

雙層劏房 木板怎支撐？ 業主違法吋吋用盡 僭建閣樓危機四伏

調查報道

在寸金尺土的香港，有業主為求用盡空間賺取最大利益，不惜違法僭建。大公報記者走訪多區大廈，發現違法在單位內加建閣樓的情況普遍，無論是一般私人住宅、狹小的劏房，甚至並非住宅的工業大廈都不難找到違建閣樓。

專家指出，這些僭建閣樓並不符合《建築物條例》要求，存在消防隱患。屋宇署亦證實沒有接獲有關單位加建閣樓的申請。

大公報記者 余風、蘇榮（文） 盧剛昌（圖）
盧剛昌、融媒組（視頻）

深水埗西洋菜北街一個217平方呎的私人住宅單位近日放租，每月租金索價1.3萬元。記者以租客身份約地產代理睇樓，看見該單位為開放式單位，大門一開，加建閣樓層已盡入眼簾，單位內的窗戶幾乎被阻擋，使用儲物櫃形式做成樓梯的閣樓就在頭頂。據有關地產代理介紹，有關單位樓高9.5呎，加建閣樓後，地面至閣樓只有約5.8呎，令身高5.7呎的記者感到很大壓迫感。

矮閣樓只能坐不能站

此外，該代理又指閣樓長7.1呎，闊8.6呎，高3.4呎，在閣樓上只可坐直但不能站立，加上要避開大門開關的位置，故並非平坦的閣樓。記者亦留意到，閣樓與牆壁間有少許隙縫。記者向該代理查問閣樓是否安全，他拍胸口說：「上一手（租客）都已經是這樣使用。」記者再問及加建閣樓是否已通知有關部門，是否違法？該代理則堅稱絕不犯法，「即使建三層都無問題」，又指現時很多單位都會加建閣樓，發展商又會興建多些樓底較高的單位以便住客自建閣樓。

除了私人住宅，深水埗亦出現「複式劏房」，記者日前來到青山道一幢約66年樓齡的唐樓，屬一梯一伙設計，前來接待的女業主表示，上址三樓的單位共897平方呎被間成六間劏房，由80平方呎至160平方呎不等，每月租金為4000元至8000元，她指由於該幢唐樓樓底較高，故在單位加建閣樓，令實用面積加大。

及後該業主帶領記者觀看125平方呎和160平方呎的單位均加建了閣樓，樓底約有3米高，地面至閣樓高度約為2米，而閣樓至天花板則不到1米，兩單位的閣樓分別有約65平方呎及75平方呎，閣樓均由木板製成，該業主還一再標榜：「有多幾十呎用，而且做法創新，內建複式，外面找不到的。閣樓全部燒焊，所以好穩陣。」惟記者所見，雖然閣樓均為新建，但在上落樓梯及閣樓活動



掃一掃有片睇

時，都能聽到踏上木板的「嘎吱嘎吱」聲音，由於劏房是由木板間出，所以閣樓是否穩固實在成疑。當記者問到入住後會否被告僭建時，在旁的男地產代理即回應說：「自己住不怕的。」

屋宇署調查食閉門羹

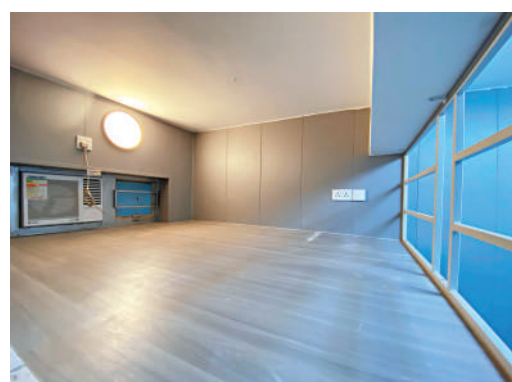
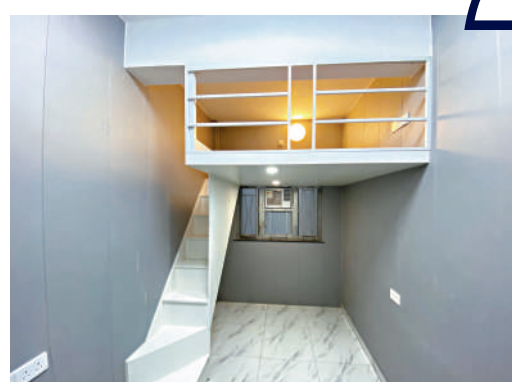
荃灣灰窰角街一幢工廈早年曾被政府部門採取聯合行動，並警告不要將單位非法改裝作住宅用途及搭建僭建物。但近期上址出租住宅又死灰復燃。記者日前來到月租索價1.1萬元的單位查看，發現樓高14呎、實用面積約226平方呎的單位，已被人加建一個高7呎、合共約32平方呎的閣樓。記者看見單位內的警鐘和水管都在閣樓位置，而建造的層板亦間接封了部分窗口，加上連接閣樓的梯級又細又窄，整體環境十分不理想。

