC 13/30/4/1

電話 Tel.: 2848 6007  
傳真 Fax.: 2899 2916

九龍聯運街 50 號  
旺角政府合署 4 樓  
油尖旺區議會秘書處  
(經辦人：鄭佩華女士)

附件二

油尖旺房屋事務及大廈管理委員會第 16/2010 號文件

鄭女士：

### 油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會

#### 分間單位

你於 2010 年 12 月 7 日的來信收悉。當局現回覆如下。

所有建築工程，包括分間單位（俗稱「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（僭建物），當局可對此採取執法行動。

近年，市民關注分間單位對樓宇安全構成的潛在風險，包括導致樓宇結構負荷過重、欠妥的供水管及排水渠引致的滲水問題，以及阻塞走火通道等；而大廈保安、對鄰居構成的滋擾及環境衛生等樓宇管理方面的問題，亦是備受關注的事項。不過，也有持份者指出，分間單位的出現其實突顯了市民對位於市區的廉價住屋的需求日趨殷切。有些市民，例如年輕的單身人士及小家庭的成員會選擇居於位處他們的工作地點附近但面積較小的單位，而不願遷往距離較遠但面積相對較大的單位，以免支付較高的交通費。因此，在考慮有關分間單位的問題時，我們需要顧及這群人士的需要。

屋宇署曾對過去一些個案進行整理及分析。從 2005 年至 2009 年，該署一共接獲 2 890 宗有關分間單位的投訴。同期，該署根據《建築物條例》發出了 85 份清拆令。至於其他投訴個案，部分仍在調查中，而部分則無顯示有違反《建築物條例》的情況。屋宇署發現與分間單位有關的常見違規事項包括－

- (a) 負荷過重（主要因加高地台以埋置額外的水管及排水渠，以及加建間隔牆所致），因而對有關樓宇造成結構性危險；
- (b) 滲水問題（因內部水管及排水渠的施工質素差劣所致），因而構成衛生問題及環境滋擾（也可根據《公眾衛生及市政條例》（第 132 章）採取行動），或更嚴重地導致樓宇結構日漸惡化；及
- (c) 阻礙火警逃生通道或消防和救援進出途徑（因在牆壁違例開鑿門口以增設出入口、安裝扇門不當以致在開門時阻礙其他扇門等原因所致），因而會在發生火警或意外時造成危險。

分間單位所顯示的是一個相當繁複的問題，包含安全、樓宇管理及房屋問題等事項。現行法例已涵蓋分間單位在基本安全方面的問題。行政長官於 2010 年 10 月 13 日宣讀的施政報告中宣布，政府將會採取多管齊下的措施，處理包括分間單位涉及的樓宇安全問題，包括－

#### (1) 加強巡查

屋宇署會加強對分間單位的執法行動。該署會加強巡查樓宇內的分間單位並縮短回應投訴的時間。如發現違反《建築物條例》的情況，便會發出法定命令及提出檢控。

(2) 加強執法能力

我們亦建議修訂法例，讓屋宇署根據《建築物條例》向法庭申請手令，以便進行執法行動。這對於檢查分間單位或懷疑有在內部進行違例改動結構的單位來說特別奏效。

(3) 強制驗樓計劃

在強制驗樓計劃下，註冊檢驗人員如在公用部分或外牆上發現有結構損壞跡象及其他表徵，包括顯示分間單位已影響樓宇結構部件，須在檢驗報告中或在緊急情況下即時向屋宇署報告。實際上，如分間單位構成樓宇結構危險，有關跡象一般可於公用部分或外牆上發現。我們並會在作業守則中訂明，註冊檢驗人員如發現分間房間的可疑跡象（例如出現多個單位門口或門鐘），亦應通知屋宇署跟進。屋宇署會在收到註冊檢驗人員的報告後迅速採取跟進行動。

