

私人住宅的房屋標準

1999年6月29日

劉騏嘉女士
胡志華先生
李兆麟先生

立法會秘書處
資料研究及圖書館服務部

香港中區花園道3號萬國寶通銀行大廈5樓

電話 : (852) 2869 7735

圖文傳真 : (852) 2525 0990

網址 : <http://legco.gov.hk>

電子郵箱 : library@legco.gov.hk

目錄

	頁
鳴謝	
研究摘要	
第1部 —— 引言	1
背景	1
目標、範疇及結構	1
研究方法	1
第2部 —— 英國私人住宅的房屋標準	3
私人住宅的房屋標準	3
空間標準及房間標準	3
空間標準	3
房間標準	4
豁免	4
執行	5
罰則規定	5
居所過分擠迫並非倫敦市各區的主要問題	6
適合人類居住的房屋標準	6
執行	8
罰則規定	8
就適合人類居住的房屋標準進行諮詢	8
多戶共住房屋	10
安置失去居所的住客	11
有關安置無家可歸的申請人的研究	12
第3部 —— 日本私人住宅的房屋標準	14
居住空間及居住密度標準	14
房屋單位樓面面積標準	14
起居室樓面面積標準	17
其他標準	20
廁所及浴室等設施的樓面面積	20
居住環境標準、防火安全標準及其他安全標準	20

立法會秘書處歡迎轉載這份研究報告的部分或全文，並歡迎將之譯成其他語文。報告所載資料可隨意複製以供非商業用途，但須註明資料出處為立法會秘書處資料研究及圖書館服務部，並將一份複製文本送交立法會圖書館備存。

第4部 —— 私人住宅的房屋標準：其他地方	21
新加坡	21
居住空間、居住密度及屋內基本設施的標準	21
其他標準	21
台灣	21
居住空間、居住密度及屋內基本設施的標準	21
其他標準	21
第5部 —— 香港的情況	22
居住空間及居住密度標準	22
私人住宅	22
租住公屋	22
其他標準	22
最少須具備的設施	22
居住環境標準	22
防火安全標準	23
現時私人住宅的居住密度	24
床位寓所	26
第6部 —— 分析	27
附錄	29
參考資料	56

鳴謝

本部在撰寫此研究報告時，承蒙多位人士提供協助，謹此致謝。本部特別向民政事務總署的鍾瑞琦女士致謝，她曾於今年年初前赴芝加哥及紐約，並向本部提供美國方面的資料及材料。本部亦向房屋署的Chris Gabriel先生致謝，他向本部提供有關香港租住公屋房屋標準的資料及材料。本部在此感謝日本建設省轄下住宅局的Okazaki先生提供資料及材料，講述日本私人住宅的各項標準。本部亦感謝新加坡國家發展部策略規劃組(Strategic Planning Group)副組長Alice Wong女士提供新加坡私人住宅標準的資料。此外，本部衷心感謝台灣內政部營建署就台灣私人住宅的標準提供資料。最後，本部亦衷心感謝英國環境、運輸及地區事務部(Department of the Environment, Transport and the Regions)的John Flower先生和John Moyer先生、倫敦市Islington區的Jenny Muir女士、倫敦市Ealing區的Robert Dean先生、倫敦市Bromley區的Martin Parsons先生，以及倫敦市Camden區的Mohamed Patel先生，提供英國私人住宅房屋標準的資料。

研究摘要

1. 香港的法例就私人住宅內最少須具備的設施、居住環境標準、防火安全標準及其他安全標準作出規定，但並沒有訂定任何居住空間及居住密度標準。
2. 在是項研究中，就居住空間及居住密度訂定有法律效力的標準的唯一地方是英國。有關標準是以一套適合人類居住房屋標準的形式訂定。適合人類居住房屋的標準包含一套共9項的法定條件及生活設施規定，全部均視為適合人類居住的住宅必須起碼提供的基本設施。就住宅內最少須具備若干設施、居住環境及安全因素而言，上述標準是一套有法律效力的標準。如有需要，有關當局會派遣視察人員執行行動。
3. 日本亦訂有居住空間及居住密度的標準，但該等標準純屬指引。相反，新加坡及台灣並沒有此類標準。
4. 英國與日本是在不同的基礎上計算處所內居住空間的標準：
 - 住戶成員數目(日本與英國)；
 - 限制房屋單位內的住戶成員數目(日本 — 6人；英國 — 每個房間2人)；
 - 按每個房屋單位的樓面面積或起居室樓面面積計算(即廁所、浴室、衣櫥及露台的面積不計算在內)(日本)；
 - 位於市區及郊區的住宅各有不同的標準(日本)；及
 - 政府訂立了一套適合人類居住的房屋標準，涵蓋範圍包括空間和私隱，以及其他環境和安全考慮(英國)。
5. 在香港的私人住宅，每人平均所佔的實用面積估計為15.6平方米，較英國每人最少21.34平方米的居住空間標準為低，亦低於日本每人最少18平方米的樓面面積標準。有一點亦須注意，香港5個人口最稠密地區的人口密度遠高於研究中各個地方的人口密度。

私人住宅的房屋標準

第1部 —— 引言

1. 背景

1.1 1999年2月，立法會房屋事務委員會要求立法會秘書處資料研究及圖書館服務部進行研究，探討香港以外地方私人住宅的房屋標準，以協助事務委員會研究各項措施，改善本港私人住宅居民的整體居住環境，尤其是床位寓所及板間房寓所住客的居住環境。

2. 目標、範疇及結構

2.1 是項研究旨在搜集及分析香港以外地方私人住宅房屋標準的資料。

2.2 私人住宅是指由私人機構興建作居住用途的房屋。是項研究探討香港以外多個地方的私人住宅房屋標準。至於其他類型的居所如旅舍、宿舍及賓館的房屋標準，則不在這次研究的範圍內，因為該等居所是為很多不同的、非指定的人而設，而且並非以住戶模式經營，因此不能與私人住宅比較。

2.3 本報告第2部描述英國私人住宅的房屋標準，第3部則描述日本私人住宅的房屋標準。第4部概述新加坡及台灣私人住宅的標準。第5部討論香港的情況。最後，報告第6部會對研究中香港以外地方的經驗作出分析。

3. 研究方法

3.1 為取得所需資料，本部曾致函香港的房屋局和民政事務總署，以及香港以外多個地方的有關當局，向此等機關作出查詢，獲請提供資料的計有法國、日本、荷蘭、新加坡、南韓、台灣、英國及美國。

3.2 本部亦曾向東京、漢城、台北、倫敦、紐約及芝加哥等多個主要城市查詢有關資料。選擇此等城市，是因為它們全是大都市。然而，直至擬備本報告時，本部仍未接獲法國、荷蘭、南韓、美國、東京、漢城、台北、倫敦、紐約及芝加哥方面的回覆。因此，本研究報告是根據從英國、日本、新加坡及台灣搜集所得的資料撰寫。

3.3 截至1997年年底研究中各個地方及其城市／地區的人口密度和人口總數載於表1。表1顯示，香港5個人口最稠密的地區共有人口約200萬，佔全港人口32%。由此可見，該等地區的人口密度遠較研究中各個地方的人口密度為高。

表1 —— 截至1997年年底研究中各個地方及其城市／地區的人口密度和人口總數

地方	城市／地區	人口密度 (每平方公里的人數)		人口數目 (以千人為單位)	
		地方	城市／地區	地方	城市／地區 (佔人口總數的百分率)
英國		241		58 606	
	倫敦		4 482		7 074 (12.1%)
日本		327		126 100	
	東京		5 421		12 106 (9.6%)
新加坡		5 768		3 737	
台灣		590		21 304	
	台北市		9 600		2 833 (13.3%)
	高雄市		9 200		1 470 (6.9%)
香港 ¹		6 160		6 218	
	觀塘		53 031		587 (9.4%)
	黃大仙		42 331		396 (6.4%)
	九龍城		38 553		378 (6.1%)
	油尖旺		38 320		261 (4.2%)
	深水埗		38 237		366 (5.9%)

