



YOUR REF 來函檔號： CB1/DC/TW/09
OUR REF 本署檔號： BD CBS/ST2/A/19(1)
FAX 圖文傳真： 2625 0324
TEL 電話： 2626 1131

香港中環皇后大道中8號
立法會大樓
立法會秘書處秘書長
(經辦人：金嘉龍先生)

傳真信件(傳真號碼: 2869 6794)

金先生：

**立法會議員與荃灣區議會議員
於2010年4月29日舉行的會議**

單梯式樓宇天台非法搭建物問題

多謝你於 2010 年 6 月 23 日就上述議題致屋宇署署長的信函，我獲授權回覆。

就荃灣區餘下的 25 幢單梯樓宇的非法天台搭建物，本署的執法行動仍在進行中。這些個案當中，有 20 幢樓宇牽涉在新界地區處理 1975 年 2 月 27 日前的違例建築物的特赦信件，有關的個案都涉及複雜的法律訴訟及程序，因而本署仍在處理中。其他個案，一般都是涉及天台佔用人有情緒問題、年老體弱人士或精神病患者等複雜個案，本署社工已就個別情況提供專業協助。

就荃灣區議會議員在信中附件第 15、18 及 19 段所提出的關注，現謹覆如下。

(a) 第 15 段

根據《建築物條例》就樓宇的消防安全方面所訂定的標準，對於最高樓面層在地面水平以上超逾 13 米(一般而言即超過三層高)的單梯樓宇來說，天台是住戶的火警逃生地方。這些樓宇的非法天台搭建物會阻礙火警逃生，對住戶構成嚴重的火警風險。因此，屋宇署的目標是優先清拆所有超過三層高的單梯樓宇的非法天台搭建物。就其他非目標單梯樓宇的非法天台搭建物，屋宇署會按現時清拆非法搭建物的政策處理。

就羅少傑議員提出單梯樓宇有非法天台搭建物，保險公司或不會受理的問題，屋宇署並沒有接獲有關的投訴或查詢。樓宇未能購買第三者風險保險，業主或法團應向保險公司查詢拒絕受保原因，並設法解決有關問題。屋宇署及其伙伴機構，包括香港房屋協會及市區重建局，設有多項貸款及資助計劃，提供財務及技術支援，協助有需要的業主立案法團和個別業主維修樓宇，包括清拆非法搭建物。我們會繼續鼓勵法團和業主利用這些支援計劃清拆非法搭建物，亦會向進行清拆工程時遇到困難的業主提供技術意見。

...../2

政府早前與香港房屋協會及市區重建局合作推出的「樓宇更新大行動」，是一項為期兩年以「保就業」為出發點的措施，其首要目的是為自願參與的業主立案法團或被挑選的舊樓的業主提供津貼及一站式技術支援，進行樓宇維修，以期為建造業界在短期內創造更多就業機會，亦可同時改善樓宇安全和市容。而就如何運用批出的津貼，該行動有明確的規定，就是必須優先用於公用地方進行改善樓宇結構安全及衛生設施相關的維修項目，經先支付該等維修工程費用後，餘數才可用於公用地方其他的維修及改善工程，包括清拆違例建築工程和違例天台搭建物。

羅議員反映荃灣區內多幢舊樓業主已經參加是次「樓宇更新大行動」，但因樓宇天台有非法搭建物，未能決定應否進行樓宇更新行動。鑑於該行動的推行時間及進度相當緊迫，而清拆大廈內有關違例建築物亦非「樓宇更新大行動」優先資助的項目。再者，向參與「樓宇更新大行動」內已成立業主立案法團的樓宇發出清拆僭建物的命令，恐怕會為行動徒增不明朗的因素，阻慢更有迫切性的維修工程招標程序及展開，有違行動的原意。因此，本署未有計劃就參與行動的目標樓宇發出僭建物的清拆令。然而在時間和工程安排及資助款額許可下，業主立案法團可考慮自行安排清拆有關僭建物。

(b) 第 18 段

如前 15 段所述，屋宇署的目標是優先清拆全港超過三層高的單梯樓宇的非法天台搭建物。就其他樓宇的非法天台搭建物，如有關搭建物對生命財產明顯構成威脅或迫切危險，屋宇署會採取即時取締行動。如有關搭建物並不屬需即時取締類別，屋宇署會向有關業主發出警告通知若業主未在警告通知指定限期內清拆有關搭建物，屋宇署會把警告通知送交土地註冊處登記於有關物業業權上。該登記要待有關的搭建物被清拆後方會註銷。

至於蔡成火議員建議政府當局應設立部門，專責處理非法搭建物，目前屋宇署正是專責處理全港有關私人樓宇內的非法搭建物的部門。本署會因應社會的訴求，不時檢討處理非法搭建物的政策及各項大規模行動的詳細安排，以達致有效地打擊樓宇內外的僭建物。就此，屋宇署最近推行一項特別行動，透過清拆在天台，平台及後巷構成安全威脅或環境滋擾的非法搭建物，協助樓宇業主改善其樓宇的狀況。在 2010 年，350 幢樓宇會被選為目標樓宇，而有關行動亦會涵蓋工業樓宇。

(c) 第 19 段

就非目標單梯樓宇的非法天台搭建物，如沒有對生命或財產構成即時危險，屋宇署會根據《建築物條例》向有關業主發出警告通知，通知他們在其處所內有僭建物。如僭建物沒有在警告通知指明的期限內被清拆，警告通知會送交土地註冊處登記在有關物業業權上。屋宇署一直採用這種安排，處理在其僭建物執法政策下不屬於需即時取締的僭建物。這安排有助公眾理解，業主須為其僭建物負上法律責任，藉此鼓勵業主主動清拆僭建物，以免其物業業權受到產權負擔的規限。

...../3

如對上述有任何查詢，請聯絡本署的總屋宇測量師 徐皓先生(電話: 3162 0900)。

屋宇署署長
(助理署長／樓宇 2 許少偉 代行)

2010 年 7 月 7 日