

立法會房屋事務委員會
長遠房屋策略小組委員會

與分間樓宇單位相關的事宜

目的

本文旨在報告「香港分間樓宇單位的調查」所得的主要調查結果，以及闡述政府相關部門處理分間樓宇單位的消防及樓宇安全問題所採取的執法行動。

詳情

「香港分間樓宇單位的調查」

2. 長遠房屋策略督導委員會(督導委員會)委託了政策二十一有限公司(政策二十一)，一所獨立的研究機構，於2013年1月31日至4月30日三個月期間，對分間樓宇單位進行調查。調查旨在估算全港分間樓宇單位的數目和蒐集其租戶的特徵，從而向督導委員會提供客觀的資料以推算香港的長遠房屋需求。

調查方法

3. 此項調查的範圍涵蓋全港樓齡25年或以上的私人住用及綜合用途樓宇。由於舊式住用及綜合用途樓宇的業權分散、缺乏樓宇管理、建築面積相對較大及在分間前租值相對較低(反映在應課差餉租值上)，因此在舊式住用及綜合用途樓宇內找到有屋宇單位被分間成兩個或以上作出租用途的單位的機會較新樓齡樓宇的為高。考慮到上述的因素及時間的緊迫性，此調查的範圍定於樓齡25年或以上的樓宇。儘管如此，為檢視樓齡較新的樓宇內只有少量分間樓宇單位這個假設，政策二十一於2013年5月抽選了200幢樓齡25年以下的樓宇進行了一個小規模的樣本調查。結果顯示，在樓齡較新的樓宇內只存在很少量的分間樓宇單位。此項補充調查的結果亦確認了最初將調查範圍限定於樓齡25年或以上的樓宇是恰當的做法。

4. 此調查採用分層隨機抽樣設計，以在全港樓齡 25 年或以上的私人住用及綜合用途樓宇中，獲取具代表性和合理可靠的屋宇單位樣本，從而估算分間樓宇單位的數目及其租戶的特徵和生活狀況。

5. 政策二十一在全港約 18 600 幢 25 年或以上樓齡的樓宇中，於 1 860 幢樓宇進行訪問工作(約佔此類樓宇的 10%)。這 1 860 幢樓宇是按照樓齡、應課差餉租值和地理特徵(如是否鄰近地鐵站)，以分層抽選方式抽取的樣本。樓宇樣本亦按地區有系統地排列，因此這些樣本會分佈在不同的地區。

6. 調查採用了雙問卷，其中一份為長問卷，而另一份為短問卷。短問卷的問題包括住戶成員人數、居所租住情況、單位面積、租金、單位設施以及家庭住戶收入。而長問卷則用作較詳細的訪問，除了包括短問卷的問題外，亦會訪問住戶成員的社會經濟特徵、住戶對所住樓宇狀況的意見、鄰里關係和他們所面對的問題。調查中分別有 5 900 個訪問使用了短問卷及 542 個訪問使用了長問卷。

主要調查結果

7. 採用比率推估法，政策二十一估算約 18 800 個屋宇單位內有分間樓宇單位，而平均每個屋宇單位被分間成 3.6 間單位。由此推算，全港總共約有 66 900 個分間樓宇單位。其中位於九龍區的估算數目為 33 300 個，而香港島及新界西的估算數目分別為 16 000 及 14 100 個；新界東的估算數目為 3 500 個。

8. 在 66 900 個分間樓宇單位中，估算有 30 600 個單位缺乏其中一項主要設施(即廚房/煮食的地方、獨立廁所或食水供應)。

9. 在人口方面，調查估算約有 171 300 人居住在分間樓宇單位。當中住在九龍區分間樓宇單位的估算人數為 81 600 人。住在香港島和新界西的分間樓宇單位的估算人數分別為 37 800 人及 45 500 人。住在新界東的分間樓宇單位的估算人數則為 6 400 人。

10. 調查結果發現，小型住戶佔分間樓宇單位的大多數。27.1% 的分間樓宇單位住戶為一人住戶，而二人住戶及三人住戶則分別佔 26.2%及 20.7%。其餘為家庭成員人數較多的住戶。約有 13.7%的分間樓宇單位住戶為綜援戶。

11. 此外，49.6%的分間樓宇單位住戶曾申請公共租住房屋(公屋)。當中 97.1%為公屋輪候冊上的申請人，2.7%不符合申請資格，其餘 0.2%已接受公屋編配並快將入伙。

12. 正如上文第 3 段所指，調查的範圍只定於私人住用及綜合用途樓宇。政策二十一曾經在一些工業樓宇內進行可行性調查，藉此估算這類樓宇內分間樓宇單位的數目及其居住人口。政策二十一曾嘗試將工業樓宇包括在其調查範圍內，卻在進入有關樓宇時往往遇到困難。工業樓宇的管理處只允許訪問員在白天造訪。然而，在白天造訪這類樓宇則較難接觸及訪問樓宇內的住戶。因此，政策二十一難以確定這些單位是作住宅或非住宅用途。

