

葵涌名堂大樓天台疑搭滿僭建單位，隨時會影響樓宇結構安全。



搭建用2萬 清拆用20萬 業主僭建 得不償失

葵涌深水埗重災 市民支持加重罰則



▲朱先生表示，由於名德大樓部分天台的業權幾經買賣轉手，令屋宇署難以及時找到業主，以致僭建問題長期未能解決。

政府修訂「理順處理僭建物政策」原因

- 違規個案太多**
 - 過去3年，平均每年發出約9000至10000張清拆令，但截至2024年10月，逾期未獲遵辦的清拆令，約36000張
 - 人手資源有限，按「風險為本」，釐定執法的緩急先後
 - 現行罰則欠阻嚇力**
 - 現時不論規模及風險大小，最高罰則一樣
 - 個別業主從建造大型僭建物，已獲取可觀經濟或個人利益
 - 屋宇署經常面對執法困難**
 - 僭物業主可以輕易提出上訴，故意拖慢執法進度
 - 目前只要清拆僭建物，便毋須負上法律責任
 - 若業主購入物業時，僭建物已存在，業主可以「非其本人明知搭建」為由，輕易規避檢控
- 資料來源：發展局向立法會提供文件



▲深水埗舊樓林立，僭建天台屋情況普遍。

僭建之痛 ②

香港僭建問題存在已久，不少舊區普遍存在天台屋、簷篷等僭建問題，嚴重威脅公眾安全。現時本港未有遵辦的清拆令約有36000張，當中逾五成屬大型僭建物，盡快清拆迫在眉睫。

大公報記者近日走訪了深水埗及葵涌等舊區，發現普遍存在僭建天台屋情況，甚至僭建兩層天台屋，非常誇張。有天台屋因年久失修，牆崩裂，已嚴重影響樓宇結構。有天台屋業主表示，當年用2萬元搭建，現在花20多萬元清拆，得不償失，支持加重罰則打擊僭建。也有年逾八旬老業主指，當年買入單位時，不知單位內有僭建，20多年後始知要拆，形容是最痛的僭建。有地產代理表示業界對買賣樓宇有明確指引，交易前會查清物業有否僭建，不擔心會觸犯法例。

大公報記者 盛德文(文) 盛德文 古倬動(圖) 盛德文 古倬動 鄧浩明(視頻)



葵涌和深水埗區內舊樓林立，在葵涌屏富徑、屏麗徑的名德大樓、名堂大樓、名賢大樓及葵豐樓，樓齡逾50年，物業天台都搭滿了僭建的天台屋。這些天台屋大都以磚和混凝土及可致癆的石棉瓦簷篷搭建，大部分已殘破不堪，有天台屋甚至出現牆崩情況，隱患不容忽視。

「當年搭建呢間天台屋才花2萬元，但清拆就花了20多萬元，真是得不償失。」住在八樓一個單位的71歲朱先生，站在名德大樓的天台，對大公報記者表示，單位是父親幾十年前，連同天台業權一併買入，他由少年住到現在。當年(約30年前)見周圍都在搭建天台屋，於是花了2萬元，在單位樓上搭建了該間天台屋。

僭建漏水 由天台滲到6樓

至前幾年，父親突然收到法庭的清拆令，明白到僭建的危害，匆匆找

了工程公司花了20多萬元拆了天台屋。朱先生表示，為了樓宇和公眾安全，明白僭建不對，雖然花了不少錢，但無悔無怨。

朱先生表示，當年的天台業權與樓下對應的單位是分開的，當年搭建天台屋時，大業主曾提出回購天台屋，但遭其父拒絕，「如果當年將天台屋賣給對方，90歲的父親就不會被告上法庭，需要花大錢清拆天台屋」，他後悔說道。

他表示，由於部分天台的業權幾經買賣轉手，令屋宇署難以及時找到業主，令僭建問題遺留至今，加上大樓長期缺乏維修保養，出現不少問題。去年初，就有天台僭建及水管漏水，由天台一直滲到6、7樓，令樓下單位天花出現大面積剝落和滲漏，住戶和業主飽受困擾，事件擾攘多時，始獲解決。而有關的天台屋和其他僭建物至今仍未清拆。

在名德大樓天台，現時有5間天台屋仍未清拆。大公報記者所見天台上，各種電線、喉管錯綜複雜，非常凌亂，到處是被棄置的摺梯、摺枱等雜物。其中兩間天台屋貼有屋宇署通知，指派員上門驗樓不果，通知戶主聯絡屋宇署再安排驗樓事宜。

負荷過重 橫樑天花現斷裂

在天台對下的八樓走廊，可能因此長期滲漏加上天台負荷過重，出現橫樑及天花斷裂、批蕩脫落，鋼筋外露生鏽的現象，有的牆壁更出現嚴重開裂，直向下伸延，樓宇結構安全成疑。

朱先生指幾年前法庭已對大樓和周邊大樓的天台屋發出清拆令，惟幾年過去了，至今仍未見執行清拆，令人費解。他明白僭建違法，為保障樓宇及公眾安全，支持政府推出新例，對不願清拆的業主加重罰則。



