

立法會房屋事務委員會

取締工業大廈內分間樓宇單位的執法行動和 對受影響居民的支援服務

目的

本文件旨在向委員簡介政府取締工業大廈（工廈）內分間樓宇單位（俗稱「劏房」）的執法行動和對受影響居民提供的支援服務。

詳情

取締工業大廈內分間樓宇單位的執法行動

2. 工廈並非設計作住用用途，因此在多方面的要求，例如天然照明與通風、逃生途徑和其他消防安全措施等，都與住用和綜合用途樓宇有別。此外，由於工廈內的其他單位可能仍然有工業活動進行或被用作儲存危險及易燃物品，對被非法用作住用用途的單位住戶，會構成相當高的消防和其他安全風險。即使所有其他單位在住戶搬入時已經空置，或沒有單位用作工業活動或儲存危險及易燃物品，有關單位仍可隨時再被用作不適宜與住用用途並存的危險用途。因此，把工廈單位非法用作住用用途，對住戶構成嚴重消防和其他安全風險。為了確保公眾和有關住戶的安全，政府有必要採取嚴厲的執法行動予以取締。

3. 如查明工廈內有住用分間樓宇單位，屋宇署會根據《建築物條例》（第 123 章）第 25(2)(b)條向擁有人發出法定命令，着令擁有人中止將工廈用作住用用途。如有需要，可根據《建築物條例》第 24(1)條着令擁有人

拆除相關違例構築物。如有關擁有人在限期屆滿後仍未遵從命令，屋宇署會考慮根據《建築物條例》向其提出檢控。根據《建築物條例》的規定，屋宇署可向區域法院申請封閉令，以便安排政府承建商進行所須的工程，然後向擁有人追討工程費用，另加監督費及附加費。

4. 屋宇署自 2012 年 4 月起透過大規模行動，有秩序和有系統地針對工廈的住用分間樓宇單位和相關的違例建築工程採取執法行動。由 2014 年 10 月起，屋宇署已把每年巡查的目標工廈由 30 幢增加至 60 幢。

向受影響居民提供的支援服務

5. 所有受政府清拆工廈內分間樓宇單位行動影響的人士，均須自行另覓居所。屋宇署的執法行動若涉及需搬遷住戶的情況，屋宇署會與社會福利署（社署）、民政事務總署及房屋署保持緊密聯繫，為受影響的居民提供適切的支援。屋宇署設有社工服務隊，向受影響的住戶提供所需的社福及情緒支援。屋宇署亦已在 2011 年 12 月展開由關愛基金督導委員會通過的援助計劃，向因屋宇署的執法行動而須遷出工廈非法住用單位的住客提供一次性的搬遷津貼¹。截至 2015 年 4 月底，屋宇署已批准 141 份申請，受惠人數約 205 人。社署亦會為受影響並有福利需要的家庭及個人提供其他支援及服務。

¹ 一人住戶津貼金額為 2 500 元，兩至三人住戶津貼金額為 5 500 元，四人或以上住戶津貼金額為 7 100 元。

6. 為確保不會有人因政府的執法行動而無家可歸，受政府清拆工廈分間樓宇單位行動影響而有短期臨時居所需要的住戶，亦可在屋宇署的轉介下，入住位於屯門的寶田臨時收容中心，以等候審核資格及作進一步安置或自行另覓居所。如有關住戶在臨時收容中心住上三個月及通過「無家可歸評審」，證明別無居所，並且符合既定的公屋申請資格準則（包括入息限額、資產限額及「不得擁有住宅物業規定」），房屋署會安排他們入住屯門的中轉房屋，並透過公屋申請輪候入住公屋。

7. 若因健康理由或社會因素而有迫切住屋需要人士，可考慮透過社署推薦申請「體恤安置」。已登記申請公屋的人士如合乎資格亦可透過申請「特快公屋編配計劃」以獲取提前入住公屋單位的機會。

8. 有意見指政府應安置受屋宇署執法行動影響的工廈分間樓宇單位居民直接入住中轉房屋。中轉房屋主要是為受天災或政府行動影響，並在臨時收容中心住上三個月、通過「無家可歸評審」以及符合公屋申請資格的人士，在輪候公屋期間提供的中轉居所。公屋及中轉房屋均為有限的房屋資源，政府有必要以公平及合理的方式編配空置單位。若容許違例分間樓宇單位的居民，不論他們是否符合入住公屋資格或有否輪候公屋，均可直接入住中轉房屋，則會對眾多合資格及輪候多時的公屋申請者，以及現時正居於臨時收容中心接受「無家可歸評審」的人士不公平。這做法亦會向社會發放錯誤訊息，誤以為入住違例分間樓宇單位是入住中轉房屋以至公屋的捷徑，引發更多住戶租住違例分間樓宇單位，對公眾及住戶的安全構成威脅，也變相鼓勵工廈業主違法分間單位出租和增加該等單位的租金，以獲取更大金錢利益。

有關提供過渡性房屋的建議

9. 有意見認為政府可在沒有即時用途的市區土地興建過渡性房屋，讓居住環境欠佳住戶（包括受執法行動影響的分間樓宇單位住戶）入住。政府在去年制定長遠房屋策略時已研究有關建議，但認為建議並不切實可行。首先，市區土地不足，合適的市區房屋用地應盡量預留興建公屋單位，因此舉最能惠及居住環境欠佳的公屋申請者。就此，規劃署一直進行各項土地用途檢討工作，以物色具潛力的土地，在完成法定規劃程序改劃用途後用作房屋發展。再者，即使有市區土地可作其他暫時用途，政府仍須時間完成額外的基建工程（例如敷設污水渠）後方可興建過渡性房屋，而且面積和數量一定極其有限，未必能夠如倡議者預期般，能在短期內紓緩大量居住環境欠佳住戶的情況。

運輸及房屋局

發展局

2015 年 6 月