



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

香港特別行政區
立法會發展事務委員會轄下
樓宇安全及相關事宜小組委員會主席
劉秀成議員

CB(1)1377/11-12(01)

劉主席：

安排會議討論工廈改建及劏房事宜

繼去年五月及十二月底有傳媒報道，大角咀洋松街工業大廈非法改建劏房出租（見附件一），以及觀塘偉業街 103 號振邦工業大廈二樓全層改建為 7 間豪華套房出租（見附件二），早前再有傳媒報道，香港仔田灣大洋中心（前名為大洋工業大廈）內，有業主把 3,800 平方呎工廈單位改成豪宅放售，現時該幢大廈的 5 樓及 15 樓已有住戶入住，而 16 樓及 17 樓已完成裝修，16 樓單位更以 2,500 萬元放售。就記者所見，5 樓原本為 2 個單位，經豪裝後，改為一梯一伙住宅單位，只有一部客用升降機作出入，而另外一部客用升降機及貨用升降機則被「封死」。（見附件三）

工廈改建為住宅單位情況似有蔓延越勢，由百多呎劏房至幾千呎豪宅，由出租到出售，完全漠視現存的法規。工廈屬非住宅用途，在未獲得批准更改用途之前，不應作住宅用途，否則屬違反地契或違反土地規劃用途。而工廈一般儲存不少易燃物品，一旦發生火警，火勢會較一般住宅猛烈，濃煙毒性也會較強，工廈未獲得批准符合住宅樓宇的樓宇及消防安全規格而作居住用途，住客將面對相當高的火災風險，生命財產不受保障。

因此，本人特致函 主席閣下，要求考慮安排會議作出討論，並邀請有關官員出席，解釋現時工廈改建為住宅單位的情況，有關部門的執法程序及進展，以至政府有何政策或措施，能有效地協助工廈合法及安全地改為住宅用途，回應社會所需。

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

2012 年 2 月 27 日

附件一：明報 2011 年 5 月 27 日報導

附件二：蘋果日報 2011 年 12 月 29 日報導

附件二：蘋果日報 2012 年 2 月 24 日報導

無視充公警告 工廈照劊房出租

針對近年工廠大廈非法改裝為住宅劊房的問題愈來愈猖獗，部分業主甚至拒開門以圖妨礙調查，政府罕有推出「辣招」對付，向大角嘴洋松街非法工廈劊房的「屢勸不改」業主發出充公物業警告信，限令業主須在指定時間開門接受調查及停止違規，不過，業主懶理警告，限期已過兩個月，地政總署職員仍不能入劊房檢查，劊房如常出租。

明報記者陳志偉屈俊樂吳光熙本報今年2月發現，洋松街78號的5層高工業大廈，其4、5字樓單位的伍姓業主，涉非法把上址改成近30間劊房，並在天台建了**僭建**屋，估計共住了數十人。屋宇署2007年底開始曾出警告通知要求拆掉**僭建**，但業主一直不理。

警告信已釘契

地政總署發言人回應本報查詢時承認，懷疑上址有人違反地契，把工廈變住宅，但調查受阻，地政總署曾向業主發出警告信要求合作。署方沒有詳述警告信內容，但本報發現該警告信已被釘契，即加進土地註冊紀錄內，該信先是斥責業主今年2月1日拒讓地政總署人員進屋調查，繼而重申根據地契，政府有權入屋調查，故限令業主必須在2月28日下午開門接受調查，而一旦發現內有非法劊房出租活動，需於7日內修正。

拒讓地署人員入內調查此外，該信罕有引用《政府土地權（重收及轉歸補救）條例》，指若業主拒合作，政府可申請充公物業，或採取其他進一步行動。據本報了解，2009年起地政總署曾就西九龍區的不同違反土地用途發出約20封聲明會收回業權的警告信，要求業主修正物業用途。地政總署發言人未肯提供過往曾有向多少宗工廈劊房個案發出警告信，但承認今次發出警告信後，業主在2月28日仍未合作，該署人員因上址不少房間仍鎖上，始終無法入內調查，遂決定把信件釘契。

