

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

發展局

香港添馬添美道二號
政府總部西翼



Development Bureau

West Wing, Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue, Tamar,
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. L/M (4) DEVB (PL-B) 68/07/03

電話 Tel.: 3509 8852

來函檔號 Your Ref.

傳真 Fax: 2899 2916

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
盧慧欣女士

盧女士：

立法會發展事務委員會
建議修訂《建築物條例》(第 123 章)以加強針對
以工業大廈作非法住用用途的執法行動

立法會秘書處在 2017 年 8 月 8 日的電郵收悉，當中夾附朱凱迪議員就題述事宜於 7 月 28 日發出的信函。經徵詢屋宇署後，本局現回覆如下。

現行執法政策

以工廈處所作住用用途，對住戶構成明顯較高的安全風險。正如本局及屋宇署於 6 月 26 日提交立法會發展事務委員會的討論文件所述，現時屋宇署主要是根據《建築物條例》(第 123 章)(《條例》)第 25(2)及 26(1)條針對非法住用工廈處所採取執法行動。《條例》第 25(2)條賦權建築事務監督，若認為任何建築物的建造令該建築物不適合用作現行用途，即可規定擁有人或佔用人中止將該建築物用作現行的用途；建築事務監督亦可根據《條例》第 26(1)條宣布任何建築物構成危險或可變得危險，並可作相關規定，包

括糾正危險情況。若發現違例建築工程(「僭建物」)，建築事務監督亦可引用《條例》第 24(1)條命令擁有人拆除有關僭建物。

在刑事制裁方面，《條例》第 40 條規定，沒有遵從根據第 25(2)或 26(1)條發出的命令，可處最高罰款 5 萬元及入獄 1 年，並在未有遵從命令期間，每天另處罰款 5 千元；而沒有遵從根據第 24(1)條發出的命令，則可處最高罰款 20 萬元及入獄 1 年，並在未有遵從命令期間，每天另處罰款 2 萬元。

以大規模行動進行執法工作

屋宇署以「風險導向」為原則，自 2012 年起進行大規模行動，以加強針對將工廈處所用作非法住用用途的執法工作。有關行動會挑選較高機會出現非法住用用途處所的工廈，例如曾經接獲公眾舉報或其他政府部門轉介及業權分散的舊式工廈作為目標樓宇，以提高巡查及執法行動的成效。巡查一般涵蓋樓宇外圍、公用地方以及進入懷疑被非法用作住用的工廈單位視察，包括進行夜訪。若未能進入工廈內的懷疑非法住用處所視察，屋宇署會按情況根據《條例》第 22 條申請手令進入有關處所。自 2012 年至 2017 年 10 月 31 日，屋宇署曾援引《條例》第 22 條向法院申請了 40 張手令，以進入工廈處所進行視察。

當確定出現非法住用的情況，屋宇署會根據《條例》發出相關命令，要求糾正違規及危險情況。按《條例》第 24(2C)條及第 26(2A)條，屋宇署會將根據《條例》24(1)條及 26(1)條發出的法定命令送交土地註冊處登記，並會在命令獲遵從後予以註銷。屋宇署並無就送交土地註冊處註冊的法定命令編製統計數字。《條例》沒有訂明條文要求屋宇署須把按第 25(2)條發出的中止更改用途命令及法庭發出的手令送交土地註冊處登記。

此外，當屋宇署通過大規模行動確定工廈有非法住用處所後，會轉介該個案到相關分區地政處，讓其檢視地契條款，以考慮是否需要採取同步跟進行動。

針對工廈處所懷疑作非法住用用途的大規模行動的目標樓宇數目表列如下：

	目標樓宇數目	
	目標	實際
2012	30	30
2013	30	30
2014	38 ¹	38
2015	60	20 ²
2016	20	20
2017	20	20

自 2012 年至 2017 年 10 月 31 日，已完成巡查的目標樓宇，按全港分區數目表列如下³：

地區	目標樓宇數目
中西區	1
東區	4
南區	3
黃大仙	11
觀塘	26
油尖旺	24
深水埗	8
九龍城	8
沙田	6

¹ 屋宇署自 2014 年 10 月 1 日起，額外調配資源進行大規模行動。

² 2015 年的目標樓宇數目於 2015 年 2 月公佈，及後因應 2015 年 4 月發表的《審計署署長第六十四號報告書》，屋宇署經考慮該報告書針對大規模行動提出的建議以及署方在執法時遇到的實際困難，遂將有關大規模行動的目標樓宇數目下調至 20 幢，以重新調配資源完成尚未結束的大規模行動，並處理未遵從清拆命令的積壓個案。