當記者向地產代理查詢，木板搭建閣樓是否穩陣？閣樓是否屬於僭建物？該代理則笑說：「閣樓由角鐵輔助，再用爆炸螺絲鑽入牆身確保穩陣，就算五個人上閣樓都不用怕。」他又指上址大廈保安嚴密，出入都是租客或業主，除非有人告密，否則不會有政府部門發現或上來檢查，多年來都相安無事。

《大公報》將涉事的單位轉交屋宇署查詢，該署發言人表示，根據紀錄，並沒有接獲有關單位加建閣樓的申請。而該署人員於9月3日到有關單位視察，惟未能進入了解情況。該署會繼續跟進調查工作，並聯絡業主或住戶以安排人員入屋視察。

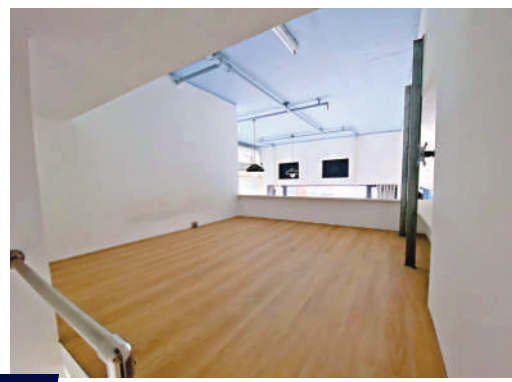
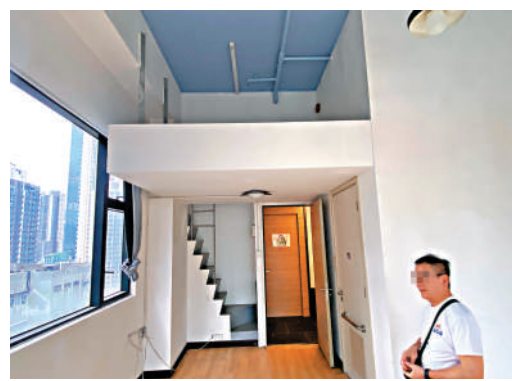
發言人又指出，根據《建築物條例》，任何人沒有遵從清拆令，一經定罪可罰款20萬元及監禁一年，以及可就罪行持續的每一天，另罰款二萬元。而如發現工業大廈內有單位被非法改作住宅用途，該署會根據《建築物條例》發出法定命令，若未有遵從有關命令的業主經檢控定罪後，最高可被判處罰款5萬元及監禁一年，並在未有遵從命令期間，每天另罰款5000元。