湯家驊：鮮聞充公對付劊房立法會議員湯家驊稱，過往鮮有聽聞政府用充公物業業權來對付工廈非法劊房，他認同當局採這類更嚴厲的新措施打擊工廈劊房，因一旦火警會危及住客及工廈走火安全，可能引發悲劇（見另稿）。

有人晾衫續有租客出入記者前日重臨上址，發現**僭建**劊房仍在，5樓劊房多間窗戶仍有人晾衫，顯示仍有人居住，並續有租客出入。

對於政府威脅充公物業圖逼令業主停止出租工廈劊房，姓吳租客稱上址月租僅千多元兼毋須先付3個月訂金，若要搬，他擔心找不到同樣優惠的房間。

記者發現繼續有人在工廈外晾衫及懷疑**僭建**，地政總署雖發警告信指會充公物業，但仍不能入屋視察。（明報記者攝）

大角嘴洋松街工廈的非法出租的劊房僅以木板間開，衛生成疑，部分電線殘舊，一旦發生火警，走火安全沒保障。地政總署兩度派員調查，業主均涉嫌以「鎖門不開」策略妨礙調查，反映地政總署針對違地契活動的巡查權力不足。（明報記者攝）

大角嘴洋松街78號工廈（圖）的非法劊房（位於4樓及5樓），結構和火警安全無保證，住客安全成疑，有立法會議員贊成地政總署以更嚴厲的措施打擊違法業主。（明報記者攝）

地政總署向洋松街工廈非法劊房業主發出的警告信撮要

「根據政府地契，這幢工廈只准作工業用途。我有理由懷疑（閣下擁有的）這工廈單位部分或全部被用作住宅用途……但2月1日閣下拒絕讓我的同僚檢查單位內部，此乃違反政府地契條款」

「我現通知你，為行使政府根據地契擁有的視察權，我的同僚2月28日下午2時30分至2時45分期間再來視察，你必須讓我的同僚入內視察及拍照……若發現上述單位曾被用作非工業用途即違反地契，你必須7日內作出補救」

「若你拒絕或未有合作……政府會採取即時行動，包括可以根據《政府土地權（重收及轉歸補救）條例》，充公你的工廈單位」

明報製圖

無視充公警告 工廈照割房出租

無視充公警告 工廈照割房出租

特稿

針對近年工廠大廈非法改裝為住宅割房的問題愈來愈猖獗，部分業主甚至拒開門以圖妨礙調查，政府罕有推出「辣招」對付，向大角嘴洋松街非法工廈割房的「屢勸不改」業主發出充公物業警告信，限令業主須在指定時間開門接受調查及停止違規，不過，業主懶理警告，限期已過兩個月，地政總署職員仍不能入割房檢查，割房如常出租。

明報記者 陳志偉 屈俊樂 吳光熙

本報今年2月發現，洋松街78號的5層高工業大廈，其4、5字樓單位的伍姓業主，涉非法把上址改造成近30間割房，並在天台建了僱建屋，估計共住了數十人。屋宇署2007年底開始曾出警告通知要求拆掉僱建，但業主一直不理。

警告信已釘契

地政總署發言人回應本報查詢時承認，懷疑上址有人違反地契，把工廈變住宅，但調查受阻，地政總署曾向業主發出警告信要求合作。署方沒有詳述警告信內容，但本報發現該警告信已被釘契，即加進土地註冊紀錄內，該信先是斥責業主今年2月1日拒讓地政總署人員進屋調查，繼而重申根據地契，政府有權入屋調查，故限令業主必須在2月28日下午開門接受調查，而一旦發現內有非法割房出租活動，需於7日內修正。

拒讓地署人員入內調查

此外，該信罕有引用《政府土地權（重收及轉歸補救）條例》，指若業主拒合作，政府可申請充公物業，或採取其他進一步行動。據本報了解，

2009年起地政總署曾就西九龍區的不同違反土地用途發出約20封聲明會收回業權的警告信，要求業主修正物業用途。

地政總署發言人未肯提供過往曾有向多少宗工廈割房個案發出警告信，但承認今次發出警告信後，業主在2月28日仍未合作，該署人員因上址不少房間仍鎖上，始終無法入內調查，遂決定把信件釘契。

