

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1037/14-15(06)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2015年7月6日舉行的會議

立法會秘書處就 取締工業大廈內分間樓宇單位的執法行動和 受影響租戶的安置安排 擬備的背景資料簡介

目的

本文件載述有關取締工業大廈內分間樓宇單位(下稱"分間單位")的執法行動和安置安排的背景資料，並綜述長遠房屋策略小組委員會(下稱"小組委員會")¹及立法會在2012-2013年度至2014-2015年度立法會會期討論相關事宜時，議員所提出的主要意見和關注事項。

背景

取締工業大廈內非法住宅單位的執法行動

2. 工業大廈在設計和規劃方面須符合的要求，在多方面(例如地積比率、上蓋面積、提供照明和通風設備，以及消防安全規定)，均有別於住宅樓宇和綜合用途樓宇須符合的要求。若工業大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，住在同一工業大廈內被非法改作住宅用途的單位的租戶，便會面對相當高的消防和其他安全風險。

3. 屋宇署負責巡查工業大廈內的分間單位，並就此類單位採取執法行動。《2012年建築物法例(修訂)條例》已在2012年7月

¹ 政府在2012年9月展開長遠房屋策略檢討後，房屋事務委員會於2012年12月3日的會議上委任小組委員會，討論長遠房屋策略檢討所涵蓋的各項事宜，並就長遠房屋策略作出建議。

通過，讓屋宇署可向法庭申請手令進入個別處所進行巡查，並就在處所內發現的任何僭建物採取執法行動。在2012年10月3日生效的《2012年建築物(小型工程)(修訂)規例》已把與分間單位相關的建築工程，納入小型工程監管制度的規管範圍，訂明該等工程必須由合資格專業人士進行，並須符合《建築物條例》(第123章)及其他規例的規定。

4. 一如處理其他僭建物的情況，屋宇署就工業大廈內的分間單位發出清拆令後，會採取行動以確保業主遵從清拆令。如業主在指明限期過後仍未遵從清拆令，屋宇署會發出催辦通知，並會在有需要時向業主發出警告信，促請業主在屋宇署考慮是否提出檢控前遵從清拆令。業主如無合理辯解而不遵清拆令，屋宇署可能會提出檢控。此外，屋宇署會考慮聘請政府承建商代失責業主進行所需工程，並在其後向業主追討該等工程的費用。

5. 就採取取締工業大廈內分間單位的執法行動而言，屋宇署會在行動前先向區域法院申請封閉令，以確保清拆工程能順利進行及保障分間單位內居民的安全。屋宇署會在申請封閉令之前發出"擬申請封閉令通知書"，並會在行動現場張貼該通知書，以給予租戶一段合理時間遷往自行安排的居所，或由房屋署安排的臨時收容中心²。

向受屋宇署執法行動影響的租戶提供的協助

6. 據政府當局所述，政府的政策是確保不會有人因執法行動(包括取締工業大廈內分間單位的執法行動)而無家可歸。若租戶因執法行動而失去居所，他們可透過相關政府部門的轉介，入住臨時收容中心，以等候審核資格作進一步安置，或可自行另覓居所。如有關租戶已在臨時收容中心住滿3個月及通過"無家可歸評審"，並符合申請公共租住房屋(下稱"公屋")的資格準則，房屋署會安排他們入住中轉房屋³，並申請公屋單位。

7. 若屋宇署的執法行動涉及搬遷租戶，屋宇署會與社會福利署、民政事務總署及房屋署保持緊密聯繫，為受影響租戶提供協助。屋宇署的社工服務隊亦會向該等租戶，提供所需的社

² 現時香港房屋委員會(下稱"房委會")轄下有兩個臨時收容中心，分別為屯門寶田臨時收容中心及大澳龍田臨時收容中心，合共提供超過400個床位。

³ 房委會轄下有3個中轉房屋，分別為石籬中轉房屋、寶田中轉房屋及朗邊中轉房屋，合共提供約5 000個中轉房屋單位。

福及情緒支援。此外，屋宇署自2011年12月開始推行獲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業大廈內非法住宅單位(包括分間單位)的租戶，發放一次性的搬遷津貼。截至2015年4月底，屋宇署已批准141份申請，受惠人數有205人。

