

就私人單位內部的 違例改建工程採取的執法行動

發展局/屋宇署

沒有統稱或正式定義

- 分間樓宇單位
- 套房
- 劏房
- ...



一般特徵

- 將一個住用單位分間成兩個或以上較細小的獨立單位
- 拆除或加建內部間隔
- 加建洗手間
- 加厚樓板用以埋置供水管/排水渠管
- 部分或加建廚房/備餐間

常見的問題

- 增加樓宇負載(為埋置渠管而升高地台及新增間隔牆)
- 滲水問題(鋪設渠管的手工差劣)及衍生的環境衛生滋擾及結構耗損問題
- 火警逃生安全問題(阻塞走火通道)
- 樓宇管理問題(保安、環境衛生等)



公眾關注

- 有意見認為劏房的出現反映市民對位於市區的廉價住屋的需求
- 部分年輕單身人士及小家庭希望居所就近工作地點，節省交通時間



現行法例管制

- 所有建築工程(包括劏房)均須符合《建築物條例》及規例的安全標準
- 否則便屬違例，當局有權採取執法行動



執法權力

- 屋宇署人員有權進入任何處所，確定《建築物條例》是否獲遵行
- 部分劏房工程屬豁免審批工程（如加設間隔牆），無須獲當局事先批准建築圖則，但須遵從條例下的安全及衛生標準

