

## 香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administration Region

發展局

香港花園道  
美利大廈九樓

本局檔號 Our Ref.

來函檔號 Your Ref. CB1/PL/DEV

**Development Bureau**9/F, Murray Building  
Garden Road, Hong Kong

電話 Tel.: 2848 6007

傳真 Fax.: 2899 2916

香港中環  
昃臣道 8 號  
立法會大樓  
發展事務委員會秘書  
(經辦人：司徒少華女士)

司徒女士：

發展事務委員會

## 合法建造窗戶被遮掩事宜

謝謝貴秘書處於 2011 年 1 月 26 日就標題事宜的來信。就夾附於來信中甘乃威議員的信函所提出的問題，發展局及屋宇署的回應如下。

## 照明及通風要求

根據《建築物（規劃）規例》（第 123 章附屬法例 F），用作居住用途或辦公室的房間，須有天然的照明與通風。有關的天然照明與通風，須由面對闊度不少於 4.5 米的街道，或面對位於地盤界線內既無遮蓋亦無阻擋的空間的「訂明的窗」提供。為確保建築物的用戶有充足的照明及通風，《建築物（規劃）規例》亦訂明任何建築物的建立方式，不得令已按照該規例建立的任何其他建築物所獲得的光線及空氣減至低於該規例所規定者。就《建築物（規劃）規例》的相關條文，請參閱附件一。

永順大廈是一幢位於文咸西街 64 至 66 號樓高 15 層的商業樓宇。根據 1969 年 1 月 2 日的批准圖則，該樓宇的「訂明的窗」設於面向文咸西街的牆以及後面的一條巷里的牆上。此外，緊連着與有關酒店發展項目地盤的共同界線的外牆亦設有側窗。有關側窗並非《建築物（規劃）規例》下強制要求的「訂明的窗」，而

只屬在法例要求以外提供的窗戶。上述面向文咸西街及後巷的「訂明的窗」已為永順大廈提供充足的照明及通風。

有關與永順大廈相連的酒店發展項目，其建築圖則於 2009 年 2 月首次獲得批准。在審批該發展項目的建築圖則時，屋宇署已考慮相關情況以確保永順大廈的用戶仍能透過「訂明的窗」獲得充足的照明及通風。由於上文所提及的側窗並非「訂明的窗」，該酒店發展項目並不會影響永順大廈滿足法例的照明及通風要求，兩幢建築物在這方面仍符合《建築物條例》及《建築物（規劃）規例》的規定。

### 耐火方面的考慮

在處理有關酒店發展項目的建築圖則時，屋宇署亦有考慮《1996 年耐火結構守則》（守則）就面對共同界線的外牆不得有並無保護的開口的規定。該規定的目的是要提供足夠的保障，以防火警由一幢建築物蔓延至另一幢。就守則的相關規定，請參閱附件二。

由於永順大廈的建築圖則於 1969 年（即在守則生效前）獲得批准，而該守則並沒有對其發佈前已完成的建築物的追溯權，故守則的要求並不適用於永順大廈。縱使如此，此適用於有關酒店發展項目的守則亦有顧及有關情況。為符合守則的要求，酒店的發展商計劃在緊連着永順大廈所在地段的共同界線上建造並無開口的實心外牆。這個符合守則要求的實心外牆，將滿足守則內防止火警蔓延的要求，為該兩幢建築物的用戶提供足夠的安全保障。

### 類似個案

涉及有舊樓位於建築地盤的相連地段的情況，在香港並不罕見，屋宇署在過往亦有處理過類似情況。不過，該署並沒有就個案數字作特別統計。為確保建築物的安全，屋宇署會確保在該些類似個案中的建築圖則，均符合《建築物條例》、其相關附屬規例及各守則的要求，而新建築發展項目的建築圖則亦不會令現有樓宇違反以上法例和守則。

永順大廈事件中就非訂明窗戶的爭議，屬酒店發展商和永順大廈的用戶間的民事問題。就處理該類個案，屋宇署一般亦會提

供協助，盡量協調解決發展商和業主間的爭議。而就永順大廈的個案，屋宇署已為業主和發展商安排會面，而大部分的業主其後已與發展商達成協議。發展商的承建商同意為接納方案的業主封閉部分窗戶及搬遷位於有關外牆上的空調系統及其支架。屋宇署會繼續留意有關情況，並會在有需要時向業主提供進一步協助。

發展局局長

( 杜奕霆 )



代行 )

二零一一年二月十八日

副本送：

劉秀成議員, SBS, JP

屋宇署署長

( 經辦人：葉蘇先生 )

## 附件一

### 《建築物（規劃）規例》（第 123 章附屬法例 F）的相關條文

#### 《建築物(規劃)規例》第 30 條

用作或擬用作居住用途或辦公室或廚房的房間的照明與通風

- (1) 每個用作居住或辦公室用途或廚房的房間，須有天然的  
    照明與通風。
- (2) 該等天然照明與通風須藉一扇或多於一扇符合以下規  
    定的窗而提供—
  - (a) 窗的建造須使—
    - (i) 窗玻璃的表面總面積不少於房間樓面面  
         積的十分之一；及
    - (ii) 該等窗總共最少有相等於房間樓面面積  
         的十六分之一的面積能開啓，而開啓方式須  
         使每扇窗的開口的頂部在樓面水平之上最少  
         2 米，如屬獨立和半獨立建築物，則在樓面水  
         平之上最少 1.9 米；及
  - (b) 有不少於(a)(i)段所規定的面積(以下稱為訂明  
        的窗)直接面對室外。