(4) 建築工程的質量

小型工程監管制度提供有效的平台，監管各種小規模建築工程，包括單位分間工程。根據已獲立法會通過的小型工程監管制度，樓宇單位內部進行的排水工程，已被指定為小型工程。我們建議把該制度的規管範圍擴大。這會清晰地令分間工程歸入小型工程類別，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施工。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）問題亦將減至最少。這些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。



屋宇署高級結構工程師梁澤棉先生將出席於 2010 年 12 月 16 日舉行的會議，解答議員的問題。

發展局局長

(連庭欣



代行)

2010 年 12 月 14 日

副本送：

屋宇署署長 (經辦人：梁澤棉先生)

回覆油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會

第 15/2010 號文件

要求澄清處理「劏房」及僭建物的政策並加強執法力度維護社區安全

1. 有報導指屋宇署明年（2011）住會主動巡查劏房及僭建物，包括天台屋、平台屋、天井及後巷，無論是否有潛在危險，都會即時處理，包括清拆，做法有別於現時的政策，請問是否屬實？

現正研究修訂現行取締僭建物的執法政策，把屋宇署即時取締僭建物的範圍，擴大至包括建於天台、平台、天井及後巷的僭建物。待有關政策於明年首季完成修訂後，屋宇署將會重新評估全港（包括上述天台）僭建物的類別及考慮作出相應取締行動。

2. 請問 2001 年屋宇署清拆僭建物政策是否仍然執行？如前述的報導屬，兩者又是否有抵觸？

兩者並無抵觸，屋宇署清拆僭建物政策將會擴大至包括建於天台、平台、天井及後巷的僭建物。

3. 目前，油尖旺區共有多少幢建築物存有僭建物？有多少個案已被註契？在註契後，貴署有否採取具體封法行動（請提供具體數據）？

直至本年十一月三十日止，油尖旺區在 1573 幢建築物還有 10355 未遵行命令需要跟進。本署沒有紀錄有多少個案已被註契。

4. 目前，油尖旺區單梯式樓宇的天台僭建物是否已全數清拆？如答案是否定的話，請問原因為何？

至本年 11 月底，還有 7 幢單梯式樓宇在油尖旺區尚未遵行已發出清拆令有關天台僭建物，而未遵行命令的個案主要涉及僭建物的佔用人因年老體弱、個人困難等問題而未能清拆。本署社工亦就部分個案提供專業協助，並仍就餘下的 7 幢樓宇繼續有關的執法行動。

5. 請問劊房或分契如未經貴署批准，是否經已違法及會被檢控？以油尖旺區爲例，請問過去三年有多少宗檢控個案？

由 2008 年 1 月 1 日至本年 11 月 30 日止，因劊房有違規事項，共發出七個法定命令，但至今本署並沒有因這些業主不遵從命令的要求而需要提出檢控的個案。

6. 假如劊房是違法但不會被檢控及政府部門不會採取任何行動，請問屋宇署是否鼓勵無良業主以劊房圖利，靠害街坊？

如劊房有違反（建築物條例）的違規情況，本署將會根據（建築物條例）發出法定命令及提出檢控。

7. 屋宇署會否與金融管理局商討，建議銀行不批出有僭建物或劊房物業的按揭申請？

本署只能根據（建築物條例）的權力執法，所以上述建議涉及銀行事務，需由金融管理局處理，

回覆油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會

第 16/2010 號文件

要求解釋為何政府制定容許「劏房」的新政策

和怎樣透過「建築物（小型工程）規例」去監督「劏房」工程

1. 屋宇署於過去三年在全港已收到有關劏房的投訴有多少宗？其中有多少宗已由建築事務監督發出了命令著業主把劏房還原？有多少宗建築事務監督尚未採取行動？

由 2008 年 1 月 1 日至本年 11 月 30 日止，本署收到 3309 個投訴，發出了 103 個法定命令。另有 254 個案還需要跟進。

2. 天花滲水問題在香港相當普遍，特別是在廁所，廚房等用水的位置。事實上，水向低流，要根治天花滲水，就必須找出水源，再將之堵截。一般常見的滲漏源頭，有很大機會是來自樓上住戶的廁所或廚房位置。在新政策下，劏房一旦不受禁止，政府將採取什麼步驟，確保受劏單位內大量新增加的水喉不滲水落下一個樓層呢？