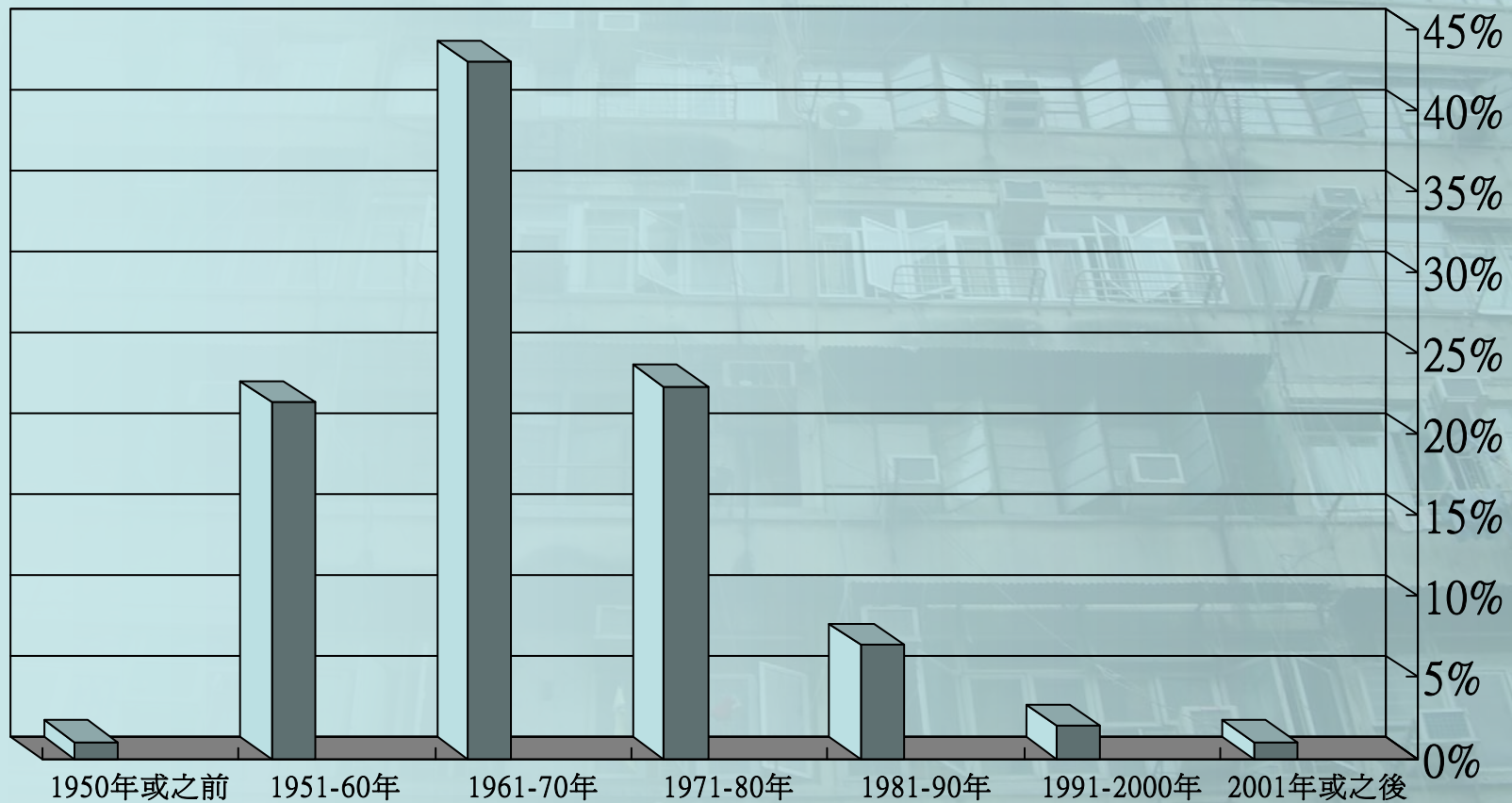
過去執法行動的觀察要點

- 沒有全港分間單位的估算數目
- 屋宇署2005年至2009年期間共接獲2,890宗投訴
- 同期共發出85個清拆令，涉及：
 - 2宗樓宇負荷過重
 - 24宗滲水
 - 59宗為間接有關劊房的事項 (例如移走有耐火效能的大門、鐵閘阻擋公用走火通道等)
- 其餘個案無違反條例或無需優先清拆僭建物

地區分布 (2,890宗投訴)

- 油尖旺 (20%)
- 深水埗 (19%)
- 九龍城 (11%)
- 觀塘 (10%)
- 灣仔 (8%)

樓齡分布 (2,890宗投訴)



獲發佔用許可證的年份

個案的觀察分析

(1) 結構問題

- 因增設間隔牆及升高地台而引致負荷過重的情況並不普遍
- 如出現下列徵狀，屋宇署會進行詳細評估：
 - 劏房之下的單位有明顯的結構裂痕及變形
 - 劏房單位內有大面積升高地台及大量實心間隔牆
 - 劏房位處露台或位於露台之上
- 超重程度視乎有關構件的厚度、材料及位置

個案的觀察分析

(2) 滲水問題

- 主要原因
 - 供水/排水渠管設計/接駁欠妥
 - 新增防水材料效能欠佳
- 《建築物條例》有下列規定：
 - 渠管的物料須為質佳且無欠妥之處
 - 每個接駁點均妥為密封
 - 渠管途經的地面均須採用防滲漏物料
- 單位排水工程將納入小型工程監管制度，由合資格承建商進行



個案的觀察分析

(3) 走火通道及消防安全

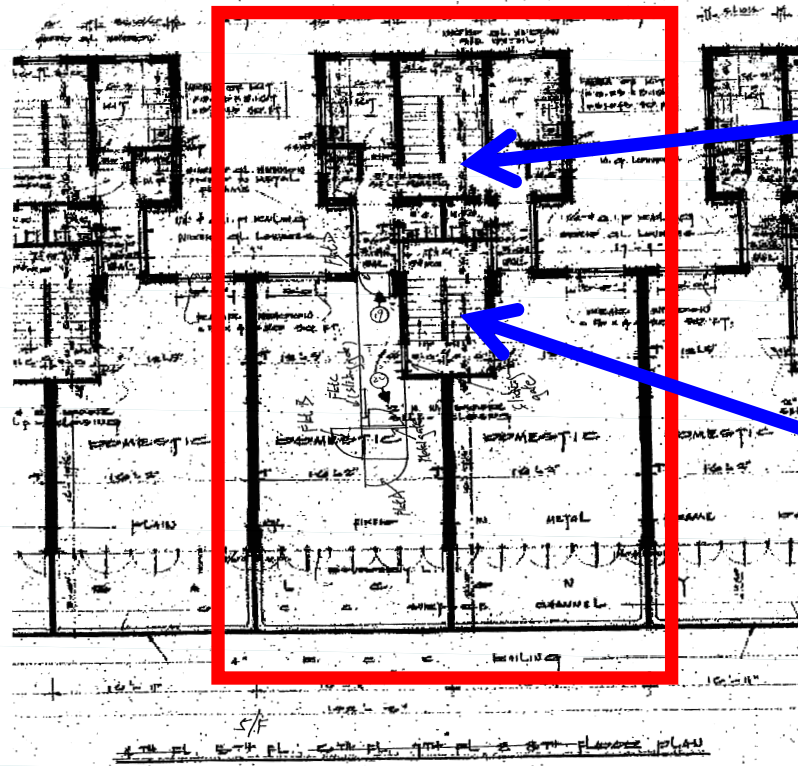
- 鐵閘阻擋走火通道
- 違例割房阻塞單位通往另一樓梯的路線



A multi-story residential building with scaffolding and a semi-transparent teal overlay. The building has several floors with windows, some of which are open. The text '參考個案研究' is overlaid in the center in a blue font.

