

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2482/11-12號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PS/2/09/1

發展事務委員會

樓宇安全及相關事宜小組委員會 會議紀要

日期：2012年5月9日(星期三)
時間：上午8時30分
地點：立法會綜合大樓會議室2A

出席委員：劉秀成議員, SBS, JP (主席)
甘乃威議員, MH (副主席)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
涂謹申議員
石禮謙議員, SBS, JP
李永達議員
張學明議員, GBS, JP
李慧琼議員, JP
梁美芬議員
葉國謙議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
梁家傑議員, SC

缺席委員：陳淑莊議員

出席公職人員：議程第II項

發展局局長
林鄭月娥女士, GBS, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)2
鄭偉源先生, JP

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)3
趙必明先生

屋宇署署長
區載佳先生

屋宇署助理署長(樓宇)2
張天祥先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
司徒少華女士

列席職員 : 高級議會秘書(1)9
張渭忠先生

議會事務助理(1)4
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I 通過會議紀要

(立法會 CB(1)1680/11-12 號——2011年12月8日
文件 會議的紀要)

2011年12月8日會議的紀要獲確認通過，無須修訂。

II 工業樓宇內的違例住用分間房及改建事宜

(立法會 CB(1)1748/11-12(01)——政府當局就工
業樓宇內的違
例住用分間房
及改建事宜提
交的文件)

立法會 CB(1)1377/11-12(01)——李永達議員於
2012年2月27日
發出的函件)

2. 小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於附錄)。

3. 委員對工業樓宇的業主在未獲有關當局批准時把處所改作住用用途的情況表示關注。據政府當局所述，關於不涉及違例建築工程(下稱"僭建物")的個案，屋宇署會根據《建築物條例》(第123章)發出命令，要求業主及／或佔用人中止將工業樓宇用作住用用途，而倘若業主沒有遵從有關命令，便會提出檢控。小組委員會要求政府當局提供下列資料——

- (a) 屋宇署就工業樓宇違例改作住用用途的個案提出檢控所需的時間；
- (b) 該等個案過去5年的檢控數字；及
- (c) 定罪個案數目和法庭施加的懲罰。

(會後補註：政府當局的補充資料已於2012年6月5日隨立法會CB(1)2103/11-12(01)號文件送交委員參閱。)

III 其他事項

4. 議事完畢，會議於上午9時40分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年8月21日

發展事務委員會

樓宇安全及相關事宜小組委員會
會議過程

日期：2012年5月9日(星期三)

