

# 屋宇署署長出席屯門區議會會議發言稿

(2013 年 5 月 7 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。在這行動中，屯門區有 27 幢目標樓宇。

## 2. “劏房”大規模行動

針對與“劏房”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“劏房”的樓宇，當發現有違規的劏房工程，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。

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，屋宇署已調整了行動的策略。在 2012 年的大規模行動中，選取了 339 幢毗鄰排檔的舊式商住或住用樓宇為目標樓宇。此外，由 2012 年起的大規模行動的目標樓宇，亦包括 30 幢工業樓宇。直至 2013 年 3 月，屋宇署已完成巡查 485 幢目標樓宇，共發現有 2,587 個分間單位，並發出 1,238 張清拆令，以矯正違規工程。

在 2011 年及 2012 年的行動中，屯門區合共有 6 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對生命財產明顯構成迫切危險及正在施工的違例建築工程，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 3 月，本署共巡查了 17 條村，檢查了約 4,700 間村屋，並就巡查所發現的首輪取締目標僭建物，發出 122 張清拆命令。位於屯門區已巡查的村落**青磚圍**，**龍鼓灘**，本署已發出 19 張清拆命令。

於 2012 年 4 月 1 日展開的僭建物申報計劃，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 1,445 份來自屯門區村屋。村屋業主在申報後六個月內要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。

## 樓宇維修方面

在樓宇維修方面，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”，以及“小型工程監管制度”。

### 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 2 月底，此計劃已協助 1995 幢舊樓業主進行樓宇維修。屯門區共有 13 幢樓宇受惠。

## 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，並作出適當維修，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維修大廈窗戶，以確保安全，驗窗的周期則為每 5 年一次。

每年我們會分四季揀選這些目標樓宇，直至今年 3 月，3 個季度於屯門區揀選了 20 幢須同時進行驗樓及驗窗的樓宇，另揀選了 207 幢只須進行驗窗的樓宇。而被揀選的目標樓宇，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大約 6 個月後，本署會向目標樓宇的業主發出法定通知。而強制驗窗計劃則會於預先知會函件

發出 1 至 2 個月後發出法定通知。

就選定為第一季的目標樓宇，有關的強制驗窗及強制驗樓的法定通知已分別於 2012 尾及 2013 年初開始陸續發出。

為配合計劃，屋宇署在社區推行各項宣傳活動，以加強市民對兩項計劃的認識，而香港房屋協會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，只要聘請合資格專業人士和註冊承建商便可進行一些加建、改建或維修的小型工程。有關制度不但可保證小型工程質素，又可以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以加厚樓宇單位內的樓板等。

屋宇署

2013 年 4 月