

**發展局局長於2011年12月3日在
視察花園街火警現場後與傳媒的談話內容**

發展局局長：我今日到花園街視察了造成嚴重傷亡的火警現場，特別是有關樓宇安全的工作。首先，對於今次花園街大火中造成嚴重傷亡，我對死傷者的家屬致以深切慰問，亦希望傷者能早日康復。今次牽涉最嚴重的一幢樓宇是花園街的一百九十二至一百九十四號，於一九六一年發出入伙紙的。它是屬於比較舊式的樓宇，除了地下和閣樓是商舖，樓上一共有十四個住宅單位，當然是以當時核准的建築圖則，有十四個單位，屬於雙梯的樓宇，設有前後樓梯。屋宇署在消防處和警方讓他們進入現場視察和調查時，已作出了初步的檢查。這次火警並沒有影響樓宇的結構安全，結構仍然是穩妥的。但是發現了在十四個住宅單位內，有七個是有割房的。因為今日我們可以自由出入這些住宅單位，便明顯看到它們原本屬於一梯兩伙，其中一伙被割成數個單位。但在平常的日子，如果不能進入單位內，一般是看不到的，因為它仍然有單位的大門和鐵閘，在內裏才進行分隔，成為幾個割房。這七個有割房的單位，我們估計它們有約二十多個割房，即由七個住宅單位變成二十多個割房。

我們亦翻查了紀錄，了解在一百九十二至一百九十四號以前的執法工作是如何的。在二〇〇八年，同一幢的大廈屬於大型清拆僭建物行動，但大家也記得，在今年四月一日前，我們的清拆行動集中於樓宇的外部，有即時危險和大型的僭建物，當時我們向這樓宇發出兩張清拆令，兩張清拆令也有被遵從。所以目前來說，在僭建物方面，一百九十二至一百九十四號並沒有未遵從的清拆令。但由於近年我們更著重這些舊樓的消防安全，屋宇署和消防處亦向這大廈作了消防安全巡查，亦發了一些命令，名為「消防安全指示」，希望它能改善和加強樓宇的防火標準。這些安全指示到現時仍未遵從，我們已經給予一些時間，但仍未被遵從，兩個部門亦已延長了遵從時間至明年一月，但直至今日為止仍未遵從。

今次火警的特殊性是火從樓宇外面、街上進入，由於源頭在外部，很難從建築的標準和設計上處理。一般我們對樓宇的設計，如果該樓宇面向着另一幢樓宇，我們要求面對面的建築物要有六米的距離。如果大家看現時的花園街，純粹在建築物與建築物之間去量度，它是有六米的距離，但問題是在兩排建築物前面有兩排排檔，而這兩排排檔與建築物本身並沒有六米的隔離，所以該兩排的排檔便為後面的建築物帶來潛在的消防風險，這次我們看到此事。我亦知道周一嶽局長在昨日談到，如果日後認為這些排檔仍然要和這些舊樓共存，我們必須要想一個更加徹底的方法，以解決我剛才說這些排檔為舊樓帶來潛在火險的問題。

我想各位傳媒也很關心，究竟劊房的存在有沒有加重這次事故造成的嚴重傷亡，但這必須經過深入調查，或者亦要向逃生人士錄取口供才能知道。但我亦可以這樣說，這些劊房的存在畢竟會為樓宇帶來風險，這是事實的。風險是在於如果它的劊房方法阻塞了雙梯樓宇的後樓梯，便會令這幢樓宇本來有前後樓梯可作走火警，少了一條逃生的途徑，因為後樓梯會因為某一個住宅單位的分隔方式阻塞了後樓梯，變成這個單位前面被分隔的住戶不能到後樓梯走火警。我們剛才看過，亦有發現有些劊房的確阻礙了後樓梯作為走火途徑。

就劊房的樓宇安全工作，近這兩年，特別是在去年一月馬頭圍塌樓事件之後，我們也很積極地就幾方面針對劊房工作，基本上是四管齊下，即執法、立法、支援業主和做大量的公眾教育。至目前為止，我們有兩項有關劊房的立法工作正在進行，第一是我會在下星期三向立法會提交《建築物條例》的修訂條例草案，加強屋宇署的執法能力，其中最適用於劊房的是讓屋宇署可以向法庭申請手令入屋以作調查。因為正如我剛才說，我每一層由一樓至天台也到過，在今日的情況下，因為我們暢通無阻，所以看得到有劊房的存在和有些劊房阻塞了後樓梯，但如果在平常的日子，關上了大門和鐵閘，業主又不開門，我們根本是看也看不到單位內原來有劊房。所以這條例和申請手令的建議，對於屋宇署執法，特別是劊房方面至為重要，我呼籲立