議員提出的主要意見及關注事項

8. 小組委員會曾在2013年5月30日及6月26日的會議上，討論就分間單位進行調查的結果。小組委員會亦曾在2013年7月16日的會議上，聽取政府當局簡介政府為利便重建及整幢改裝較舊工業大廈而採取的措施。議員其間就取締工業大廈內分間單位的執法行動及立法取締該等單位，提出多項相關事宜。

9. 在2012年12月12日及2015年6月10日的立法會會議上，李國麟議員和陳恒鎮議員分別就活化工業大廈，以及向工業大廈內分間單位的住戶提供協助的事宜提出質詢。議員在小組委員會會議及立法會會議上提出的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

取締工業大廈內分間單位的執法行動

10. 部分議員批評政府當局沒有針對工業大廈內的分間單位採取積極的執法行動，以致香港的分間單位數目增加。他們促請政府當局制訂一套全面的措施及訂立時間表，整體處理分間單位的問題；加緊採取執法行動；以及令公眾更清楚明白把工業單位用作住宅會嚴重危害租戶的安全。議員又認為，有關當局應估算工業大廈內的分間單位數目，以方便執法。

11. 政府當局強調已採用一套多管齊下的方法，加強香港的樓宇安全。有關措施涵蓋立法、執法、支援和協助樓宇業主，以及宣傳和公眾教育這4個範疇。屋宇署自2011年4月起展開一項大規模行動，每年巡查150幢目標樓宇，以找出及糾正與分間單位相關的建築工程的違規事項，並於2012年4月加強這項大規模行動，把每年巡查的目標樓宇數目增至200幢，其中包括30幢工業大廈。屋宇署和消防處會根據相關法例，就所發現的違規事項採取適當的執法行動，例如發出清拆令或消除火警危險通知書，以及向違規者提出檢控。

12. 關於全港工業大廈中改作住宅用途的單位總數的統計數據，政府當局表示屋宇署並無備有相關數據。若要進行統計，屋宇署須進入全港合共約1 900幢工業大廈的單位進行巡查。這樣做除了有實際困難外，亦涉及大量人手和資源。此外，在巡查中觀察到的情況可能亦會不時轉變。

為被迫遷的租戶作出的安置安排

13. 議員不滿屋宇署在採取取締分間單位的執法行動時，沒有顧及被迫遷的個別租戶所面對的困難，亦未能向他們提供足夠的財政支援及在房屋方面給予援助。部分委員認為，由關愛基金資助的搬遷津貼的申請資格和評審準則過於嚴苛，令部分被迫遷的租戶在遷出分間單位後無家可歸。另外，有議員建議政府當局應考慮向正在輪候編配公屋的分間單位租戶提供租金津貼，或放寬公屋的入息和資產限額，令更多分間單位租戶符合資格申請公屋。

14. 屋宇署在2015年4月29日對荃灣榮豐工業大廈內的分間單位執行封閉令及進行清拆工程，20多名受影響租戶及支援團體的代表為此前往屋宇署旺角辦事處請願，要求當局"先安置、後清拆"。這宗在近來發生的事件引起社會廣泛關注。部分議員建議政府當局考慮以中轉房屋單位(不僅是臨時收容中心)，臨時安置受影響的租戶。

15. 政府當局解釋，若工業大廈內分間單位的租戶因執法行動而失去居所，他們可透過相關政府部門的轉介，入住臨時收容中心；若被迫遷的租戶符合相關準則，他們可入住中轉房屋。房委會亦會根據現行公屋編配政策，協助租戶申請公屋。政府當局指出，公屋及中轉房屋同樣是社會上珍貴的房屋資源，涉及大量公帑資助。政府必須以公平合理的方式，處理工業大廈內分間單位租戶的安置個案，以免對現正輪候編配公屋的申請人造成不公。容許工業大廈內分間單位的租戶在未通過房屋署進行的資格審查的情況下直接入住中轉房屋，亦會向社會發放錯誤信息，令人誤以為居於工業大廈內的分間單位，是入住中轉房屋以至公屋的捷徑。

改劃合適土地的用途及將工業大廈改裝以提供過渡性住房

16. 部分議員建議，政府當局應改劃合適土地的用途，或釋放已預留一段長時間但尚未有特定發展計劃的閒置地段(例如空置校舍)，提供過渡性住房以安置被迫遷的分間單位租戶。

17. 政府當局表示，當有尚未劃作指定用途或無須在不久將來進行發展的空置政府土地，政府當局可能會透過批出短期租約，把有關土地撥作臨時用途。然而，在短期租約屆滿後的短時間內，該等政府土地或會改作其他用途。由於香港的土地珍貴而有限，如物色到合適的房屋用地，較符合成本效益的做法是預留有關用地以興建永久性的公營房屋，而不是在有關用地提供過渡性住房。

