



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

CB(1)2530/10-11(06)

香港特別行政區
立法會發展事務委員會主席
劉秀成議員

劉主席：

安排特別會議討論新界村屋僭建事宜

自申訴專員公署發表報告，批評政府當局清拆新界村屋（包括俗稱「丁屋」的小型屋宇）的僭建物不力後，就新界村屋僭建問題有不少報導，社會亦有不少討論。日前，發展局局長在回答立法會口頭質詢時亦提供了一些歷史背景資料，但由於時間所限，未能有機會讓議員提出所有相關問題，因此，本人懇請主席可盡快安排特別會議，讓委員有機會在發展事務委員會會議作出跟進討論。就此，本人先提出以下問題，煩請安排交予局方作書面回覆，謝謝。

1. 發展局局長在回答立法會質詢時表示，新界豁免管制屋宇不受《建築物條例》管制，獲豁免於部份條文，是替獲豁免於哪些條文，而《條例》第 24 條關於清拆僭建物是否適用於它們而不獲豁免呢？新界村屋的天台僭建是否非法僭建？
2. 今年 4 月 1 日實施的僭建物新執法政策是不論是否新建或構成即時危險，亦會作即時跟進，這是否適用於新界村屋的天台僭建？政府是否要全方位處理新界村屋僭建問題，不該再鼓勵更多僭建物在新界村屋出現？
3. 申訴專員報告指出，由 2007 年至 2010 年的 4 年來，村屋僭建投訴大幅增加近五成，增至 2010 年近 3000 宗，但屋宇署過去 4 年每年只發出 100 至 200 多個清拆令，檢控比例 7-9%。專員更批評屋宇署執法政策僅限於未實際完工的工程，屋宇署在處理市區和新界僭建問題的優先次序是否有不同？發展局局長在回答立法會質詢時表示會接受申訴專員建議擴闊 "正在施工的新建僭建物" 定義，政府將如何擴闊？是否與市區採用同一定義？何時會有新指引？估計有幾多 "正在施工" 的村屋，當中有多少丁屋會受影響？
4. 申訴專員報告批評地政總署對新界村屋僭建物進行「釘契」的效果不理想，現仍有 1000 多宗「釘契」個案未有拆除僭建物，地政總署其實是有法可依，可清拆違例僭建物，又或重收其土地及取消地契，但局長於 5 月 14 日回應傳媒查詢時表示新界小型屋宇或丁屋如果超越了土地契約列明的規模，高度、尺寸等，便不再受土地契約規管，所指是甚麼情況？地政總署作為土地管理人，過去為何從未引用法例賦予權力，對嚴重僭建的丁屋，採取清拆或重收土地等行動？
5. 地政總署在發出新界豁免管制屋宇豁免證明書時，一般要求申請人須聘任註冊結構工程師/註冊專業工程師，負責監督關鍵構件的興建，為何還會出現相當普遍的僭建問題？政府是否需要在發出豁免證明書時施加更多條件，以

及更嚴厲懲處協助監督及興建僭建物的認可人士及承建商？

6. 屋宇署和地政總署在處理新界村屋僭建物時，是如何分工？所依據的法例或規例為何？過去引用這些法例或規例的情況為何？
7. 申訴專員在報告中提出 6 項建議，政府是否全部接受及有否執行時間表？政府會否進行調查研究，以評估新界村屋僭建問題的嚴重性？
8. 申訴專員早於 2004 年已提出需要抑制新界村屋僭建工程，但 6 年來，新界村屋僭建情況越來越嚴重，甚至向天、向地加建樓層。政府在過去十多年，就市區樓宇約 80 萬僭建物，清拆了 40 萬個，而現時新界丁屋只有 3.6 萬多間，當中有部份有僭建物，有部份沒有僭建物，政府預計可用多少時間完成有關的清拆行動？政府擬議的分類規管，與市區的緩急先後次序是否大致相若？分類規管會否先針對在天台、地底加建樓層、玻璃屋及天台屋、圍封露台及天台，以及在村屋側旁加建小屋，霸佔官地影響行人通道等嚴重情況，先優先處理，要求進行清拆。
9. 現時新界村屋繳交差餉的政策為何，有多少間新界村屋（當中有多少間丁屋）有繳交差餉？丁屋有僭建物是否繳交差餉就不用清拆？就會變成合法僭建？差餉估價署收了新界村屋就其僭建物部份所繳交的差餉後，是否會通知屋宇署或地政總署作紀錄，以及採取相關執法措施？
10. 據政府建議的《2010 年建築物（修訂）條例草案》，以落實「強制驗樓/驗窗計劃」，該部分條文是不適用於不超過 3 層高的住用建築物，是否一視同仁，都是不適用於市區和新界不超過 3 層高的住用建築物？若有新界村屋在其天台僭建更多樓數，使整幢樓宇超過 3 層高，草案相關條文及日後的「強制驗樓/驗窗計劃」是否適用這類僭建村屋？抑或是草案相關條文及日後的「強制驗樓/驗窗計劃」是不適用於在法規下不超過 3 層高的住用建築物，不論是市區或新界，不論是否有僭建更多樓層？
11. 有報導引述粉嶺原居民表示有很多村長是委任區議員，所以如果政府官員在僭建問題阻撓村民，村長會在區議會上反對政府的建議，而他亦見過很多地政專員在土地政策上得到方便而日後容易升級，所以早已有不成文規矩，政府官員不會理會新界村屋僭建問題，一直縱容村民僭建，是否有這情況出現？

如有查詢，請致電 25372122，與研究主任鄭慕貞聯絡。謝謝。順祝工作愉快！

李永達

立法會議員李永達

2011 年 5 月 20 日