

解決方案出爐 林鄭：非特赦 村屋11類僭建暫緩清拆

發展局昨日就處理新界丁屋僭建物正式拋出方案，建議將一九六一年後落成村屋的僭建物納入規管，七類高風險僭建包括村屋第四層或以上加建部分，劃入首輪取締目標，嚴令清拆；半層天台圍封等十一類較低風險僭建，透過引入登記制度暫緩執法，但業主需於限期內完成檢測。發展局局長林鄭月娥明確表示沒有「半特赦」，鄉議局若就「紅契」村屋規管有異議提出司法覆核，政府唯有交法庭處理。

本報記者 黃俊鋒 黃芷慧

僭建風波擾攘多時。發展局昨日向立法會提交處理數以萬計新界村屋僭建物方案，建議以一九六一年《建築物條例（新界適用）條例》生效期為界線，六一年以後興建的村屋或僭建物均納入規管，即六一年前建成的村屋，若在該年以後沒作任何改建、加建或重建，均可受豁免不受規管。

分三類規管處理

當局將按危險性及違例程度，分三類規管新界村屋僭建物。林鄭月娥表示，考慮以往在市區的執法成效後，決定將其中七類雖然沒即時危險，但違例情況嚴重及具較高潛在風險的僭建物，列為首輪需要處理及執法的目標，包括村屋（無論是丁屋或前集體官批地契村屋）加建的第四至第六層，圍封天台超過一半、或在僭建的簷篷上再僭建一個構築物等（見附表），全需優先清拆或取締。

第二類為風險較低、違例情況較輕的僭建物，共有十一類，包括少於半層的圍封式天台、主體建築物伸建的廣告招牌、簷篷等，當局將引入「僭建物登記計劃」，業主需於限期前向屋宇署提交有關僭建物的照片、大小、建成日期等資料，並委託需具至少三年工作經驗的合資格人士，進行定期檢查，以證明有關僭建物屬於安全；而已登記的僭建物，除非有即時危險，否則可獲暫緩執法，無需即時清拆。

為防止有人趕搭僭建物「尾班車」，當局會於登記計劃公布前訂立指定日期，於該日期後的僭建物則視為新建僭建物，當局會透過地政總署的全港空中拍攝照片辨別有關僭建物的建造日期。

至於第三類為小型的環保和適意設施，共分十九類，包括冷氣機金屬架、外置窗花、小型簷篷、保安閘、太陽能熱水器、電錶箱等，只要已獲《建築物條例（新界適用）條例》豁免，無論是已有或日後加建都可予以保留。

較輕僭建先登記

林鄭月娥表示，有關方案並非一刀切，亦沒有雙重標準，強調當局在新界村屋的處理手法，執法精神及一致性是與市區一視同仁。她重申，引入登記制度不等於存在特赦或半特赦，「我們採取先登記的制度，但不等於將這些違規情況較輕和風險較低的僭建物合法化，也不存在特赦，只是考慮到分類規管，按序處理和緩急先後，以下一階段來去處理。」她稱，當局期望透過登記制度，更清楚掌握這些違規較輕僭建物的類別及數目多少。她又強調，不會以收費來代替執法，認為這些做法「既不公平，且不合理，也不符合法治精神。」

對於鄉議局就「紅契」村屋，即一九七二年前落成村屋，由於沒設高度或樓層限制，不應納入規管，林鄭月娥表明反對，認為需依法辦事，「若鄉議局最終選擇採取司法覆核，我們都覺得是無可厚非的，因為最終一些大家不同意的事，可以交由法庭處理。」

有關方案至今未訂立時間表，消息人士稱，需考慮屋宇署人手安排因素，才能訂立何時清拆，但新界村屋僭建物牽涉數以萬計，相較市區數以十萬計為少，相信所花的時間，不會像市區十年清拆四十萬個僭建物為長。



鄉議局指方案可取 張學明將游說村民接受

【本報訊】處於僭建風波中心的鄉議局，已陷入外弛內張狀態。鄉議局副主席張學明認為方案大致可以接受，會致力斡旋村民接受；但不少「鷹派」鄉紳包括元朗十八鄉、屏山、上水鄉事委員會，對鄉議局主席劉皇發的處理方法有微言，更聲言鄉民「未驚過」，準備好強硬應接，誓保家園。

