



# 陳文佑

## 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

### 強烈要求特區政府馬上採取行動

### 嚴懲將必發道及洋松街一帶舊式工廠大廈

### 擅自改作住宅出租的無良業主

本人自 2004 年起便不斷向本委員會提呈文件，要求地政總署及屋宇署等相關部門就上述事情作嚴正處理，並經過傳媒的多番報導，但作為執法單位的官長們卻依然抱著「尊重你的言論自由」、「我係執法者，你唔係」的舊世紀殖民地官僚心態，對於市民的聲音一於少理，反正「多做多錯，不做不錯」，「升官發財，唔開你議員事」，套用我的官場名句「任憑風浪起，穩坐釣魚船」，總之「高薪厚津我照收」，「業主發財是應該」；假若這種官場惡習不改，特區政府民望將會無止境地插水，但可惜的是這批手握執法大權的技術官僚們對於外界批評（包括議會壓力）都全當作耳邊風。本人於去年 10 月 14 日提呈的文件已再次就有關問題提出質詢，但卻也毫無改善。2011 年 2 月中旬，本人也曾見到有地政署人員在洋松街 78 號某些單位外貼紙，不過這些慣性動作卻是一點用處都沒有。

根據壹週刊 2011 年 2 月 24 日的報導，洋松街 78 號一幢沒有電梯的舊式工廠大廈高層某單位被非法更改為 10 多個房間出租，環境極為惡劣，住客們所面對的潛在危險也極高，但為何不見有部門執法（此等情況已存在多年），又為何記者們及區議員都能入內，但執法部門不能？請問是否有人失職？

為了令問題得到有效處理，請向本委員會報告自去年 10 月 14 日至今，各執法單位做了些甚麼跟進工作？早前發出的命令或通知書又是否已有效執行？對於居住於如此惡劣環境的住客，包括社會福利署及房屋署又有否提供有效協助？

上述事宜請屋宇署、地政總署、消防處、房屋署、社會福利署及民政事務總署代表回應。

### 建議

本人強烈要求各政府部門不要再姑息養奸，必須馬上採取有效行動，嚴懲不法，以避免不幸事故發生，保障市民生命財產安全。

### 文件提呈(包括附件)

本文件將於 2011 年 4 月 21 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

2011 年 4 月 6 日

## 壹些事壹些情

樓價租金飛升，沒有能力的，被迫屈住工廠大廈蝸居。

上月底，有人報警指位於大角嘴一住宅單位遭人爆竊，被賊人潛入偷走兩部二手舊式電視機。

警方接報到場調查，駭然發現上址並非住宅，而是一幢達四十多年樓齡的舊工廠，工廠五樓單位廠去樓空後，被人改建成廿多戶板間房，然後以比同區便宜三成的租金吸引住客，於是一班低收入的工人、新移民、獨居老人及道友等便遷到廠房居住。

一宗單純的爆竊案，揭發現今香港，在地產商控制樓市下，邊緣階層如何在廠房板間房內，過着非人的蝸居生活。

上址位於大角嘴洋松街，五層工廠，外牆污漬斑斑、鋼筋外露，不時有石屎剝落。一至三樓只有少數單位被租用作倉庫外，四樓已改裝成乒乓球室，五樓曾經是製衣廠，但如今整層則被人用木板割成幾十戶板間房。由於工廠樓底夠高，單位更凌空加建閣樓；其中一個門口只有一米高，進入時必須彎下身子。

樓下工廠大閘長開，沒有保安，任何人均能進進出出，治安奇差。

兩層樓，全部木製板間房，僅有兩個小型滅火器放在走廊，上面標示已經過期。

## 領綜援 等公屋

每間板間房門外均裝上鐵鎖，拍門沒人應門，終於等到一名老伯從其中一間出來，自稱姓張，七十歲，獨居租住其中一間七十多呎板間房，月租一千三百五十元。

張伯說在該處已住了兩年多，因為毋須按金，只須繳交一個月上期，所以吸引他租住。他每月領取一千二百多元綜援租金津貼，但板間房每月租金一千三百五十元，另加每月約一百元電費，租金津貼根本付不起。

