

屋宇署署長出席 西貢區議會

2022年5月3日

屋宇署署長
余寶美 太平紳士





屋宇署的職責

- 根據《建築物條例》的規定，監管私人樓宇及相關建築工程
- 為私人樓宇釐定及施行安全、衛生及環境方面的建築標準，旨在改善建築環境的質素
- 推廣樓宇安全

新建樓宇

- 審批建築圖則
- 審查建築工程及地盤安全事宜
- 在新樓宇落成後發出“入伙紙”
- 推廣可持續建築設計



新建樓宇的未來挑戰

- 簡化及加快審批圖則
- 加強監管建築安全及樓宇質素
- 處理新增西九文化區、東九龍、啟德發展區、市區重建、機場第三跑道及過渡性房屋等

現存樓宇

- 約 44 200 幢 (截至2021年年底)
- 樓宇安全問題 (老化、失修、僭建物等)

2001年開始執行樓宇安全及 適時維修策略－主要執法工作

- 拆除／糾正超過 **660 000** 個僭建物
- 清拆超過 **41 000** 個危險／棄置招牌
- 修葺超過 **22 000** 幢失修樓宇
(截至2022年3月)



多管齊下打擊僭建物

(1) 執法

- 遏止新建僭建物
- 逐步減少現有僭建物的數目



執法工作個案甲（大規模行動）



執法工作個案乙（大規模行動）

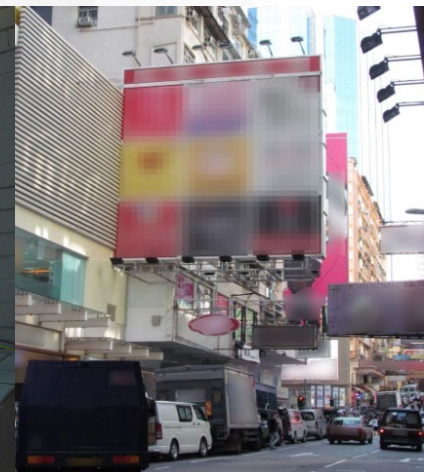


處理未獲遵從清拆令的積壓僭建物個案

- 成立專責小組清理積壓個案
- 加強檢控未履行清拆令的有關業主
- 提供適切的協助

對僭建物的執法政策

- 對生命財產明顯構成威脅或迫切危險；
- 新建或建造中；
- 在樓宇外部（天台、平台、天井、後巷或從外牆伸出的僭建物）；
- 在樓宇內部並對生命財產構成威脅或迫切危險；
- 造成嚴重危害健康或對環境滋擾；
- 大型的獨立僭建物；
- 大規模行動所涵蓋的特定類型的僭建物；及
- 在採用環保設計並獲豁免計入總樓面面積的樓宇部分出現的僭建物。



大規模行動（1）－清拆天台、平台、天井及後巷僭建物

天台、平台、天井及後巷僭建物的清拆行動	目標樓宇數目	發出的法定命令數目	已獲遵從的命令數目
西貢區	18	40	40

截至2022年3月

大規模行動（2）— 糾正違例“劏房”

- 截至2022年3月，暫無西貢區目標樓宇

**分間樓宇單位
不可不知**



分間樓宇單位，俗稱「劏房」，一般是指在建築物原經批准的圖則上顯示的一個樓宇單位，被分間成兩個或以上的獨立房間。

相關的工程通常涉及拆掉原先的非結構性間隔牆、加設新的非結構性間隔牆、裝置新的廁所及廚房、改動或加設內部排水系統、加厚地台以埋置新設或經改動的排水渠管、裝置額外門口或通風開口等。



**認識違例
分間樓宇單位
的危機**



分間樓宇單位俗稱「劏房」，一般指在原先經批准的圖則上所顯示的一個樓宇單位被分間成兩個或以上的獨立房間。若分間單位相關的建築工程是在違反《建築物條例》的規定的情況下進行，這些違例建築工程可能會影響樓宇的質料或結構安全，危及住戶的生命和財產。

若你是分間單位的住戶，或打算租住分間單位，便應認識分間單位違反《建築物條例》的欠妥之處，從而選擇安全而合規的住用單位。



新界村屋僭建物加強執法策略

- 保障建築及公眾安全
- 依法辦事
- 分類規管
- 按序處理



新界村屋僭建物的執法工作



1) 逐條鄉村勘察新界村屋僭建物的大規模行動 (2012年4月展開)

	西貢區
已完成巡查的鄉村數目	40 (52%)
已完成勘察的村屋數目	6 965
發出清拆令的數目	248

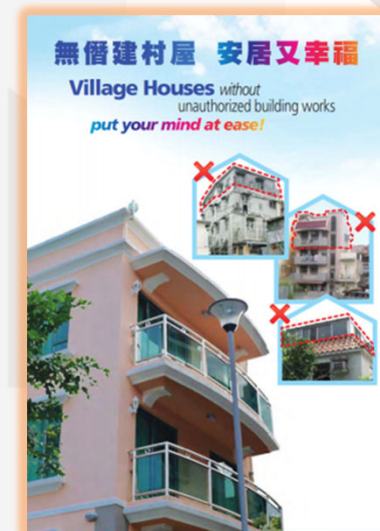
2) 處理新界村屋僭建物(除大規模行動外所發出的清拆令)(2012年4月展開)

