屋宇署
BUILDINGS DEPARTMENT

YOUR REF 來函檔號：
OUR REF 本署檔號：
FAX 圖文傳真： 3162 0799
TEL 電話： 3162 0800
www.bd.gov.hk

深水埗區議會秘書處
張晶女士
(電郵: jenny_c_cheung@had.gov.hk)

張女士：

深水埗區議會
關注深水埗劏房消防安全問題

就深水埗區議會對上述討論事項，屋宇署就樓宇安全方面的回應如下：

(一) 目前深水埗和全港的劏房統計數字

屋宇署並沒有全港及分區的分間樓宇單位[1]統計數字。

(二) 針對劏房的結構以及消防安全問題，有關當局採取之措施

屋宇署採取多管齊下的措施，從立法、執法、以及宣傳和公眾教育幾方面解決與分間樓宇單位有關的樓宇安全問題：

(i)從立法方面，自 2012 年 10 月 3 日，分間樓宇單位常見的工程，包括豎設用磚建造的非承重牆、鋪設實心樓面地台、或豎設／改動地底以上的排水渠已納入《建築物條例》下的「小型工程監管制度」。換言之，業主必須委任訂明註冊承建商及(如有須要)訂明建築專業人士，透過簡單而有效的程序施工，提升這些建築工程的質素和樓宇安全。

(ii) 政府的政策是要確保分間樓宇單位的安全，而非作全面取締。根據現行對住用/綜合用途樓宇內分間樓宇單位相關違例建築工程的執法政策，屋宇署會優先取締以下對生命財產明顯構成威脅或迫切危險，以及引致嚴重危害健康或環境滋擾的違規之處:

註 1: 分間樓宇單位(俗稱「劏房」)，一般是指在建築物原先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。

- 構成迫切消防安全威脅(如拆除該單位的耐火門或防火牆、阻礙逃生途徑等);
- 過量豎設間隔牆及/或加厚地台令樓板負荷過重;
- 滲水引致嚴重結構損毀及/或造成嚴重健康威脅或環境滋擾。

(iii) 屋宇署除了積極處理市民對違例分間樓宇單位的舉報外，自 2011 年 4 月展開了一項大規模行動，巡查有分間樓宇單位的目標住用／綜合用途樓宇 ，有秩序和有系統地對與分間樓宇單位相關的違規之處採取執法行動。一般而言，這些違規的建築工程都能透過進行糾正或改善工程得以消除。

(iv) 根據《建築物條例》，任何人士無合理辯解而沒有遵從清拆令，即屬違法。一經定罪，可處最高刑罰為港幣$200,000 及監禁一年。假如有關人士仍不遵從命令辦理，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。

(v) 在公眾教育和宣傳方面，屋宇署透過不同渠道，包括在公共交通工具上刊登廣告、小冊子、電視宣傳短片、電台宣傳聲帶、巡迴展覽、以及小型工程監管制度流動應用程式「小型工程錦囊」等，加強教育公眾分間樓宇單位工程的常見違規之處及潛在風險，而且在進行工程時要委任相關專業人士和註冊承建商。屋宇署亦透過講座及研討會，向物業管理人員及業界講解分間樓宇單位的潛在問題、有關《建築物條例》的要點及相關法律責任。另外屋宇署定期舉辦「樓宇安全證書」課程供私人樓宇業主、住客、業主立案法團成員、業主委員會委員及互助委員會委員報讀，該課程包括分間樓宇單位的樓宇及消防安全問題。

(三) 消防處和屋宇署就區內劏房之巡查情況

屋宇署透過處理市民及其他政府部門的舉報，以及自 2011 年起進行大規模行動，針對違規分間樓宇單位採取執法行動。

在 2016 年內，屋宇署共處理 254 宗與深水埗區分間樓宇單位有關的舉報。另就大規模行動，截至 2016 年底，屋宇署共巡查了深水埗區 256 幢目標樓宇，共發出 757 張法定命令。

(四) 針對有潛在危險的劏房，當局採取之處理及跟進措施

根據《建築物條例》（第 123 章）（《條例》），除《條例》所界定的豁免工程和「小型工程監管制度」下的指定小型工程項目外，所有建築工程在展開前，必須事先獲得建築事務監督的批准及同意。否則，不論工程規模大小，均屬僭建物，而屋宇署亦可採取執法行動。

由於僭建物的數量龐大，屋宇署在有效運用資源的前提下須以風險為本的原則釐定執法的優先次序，確保樓宇和公眾安全。具體而言，對須予以取締類別的僭建物發出清拆令，要求有關業主在指定期限內清拆僭建物，並把清拆令在土地註冊處註冊。如業主沒有在指定期限內清拆僭建物，屋宇署可代該業主進行清拆工程，並向他們追收有關費用。此外，屋宇署亦可向有關業主提出檢控。

本署高級屋宇測量師黃慧雯女士將會出席深水埗區議會 2017 年 3 月 7 日的會議，解答有關事宜。如有任何疑問，請致電 3162 0811 與黃女士聯絡。

建築事務監督

(總屋宇測量師 張玉清 代行)

2017 年 3 月 1 日