

2012年2月28日  
討論文件

## 立法會發展事務委員會

### 將與分間樓宇單位有關的工程納入 小型工程監管制度

#### 引言

本文件闡述將與分間樓宇單位(俗稱「劏房」)有關的工程納入小型工程監管制度的建議的詳情。

#### 加強分間樓宇單位的樓宇安全事宜的措施

2. 隨着政府完成一項有關樓宇安全政策及措施的全面檢討，行政長官在其2010至11年度《施政報告》中宣布，政府會採用一套多管齊下，涵蓋立法、執法、對業主的支援及協助，以及宣傳與公眾教育的新方法，以加強本港的樓宇安全。因應市民日益關注與分間樓宇單位相關的樓宇安全事宜，我們亦特別建議了一些措施以解決與分間樓宇單位相關的問題（詳見編號為CB(1)681/10-11(01)的立法會文件）。

3. 在執法方面，屋宇署自2011年4月展開了一項針對分間樓宇單位的大規模行動，並訂立了在2011至12年度內巡查150幢有分間樓宇單位的樓宇的目標。截至2011年12月(即2011至12年度的首九個月內)，屋宇署巡查了116幢樓宇，共發現800個涉及間隔房的單位。屋宇署已針對有違規之處的分間樓宇單位發出了96張法定命令及763封勸諭信，要求業主糾正有關違規情況。該署將於下一個財政年度獲得額外資源，令該大規模行動的目標樓宇數目從2012年4月起，由每年150幢增至200幢。而因應花園街在2011年12月的火災，屋宇署已調整其執法行動的策略，在選取目標樓宇時，將排檔可能為毗鄰樓宇帶來的火警風險列入考慮範圍之內。署方會率先對鄰近排檔的雙梯設計樓宇進行執法。估計全港目前大約有340幢這類樓宇。屋宇署會致力在2012年年中前完成對這些樓宇的巡查。在2012年，該署亦計劃對30幢懷疑有分間樓宇單位的工業樓宇進行大規模執法行動。

4. 在立法方面，我們已在2011年12月向立法會提交立法建議，容許屋宇署在《建築物條例》(第123章)(《條例》)下向法院申請手令進入處所，以便該署進行執法。有關建議特別有助

於針對分間樓宇單位的巡查。建議目前正由法案委員會審議。這項立法建議將能加強屋宇署對懷疑有分間樓宇單位或室內違例建築工程（僭建物）的建築物的巡查能力。而為了從源頭監管與分間樓宇單位相關的工程的質量，我們已宣佈會透過把小型工程監管制度的規管範圍擴大至涵蓋其他常見的分間樓宇單位工程，加強對有關工程的規管。

5. 至於公眾教育和宣傳，屋宇署已透過不同渠道，包括在報章及公共交通工具上刊登特刊及廣告等，加強教育公眾有關分間樓宇單位工程的常見違規之處以及這些工程的潛在風險。屋宇署目前亦正準備推出一套電視宣傳短片及電台宣傳聲帶，以及有關分間樓宇單位的小冊子。

## 將與分間樓宇單位有關的工程納入小型工程監管制度

### 小型工程監管制度下的簡化規定

6. 在小型工程監管制度實施之前，除《條例》第41條所界定的豁免工程外，所有建築工程在展開前，必須事先獲得建築事務監督（監督）的批准及同意。否則，不論工程規模大小，均屬僭建物，而屋宇署亦可對其採取執法行動。

7. 小型工程監管制度於2010年12月31日全面實施，目的是在上述的法定程序以外，為業主提供一個合法、簡單、安全而又方便的途徑進行小規模建築工程。在新制度之下，業主可以選擇根據簡化規定進行小型工程，而無須按照《條例》第14(1)條事先得到監督批准其相關的建築圖則及同意有關工程的展開。

8. 小型工程監管制度的運作模式載列於《建築物(小型工程)規例》(第123章，附屬法例N)(《規例》)。《規例》列明各小型工程項目的分級及細節、進行小型工程的簡化規定、小型工程承建商的註冊事宜，以及建築專業人士與註冊承建商在進行小型工程時的責任。在《規例》下，小型工程會按照其性質、規模、複雜程度以及安全風險，被分為三個級別。每個級別的工程均會根據業界的分工細分為不同的類型及項目。不論其級別，所有小型工程均須由訂明註冊承建商<sup>1</sup>進行。如果工程屬第I