湯家驊：鮮聞充公對付割房

立法會議員湯家驊稱，過往鮮有聽聞政府用充公物業權來對付工廈非法割房，他認同當局採這類更嚴厲的新措施打擊工廈割房，因一旦火警會危及住客及工廈走火安全，可能引發悲劇（見另稿）。

有人晾衫 續有租客出入

記者前日重臨上址，發現僱建割房仍在，5樓割房多間窗戶仍有人晾衫，顯示仍有人居住，並續有租客出入。

對於政府威脅充公物業逼令業主停止出租工廈割房，姓吳租客稱上址月租僅千多元兼毋須先付3個月訂金，若要搬，他擔心找不到同樣優惠的房間。



大角嘴洋松街工廈的非法出租的割房僅以木板間開，衛生成疑，部分電線鬆落，一旦發生火警，走火安全沒保障。地政總署兩度派員調查，業主均涉嫌以「鎖門不開」策略妨礙調查，反映地政總署針對違地契活動的巡查權力不足。（明報記者攝）



記者發現繼續有人在工廈外晾衫及懷疑僱建，地政總署雖發警告信指會充公物業，但仍不能入屋觀察。（明報記者攝）



大角嘴洋松街78號工廈（圖）的非法割房（位於4樓及5樓），結構和火警安全無保證，住客安全成疑，有立法會議員贊成地政總署以更嚴厲的措施打擊違法業主。（明報記者攝）

地政總署向洋松街工廈非法割房業主發出的警告信摘要

「根據政府地契，這種工廈只准作工業用途。我有理由懷疑（閣下擁有的）這工廈單位部分或全部被用作住宅用途……但2月1日閣下拒絕讓我的同僚檢查單位內部，此乃違反政府地契條款」

「我現通知你，為行使政府根據地契擁有的視察權，我的同僚2月28日下午2時30分至2時45分期間再來視察，你必須讓我的同僚入內視察及拍照……若發現上述單位曾被用作非工業用途即違反地契，你必須7日內作出補救」

「若你拒絕或未有合作……政府會採取即時行動，包括可以根據《政府土地權（重收及轉歸補救）條例》，充公你的工廈單位」

明報製圖

工廈改建豪華套房 放租人稱商住大廈租客疑受騙

【本報訊】「住宅套房，浪漫酒店設計」，有業主在網上推出住宅單位招租，標榜全新裝修，並提供全屋簇新陳設宣傳片段，一名急於找屋搬女子被吸引聯絡放租人看屋，支付6,200元定金後，發覺住宅竟然是工廈改建，認為對方以商住大廈游說她租住形同欺騙，要求退回定金不遂，先後報警及到屋宇署投訴，希望當局正視。

記者：劉友光、溫文學、麥超億

懷疑將工廠改建住宅割房的單位，位於**觀塘**偉業街103號的振邦工業大廈二樓全層。資料顯示業主姓黃，去年購入，其後有人在二樓進行改裝成多個單位出租。投訴人女事主估計二樓一半單位有人入住，擔心發生火警造成花園街大火慘劇，加上她曾五次問放租人單位可否住人，對方都堅稱可以，令她感到受騙。

女事主早前因租約快滿，上網找屋搬，在「香港屋網」發現一個九龍灣單幢樓住宅租盤，以浪漫酒店設計招徠，網上資料指單位面積由380呎至480呎，並附上10多張單位美輪美奐的實景片段，於是她聯絡放租人梁小姐睇樓。

要求退定金不果

本月22日她與梁會面後，梁稱帶她到偉業街振邦大廈睇樓，由於很匆忙，她到達時沒看清大廈名稱，就隨梁入上二樓，她曾問梁大廈可否住人，對方稱「係商住大廈，梗係可以住人」。

事主稱，二樓全層估計有八至十個改裝單位，入屋時見裝修陳設與網上宣傳一樣，事主再三問梁大廈可否住人，梁都稱「無問題」。在對方不停游說下，事主同意以月租6,200元租住一個450呎單位。

