

2010年7月27日會議  
討論文件

立法會  
發展事務委員會

樓宇安全及相關事宜小組委員會

就私人處所內違例改建工程而進行的執法行動

引言

本文件討論本港私人樓宇內的違例改建工程（一般稱爲“劏房”）的問題。

分間樓宇單位

2. 儘管“劏房”或“分間樓宇單位”並未有確實的定義，但對一般市民來說，這是指一個住用單位被分間成兩個或以上較細小的獨立單位，以供出售或出租用途，而通常每個獨立單位均置有獨立的廁所，有些單位更設有獨立的備餐間／廚房。將一個單位分間成多個獨立單位的建築工程，通常涉及拆卸間隔牆、建造新的間隔牆、鋪設新增的電線、爲新設的廁所改動或加設內部供水管及排水渠系統、加高地台以埋置新設／改道的供水管及排水渠等。

3. 這些劏房最近成爲了市民關注樓宇安全及管理問題的其中一個討論焦點。市民關注這些單位對樓宇安全構成的潛在風險，包括導致樓宇結構負荷過重、欠妥的供水管及排水渠引致的滲水問題，以及阻塞走

火通道等；而大廈保安、對鄰居構成的滋擾及環境衛生等樓宇管理方面的問題，亦是備受關注的事項。不過，也有持份者指出，分間單位的出現其實突顯了市民對位於市區的廉價住屋的需求日趨殷切。有些市民，例如年輕的單身人士及小家庭的成員會選擇居於位處他們的工作地點附近但面積較小的單位，而不願遷往距離較遠但面積相對較大的單位，以免支付較高的交通費。因此，在考慮有關劏房的問題時，我們需要顧及這群人士的需要。

## 現行法例規管

4. 所有建築工程，包括劏房所涉及的工程，均須符合《建築物條例》（第123章）及其相關規例所訂明的建築標準（包括結構、消防安全及排水渠方面的標準）。違反《建築物條例》的規定而進行的建築工程屬於違例建築（僭建）工程，當局可對此採取執法行動。以下是與劏房有關較常見的違規事項：

- (a) 負荷過重（主要因加高地台以埋置額外的水管及排水渠，以及加建間隔牆所致），因而對有關樓宇造成結構性危險；
- (b) 滲水問題（因內部水管及排水渠的施工質素差劣所致），因而構成衛生問題及環境滋擾（也可根據《公眾衛生及市政條例》（第132章）採取行動），或更嚴重地導致樓宇結構日漸惡化；及
- (c) 阻礙火警逃生通道或消防和救援進出途徑（因在牆壁違例開鑿門口以增設出入口、安裝扇門

不當以致在開門時阻礙其他扇門等原因所致），因而會在發生火警或意外時造成危險。

5. 根據《建築物條例》，屋宇署人員獲授權在任何時間進入任何處所；如有需要，更可在警務人員在場的情況下，破門進入任何處所，以確定《建築物條例》的條文是否獲得遵從。儘管如此，根據《建築物條例》第41(3)及41(3A)條，“不涉及建築物的結構”的建築工程<sup>1</sup>屬於“豁免工程”，可在未經建築事務監督事先批准及同意的情況下進行。例如，在樓宇內建造內部間隔牆（這是一般住用單位常見的裝修工程），可在無須建築事務監督事先批准和同意下進行；不過，有關加建的間隔牆不得令樓宇負荷過重或違反其他建築物規例的規定。

### 從最近採取執法行動個案的觀察要點

6. 屋宇署整理並分析了一些最近進行調查和執法的個案，以下的段落會簡述署方初步的觀察要點。

7. 屋宇署並沒有關於本港分間單位總數的統計數字。不過，從2005年至2009年，該署一共接獲2 890宗有關分間單位的投訴。同期，該署根據《建築物條例》發出了85份清拆令。至於其他投訴個案，部分仍在調查中，而部分則無顯示有違反《建築物條例》的情況。在該85份清拆令中，有2份是因樓宇負荷過重而發出，有24份是因持續滲水或滲水造成嚴重的衛生問題而發出。在餘下的59宗個案中，發出清拆令的原因並非直

---

<sup>1</sup> 《建築物條例》第41(3)條訂明“建築工程……如不涉及任何建築物的結構，則可無須向建築事務監督申請或無須經其批准而在任何建築物內進行；但本款並不准許任何建築工程在違反任何規例的情況下進行”。

接與單位被分間有關，而是因為劏房附連的其他建築工程違反了《建築物條例》（例如：拆除有關單位的大門（為標準防火門）、以耐火能力不足的門代替大門、在大門口安裝鐵閘以致阻塞公共走火通道，或進行非法擴建工程以擴大劏房的樓面空間等）。

8. 在該2 890宗投訴個案中，按地區分布主要為：油尖旺（20%）、深水埗（19%）、九龍城（11%）及觀塘（10%）；而按樓宇落成的年份分類則為：1961-70年（43%）、1971-80年（23%）及1951-60年（22%）。