---

<sup>1</sup> 訂明註冊承建商包括註冊一般承建商、已為進行相關類別的專門工程作註冊的註冊專門承建商，以及已為進行相關級別 / 類型 / 項目的小型工程作註冊的註冊小型工程承建商。

級別小型工程，業主亦須要聘請一名訂明建築專業人士<sup>2</sup>設計有關工程及監管其進行。有關訂明建築專業人士及/或訂明註冊承建商亦須在展開工程前(只適用於第I及第II級別小型工程)及完成工程後(適用於所有小型工程)向監督遞交載有工程詳情的合適呈交文件，以供備存。

9. 小型工程監管制度目前運作暢順，而該制度亦受到業界及公眾的普遍歡迎。截至2011年12月31日，屋宇署已批出逾12,500份由業界人士提交的小型工程承建商註冊申請。在2011年，屋宇署共收到逾40,000份小型工程呈交文件，較我們原來預算的每年36,000份小型工程呈交文件為多。在去年，屋宇署亦加強了有關小型工程監管制度的宣傳，並製作了不同的宣傳刊物，以回應業主及業界人士的意見。

### 現時對與分間樓宇單位有關的工程的規管

10. 我們已於2010年7月首次向發展事務委員會轄下的樓宇安全及相關事宜小組委員會報告我們就分間樓宇單位的出現的觀察（詳見編號為CB(1)2605/09-10(01)的立法會文件）。正如文件所指出，分間樓宇單位一般涉及的建築工程主要由數種常見的室內裝修工程組成，包括裝設室內間隔牆、為新設的洗手間或廚房而改動或豎設室內排水渠和水管、鋪設地台以加厚樓板，從而埋置新設或改道的水渠，以及在樓宇的公用地方(包括樓宇逃生樓梯的圍封牆)開鑿或改動門口。

11. 在上述的工程之中，只有室內排水工程已被涵蓋在小型工程監管制度之內，並受到該制度的規管。至於其餘類型的工程，一般而言，只要有關工程並不涉及建築物的結構，便屬於《條例》第41(3)條所界定的豁免工程。雖然這些工程不須由合資格的建築專業人士設計和監管，但仍須按照《條例》、其附屬法例，以及適用的作業守則及作業備考內的建築標準完成。

### 透過小型工程監管制度對與分間樓宇單位有關的工程作出規管

12. 根據屋宇署的執法經驗，分間樓宇單位內的常見違規事項包括：(一)消防安全問題(因安裝扇門不當以致在開門時阻礙其他扇門並阻塞逃生通道、因不當改動逃生樓梯的耐火結構而

---

<sup>2</sup> 訂明建築專業人士包括認可人士，以及(如適用)註冊結構工程師及註冊岩土工程師。

令樓梯出現無防護開口等)；(二)負荷過重(主要因大幅加高地台以埋置加裝的水管及排水渠，以及加建間隔牆所致)；及(三)滲水問題(因內部水管或排水渠，以及浴室的加厚地台的施工質素差劣所致)。

13. 由於小型工程監管制度為進行小規模建築工程提供一個有效的監管制度，我們建議在已被涵蓋的室內排水工程之上，將其他分間樓宇單位內的常見工程納入該制度。這會令有關工程受到小型工程監管制度的規管，從而令業主須要按法例要求委任訂明註冊承建商透過小型工程監管制度的簡化規定進行工程，並在有需要時委任訂明建築專業人士監督工程。

14. 上述建議能帶來多方面的益處。首先，要求有關工程須由訂明註冊承建商進行並在有需要時由訂明建築專業人士監督，將能夠令工程的質量更有保證，而與分間樓宇單位有關的安全和滲水問題亦將減至最少。其次，屋宇署亦會就已完成的工程進行抽樣審查，為防止不合乎規格的分間工程的出現作進一步保障。再者，屋宇署亦可根據與分間樓宇單位有關的工程的小型工程呈交文件，設立一個包含這些工程的數量和位置的資料庫，令該署能有效監察這些工程並採取適當的執法行動。