其後，事主獲悉振邦是工廈，擔心租住犯法，翌日致電梁要求中止租約及退回定金，但有人粗言相向拒退錢，她於是報警。前晚梁女上司聯絡事主允退款2,000元，但她拒接受，並於昨日向區議員及屋宇署投訴，查冊證實振邦工廈1至12樓都不能作住宅用途。

記者昨晚致電放租公司，接電話男子辯稱網上放盤出租住宅並非事主租用的單位，又指事主租用振邦的單位作做寫字樓，事前曾帶她到另一出租單位參觀。女事主則堅稱只參觀過該工廈單位，且一直表明是租屋居住。

立法會議員李華明稱事件誇張，認為政府有關部門應加強巡查及在網上監督，取締違例人士，市民也不應租住改裝工廈的住宅。

工廈改建豪華套房 放租人稱商住大廈租客疑受騙

工廈改建豪華套房

放租人稱商住大廈 租客疑受騙

【本報訊】「住宅套房，浪漫酒店設計」，有業主在網上推出住宅單位招租，標榜全新裝修，並提供全屋簇新陳設宣傳片段，一名急於找屋搬女子被吸引聯絡放租人看屋，支付 6,200 元定金後，發覺住宅竟然是工廈改建，認為對方以商住大廈游說她租住形同欺騙，要求退回定金不遂，先後報警及到屋宇署投訴，希望當局正視。

記者：劉友光 溫文學 麥超億

懷疑將工廠改建住宅割房的單位，位於觀塘偉業街 103 號的振邦工業大廈二樓全層。資料顯示業主姓黃，去年購入，其後有人在二樓進行改裝成多個單位出租。投訴人女事主估計二樓一半單位有人入住，擔心發生火警造成花園街大火慘劇，加上她曾五次問放租人單位可否住人，對方都堅稱可以，令她感到受騙。

女事主早前因租約快滿，上網找屋搬，在「香港屋網」發現一個九龍灣單幢樓住宅租盤，以浪漫酒店設計招徠，網上資料指單位面積由 380 呎至 480 呎，並附上 10 多張單位美輪美奐的實景片段，於是她聯絡放租人梁小姐睇樓。

要求退定金不果

本月 22 日她與梁會面後，梁稱帶她到偉業街振邦大廈睇樓，由於很匆忙，她到達時沒看清大廈名稱，就隨梁入轆上二樓，她曾問梁大廈可否住人，對方稱「係商住大廈，梗係可以住人」。

事主稱，二樓全層估計有八至十個改裝單位，入屋時見裝修陳設與網上宣傳一樣，事主再三問梁大廈可否住人，梁都稱「無問題」。在對方不停游說下，事主同意以月租 6,200 元租住一個 450 呎單位。

其後，事主獲悉振邦是工廈，擔心租住犯法，翌日致電梁要求中止租約及退回定金，但有人租言相向拒退錢，她於是報警。前晚梁女士上聯絡事主允退款 2,000 元，但她拒接受，並於昨日向區議員及屋宇署投訴，查冊證實振邦工廈 1 至 12 樓都不能作住宅用途。

記者昨晚致電放租公司，接電話男子辯稱網上放盤出租住宅並非事主租用的單位，又指事主租用振邦的單位作做寫字樓，事前曾帶她到另一出租單位參觀。女事主則堅稱只參觀過該工廈單位，且一直表明是租屋居住。

立法會議員李華明稱事件誇張，認為政府有關部門應加強巡查及在網上監督，取締違例人士，市民也不應租住改裝工廈的住宅。



■被騙租住工廠大廈的女事主展示代理簽寫的收據。
劉友光攝



■網頁上推介的單位，裝修美輪美奐。
互聯網



■二樓全層被改建成住宅出租的振邦工業大廈，簷篷可見被改作露台。
溫文學攝



■工廈二樓大堂華麗，與一般工廈裝飾大相逕庭。
麥超億攝

專題報道：封霸走廊任意改格局 工廈改建豪宅出售

【本報訊】唐唐暗挖地宮、煲呔曾亦有頂樓行宮，在全城嘩然的「行宮」效應下，**香港仔**大洋中心業主將3,800呎工廈單位改成豪宅放售，不是達官貴人的你只要有錢，一樣可以封電梯霸走廊改建超級行宮，擁有貼窗大浴缸及專用「私家」，連走火通道都可肆無忌憚變身大宅雜物房。