備註 : ¹ 香港的數字是截至1996年年中的數字。

資料來源 : The Government of Japan, *Japan Profile of a Nation 1998*

The Government of the United Kingdom, *Britain*

The Government of Singapore, *Singapore 1998*

The Government Information Office, *The Republic of China Yearbook 1998*

香港特別行政區政府，《香港——邁進新紀元》

香港政府統計處，《一九九六中期人口統計摘要報告》

第2部 —— 英國私人住宅的房屋標準

4. 私人住宅的房屋標準

4.1 有關英國私人住宅的房屋標準，主要載於《1961年公共衛生法令》(Public Health Act 1961)、《1971年防火法令》(Fire Precautions Act 1971)、《1984年建築法令》(Building Act 1984)、經《1996年房屋法令》(Housing Act 1996)修訂的《1985年房屋法令》(Housing Act 1985)及《1989年地方政府及房屋法令》(Local Government and Housing Act 1989)。該等法令所訂明的標準，適用於英國所有私人住宅。

4.2 在此部分，我們會先討論空間標準及房間標準，因為這是研究的重點，隨後再探討適合人類居住的房屋標準。此外，為使研究全面，我們還會研究執行該等標準的情況，以及所造成的後果。

5. 空間標準及房間標準

5.1 在英國，不符合居住空間標準的住宅會被視為過分擠迫。所有住宅須符合兩項標準：(i)空間標準；及(ii)房間標準。

空間標準

5.2 在顧及住宅內可供留宿的房間數目(表2)及房間的樓面面積(表3)後，如在內留宿的人數超過許可人數，該住宅便不符合空間標準。

表2 —— 空間標準：房間數目

房間數目	人數
1	2
2	3
3	5
4	7.5
5間或以上	每間2人

備註：年齡不足1歲的小童不計算在內，而不足10歲的小童則以半個人計算。
資料來源：The Government of the United Kingdom, *The Housing Act 1985*

表3 —— 空間標準：房間的樓面面積

房間的樓面面積 (平方米)	人數
房間的樓面面積 \geq 33.54	2.0
27.44 \leq 房間的樓面面積 $<$ 33.54	1.5
21.34 \leq 房間的樓面面積 $<$ 27.44	1.0
15.24 \leq 房間的樓面面積 $<$ 21.34	0.5
房間的樓面面積 $<$ 15.24	0.0

備註：年齡不足1歲的小童不計算在內，而不足10歲的小童則以半個人計算。
資料來源：The Government of the United Kingdom, *The Housing Act 1985*

房間標準

5.3 如住宅內可供留宿的房間數目未能容納所有在內留宿的人，以致兩名沒有夫妻關係的男女須共處一室，該住宅便會不符合房間標準。年齡不足10歲的小童不計算在內。

豁免

5.4 如某住宅因有小童年滿1歲或10歲而變得過分擠迫(請參看表3的備註)，只要該住宅的住戶向地方房屋當局提出申請，要求遷往另一合適居所¹，該住宅便可獲得豁免，不會因過分擠迫而被控違例。

5.5 此外，在過分擠迫的住宅內留宿的人當中，如包括住客的一名家庭成員在內，而該人並非在該處居住，只是暫時在該處留宿，該住宅的住戶不會被控觸犯導致或准許住宅過分擠迫的罪行。

¹ “另一合適居所”是指住客及其家人可在該處共住而不會過分擠迫。

執行

5.6 如業主知道其住宅過分擠迫，他便有責任將此情況告知地方政府²。

5.7 地方政府如認為某住宅似乎有過分擠迫的情況，便須前往視察，然後向環境大臣呈交報告，說明視察結果及過分擠迫的住宅數目。

5.8 地方政府轄下的環境衛生事務部 (Environmental Health Department)，負責執行空間標準及房間標準。環境衛生主任 (Environmental Health Officers) 可事先給予住客及／或業主24小時通知，然後在任何合理時間進入房屋內量度住宅的房間，從而釐定在該住宅內留宿的許可人數。此外，環境衛生主任亦獲授權要求住宅的住客及／或業主在14天內提交文件，說明在住宅內留宿的人數，以及各人的年齡和性別，並於7天內提交租住紀錄冊或相類的文件。

5.9 有關地方政府在接獲私人住宅的住客或鄰居的投訴後，便會採取執法行動。倫敦市的Bromley區有一隊由10名環境衛生主任組成的專責小組，負責定期進行巡查，並處理投訴。他們主要的巡查對象是多戶共住房屋³。

罰則規定

5.10 如業主導致其住宅出現過分擠迫的情況，或准許其住宅有該情況，一經定罪，可被罰款不超過200英鎊，另須於定罪該日以後的每天，額外繳交罰款不超過2英鎊。

5.11 根據《1996年房屋法令》的規定，任何人如妨礙任何獲授權人員執行職務，或未能出示地方政府所要求的文件，可被罰款不超過1,000英鎊。

² 地方政府是指區議會、倫敦市地區議會、倫敦城議會或錫利群島議會。

³ 有關多戶共住房屋的討論，請參閱第7.1至7.3段及附錄III。

居所過分擠迫並非倫敦市各區的主要問題

5.12 就本部所聯絡的倫敦地區而言，私人住宅過分擠迫並非主要的問題。倫敦市Bromley、Islington、Ealing及Camden等4個地區的官員在回覆本部時表示，各區住宅的住戶及／或業主在符合空間標準及房間標準方面，未有遇到任何困難。倫敦市Islington區曾於1997年進行一項調查，結果顯示過分擠迫的住宅(即每個房間有超過1人居住)佔3%，而嚴重過分擠迫的住宅(即每個房間有超過1.5人居住)則少於1%。倫敦市Camden區的一名官員表示，迄今從未就違反房間標準及空間標準的個案採取執法行動，因為在該區沒有這個問題。

5.13 據倫敦市Bromley、Islington、Ealing及Camden等4個地區的官員表示，他們所關注的是住宅能否符合屋內最基本設施規定、環境標準及安全標準⁴。

6. 適合人類居住的房屋標準

6.1 在英國，關乎住宅必須符合的屋內最基本設施規定、環境標準及安全標準，在適合人類居住的房屋標準下已有所界定。適合人類居住的房屋標準在《1989年地方政府及房屋法令》中訂定，該套標準的主要作用是：

- 作為釐定適合人類居住的房屋在健康及安全方面，必須符合的最低規定標準；
- 可援引作為執行行動的準則；
- 作為根據《1996年房屋資助、建造及重建法令》(“Housing Grants, Construction and Regeneration Act 1996”)決定是否提供資助予有關工程的依據：工程完竣後的落成物業必須符合適合人類居住的房屋標準；及
- 訂定現有房屋狀況的基本指標，以供進行監察及分配資源之用。

6.2 適合人類居住的房屋標準包含一套共9項的法定條件及生活設施規定，全部均視為適合人類居住的住宅必須起碼提供的基本需要。任何住宅如未能符合任何一項條件或規定，會被地方的房屋當局視為不符合適宜居住標準。住宅必須具備的條件如下：

⁴ 少數族裔家庭大多集中居於較舊及質素較差(失修情況較為嚴重)的房屋。印度、巴基斯坦及孟加拉的家庭大多居於較舊的房屋，而黑人家庭則較多居於住宅單位。

- 在適當地方設有專供居住者使用的洗手間(最基本的設施)；
- 設有浴缸、淋浴間及洗手盆，並有冷熱水供應(最基本的設施)；
- 裝置可供準備及烹調食物的適當設施，包括有冷熱水供應的洗滌盆(最基本的設施)；
- 有充足的經水管輸送的清潔食水(最基本的設施)；
- 裝設排放污水、廢物及地面水的有效系統(最基本的設施)；
- 有足夠的照明、供暖及通風系統(環境標準)；
- 四周環境不可過分潮濕，以免損害住客的健康(環境標準)；
- 沒有嚴重失修的情況(安全標準)；及
- 結構穩定(安全標準)。

6.3 地方房屋當局負責評定某住宅是否符合適合人類居住的標準；如有住宅不合標準，亦負責採取適當的行動。地方房屋當局如認為某住宅不符合適合人類居住的標準⁵，有責任採取以下行動：

- 送達通知書指明須對物業進行的修葺工程，使其適合人類居住；
- 送達封閉令，禁止物業供住宅用途；
- 發出拆卸令；及
- 宣布有關房屋的所在地點為清拆區。

6.4 除上文所開列各項適合人類居住的標準外，英國所有私人住宅亦須符合若干其他標準。該等標準與屋內設施、消防安全及其他安全事宜有關，詳情載於附錄I。

⁵ 在1996年，不符合適合人類居住的房屋標準的住宅共有152萬間，佔現有房屋數量的7.5%。住宅不適宜居住的最常見原因，包括烹調食物的設施欠佳、單位失修及過分潮濕。