僭建風波已激發城鄉矛盾，更令政府與鄉議局，就一九七二年前「紅契」村屋應否納入僭建規管的矛盾急速升溫，惟鄉議局仍主張斡旋和談。張學明昨日表示，大致可接受配合政府提出處理新界村屋僭建物的方案，認為建議可行，原則上鄉議局會配合政府的措施，並會積極游說村民配合方案。不過他不同意方案偏幫原居民的說法，指由於新界樓宇較矮，安全程度及處理僭建物的方法都與市區不同，加上七二年前落成的村屋地契均沒設有高度或樓層限制，認為政府方案並不存在特赦。至於被問到鄉議局下星期二會否如期到立法會外示威，他表示，會視乎事態發展，希望政府在下星期二能聽取代表村民意見。

不過眾多「鷹派」鄉紳維持激進立場。身為鄉議局內抗爭小組的領航人、元朗十八鄉鄉委會主席梁福元表示，村民立場堅定，誓要保衛家園，「他們好齊心，組織性好強」，揚言對政府將清拆村屋加建第四層或以上的建築物「未驚過」。他重申，政府過去多年沒執法，亦沒作清晰指引，突然一刀切取締這類村屋，必引來村民強烈反彈。

會聲稱要發動流血革命、屏山鄉鄉事委員會主席曾樹和稱，「拆你屋然後去抗議，好正常唔！」他批評政府講一套做一套，「菜園村嘅畝屋就可以特事特辦，獲巨額賠償；我們呢啲就話要清拆取締，算什麼邏輯？當局完全不顧及民生！」上水區鄉事委員會副主席侯福達聲言，會盡力號召新界各鄉村代表，於下周二到立法會門外請願，以表達對方案的不滿。他批評劉皇發處事方式太軟弱，不能真正幫助到村民。

立法會房屋事務委員會主席李永達認為，政府推出新界村屋僭建物登記制度，等於「半特赦」，指市區從沒類似制度讓市民登記暫緩清拆僭建物。他認為，此舉違反要一視同仁執法原則，質疑林鄭月娥在鄉議局施壓下「跪低」。新民黨立法會議員葉劉淑儀表示，理解政府提出對新界村屋作出特別安排，但亦認為當局在處理新界及市區樓宇非法僭建的問題時，應一視同仁。



▲林鄭月娥強調，當局只是按分類規管、按序處理和緩急先後的因素，處理新界村屋僭建物

本報攝

11類暫緩執法的村屋僭建物

- 1 以鋼材、鋁質構件、金屬板或玻璃搭建的圍封式露台
- 2 以鋼筋混凝土、磚石或其他物料建造的圍封天台搭建物，其覆蓋面積少於主體建築物有蓋面積的50%
- 3 以鋼材或鋁質構件建造並沒有圍封的天台構築物
- 4 設於相連地面1層，以鋼筋混凝土、磚石或其他物料建造的擴建物
- 5 豎設於兩幢相連的新界豁免管制村屋露台之間的間隔牆，而牆身超過150毫米厚
- 6 由主體建築物外牆伸建的簷篷
- 7 設有支柱的地下簷篷
- 8 由主體建築物外牆伸建的冷氣機金屬支架及冷氣機輕質蓬蓋
- 9 由主體建築物外牆伸建的廣告招牌
- 10 掛置於主體建築物外牆的廣告招牌
- 11 架設於天台的廣告招牌

資料來源：發展局



林鄭不贊成全面取締劊房

【本報訊】日前土瓜灣失火慘劇，引起社會對劊房安全問題關注。發展局局長林鄭月娥表示，以公帑資助改善劊房單位及拆卸違例建築，做法不合理亦不公平，業主應有責任確保樓宇安全。

昨日在立法會上，多名議員對劊房問題表示關注，林鄭月娥表示，劊房工程主要涉及拆除原來的非結構性間格牆，並加裝廁所，以及加厚地台以收藏暖管。當局已將劊房的一般工程，如室內渠管，納入小型工程規管，當局將進一步建議將其他工程，包括加厚單位地台及加間隔牆，納入規管，並爭取盡快立法。

林鄭月娥又指，劊房問題複雜，在去年七月已就提高劊房安全作出討論，但強調全面取締並非最好辦法。她說，劊房業主有責任確保樓宇安全，不應以樓宇更新大行動的模式，由納稅人包底改善劊房單位及拆卸違例建築。