▲周太太對於自己的單位被列為「僭建戶」感到很無助，但最終也只好跟隨屋宇署指令拆除。

前住戶僭建留隱患 新買家花錢執手尾

無妄之災

在深水埗長沙灣道、鴨寮街、福華街等，隨處可見舊樓天台搭建有鐵皮屋、陽台簷篷等疑似僭建物。福華街有大廈天台，不但加建了鐵皮屋和簷篷，甚至有天台竟加建出兩層的天台屋，非常誇張。福華街有大廈低層單位在窗外加建平台、鐵網及鐵欄等，放置盆栽。而這些天台屋和僭建物大都殘破不全，鏽跡斑斑，搖搖欲墜。

早前福華街龍華大廈因為部分單位有僭建物，令不知情下購入單位的業主受到影響，現時所見屬僭建物的部分已被拆除。

其中一名業主85歲周太(小圖)，2019年大廈收到要求拆除8至12樓的僭建部分，她在20多年前購

入單位時不知道有僭建物，對於自己的單位被列為「僭建戶」感到很無助，但最終也只好跟隨屋宇署指令拆除。大公報記者早前找到周太，她居住的單位已經拆除僭建部分，原本被列為僭建部分的天花板及室內已經變成露台，其丈夫在今年2月因病去世，和兒子一起居住。

周太表示，拆除工程期間很多工人出出入入讓她一直慌張無法入眠，也不知道丈夫花了多少錢去拆除僭建物，至今仍因為被命令拆除僭建物一事，再加上丈夫過世，一直鬱鬱寡歡，現時即使看到屋宇署要求大廈進行維修工程的單張，也擔心指單位仍有僭建物未拆，一直惶恐不安。 大公報記者 古倬動

物業代理：租賃或買賣前須解釋清楚

指引清晰

在葵涌從事地產代理近30年的富大地產經紀李耀華表示，以前不少業主為增加使用面積，大多在平台和天台僭建，問題非常普遍。作為地產中介，在租賃這類物業前，定會向租客解釋清楚單位有無僭建，如有會在合約中寫明，「客人租用後，不可以因此理由取消租約或告業主僭建」。

他強調持牌經紀，一直受地產條例監管，業界不會做違規的事，特別涉及物業買賣，更加嚴格。買賣前會對物業查冊及檢視，是否有僭建物和清拆令等，並如實告訴雙方後才簽約。

對於發展局在推出的加重僭建罰則中，加入協助違法等同犯罪，物業買賣的律師或地產代理，如明知單位僭建，須負上同樣責任。李耀華指新例雖較嚴厲，但不擔心會觸犯條例，

相信對業界沒有影響，「買賣過程，如果地產代理牽涉到欺騙、隱瞞物業有僭建，我認為應該受到懲罰」。

籲集中力量先處理舊樓僭建

他指過去20年，地產條例要求代理需領牌，業界都好小心謹慎，「因只要做錯一件事，都會影響續牌，大家都絕不會為了賺錢而隱瞞事實，不擔心新例會連累影響到地產代理」。此外，十多年前，絕大部分(約佔九成)的律師樓都不做天台屋的買賣，所以不擔心業界會因僭建問題而「踩雷」。

李耀華指，名德大樓、名堂大樓、名賢大樓及附近的舊樓平台和天台，大都有僭建。這些樓宇的結構較差，欠缺妥善保養維修，加上僭建的房屋普遍用磚、水泥、鋼架等搭建，增加樓宇負

荷，在日久失修下，有一定危險性，清拆有好大的迫切性。在業主角度看，拆一間僭建屋至少要20多萬元，損失慘重，但為了公眾安全，應該盡快清拆。他認為政府集中力量重點先處理舊樓。

大公報記者 盛德文



▲地產經紀李耀華表示，買賣物業前會進行查冊，了解單位是否有僭建物和清拆令等，並會如實告訴買方後才簽約。

區議員倡修例前向業主說明

專家之言

深水埗區議員何坤洲回覆《大公報》查詢表示，政府計劃放寬小型僭建物限制，並加強打擊嚴重僭建物，對那些長年受僭建物影響的業戶可以受惠，例如樓上有僭建物漏水，因為涉及小型僭建物的業主需找專業人士檢測僭建物是否安全，亦即有問題須「執漏」；而涉及嚴重僭建物的業主則不能再不理。

對於加重罰則，何坤洲認為政府有此計劃，應審視過往的成效，而作出調整，重點是在加重罰則後仍需持續檢視成效。他建議政府在修例前應多諮詢社會及

議會意見，並多作講解和宣傳，令大眾充分了解此次修例的目的及清晰指引。

國家高級工程師、香港營造師陳智敏教授表示，政府計劃修例包括加強打擊嚴重僭建物，相信能提升改善嚴重僭建物問題的成效，但他認為如加重罰則，在目前社會經濟環境偏弱，以及不少有困境的業主來說，例如積蓄不多的年老業主或負資產人士等，如果加重罰則和收緊規管「一刀切」，有可能產生負面影響。他建議政府在加強打擊時，需結合實際現況，循序漸進。

大公報記者 葉浩源