	西貢區
發出清拆令的數目	365

3) 村屋僭建物申報計劃 (2012年4月12日至 2012年12月31日)

	西貢區
已接獲申報表格數目	2 232

截至2022年2月



多管齊下打擊僭建物

(2) 支援及協助業主

- 技術支援
- 設立駐屋宇署社工支援隊提供服務
- 提供低息貸款



多管齊下打擊僭建物

(3) 公眾教育

- 公眾教育和宣傳活動，以培養樓宇安全文化





提升樓宇安全

- 強制驗樓及驗窗計劃
- 樓宇更新大行動（OBB）
- 小型工程監管制度
- 樓宇滲水調查
- 視察大廈外牆排水系統計劃
- 樓宇排水系統維修資助計劃



強制驗樓及強制驗窗計劃

- 2012年6月30日全面實施
- 預防勝於治療的理念，從根源解決樓宇失修問題

	強制驗樓計劃	強制驗窗計劃
目標樓宇樓齡	30 年或以上	10 年或以上
檢驗項目	公用部分和外牆 (包括伸出物、招牌)	所有窗戶
服務提供者	註冊檢驗人員	合資格人士



作業守則 2012
強制驗樓計劃及強制驗窗計劃



強制驗樓及強制驗窗計劃

對業主的支援:

- 舉辦簡介會
- 樓宇復修綜合支援計劃（市區重建局）
- 技術諮詢服務
- 流動應用程式



		強制驗樓	強制驗窗
西貢區	目標樓宇數目	33	141
	已發出法定通知的數目	125	9 818
	已遵從 / 撤銷的通知數目	69	9 255

截至2022年3月





樓宇更新大行動 2.0

- 60億元撥款
- 可惠及 5 000 幢樓宇
- 風險為本：針對高齡樓宇
- 目標為本：符合強制驗樓計劃
- 協助有需要人士：
 - ✓ 自住業主
 - ✓ 符合平均應課差餉租值的上限
- 市區重建局為管理機構
- 於2018年7月開始推行

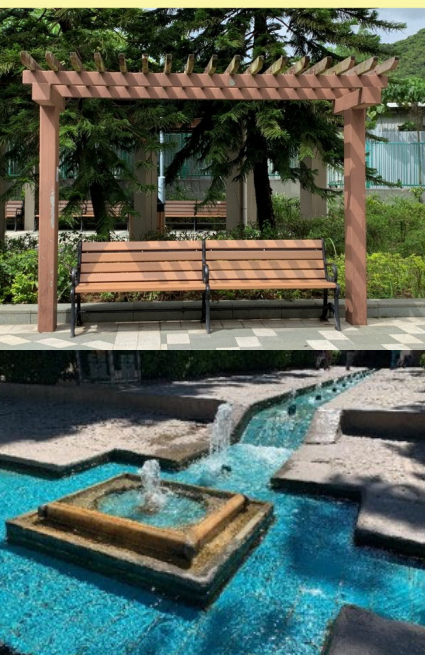
	第一類別	第二類別	總計
西貢區	1	0	1

截至2022年3月

小型工程監管制度

- 2010年12月31日實施
- 無須事先獲屋宇署批准圖則
- 為業主提供合法、簡易、安全及方便的途徑，進行小型建築工程
- 檢核計劃
- 流動應用程式
- 截至2022年3月，至今已接獲超過122萬份小型工程文件





2020年建築物 (小型工程) (修訂) 規例

- 2020年9月1日生效
- 「小型工程」：由126項增加至 187 項
- 指定豁免工程：由15項增加至 30 項
- 新項目包括安裝綠化設施，如花槽、水池、噴泉、花棚，栽種植物用的金屬架、可收合的遮篷、修葺或更換幕牆等



《小型適意設施檢核計劃》

- 2021年9月1日推出
- 於2020年9月1日前豎設的 21 項小型適意設施，包括於用於支承無線電通訊站的構築物、實心圍牆、網欄或金屬欄杆、可收合遮篷、支柱等
- 另設《家居小型工程檢核計劃》（2010年12月31日）及《招牌檢核計劃》（2013年9月2日）

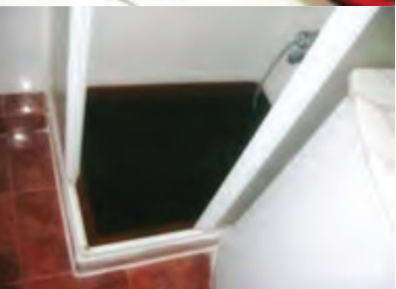


樓宇滲水

- 2021年西貢區接獲滲水投訴個案約1 700宗
- 屬樓宇管理和保養問題
- 當滲水問題造成公眾衛生滋擾、影響樓宇結構安全或浪費供水，政府可介入
- 聯合辦事處於2006年成立，由食物環境衛生署及屋宇署組成
- 確定滲水源頭後，根據《公眾衛生及市政條例》向有關人士發出「妨擾事故通知」