「所以喺我份食用津貼二千五百元裡面撥多兩百幾出來交租，每個月交完租後，衫都唔夠錢買多件，沖涼液、牙膏都唔買，每日都係得七十幾蚊食用，而家買個飯盒都三十幾，得啲雞碎咁多，你話點生活？政府啲官正仆街。」張怒氣沖沖地埋怨起政府援助太少。

他表示，住在該工廠的住客約有廿多戶，因可月租或日租，住客進進出出，都是低收入、失業或領取綜援的單身漢。

「乜人都有，所以個個鎖門，都唔知啲人係做乜？啲人周圍吐痰，丟煙頭垃圾，後樓梯經常有吸毒工具，如果我唔係尿急，要出來用廁所，都全日鎖埋門唔會出來。」張伯說。

## 木虱屎尿為鄰

工廠從後門進入後便是一格多人共用的廁所，門外傳來陣陣屎尿惡臭。昏暗走廊，一地雜物，天花外露的電線殘舊非常，卻被住客用來晾曬還滴着水的衣衫，一旦發生火警，後果將是不堪設想。

張伯指，工廠無人維修，老鼠出沒多，最叫他痛苦的，是木虱。

「我真係冇錢，但如果夏天唔買支滅虱噴霧，真係住唔到人，全身被咬到爛晒，我買兩支滅虱噴霧，用咗我百幾蚊，唯有兩日唔食飯。」張伯帶記者進入他的房

間，一張床，一個櫃、一部舊電視。地上的電飯煲及熱水煲是社工送的，這便是張伯的全部。

其實張伯兩年多前已向政府申請獨居長者公屋，但等了又等，一直未有回覆。

### 兇惡包租婆

正欲向張伯了解詳情時，兩名男子及一名兇神惡煞、自稱收租婆的簡姓女子一衝而上，大聲喝斥記者不要搞事，還趕記者離開。

「我係呢度負責人，呢到事無大小都同我有關。你哋出去，呢度私人地方，你哋唔好搞事。」簡姓婦人喝斥記者立即離開，身後兩名大隻男子更惡形惡相大聲附和。

翻查物業資料，發現該工廠四、五樓單位均由伍福（又名伍時福）持有，五樓連天台是七三年以三十多萬買入，而屋宇署過去三年已最少四度向伍姓業主採取行動，由〇七年底開始，屋宇署陸續發現上址四及五字樓及天台有非法改建、僭建物等，遂曾多次發警告信、清拆令及三度釘契。但記者駭然發現伍福早於一九九四年已逝世，業權在文件上沒有註明轉讓給誰人，只有在一份遺產文件上，指伍福部分資產傳給一名伍大華的男人，相信是他的兒子。

伍大華現居於何文田高尚住宅區，記者多次到上址找他，其工人均指他外遊不在香港。

單位三度被釘契，業主卻一於少理，「疊埋心水」租樓便算，而屋宇署又無權上門趕住客離開，更無法執行清拆令，故政府卻一直沒有任何方法可處理。

### 廠房住宅出租

其實，大角嘴舊式工廠大廈主要在五十年代興建，由於沒有裝置電梯，工廈未能成功轉型作寫字樓，加上日久失修，新式工廈租金現亦只需七至八元一呎，舊式工廠因此自然被淘汰，現今大多人去樓空。

根據《香港物業報告 2010》指出，現時本港本來建作設計為工貿的廠廈，空置率達百分之十，當中百分之五十集中在觀塘、深水埗、大角嘴和葵青等舊區。廠房空置，但乏人買賣，近年隨着樓價和租金不斷向上，廉價住屋需求極大，於是不少業主為了賺錢，約在六年前開始把工廈非法改建成劏房。「呢啲工廠根本唔會有人買，其實業主都係等收購重建，平日與其空置係到，不如租俾人住賺錢，一間房一千幾，三十間一個月三萬，簡直發達。」一名地產經紀指出，工廈早年買入價都是極便宜，租出回報極高，所以業主也懶理政府的釘契，一心一意賺取租金。