時間：上午8時30分

地點：立法會綜合大樓會議室2A

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
I. <u>通過會議紀要</u>			
000047 – 000229	主席	確認通過2011年12月8日會議的紀要	
II. <u>工業樓宇內的違例住用分間房及改建事宜</u>			
000230 – 001017	政府當局	<p><u>政府當局作出簡介</u></p> <p>(a) 與住用樓宇分間單位及綜合用途樓宇住用單位相關的樓宇及消防安全問題近年引起公眾深切關注。鑒於所涉事宜的複雜程度及對該等單位的真正需求，政府當局的政策是加強該等單位的安全，而非予以取締。</p> <p>(b) 屋宇署自2011年4月起展開一項大規模行動，旨在糾正與分間單位相關的建築工程違規情況。屋宇署已運用額外資源，把大規模行動的每年目標樓宇數目由2011年的116幢增至2012年的約370幢(包括30幢懷疑有分間單位的工業樓宇)。因應花園街2011年的火災，屋宇署已優先對鄰近排檔的目標樓宇進行執法工作。</p> <p>(c) 在立法方面，政府當局在2011年11月向立法會提交《2011年建築物法例(修訂)條例草案》，賦權屋宇署人員申請法庭手令進入處所，以便進行執法行動，包括檢查分間單位。2012年5月，政府當局在立法會提交《2012年建築物(小型工程)(修訂)規例》，把小型工程監管制度擴展以包括建造分間單位</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>所涉及的一般建築工程，以確保有關工程會由合資格的專業人士以符合《建築物條例》的方式進行。</p> <p>(d) 工業樓宇由於有部分地方用作或仍可用作工業活動或儲存危險及易燃物品，當中的分間單位對住客構成極為偏高的風險。為了保障公眾安全，特別是居於工業樓宇內分間單位住戶的安全，屋宇署一直有就該等單位採取嚴厲的執法行動。</p> <p>(e) 政府當局一直積極跟進李永達議員所提出涉及工業樓宇內住用分間房的個案。就近期大角咀洋松街一幢工業樓宇內涉及約60間分間房的一宗個案而言，向受屋宇署執法行動影響的住戶提供的協助，包括關愛基金的搬遷津貼、住客在另覓居所方面獲得的協助及其他社會援助。</p> <p>(f) 至於改建及重建工業樓宇作住宅用途方面，鑒於有不少限制，例如有需要符合有關地契的條款、《城市規劃條例》(第131章)的要求及法定圖則等，此方案將極難跟進。</p>	
001018 – 001306	主席 政府當局	<p>主席就洋松街個案中住用分間房住客的安置安排作出查詢。</p> <p>政府當局回應時表示，在洋松街個案中，該60間住用分間房涉及79個住戶。在這79個住戶中，有一個已在公共租住房屋(下稱"公屋")輪候冊上的住戶獲編配一個公屋單位，並有56個住戶(包括15個入住單身人士宿舍的住戶)，已在社工的協助下另覓居所(包括6個已獲體恤編配公屋的住戶及4個入住臨時收容中心的住戶)。</p>	
001307 – 002628	涂謹申議員 政府當局 主席	<p>涂謹申議員申報利益，表明他是市區重建局的非執行董事。</p> <p>涂議員表示支持政府當局處理工業樓宇住用分間房的做法。他認為，工業樓宇內有分間單位，反映出市區可以負擔的房屋嚴</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>重短缺。重建市區的公屋屋邨，會是應付市區房屋短缺的可行辦法，而政府當局有需要制訂長遠房屋策略，以應付對房屋日益殷切的需求。</p> <p>涂議員詢問，工業樓宇內的迷你倉是否已改建為住用分間房；政府當局針對工業處所非法改為豪宅的執法工作；以及政府當局會如何鼓勵公眾舉報工業處所分間單位及違例改建作住用用途的個案。</p> <p>政府當局的回應如下——</p> <p>(a) 政府當局一直透過由財政司司長擔任主席的房屋用地供應督導小組研究可行方法，增加土地供應以發展房屋。</p> <p>(b) 雖然重建高樓齡屋邨會有效處理市區房屋單位短缺的情況，但政府當局必須消除公屋居民堅持原區安置的一大障礙。</p> <p>(c) 政府當局並無有關工業樓宇改為住用分間房的資料。無法進入懷疑有分間單位的處所，是屋宇署就工業樓宇違例改建採取執法行動時所面對的主要困難。</p> <p>(d) 現時有多個途徑，包括網址、1823電話中心熱線及電郵，讓公眾舉報違例分間單位。</p> <p>主席認為，政府當局應加強公眾教育及宣傳，鼓勵公眾舉報工業樓宇的分間單位個案</p>	
002629 – 003437	謝偉俊議員 主席 政府當局	<p>謝偉俊議員認為——</p> <p>(a) 把工業樓宇改作住宅用途，歸因於市區可負擔的房屋供求失衡、工業樓宇內分間單位的租金吸引及"家居辦公室"漸受歡迎。</p> <p>(b) 鑒於分間單位及違例建築工程(下稱"僭建物")所涉事宜的複雜程度，政府當局必須在顧及受影響住客所面對的</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>困難和社會整體期望的情況下，依法解決有關問題，維護平等。</p> <p>政府當局的回應如下 ——</p> <p>(a) 一如近期法庭一宗涉及就僭建物執法的個案判決所指出，屋宇署的執法行動受資源及其他考慮因素所限，而非現行法律所賦予的權力不足。過去10年，基於資源所限及有關僭建物對公眾安全構成的風險，屋宇署必須以務實和循序漸進的方式處理僭建物問題。</p> <p>(b) 政府當局就分間單位及僭建物執法時，會確保一切行動均合法、合理及體諒到受影響各方的需要和感受，並會致力向受影響的住客提供適當協助。在洋松街個案的執法行動中，當局便採用此做法，向受影響的住客提供財政、安置及社會援助。</p>	
003438 – 004150	副主席 政府當局	<p>副主提出以下關注事項／查詢 ——</p> <p>(a) 針對工業樓宇內住用分間房的執法行動是否足夠。</p> <p>(b) 工業處所改裝為豪華住宅的問題是否日益嚴重。</p> <p>(c) 工業樓宇的業主在把樓宇改作住宅用途後，可否申請事後批准。如會獲得事後批准，業主便可能會利用此漏洞，延遲申請。</p> <p>政府當局的回應如下 ——</p> <p>(a) 根據現行的發展管制制度，只有座落於容許作住宅用途的地帶內的樓宇，才可作住宅用途，並設有限制，包括須符合《城市規劃條例》，以及住宅發展的地積比率和上蓋面積。因此，工業樓宇的業主極難在把樓宇改作住宅用途。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>(b) 行政長官 2009-2010 年度施政報告所提出的活化舊工業大廈計劃，並不擬提供更多住宅單位。</p> <p>(c) 繼傳媒報道香港仔一幢工業樓宇的單位被改裝作住宅用途後，屋宇署已巡查該樓宇，並發現有關改裝是違例的。屋宇署會發出法定命令，要求業主中止住宅用途。</p>	
004151 – 005109	梁家傑議員 政府當局	<p>梁家傑議員提出以下意見／查詢 ——</p> <p>(a) 公民黨支持政府當局針對工業樓宇內住用分間房及違例改建的執法政策。</p> <p>(b) 在洋松街個案中，有關分間房住客安置安排的詳情，以及鑒於此事的最新發展情況，會否調整針對新界村屋僭建物的執法計劃及時間表。</p> <p>政府當局的回應如下 ——</p> <p>(a) 在洋松街個案中，該 60 間住用分間房涉及 79 個住戶，當中 56 個住戶已在屋宇署社工的協助下另覓居所，而其餘的 23 個住戶本身則另有住屋安排。61 個住戶獲提供搬遷津貼，15 個住戶獲編配單身人士宿舍，6 個住戶獲體恤編配公屋，並有 4 個住戶入住收容中心。</p> <p>(b) 針對新界村屋僭建物的執法工作正取得進展。業主登記村屋內所建較不嚴重的僭建物的限期為 2012 年 9 月 30 日。屋宇署已聘請顧問在 9 條試行鄉村進行巡查，以辨識首輪風險較高及違例情況較嚴重的目標僭建物。第一批首輪目標僭建物的清拆令估計會在 2012 年 6 月底前發出。針對村屋僭建物的推廣及宣傳工作將會繼續。</p> <p>(c) 至於針對其他樓宇僭建物的執法工作，屋宇署計劃在 2012 年巡查約 370 幢懷疑有分間單位的目標樓宇。政府</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		當局會致力令有關法案獲得通過，賦權屋宇署人員申請法庭手令，進入處所進行檢查。	
005110 – 010141	李永達議員 政府當局 主席	<p>李永達議員表示支持政府當局就工業樓宇內住用分間房加強執法。他對屋宇署就違例更改工業樓宇用途執法所需的冗長時間感到關注，因為業主可能會把處所改作住宅用途牟利。</p> <p>政府當局的回應如下 ——</p> <p>(a) 就工業樓宇內違例改建執法的最大困難，是屋宇署職員無法進入有關處所進行檢查。如在檢查後確定更改樓宇用途違反《建築物條例》的有關規定，屋宇署一般可發出命令，要求業主在一個月內中止不適合的用途。如在工業處所內發現僭建物，屋宇署會發出命令，要求業主糾正違規之處。如業主沒有遵從該命令，屋宇署便會考慮對業主提出檢控。對於構成較高風險的僭建物，屋宇署會考慮發出封閉令封閉有關處所，並安排政府承建商拆除僭建物，然後向有關業主追討費用。</p> <p>(b) 政府當局會向小組委員會提供以下資料：(i)屋宇署就工業樓宇違例改作住用用途的個案提出檢控所需的時間；(ii)該等個案過去5年的檢控數字；及(iii)定罪個案數目和法庭施加的懲罰。</p> <p>主席認為，法庭施加的懲罰應有足夠阻嚇作用。</p> <p>政府當局回應時表示，收集證據證明業主在更改工業樓宇用途方面有否違反租約條款，會有困難，而倘若出現更改用途違反租約條款的個案，地政總署便會作出干預。</p>	政府當局須按會議紀要第3段採取行動
010142 – 010529	李慧琼議員 政府當局	李慧琼議員欣賞政府當局在洋松街個案中所採取的迅速行動。她詢問向法庭申請封閉令的情況，以及地政總署會否研究市區的地契，以確定有否違規情況，並相應採取執法行動。	