執行

6.5 現行的執程序包括先給予有關的人一段合理時間安排進行修葺工程，才正式執行有關法例，並且賦予他們上訴權。為執行適合人類居住的房屋標準，獲地方政府授權的人員可事先給予住客及／或業主24小時通知，然後在任何合理時間進入有關房屋內進行測量及視察。

6.6 就不符合適合人類居住標準的房屋而言，地方政府可要求有關的人在送達修葺通知書後的28天內進行所需工程；至於失修房屋或已宣布為不適宜容納全部現有住客的多戶共住房屋，有關的期限則是21天。任何人若收到修葺通知書而感到受屈，可於送達通知該日起計的21天內，向郡法院提出上訴。

6.7 地方政府可以收取合理費用，作為收回在執行行動時所支付的行政費用。舉例而言，在倫敦市Camden區，地方政府收取的行政費用是60英鎊。

6.8 有關的人如未有執行修葺通知書所載的規定，地方政府可代為完成通知書所訂明的工程，然後向該住宅的業主收取費用，以收回所涉及的開支。地方政府有責任向有關住宅的業主提供貸款，以支付進行強制規定工程所招致的開支。

罰則規定

6.9 根據《1996年房屋法令》的規定，任何人如未有遵從修葺通知書的規定，最高罰款額為2,500英鎊，而妨礙有關人員執行職務的最高罰款額則為1,000英鎊。

就適合人類居住的房屋標準進行諮詢

6.10 環境、運輸及地區事務部(Department of the Environment, Transport and the Regions)於1998年2月發出題為《適合人類居住的房屋標準》(“*Housing Fitness Standard*”)的諮詢文件，徵詢公眾對修改該標準的建議及各項修改方案的意見。

6.11 環境、運輸及地區事務部現正覆檢現行適合人類居住的房屋標準，並以評級制度作為基礎，測試新的健康及安全標準。此舉是為了回應公眾的要求，目的是令有關標準更深入涵蓋各個被認為最為影響住宅安全的範疇，例如能源效益、氬氣、內部布局欠佳及消防安全等，以及針對公眾關注之處，令有關標準更易於理解，而且在施行上貫徹一致。

6.12 環境、運輸及地區事務部指出以健康及安全因素為基礎的評級制度有其優點，並認為此制度較現行只分符合與不符合標準的程序優勝。該制度所採用的標準有下列特點：

- 可把所有關乎健康及安全的重要規定納入新標準內；
- 確認住宅不能純粹分為符合或不符合適宜居住的標準，而應按照其構成危險的程度，分為極度不宜、勉強不宜／適宜，以至完全適宜等多個等級；
- 各級地方政府均可按照不同的實際情況及社會經濟環境，施行有關標準；及
- 如出現關乎健康及安全風險的新證據，有關標準亦可較易作出修改。

6.13 環境、運輸及地區事務部現正根據一項健康及安全評估的結果，擬訂一套切合實際情況的程序，可用以對房屋作出適合人類居住程度的整體評級。實際環境的評估程序，是配合實際視察住宅結構及設施的需要而設計，涵蓋現有標準中與健康及安全攸關的風險和事項，例如結構穩定、失修程度，以及包括能源效益及氬氣在內的其他事項。評級程序著眼於屋內缺點對健康及安全所造成的危險。因此，關注所在是缺點所造成的影響，而非缺點本身，因為前者正是斷定危害健康的嚴重程度，並從而斷定有關住宅不適合人類居住的程度。在家居內外會危害住客健康和安全的因素，以及因應各項危險須予評估的事項一覽表載於附錄II。有一點須要注意，就是適合人類居住的房屋評級中用作評估依據的18項規定之中，空間和私隱是其中的一項規定。

6.14 環境、運輸及地區事務部的一名官員在回覆本部時表示，建議的修改獲得絕大多數人支持，而該部門現正在多個地方政府試行新的評級制度，並計劃在1999年7月底前完成有關工作。如新的評級制度證實可行，而負責進行房屋測量的地方政府官員亦有良好評價，環境、運輸及地區事務部將會要求環境大臣批准在適當時候提交主體法例，以便實施有關的評級制度。

7. 多戶共住房屋⁶

7.1 多戶共住房屋是環境衛生主任的主要調查對象，因為這類房屋很有可能不符合房屋標準。⁷ 1996年的英國房屋狀況調查(English House Condition Survey 1996)發現，在所有出租的多戶共住私人房屋中，未能符合適合人類居住標準的不足10%，但在改建成多個獨立居住單位的房屋，以及由多個廳房合一單位組成的房屋兩類多戶共住房屋中，未能符合適合人類居住標準的百分率較高，有20%左右。該等房屋由於失修，加上沒有妥善的供暖設備，因此大多不符合適合人類居住的標準。(請參閱附錄III所載有關對多戶共住房屋的現行管制及執行規定的問題，以及政府計劃實行一套新的全國性多戶共住房屋發牌制度的討論。)

7.2 1996年的英國房屋狀況調查發現，英格蘭的私人出租物業中，約有555 000個被公認為符合多戶共住房屋的現行定義。此數目包括由多個廳房合一單位組成的房屋、所有共住房屋、所有房客租住房屋，以及改建成多個獨立居住單位的房屋。共住房屋和房客租住房屋，是私人出租房屋中最常見的多戶共住房屋，兩者各佔物業總數的35%左右。而改建成多個獨立居住單位的房屋及由多個廳房合一單位組成的房屋，則分別約佔物業總數的20%及10%。

7.3 上述多戶共住房屋為英格蘭約150萬人提供了居所。在多戶共住房屋的住客中，超過一半年齡在30歲以下，在職人士佔一半以上、仍在接受全日制教育的佔三分之一，而失業的則約佔5%。高齡住客及有子女的住戶則很少。有一點必須注意，就是如多戶共住房屋符合房間及空間標準和房屋適合人類居住的標準，各地方政府便不會向該等多戶共住房屋的住戶提供公共房屋。

⁶ 《1985年房屋法令》把“多戶共住房屋”界定為一所由多人居住的房屋，而該等住客並不組成一個住戶。專作多戶共住房屋用途的房屋，例如學生宿舍、為老年人提供的庇護居所、招待所、提供住宿及早餐的居所並不計算在內。在1995年，約有34 000個專作多戶共住房屋用途的房屋，差不多為50萬人提供居所。

⁷ 環境、運輸及地區事務部於1999年4月發表了一份題為《管制多戶共住房屋》“*Licensing of Houses in Multiple Occupation*”的諮詢文件，就在英國推行多戶共住房屋發牌管制一事徵詢公眾意見，而發牌管制的目的是鼓勵多戶共住房屋的私人業主把其物業保持在良好水平。

8. 安置失去居所的住客

8.1 向因地方政府執行房間標準及空間標準，而變得無家可歸的住客提供安置的做法，現時並不存在。只有在單位的居住條件按照適合人類居住的房屋標準而被認為不適宜居住，以及有關住客符合若干條件的情況下，該等住客才會獲得安置。所指的條件包括住客的家庭狀況(即是否有子女需要撫養)、身體狀況(即住客是否傷殘或弱智)或是否屬高齡者。

8.2 “無家可歸”有3個定義：在英國沒有居所或不能在居所內安全地或舒適地居住的人，即屬無家可歸。因此，該等真正“無處棲身”的人，或被迫住在欠缺保障或過分擠迫的居所的人，都會被視為無家可歸⁸。任何人如在未來28日內有可能變成無家可歸，亦有權向地方政府尋求協助，而地方政府會採取措施，避免他們變成無家可歸，又或把他們當作無家可歸，而按此類別處理其公共房屋的申請。在1998年，英格蘭各地方政府合共把105 800個住戶列為無家可歸類別(倫敦佔26 500個)，並將其列入需優先照顧類別。

8.3 根據《1996年房屋法令》⁹，地方政府有法律責任向有需要的家庭(例如有子女需要供養的家庭及有懷孕婦女的家庭)，以及因緊急事故(例如水災或火災)變成無家可歸而需照顧的人(例如長者、弱能者或精神病患者)提供永久性的公共房屋。根據倫敦各區的經驗，住在過分擠迫房屋的人不在地方政府優先考慮之列，地方政府不認為居住環境過分擠迫是關鍵因素。英國政府強調，居住環境過分擠迫只是考慮因素之一，其他因素如整體的居住條件亦要考慮。有關英國公共房屋及房屋編配計劃的詳情載於附錄IV。

