

資料文件

立法會工業大廈政策相關事宜小組委員會

屋宇署就工業大廈作非工業用途的執法工作

目的

本文件旨在介紹屋宇署就工業大廈（工廈）作非工業用途的現行執法政策及相關行動。

背景

2. 屋宇署根據《建築物條例》（第 123 章）（《條例》）所賦予的權力，監管位於私人土地上的建築物及相關工程的規劃、設計和建造，以確保符合安全和衛生標準。《條例》亦為此就結構和消防安全及衛生等方面訂定建築設計及建造標準。

3. 屋宇署以「風險為本」為原則，釐定執法行動的緩急先後，處理建築物改變用途的個案。若建築物的建造令該建築物不適合用作現行或擬作的用途，屋宇署可根據《條例》第 25(2) 條向業主或佔用人發出命令，禁止或中止將該建築物用作有關用途，並視乎情況，根據《條例》第 26(1) 條着令業主使該建築物安全。若同時發現須予以取締類別的僭建物，屋宇署亦會引用《條例》第 24(1) 條命令有關業主拆除有關僭建物。

4. 如有關法定命令未獲遵從，屋宇署會對有關業主提出檢控，以確保相關命令獲盡快遵辦。《條例》第 40 條規定，未有遵從根據《條例》第 25(2) 或 26(1) 條發出的命令的業主經檢控定罪後，最高可被判處罰款 5 萬元及監禁 1 年，並在未有遵從命令期間，每天另處罰款 5 千元；至於未有遵從根據《條例》第 24(1) 條發出的命令的業主經檢控定罪後，最高可被判處罰款 20 萬元及監禁 1 年，並在未有遵從命令期間，每天另處罰款 2 萬元。

5. 此外，屋宇署會視乎實際情況，包括有關處所是否有即時危險等因素，考慮向法庭申請封閉令，以封閉處所並安排政府承建商進行所需的清拆及糾正工程，其後向相關業主追討工程費用，另加監工費及附加費。

6. 就工廈被改作其他非工業用途的個案，屋宇署一直接上述政策根據《條例》採取執法行動。

對工廈作非法住用用途的執法行動

7. 由於工廈並非設計作住用用途，而大廈內的單位會進行工業活動或用作儲存危險及／或易燃物品，即使其他單位在住戶搬入時屬空置，或沒有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工業用途，甚或用作儲存危險及易燃物品。故此，將工廈單位非法用作住用處所會對住戶構成嚴重安全風險。如有關非法住用處所涉及違規分間情況，亦可能會妨礙住戶在意外發生時及時逃生。為保障公眾安全，政府有必要對工廈非法住用處所嚴厲執法。

8. 鑑於工廈用作非法住用用途涉及的潛在風險，屋宇署自2012年起進行大規模行動，以加強針對將工廈處所用作非法住用用途的執法工作。有關行動會挑選較高機會出現非法住用用途處所的工廈，例如本署曾經接獲公眾舉報或其他政府部門轉介及業權分散的舊式工廈作為目標樓宇，以提高巡查及執法行動的成效。若發現有處所用作非法住用用途，屋宇署會按《條例》發出法定命令，中止將該處所用作住用用途以及糾正危險情況；若發現須予以取締類別的僭建物，屋宇署亦會同時發出命令，飭令有關業主拆除有關僭建物。

9. 為協助業主及住戶盡早遵辦命令的要求，屋宇署在進行執法行動時會評估個案的實際情況，並一直與相關部門，包括房屋署、社會福利署及民政事務總署保持緊密聯繫。屋宇署的駐署社工支援服務隊（社工隊）會向受執法行動影響的業主及住戶按其需要提供社福支援及輔導服務，協助他們與屋宇署溝通。社工隊會探訪受影響的住戶，協助他們申請關愛基金「為因屋宇署執法行動而須遷出工業大廈非法住用處所住戶提供的搬遷津貼」，並根據受影響住戶的資格提供適當援助和輔導，亦會按住戶的情況進一步轉介個案予房屋署、社會福利署及民

政事務總署等相關部門跟進，以提供適切支援及協助。

10. 截至 2020 年 3 月 31 日，屋宇署針對工廈非法住用處所的大規模行動，已完成巡查 179 幢目標工廈，共發現 227 個被用作非法住用用途的處所，並根據《條例》第 24(1)條、25(2)條及 26(1)條發出 473 張法定命令，着令有關業主拆除僭建物、中止有關非法住用用途，以及糾正危險情況。當中 401 張命令已獲遵從。此外，屋宇署就 38 宗未獲遵從的法定命令提出刑事檢控，其中 37 宗已由法庭定罪。屋宇署亦就 3 宗個案向裁判法院申請封閉令，並已由政府承建商代失責業主完成法定命令指定的工程。

對工廈作其他非工業用途的執法行動

11. 至於工廈用作其他非工業用途但並不涉及非法住用用途的個案，屋宇署一般會於視察後按其用途的實際情況進行評估，包括考慮該用途對樓宇結構、逃生通道及耐火建造等因素的影響。若出現對生命及財產明顯構成威脅或迫切危險，或嚴重衛生或環境滋擾的情況，該署會分別根據《條例》第 24(1)條、25(2)條，以及第 26(1)條，着令有關業主拆除涉及有關該處所的須予以取締類別僭建物、中止有關用途，以及糾正危險情況，並對未有遵從命令的個案提出檢控。

12. 就上文第 11 段的個案，屋宇署於 2017 年至 2020 年 3 月 31 日根據《條例》第 24(1)條發出 9 張法定命令，着令有關業主拆除僭建物，當中 3 張命令已獲遵從。屋宇署正跟進餘下 6 張命令的遵辦情況。

屋宇署
2020 年 4 月