劏房有關的常見違規事項包括因水管和排水管造工粗劣和缺乏維修而導致嚴重滲水。屋宇署會將排水工程納入小型工程監管制度，亦會加強巡查。如發現違反（建築物條例）的情況，便會發出法定命令及提出檢控。

3. 滲水可令混凝土爆裂，令鋼筋失去基本保護，容易造成生鏽侵蝕，若情況不斷惡化使可能影性響樓宇結構安全。政府打算引入什麼機制讓劏房工程能避免大量滲水的出現，避免樓宇結構受侵蝕呢？

小型工程監管制度將提供從源頭規管相關工程質量有效的平台，以監管各種小規模建築工程。根據已獲立法會通過的小型工程監管制度，樓宇單位內部進行的排水工程，已被指定為小型工程。這會清晰地將排水工程歸入小型工程類別，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施工。這樣，工程的質量將會更有保證，而與排水工程相關的安全和滋擾（如滲水）問題相信會減少。

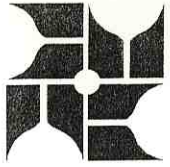
4. 新引入的小型工程監管制度，將小型工程及大型建築工程區分，訂明一些規模較小的工程可循簡化的法定程序進行。現時共有 118 項建築工程被納入為小型工程，並按其性質，複雜程度和安全風險等，分為三個級別，並予以不同的監管制度。在新制度下，劏房一旦被列為小型工程，是否建築事務監督再無責任監督劏房工程，而劏房的質量全交由註冊承建商去監督，而註冊承建商只須呈交有關工程給建築事務監督便可？

「小型工程監管制度」旨在簡化現行的法定程序，以提供簡單和便捷的合法途徑，讓樓宇業主安全地進行小規模的建築工程。

在新制度下，第 I 級別的小型工程須由訂明建築專業人士及訂明註冊承建商向屋宇署呈交資料。至於第 II 級別及第 III 級別的小型工程，則須由訂明註冊承建商向屋宇署呈交資料。屋宇署會對所有呈交資料作出抽查及檢驗，以確保小型工程已按《建築物條例》進行。

安排進行小型工程的人士，不論是業主本人或中介人，都有法律責任確保所聘請的訂明建築專業人士及／或訂明註冊承建商是合資格進行《建築物（小型工程）規例》所訂明的小型工程。如安排進行小型工程的人蓄意違反這項規定，則可能會被檢控。

訂明建築專業人士及訂明註冊承建商均有法律責任確保進行的工程全面遵從《建築物條例》及其他相關法例要求。如違反上述規定，他可能會遭紀律處分或檢控。



油尖旺區議會

YAU TSIM MONG DISTRICT COUNCIL

檔號：( ) in YTMD C 13/30/4/1 Pt.  
電話：2399 2557  
傳真：2722 7696

附件五

香港花園道  
美利大廈 9 樓  
發展局局長  
林鄭月娥太平紳士  
(經辦人：杜永恒先生)

郵寄及傳真  
(傳真號碼：2899 2916)

鄭局長：

要求當局闡釋處理分間單位的新政策

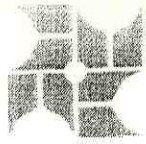
在 2010 年 12 月 16 日油尖旺區議會轄下房屋事務及大廈管理委員會(“房管會”)第十六次會議上，委員關注政府處理分間單位(俗稱「劏房」)的新政策，欲知當局如何透過《建築物(小型工程)規例》規管「劏房」工程(詳見附件一及二)。有關事宜已列作房管會續議事項，將於下次會議再作討論。會議詳情如下：

