



即時發放
2011年6月21日
〔祇發中文稿〕

香港測量師學會

關注樓宇「劊房」影響逃生途徑

近日馬頭圍道火災，使大眾注意到香港樓宇「劊房」的問題。香港測量師學會（下稱「學會」）對「劊房」的問題深表關注。

一般而言，「劊房」若不涉及建築物的結構便無需建築事務監督事先批准及同意的情況下進行。然而有關工程可能違反《建築物條例》的規定，例如阻礙逃生通道或救援進出途徑因而會在發生火警或意外時造成危險；阻礙天然照明與通風因而影響樓宇的光線及空氣的流通。另外，亦可能影響樓宇結構及引致滲水問題。

由於「劊房」的問題涉及安全、樓宇管理及房屋問題等不同範疇，學會建議政府應全面檢討現行建築物監管、樓宇管理、房屋、土地資源及發展政策以妥善解決有關問題。因為「劊房」涉及民生的重大問題，學會認為不應一刀切將「劊房」全面取締，而應在平衡安全及基層市民的需要而作出監管，長遠而言需與香港的整體樓宇管理及房屋政策配合，並作相應的考慮。

就《建築物條例》的執行而言，學會得悉政府對「劊房」的定義未能作出界定，卻將不同的工種，如加高地台、增設間隔牆、鋪設供水管和排水渠等建議納入不同的小型工程類別從而作出監管。學會對有關做法的可行性抱有極大疑問，學會認為進行「劊房」的工程不應就個別項目獨立考慮，而應全面評估其影響而作出規管。對於已完工的「劊房」，學會認為政府應制定一套全新的覆檢計劃，容許有關業主聘請「認可人士」就「劊房」作全面評估並對違規項目作出糾正，再遞交相關圖則予屋宇署記錄在案。對於擬建的「劊房」，政府可參照第一類小型工程的模式，由「認可人士」一併監督整個「劊房」所有項目的進行。對於適用於「劊房」的相關規例，學會認為就某些不涉及安全的範疇可以作出適度的寬限，例如於小型「劊房」單位內不設置廚房，以機械通風補足廚房、浴室的通風要求等，有關細節可再進一步與業界商討。

-續下頁-



針對在發生火警或意外時造成危險的情況，學會羅列了【「劏房」逃生途徑（Mean of Escape，簡稱「MOE」）簡易檢查清單】（見附件），希望居住於「劏房」中的大眾市民能作初步的判斷、提高安全的意識。

-完-

關於香港測量師學會

香港測量師學會是香港唯一的測量專業組織，成立於 1984 年，截至 2011 年 5 月，會員人數達 7,653 人，其中專業會員佔 5,129。學會的工作主要是制訂專業服務的標準，包括制訂專業守則、釐訂加入專業測量師行列的要求，並鼓勵會員透過持續專業進修以增進專業技能。

學會在政府訂定政策方面擔當重要的諮詢角色，並十分關注影響測量專業的事務。我們曾向政府提供的意見包括樓宇僭建問題、樓宇安全運動、物業管理問題、城市規劃及發展策略、建築質素和房屋問題，並就樓宇面積的量度標準發出指引。

詳情請瀏覽學會網頁：<http://www.hkis.org.hk>。

傳媒查詢，請聯絡：

香港測量師學會
傳訊經理
茹詠詩小姐

電話：2526 3679

傳真：2868 4612

電郵：media@hkis.org.hk



附件

「劏房」逃生途徑 (Mean of Escape, 簡稱「MOE」) 簡易檢查清單

1. 大廈是否有適當的抗火牆壁及門戶將逃生途徑與大廈其他部份分隔？
2. 原有的其他逃生途徑是否仍然存在？
3. 單位與逃生途徑之門戶距離是否少於 18 米？
4. 若「劏房」內之間設有獨立於其他單位的走廊，該走廊的闊度是否足夠（通常不少於 1,050 毫米），並暢通無阻？

如上述任一問題的答案為「否」的話，有關「劏房」可視為未有提供安全的逃生途徑。本檢查清單只作參考用途，逃生通道或會因素影響而有所不同，例如：在一般情況下，6 層或以上的大廈需要提供 2 條逃生樓梯。因此，個別大廈的情況，請尋求專業建築測量師的建議。

Simple Checklist on MOE for Sub-divided Flats at respective floor:

1. Whether the exit staircase(s) is still separated from the rest of the building by appropriate fire resisting wall(s) and door(s)?
2. Whether alternative exit for a storey, if originally provided, be still available?
3. Whether the distance from any point within a sub-divided unit to the door opening onto the exit staircase is within 18m?
4. Whether the internal corridor, if formed, is fully separated from individual units by appropriate fire resisting wall(s) and door(s), having sufficient width (not less than 1050mm in general) and being free from obstruction?

If the answer to any of the above questions is “NO”, the situation should be UNSAFE. This Checklist is prepared for a very rough reference and the MOE would also be affected by other factors such as the general requirement for 2 exit staircases for building exceeding 6 storeys. Hence, advice from professional building surveyor should be sought.