

天台「一割五」村屋起火難逃

出入空間窄無消防設備 劉國勳促巡查嚴打

小城大事 「天台割房」殺入村屋

暗藏消防危機。新界村屋違規搭建物檢控個案平均每年逾百宗，惟刑罰未見阻嚇作用。香港文匯報記者追查發現，最近有村屋住戶「賺到盡」，把700平方呎天台「一割五」，割為5間「組合屋」出租，每月收入逾萬元，惟連同另設的洗手間及浴室，令出入位置十分狹窄，加上建有上蓋，一旦發生火警，恐阻礙救援及逃生。立法會議員促請相關部門加緊巡查，打擊違規僱建。

圖/文：香港文匯報專題組

本港割房租金動輒數千元，最近在租屋網一則標榜上網及水電等全包的租屋廣告，租金僅2,000元的租屋廣告，吸引不少網民查詢。記者日前中午以租客身份聯絡位於上水河上鄉的陳姓(化名)村屋住戶，陳與記者進入一幢村屋後，才透露所出租的房間位於天台。

記者發現700平方呎的天台，竟然別有洞天，陳將該處「一割五」，共擺放了5間組合屋出租，每間平均約100平方呎，如同「天台割房」；而毗鄰房間的則是兩間同樣以組合屋建成的洗手間及浴室，配有磨砂玻璃門。他並在戶外位置安裝了電熱水爐及閉路電視。

「2,000蚊嚟已經租咗，呢3間就租2,200，有房有廳嚟就租3,800，我只租界女租客。」陳說，每個房間均備有上下格床或單人床連床鋪、小型雪櫃及冷風機等，而天台外的樓梯則備有洗衣機。當記者擔心打風時住天台屋會有危險，陳指已為此加裝上蓋，「打風都唔會吹走(組合屋)，落雨更加有問題，組合屋可以防風隔熱。」並稱他在3樓居住，方便照應。

月租金回報率達3厘

不過，記者發現組合屋之間的共用空間十分狹窄，僅供一人出入，而現場未見有消防設備。由於整個天台加裝了半密封上蓋，令人擔心若發生火警，恐會阻礙逃生。記者估算，若所有房間租出，每月收入達12,400元；若以同類3樓單位連天台樓價400萬元推算，租金回報率達3厘。

屋宇署已勸喻促清拆

立法會議員劉國勳表示，政府相關部門應加緊巡查新界鄉郊的僱建構築物，因會涉及人命安全問題。屋宇署發言人指，該署根據相關土地與物業資料及參考相關的航空照片記錄後，確定上址村屋的天台有新建僱建物，屬優先取締類別。該署已向有關業主發出勸喻信，敦促其盡快自行安排清拆，會繼續跟进。

發言人稱，過去3年有關村屋天台搭建物的舉報有4,587宗，提出檢控的個案有405宗。如發現任何人進行違例建築工程，可根據《建築物條例》的規定發出清拆命令，並對有關業主提出檢控，一經定罪，可處罰款20萬元及監禁1年，以及可就罪行持續的每一天，另處罰款兩萬元。



陳先生把村屋天台「一割五」，出租5間組合屋予女租客，從圖可見組合屋之間的空間極為狹小，一旦發生火警不堪設想。



5間出租組合屋(箭嘴示)位於上水一間村屋天台。



坊間有不少公司供訂製組合屋。



獨立房(另分租房共廚廁)包水上網,家私(只租單身人士)2千起
租 \$2000 元
上水 河上鄉
建築面積 100 呎
實用面積 100 呎
樓盤介紹
上水單人房(自己獨立一間房,不是床位/不是與人分房);另外亦有分租房可共用廚廁
包水電,上網,家私(床,雪櫃),交通方便(門口就是小巴總站,往港鐵站12分鐘)
只租單身女士...