#### 《建築物(規劃)規例》第 31 條

對窗的起碼規定

- (1) 就第 30 條而言，任何訂明的窗除非符合以下所述，否  
    則不得當作面對室外—
  - (a) 面對闊度不少於 4.5 米的街道；或
  - (b) 面對位於按矩形水平面劃定的地方之上既無遮  
         蓋亦無阻擋的空間；及
  - (c) 設置該窗的位置須符合以下所述：如與矩形水  
         平面有相等和共同底邊的另一矩形平面，在該  
         矩形水平面之上以與水平面成  $71\frac{1}{2}$  度角傾斜  
         (如該窗設於用作居住用途的房間內)或以與水  
         平面成 76 度角傾斜(如該窗設於用作辦公室用

途或廚房的房間內)，則該建築物或建有該建築物的地盤內任何其他建築物並無任何部分突出於該平面之上；或

- (d) 如該窗向某地方開啓，而該地方相對該窗的一邊以建有該建築物的地盤的界線為界，則設置該窗的位置須符合以下所述：如矩形水平面向該界線伸出，在其最先與該界線相交的位置上，另一底邊與窗台平行並在同一水平而長度與矩形水平面底邊長度相等的矩形平面，在該矩形水平面之上以與水平面成  $80\frac{1}{2}$  度角向地盤伸出(如該窗設於用作居住用途的房間內)或以 83 度角向地盤伸出(如該窗設於用作辦公室用途或廚房的房間內)，則該建築物或該地盤內任何其他建築物並無任何部分突出於該傾斜面之上：

但如有一條闊度少於 4.5 米的通道巷或街道與上述界線相鄰和平行，則就本段而言，該界線須當作處於該界線以外 1.5 米的位置。

- (2) 矩形水平面須符合以下所述—  
(a) 面積不少於 21 平方米；及  
(b) 底邊的最少長度不少於 2.3 米；及  
(c) 與底邊成直角的兩邊，由該窗所位處的牆壁至建有該建築物的地盤界線內與該牆壁相對的任何其他牆壁或建築物，最少長度不少於 4.5 米；或  
(d) 如該窗向某地方開啓，而該地方相對該窗的一邊以建有該建築物的地盤的界線為界，則與底邊成直角的兩邊，由該窗所位處的牆壁至該界線，最少長度不少於 2.3 米；或  
(e) 如該窗向某地方開啓，而該地方相對該窗的一邊以建有該建築物的地盤的界線為界，而且有一條闊度少於 4.5 米的通道巷或街道與該界線相鄰和平行，則與底邊成直角的兩邊，由該窗所位處的牆壁至該界線以外 1.5 米的一條線，或如該通道巷或街道闊度少於 3 米，則由該窗所位處的牆壁至沿該通道巷或街道的中心線所劃出的一條線，最少長度不少於 2.3 米。

(3) 就本條而言—

(a) “底邊” (base) 在用於矩形水平面時，指矩形水平面中與窗台同一線的一邊；

“矩形水平面” (rectangular horizontal plane) 指位於窗台水平而具有第(2)款所訂明的最小面積及最小尺寸的矩形平面；

“窗” (window) 包括落地窗；及

(b) 任何訂明的窗的窗台須當作位於設有該訂明的窗的房間樓面水平之上 1 米的水平，而不論該窗台是否位於該水平。

### 《建築物(規劃)規例》第 37 條

光線及空氣不得減少

任何建築物的建立方式，不得令已按照本規例建立的任何其他建築物所獲得的光線及空氣減至低於本規例所規定者。

《1996 年耐火結構守則》的相關規定(節錄)

7. 毗鄰建築物的防護

- 7.1 每幢建築物應以耐火外牆和屋頂適當圍封，以防止火勢蔓延至毗鄰建築物。
- 7.2 位於同一地盤的建築物，如相距少於 1.8 米，應視為毗鄰建築物。在毗鄰建築物 1.8 米以內的建築物任何部分，應以耐火時效與其建築物內部建築構件相同的無孔外牆和屋頂圍封。該外牆及屋頂可設開口，只要該外牆及屋頂與毗鄰建築物任何部分相距不少於 900 毫米，以及毗鄰建築物的有關部分的耐火時效比其內部建築構件的耐火時效為少。但開口要以耐火時效不少於 1/2 小時的固定窗防護；如開口設於規定的樓梯或其門廊的外牆上，則固定窗的耐火時效不得少於 1 小時。
- 7.3 儘管第 7.2 段已有規定，但如建築物的任何外牆和屋頂與毗鄰建築物的無防護開口相距不少於 1.8 米，則可在該等外牆及屋頂開設無防護開口。
- 7.4 如建築物的任何部分與相鄰地盤的共用分界線之間的距離不超逾 900 毫米，則該部分應以耐火時效與該建築物內部建築構件相同的無孔外牆和屋頂圍封。如外牆和屋頂與該分界線相距不少於 450 毫米，則可開設以耐火時效不少於 1/2 小時的固定窗防護的開口。在規定的樓梯或其門廊的固定窗，其耐火時效則不得少於 1 小時。