



民主黨立法會議員秘書處  
Secretariat of Legislative Councillors of The Democratic Party

香港中環雪廠街11號  
中區政府合署西翼401-409室  
Rm. 401-409, West Wing,  
Central Government Offices,  
11 Ice House Street, Central, HK

電話Tel 2537 2319  
傳真Fax 2537 4874

致：立法會發展事務委員會  
劉秀成主席

劉主席：

上環文咸西街一幢樓宇（永順大廈）早前發現其經屋宇署批出圖則建造的合法窗戶竟遭鄰近正在興建的酒店項目所遮掩，將需要封閉，以至不能開啟作照明及通風之用，影響單位的採光及空氣流通，有關報導見附件一。

本港舊樓及相鄰大廈繁多，舊樓重建項目往往向高空發展，故類似情況時會出現，政府如何保障舊樓業主合理權益得到維護，例如合法建造的窗戶不會被遮蔽，以及在批出建造圖則之前有合理的諮詢工作？

因此，本人希望 房屋事務委員會及發展事務委員會可盡快安排會議，就上述事宜進行討論，並要求政府提供以下資料供委員討論。謝謝作出相關安排。

1. 屋宇署批出永順大廈建造窗戶的詳情。
2. 屋宇署批出永順大廈隔鄰興建酒店的詳情，以及批出前有否根據《建築物（規劃）規例》（第123F章）的條款，要求任何新建的建築物或建築物上的固定附着的建造，不得使其造成任何滋擾？當屋宇署發現有關建築物的建造會遮蔽隔鄰窗戶，甚至儼如封閉其窗戶時，有否了解是否違反這規例？
3. 政府就商業、住宅及商住建築物的照明及通風規定為何？
4. 就地界緊接相連的地盤，屋宇署在批出新建樓宇的建築圖則時，如何保障隔鄰樓宇現有設施（如窗戶）的使用得到合理維護？會否有諮詢隔鄰住戶意見的程序？屋宇署會否要求新建樓宇與現有隔鄰樓宇保持一定距離，以保障現有窗戶可供開啟之用？屋宇署在甚麼情況下，才不會作出有關要求而容許新建樓宇遮蔽隔鄰樓宇的窗戶？
5. 就地界緊接相連的地盤，屋宇署在批出新建樓宇的建築圖則時，是否需要考慮新建樓宇會否影響毗鄰建築物的耐火防護功能，會否使其不符合屋宇署頒佈的〈建築物耐火結構守則〉？就上述「永順大廈」個案，新建樓宇會否令毗鄰永順大廈不符合屋宇署頒佈的〈建築物耐火結構守則〉？

