

舉頭僭建處處 暗藏倒塌風險

# 拆外牆改櫥窗 樓上舖多亂象



香港寸金尺土，樓上舖僭建無處不在！近年旺區舊樓低層住宅多已變成樓上舖，業主為提高租值，往往拆去外牆，擅自改裝落地大玻璃的櫥窗以吸引街上人潮，租金隨時兩萬變三萬元。大公報記者近日巡訪了多區，發現這類「危險櫥窗」樓上舖非常普遍。

有建築測量師及律師指出，未經認可人士審批及向屋宇署申請，擅自改大窗戶，均屬非法僭建，或影響樓宇結構。一旦發生意外導致他人受傷或物件損毀，業主將要承擔責任。有立法會議員希望政府加強執法和宣傳，提醒業主，防患未然。

大公報記者 盛德文、蘇萊（文） 調查組（圖）

本港經歷三年疫情，社會回復正常，店舖租金亦漸回升，樓上舖愈來愈受歡迎。遊客區的尖沙咀和旺角，細窗改大櫥窗尤其普遍。在尖沙咀加拿分道集友大廈有大型髮廊臨街的牆全被拆去，改成長達十多米的落地玻璃大櫥窗，非常通透、吸睛。在金巴利道的美園大廈位於騎樓上的婚紗禮服店，同樣被人拆去外牆，改成橫跨舖面6、7米闊的大櫥窗。在金馬倫道的金馬大廈有2個相連的樓上舖，同樣被改成落地大櫥窗。這些樓上舖櫥窗，與同座樓層未改的窗戶對比，明顯見到與眾不同。

## 牆體殘舊 觸目驚心

在旺角西洋菜街46號及48號大廈的1樓和2樓，共有7間相連的樓上舖玻璃窗，被人改大或改成落地大櫥窗，目測所見承托大櫥窗的牆體明顯殘舊，似乎已飽經歲月，恐有隨時塌下之虞，令人觸目驚心！

在水渠道長寧大廈1樓有髮廊更將轉角的牆拆去，改為長度約十米的弧形落地大櫥窗，從街外對比樓上的單位，可見大櫥窗明顯是由拆去全幅外牆改建。在西洋菜街67號1樓有髮廊同樣將成幅外牆改成落地玻璃大櫥窗，店員和客人一目瞭然。

在亞皆老街67號的1樓及2樓，分別是健身中心和髮廊，兩間舖的外牆明顯被改成大櫥窗，其中健身中心的落地大櫥窗闊6、7米，承托玻璃的外牆明顯老舊，鏽跡斑斑，甚至可見鬆動的空隙，店內人員不時在窗邊舉持器材操練或來回走動。一旦因年久失修或不慎被人撞擊，隨時令

玻璃碎裂，或連人帶玻璃墮下，傷及途人，後果不堪設想。

在港島旅遊區的灣仔及銅鑼灣一帶改裝情況同樣普遍。在駱克道約1公里長的路段，記者發現有10座大廈有10多間樓上舖被改大玻璃窗，大部分都被改成落地大櫥窗，當中以髮廊及按摩店最多。誇張的是，在謝斐道518-532號大廈的1樓，有8個相連的樓上舖外牆，全被改成落地大櫥窗，每個跨度至少5、6米闊，非常搶眼。

## 仿如中空 非常誇張

相比港島和九龍的鬧市，新界各區也不遑多讓。在荃灣眾安街90號1樓，有大型髮廊將臨街的三幅外牆全部拆去，改成長有15、16米長的弧形落地大櫥窗，從街外看，成間髮廊仿如中空，彷彿成座大廈二樓以上只以玻璃承托般，非常誇張。

在大園的積富街大園村西巷，連續有3間樓上舖改成落地大櫥窗。上水、元朗、屯門的情況同樣普遍。在上水馬會道184號1樓有髮廊將曲尺形的外牆拆去，改為大櫥窗。在新發街、新樂街及龍琛路也有多間樓上舖改大櫥窗，在新樂街的樓上髮廊，見不時有人靠在櫥窗邊休息，一旦櫥窗墜下，後果堪虞。