會上又有議員關注，深水埗有舊樓業主，將劊房一劊再劊出租，有如「棺材房」，居住環境

惡劣，住客坐立不得，需如動物爬行，立法會議員李慧琼認為，在文明社會出現「棺材房」，實在是香港的恥辱。對此，民政事務局局長曾德成表示，根據床位寓所條例，任何處所，凡有十二個以上的床位出租，需領有牌照才能經營，而當局在得悉事件後，牌照事務處已曾進行過三次調查，僅一次成功進入，但多數房間已上鎖，而可見的床位不足十二個，因此在未有足夠證據下，不能作出檢控。

針對劊房問題，林鄭月娥表示，當局曾發出七十多張法定清拆命令，但有三十多張仍未遵從，當中約二十八張與走火通道有關，屋宇署會再作出巡查，並採取適當的執法行動，而該署本年度亦將劊房作為特別行動目標，估計可以巡查一千三百多個問題單位。

►林鄭指以公帑資助改善劊房單位及拆卸違例建築，做法不合理亦不公平

資料圖片



當局昨公布處理新界村屋僭建方案

清拆一層費用逾十萬元

【本報訊】發展局打擊丁屋僭建的首輪目標乃樓高四層或以上，以及天台圍封面積超過一半的建築物，測量師學會建築測量組主席何鉅業表示，只要在清拆工序前做好臨時保護措施，如以樁頂支撐樓板，便可進行清拆工程，惟僭建物超過兩層以上，其清拆費用亦相對較高。

何鉅業表示，由於進行清拆時，建築物會出現震盪或輕微的力度改變，因此一般而言，在清拆工序開始前，需在建築物內外做足臨時保護措施，如在室外搭建棚架、帆布和圍網；而室內則應以樁頂支撐樓板和橫樑，並為室內傢具做好臨時保護，便可進行清拆工作，做法在市區舊樓清拆中亦為常見。

他補充，不管加建或僭建的建築物所採用的物料，是混凝土鋼筋或磚頭、甚至是其他物料，清拆方法一樣，原則上亦不會影響原有結構，「除非（建築物）輕咗對地基會有不同反應，如力學變化」，否則，清拆僭建物只會穩定建築物的安全性。他建議，業主在清拆前可先找專業人士或認可的拆卸承建商評估，而清拆時，亦建議住戶應暫時遷出。

至於清拆所需的費用多少，何鉅業估計，僭建物若為一層，便需十多萬元；而兩層便需二十多萬元；但若然有三層或以上的話，價錢便不是按比例提升，而是更加昂貴，「因為需要喺上面吊返啲清拆物落地，工序又複雜啲；而且在高空工作，會涉及安全問題。」因此，費用相對會更高。

不過，何鉅業對發展局容忍三層半的丁屋不用即時清拆，只需先登記的做法則有保留，「冇有必要咁分？……遲早都要拆，點解唔係一次過做埋，睇唔到資源分配上，咁樣做係更有效打擊僭建物」，他認為做法必會引起爭拗；另外，他又認為，豁免限制丁屋的小型環保及適意設施，對私人村屋業主不公平，當局應一視同仁。

7類首要打擊的村屋僭建物

- 1 原有以鋼筋混凝土或磚石建造，樓高4層或以上的村屋
- 2 原有的3層新界豁免管制屋宇加建多1層或以上，以鋼筋混凝土、磚石或其他物料建造的樓層／搭建物
- 3 1961年1月1日後，地契沒設高度或樓層限制的私人屋地上，進行不符當時生效《建築物條例（新界適用）條例》所訂豁免規定的重建、改建或加建工程
- 4 主體建築物高度或有蓋面積超出《建築物條例（新界適用）條例》所訂豁免規定的建築物
- 5 以鋼筋混凝土、磚石或其他物料建造的圍封天台搭建物，其覆蓋面積多於主體建築物有蓋面積的50%
- 6 未有在施工前按《建築物條例（新界適用）條例》規定取得豁免證明書，而未獲得地政總署批准的建築物
- 7 違例建築物上伸建的僭建物（如在違例建造的天台搭建物上再加建廣告招牌）

資料來源：發展局