記者：陳達浩梁偉權

由工廠變豪宅的大洋中心，位於**香港仔**田灣漁豐街3號，樓高21層，工廈設計呈「凸」字型，1至3樓每層面積7,600平方呎，4至21樓則分AB單位，每單位逾1,900平方呎，大廈內有兩部客、一部貨和兩道太平門。

從外望這座外貌平平的工廠大廈即見端倪，因窗戶設計五花八門，不但有落地大玻璃，更有逾50呎大露台或景觀大窗；地下大堂和入口的富麗裝潢設計，幾可媲美酒店式公寓。

走進大廈後，發現1樓單位正進行大型裝修工程。記者乘電梯登上5樓，打開門竟被一牆擋住，一名裝修工人說：「5樓係外籍人士入住，一家三口連一名菲傭，剛搬入來一、兩個月。」

相連單位打通 一梯一伙

他還透露，這個A、B打通相連的單位，窗門亦作出改動，窗口移後約50呎，形成一個大露台，以一幅大玻璃窗分隔客廳。記者轉乘唯一的「專」到5樓，發現另外一客和貨則被封死，大堂空間全被佔用，形成「一梯一伙」住宅格局。

記者逐層查看，發現15、16及17樓相連單位亦同樣被「豪裝」，不但封死貨、霸佔電梯大堂「私用」，就連後樓梯鐵欄杆亦改裝成白色歐陸式柚木樓梯，地上還鋪了紅地氈。

17樓大堂放置了梳化和掛畫，約3,800呎單位的大廳極具藝術品味，中間放置傢俬和大電視，旁邊一條通道進去還有房間、套廁和衣帽間等。

記者上15樓欲訪問屋主，從氣窗望進去不但設有開放式廚房，太平門位置更被用作雜物房。

一名外籍女傭應門，警惕性甚高地向記者表示主人正睡覺，不便叫醒，還詢問記者何以得知該處有人居住。她承認僱主一家五口入住了數個月，入伙前間隔已是這樣，僱主再稍作裝修，客廳雖然非常大，但屋內只有一間睡房，部份人要睡客廳。

現時，該大廈5樓、15樓兩個豪宅已有兩個家庭居住，16和17樓單位已裝修完畢，但未有人入住。16樓單位以2,500萬元放售。至於其他樓層，大部份仍保留工廈模式，包括4樓和19樓均沒有改動，有工場運作；其他則是寫字樓或陳列室。

律師梁永鏗表示，簽定買賣合約時，業主必定得知單位是工廠還是住宅用途，若業主明知是工廠仍強行改裝成住宅，便要負起全部法律責任；就算是租客改變用途，業主亦要負責。一旦被揭發，業主須將單位還原，否則政府有權沒收單位。

呎價\$5,200 直逼旁邊住宅

記者翻查資料，發現大洋中心前名為「大洋工業大廈」，其單位極具「升值」潛力，成交價偏高，以面積達3,815呎的17樓全層為例，上月中成交價高達1,988萬元，呎價逾5,200元，拍得往旁邊平均呎價約6,000元的住宅港麗豪園。

記者更發現，一家公司早前狂掃了十個單位，而5樓的「行宮」亦由該公司轉售予一名外籍人士。

與大洋中心一街之隔、位處海旁的興偉工業中心相形見绌，去年12月成交的25樓16及17號單位，面積1,015呎，成交價390萬元。

專題報道：封霸走廊任意改格局 工廈改建豪宅出售

封軀霸走廊 任意改格局



【本報訊】唐唐暗挖地宮、

煲呔曾亦有頂樓行宮，在全城嘩然的「行宮」效應下，香港仔大洋中心業主將 3,800 呎工廈單位改成豪宅放售，不是達官貴人的你只要是有錢，一樣可以封電梯霸走廊改建超級行宮，擁有貼窗大浴缸及專用「私家軀」，連走火通道都可肆無忌憚變身大宅雜物房。