油尖旺區區議員陳文佑坦言，區內工廠違規改建情形嚴重：「單係大角嘴呢區，工廈變成住宅的房間都有百幾間，好多住客都係等緊公屋。而家租金昂貴，一間同區細套房都要兩、三千，領取綜援或低收入人士根本租不起，因此呢啲工廠改建成的板間房有市場。」陳文佑說，工廈蝸居族亦將愈來愈多。

### 工廈業主四招對抗政府

屋宇署發言人指，如果發現業主在任何大廈進行違例建築工程（包括加建及改建），可根據《建築物條例》發出清拆命令。如果業主沒有在「清拆命令」所指定的日期前清拆僭建物，屋宇署便會指示政府承建商進行清拆，並於其後向業主悉數追討工程費連監工費。屋宇署亦可根據《建築物條例》向該業主提出檢控。如不遵行法定命令屬刑事罪行，最高刑罰為監禁一年及罰款港幣二十萬。

不過，業主一於少理，並採取以下方法對抗：

1. 工廈業主一般從不露面，不會高調透過地產代理有房出租，只會在報紙上刊

登分類廣告指有房出租，用低租金吸引人租住。業主亦會着住戶不要開門給非住戶，以防被人查出改建。

2. 因為消防處、屋宇署及地政署等政府部門各顧各，沒有任何協調工作。如消防巡查時，如發現防煙門不合規格，只會着業主更換防煙門，就連內裡是非法改建的板間房亦不知，故業主亦一於少理。

3. 因為屋宇署無權入屋，部分業主採用「鎖門不開、釘契不理」的對策，屋宇署亦無符，業主繼續出租工廈劏房圖利。屋宇署發言人證實，業主拒絕清拆僭建物，單位又長期鎖門不開，屋宇署多次派員入屋調查都告失敗。

4. 當地政署介入事件，會派員到單位張貼告示，指地政署人員將會在指定日期到上址調查，此舉又是浪費時間，因住客會收到業主通知走鬼，到時逃過署方調查便可。 #####



大角嘴一幢工廠大廈五樓，全層被業主用木板劏成廿多戶板間房，所住地方環境衛生惡劣，一名自稱負責收租的簡姓女人指該處是私人地方，怒趕記者離開。



上月尾警方接報指一住宅單位遭賊人潛入爆竊舊電視機，才揭發工廠大廈被人劏做板間房，廿多戶人在昏暗的工廠過着非人的蝸居生活。（《蘋果日報》圖片）



工廠內的住客都是邊緣人士，亦不時有道友租住，單位環境惡劣，且清一色家徒四壁。



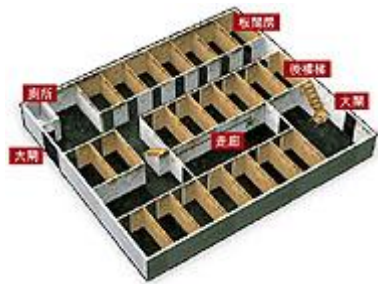
七十多歲（左）的張伯在該廠住了兩年多，他向到訪的議員抱怨自己沒錢，正輪候公屋，只能用每月二千多元租金津貼租住此等環境衛生惡劣的廠廈暫居。



廠房只有一個公用廁所，沒有廚房，住客均在自己單位內煮食，部分人表示用打邊爐的小型 gas 爐，張伯則在地上用電飯煲及熱水器煮食，隨時發生火警。



位於大角嘴洋松街一幢達四十多年樓齡的工廠，廠去樓空後，業主為賺錢把廠房改建成住宅房間。



工廠割成板間房立體圖

廠房設前後門，業主用易燃的木板把單位割成廿多戶，面積最大單位有八十呎，租金由數百至一千三百多元。



採訪當日地政署人員正往上址門外張貼警告信，稱該單位違反多項建築條例，收信人是業主伍福，但伍福早在一九九四年去世。



廠房不但環境惡劣，而且治安奇差，經常有閒雜人等出出入入，有社工想到單位探訪，亦遭單位內的男人驅趕。



入夜後，走廊不時有流浪貓捉老鼠，動物與人類都屈居在這昏暗的廠房內。