8.4 如申請援助的人變成無家可歸，並屬於需優先照顧組別，有關地方政府必須協助他們，在區內覓得由私人業主提供的合適居所；如未能覓得此類居所，地方政府會為他們安排合適的居所。在該兩種情況下所提供的居所，居住期最少為兩年。

8.5 地方政府可向合資格申請永久性公共房屋的人士提供暫住單位。普遍採用的暫住單位有3種，分別為：提供住宿及早餐的居所；招待所；以及在地方政府的房屋作短期居留。近年來，各地方政府基於費用問題，已減少使用提供住宿及早餐的居所和招待所。

⁸ 造成無家可歸的主要原因，包括家庭破碎及關係破裂、組織家庭及居住問題，例如居住環境過分擠迫。一個人可能會同時面對幾個問題。

⁹ 根據《1985年房屋法令》，地方政府亦有法律責任向無家可歸的人提供公共房屋。

8.6 地方政府會就所提供的居所及服務(如電及煤氣)收取合理的費用。無家可歸申請人財政來源包括：(i) 薪金；(ii) 退休金；(iii) 社會保障福利金¹⁰；(iv) 由地方政府¹¹及志願機構為資助住屋費用及相關開支而提供的財政援助(包括貸款)；及(v)保險給付的利益。

有關安置無家可歸的申請人的研究

8.7 環境事務部(Department of Environment)於1996年發表了一份題為《對無家可歸的申請人的研究》“*Study of Homeless Applicants*”的研究報告。該部門對無家可歸的申請人進行研究，是為了調查法定的有關申請過程及結果。該項研究的對象是9個地區(3個倫敦區、3個城市區及3個非城市區)共2 500名無家可歸的申請人，探討了他們在大約18個月(由1992年8月至1994年3月)內向各地方政府申請協助的情況。本部歸納了該項研究所得的結果，藉以了解無家可歸的申請人的真實經歷。

申請之前及初次求助

8.8 申請人在向地方政府尋求協助前，會先要求家人或朋友幫忙，嘗試自己尋覓房屋。

無家可歸人士提出申請後的過程和結果

8.9 地方政府會對五分之四的申請人(79%)進行無家可歸評估面談，並決定當中的三分之二(65%)合乎資格，但地方政府只接受不足一半的申請人(48%)為有資格獲得永久性居所的人士，而有稍多於三分之一的申請人(36%)獲地方政府提供永久性的公共房屋。到該項研究結束時，有近三分之一的申請人(31%)獲得永久安置。

¹⁰ 申請人可獲得的社會保障援助款額，可包括房屋津貼、收入資助及地區稅務津貼。

¹¹ 由地方政府提供的房屋津貼的開支，幾乎全部(95%至100%)由中央政府資助承擔。

8.10 地方政府評定申請人是否合乎資格，是申請過程的一個關鍵階段，因為其決定了地方政府是否有責任為申請人提供居所。申請人如非無家可歸，他們的申請多數會被拒絕。

使用暫住單位

8.11 該項研究顯示在所有申請人當中，有三分之一(34%)獲提供暫住單位。暫住單位的平均居住期是25星期，但實際居住期由少於一星期至3年不等。居住期的長短主要受公共房屋的供求影響。

申請人提出上訴

8.12 很少申請人(不足1%)上訴反對地方政府就其是否有資格獲得安置所作出的決定。較為常見的是對地方政府提供的單位提出上訴。在10個獲提供房屋的申請人當中，只有僅多於1個(12%)就地方政府首次提供的居所提出上訴，其中近三分之二都上訴得值，最終獲地方政府提供其他居所。

第3部 —— 日本私人住宅的房屋標準

9. 居住空間及居住密度標準

9.1 日本是透過規劃標準規管私人住宅的居住空間及居住密度。有關標準純屬指引，不具任何法律約束力。本部曾要求日本政府官員解釋為何日本政府不把該等指引改為法定標準，但直至本報告發表之日仍未收到任何回音。本部亦曾向日本方面索取關於東京的具體分項統計數字，因為東京的人口密度遠較日本其他地方為高，但直至本報告發表之日，本部仍未接獲任何有關資料。

房屋單位樓面面積標準

9.2 日本在1976年訂立房屋單位樓面面積標準。房屋單位的樓面面積包括客廳、飯廳、睡房、廚房(或廚房連飯廳)、廁所、浴室及衣櫥的面積，而露台面積並不計算在內。房屋單位的樓面面積標準視乎家庭成員人數多少而定，因此，房屋單位的居住密度標準亦可由此推算出來(表4)。

9.3 1993年，日本房屋單位有7.8%不符合上述標準，較1988年的9.5%為低。¹² 雖然如此，日本政府的目標是在本世紀末至下世紀初取締該等不合標準的房屋單位。在日本，申請人是否居於不合標準的單位是編配公共房屋單位的考慮因素之一。為解決有關問題而採取的其他措施包括向住戶提供低息置業貸款。

¹² 日本每隔5年進行全國性房屋調查，最近一次是在1998年進行，結果將在1999年年底公布。因此，目前可供參考的最新資料是1993年房屋調查的結果。本部曾請求日本政府提供該7.8%不合標準的房屋單位的概況，但直至擬備此份報告時，本部仍未接獲日本政府的回覆。

表4——房屋單位的樓面面積(平方米)及居住密度(每人所佔平方米)標準

住戶成員數目 (人)	每個房屋單位的樓面 面積(平方米)	推算所得的房屋單位居住 密度(每人所佔平方米)
1	18	18
1(長者)	25	25
2	29	14.5
3	39	13
4	50	12.5
5	56	11.2
6	66	11

資料來源：The Building Center of Japan, *A Quick Look at Housing in Japan*

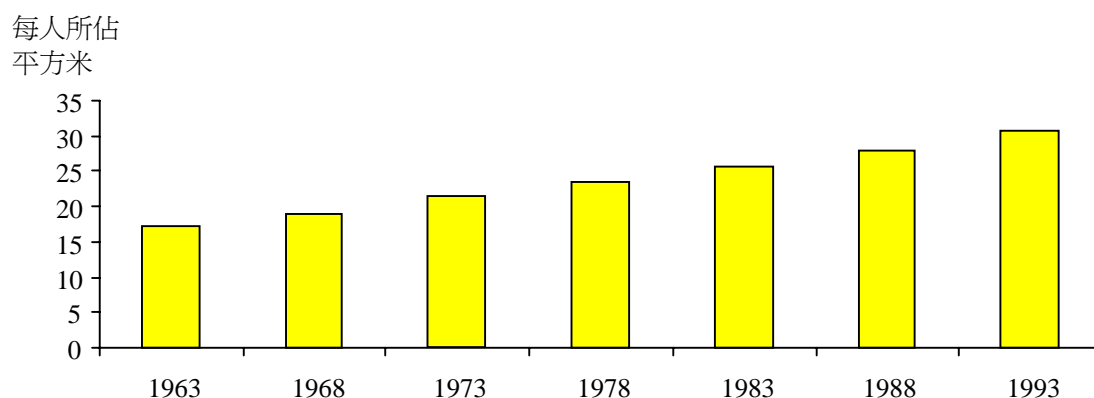
9.4 值得注意的是，在日本平均每人所佔的樓面面積於1993年為30.9平方米，與1963年的平均每人17.3平方米相比，實屬一大改進(表5及圖1)。比較表4與表5，結果顯示雖然日本訂有房屋單位樓面面積標準，但有關標準遠低於該國的平均標準。

表5——在日本平均每人所佔的樓面面積(每人所佔平方米)

	1963	1968	1973	1978	1983	1988	1993
每人所佔的樓面面積	17.3	19.0	21.5	23.3	25.8	28.0	30.9

資料來源：The Building Center of Japan, *A Quick Look at Housing in Japan*

圖1 —— 在日本平均每人所佔的樓面面積(每人所佔平方米)



資料來源：The Building Center of Japan, *A Quick Look at Housing in Japan*

標準指標

9.5 除了就房屋單位的樓面面積訂立標準外，日本政府亦訂出房屋單位樓面面積的指標。該項指標較接近上文所述平均每人所佔的樓面面積，是日本在其於1986年推出的第五個5年建屋計劃中訂立的。一如房屋單位樓面面積標準，房屋單位樓面面積的指標視乎家庭成員人數多少而定。因此，房屋單位居住密度的指標可由此推算出來。此外，市區與郊區房屋單位樓面面積的指標亦有差異，以反映兩個地區在土地及房屋供應方面的不同情況(表6)。日本政府的目標是最遲在2005年達到該等指標。日本在1993年有40.5%的房屋單位達到該等指標，在1988年則只有31.6%。