記者：陳達浩 梁偉權

■從大洋中心的單位外望是海景。



工廈改建豪宅出售

由工廈變豪宅的大洋中心，位於香港仔田灣漁豐街 3 號，樓高 21 層，工廈設計呈「凸」字型，1 至 3 樓每層面積 7,600 平方呎，4 至 21 樓則分 AB 單位，每單位逾 1,900 平方呎，大廈內有兩部客轎、一部貨轎和兩道太平門。

從外望這座外殼平平的工廈大廈即見端倪，因窗戶設計五花八門，不但有落地大玻璃，更有逾 50 呎大露台或景觀大窗；地下大堂和入口的富麗裝潢設計，幾可媲美酒店式公寓。

走進大廈後，發現 1 樓單位正進行大型裝修工程。記者乘電梯登上 5 樓，打開門竟被一牆擋住，一名裝修工人說：「5 樓係外籍人士入住，一家三口連一名菲傭，剛搬入來一、兩個月。」

相連單位打通 一梯一伙

他還透露，這個 A、B 打通相連的單位，窗門亦作出改動，窗口移後約 50 呎，形成一個大露台，以一幅大玻璃窗分隔客廳。記者轉乘唯一的「專軌」到 5 樓，發現另外一客轎和貨轎則被封死，大堂空間全被佔用，形成「一梯一伙」住宅格局。

記者逐層查看，發現 15、16 及 17 樓相連單位亦同樣被「豪裝」，不但封死貨轎，霸佔電梯大堂「私用」，就連後樓梯鐵欄杆亦改裝成白色歐陸式柚木樓梯，地上還鋪了紅地毯。

17 樓大堂放置了梳化和掛畫，約 3,800 呎單位的大廳極具藝術品味，中間放置傢俬和大電視，旁邊一條通道連進還有房間、套廁和衣帽間等。

記者上 15 樓欲訪問屋主，從氣窗望進去不但設有開放式廚房，太平門位置更被用作雜



■測量師何鉅業乘專軌上 5 樓，並料粒門封閉，但內牆打開，縫隙易生意外。黃江奇攝

物房。一名外籍女傭應門，警惕性甚高地向記者表示主人正睡覺，不便叫醒，還詢問記者何以得知該處有人居住。她承認僱主一家五口入住了數個月，入伙前間隔已是這樣，僱主再稍作裝修，客廳雖然非常大，但屋內只有一間睡房，部份人要睡客廳。

現時，該大廈 5 樓、15 樓兩個豪宅已有兩個家庭居住，16 和 17 樓單位已裝修完畢，但未有入住。16 樓單位以 2,500 萬元放售。至於其他樓層，大部份仍保留工廈模式，包括 4 樓和 10 樓均沒有改動，有工場運作；其他則是寫字樓或陳列室。

律師梁永鏗表示，簽定買賣合約時，業主必定得知單位是工廠還是住宅用途，若業主明知是工廠仍強行改裝成住宅，便要負起全部法律責任；就算是租客改變用途，業主亦要負責。一旦被揭發，業主須將單位還原，否則政府有權沒收單位。

呎價\$5,200 直逼旁邊住宅

記者翻查資料，發現大洋中心前名為「大洋工業大廈」，其單位極具「升值」潛力，成交價偏高，以面積達 3,815 呎的 17 樓全層為例，上月中成交價高達 1,988 萬元，呎價逾 5,200 元，拍得往旁邊平均呎價約 6,000 元的住宅港麗豪園。

記者更發現，一家公司早前狂掃了十個單位，而 5 樓的「行宮」亦由該公司轉售予一名外籍人士。

與大洋中心一街之隔、位處海旁的興偉工業中心相形見绌，去年 12 月成交的 25 樓 16 及 17 號單位，面積 1,015 呎，成交價 390 萬元。

蘋果網睇片
www.appledaily.com.hk



■晚上 9 時，一名外籍人士在 17 樓搬動傢俬。



■升降機大堂放有梳化和掛畫。



■大廳相當寬敞，鋪設木地板，窗改成落地玻璃。



■除有開放式廚房外，更改建了大露台。



■業主代表移開大廳書架後，竟內藏套房。



■改成西式住宅設計的單位住有一家五口及外傭。



■走火梯裝修後如酒店樓梯。