村屋「天台割房」的出租帖子標明包水電及上網等。



每間組合屋備有床架、床鋪及雪櫃等。

違僱「拆無赦」租客或「上身」

後果一自一負 村屋天台的組合屋如果是離地而建，並且沒有以鋼筋混凝土建造，這是否可避過僱建的法律責任？執業大律師陸偉雄指，雖然組合屋在執法上存在灰色地帶，但離地只是其中一個考慮因素，相反搭建物面積及通風地方所佔比例，亦可構成違例僱建構築物的證據。他提醒，有關政府部門會對違例僱建構築物的佔用人發出清拆令，租戶者或要負上責任。

有關構築物的搭建面積及通風地方因素，陸解釋，若構築物面積較通風面積大，換言之如同密封。除此之外，構築物是否可隨時搬走，以及構築物內的洗手間及床架等起居設備，同樣是執法部門考慮是否屬僱建構築物的證據。

國際專業保險諮詢協會會長羅少雄則指，保險公司只接受構築物的原裝圖則，圖則以外的僱建物不作承保，因涉及消防及建築條例，不能任意更改圖則；而承保範圍及保費亦有所不同。他稱，租用僱建物人士，其財物一旦有損失，並不會獲得保險賠償；個人購買的意外保險則受保障。

建材公司教「走磚」離地搭屋就OK?

新界區不少建材公司可提供安裝組合屋服務，當中訂製組合屋公司職員坦言，在村屋天台搭建組合屋是走「灰色地帶」，並聲稱沒有違規，「係人都知，屋底唔掂地就得。」

該職員指，一般情況下，顧客「落柯打」後，只需等候5星期至6星期，裝修工人便會帶同所需建材到天台即場砌組合屋。職員稱，組合屋的材料為鋼，以一間8呎乘10呎乘7呎3的80平方呎組合屋為例，售價約22,600元，包木地板；若訂製面積為24平方呎的洗手間，則包鋁地板，售價15,000元，可防水、防銹及高度隔熱，即日搭建完成。記者推算，陳先生搭建天台5間組合屋及洗手間等，成本約14萬元。

此外，職員指，若工程需要搭棚，費用另加3,000元。她更提醒記者：「通常嘍人都係搭百幾呎嘅組合屋，整太大會好揚，好易俾人留意到。」

申署批地署縱容村民霸公地

違規難容 根據《建築物條例》，地政總署可就新界村屋發出「豁免書」，內裡條款對新界村屋的高度、面積及用途均有限制。如違反，署方可取消「豁免書」，而被取消「豁免書」的村屋，即屬違反土地契約條款。不過，申訴專員公署於去年9月公佈調查報告指地政總署縱容違規，令新界鄉郊某幅私人農地的村屋違規擴建及非法佔

用政府土地等逾二十年，行事散漫，虛耗了人力、物力及時間。該宗投訴主要涉及新界鄉郊某幅私人農地的業權人，其村屋橫跨有關農地和毗連政府土地，並在非法佔用的政府土地上搭建棚閣，涉事村屋的天台亦搭建了有蓋構築物。申訴專員公署在調查報告指出，地政總署多年來一直沒有檢討行動組的「先易後難」及「後入先出」的策略方針，

以致積壓多年及性質嚴重複雜的個案遲遲得不到解決，從沒有為執管行動訂立時間表，實際上是縱容姑息長期違規者。對於地政總署以「不屬須優先處理」、「只屬中等優先」、「不危險」、「非緊急」等理由，作為當區地政處與行動組多年來沒有對違規的涉事村屋採取執管行動之辯解，認為難令人接受。

僱建舉報及提檢數字

年份	舉報	提出檢控個案
2017	1,735	176
2016	1,489	159
2015	1,363	70

資料來源：屋宇署

樓宇儲蓄早綢繆「驗修」有方免危樓

官員有Say 市區重建局行政總監韋志成昨日發表題為「全方位支援業主推動樓宇維修」的網誌，指香港面對市區老化的挑戰，除了透過重組規劃，進行具規模的舊區更新外，樓宇復修對長遠推動市區更新工作也發揮着關鍵的作用。他續說，本港樓宇急劇老化，到2046年估計每兩幢樓宇中，便有一幢樓宇樓齡達50年，若該些「老年樓」缺乏妥善的維修保養，不但會令樓宇結構破損，嚴重更可能出現倒塌危機，危及住戶及途人的生命安全，情況實在不容忽視。