表6——房屋單位的樓面面積指標(平方米)及居住密度指標(每人所佔平方米)

住戶成員 數目(人)	市區		郊區	
	每個房屋單位的樓面面積(平方米)	推算所得的房屋單位居住密度(每人所佔平方米)	每個房屋單位的樓面面積(平方米)	推算所得的房屋單位居住密度(每人所佔平方米)
1	37	37	50	50
1(長者)	43	43	55	55
2	55	27.5	72	36
3	75	25	98	32.67
4	91	22.75	123	30.75
5	104	20.8	141	28.2
5(包括長者)	122	24.4	158	31.6
6	112	18.67	147	24.5
6(包括長者)	129	21.5	164	27.33

資料來源：The Building Center of Japan, *A Quick Look at Housing in Japan*

起居室樓面面積標準

9.6 除訂出房屋單位樓面面積標準外，日本政府亦就起居室的樓面面積訂立了標準。起居室只包括客廳、飯廳、睡房及廚房(或廚房連飯廳)，而廁所、浴室、衣櫥及露台並不包括在內。日本亦是在1976年訂立起居室樓面面積標準。有關標準視乎住戶成員人數多少而定(表7)，並且純屬指引。

表7——起居室的樓面面積(平方米)及居住密度(每人所佔平方米) 標準

住戶成員數目(人)	起居室樓面面積 (平方米)	推算所得的起居室居住 密度(每人所佔平方米)
1	7.4	7.4
1(長者)	15	15
2	17.5	8.75
3	25	8.33
4	32.5	8.125
5	37.5	7.5
6	45	7.5

資料來源：The Building Center of Japan, *A Quick Look at Housing in Japan*

標準指標

9.7 日本在1986年訂立起居室樓面面積的標準指標。有關指標亦視乎住戶成員人數多少而定。因此，起居室居住密度的指標亦可由此推算出來。一如房屋單位樓面面積的指標，市區和郊區房屋單位內起居室樓面面積的指標亦有差異(表8)。

表8——起居室的樓面面積指標(平方米)及居住密度指標(每人所佔平方米)

住戶成員 數目(人)	市區		郊區	
	起居室樓 面面積 (平方米)	推算所得的起居 室居住密度(每人 所佔平方米)	起居室樓 面面積 (平方米)	推算所得的起居 室居住密度(每人 所佔平方米)
1	19.8	19.8	27.2	27.2
1(長者)	23	23	30.5	30.5
2	33	16.2	43	21.5
3	46	15.333	58.5	19.5
4	59	14.75	77	19.25
5	69	13.8	89.5	17.9
5(包括長者)	79	15.8	99.5	19.9
6	74.5	12.417	92.5	15.417
6(包括長者)	84.5	14.083	102.5	17.083

資料來源：The Building Center of Japan, *A Quick Look at Housing in Japan*

10. 其他標準

廁所及浴室等設施的樓面面積

10.1 日本政府雖然並無明確地訂明廁所及浴室等設施的樓面面積，但其為房屋單位及起居室的樓面面積訂立不同標準，實際上已間接訂出此等設施的樓面面積標準。這亦表示，某一房屋單位若只達到起居室樓面面積標準，除非屋內亦有其他設施，否則便不能符合房屋單位樓面面積標準。

10.2 日本的私人住宅亦須設有供水設備及合乎標準的廁所，有關詳情載於附錄V。

居住環境標準、防火安全標準及其他安全標準

10.3 在日本，私人住宅須符合若干居住環境標準、防火安全標準及其他安全標準。此等標準的詳情亦載於附錄V。

第4部 —— 私人住宅的房屋標準：其他地方

11. 新加坡

居住空間、居住密度及屋內基本設施的標準

11.1 新加坡政府沒有訂立私人住宅的居住空間標準或樓面面積標準，亦未訂有私人住宅居住密度標準。同樣，也沒有訂立廁所及廚房等屋內設施的標準。

其他標準

11.2 在新加坡，私人住宅起居室(客廳、飯廳及睡房)的樓底高度最少須有2.6米，浴室及廚房則最少須有2.2米。新加坡政府未有向本部提供有關當地私人住宅其他各項標準(例如居住環境標準、防火安全標準及其他安全標準)的資料。

12. 台灣

居住空間、居住密度及屋內基本設施的標準

12.1 在台灣，沒有訂立私人住宅居住空間標準或樓面面積標準。同樣，當地也沒有私人住宅的居住密度及廁所和廚房等設施的標準。

其他標準

12.2 台灣有關當局未有向本部提供有關當地私人住宅的居住環境標準、防火安全標準及其他安全標準的資料。

第5部 —— 香港的情況

13. 居住空間及居住密度標準

私人住宅

13.1 在香港，私人住宅的居住空間及居住密度並沒有任何標準。

租住公屋

13.2 租住公屋居住空間及居住密度的現行標準是在1991年9月獲房屋委員會通過。住戶可在租金與入息比例中位數限額不同的兩種編配標準中選擇其一。此後，住戶可選擇按室內樓面面積¹³計算每人5.5平方米的編配標準，所需租金定為租金與入息比例中位數限額的15%；或可選擇室內樓面面積為每人7平方米的編配標準，所需租金為租金與入息比例中位數限額的18.5%。租住公屋居住空間標準及居住密度標準的演變過程載於附錄VI。

14. 其他標準

最少須具備的設施

14.1 在香港，所有住宅最少須具備的設施在《建築物條例》(第123章)及其附屬法例(即《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》)中指明。住宅最少須具備的設施包括廚房、廁所及喉管。

居住環境標準

14.2 香港的私人住宅有若干居住環境標準，包括天然光線及通風方面的標準。

¹³ 室內樓面面積是從房屋單位內牆表面量度的面積，包括廚房、廁所及露台的面積。

天然光線

14.3 為使室內有充足的天然光線，起居室須設有一個或多個窗戶，其面積不得少於起居室樓面面積的十分之一；如窗戶頂部距離地面兩米，該窗戶的面積不得少於起居室樓面面積的十六分之一。同一規定亦適用於廚房。

通風

14.4 為使室內空氣流通，起居室須設有一個或多個窗戶，其面積不得少於起居室樓面面積的十分之一；如窗戶頂部距離地面兩米，該窗戶的面積不得少於起居室樓面面積的十六分之一。同一規定亦適用於廚房。

防火安全標準

14.5 在香港，私人住宅的防火安全標準在《消防條例》(第95章)、《建築物條例》(第123章)及其附屬法例(即《建築物(規劃)規例》)中訂明。有關規定包括申請消防證明書、安裝滅火設備，以及設置樓梯和走火通道。我們注意到，防火安全標準適用於整幢建築物及公用地方，但不適用於個別單位。

15. 現時私人住宅的居住密度

15.1 由於香港現時沒有私人住宅居住密度的資料，我們採用差餉物業估價署的統計數字，估計這個數值，以資比較。鑑於在計算時作出了假設，有關數字僅有指示作用，以供參考。差餉物業估價署公布了私人住宅單位¹⁴的數目，並將私人住宅單位按樓面面積¹⁵細分為以下5類：

- A類單位：實用面積不超過39.9平方米；
- B類單位：實用面積為40至69.9平方米；
- C類單位：實用面積為70至99.9平方米；
- D類單位：實用面積為100至159.9平方米；及
- E類單位：實用面積不少於160平方米。

15.2 為估計香港私人住宅單位的總實用面積，我們首先假設實用面積，就每一面積範圍採用一個中間數，然後將該數乘以屬該面積範圍的房屋單位數目。就E類單位而言，“> 279.9平方米”此面積範圍的實用面積，我們假設為280平方米(參看表9)。根據這些假設，1997年年底私人住宅單位的總實用面積估計為51 700 305平方米。由於有3 317 000人居住在私人住宅單位，因此，在1997年年底平均每人所佔的實用面積估計為15.6平方米(51 700 305平方米÷3 317 000人)，而居於每個私人住宅的人數平均為3.53人(3 317 000人÷940 128個單位)。

15.3 在香港的私人住宅，每人平均所佔的實用面積估計為15.6平方米，較英國每人最少21.34平方米的居住空間標準為低(參看表3)，亦低於日本每人最少18平方米的樓面面積標準(參看表4)。