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

特此誠邀局長撥冗出席房管會第十七次會議，以回應委員對政府處理分間單位新政策的提問。如有查詢，請電 2399 2557 與房管會秘書鄭佩華女士聯絡。

油尖旺區議會  
房屋事務及大廈管理委員會主席  
莊永燦

2011 年 1 月 20 日



# 陳文佑

油尖旺區議會  
房屋事務及大廈管理委員會第 15 / 2010 號文件

附件一

## 油尖旺區議員

討論文件

致：油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會

### 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

油尖旺區不少大廈及後巷到處都有僭建物，其中平台及天台更是僭建熱點，但屋宇署的態度卻是將「違法視為合法」，不但容許有心人非法蓋搭僭建物圖利，將「小單位變大宅」，甚至以僭建物作為樓宇升值等行為；更以一句「部門政策」就將所有責任推得一乾二淨，為了社區福祉及公共安全，本人現提出下列的提問及建議：

#### 請屋宇署代表回應

1. 有報導指屋宇署明年(2011)將會主動巡查「劏房」及僭建物，包括天台屋、平台屋、天井及後巷，無論是否有潛在危險，都會即時處理，包括清拆，做法有別於現時的政策，請問是否屬實？
2. 請問 2001 年屋宇署清拆僭建物政策是否仍然執行？如前述的報導屬實，兩者又是否有抵觸？
3. 目前，油尖旺區共有多少幢建築物存有僭建物？有少個案已被註契？在註契後，貴署有否採取具體封法行動（請提供具體數據）？
4. 目前，油尖旺區單梯式樓宇的天台僭建物是否已全數清拆？如答案是否定的話，請問原因為何（請提供具體數據）？
5. 請問「劏房」或分契樓如未經貴署批准，是否經已違法及會被檢控？以油尖旺區為例，請問過去 3 年有多少宗檢控個案？
6. 假如「劏房」是違法但不會被檢控及政府部門不會採取任何行動，請問屋宇署是否鼓勵無良業主以「劏房」圖利，靠害街坊？
7. 屋宇署會否與金融管理局商討，建議銀行不批出有僭建物或「劏房」物業的按揭申請？

#### 文件提呈

本文件將於 2010 年 12 月 16 日下午舉行油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會上供全體委員討論。

陳文佑



謹啟

油尖旺區議會議員

2010 年 11 月 29 日



# 中華人民共和國香港特別行政區

Hong Kong Special Administrative Region of the People's Republic of China



油尖旺區議會 Yau Tsim Mong District Council

莊永燦 議員 FRANCIS CHONG LL.B.(London)  
District Councillor

討論文件

致：油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會

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

## 背景

1. 「建築物條例」對建築工程的安全提供了嚴格的規管。根據該條例，除非「建築事務監督」已批准「建築圖則」及同意工程展開，任何人不得展開或進行任何建築工程，而任何建築工程若違反了建築物條例，建築事務監督可命令違例者拆卸該建築工程。而“違反建築物條例”的定義是「包括不遵守從建築事務監督根據本條例的條文所作出的任何命令或所施加的任何條件，以及嚴重偏離建築事務監督所批准的圖則或與之嚴重相歧。」建築事務監督扮演一個確保全港樓宇安全的守護者角色，責任重大。
2. 這幾年，一些小業主把現存樓宇分割為較細小的單位，俗稱「劏



房」。為把一個現存的住宅單位割開，小業主便以石屎牆壁把單位分割為較小部分，石屎牆的重量便增加了樓宇結構的負荷。此外，為每個新增的小單位設備基本設施，例如廁所、浴具及廚具等，小業主便設置食水及排污水的渠喉於單位原有地台上，更把整個住宅的地台加高，通常深逾一呎，藏渠喉於新建地台下，這亦加重了樓宇結構的負荷。渠喉若日久失修，怎樣檢查呢？須否拆除新建地台才作維修呢？滿佈於小單位內的渠喉均有滲水的可能，滲水一旦出現，慢慢地向四周擴散，靜默地侵蝕了樓宇的結構。在樓宇負荷的增加及滲水侵蝕原有結構雙劍合璧下，樓宇安全受到嚴重威脅。

