

附件

屋宇署署長出席沙田區議會

2016年9月22日

屋宇署署長
許少偉

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
- 推廣樓宇安全

屋宇署的人手 (截至2016年8月)

- 專業人員

屋宇測量師，結構工程師 約**620**名

- 技術人員

測量主任，技術主任 約**620**名

- 一般職系人員

約**580**名

總數

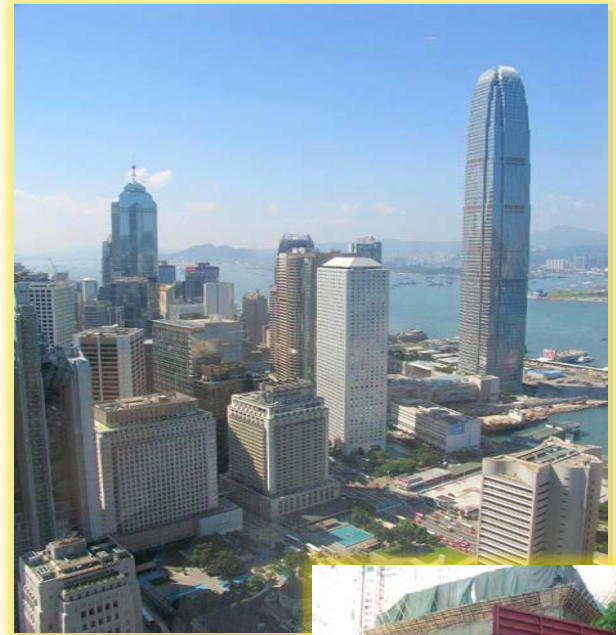
約 **1 820**名

- 非公務員合約人員

約**210**名

新建樓宇

- 審批建築圖則
- 就建築工程及地盤安全的事宜進行審查
- 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

- 加快審批圖則
- 加強監管建築安全及樓宇質素
- 新發展帶來的工作量 – 西九文化區、東九龍、啟德發展區、市區重建等



現存樓宇

- 約42 500 幢
- 不少有老化、失修情況
- 樓宇安全問題
- 僭建物情況仍然嚴重

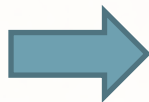
2001年開始執行樓宇安全及 適時維修策略以來的部份執法工作

- 拆除超過 **500 000** 個僭建物
- 清拆 **5 400** 幢單梯樓宇的天台僭建物
- 清拆超過 **30 000** 個危險/棄置招牌
- 修葺約 **14 000**幢失修樓宇

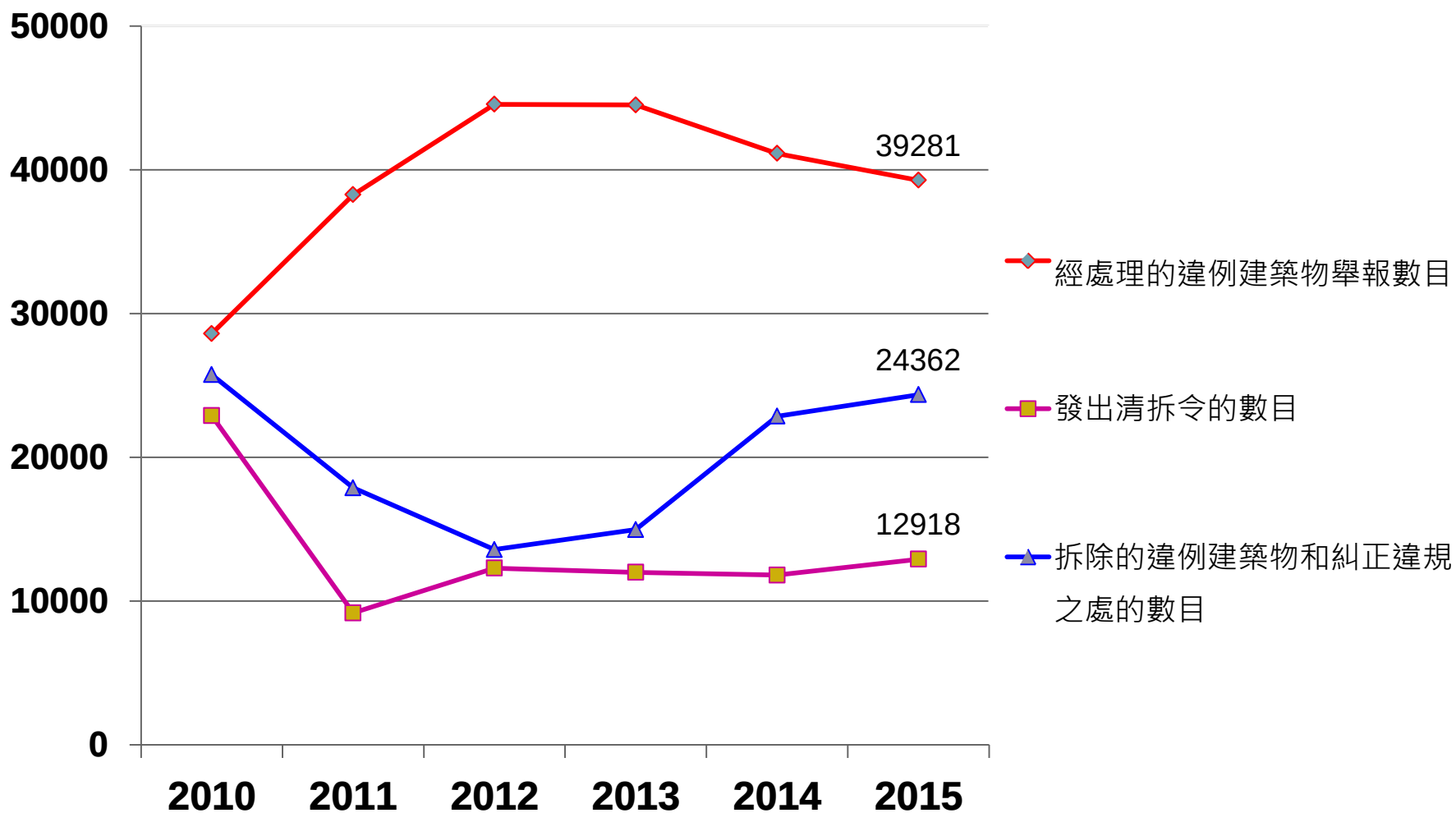
執法工作例子...