他指出，政府一向重視舊樓維修工作，亦鼓勵業主為其物業定期進行維修保養。繼於2009年推出的「樓宇更新大行動」後，再於去年的施政報告中宣佈推行「樓宇更新大行動2.0(「行動2.0」)及「消防安全改善工程資助計劃」(「消防資助計劃」)，向有需要的業主提供財政及技術支援，並委託市建局負責執行此兩項計劃，協助業主進行相關檢驗及工程，改善舊樓的樓宇結構及消防安全，長遠有助紓緩樓宇老化的問題。

他解釋，「行動2.0」是為已接獲強制驗樓通知並有意進行樓宇檢驗及修葺工程的自住業主，提供籌組工程所需的專業及財政支援，條件是樓宇樓齡達50年或以上，並符合住用單位平均每年應課差餉租值的上限要求；「消防資助計劃」則主要協助合資格而又收到消防安全指示的樓宇業主，履行《消防安全(建築物)條例》下，提升大廈消防安全的要求。

韋志成：將推一站式復修平台 韋志成表示，延長樓宇壽命、提升樓宇的結構穩定和宜居度，是一項漫長的工作，但也是有效遏止樓宇因失修而過早老化的良策，值得業主及各界投更多關注和資源，推動妥善的樓宇維修保養。

他指出，市建局在推動樓宇復修工作上亦已制定全方位的目標，除現時一直推行的不同資助計劃外，在不久的將來亦會推出一站式的「樓宇復修平台」，集合有關大廈維修的專業資訊及政府、業界和專業學會的代表，全面協助舊樓業主處理樓宇維修及進行相關工程。

長遠策略而言，他指市建局亦展開了全港性的樓宇狀況調查及樓宇復修策略性研究，為全港不同類別的樓宇，因應

樓宇和狀況，研究一套具前瞻性的樓宇復修策略，當中涵蓋了樓宇各階段的「生命週期」，找出最合適的維修保養策略。

樓宇保養應「因齡制宜」

韋志成強調，樓宇的壽命好比人的成長階段，業主應在樓宇還「幼年」時為其訂立儲蓄的機制，為未來的樓宇維修工程開支未雨綢繆；樓齡30年或以下的樓宇應定期「驗身」，及早進行預防性維修；「中年樓」需結合復修和改造重設的方案，更新和改善樓宇的配置，延緩樓宇老化；「老年樓」則需進行更全面及大型的復修工程，鞏固樓宇結構，減低變成危樓的機會。

香港文匯報記者 聶曉輝

團體倡擴建過渡屋助「N無」

香港文匯報訊(實習記者 嚴杏意)昨日有關關注N無人士住屋問題的團體向政府請願。團體指，基層被迫租住劏房，並要面對租金昂貴、地方狹小的困境，認為政府應運用閒置用地，擴大興建過渡性房屋，解決基層住屋需求。有劏房戶父母擔心，惡劣的居住環境會影響子女成長。

關注團體表示，早於2013年已在深水埗區找出7幅閒置政府土地，但至今仍有兩幅仍未落實發展用途，認為政府可以彈性處理土地使用時間，用作興建過渡性房屋。若以佔地23,075平方米的美孚九巴臨時車廠，以及欽州街西一幅用作美化市容的5,170平方米土地為例，參照社聯在南昌街興建組合屋的計劃，兩幅閒置地至少可以興建合共1,700個單位。

團體並指，大坑西邨重建計劃至今仍未展開，令最少有400個單位空置，建議政府收回這些單位，以短期租約方式租給基層市民。