時間 標記	發言者	主題	需要採取的 行動
		<p>政府當局的回應如下 ——</p> <p>(a) 為確保僭建物住客的安全，屋宇署會申請封閉令封閉有關處所，而倘若業主沒有清拆有關僭建物，屋宇署便會聘請承建商予以清拆。法庭通常會答允屋宇署的要求，發出命令。</p> <p>(b) 地政總署會在有需要時就違反地契條款事項執法。地政總署會在接獲投訴後或透過定期巡查採取行動。</p>	
010530 – 011020	主席 政府當局	<p>主席認為，為了活化舊工業大廈及釋放工業用地作住宅用途，政府當局及城市規劃委員會有需要從城市規劃的角度，加強這兩方面的工作。</p> <p>政府當局的回應如下 ——</p> <p>(a) 政府當局已採取多管齊下的做法研究各個方案，以開拓土地資源，滿足日益增加的房屋需求。</p> <p>(b) 活化工業大廈作住宅用途面對不少困難，包括規劃限制(例如在大約1 400幢工業樓宇中，現時只有139幢座落於容許作住宅用途的地帶內)、整幢改裝限制、工業大廈業權分散及住宅發展的地積比率和樓宇設計的嚴格規定。</p> <p>(c) 重建工業樓宇作住宅用途造成不少困難，但更改工業用地作酒店及青年旅舍用途則比較簡單。</p>	
III. <u>其他事項</u>			
011021 – 011045	主席	結語	