執法工作例子...



僭建物處理數字



打擊僭建

- 遏止新違建工程
- 減少現有違建工程的數目
- 透過教育和宣傳，提高市民的意識

處理未獲遵從清拆令的 積壓個案

- 成立專責小組清理積壓個案
- 加強檢控未履行法定命令的有關業主

清拆僭建物的執法工作

- 天台、平台、天井及後巷僭建物
- 違規“劏房”
- 新界村屋僭建物
- 新界私人農地僭建物
- 違例/危險/棄置招牌



天台、平台、天井及後巷僭建物的清拆行動

天台、平台、天井及後巷僭建物的清拆行動		總計
全港	目標樓宇數目	2 600
	已發出清拆令的樓宇數目	1 446
沙田區	目標樓宇樓目	63
	已發出清拆令的樓宇數目	49

截至2016年7月

處理違規“劏房”大規模行動

處理違規“劏房”大規模行動		總計
全港	目標樓宇數目	1 383 (包括118幢工業大廈)
	發出法定命令的數目	2 023
沙田區	目標樓宇數目	19 (包括5幢工業大廈)
	發出法定命令的數目	21

截至2016年7月

新界村屋僭建物的執法工作

1) 處理新界村屋僭建物的大規模行動(2012年4月展開)

	全港	沙田區
已完成巡查的鄉村數目	100	12 ^{註1}
已完成勘察的村屋數目	23 578	1 972
發出清拆令的數目	736	52

截至2016年7月

註1：位於沙田區已巡查的村落有上禾輦、大圍、下禾輦、落路下、赤坭坪、火炭、田心、插桅杆、大藍寮、烏溪沙、小瀝源及銅鑼灣

2) 村屋僭建物申報計劃 (1.4.12- 31.12.12)

	全港	沙田區
已接獲申報表格數目	18 034	1 757 (10%)

違例/危險/棄置招牌的執法工作

1) 清拆大型違例招牌的大規模行動

2) 清拆危險/棄置招牌

3) 違例招牌檢核計劃

- 自願性質
- 適用於一些規模較小及潛在風險較低的現存違例招牌
- 需為招牌進行檢查、鞏固及核證其結構安全，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



推廣樓宇安全

- 樓宇更新大行動 (OBB)
- 小型工程監管制度
- 強制驗樓及驗窗計劃

樓宇更新大行動

- 2009年5月開始推行
- 屋宇署、香港房屋協會及市區重建局
- 協助樓齡超過30年的私人樓宇進行維修
- 斥資35億元
- 受惠於「樓宇更新大行動」的樓宇數目

	第一類別	第二類別	總計
全港	1 559	1 472	3 031
沙田區	9	1	10

截至2016年7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，進行小型工程，合共126項「小型工程」
- 檢核計劃
- 截至2016年6月，已接獲超過480,000宗小型工程申請



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



強制驗樓及強制驗窗計劃

		同時進行 驗樓及驗窗	只進行驗窗
全 港	已選定的目標樓宇數目	4 193	4 254
	已發出的通知數目	44 852(驗樓通知) 125 136(驗窗通知)	265 948(驗窗通知)
沙 田 區	已選定的目標樓宇數目	76	174
	已發出的通知數目	591(驗樓通知) 2 881(驗窗通知)	20 177(驗窗通知)

截至2016年7月

強制驗樓及強制驗窗計劃

對業主的支援

- 定期在各區舉辦簡介會
- 強制驗樓資助計劃
- 樓宇維修綜合支援計劃
- 技術諮詢服務 (房協及市建局)