法會盡早讓我們通過這條例草案，讓我們可以保障香港的樓宇安全。

另一項立法的工作是我們稍後會提交另一個規例，將劏房比較常見的工程納入去年生效的小型工程監管制度，往後任何人要做這些劏房的工程，也要找合資格的人士去做。

即時來說，在執法方面的工作，我昨日已經與屋宇署署長商量，我們本來在二〇一一至一二一年會就劏房對一百五十幢樓宇進行大規模行動，即針對整幢大廈內的劏房進行執法工作，現在我們會作出調較，就是將二〇一一至一二一年針對劏房的大規模行動當然要加碼，亦會以風險評估的形式去做劏房的執法行動。如何去評估風險，是基於兩個因素，第一是我們選取作為大規模劏房的執法行動，是要該大廈處於有排檔的地方，就如今日花園街的情況，本身是一幢大廈，但前面有排檔，這方面我們已經與食環署核對過資料，我們已掌握情況。第二是樓宇屬於好像花園街這裏的樓宇，是舊式的雙梯樓宇，大致上也是建於一九八〇年以前的。

基於這兩個準則，我們會進行大規模劏房的執法行動，目前我們估計，屬於我剛才所說兩個準則的樓宇大約有三百三十四幢，即樓宇本身是雙梯，建於一九八〇年以前的，而處於樓宇前面有排檔，它們分布在九龍城、油尖旺、中西區、東區和灣仔，我們會爭取在未來六個月內，完成這三百三十四幢的大規模劏房執法行動。在執法巡查的過程中，如果不需要入屋已經看得到它是有進行劏房的工程，阻塞了後樓梯，我們會馬上發清拆令，要業主更正。但如果正如我剛才所說在很多情形下，不入屋便看不到的，我們會要求業主讓我們入屋，在剛才說的修訂法例、申請手令未生效之前，我們不排除會引用現在條例賦予我們的更嚴厲的執法行動，是邀請警方與我們破門入屋，以保障住戶和市民的安全。

最後我想講支援業主方面。雖然一般進行劏房活動是有回報、甚至是極高回報的商業活動，但如果業主在遵從劏房的清拆命令時需要支援，我們樂意為他們提供貸款，我們目前有一個改善樓宇安全綜合貸款計劃，每一個個案可以無需入息審查，最

多可獲一百萬貸款。所有劏房的業主如果收到屋宇署的命令要進行清拆或其他工作，我們歡迎他們向屋宇署申請貸款。

我在此再呼籲，即使他們未收到我們因為巡查而發出的清拆令，我亦呼籲業主，如果覺得現在的劏房阻塞了後樓梯，或者有其他嚴重違規，我們亦歡迎他們主動、自動地去進行更改和維修工程，他們有需要亦可以在未收到命令前向我們的貸款基金提出申請，我們亦樂意在這方面支援業主。最後我再強烈呼籲一次，人命的安全是放在第一位，是不容妥協的，所以全港的業主如果在自己的單位內進行劏房活動，必須要將他們的住客和自身的安全放在首位。

記者：久不久會發生這些事，會否覺得是一個計時炸彈？怎樣確保行動可以有效解決這問題？

發展局局長：我在不同場合說過，劏房這現象，在香港畢竟是很大的社會問題。從我們的角度，我們將保障樓宇安全放在第一位。近年來，為針對劏房，我們已透過立法、執法、調動人力資源及公眾教育，盡量處理這問題。但我希望再次呼籲業主，如果他們進行這些劏房工作，必須依法辦事，按《建築物條例》及消防標準，保障租客逃生的機會，這事不能妥協。

記者：劏房內的大部分只是租客，不是業主，是否犧牲了租客．．．

發展局局長：我們一向盡力作平衡，所以行政長官在今年的施政報告都說在今日香港的社會狀況及住房條件及環境下，或許不能全面取締劏房。我們的責任是保障樓宇的安全及住客的安全，所以在立法及執法的工作我們是不遺餘力，但這工作需要一段時間的。因為問題越來越普及，即使我剛才說，我們已調動資源，在二〇一一至一二年度針對性處理有排檔在前面、增加了其消防風險的樓宇，已達三百三十四幢。此外，當我們同事執法要求入屋視察，一次の入屋要求可能化為七次、八次，我們都入不了屋，我們執法上有很大困難。所以我必須呼籲社會各界要繼續支持我們的工作。

（請同時參閱談話內容英文部分。）

Reporter: What have you noticed and how will the Government solve the problem?

Secretary for Development: Over the last two years, we have spared no efforts in tackling this phenomenon of sub-divided flats. So we have legislation in place to enhance the power of the Buildings Department to tackle sub-divided flats, for example, by allowing us to apply to court for warrants to enter these units in order to ascertain whether they have sub-divided flats. Because based on my experience, this time and last time at Ma Tau Wai Road, it is not obvious for Buildings Department, without gaining entry into the domestic units, to discover that there is sub-division of flats going on. As an immediate issue, upon discussion with the Director of Buildings, we are now adjusting our current large-scale operation against sub-divided flats this year. In the coming six months, we will conduct a risk-based large-scale operation against sub-divided flats in Hong Kong. Basically where buildings have this sort of hawker stalls in front of them, and the buildings belong to the category where they have two staircases, they are belonging to the old type of tenement buildings normally built before 1980, then we will cover all these buildings in our special operation and take enforcement action as vigorously as we could. We now estimate, having checked the records with the Food and Environmental Hygiene Department, that there are now 334 such buildings located in Kowloon City, Wan Chai, Eastern, Central and Western, etc. We will immediately undertake that stepped-up enforcement action.

發展局
2011年12月