

致： 2012-2015 年度油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會

討論文件

關注樓宇「劏房」建築工程所產生的安全問題

引言：

1. 香港是塊彈丸之地，近年人口劇增，通貨膨脹，租金飆升，居民輪候公屋單位進度緩慢，於是一些低收入人士、新移民、獨居長者等租住俗稱“劏房的單位”。
2. 近年，一些舊樓業主將單位分間為數個劏房出租，每一被劏的房間細小，大約數十呎至百餘呎不等。透過「劏房」建築工程，劏房單位業主在單位內製造了狹窄消防走火通道，違反了《建築物條例》。如果一旦發生火警，消防走火通道不足以疏散住戶，傷亡便嚴重。再者，由於被劏後的樓宇單位伙數大增，劏房單位業主擅自更改電錶，把原本只供應一伙的電力，分配給各個被劏小單位，整幢樓宇電力超出負荷，產生電線短路危機，易招火災。此外，為了供給每一小單位排污設施，排污渠喉滿佈樓宇單位內，對渠喉質量政府全無監管，滲水導致樓宇結構不斷被侵蝕，日久可能引致樓宇坍塌。
3. 2011 年 11 月旺角花園街發生四級大火，奪去九條性命，起火原因尚在調查中，但當日火勢蔓延急劇，與花園街的舊樓內劏房密集及電線密佈有密切關係。
4. 2012 年 8 月 24 日旺角荔枝角道 78 至 84 號勝興樓發生火災，起火單位位於一樓，被劏成四個劏房。據報導，該單位內的劏房電線短路起火，火舌沿電線蔓延，燒爆電箱，引起連串爆炸。消防員接報進入火場灌救，即時疏散居民落街，七名被困人士幸得消防員帶領下離開大廈。一小時後火警被撲熄，一男五女(25 至 77 歲)居民因吸入濃煙不適送院。今次，火災未禍及人命，但起火單位付諸一炬，全屋熏黑，電箱燒至變形，走廊亦被波及。由於起火單位被分間為劏房，消防處遂轉介屋宇署跟進。據悉，勝興樓樓高 14 層，低層多個單位都被分間成劏房出租。該幢大廈業主在 2007 年曾收到屋宇署通知，指平台上有違規僭建物，由於屋宇署認為沒有即時危險，故此政府並沒有頒下清拆令。

提問及要求：

- (1) 根據《建築物條例》(第 123 章)第 22 條，屋宇署人員可進入個別處所，並可在有需要時，在有警務人員在場的情況下，破門進入有關處所，主要目的是檢查樓宇及單位的安全情況，例如：
 - (a) 確定任何建築物或構築物是否構成危險或可變得危險；及
 - (b) 檢查或測試任何排水工程或排水系統等等。請問過去 6 個月屋宇署有否引用該條例而入屋檢查「劏房」的安全情況呢？
- (2) 過去半年，政府接獲市民有關「劏房」的舉報及投訴，共有多少宗？由 2011 年 4 月 1 日屋宇署展開一項大規模行動，打算在每年對全港 150 幢目標樓宇進行巡查，以處理有關「劏房」建築工程的可能違規之處，請問該行動進展如何？
- (3) 請政府透露油尖旺區內一共存在有多少個劏房？

- (4) 在現行政策下（「建築事務監督」毋需事先批准，及屋宇署容許「劊房」建築工程進行及完結），舊樓業主大舉進行「劊房」建築工程，大量樓宇被劊，住宅單位數目增加急劇，政府有否考慮嚴格監管「劊房」建築工程，只讓達致安全標準的「劊房」存在呢？
- (5) 屋宇署會怎樣監管「劊房」建築工程，確保工程符合法例，確保電力負荷達致安全標準，確保消防走火通道達致安全標準，並確保居住者生命安全？

文件提呈

本文件提呈於 2012 年 9 月 20 日下午舉行油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會會議討論，並邀請發展局、屋宇署、機電署和消防處代表出席回應。

提呈人： 莊永燦 黃舒明
黃頌 黃建新
二零一二年八月三十日