樓宇滲水

- 屬樓宇管理和保養問題
- 當滲水問題造成公眾衛生滋擾、影响樓宇結構安全或浪費食水，政府可行使有關法例賦予的權力介入處理個案
- 聯合辦事處於2006年成立，由食物環境衛生署及屋宇署組成
- 屋宇署人員的角色是協助找出滲水源頭
- 確証滲水源頭後，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

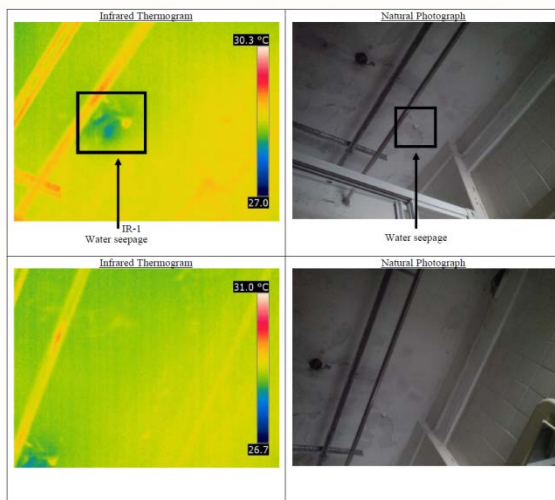
- 非破壞性測試
- 傳統測試
 - 濕度水平量度、色水測試、蓄水測試、反向壓力測試
 - 直接有效，能確切找出滲水源頭
- 較新探測儀器
 - 紅外線探測儀和微波探測儀
 - 2013年開始以試用形式使用
 - 協助了解濕度的情況
 - 無法直接找出滲水源頭
 - 費用較高



微波探測儀

紅外線探測儀

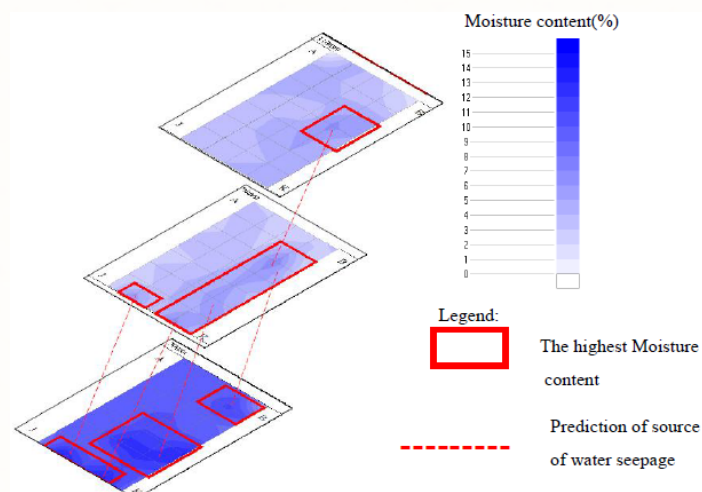
- 掃描測量表面溫差
- 間接地評估表面濕度



紅外線造影

微波探測儀

- 利用微波頻譜中特定頻率
- 探測滲漏水分佈情況



微波濕度立體造型

- 協助了解濕度的情況
- 提升機會找出滲水源頭

樓宇滲水

	2014		2015	
接獲的舉報數目	27 896		29 617	
已處理的舉報數目	22 056	(100%)	25 093	(100%)
● 甄別為不予調查的個案 ^{註1}	10 961	(50%)	12 000	(48%)
● 完成調查的個案	11 095	(50%)	13 093	(52%)
- 調查期間滲水情況停止	4 146	(19%)	4 920	(20%)
- 找出滲水源頭	4 816	(22%)	4 679	(19%)
- 未能找出滲水源頭並終止調查	2 133	(9%)	3 494	(13%)
根據《公眾衛生及市政條例》 發出「妨擾事故通知」的數目	4 700		4 988	

註1：有些個案不在聯辦處可根據法定權限採取跟進行動的範圍內，包括缺乏理據的個案和舉報人撤回的個案，因此不會予以調查。

提升成效和效率

- 聯合辦事處已實行多項措施，包括
 - 擬定調查工作的內部指引
 - 制訂指標以監察調查工作的進度
- 已委託顧問進行研究，檢視可查證樓宇滲水源頭的最新科技方法
- 聯辦處的運作恆常化 (2014-2016年)

屋宇署未來的挑戰

- 優化現行法例及設計標準
- 繼續改善現有建築物的安全及衛生狀況
- 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

- 市民舉報僭建物數字持續上升，反映他們日益重視樓宇安全問題
- 加強教育及宣傳，向樓宇業主灌輸適時維修樓宇的文化
- 與伙伴機構研究加強對有需要樓宇業主的支援及協助
- 對不願意清拆僭建物的業主或不願意安排樓宇維修的業主採取適當的執法行動，確保樓宇及公眾安全

謝謝



努力不懈 突破目標

We Go the Extra Mile