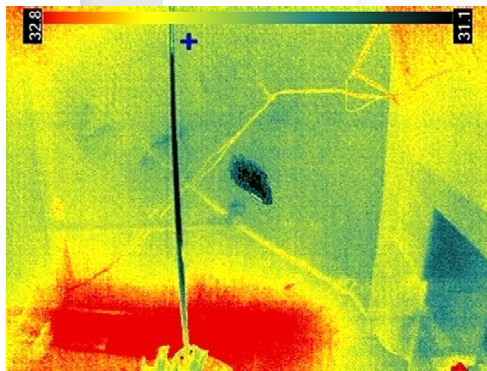
樓宇滲水

- 淘汰方式、非破壞性測試
- 傳統測試
 - 濕度儀量度濕度數值、排水管色水測試、地台蓄水測試、牆壁灑水測試、供水喉管反向壓力測試
 - 直接有效，能確切找出滲水源頭
- 新測試技術
 - 成功率高於傳統測試方法
 - 局限性（例如天花有混凝土剝落、表面不平或鋪設了瓷磚飾面、受喉管或其他設施阻礙）



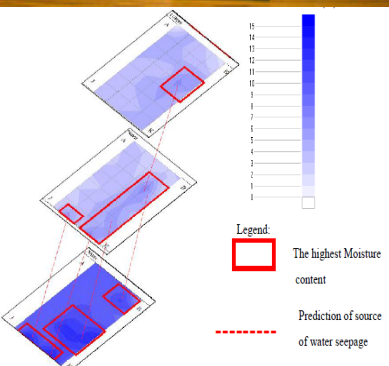
紅外線熱成像分析

- 以紅外線探測儀測試一些肉眼不能察覺的滲水位置
- 檢測滲水位置表面溫度差異，以評估表面濕度及範圍
- 含水份位置的溫度會比建築物料低，會呈現藍色



微波斷層掃描

- 探測混凝土樓板內反映濕度的數據，從而推斷滲水源頭
- 所探得的讀數越高(在微波濕度分佈圖中較深藍色)，表示該位置的相對濕度越高



提升成效和效率

- 近年的改善措施
 - 設立地區聯合辦公室
 - ✓ 加強內部溝通、精簡工作流程
 - 應用新科技
 - ✓ 自2018年6月推行試點地區，至今年3月共有12個試點地區（包括西貢區[2021年3月開始]）
 - 水務署更早階段介入
 - 定期公布調查滲水舉報個案實際表現



巡查樓齡60年或以上的住用 及綜合用途樓宇

- 因應2020年11月油麻地火災揭示的風險，屋宇署聯同消防署於2020年11月23日展開一次性的特別行動
- 巡查約2 800幢樓齡60年或以上的住用及綜合用途（由單一家庭佔用的樓宇除外）目標樓宇的公用逃生途徑狀況
- 巡查行動於2020年年底大致完成，按「風險為本」採取報法行動
- 西貢區並沒有樓宇被納入是次特別行動的目標樓宇

排水渠管維修
What you need
to know about 你要知
drainage pipe maintenance



渠管健康
HEALTHY DRAINS



視察大廈外牆排水系統計劃

- 一次性特別計劃
- 約2萬幢樓高三層以上住用或綜合用途私人樓宇的外牆排水系統
- 派發宣傳單張

地區	已完成視察目標樓宇	已完成審核視察報告	已發出渠務修葺令的樓宇數目	已發出渠務修葺令數目
西貢區	481 (100%)	296 (62%)	20	50

截至2022年3月



樓宇排水系統維修資助計劃



- 伙拍市區重建局於2021年5月展開
- 協助業主勘測及維修樓宇公用排水系統
- 預期5年內惠及超過 3 000幢老舊私人樓宇的業主
- 目標樓宇：
 - 樓齡達40年或以上的住宅或綜合用途樓宇（受《建築物條例》規管）
 - 住用單位平均應課差餉租值較低
 - 第一類別 – 自行籌組維修工程的合資格樓宇
 - 第二類別 – 屋宇署按風險介入未能籌組維修工程的合資格樓宇，如「三無大廈」
- 截至2022年3月，暫未有西貢區樓宇受惠

新科技的應用

- 於2021年引入航拍機，於新界村屋或斜坡範圍使用
- 29位已受訓及合資格機師



新科技的應用

- 勘察新界村屋僭建物
- 視察斜坡或擋土牆
- 試驗檢測外牆渠管





新科技的應用

➤ 應用人工智能技術



航拍機進行外牆渠管檢測



以垂吊拍攝方式進行外牆渠管檢測

屋宇署未來的挑戰

- 優化現行法例及建築物的設計標準
- 繼續改善現有樓宇的安全及衛生狀況
- 積極推動強制驗樓和驗窗的工作
- 善用資源、簡化工作流程



總結

- 加強公眾教育及宣傳，傳遞樓宇安全信息，培養樓宇業主及持份者適時維修及樓宇安全文化
- 與伙伴機構研究加強向有需要樓宇業主的支援及協助
- 繼續採取執法行動，以加強阻嚇作用



謝謝

