

立法會
規劃地政及工程事務委員會及
房屋事務委員會

清拆天台僭建物及
安置受影響住戶的政策

引言

2002年11月20日，立法會當值議員會見「荃灣區天台苦業主」的代表。此外，部份立法會議員亦於本年一月二十三日與荃灣區區議員會晤。在此兩次會議後，立法會議員把清拆天台僭建物及安置清拆戶的事宜，轉交規劃地政及工程事務委員會及房屋事務委員會跟進。

2. 當局現應兩個事務委員會的要求，在本文件列出對所提事項的回應，包括天台僭建物清拆計劃、向有關業主提供的協助及放寬有關清拆戶入住租住公屋所須符合的資格。

清拆天台僭建物

立法會議員的關注：當局是否設有機制，查核天台僭建物業主採用的清拆程序是否恰當及符合安全標準？

3. 清拆天台僭建物的工程展開前，屋宇署職員會聯絡有關業主，向他們講解進行清拆時須採取的安全和防護措施。職員亦會向業主派發名為「清拆常見的違例建築工程及進行外牆一般維修的指引」的小冊子。同時，屋宇署會提供一份有興趣承辦命令所列工程的註冊承建商名單，以便有關業主從中挑選適合的承建商進行清拆工程，並比較收費。

4. 此外，屋宇署亦會進行巡查，確保有關業主清拆天台僭建物的程序恰當及符合安全標準。署方會口頭給予適當的意

見，而不遵從的人士則會接到書面警告。如有需要，屋宇署會發出停工令或檢控違反安全規定的業主或承建商。

立法會議員的關注：當局如何訂定清拆天台僭建物的先後次序？

5. 單梯樓宇一旦失火，住客可能需要逃往天台等候救援。此類樓宇的天台僭建物會阻塞逃生通道，構成嚴重火警危險。因此，政府打算在 2007 年或之前，清拆所有單梯樓宇上的天台僭建物。根據清拆計劃，屋宇署會優先清拆約 1300 幢單梯樓宇上的天台僭建物。據消防處於 1998 年進行的調查¹指出，這些樓宇的天台滿佈僭建物。與此同時，爲了遏止天台僭建物的增加，當局會對各類樓宇上新蓋搭的天台僭建物，採取即時的執法行動。此外，每當屋宇署對單梯樓宇進行大規模清拆行動或屋宇維修統籌計劃時，會一併清拆目標樓宇上的天台僭建物及其他僭建物。至於其餘部分，屋宇署會有系統地進行清拆。該署的目標是每年清拆 700 幢單梯樓宇上的天台僭建物。

立法會議員的關注：對於有真正困難(例如財政困難)的業主，會否酌情處理？

6. 天台僭建物一般是在實心天台樓板上，以金屬、木材及磚石蓋搭，清拆過程應不會太過複雜或昂貴。業主通常應有能力負擔所需的工程費用。業主如缺乏現金清拆天台僭建物，可向由屋宇署管理的樓宇安全貸款計劃²申請低息貸款，並按 36 個月的還款期，償還貸款的本金及利息。

¹ 消防處於 1998 年年初調查全港私人樓宇的消防安全狀況，發現約有 4 700 幢單梯樓宇建有天台僭建物，其中約 1 300 幢是滿佈天台僭建物。

² 貸款額以每居住單位 100 萬元爲限，供進行樓宇安全及消防安全的改善工程。這些改善工程包括清拆天台僭建物及其他僭建物。

7. 此外，符合資格的業主可申請免息貸款³，延長還款期至 72 個月或押後還款期至一個沒有指明的期限⁴。受清拆天台僭建物影響的業主如有真正的困難，可向民政事務總署或社會福利署求助。

8. 單梯樓宇天台僭建物構成潛在的火警危險，威脅公眾的安全。當局是爲了大廈住客及廣大市民的利益而展開清拆行動。清拆計劃實不應拖延。

安置天台僭建物清拆戶的政策

立法會議員的關注：由於當局不會爲沒有清拆令的天台僭建物佔用人提供遷置安排，使該類佔用人缺乏搬出的動機。

9. 業主有責任維持其樓宇的安全及良好狀況，並確保其樓宇沒有違例建築工程，包括天台僭建物。

10. 所有天台僭建物佔用人，如果他們符合資格，可透過公屋輪候冊申請公屋。如有關的天台僭建物並未納入即時的清拆行動內，我們沒有理由讓天台僭建物佔用人繞過正常輪候程序而獲配公屋。

立法會議員的關注：當局會否考慮適當地放寬編配租住公屋的準則，讓更多受清拆天台僭建物影響的住戶獲編配公屋單位？

11. 政府的政策是：沒有人會因爲政府清拆天台僭建物而無

³ 註冊業主可申請免息貸款，但須爲(i)領取綜援的人士；或(ii)領取普通高齡津貼的人士；或(iii)入息及資產並無超過爲低收入人士所訂限額的申請人。

⁴ 具備資格獲免息貸款而年滿 60 歲或以上的長者及／或殘疾人士（單身／夫婦），可申請延長還款期。

家可歸。受清拆天台僭建物影響的住戶如有房屋需要，可按照下列準則獲安置入住公屋：-

- (a) 他們現居的僭建物建於 1982 年之前。這項準則旨在遏止天台僭建物的增加。
- (b) 符合有關居住期的規定。直至最近，有關規定是他們必須在 1982 年或以前，已居於有關的僭建物內。這項準則是慎防有人借當局的執法行動，繞過正常輪候程序而獲配公屋。由於把公屋平均輪候時間縮短至 3 年的工作進展良好，住戶遷入天台僭建物以期提早獲配公屋的誘因已經減少。因此，房屋委員會在 2002 年 12 月 19 日通過放寬這項準則。在新安排下，住戶如於屋宇署發出清拆令前，已在有關僭建物住滿兩年，會被視作已輪候公屋兩年。根據為受清拆行動影響家庭而設的「提早安置計劃」⁵，這些家庭在輪候時間上可獲提前一年，並在地區選擇方面獲提升一級。因此，他們在清拆時將可獲安置入住公屋單位。至於未住滿兩年而有住屋需要的家庭，會獲安排入住中轉房屋，並透過輪候冊輪候公屋。
- (c) 他們的入息及資產必須符合公屋輪候冊訂明的限額。這項準則是為確保有限的公屋資源只會分配給不能負擔私人住宅的人士。
- (d) 不少於一半家庭成員已在香港住滿 7 年⁶。

⁵ 根據提早安置計劃，受清拆行動影響的家庭，在公屋輪候時間方面可獲提前一年，並在地區選擇方面獲提升一級，即由新界區提升至擴展市區，或由擴展市區提升至市區。

⁶ 如家庭中父母其中一人已於香港住滿 7 年，則其子女也會被視作已在香港住滿 7 年。

12. 上文第 11 段所載的準則，旨在防止有人加建天台僭建物，以及確保租住公屋只會分配給有真正需要的人士。不符合這些準則的家庭，可優先申請置業資助貸款，或獲安置入住中轉房屋，以應付臨時的住屋需要。除以上安排外，一人或二人家庭也可以選擇領取現金津貼⁷，代替遷置安排。至於有特殊的個人或健康理由的家庭，包括長者家庭，如得到社會福利署的推薦，可獲體恤安置，入住租住公屋。

房屋及規劃地政局
2003 年 2 月

⁷ 一人及二人家庭現金津貼額分別為 37,330 元及 48,310 元。