## 從兩方面將在分間樓宇單位內常見的工程納入小型工程監管制度

### *結構方面的考慮*

15. 小型工程監管制度旨在按照各小型工程項目的規模、複雜程度，以及因而涉及的風險作相稱的規管。就負荷過重的問題而言，對於與分間樓宇單位有關的工程的管制應集中於室內間隔牆的裝設工程與樓板加厚工程之上。這是因為其餘兩項常見工程(即有關改建或增設室內排水系統以及開鑿或改動門口的工程)一般並不會對建築物的結構穩定性有顯著影響。

16. 就間隔牆的裝設工程與樓板加厚工程而言，這些工程常見於室內裝修工程，並一般會使用輕身建築物料進行；它們所構成的實際風險程度一般須視乎這些工程是單獨或是與其他工程結合進行。在單獨進行時，這些工程只會對建築物的結構構成低程度的風險，因此這些工程並不一定須要在訂明建築專業人士的監督下進行。然而，當這些室內間隔工程是與樓板加厚

工程結合進行時(只要有關工程是在同一單位內進行，而不論這些工程是同時抑或是按次序地進行)，有關工程的累計荷載便有可能對樓宇構成顯著影響，並因此而須要在訂明建築專業人士的監督下進行。

17. 為避免對只希望在其物業內進行簡單的室內裝修工程的業主做成不必要的影響，並同時對分間樓宇單位工程作出妥善的規管及確保其質量，我們建議從兩方面將在分間樓宇單位內常見的工程納入小型工程監管制度。在這模式下，我們會按照小型監管制度的基本原則，按照每種工程在獨立進行時的規模、複雜程度，以及因而涉及的風險作分級。而考慮到這些工程在結合進行時(分間樓宇單位經常出現這種情況)可做成的累計荷載效應，我們會在小型工程監管制度之下額外加入一些小型工程項目：若有關工程會導致某指定數量的間隔房出現，而這些間隔房均設有洗手間或其他衛生設施，又或者有關工程會在其他工程進行時或竣工後進行，有關工程亦會成為第I級別小型工程項目，並須要在訂明建築專業人士的監督下進行。

#### *消防安全及火警逃生事宜*

18. 除了負荷過重問題，違反《條例》下的消防安全要求亦是分間樓宇單位的另一種常見問題。有關問題源於這些工程一般都由欠缺所須知識或經驗的承建商進行，又或者是因為承建商在進行工程時並未有充分留意消防安全事宜。透過將這些在分間樓宇單位內常見的工程納入小型工程監管制度，有關工程將須由訂明註冊承建商進行，並在有需要時受到訂明建築專業人士的監督。

19. 為了處理與分間樓宇單位有關的消防安全風險，屋宇署會為訂明註冊承建商及訂明建築專業人士提供技術指引以及其他宣傳刊物，以提醒他們適用於這些工程的消防安全要求。

#### *分間樓宇單位所引致的滲水問題*

20. 由於分間樓宇單位內的滲水問題經常是由室內排水以及加厚地台工程的施工質素差劣所致，要求有關工程須由訂明註冊承建商在小型工程監管制度下進行，並在有需要時受到訂明建築專業人士的監督，將能直接而有效地解決問題。為向訂明建築專業人士及訂明註冊承建商提供進一步指引，我們會更新

小型工程監管制度的技術指引，以提醒業界人士在進行室內排水以及加厚地台工程時應注意的事項。

### 建議新增的小型工程項目

21. 根據上文提及從兩方面加入新增小型工程項目的模式，我們建議在《條例》中引入以下的新增小型工程項目，以規管這些目前為豁免工程，並常見於分間樓宇單位內的工程：

#### *(i) 增設備有洗手間或其他衛生設施的間隔房*

22. 分間樓宇單位工程的複雜程度，以及因此在單位內可能出現安全及滋擾問題的風險，一般會因為原來的核准單位被分間成較多的間隔房，及這些間隔房備有額外的衛生設施(如獨立洗手間)而增加。事實上，根據屋宇署的執法經驗和觀察，被分間成三間或以上各自設有獨立洗手間的間隔房的單位，較常出現安全及滋擾問題。我們認為這類型的分間樓宇單位較其他種類的分間樓宇單位更容易出現設計或建造不當的情況，因此應在一項獨立的小型工程項目之下受到規管。我們建議所涉及的工程亦應由訂明建築專業人士設計，並在其監督下展開。因此，我們建議引入一項新的第I級別小型工程項目，規管所有與這類分間樓宇單位有關的磚造牆裝設工程、樓板加厚工程、以及豎設/改動地底以上的排水渠的工程。我們亦會就「分間樓宇單位」加入新定義。有關定義基本上將包含所有設有獨立洗手間的分間樓宇單位，並能清晰定義所涉工程會被視作第I級別小型工程項目的情況。至於未被涵蓋在有關定義內的分間樓宇單位(即未為其間隔房提供獨立洗手間或其他衛生設施，又或者只有兩間間隔房的分間樓宇單位)，它們的個別工程項目將會受到規管(即下文提及的項目(ii)至(iv))。