參考個案研究

個案一



後樓梯

前樓梯

標準樓層 (1樓 - 8樓)

(樓齡46年)

個案一

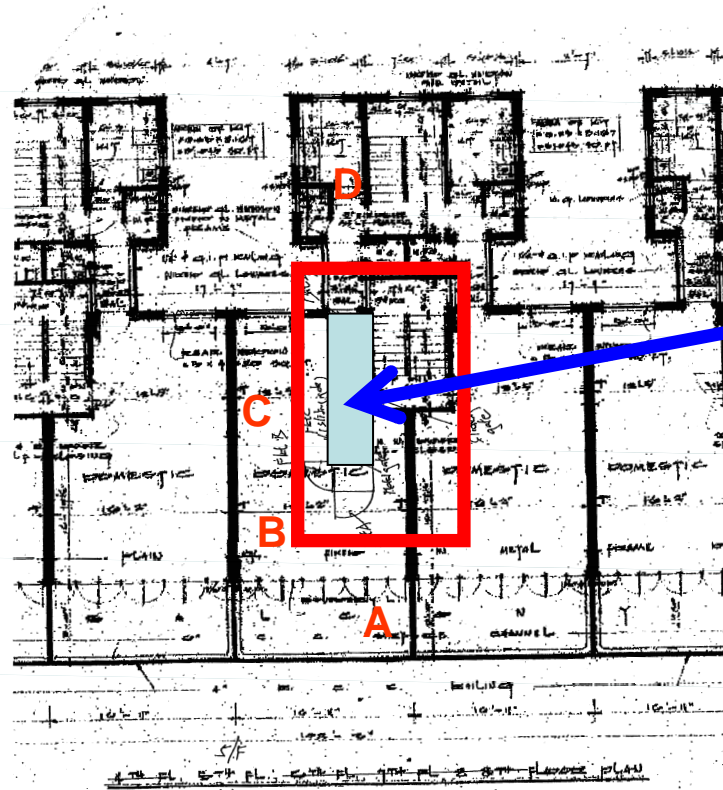
樓層	A 室	B 室
8	4個分間單位	
7		
6		
5	4個分間單位	
4		
3	4個分間單位	4個分間單位
2	4個分間單位	4個分間單位
1		
地下	商舖	商舖

- 有6個住用單位曾被改建

個案一

- 樓宇並無負荷過重跡象 ✓
- 並無發現大面積或嚴重滲水情況 ✓
- 部分單位前往大廈樓梯的逃生途徑不足，影響消防安全 ✗

個案一



公共走廊

A、B及C單位不能通往後樓梯
(被D單位阻隔所致)