青山道「割上割」閣樓



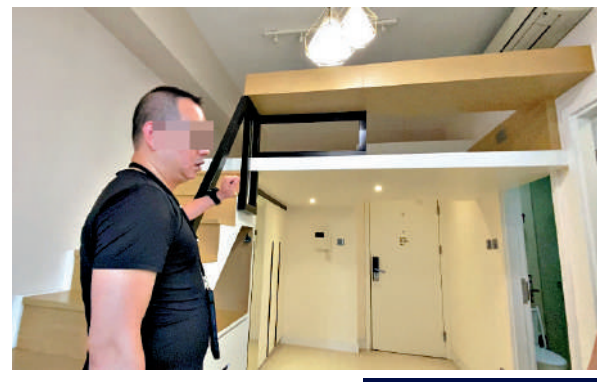
▲木板製成閣樓，上落樓梯及在閣樓活動時，木板發出「嘎吱嘎吱」聲。

灰窰角街工廈閣樓懶理警告

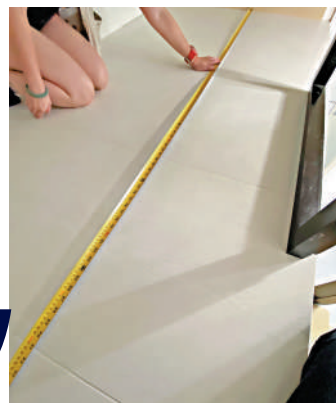


▲工廈早年曾被執法並警告不要僭建，近期僭建閣樓及違法出租死灰復燃。

西洋菜北街「納米」單位閣樓



▲閣樓令217平方呎的單位更具壓迫感，閣樓向橫發展，能坐不能站。



◀測量師劉啟勁指有關加建閣樓，可能影響樓宇安全。

◀曹希聖律師表示，業主需為僭建閣樓負上責任。

建閣樓須獲屋宇署批准

根據《建築物條例》，任何涉及私人樓宇及土地上的建築工程（包括在現有樓宇改動及加建），除非符合有關條例相關豁免審批工程的規定，或屬於可透過「小型工程監管制度」的簡化規定而進行的小型工程，有關人士在展開建築工程前，均須要向屋宇署呈交建築圖則，獲得批准後才可以進行，否則有關工程均屬違例建築工程。

倘日後清拆 業主需負責任

任何人若有意在其單位內進行建築工程加建閣樓，應諮詢建築專業人士意見，並委任認可人士呈交圖則予屋宇署批准及取得同意才可進行。至於在私人樓宇內進行不涉及建築物的結構的工程，則屬於豁免審批工程，在進行之前不需要該署審批。不過，這類工程仍須遵守相關建築物規例所訂的建築設計及建造標準。

對於有地產代理說：「自己住就無問題」，曹希聖律師接受《大公報》訪問時表示，相關說法實屬錯誤，業主絕對需要負責任，故此業主及租客訂立租約時更要加倍留心，以確保雙方權益；而租客同樣要注意單位有否僭建，假若日後要清拆，可向業主追討相關費用。

潛在消防危機 影響樓宇結構

在單位內加建閣樓，屋宇署審批時會考慮其結構性安全，有關大廈能否承受閣樓的重量，以及是否符合通風、採光、走火通道等法定要求，而樓層高度亦有限制；另外加建閣樓會增加總樓面面積，相關部門亦要視乎整幢樓宇是否超出建築面積上限。

倘生意外影響保險索償

就有關單位加建閣樓的情況，註冊專業測量師（建築測量）劉啟勁在查看相關相片後，直指有關加建閣樓的逃生通道均少於兩米高，未能符合《建築物條例》。假如發生火警，而閣樓建築沒有使用防火物料，會造成倒塌危機，甚至影響樓宇安全。他又指，即使單位有購買保險，亦會對保險索償有一定影響。加裝閣樓並載有重物，因應安裝方式及載物重量或會影響樓宇結構。

劉啟勁又提醒，市民如想在單位內加建閣樓，首先必須向屋宇署提交申請，但需注意到因為加建後，單位變面積增大，極有可能需要補地價，加上發展商在興建物業時一般已用盡可建樓面面積，故很多加建閣樓的申請，獲批的機會都不太高。

港婦濟州澡堂拍照被捕 外交公署中國領館援手

【大公報訊】記者古偉勳、葉浩源報道：一名67歲香港女子7月初到韓國濟州汗蒸幕澡堂拍照打卡，因拍攝到別人裸體而當場被捕，並被禁止離境，在當地滯留近三個月仍未回港。入境處處長郭俊峯昨日（6日）指出，任何國家或地區如有人違法，都會按當地法律處理，特區政府不能干預，但會盡力協助，處方早前已透過外交部駐港公署及中國駐濟州總領事館了解情況，並按當事人意願提供適切意見及可行的協助，當地檢察院表示會加快處理案件。