¹⁴ 私人住宅單位是指設有廚房和浴室(及／或廁所)的獨立居住單位。私人機構參建居屋計劃的住宅單位，以及居者有其屋計劃、夾心階層住屋計劃、市區改善計劃和住宅發售計劃的全部單位，未有包括在私人樓宇的統計數字內。有關房屋委員會與房屋協會興建的租住屋邨，以及政府所擁有的宿舍的資料，亦未有包括在內。

¹⁵ 住宅單位的樓面面積是該單位的實用面積。實用面積是指單位獨佔的樓面面積，這包括露台及走廊，但不包括樓梯、升降機槽、渠管、大堂及公用廁所等公用地方。窗台、天井、花園、庭院、平台、車位等地方亦不包括在實用面積內。

表9 —— 1997年年底香港私人住宅單位的估計總實用面積

類別	面積範圍 (平方米)	每一面積範圍的 假設 ¹ 實用面積 (平方米)	單位總數	估計總實用面積 (平方米)
A類	< 20.0	10.0	12 578	125 780
	20 – 29.9	25.0	117 647	2 941 175
	30 – 39.9	35.0	217 701	7 619 535
B類	40 – 49.9	45.0	188 460	8 480 700
	50 – 59.9	55.0	136 271	7 494 905
	60 – 69.9	65.0	104 180	6 771 700
C類	70 – 79.9	75.0	44 904	3 367 800
	80 – 89.9	85.0	28 531	2 425 135
	90 – 99.9	95.0	20 061	1 905 795
D類	100 – 119.9	110.0	23 962	2 635 820
	120 – 139.9	130.0	14 877	1 934 010
	140 – 159.9	150.0	8 807	1 321 050
E類	160 – 199.9	180.0	10 362	1 865 160
	200 – 239.9	220.0	7 394	1 626 680
	240 – 279.9	260.0	2 249	584 740
	> 279.9	280.0	2 144	600 320
所有類別		不適用	940 128	51 700 305

備註：¹每一面積範圍均採用一個中間數。就E類單位而言，“> 279.9平方米”此面積範圍的實用面積假設為280平方米。

資料來源：差餉物業估價署，《香港物業報告1998》

16. 床位寓所

16.1 床位寓所居住環境擠迫的問題在1993年審議《床位寓所條例草案》時已提出，但現在仍是立法會房屋事務委員會的主要關注事項。在1994年制定的《床位寓所條例》(第447章)旨在規管床位寓所的防火及建築物安全，而非針對床位寓所居住環境擠迫的問題。政府已重申沒有計劃訂明私人處所的个人最小居住空間，但會透過編配公屋解決單身者的房屋需要。那些因當局實施床位寓所發牌制度而須遷出床位寓所的住客，將獲安置入住由民政事務總署營辦的單身人士宿舍。有關此方面的詳情，請參閱立法會CB(1)692/98-99(07)號文件。至於各代表團體就現行立法措施和政府的安置安排能否有效改善床位寓所住客的居住環境所提出的意見，請參閱立法會CB(1)1621/98-99號文件。

16.2 至目前為止，入住床位寓所或板間房寓所的人口未有正式統計數字。據上述文件所載，截至1998年10月，已向民政事務總署轄下的牌照事務處註冊的床位寓所的住客數目約為1 700人。與此同時，一個社區組織亦表示曾就非法床位寓所及板間房寓所的住客人數進行調查，估計該等住客多達一萬人。政府已應立法會房屋事務委員會的要求，在1999年年初對無牌床位寓所進行了一項調查，但結果尚未公布。在該項調查有結果前，在此類住所居住的人口並無正式統計數字，因此難以評論該等住客的概況或問題實際上的嚴重程度。

第6部 —— 分析

17.1 在是項研究中，就居住空間及居住密度訂定有法律效力的標準的唯一地方是英國。日本訂有居住空間及居住密度標準，但該等標準純屬指引。相反，香港、新加坡及台灣並沒有此類標準。

17.2 值得注意的是，雖然英國訂有具法律效力的居住空間密度標準，但在倫敦或英國，居住環境擠迫並非一項令人關注的問題。在研究不同地方私人住宅的房屋標準時，需要考慮的事項之一是有關城市或國家的人口密度。在1997年年底，香港的人口密度(每平方公里有6 160人)遠高於倫敦的人口密度(每平方公里有4 482人)或英國的人口密度(每平方公里有241人)，亦遠高於東京的人口密度(每平方公里有5 421人)或日本的人口密度(每平方公里有327人)。

17.3 英國居住環境擠迫的問題主要在多戶共住房屋中出現。以此類房屋的相對標準來說，其情況與香港的床位寓所或板間房寓所相似。在英國，同一處所可有多名住客，但該等住客卻不組成一個住戶。多戶共住房屋的管制是改革對象，建議的改革形式為訂立發牌制度。香港政府已制定《床位寓所條例》，透過發牌對床位寓所作出管制，看來較英國領先一步。

17.4 與此同時，英國為住宅進行適合人類居住房屋評級的經驗亦可借鏡。環境、運輸及地區事務部(Department of Environment, Transport and the Regions)建議修訂適合人類居住的房屋標準，日後並會就此訂立法例(請參閱上文第6.1至6.14段有關適合人類居住的房屋標準的討論部分)。房屋適合人類居住這個概念，與建築物安全是兩回事。房屋適合人類居住的程度，是根據個別房屋特有的危險因素及個別住客所面對的危險因素進行評估：適合體格健全的人居住的房屋，未必適合殘疾者居住。在進行適合人類居住的房屋評級時，空間及私穩是其中一項評估因素，此外，還有另外17項關乎居住環境及其他安全事宜的因素須作評估(有關此方面的詳情，請參閱附錄II)。在實施該項評級制度時，有需要實地視察住宅的設施及結構，並須特別注意屋內缺點對住客健康和安全可能造成的危險。由於重點在於屋內缺點所造成的影響而非缺點本身，故有關評估變得極具彈性。在英國，每個地方政府均設有由環境衛生主任組成的隊伍，負責進行上述視察。如在另一地方採用該制度，將會對立法資源及人力資源構成影響。

17.5 英國與日本是在不同的基礎上計算處所內居住空間的標準，現綜述如下：

- 按家庭成員數目計算(日本與英國)；
- 限制房屋單位內的家庭成員數目(日本 — 6人；英國 — 每個房間2人)；
- 按每個房屋單位的樓面面積或起居室樓面面積計算(即廁所、浴室、衣櫥及露台的面積不計算在內)(日本)；
- 位於市區及郊區的住宅各有不同的標準(日本)；及
- 訂有適合人類居住的房屋標準，涵蓋範圍包括空間和私隱，以及其他環境和安全考慮(英國)。

17.6 在香港的私人住宅，每人平均所佔的實用面積估計為15.6平方米，較英國每人最少21.34平方米的居住空間標準為低，亦低於日本每人最少18平方米的樓面面積標準。有一點亦須注意，香港5個人口最稠密地區的人口密度遠高於研究中各個地方的人口密度。

英國私人住宅的房屋標準

A. 最少須具備的設施

貯存食物的地方

A.1 根據《1961年公眾衛生法令》(Public Health Act 1961)，英國所有住宅須有足夠及適合的地方作貯存食物用途。

廁所

A.2 英國所有住宅須設有足夠及質素理想的廁所。

地下起居室

A.3 英國禁止住宅設置地下起居室。

B. 防火安全標準

逃生通道

B.1 根據《1971年防火法令》(Fire Precautions Act 1971)，英國所有住宅須設有逃生通道，以應付火警或其他緊急情況，才可領取消防當局發出的消防證書¹⁶。

救援通道

B.2 英國所有住宅亦須設有救援通道或通路，以應付火警或其他緊急情況。

¹⁶ 任何建築物須獲得由消防當局批核的消防證書，才可供使用。

C. 對住宅進行視察

C.1 根據《1984年建築法令》(Building Act 1984)，建築事務當局可委派視察人員進入英國任何住宅進行視察，以檢查有關住宅是否符合建築標準，但須在24小時前發出通知。

