

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1165/16-17(04)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2017年6月26日舉行的會議

有關就工業大廈內的非法住用用途處所 採取執法行動的背景資料簡介

目的

本文件提供背景資料，說明當局就工業大廈內的非法住用用途處所採取的執法行動，並概述議員自2012-2013年度立法會會期以來，在立法會及其委員會/小組委員會會議上就此課題提出的主要意見和關注事項。

背景

2. 由於工業大廈並非設計作住用用途，故此在提供照明和通風設備、逃生通道及其他消防安全措施等各方面須符合的要求，與適用於住宅樓宇和綜合用途樓宇的相關要求並不相同。然而，工業大廈內有部分處所被非法改裝作住用用途。¹由於同一工業大廈內的其他處所可能仍然用作進行工業活動或儲存危險及易燃物品，因此對居於此等非法住用用途處所的租戶構成相當高的消防和安全風險。

就工業大廈內的非法住用用途處所採取執法行動

3. 於2012年7月制定的《2012年建築物法例(修訂)條例》賦權屋宇署向法庭申請手令進入個別處所進行巡查，並就所發現的任何僭建物採取執法行動。於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

¹ 政府當局表示沒有關於工業大廈內被改裝作住用用途處所數目的統計數字。然而，根據2011年人口普查，約有3 000個住戶居於非住宅大廈(例如工業大廈及商業大廈)。

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的專業人士按照《建築物條例》(第123章)及其他規例進行。

4. 屋宇署會視乎違規情況的性質發出法定命令，要求停止把相關工業大廈用作住用用途或清拆有關僭建物。如任何業主在限期屆滿後仍未遵從有關命令，屋宇署會考慮向該業主提出檢控。屋宇署亦可向區域法院申請封閉令，以便安排政府承建商進行所需的工程，然後向業主追討工程費用，另加監督費及附加費。

向受影響租戶提供的協助

5. 據政府當局所述²，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的住用用途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，可透過屋宇署轉介而入住屯門寶田臨時收容中心，以等候審核資格作進一步安置，或自行另覓居所。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("公屋")的資格準則，房屋署會安排他們入住中轉房屋³及申請公屋。

6. 如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。自2011年12月起，屋宇署亦一直推行一項獲關愛基金督導委員會通過的援助計劃，向因為屋宇署採取執法行動而須遷出工業大廈的非法住用用途處所租戶，發放一次性的搬遷津貼。⁴截至2016年11月底，屋宇署已批准143份就上述津貼提出的申請，受惠人數有211人。⁵

² 資料來源：[立法會CB\(1\)367/12-13\(03\)號文件](#)

³ 香港房屋委員會在葵涌石籬及屯門寶田提供中轉房屋單位。

⁴ 1人住戶的津貼為2,500元，2至3人住戶的津貼為5,500元，而4人或以上住戶的津貼則為7,100元。

⁵ 資料來源：[立法會CB\(2\)401/16-17\(03\)號文件](#)

議員提出的主要意見及關注事項

7. 議員曾於房屋事務委員會及長遠房屋策略小組委員會⁶的會議上討論有關就工業大廈內的非法住用用途處所採取執法行動的事宜。議員亦曾在立法會會議上就此課題提出質詢。下文各段綜述議員提出的主要意見及關注事項。

屋宇署採取的執法行動

8. 部分議員批評政府當局沒有針對工業大廈內的住用用途分間單位積極採取執法行動，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，以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處所用作住用用途會對租戶構成高風險。上述議員亦認為，取締工業大廈內住用用途分間單位的政府政策令有關的租戶無家可歸。

9. 政府當局強調，當局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。自2012年4月起，屋宇署已透過大規模行動，針對工業大廈的住用用途分間單位和相關的違例建築工程加強執法行動。當局會根據相關法例，就所發現的違規事項採取適當的執法行動。業主如不遵從屋宇署發出的法定命令，可被處以監禁及罰款。

10. 部分議員建議，政府當局應就工業大廈內改裝作住用用途的處所總數進行調查，以便當局執法。政府當局表示，若要進行有關調查，屋宇署需進入全港合共約1 900幢工業大廈的單位進行巡查。除了有實際困難外，亦涉及大量人手和資源。此外，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