6. 全港現時有多少個類似「永順大廈情況」的個案，即地界緊接相連，而屋宇署批出圖則容許新興建樓宇遮蔽現有樓宇的窗戶，使其儼如封閉？



---

立法會議員甘乃威

2011年1月25日

明報 | (發行人/接觸人次: 95,578) | 2011-01-21 A05 | 港聞 字數: 1007 words  
毗鄰建酒店 舊樓瀕封窗 甘乃威：屋宇署批出圖則有問題

~~~~~  
【明報專訊】上環一座正在興建的酒店項目，與毗鄰屹立 40 年的大廈近乎「零距離」，舊廈 7 樓及以上樓層的大廳及浴室的窗戶即將遭永久封閉，不見天日，近 900 呎單位日後僅餘兩個房間內的窗戶通風透光。立法會議員甘乃威批評批出酒店圖則的屋宇署有問題，業主更要求發展商停工磋商。

旁 3 層高唐樓改 33 層高樓屋宇署發言人表示，會派員到現場調查，如發現有違規情況會採取行動。遭殃的 14 層高商住式舊廈名為永順大廈，40 年前在上環文咸西街落成入伙，一梯三伙，其中 B 室 6 樓及以下大廳不設窗戶，7 樓及以上的大廳、廁所窗戶則朝向相連的 3 層高唐樓「領空」，一直相安無事。唐樓年前與鄰近舊樓遭併購後拆卸重建，將建成樓高 33 層、擁有 550 房間的上環宜必思酒店，而有關項目環境局長邱騰華胞弟邱騰達有份參與。

#### 承建商勸喻重置冷氣水管

永順 7 樓 B 室及以上 8 名業主上月初接獲承建商寶華建築發出的信件，指酒店其中一邊的外牆將貼近永順的外牆，勸喻他們移除窗戶外的冷氣機與污水管，寶華將負責重置費用。

酒店至近日已火速建至約 7 層樓高度，其中 7 樓 B 單位一邊窗戶已遭「淹沒」，居於 8 樓的業主發現近兩個月來，酒店工程傾倒的石屎已貼近窗戶下方的冷氣機位，大廳、浴室僅有的窗戶亦遭布幕遮蔽。

記者昨實地觀察，雖然窗戶尚可微微打開，惟兩廈外牆間距僅餘一隻手指粗度，更可與正在酒店地盤忙碌的工人四目交投，近 900 呎單位日後僅餘兩個房間內的窗戶通風透光。

#### 租戶：通知非協商不公平

租住於 12 樓 12 個年頭的林太憂慮「整個大廳、廁所也無光無氣透，業主是 70 多歲的老人家，她也覺得很煩」。縱然承建商已發信提出「建議」，惟她深感「好唔公平，根本唔係協商而是通知，唔拆的話佢哋咁大，上到法庭我哋可以做啲乜……」

9 樓業主池先生亦不滿對方毫不尊重，「根本沒協商餘地」，他自言自上一伙租戶於去年 8 月遷出後便一直將單位空置，免得日後與新租戶起爭拗，亦憂慮工程完成後縱使能成功租出單位，租金亦會下跌。

承建商寶華建築發言人表示，上月已發信通知每戶業主，承諾負責窗戶外冷氣機與污水管的重置工程費用，目前已獲部分業主同意，會繼續與其餘業主洽商。

## 甘乃威促屋署澄清建築條例

協助業主的民主黨立法會議員甘乃威稱，至今接獲 4 戶業主求助，他向屋宇署了解過後確認單位窗戶是按合法圖則建造，惟大廳及廁所的窗戶在法律上為非必要的採光位置。甘乃威關注署方向酒店發展商批出圖則，勢必影響永順單位的採光及消防路徑，促請署方盡快澄清相關建築物條例，業主亦要求發展商停工磋商。

# 毗鄰建酒店 舊樓瀕封窗

### 甘乃威：屋宇署批出圖則有問題

【明報專訊】上環一座正在興建的酒店項目，與毗鄰屹立 40 年的大廈近乎「零距離」，舊樓 7 樓及以上樓層的大廳及浴室的窗戶即將遭永久封閉，不見天日，近 900 呎單位日後僅餘兩個房間內的窗戶通風透光。立法會議員甘乃威批評批出酒店圖則的屋宇署有問題，業主要求發展商停工磋商。

#### 旁 3 層高唐樓改 33 層高樓

屋宇署發言人表示，會派員到現場調查，加量現有建築情況會採取行動。遭拆的 14 層高住宅式唐樓名為永順大廈，40 年前在土庫文咸西街落成入伙，一梯三伙，其中 B 室 4 樓及以上大廳不設窗戶，7 樓及以上的大廳、廁所窗戶則朝向相連的 3 層高唐樓「借光」。一直租住無事。唐樓年前剛完成重建非預設拆卸重建，上環宜必思酒店，而有關項目環境局與房協車庫車房擴建有份參與。

#### 承建商勸喻重置冷氣水管

永順 7 樓 B 室以上的 8 名業主上月前後獲承建商寶華建築發出的信件，指酒店其中一進的外牆將加建永順的外牆，勸喻他們移走窗戶外的冷氣機與污水管，實事請負責重置費用。

酒店原址已未建成的 7 層樓高，其中 7 樓 B 室位一進窗戶已遭「應役」，原於 8 樓的業主發現可兩個月來，酒店工程組的石塊已貼近窗戶下方的冷氣機位。大廳、浴室窗戶的窗戶亦遭布幕遮蓋。

記者昨實地重遊，雖然窗戶尚可供微光，但兩層外牆間距離僅一呎半的租戶，更何況正在擴建風龍紅線的工程，近 900 呎單位日後僅餘兩個房間內的

#### 窗戶通風透光。

#### 租戶：通知非協商 不公平

租住於 12 樓 12 個平面的林太憂慮「整個大廳、廁所也無光無氣，業主是 70 多歲的老人家，她還文咸西街落成入伙，一梯三伙，你提出「建議」，惟她深感「好唔公平，根本唔係協商而是通知，唔啱的話包晒咁大，上到法庭我哋可以傾晒也。」

9 樓業主池先生亦不滿對方毫不尊重，「根本沒協商架嘛」，他自言自上一伙租戶於去年 8 月遷出後便一直將單位空置，免得日後與新租戶起爭執，亦要等工程完成或能住進成功租出單位，租金亦會下跌。

#### 甘乃威促屋署澄清建築條例

協助業主的民主黨立法會議員甘乃威稱，至今接獲 4 戶業主求助，他向屋宇署了解過後確認單位窗戶是按合法圖則建造，惟大廳及廁所的窗戶在法律上為非必要的採光位置。甘乃威關注署方向酒店發展商批出圖則，勢必影響永順單位的採光及消防路徑，促請署方盡快澄清相關建築物條例，業主亦要求發展商停工磋商。



#### 不見天日

A 樓對面大廈 B 樓 B 室大廳僅有的窗戶已遭布幕遮蓋，窗框邊沿的窗戶亦遭布幕遮蓋，窗框邊沿的窗戶亦遭布幕遮蓋。

#### 冷氣機待拆

立法會議員甘乃威登樓上 5 樓單位，可見永順大廈外牆與兩層中的酒店圖則「零距離」，將永遠遮蓋外牆有的冷氣機位等設施。（曾俊傑攝）



#### 滿貼牆

香港屋宇署會建築測量組主席何振榮稱，酒店建於其地界範圍，只要符合安全標準，應沒違反建築物條例，圖與永順大廈（左）與興建中的酒店（右）。（曾俊傑攝）