#### *(ii) 裝設室內間隔牆*

23. 我們建議引入一項第I級別及兩項第III級別小型工程項目以規管非承重磚造牆(即只包括砌石牆)的裝設工程。由於拆除非承重磚造牆只會減輕某一單位內的苛載，並且不會對建築物的結構安全構成任何主要的負面影響，因此這些牆壁的拆卸工程將繼續在《條例》第41(3)條下被視作豁免工程。此外，建議的新項目將集中於砌石牆之上，因為根據屋宇署的執法經驗，這些牆壁會在大部分的分間樓宇單位內被用作室內間隔。

24. 兩項第III級別小型工程項目將分別涵蓋在住用及非住用建築物內，用輕身物料進行的非承重磚造牆裝設工程。除了有關牆壁密度及尺寸的技術規格，以及有關支承該牆壁的樓板(即整塊核准單位的樓板)的厚度的要求外(這些要求主要是為確保有關處所的樓板能承受額外苛載)，建議的項目亦會訂明，只有在該核准單位並未有任樓板加厚(與核准建築圖則相比)的情況下，非承重磚造牆裝設工程才會被視作第III級別小型工程項目。若工程將在有加厚樓板的核准單位內進行，或工程超出有關技術規格，該工程便會成為第I級別小型工程項目，並須要在訂明建築專業人士的監督下進行。

*(iii) 加厚樓板*

25. 與非承重磚造牆裝設工程相若，我們建議引入一項第I級別及兩項第III級別小型工程項目，規管以實心地台加厚樓板的工程。若有關工程將在有額外磚造牆(與核准間隔相比)的單位內進行，或工程超出指定的技術規格，該工程便會成為第I級別小型工程項目。而兩項第III級別小型工程項目將分別涵蓋在住用及非住用建築物內，以輕身物料進行的樓板加厚工程(有關單位內須沒有額外磚造牆，而有關工程亦不得超出指定的技術規格)。

*(iv) 在樓宇的公用地方(包括樓宇的逃生樓梯)開鑿或改動門口*

26. 至於在樓宇逃生樓梯的圍封牆或防護門廊開鑿或改動門口，我們建議將這些工程定為第I級別小型工程項目，因為若這些工程要符合結構、規劃及消防安全方面的要求，一般都須要訂明建築專業人士的專業知識。

## **計劃的實施**

27. 所有註冊一般承建商和已就有關小型工程級別和類型<sup>3</sup>註冊的註冊小型工程承建商，均合資格進行新增的項目，而無須重新進行註冊。至於不屬於上述兩個類別的承建商，例如只就進行個別(而非整個類型)的小型工程項目註冊的註冊小型工程

---

<sup>3</sup> 在小型工程監管制度下，各小型工程項目會根據業界的分工被分為七種類型的工程。建議中的小型工程項目會被定為 A 類型小型工程項目(即改動及加建工程)。這類小型工程目前有數量最多的註冊小型工程承建商。

承建商，他們可在擬議的附屬法例完成審議後，立即就新增的小型工程項目遞交註冊申請。屋宇署會與有關的承建商協會保持聯絡，並加強宣傳，通知和提醒有關承建商盡快就新增的小型工程項目註冊。

28. 屋宇署會展開大規模的宣傳活動，藉此將有關新建議的信息傳達給業主、業界、以及公眾。此外，屋宇署會更新為業主和承建商提供的技術指引和小冊子，以反映有關變化並就各類工程的要求提供額外細節。考慮到在實施經修訂的附屬法例前完成有關準備工作所需要的時間，我們預計新建議將會於2012年下半年度正式投入運作。

### 徵詢意見

29. 請委員就上述有關附屬法例的建議提供意見。我們計劃盡快提交有關附屬法例。

發展局

2012年2月