18. 議員尤記，政府曾在2012年表示探討如何在活化工業大廈的政策下，利便合適的工業大廈業主，將工業大廈改裝為符合相關規定的過渡性住房作臨時居住用途，以作為增加房屋供應的臨時措施。議員曾詢問此方面的工作進展為何。政府當局表示，當局曾研究相關的規管制度，包括《建築物條例》(第123章)、《城市規劃條例》(第131章)及地契條款等，並曾向工業大廈業主了解實際情況。工業大廈一般不符合住用方面的設計及規劃要求(例如天然照明和通風方面的規定)。如須按照所訂明的建築標準和規定，將工業大廈改裝作"過渡性住房"用途，改裝工程將牽涉大幅度改動樓宇或拆卸部分樓面。部分工業大廈的業主表示，相關工程的費用將會相當高昂，令進行改裝未必可行。

19. 政府當局又指出，由於大部分工業大廈位於工業活動活躍的地區，將工業大廈改裝作臨時住宅用途，可能會與鄰近的現有土地用途不相容。此外，現行規管制度亦無法有效管制鄰近現有工業大廈的用途，以確保不會對住宅用途構成不良影響或危險。在全面考慮有必要保障居民福祉及整個社會的需要後，政府當局認為將工業大廈整幢改裝作臨時住宅用途，並不切實可行。

20. 對於政府當局認為在工業大廈提供過渡性住房的方案並不切實可行，議員普遍感到失望。部分議員認為，大部分分間單位及床位寓所現時的居住環境，比改裝後的工業大廈的環境更不堪和更危險。另一方面，對於政府當局決定不繼續研究就容許工業大廈整幢改裝作過渡性住房用途的方案所考慮的各項因素，有少數議員表示支持，因為他們認為政府當局較適宜集中處理增加土地供應的工作，以解決房屋短缺的問題。

近期發展

21. 張超雄議員在2015年5月5日致函事務委員會主席，表示關注政府當局安置受取締工業大廈內分間單位執法行動影響的租戶的政策，並建議早日討論此事。該函件的超連結載於**附錄**。

22. 政府當局將在2015年7月6日的事務委員會會議上，向委員簡介取締工業大廈內分間單位的執法行動和安置安排，及有關提供過渡性房屋的建議。

相關文件

23. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1
2015年6月29日

取締工業大廈內分間樓宇單位的執法行動和
受影響租戶的安置安排

相關文件一覽表

立法會／ 委員會	會議日期	文件
長遠房屋策略 小組委員會	2013年5月30日 及6月26日	政府當局就"與分間樓宇單位相關的事宜"提供的文件 (立法會CB(1)1117/12-13(03)號文件) 立法會秘書處資料研究組就"香港的分間單位"擬備的資料摘要 (立法會IN22/12-13號文件) 政府當局就2013年5月30日會議席上所提事宜作出的回應 (立法會CB(1)1371/12-13(03)號文件) 政府當局就2013年6月26日會議的跟進行動一覽表(a)及(c)項作出的回應 (立法會CB(1)1729/12-13(02)號文件) 2013年5月30日會議的紀要 (立法會CB(1)143/13-14號文件) 2013年6月26日會議的紀要 (立法會CB(1)618/13-14號文件)
長遠房屋策略 小組委員會	2013年7月16日	政府當局就"活化工廈"提供的文件 (立法會CB(1)1529/12-13(01)號文件) 會議紀要 (立法會CB(1)191/13-14號文件)

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2014年7月7日	長遠房屋策略小組委員會報告 (立法會 CB(1)1705/13-14 號文件)
房屋事務 委員會	--	張超雄議員在2015年5月5日就安置 受取締工業大廈內分間單位執法行 動影響的租戶的政策而發出的函件 (只備中文本) (立法會 CB(1)834/14-15(01) 號文件)

相關立法會質詢的超連結：

日期	立法會質詢
2012年12月12日	李國麟議員提出的立法會質詢(口頭質詢) http://www.info.gov.hk/gia/general/201212/12/P201212120356.htm
2015年6月10日	陳恒鑌議員提出的立法會質詢(書面質詢) http://www.info.gov.hk/gia/general/201506/10/P201506100301.htm