在元朗的大棠路、安寧路、西堤街、福康街以及屯門，同樣都有不少樓上舖將細玻璃窗改成大窗或落地大櫥窗。在屯門鄉事會路28號冠興樓1樓，有診所及物理治療中心的玻璃窗，明顯比樓上單位的玻璃窗大了一倍多。



▲銅鑼灣謝斐道多座大廈1樓共8個單位都涉及改大玻璃窗，與樓上單位對比，可見明顯不同。



▲在尖沙咀金巴利道，有樓上婚紗店，在大櫥窗向街外展示婚紗產品。

▲在旺角西洋菜街，有髮廊所在的樓上舖開有大櫥窗，單位明顯經過改裝。

▲在旺角亞皆老街，單單一幢唐樓已有多間樓上舖，全部改裝為大窗花或大櫥窗模式。

## 租金大增近半 業主鋌而走險

對於樓上舖涉嫌擅自改大玻璃

窗的亂象，民建聯立法會議員陳恒鑌表示，相信有部分店的大櫥窗是經過認可人士申請再改建，部分則可能是未經專業認可人士的結構計算改建，屬擅自改動，當中可能有部分經營者或業主，在未必太清楚相關條例而擅自改動。他促請相關部門加強檢查和宣傳，並要經常發信提醒業主，要符合法例才能改動，以免墮入法網。

香港房地產代理業聯會主席李景亮表示，出現多區樓上舖僭建玻璃窗的情況，主要有幾大原因：一、因為地舖租金昂貴，所以衍生樓上舖，初期樓上舖租戶都會在外牆掛上招牌吸客，及後多了業主或租客將原有窗戶改為大玻璃窗後，發現更吸引街上人流上樓幫襯。二、以同樣尺寸單位、樓層計算，將臨街的細窗改裝成大玻璃櫥窗後，租金可以按現在市場價租金調高約50%，此誘因令更多業主或商戶違規改建。三、如單位或商舖有類似改建，地產代理在簽約前，會同租客及業主溝通解釋相關意外風險及保險問題後，才會簽約。

## 僭建可「釘契」 違清拆令可判監

### 律師的話

大公報記者

向屋宇署查詢對玻璃窗的違規改建檢控數字，該署回覆指，沒有處理窗戶違規改建的統計數字。根據《建築物條例》，任何人無合理辯解而沒有遵從清拆令是嚴重罪行，一經定罪，最高可處罰款二十萬元及監禁一年，及可就罪行持續的每一天，另處罰款二萬元。

### 屋宇署可追討拆卸費

曹希聖律師表示，根據建築條例，擅自改大窗戶，而沒有經認可人士審批及向屋宇署申請，均屬非法僭建，違反法例。一般檢控程序，會由屋宇署發出警告信予業主，再於屋契上「註契」（俗稱釘契），被「釘契」後將影響樓宇價值。而「釘契」亦有限期，當期限屆滿後通常有二種情況：第一：由屋宇署派人拆卸，再追討業主所有費用。第二：向業主提出刑事檢控，並根據僭建情況量刑。另外，據「大廈公契」及建築物條例，可被所屬業主立案法團或管理處提出民事訴訟。

一旦僭建物發生意外，導致他人受傷或物件損毀，業主將承擔所有責任。假設僭建物發生意外，而該僭建物由租客擅自建造並導致上述情況，業主也要承擔所有責任，但租客法律責任或賠償成分則要視乎租約內涵括的條款。

## 擅裝落地玻璃 防火抗撞能力成疑

### 都市炸彈

註冊專業測量師（建築測量）劉啟勁看了大公報記者巡查的圖片後表示，樓上舖改大櫥窗的情況非常普遍，當中有部分可能有向政府入「圖則」獲批而改動，有部分則可能並無「入則」，屬擅自亂改。如未經批准而作改動，均屬非法僭建，違反建築物條例。按法例要求，如要將窗戶改動，需要委任認可人士或結構工程師入則處理，又或由建築專業人士根據小型工程的規管制度去做

改動，否則，將會觸犯法例。

### 倘作改動 先入則評估

不少樓上舖的改動通常都在露台上進行，將半開放空間結構的矮牆及窗戶組成，當將原有的牆身拆除，將玻璃窗面積擴大後，如新做的櫥窗未經專業人士對結構的計算擅自改動，一旦室內的人不小心撞到櫥窗，有機會連人帶玻璃跌出街外，非常危險。另一方面，這些擅改的玻璃櫥窗如未經有效的風力抗壓等