3. 我必須指出，割房涉及不僅「建築物(建造)規例」內所規定的樓面「荷載力」超逾與否的問題，更涉及整座樓宇因渠喉滿佈而滲水引致侵蝕結構的問題。建築事務監督豈可輕視！

#### 入不了單位 查不出割房

4. 根據現行法例，對付割房行爲，建築事務監督是禁止的。政府可根據「建築物（建造）規例」第 4(b)條，指控違例小業主改建的工程超逾了有關的樓層的「設計應力」，並

可根據「建築物條例」第二十四條指令小業主改動受影響的單位，使違反「建築物（建造）規例」的情況終止(見附件的標準命令)。

5. 可是，若屋宇署進入不了受罰的單位，現行的法例便顯得軟弱無力。這是政府多年來沒有修例作有效禁止罰房行為的後遺症，試舉例，屋宇署收到投訴而懷疑某住宅被罰，按門鈴入屋被拒，便苦無機會進入屋內視察；屋宇署欲向法院申請入屋手令，卻苦無足夠證據說服裁判官頒出手令。屋宇署積壓了很多有關罰房的投訴，但拖拖拉拉，查不出真相，最終不了了之。律政司司長有修例的職責，讓屋宇署有權從速入屋查看，取證後讓建築事務監督頒令把單位回復原狀，但可惜律政司司長至今仍沒有修例。今天，屋宇署面對很多罰房違法行為均束手無策，引致罰房滋生。

6. 在罰房滋生的今天，政府最近訂下新政策，決定不再禁止小業主罰房。發展局局長林鄭月娥最近表示新政策乃基於兩點考慮：第一是社會對較細小住宅有需求；第二是罰房較「板間房」能提供較佳的居所。罰房本是違反「建築物條例」的不法行為，政府把不法的行為合法化，犯了原則

上的錯誤。實際民生效應上，政府容許劊房將帶來可怕的後果。

7. 政府構思在新政策下，所有劊房的工程必須根據「建築物（小型工程）規例」進行，由註冊承建商負責，把工程資料向政府「呈交」便算，毋須建築事務監督預先批准。如此，政府便把確保樓宇結構安全的責任轉嫁給註冊承建商。承建商乃受小業主所聘，由他們去監督僱主，獨立性存疑，監督力度明顯不足。建築事務監督不再參與監督樓宇結構安全，是政府放棄了把關的責任。一旦修改工程令樓宇結構不安全，政府可能仍未察覺，直至出事才知，後果十分可怕。

#### 監督重任 豈可外判？

8. 若政府的劊房合法化政策一旦施行，小業主為求眼前私利，勢把住宅分割後招租以增加收入。一些舊樓，原本單位六百呎，每月可收五千元租，把單位擋為四個小單位，租金便可達每月萬多元，金錢誘因很大。新政策將令一些小業主及一些利益集團大舉劊房，原來每層十個單位，將火速成為五十個小單位。原來可容納一百伙的樓宇，很快便增至五百伙人居住。佔用樓宇人數劇增、電力負荷劇

增、衛生環境轉差、樓宇安全轉危。劊房成風，像洪水般一發不可收拾，屆時政府發現流弊叢生，欲制止已太遲。恐怕有一天，樓宇不勝新增負荷物及連綿滲水夾擊，可能逐一坍塌，釀成巨災。政府屆時可能被逼動用公帑為全港受劊樓宇加固，全體市民亦將受累。

9. 社會上對細小住宅有需求，這並不構成容許大量劊房的理由。政府為滿足市民對較細小住宅的需求，應在批地及規劃用地方面著手，解決市民住屋問題。容許小業主自行劊開現存住宅單位，讓他們聘請註冊承建商動工，讓註冊承建商監督工程，而建築事務監督放手不管，是一項極不負責任的政策。

