

九龍城區議會 房屋及基礎建設委員會
2015 年 4 月 2 日會議

文件第 25/15 號
有關要求加強巡查工廈，避免造成消防及樓宇安全隱患事宜

就題述文件，屋宇署回應如下：

由於工業樓宇並非設計作住宅用途，不適宜用作居住，對住在這些樓宇內劏房的人士的生命構成高度風險，所以不論是透過大規模行動或是舉報，本署會繼續以取締方式處理工業樓宇內用作住宅用途的劏房。因此，現時住在工業樓宇住用劏房的人士，為保障自己和家人的安全，應儘快遷出。任何人士，亦切勿租住樓宇內違例改裝的分間住宅單位。

本署自 2011 年 4 月起開始推行一項大規模行動，以糾正與分間單位相關的建築工程的違規之處。由 2012 年 4 月起，本署更擴大該項大規模行動，把目標樓宇的數目由每年 150 幢住用／綜合用途樓宇增至 200 幢。工業樓宇住用劏房對佔用人構成的潛在風險甚高。有鑑於此，本署由 2012 年起加強對這些工業樓宇劏房的執法行動，擴大針對分間單位的大規模行動的範圍，把列為目標樓宇的工業樓宇增至每年 30 幢，並由 2014 年 10 月起，把每年的目標工業樓宇提高至 60 幢。於 2014 年，更聯同地政總署同步執行契約條款，致力全面取締作住用用途的工廈「劏房」。

在大規模行動方面，本署會以「風險導向」為原則，特別挑選一些有較高機會出現「劏房」的工業大廈，例如業權分散、位於市區或交通便利的地方，以及曾經有接獲相關投訴或其他部門的轉介的舊式工業大廈，作為目標樓宇，以提高巡查及執法行動的成效。

針對將工業樓宇非法用作住用用途，本署會就違規情況根據《建築物條例》第 25(2)(b)條及第 24(1)條發出法定命令，分別着令中止將工業樓宇用作住用用途及着令拆除相關違例建築工程。如有關命令在規定的限期屆滿後仍未獲遵從，本署會根據《建築物條例》向有關人士提出檢控，並可按規定安排政府承建商進行命令所規定的工程，並於其後向有關人士追討工程費用，另加監督費及附加費。如不遵行有關法定命令屬刑事罪行，又無合理辯解：

- (i) 第 25(2)(b)條最高刑罰為監禁一年及第 5 級罰款(港幣\$50,000)。若違法情況持續，會被加判每日罰款港幣\$5,000。
- (ii) 第 24(1)條最高刑罰為監禁一年及罰款港幣\$200,000。若違法情況持續，會被加判每日罰款港幣\$20,000。

由 2012 年 4 月，本署在九龍城區內巡查 5 幢目標工廠大廈過程中，已就相關的違例建築工程發出 13 張清拆命令及中止更改用途命令。直至 2015 年 2 月底，在上述的大規模行動中，署方對九龍城區目標工廠大廈未有遵從清拆命令及中止更改用途命令的業主一共提出了 14 宗刑事檢控。

對於建築物用途的更改，根據《建築物條例》的規定，如建築物的用途擬有重大更改，有關人士須給予本署事先通知。任何人士如欲更改其建築物的用途，應先諮詢專業人士意見，除了要符合《建築物條例》所訂定的就有關用途而要求的建築設計及建造標準的規定之外，亦須要符合該條例有關更改建築物作其他用途的規定及其他相關法例（例如城市規劃條例）和地契條款。

除大規模行動外，當本署接獲有關工業樓宇更改用途的舉報後，本署會按照現行的執法政策及《建築物條例》跟進，凡本署認為任何建築物的建造令該建築物不適合用作現行或擬作的用途，本署會按情況根據《建築物條例》第 25(2)(b)條及第 24(1)條發出法定命令，禁止將該建築物用作有關用途。如處理僭建物一樣，本署會優先處理對生命及財產構成嚴重威脅或對環境造成嚴重滋擾的更改建築物用途的個案。

屋宇署
2015 年 3 月