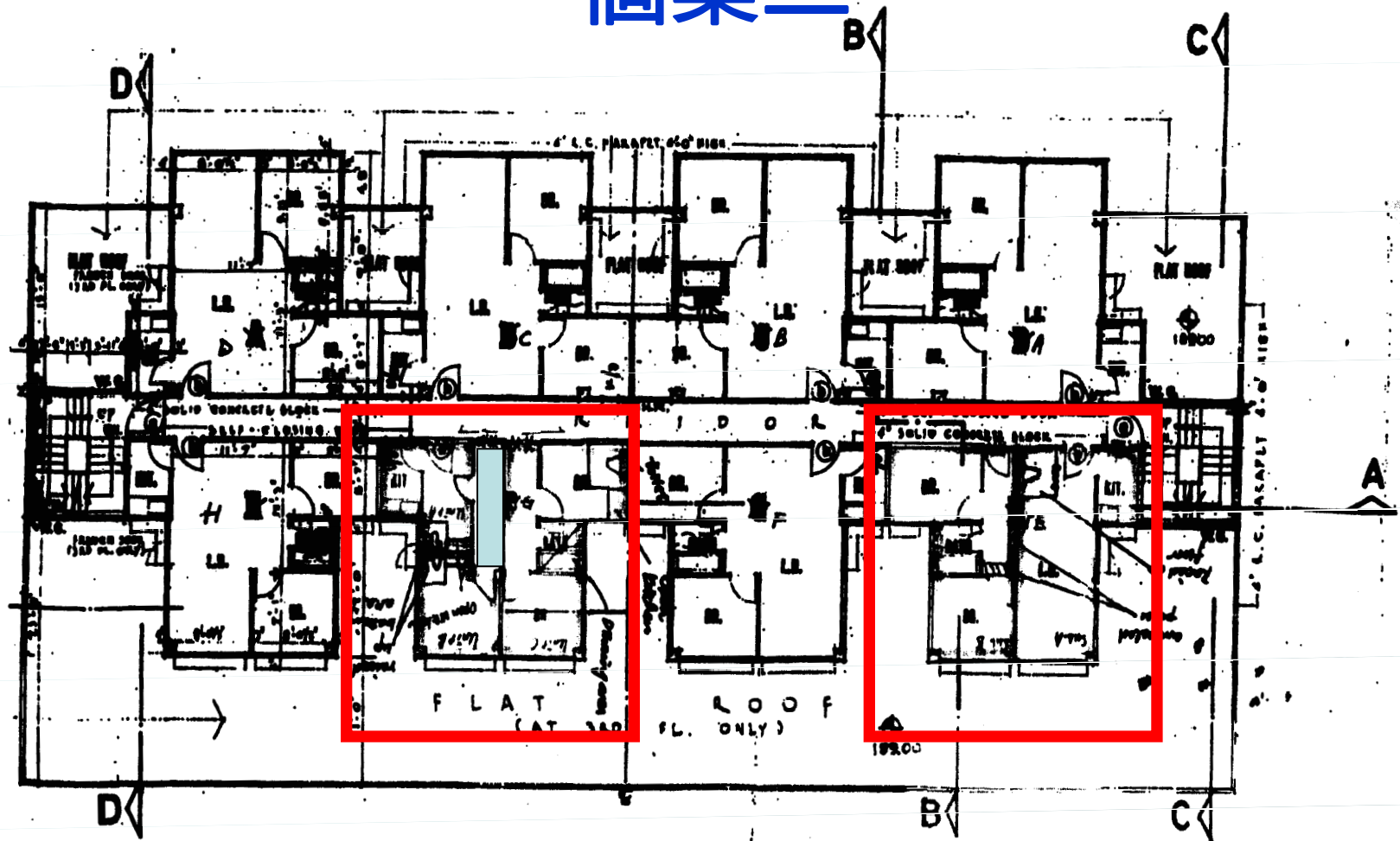
個案一



個案二



個案二



- 3樓-6樓每層有8個單位
- 有10個住用單位曾被改建
- 樓齡37年

個案二

樓層	A	B	C	D	E	F	G	H
6					2個分間單位			
5					2個分間單位		3個分間單位	
4		3個分間單位		2個分間單位			2個分間單位	2個分間單位
3	3個分間單位	3個分間單位					2個分間單位	
2	商場 (空置)							
1								
地下	商舖							

個案二

- 樓宇並無負荷過重跡象 ✓
- 並無發現大面積或嚴重滲水情況 ✓
- 並無發現重大消防安全問題 (直接通往公共走廊、裝有滑動鐵閘等) ✓

個案二



個案二



考慮重點

- 當局正全面檢討本港的樓宇安全政策(包括劏房問題)
- 劏房問題橫跨多個議題(安全、樓宇管理、房屋等)
- 現有的法例能涵蓋劏房的基本安全事宜

考慮重點

在考慮如何規管劏房時應考慮以下問題：

- (1) 劏房的定義**：分間房間是十分常見的裝修工程，應否同時禁止為家居實際需要而間房？
- (2) 住屋需求**：劏房為部分市民提供較廉價的住屋選擇，將劏房列為非法會否影響有關人士？

考慮重點

- (3) 樓宇安全：應否從根源著手規管劏房，例如將有關建造工程列為小型工程？
- (4) 檢查及執法途徑：應由屋宇署根據《建築物條例》進行巡查，抑或由業主在強制驗樓計劃下聘用的註冊檢驗人員進行？
- (5) 公眾教育：應如何教育業主不再進行違例間房工程？又應如何鼓勵準租客在落實租約前先查核樓宇狀況？



多謝