英國適合人類居住的房屋評級 —— 危害健康和安全的因素與相關事項

A. 危害健康和安全的因素與相關事項

A.1 在家居內外各項造成危險的主要因素及因應每項因素而或須予評估的事項載於表10。

表10：適合人類居住的房屋評級 —— 危害健康和安全的因素與相關事項

危害健康／安全的因素	須予評估的相關事項
空間及私隱	設計和布局(樓底高度)，以及失修程度
摔倒的風險	設計和布局、失修程度、結構穩定性及照明
對防火安全構成的風險	隔火設備、防火設備、走火通道及沼氣
在寒冷及過熱的環境居住	供暖系統和操控裝置、隔熱和散熱，以及失修程度(在有需要時進行能源評級)
燒傷及燙傷的危險	設計和布局、供暖系統和操控裝置，以及失修程度
觸電	失修程度(電力裝置等)、電源插座及供暖系統
霉菌滋生及潮濕問題	通風情況、供暖和隔熱、設計和失修程度，以及排水系統(地面水)
室內空氣污染物、一氧化碳等	通風情況、設計和布局，以及失修程度(設備)
受鉛的影響	供水系統、失修程度，以及舊有油漆和供電線路
石棉及其他污染物	失修程度(電力裝置等)、電源插座及供暖系統
個人衛生	浴缸／淋浴間和洗手盆、冷熱水供應、設計和布局，以及失修程度
食物安全	廚房設施、冷熱水供應、設計和布局，以及失修程度
傳染病的其他來源	蟲害、設計和布局、失修程度，以及對垃圾的處置
受噪音的影響	隔音設備、設計和布局，以及失修程度
罪案及發生罪案的機會	基本保安設施、設計和布局、照明及失修程度
由門窗造成的損傷	設計和布局、失修程度(建築用玻璃)及照明
衛生設備及排水系統	廁所、設計和布局、失修程度及排水系統
照明(會否令人情緒低落等)	設計和布局，以及失修程度(天然及人造光線)

A.2 對危險因素進行的評估可如何轉化為適合人類居住的房屋評級，會在下文所載例子中詳細說明。環境衛生主任或測量人員因應一切有關因素，從各方面對住宅進行視察後，會評估住宅內任何缺點造成危險事故而對住客健康構成影響的可能性，來確定住客在健康及安全方面承受每項風險的嚴重程度。有關人員繼而會在評分表(例如採用4乘4的矩陣形式)上圈出一個分數，作為某項危險因素的嚴重程度評分。該評分系統把重點放在風險最高及對健康有最不利影響的住宅。在此方面，某項因素如有很高機會(例如十分之一)造成致命後果，與某項只有極低機會(例如萬分之一)對住客健康構成較輕損害的因素比較，前者風險會高出100萬倍。(見例1)

例1：定出每項危險因素的得分

A.3 假設屋內有一條長而直的樓梯，其中一個梯級已經破爛，但扶手仍完整無缺，而且照明充足，評估所得的結果會是：住客只有很小機會在樓梯摔倒。然而，由於破爛的梯級位於樓梯頂部，若住客摔倒，很可能會對其健康造成嚴重後果，因此，“摔倒的風險”的嚴重程度得分是100。儘管如此，倘屋內有足夠的防火設備和設有良好的走火通道，在“對防火安全構成的風險”方面的得分可能會是零或接近零。請參閱以下的計算例子：

危害健康／安全的因素	須予評估的相關事項	對健康可能造成的後果	屋內任何缺點令住客受傷的機會				零風險	危險因素得分
			很高	高	中等	低		
摔倒的風險	設計和布局	致命	1 000 000	100 000	10 000	1 000		
	失修程度	嚴重	100 000	10 000	1 000	100		100
	結構穩定性	溫和	10 000	1 000	100	10	0	
	照明	輕微	1 000	100	10	1		
對防火安全構成的風險	隔火設備	致命	1 000 000	100 000	10 000	1 000		
	防火設備	嚴重	100 000	10 000	1 000	100		0
	走火通道	溫和	10 000	1 000	100	10	0	
	沼氣	輕微	1 000	100	10	1		

A.4 由於所有危險因素均按住客受傷的機會和嚴重程度進行評級，故此不必計算個別危險因素的得分。住宅的整體評級是所有得分的總和，亦即在健康和安全方面各項危險因素得分的總和。

A.5 然而，按照評分制度，如某住宅存在一項危險因素有很高機會造成致命後果或對健康有嚴重影響，而另一住宅則存在多項只會對健康造成不大嚴重後果的危險因素，兩者比較之下，前者會在適合人類居住程度方面得到較高的整體評級——除非後者屬極端情況，則另作別論。總得分可以由零至數百萬不等，但為免過分強調確實數字，總得分將會轉為“評級組別”，例如10個組別(J至A組)，以顯示對住客健康構成危險的得分是零或接近零的住宅，以至當中存在一項或多項危險因素而對健康造成極大威脅的住宅屬何等級。(見例2)

例2：訂定適合人類居住房屋的整體評級

A.6 如例1中破爛了的樓梯是住宅內唯一的問題，有關住宅的總得分只是100，因此屬於“H”組。這表示在健康和安全方面的整體風險相對較低，可能根本無須對有關住宅執行任何強制措施。請參閱下表：

適合人類居住房屋的整體評級 (各項危險因素的總得分——共10組別)	評級組別	A	C	E	G	I	H
		1 000 000+	20 000 +	2 000 +	200 +	10 +	
		B	D	F	H	J	
		100 000 +	10 000 +	1 000 +	100 +	<10	

A.7 如在一個標題下有多於一項缺點(例如在“摔倒的風險”下有上層窗戶不安全及一段主要樓梯破爛兩種情況)，每項缺點會分開進行評估，所得分數會合計而得出危險因素的總體評級。

A.8 對住宅進行評級有賴專業判斷。不過，為協助統一對新訂標準的解釋，適合人類居住的房屋評級的指引範圍，會包括房屋內各項較常見的缺點對健康及安全構成危險的嚴重程度。適合人類居住房屋的實際評級與屋內住客無關，此情況與現行標準相若。不過，在適當的情況下，有關方面可針對住戶因任何危害健康和安全的因素而特別容易受傷的情況，考慮該等因素的嚴重程度，從而就住戶的特殊需要採取有關行動。

資料來源：Department of the Environment, Transport and the Regions, *Housing Fitness Standard: A Consultative Paper*, 17 February 1998

英國多戶共住房屋的發牌事宜

A. 對多戶共住房屋的現行管制

A.1 地方政府具有多項權力，可採取行動提高多戶共住房屋的標準。《1985年房屋法令》(Housing Act 1985)經《1996年房屋法令》(Housing Act 1996)修訂後，已載明該等權力。地方政府可藉此要求業主進行工程，確保廚房、洗滌設施和廁所，以及走火通道和其他防火設施，足以應付多戶共住房屋內所有住客的需要。

A.2 除送達工程通知外，地方政府亦可發出指示，限制多戶共住房屋的住客數目，又或以發出指示代替送達工程通知。此外，地方政府如認為有關房屋的住客數目太多，以致屋內可作寢室的房間數目不足以應付住客需求，亦可行使其他權力，向有關業主送達居住環境擠迫通知，來限制住客數目。

A.3 在多戶共住房屋的居住環境嚴重威脅住客的健康、安全或福祉的情況下，地方政府可發出管制令，接掌多戶共住房屋的管理工作。然而，由於行使該項權力需要不少時間和資源，因此地方政府實際上甚少運用該項權力。

A.4 《1996年房屋法令》載有條文，使地方政府可在兩項典型多戶共住房屋登記制度中採納其一。在通知制度下，地方政府可收集所管轄地區的多戶共住房屋資料，並可根據有關管制規定，拒絕為不符合條件的多戶共住房屋登記。地方政府亦可規定有關房屋須完成某些工程或符合若干管理條件，才能進行登記。

A.5 雖然地方政府有權根據《1985年房屋法令》發出工程通知，亦有權按照作出管制的登記制度行事，但任何人均有權利就此向郡法院提出上訴。此外，任何人如未能遵守工程通知的規定或登記制度所訂條件，即屬刑事罪行，最高罰款可高達2,500英鎊。如業主未能完成規定的工程，地方政府亦可自行進行有關工程，並向業主討回工程費用。

B. 多戶共住房屋的現行管制問題

B.1 環境、運輸及地區事務部 (Department of the Environment, Transport and the Regions) 表示，多戶共住房屋的現有定義非常廣泛，造成不少灰色地帶。共住房屋及房客租住房屋並非全部切合該項定義。如共住一屋的人，又或業主及其家人和租客，合共組成一個住戶，有關物業便不在上述定義範圍內。舉例而言，一群學生共住的房屋不會當作多戶共住房屋，因為該等學生組成一個住戶。