³ 北區、灣仔、西貢、大埔及離島區在過去的大規模行動中未有目標樓宇被揀選。

地區	目標樓宇數目
荃灣	12
屯門	17
元朗	2
葵青	15
總數	137

屋宇署現時主要透過大規模行動取締工廈非法住用處所，該署並無就工廈非法住用處所的舉報或轉介個案編制分項統計數字。

就有關大規模行動的人力資源分配方面，屋宇署自 2014 年起委派顧問公司協助進行初步巡查目標樓宇的工作，主要包括巡查樓宇的公用地方及在晚間進行外圍視察。由於有關顧問合約的服務範圍涵蓋工廈及非工廈的巡查及其他樓宇勘察工作，巡查工廈只屬顧問公司合約職責的一部份，而每宗巡查服務的要求指示及巡查日期各異，我們並無編制單就巡查工廈所涉及的顧問費用以及每宗個案完成巡查日期的分項統計。屋宇署兩個樓宇部的專業及技術人員負責就現存樓宇安全事宜及僭建物採取執法行動；該署法律事務組的專業及技術人員則負責對未遵從命令的業主提出檢控。由於涉及工廈的執法及檢控工作只屬樓宇部及法律事務組職務的部分工作範疇，署方未有針對工廈處所作非法住用用途採取執法行動及檢控工作所涉及的人手資源和開支製備分項統計數字。

與執法有關的統計數字及封閉令／命令執行情況

截至 2017 年 10 月 31 日，屋宇署已完成巡查的 137 幢目標樓宇，共發現 155 個被非法用作住用用途的處所，並發出 304 張法定命令，當中 248 張已獲遵從。此外，屋宇署對未有遵從法定命令的人士提出了 31 宗刑事檢控。全部個案已由法庭定罪，平均每宗罰款約 \$18,000。屋宇署亦就 3 宗個案向裁判法院申請封閉令，以安排政府承建商代失責業主進行法定命令指定的工程，當

中 1 宗位於油尖旺區、1 宗位於九龍城區及 1 宗位於荃灣區，並分別於 2012 年 3 月、2015 年 2 月及 2015 年 3 月獲批封閉令。該 3 宗個案均已終止用作住用用途，並已完成糾正工程。

駐屋宇署社工支援服務隊

為推行樓宇安全、衛生和環境相關的執法工作，屋宇署轄下駐署社工支援服務隊（社工隊）會向受該署執法行動影響的業主／住戶提供社福支援及輔導服務，並協助住戶與屋宇署之間的了解及溝通。署方以服務合約方式聘請非政府機構組織社工隊，現時共聘有 25 名註冊社工，在 2017-18 及 2018-19 兩個財政年度內，有關預算開支約為 1,400 萬元。

根據既定安排，屋宇署會在進行取締工廈非法住用用途的執法行動時安排社工隊探訪受影響的住戶，根據受影響居民的資格提供適當福利援助和輔導，並按居民的情況進一步轉介相關部門，包括房屋署、社會福利署及民政事務總署，以提供適切支援。在 2012 年至 2017 年 10 月 31 日間，就屋宇署於目標工廈內發現的 155 個非法住用用途的處所，所有個案均有社工隊提供協助及跟進。

受影響居民的安置安排

在現行政策下，所有受政府執法行動影響的人士，均須自行另覓居所。然而，受屋宇署執法行動影響而無家可歸並有臨時居所需要的人士，可在屋宇署轉介下入住香港房屋委員會位於屯門的寶田臨時收容中心，並在此期間繼續自行另覓居所。若該等人士在臨時收容中心住滿三個月、通過「無家可歸評審」證明別無居所，並符合公共租住房屋（公屋）的申請資格準則（包括入息限額、資產限額及「不得擁有住宅物業規定」），可申請輪候公屋，及在期間獲安排入住位於屯門寶田的中轉房屋。

在 2012 年至 2017 年 10 月 31 日間，共 16 人因受屋宇署執法行動影響而獲轉介入住臨時收容中心，其中 12 人最終入住中轉

房屋，另 4 人其後放棄申請入住中轉房屋，這些個案並無涉及體恤安置。屋宇署並沒有備存個案是否涉及領取綜援或輪候公屋的相關紀錄。

關愛基金津貼項目事宜

考慮到屋宇署的執法行動會引致非法居於工廈的住戶需遷離工廈單位，而部份居於工廈的住戶亦為低收入人士，未必能夠負擔其搬遷費用，故此關愛基金督導委員會於 2011 年 10 月通過「為因屋宇署執法行動而須遷出工廠大廈劏房的住戶提供搬遷津貼」項目，以體恤立場及迫切角度考慮為受屋宇署執法行動影響而有需要的低收入住戶提供基本的緊急援助，以幫助他們盡快遷離工廈。搬遷津貼金額是參考政府其他與搬遷相關的津貼項目金額釐定，並曾於 2013 年調高。截至 2017 年 10 月 31 日，屋宇署已批准 161 份申請，受惠人數為 247 人。

早前，屋宇署已完成項目的成效檢討。扶貧委員會於 2017 年 11 月 17 日會議上備悉項目的成效檢討報告，並同意兩項優化建議，包括擴大項目受惠目標對象，以容許持有香港身份證／出生證明書而未滿 18 歲的香港居民提出申請及領取搬遷津貼；及引入每年自動調整津貼金額的機制。有關項目亦易名為「為因屋宇署執法行動而須遷出工業大廈非法住用處所住戶提供的搬遷津貼」，以更切合項目的目標受惠對象。

如有查詢，請致電 3509 8852 聯絡本人。

發展局局長



(吳嘉裕 代行)

2017 年 12 月 21 日

副本送：

屋宇署署長

（經辦人：張玉清女士）

（傳真：3162 0799）