設計，在極端天氣下，可能難以抵禦而發生意外。另外，原先的樓宇設計，露台的牆身可能會有耐燃物料，如改動時用了非耐火物料，一旦發生火警，將未必能發揮阻燃作用，令火勢容易蔓延。

作為業主或店舖擁有人，如要改動玻璃窗，程序上首先要委聘認可人士入則申請，如當中牽涉到改動樓宇結構，就需要註冊結構工程師先作計算及評估。申請改建審批需時約三個月起，視乎實際情況。如大廈牽涉到古蹟問題，



▲專業測量師劉啟勁強調，樓上舖如改為大櫥窗，必須向政府入「圖則」獲批才可改動。

改建整體計劃就要經「古物諮詢委員會」取得同意，方可開始向屋宇署申請審批。

## 煥然懿居二期公契 要求業主定期維修

【大公報訊】本港不少樓宇面對日久失修問題，市區重建局行政總監韋志成昨日在網誌表示，推動在新樓宇推行「預防性維修」，並以首置項目「煥然懿居二期」作為試點，在制訂大廈公契階段加入條款，要求業主為樓宇制訂定期檢驗及維修保養計劃，促使業主由入伙開始，已經有定期保養的計劃，以及相關財政儲備方案。

韋志成稱，市建局已總結推動樓宇復修的經驗，編製一套適用於一般私人樓宇的「定期維修保養方案」參考文件，下半年將與物業管理業界和業主分享，協助制訂樓宇公用地方結構和設施的維修保養計劃，並以每10年為一個周期，編製相應的財政預算及落實供款安排。

「定期維修保養方案」參考文件包括不同類型的手冊、文件範本、工程清單和財務報表指引等，協助業主或管理公司制訂定

期保養計劃，並評估相關財務開支，以便能及早籌備所需資源。韋志成稱，相較以往坊間大部分單幢式樓宇或舊式屋苑，只以「見爛補爛」的方式籌備維修工程，該套參考文件以「預防性維修」的理念出發，從多方面、有系統地提升樓宇維修保養的效益。

### 以「預防性維修」理念出發

韋志成稱，今年第三季開始接受申請的「煥然懿居二期」首置項目，將試行「預防性維修」新模式。在大廈公契加入相關元素，列明項目公契經理人的責任，包括在項目落成初期，由市建局聘請工程顧問，為項目制訂第一個十年維修保養計劃，讓公契經理人依據計劃的項目，建議供款安排，並交業主大會商討。公契亦會提出業主需召開業主大會，商討相關計劃及建議，以盡早落實。



▲「煥然懿居二期」將作為試點，在公契加入要求業主為樓宇制訂定期檢驗及維修的條款。

## 三無大廈維修不能拖



透視鏡  
蔡樹文

市建局旗下新樓實施「強制儲錢維修」，行政總監韋志成昨日在網誌表示，局方已總結推動樓宇復修的經驗，編製一套適用於一般私人樓宇的「定期維修保養方案」參考文件，下半年將與物業管理業界和業主分享，協助制訂樓宇公用地方結構和設施的維修保養計劃，並以每10年為一個周期，編製相應的財政預算及落實供款安排，參考文件以「預防性維修」的理念為主。

樓宇維修是老大難問題，三無大廈更是樓宇維修保養死角，大量日久失修的樓宇，均出

自三無大廈。三無大廈大都存在三高問題，即樓齡高（一般超過50年）、業主年事高（超過60歲）、樓宇失修程度高。

三高問題最終反映在沒有法團的舊樓上，大廈無法進行定期維修，破損日積月累，甚至結構出現問題。三無大廈已不是「預防性維修」，而是面對可能出現的危機問題。

對新建大廈從公契入手作「預防性維修」規劃，是為了未來。當下，更值得正視的是三無大廈維修難題，上述保養計劃參考文件，要業主先供款還是每10年來錢？可謂難上加難。當局必須更主動「整治」三無大廈，協助年邁業主解決維修難題，不能再拖了！