

屋宇署署長出席葵青區區議會會議發言稿

(2013 年 11 月 14 日)

屋宇署工作的簡介

屋宇署的職責，主要是根據《建築物條例》的規定，監管私人樓宇及相關建築工程，推廣樓宇安全，為私人樓宇釐定及施行有關安全、衛生及環境方面的建築標準，旨在改善建築環境的質素。

在新建樓宇方面，屋宇署負責審批建築圖則，就建築工程及地盤安全的事宜進行審查，並在新樓宇落成後發出“入伙紙”。在環境質素方面，屋宇署近年亦推行措施，鼓勵發展商在新建樓宇加入環保設施，以推廣環保、創新的樓宇及優質生活空間。屋宇署亦已於 2011 年制訂相關指引，致力推廣可持續建築設計。

在現存樓宇方面，屋宇署會採取執法行動，以減少因違例建築物和廣告招牌造成的危險和滋擾；以及推廣妥善及適時地維修和保養樓宇、排水渠及斜坡。

清拆僭建物行動

在 2011 年以前，屋宇署處理僭建物的執法政策，是針對有迫切危險或新建的僭建物優先取締。此外，過往十多年屋宇署每年都會進行大規模行動，集中處理和大量清拆一些主要位於樓宇外牆有較高風險的僭建物。經過十多年的大規模執法行動，我們相信這些高危的僭建物已大部份拆除。考慮到本港建築物的最新狀況，以及回應社會意見認為要以更嚴厲態度對付僭建物，屋宇署已於 2011 年 4 月 1 日起修訂僭建物執法政策，擴大須優先取締的僭建物的範圍至包括所有

位於樓宇外部包括天台、平台、後巷和天井的僭建物，不論其對公眾安全的風險程度，或是否新建。

1. 天台、平台、天井及後巷僭建物的清拆行動

除處理這類僭建物的舉報外，屋宇署由 2011 年 4 月起，每年都會進行大規模清拆行動，主動派員巡查 500 幢目標樓宇，集中拆除在天台、平台、後巷和天井的僭建物。在這 2011 及 2012 年的行動中，葵青區共有 32 幢目標樓宇。

2. “劊房”大規模行動

針對與“劊房”相關的違規建築工程，屋宇署由 2011 年 4 月 1 日起進行「大規模行動」，每年巡查約 150 幢有“劊房”的樓宇，當發現有違規的劊房工程，如間隔牆封閉走火通道、間隔牆過量令樓宇負荷過重等，便會採取執法行動，矯正違規情況。

2011 年「大規模行動」的目標樓宇有 116 幢。而因應 2011 年底發生的花園街排檔火災，顯示排檔可能為毗鄰舊樓帶來火警的風險，屋宇署在 2012 年的大規模行動中調整了行動的策略，選取了 339 幢毗鄰排檔的舊式商住或住用樓宇為目標樓宇。在 2013 年的大規模行動中，亦選取了 300 幢目標樓宇。此外，由 2012 年起的大規模行動的目標樓宇，每年亦包括 30 幢工業樓宇。直至 2013 年 9 月底，屋宇署已完成巡查 485 幢目標樓宇，共發現有 2,574 個分間單位，並發出 1,336 張清拆令，以矯正違規工程。

在 2011、2012 及 2013 年的行動中，葵青區合共有 17 幢目標樓宇。

3. 新界村屋僭建物的執法工作

為保障公眾安全和遏止村屋僭建物的蔓延，屋宇署一向

有對那些有迫切危險、正在建造或新近建成的僭建物，採取執法行動。

經考慮新界村屋的實際情況和參考市區過去處理僭建物方面的執法經驗後，政府在依循現行法例規範及確保樓宇安全的大前提下，由 2012 年 4 月 1 日起，屋宇署以「分類規管、按序處理」的原則，推行新界村屋僭建物的加強執法策略，包括：採取大規模行動，清拆違例情況嚴重和對樓宇安全具較高潛在風險的現有僭建物（稱為「首輪取締目標」）；為違例情況較輕和對樓宇安全具較低潛在風險的現有僭建物，實施一套申報計劃；以及繼續對構成迫切危險、新建或正在建造的其他僭建物，採取即時執法行動。

屋宇署於 2012 年 4 月 1 日開始進行大規模行動，在新界所有村落逐村巡查，以辨識首輪取締目標並發出清拆令。直至 2013 年 10 月，本署共巡查了 50 條村，檢查了約 9,900 間村屋，並就巡查所發現的首輪取締目標僭建物，發出 175 張清拆命令。

位於葵青區已巡查的村落有藍田村、涌尾村、九華徑村、老屋村、下葵涌村及大王下村，本署已發出 3 張清拆命令。

於 2012 年 4 月 1 日展開的村屋僭建物申報計劃，已於 2012 年 12 月 31 日截止。屋宇署共接獲 18,034 份申報表格，而其中 347 份來自葵青區村屋。村屋業主在申報後須委任一位合資格人士（符合 T2 或以上資格的人士）來驗證構築物的安全，並向屋宇署提交構築物安全報告，然後往後每五年再安排檢測一次，業主便可暫時保留這類僭建物。

樓宇安全

在樓宇安全方面，屋宇署近年推廣的計劃包括“樓宇更

新大行動”、“強制驗樓計劃”、“強制驗窗計劃”，“小型工程監管制度”以及於今年9月2日實施的“違例招牌檢核計劃”。

1. 「樓宇更新大行動」

為改善樓宇安全和增加就業機會，政府於2009年五月開始，聯同香港房屋協會(房協)和市區重建局(市建局)，推行「樓宇更新大行動」的計劃，以提供津貼和技術支援，協助樓齡超過30年的私人樓宇進行維修。