▲劉太在當地滯留近三個月：「沒錢交罰款，又不知道什麼時候上法庭，每晚徹夜難眠。」

據悉其間有三位事主要求和解金共3000萬韓圓，後來討價還價至1500萬韓圓，即約近9萬港元，但即使賠款也要等候檢察院跟進及上庭，劉太擔心受騙，最終沒有交和解金。

其丈夫劉先生不滿事件至今近三個月，當地司法部門仍未落案起訴，他強調太願承擔責任，希望當地法院盡快處理，又指太太患糖尿病，不能回港覆診，自己也感到無助，夫婦飽受身心煎熬。入境處早前表示，接獲當事人求助後，已即時透過外交部駐港公署及中國駐濟州總領事館了解情況，並按當事人意願提供適切意見及可行的協助。中國駐濟州總領事館已主動派員與當事人會晤，協調當地華僑向當事人提供協助，包括要求當局盡快處理個案。

護照被扣起 3個月未檢控

當事人劉太早前向傳媒憶述，她在今年7月時參加旅行團前往韓國濟州旅遊，並到汗蒸幕澡堂體驗，其間拍了三張照片。隨後有警員到場沒收她的手機，並把她帶回警署，劉太涉用手机拍攝其他客人的裸體，警方發現其手機內有三至四名澡堂客人被拍入鏡的照片，以涉嫌違反《性暴力特例法》將她拘捕，護照亦被警方扣起，在當地滯留至今近三個月。劉太的領隊在警署曾向警員表示希望賠款了事，但當地警方拒絕。

資深大律師陸偉雄認為，案件性質較輕，當事人劉太屬無心，願意主動認罪，理論上會獲輕判，以及安排快期審結案件，但拖了三個月仍未處理完成並不合理。他指出，港人一旦在外地惹上官非，應第一時間找當地翻譯及律師求助；以及應向中國駐當地使領館求助。

舊樓問題須正視

本港50年或以上樓齡的私人樓宇有近萬幢，「三無大廈」更超過3000幢，不少舊樓因為日久失修，不時發生外牆石屎剝落擊傷途人的意外。這些舊樓更是劣質劏房及僭建的溫床，有業主為賺取最大利益而違法僭建閣樓，不但安全成疑，更可能影響樓宇安全。大公報記者深入各區，直擊報章外牆剝落及僭建閣樓等樓宇問題，提醒各界注意，希望有關方面能盡快跟進，以免問題惡化。

民生無小事。即將公布的施政報告，各界寄望甚殷，有立法會議員倡議，當局加大力度促成三無大廈成立業主立案法團及共同聘用物業管理公司，做好維修保養，提升整體香港樓宇安全。

舊樓管理及維修問題可大可小，下周三公布的施政報告，如何在解決房屋問題上有更進一步舉措，如何在應對舊樓和僭建問題上有所動作，市民拭目以待。

大公報記者 余風

市建局九龍城試行「聯廈聯管」

【大公報訊】記者華英明報道：市建局行政總監韋志成昨日發表網誌表示，在「小區復修」計劃下，市建局夥拍香港房屋經理學會於「龍城」區試行「聯廈聯管」管理模式，協調單幢式舊樓共同聘用一間物業管理公司，讓業主能夠以較相宜費用，獲取合適的專業管理服務。

韋志成表示，在今年8月底，參加了「聯廈聯管」的龍威大廈和耀瑛樓已舉行聯合業主大會，議決通過共同委聘一間物業管理公司，並最快可於10月中提供系統化的管理服務，每戶每月的「基本服務」費用只是百餘元。考慮到參與「聯廈聯管」的業主，有不少為長者或退休人士，加上大部分業主均欠缺聘請物業管理公司的經驗和知識，團隊在整個招標過程中，向業主提供專業建議，並特別編製一套「聯廈聯管」標書範本供業主和物業管理公司使用。

韋志成表示，這兩幢大廈的業主和法團積極參與，能夠為其他單幢式舊樓採用「聯廈聯管」模式，



▲市建局團隊舉辦了三場講座，向三個物業界商會介紹「聯廈聯管」的理念、標書範本，逐一解答業界的疑問。

帶起示範作用。他認為隨著互聯網服務及物聯網技術發展，「聯廈聯管」模式將毋須受地域限制，物業管理公司可善用科技，透過「聯廈聯管」將不同地域的舊區單幢大廈連繫起來，讓不同舊區的居民，都能享用優質的物業管理服務。