13. 另一點需要指出的是，這項調查的目的是要估算全港分間樓宇單位的數目，以向督導委員會提供客觀的基礎和相關資料，從而幫助督導委員會推算房屋需求。此調查並非旨在檢視分間樓宇單位的消防或樓宇結構問題。事實上，訪問員亦沒有相關的專業技能和資格檢查單位內的消防和屋宇裝置。

14. 另一方面，考慮到公眾對分間樓宇單位的消防和屋宇安全問題的關注，政府已採取一系列針對有關問題的措施。詳細資料闡述如下。

屋宇署對與分間樓宇單位相關的建築工程的執法行動

15. 在現行的政策下，屋宇署會根據市民對分間樓宇單位的舉報採取適當的巡查及執法行動。除此之外，屋宇署亦由 2011 年 4 月起展開一項大規模行動，每年巡查 150 幢目標樓宇，以糾正與分間樓宇單位相關的建築工程的違規之處。當局在 2012 年 4 月起加強這項大規模行動，把每年巡

查的目標樓宇數目增加至 200 幢，其中包括 30 幢工業樓宇。在揀選 2012 年行動的目標樓宇時，行動的策略基於排檔可能帶來火警風險的考慮而會作調整。為此，除了 30 幢工業樓宇外，339 幢位處排檔地區附近作住用及綜合用途的舊式樓宇也被選定為目標樓宇。

16. 由 2011 年 4 月至 2013 年 3 月，屋宇署已巡查共 485 幢目標樓宇並發現 2 587 個分間樓宇單位，當中涉及 9 942 個房間單位。在同一期間，屋宇署已就於大規模行動中發現的違規工程發出共 1 238 張清拆令。

17. 屋宇署在發出清拆令後，會採取行動促使業主主動遵從清拆令。如業主在指明期限過後仍未遵從清拆令，屋宇署會發出催辦通知，並在有需要時發出警告信，促請業主在屋宇署考慮提出檢控前主動遵從命令。業主如無合理辯解而不遵從命令，屋宇署便會提出檢控。屋宇署亦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工程費用，另加監督費及附加費。由 2011 年 4 月至 2013 年 3 月，屋宇署共提出 55 份檢控，並有 14 個被定罪個案。

18. 屋宇署將繼續其對分間樓宇單位的大規模行動，並在有需要時採取適當的執法行動。

屋宇署及消防處巡查住用及綜合用途樓宇公用逃生途徑的聯合行動

19. 因應死因裁判庭就 2011 年 11 月花園街大火的報告，以及市民對舊式住用及綜合用途樓宇的消防安全的關注，屋宇署和消防處已於 2013 年 4 月 8 日展開一項聯合行動，巡查約 6 500 幢舊式住用及綜合用途樓宇的公用逃生途徑，有關巡查預計會在 1 年內完成。

20. 是次聯合行動旨在為提升舊式住用及綜合用途樓宇公用部分的防火及樓宇安全，特別是公用的逃生樓梯。公用的逃生樓梯易於出現缺乏管理和保養維修的問題，以致樓宇的耐火結構及逃生途徑欠妥，影響樓宇的消防安全。

21. 屋宇署及消防處亦會在是次聯合巡查行動中派發宣傳單張，以提升舊式住用及綜合用途樓宇居民對消防安全的意識。兩個部門會根據巡查結果，以及所搜集到的資料和證據，按照相關法例盡快就違規事項採取適當執法行動，包括發出清拆令及消除火警危險通知書，以及向違規者提出檢控。

22. 截至 2013 年 4 月 30 日，屋宇署和消防處已分別巡查 387 及 402 幢舊式住用及綜合用途樓宇。屋宇署在巡查過程中發現不同的違規情況，包括將樓宇單位原有的防火門拆除、在單位外或樓宇出入口安裝不符合安全規格的鐵閘，以及逃生途徑被違例建築工程阻隔。

23. 同時，消防處亦在已巡查的樓宇中發現不同的違規情況，當中包括逃生途徑遭廢物、棄置傢具或其他雜物阻塞、通往天台及地下的門或鐵閘遭鎖上、消防裝置及設備損壞、缺乏保養或沒有每年經由註冊消防裝置承辦商進行檢查、在逃生途徑內放置可燃物品、防煙門缺掉、被打開並楔固或被損壞、逃生途徑內裝置鐵閘、可燃的牆壁襯墊或假天花。截至 2013 年 4 月 30 日，消防處共發出 12 張消除火警危險通知書，要求相關樓宇的業主或業主立案法團消除有關的火警危險。

徵詢意見

24. 請委員備悉文件的內容。

運輸及房屋局
發展局
2013 年 5 月