獲批參加這計劃的樓宇，修葺費用八成由計劃資助，資助上限為每戶16000元，餘數則由業主負責。自計劃推出以來，政府連同房協和市建局合共斥資35億元，截至今年9月底，獲准參加此計劃的樓宇有2,817幢，其中1,395幢已完成維修工程，另外有582幢的維修工程亦正在進行。

葵青區共有51幢樓宇獲准參加計劃，其中6幢屬此計劃的第二類別樓宇，由屋宇署負責發出修葺令，6幢當中有4幢由屋宇署代業主進行修葺令所規定的維修工程，然後分別從計劃及業主收回有關費用。截至今年9月底，有3幢第二類別樓宇已完成維修工程。

2. 「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃已於2012年6月30日全面實施，從根源處理樓宇失修的問題。

「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」分別針對樓齡達30年或以上的私人樓宇及樓齡達10年或以上的私人樓宇，屋宇署每年會揀選約2000幢樓齡達30年或以上的私人樓宇同時進行強制驗樓及驗窗，業主須委任註冊檢驗人員檢驗樓宇安全，並委任註冊承建商進行適當維修，驗樓的周期為每10

年一次。另一方面，屋宇署每年會揀選另外約 3800 幢樓齡達十年或以上的私人樓宇只進行強制驗窗，有關業主須委任合資格人士檢查和委任註冊承建商維修大廈窗戶，以確保安全，驗窗的周期則為每 5 年一次。

就實施上述兩項驗樓及驗窗計劃，本署特別成立了「選取目標樓宇諮詢委員會」（以下簡稱「選委會」）專責於每年按季度參考全港各區樓宇數目的比率揀選這些目標樓宇。自開始實施上述兩項計劃至今年 10 月以來，「選委會」共進行了 6 次按季度揀選目標樓宇。其中於葵青區選定了 73 幢同時進行驗樓及驗窗的樓宇，以及另外 272 幢只進行驗窗的樓宇。

而已選定的目標樓宇，本署會向有關樓宇的業主／業主立案法團發出預先知會函件，提早通知業主其樓宇已選定為目標樓宇，讓業主有充分時間準備。

在發出預先知會函件不少於 6 個月後，本署可向目標樓宇的業主發出強制驗樓的法定通知。而強制驗窗計劃則會於預先知會函件發出不少於 2 個月後發出法定通知。

至今年 10 月底，本署於葵青區合共發出 17 張驗樓通知及 3,406 張驗窗通知。

屋宇署將繼續在社區推行各項宣傳活動，以加強市民對兩項計劃的認識，而房協及市建局亦會為目標樓宇的業主提供所需的財政及技術支援。

3. 「小型工程監管制度」

「小型工程監管制度」於 2010 年 12 月 31 日起實施，在此制度下業主只需遵從一些簡化規定，無須事先獲屋宇署批准圖則，只要委任合資格專業人士和註冊承建商便可進行

一些加建、改動或維修的小型工程。有關制度不但可保證小型工程質素，又可讓樓宇業主合法和安全地進行上述小型工程，以減少僭建物。

於 2012 年 10 月 3 日生效的《2012 年建築物(小型工程)(修訂)規例》，已將與分間樓宇單位(俗稱「劏房」)相關的建築工程，納入小型工程監管制度，以加強對分間樓宇單位所涉及的常見工程的規管。這些工程項目包括在逃生樓梯或其防護門廊的圍封部分上開鑿或改動門口；在樓宇單位內豎設用磚建造的非承重牆及鋪設實心地台。

4. 「違例招牌檢核計劃」

屋宇署一直有就違例招牌採取執法行動，但鑑於大部分違例招牌都正在由商戶使用，對維持本地的商業活動和香港的繁榮有一定幫助及有其存在價值。有見及此，《建築物條例》及《建築物(小型工程)規例》已作出修訂，引入「違例招牌檢核計劃」，以加強現存違例招牌的安全。該計劃於今年 9 月 2 日全面實施。

根據「違例招牌檢核計劃」的規定，一些規模較小及潛在風險較低的現存違例招牌，在建築專業人士及/或註冊承建商進行檢查、鞏固(如有需要)及向屋宇署核證其結構安全後，有關招牌便可以繼續保留使用。往後每隔五年須再重新進行安全檢核，以確保招牌安全。

「違例招牌檢核計劃」是一項自願參與的計劃，但屋宇署會逐步加強執法，取締不參與或不合資格參與是項檢核計劃的違例招牌。一經發出違例招牌清拆命令，則不論有關招牌原本是否合資格進行檢核，該招牌都不能進行檢核，屋宇署會繼續執行清拆行動。因此，招牌擁有人宜盡快為其招牌安排檢核，這樣一方面能提高招牌的安全，亦可避免在拆除招牌時業務受到影響。

為配合計劃，屋宇署已展開大規模的宣傳和公眾教育活動，包括安排予業界及公眾的簡介會，發出新聞專刊，向公眾派發介紹違例招牌檢核計劃的小冊子，及印備技術指引和作業備考，以供建築專業人士及註冊承建商參考。本署亦設立了諮詢服務，為招牌擁有人、小型工程從業員和其他持分者提供技術意見及解答問題。

屋宇署

2013年11月