9. 屋宇署就採取執法行動的個案進行研究後，所得的初步觀察要點如下：

(a) 結構問題

10. 建築物內樓板的荷載設計一般已包括額外的承載力，以承載合理的外加重量和荷載。分間單位的加高地台，以及增設的間隔牆、供水管和排水渠未必一定會造成負荷過重的情況。如有負荷過重，通常可從有關劏房樓下的單位和劏房外的公用地方觀察到一些徵狀。屋宇署人員（尤其是當發現上述徵狀時）會透過視察劏房內部，評估負荷過重的嚴重程度及採取適當的執法行動。負荷過重的程度，需視乎加高地台、增設的間隔牆、供水管和排水渠的厚度、位置及使用的物料而定。樓宇如被發現有以下徵狀及情況，屋宇署會進行詳細的荷載量評估：

- (i) 在劏房樓下的處所，有明顯的結構裂縫及變形情況；

(ii) 在一個劏房內有大面積的樓板被加高地台和增建實心間隔牆覆蓋；或

(iii) 劏房位處露台，或建於露台之上，尤其是懸臂式平板露台。

## (b) 滲水問題

11. 滲水是劏房更為常見的問題，主要是由於供水管或排水渠接駁不當或加建的廁所的防水物料未符合標準所致。為節省成本，很多樓宇業主聘請不符合資格的承建商或工人進行其單位的內部改建及分間工程。施工設計不當、欠缺訓練的人員的施工質素未符標準或使用不當物料，均會損害供水管、排水渠以及樓板防水層的功能及耐用性，令完工後出現滲水問題。

12. 供水管及排水渠接駁不當及廁所防水物料未符合標準，均可能違反《建築物條例》的規定。《建築物條例》要求所有排水管的物料須質佳且無欠妥之處，排水管的每個接駁處亦須使該等喉管滴水不漏。另外每間設有供水的房間，其樓面須以適當及防滲的物料建造。如果證明分間工程及／或樓宇保養不當而引致違反有關規例的滲水問題，屋宇署會根據《建築物條例》發出法定命令，要求作出糾正。由屋宇署及食物環境衛生署成立的聯合辦事處亦會協助確定滲水源頭，及採取執法行動遏止衛生滋擾。

13. 將於今年內實施的小型工程監管制度會有助改善上述情況。現時在個別單位內進行屬於豁免工程的排水工程，在《建築物（小型工程）規例》中已被指定為小型工程。所有小型工程均須由擁有合適資歷及經適當訓練的合資格承建商進行。新制度實施後，室

內渠務工程的質素會獲得改善，亦會減低出現滲水問題的機曾。

### (c) 逃生通道及防火安全問題

14. 一些劏房內所建造的僭建物會阻礙走火出口通道，因而違反《建築物條例》。有關違例事項，包括在劏房入口處安裝鐵閘阻礙其他單位的走火出口通道，以至阻塞通往第二道樓梯的出口路線<sup>2</sup>等的更複雜個案；在沒有公共走廊連接兩道樓梯的樓宇內，後者是劏房最常造成的火警危險。屋宇署會對影響消防安全的僭建物採取執法行動，該署在執法時會參照樓宇建造時適用的消防安全標準。

### 考慮的事宜

15. 當局現正全面檢討本港的樓宇安全政策。針對僭建物（包括劏房）的執法政策，是檢討的其中一環。劏房所顯示的是一個相當繁複的問題，包含安全、樓宇管理及房屋問題等事項。現行法例已涵蓋分間單位在基本安全方面的問題，在決定是否要對劏房作進一步規管前，我們需要審慎考慮以下問題：

- (a) 劏房的定義：“劏房”的定義應如何界定？考慮到有為數不少的樓宇單位都會進行房間分間工程，哪一類的分間工程才應受到規管？舉例來說，一對夫婦可能基於希望同住子女在婚後有更多私隱保障，而在單位內分間出一個房間供其住用；又或如果市民基於家人的生活方便需要而在單位一角分間出一個洗手間，並在

---

<sup>2</sup> 根據《建築物條例》，一個單位須最少能通往兩道作為走火出口通道的樓梯。

該洗手間內進行所需的加高地台和增設供水管及排水渠工程，又應如何處理？這些工程是否也應被禁止？

- (b) 住屋需求：劏房屬於較廉宜的住屋，對社會上某些群體來說是具吸引力的選擇。如把所有劏房定為非法，會對這些群體造成一定影響。
- (c) 樓宇安全：樓宇的安全與衛生標準絕不容妥協，當局定會對任何違法的處所採取執法行動，以保障公眾安全。在建築工程質素方面，應否考慮在源頭階段便作出規管，例如把小型工程的涵蓋範圍擴大至包括與分間單位相關的建造工程？
- (d) 巡查及執法方法：假如決定要對劏房採取巡查及執法行動，有關的巡查應否由屋宇署根據法定權力進行，或是由樓宇業主所聘用的註冊檢驗人員在擬議中的強制驗樓計劃下的驗樓程序時進行？
- (e) 公眾教育：怎樣才能最有效地向樓宇業主灌輸不應進行非法分間單位工程的意識？我們應怎樣鼓勵擬租用劏房的人士在決定承租前查看有關樓宇情況（例如，查看有關建築工程是否已獲得批准）？

## 徵詢意見

16. 請議員察悉屋宇署就劏房問題的觀察所得，並就所提出的問題發表意見。我們會在進行上文第15段提及的政策檢討中考慮有關意見。

發展局

2010年7月