11. 議員不滿屋宇署在採取執法行動取締工業大廈內的住用用途分間單位時，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。部分議員認為，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

⁶ 在政府當局於2012年9月展開長遠房屋策略檢討的工作後，房屋事務委員會在其2012年12月3日的會議上成立小組委員會，以研究長遠房屋策略檢討涵蓋的各項事宜，以及就長遠房屋策略提出建議。

家可歸。此外，亦有議員建議，政府當局應考慮向正在輪候編配公屋的被迫遷租戶提供租金津貼，或放寬公屋的入息和資產限額，令更多租戶符合資格申請公屋。

12. 屋宇署在2015年4月29日就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"，令公眾廣泛關注。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)，暫時安置受影響租戶。

13. 政府當局解釋，公屋及中轉房屋同樣為社會上珍貴的房屋資源，涉及大量公帑資助。當局須以公平恰當的方式處理工業大廈內分間單位租戶的安置個案，否則會令現正輪候編配單位的公屋申請人受到不公平的對待。容許工業大廈分間單位的租戶在沒有通過相關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。

改裝工業大廈以提供過渡性住房

14. 部分議員詢問，政府當局計劃活化工業大廈，以便業主將之改裝為符合相關規定的過渡性住房，有關計劃的進度為何。

15. 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》及地契，並曾向工業大廈業主了解實際情況。部分業主表示，相關工程的費用將會相當高昂，令進行改裝未必可行。此外，由於大部分工業大廈位於工業活動頻繁的地區，將工業大廈改裝作臨時住用用途，與附近一帶的現有土地用途或許並不相容。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過渡性住房用途，並不切實可行。

16. 對於政府當局決定不會推行將工業大廈整幢改裝作過渡性住房用途的方案，部分議員表示失望。他們認為，大部分分間單位及床位寓所的居住環境，比改裝工業大廈的環境更惡劣及危險。另有其他議員表示支持政府當局的決定，因為他們認為當局更適宜致力增加土地供應，以解決房屋短缺的問題。

最新發展

17. 政府當局將於2017年6月26日舉行的發展事務委員會會議上，就加強對工業大廈內非法住用用途處所採取執法行動的立法建議諮詢事務委員會。

相關文件

18. 附有超連結的相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1
2017年6月19日

**就工業大廈內的非法住用用途處所
採取執法行動**

相關文件一覽表

立法會/委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2013 年 1 月 7 日	政府當局就"處理分間樓宇單位的安排"提交的文件[立法會 CB(1)367/12-13(03)號文件] 會議紀要 [立法會 CB(1)618/12-13 號文件]
長遠房屋策略 小組委員會	2013 年 5 月 30 日	政府當局就"與分間樓宇單位相關的事宜"提交的文件[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] 政府當局的跟進文件[立法會 CB(1)1371/12-13(03)號文件] 會議紀要 [立法會 CB(1)143/13-14 號文件]
	2013 年 6 月 26 日	政府當局的跟進文件[立法會 CB(1)1729/12-13(02)號文件] 會議紀要 [立法會 CB(1)618/13-14 號文件]

立法會/委員會	會議日期	文件
	2013 年 7 月 16 日	政府當局就"活化工廈"提交的文件 [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]
立法會會議	2015 年 6 月 10 日	議事錄 ——有關"向工業大廈內的分間樓宇單位住戶提供的協助"的書面質詢(第 14 號)(第 9196 至 9199 頁)
房屋事務委員會	2015 年 7 月 6 日	政府當局就"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"提交的文件 [立法會 CB(1)1037/14-15(05)號文件] 會議紀要 [立法會 CB(1)1263/14-15 號文件]
	2017 年 1 月 9 日	政府當局就"《長遠房屋策略》2016 年周年進度報告"提交的文件 [立法會 CB(1)350/16-17(01)號文件]
立法會會議	2017 年 4 月 26 日	議事錄 ——有關"安置受取締住用分間樓宇單位行動影響的居民"的書面質詢(第 3 號)(第 4623 至 4626 頁)