請發展局及屋宇署派員到會議回應下列問題:-

1. 屋宇署於過去三年在全港已收到有關「劊房」的投訴有多少宗？其中有多少宗已由「建築事務監督」發出了命令著業主把「劊房」還原？有多少宗「建築事務監督」尚未採取行動？
2. 天花滲水問題在香港相當普遍，特別是在廁所、廚房等用水的位置。事實上，水向低流，要根治天花滲水，就必須找出水源，再將之堵截。一般常見的滲漏源頭，有很大機會是來

自樓上住戶的廁所或廚房位置。在新政策下，「劏房」一旦不受禁止，政府將採取什麼步驟，確保受劏單位內大量新增加的水喉不滲水落下一個樓層呢？

3. 滲水可令混凝土爆裂，令鋼筋失去基本保護，容易造成生鏽侵蝕，若情況不斷惡化便可能影響樓宇結構安全。政府打算引入什麼機制讓「劏房」工程能避免大量滲水的出現，避免樓宇結構受侵蝕呢？
4. 於 2009 年 5 月，立法會通過新修訂的「建築物條例」，引入「小型工程監督制度」。在此新條例以前，不論工程大小，只要是對現行樓宇進行改動，即使是於外牆安裝晾衣架或冷氣機支架都必須事先獲得「建築事務監督」批准圖則及書面同意才可以展開工程，又必須委聘認可人士（即根據「建築物條例」註冊的建築師、工程師及測量師）和其他註冊專業人士設計和監督工程，共由註冊承建商進行工程。但對於規模小的工程而言，程序過於繁複，加上監管困難，多年來也無法避免違例建築物出現。

新引入的「小型工程監管制度」，將小型工程及大型建築工程區分，訂明一些規模較小的工程可循簡化的法定程序進行。現時共有 118 項建築工程被納入為小型工程，並按其性質、

複雜程度和安全風險等，分為三個級別，並予以不同的監管制度。

在新制度下，「劏房」一旦被列為「小型工程」，是否「建築事務監督」再無責任去監督「劏房」工程，而「劏房」的質量全交由註冊承建商去監督，而註冊承建商只須「呈交」有關工程給「建築事務監督」便可？

#### 文件提呈

本文件將於 2010 年 12 月 16 日下午舉行油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會上供全體委員討論。



莊永燦

油尖旺區議員

2010 年 12 月 1 日

Buildings Ordinance (Cap. 123)

附件

Order by the Building Authority under section 24(1)

Order No. : [REDACTED]

BD Ref. : [REDACTED]

To : [REDACTED]  
[REDACTED]

Office of the Building Authority  
12/F - 18/F, Pioneer Centre,  
750 Nathan Road, Mongkok,  
Kowloon

26 AUG 2010

Owner(s) of  
the premises at:  
on (Lot Number)

[REDACTED]  
[REDACTED]

It has been brought to my attention that the following building works have been carried out in or at the above premises:

(i) ~~Installation of partition walls~~ and thickening of floor screed.

(The location of the building works described above is shown hatched black on the plan annexed hereto, for the purpose of identification only.)

2. For the said building works:

(a) The building works at Item (i) have exceeded the appropriate limitation of design stresses of the supporting floor slabs contravening ~~Section 4(b) of the Building (Construction) Regulations~~.

3. In exercise of the powers vested in me under section 24(1) of the Buildings Ordinance, I hereby order you to :-

(a) alter the building works at item (i) to such a condition to put an end to the contraventions stated in paragraph 2 above.

Adequate precautionary measures to ensure public safety should be provided prior to and during the course of works.

4. You are required to commence the works ordered by me in paragraph 3 above forthwith and complete such works within 30 days of the date of this order, all to the satisfaction of the Building Authority.

Signed  
(T.C. KAN)  
Senior Structural Engineer  
for Building Authority

c.c. Land Registrar  
Rating and Valuation Department  
SCO/ST

Your attention is drawn to the provisions of sections 24(3), 24(4A) and 33 of the Buildings Ordinance.  
BD 109 (Type b) (Rev. 12/2005)