B.2 各界對“房屋”一詞的涵義亦存有疑問，而這多年來引起了不少法律案件。環境、運輸及地區事務部認為，對多戶共住房屋作出特定管制，原意並非要將該等管制措施用於特殊用途樓宇單位方面，因為在該等單位通常不會出現多戶共住所引起的問題。然而，該等處所可否登記為“房屋”，在某程度上仍是一個令人懷疑的問題。環境、運輸及地區事務部表示，類似性質的處所亦應在多戶共住房屋的定義範圍內。

B.3 透過行使有關權力而應用的標準亦各有不同。環境、運輸及地區事務部於1992年就各地方政府須對多戶共住房屋執行的各種標準，向有關地方政府發出指引。此外，有關地方政府在其認為適當的情況下，可酌情訂立更高或較低的標準。環境、運輸及地區事務部知悉，有多個地方政府已公布本身所訂標準，亦有一些地方政府公布了其共同採用的標準。

B.4 此外，藉送達工程通知所能做到的實在有限。地方政府只能要求業主進行與樓宇結構及固定裝置或設備有關的工程。例如，地方政府不能利用該項權力，要求業主移走以泡沫塑料為填料的舊傢具，來減低多戶共住房屋發生火警的風險。

B.5 在訂明工程通知的規定時，地方政府唯一可以考慮的因素是處所的實際狀況和特徵，以及住客數目。然而，這未必能夠使地方政府就所構成的危險訂出最適當的細則，尤其是在防火安全方面。事實上，發生火警的風險須視乎多項其他因素而定。例如，在一間有6名體格健全及具認知能力的成年人共住的兩層高房屋，發生火警的風險遠較有同等數目的弱智、弱能或高齡的人居住的類似房屋為低。

C. 未來工作

C.1 環境、運輸及地區事務部計劃為多戶共住房屋推出一項全國強制性發牌制度，以確保該等房屋安全，而基本的居住環境亦可以接受。然而，為取得成效，有關制度必須針對現行管制措施的欠妥之處作出改善。環境、運輸及地區事務部亦打算藉此機會，檢討多戶共住房屋的現行管制措施。

C.2 訂立發牌制度，原意是應有一套已公布而與風險有關的國家標準作為依據。有關標準必須與其他兩項建議一致。根據該等建議，適合人類居住房屋的現行標準將由新的適合人類居住的房屋評級取代，而有關方面亦會訂立新的防火法例，該等法例將適用於所有建築物。

資料來源：Department of the Environment, Transport and the Regions, *Licensing of Houses in Multiple Occupation* —— *England Consultation Paper*, 9 April 1999

英國的公共房屋及房屋編配計劃

A. 英國的公共房屋

A.1 各地方政府負責評估該區的房屋需要，並制訂全面的房屋策略，而在過程中會與當地社區的租戶、居民及區內其他人士攜手合作。在1996年，英格蘭有330萬個住戶(740萬人)居於由各地方政府提供的房屋，而有905 000個住戶(190萬人)則住在註冊公共建屋社¹⁷(registered social landlords)所建的住宅。換言之，英格蘭共有424萬個住戶(934萬人)是公共房屋租戶，佔人口19%。

B. 房屋編配計劃

B.1 各地方(即市或縣)政府有責任確保房屋只租予在房屋登記冊¹⁸(或稱輪候名單)上登記的人，並須按照公布的房屋編配計劃進行編配。根據法例規定，部分人並無資格在登記冊上登記(例如受入境管制的人)；至於在這些組別以外的人是否符合登記資格，則由各地方政府決定。

B.2 房屋編配計劃必須優先考慮某幾類指明住戶。按照《1996年房屋法令》(Housing Act 1996)的規定，各地方政府應優先考慮下述情況的住戶：

- 居所並不衛生或過分擠迫或居住環境欠佳的人；
- 住在屬臨時性質或欠缺保障的居所的人；
- 有子女需要供養的家庭；

¹⁷ 註冊公共建屋社屬非牟利性質，這些團體建造低成本的新房屋作出租及出售用途，對象是住屋需要最為殷切的低收入者。房屋法團(Housing Corporation)是由英格蘭各個註冊公共建屋社組成的法定組織。在1998至1999年度，房屋法團獲中央政府提供6億英鎊的資助。

¹⁸ 任何人如欲在房屋登記冊上登記，必須填寫申請表。申請表格可向各地區的房屋服務部門索取。申請人一旦填妥並交回申請表，其資料便會輸入電腦。負責房屋編配的職員會探訪申請人，以便核實資料。

- 住戶有懷孕的成員；
- 住戶成員中有人基於醫療或福利理由，而特別需要穩定居所；及
- 因本身社會或經濟情況，而難以獲得穩定居所的住戶。

B.3 倫敦市的 **Bromley**、**Camden**、**Islington** 及 **Ealing** 區均採用計分制的登記冊，並按照申請人在登記冊上的排名次序編配公共房屋。屬優先組別的人和 在登記冊上輪候較長時間的申請人，可獲較多分數。視乎公共房屋的供求情況，申請人可能要輪候 2 至 3 年才可獲編配永久性的公共房屋。

日本私人住宅的房屋標準

A. 最少須具備的設施

供水設備

A.1 《建築標準法》規定住宅須有供水設備，所供應的用水無論在水質、水溫或水的其他性質方面，均須符合安全和衛生標準。此外，該等供水設備必須安全可靠，能夠抵禦風速壓力、土壤壓力、水壓及地震時產生的震盪和撞擊力。有關規定屬《建築標準法》的一部分，對所有房屋單位均具法律約束力。

廁所

A.2 《建築標準法》規定屋內廁所須一律裝置沖水式水廁，而污水管須接駁到終點為污水處理廠的公共污水收集系統。如廁所的廢水並非流進終點為污水處理廠的公共污水收集系統，而是排往其他地方，便須在廁所內安裝廢水淨化器。

B. 居住環境標準

天然光線

B.1 日本所有房屋單位須有窗口及其他開口，讓室內有天然光線，而天然光線照射範圍的實際面積與樓面面積的比例不得低於1/7。該項規定亦屬《建築標準法》的一部分，對所有房屋單位均具法律約束力。

通風

B.2 根據《建築標準法》，日本所有房屋單位須有窗口及其他開口作通風用途，而空氣流通範圍的實際面積與樓面面積的比例不得低於1/20，否則必須裝置通風設備，使室內空氣流通。此外，可在內生火的房間(例如廚房和浴室)亦須裝置通風設備。

樓底高度

B.3 《建築標準法》規定日本所有房屋單位的樓底高度最少須為2.1米。

隔音

B.4 《建築標準法》亦規定分隔房屋單位的牆壁結構須有隔音效能。

地庫起居室

B.5 《建築標準法》禁止在地庫設置住宅起居室及宿舍睡房，除非該等房間是設於乾地範圍。

C. 防火安全標準

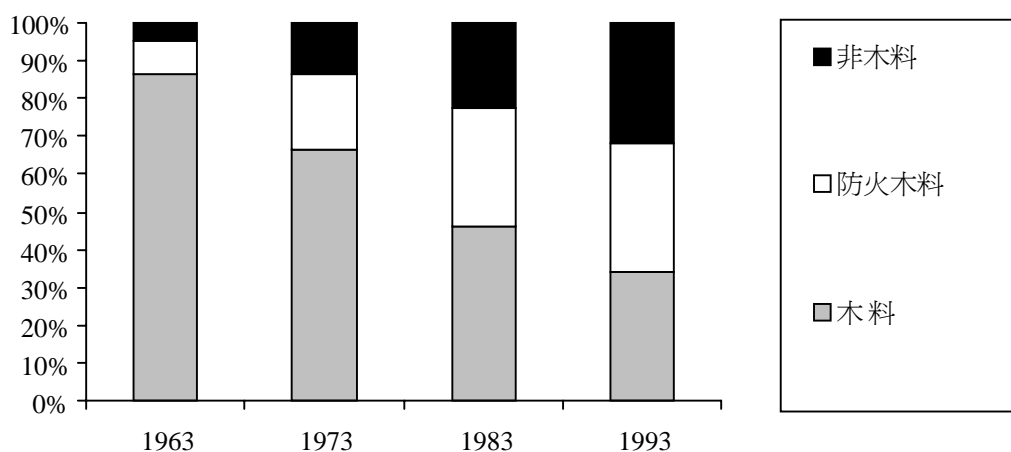
C.1 日本住宅的防火安全標準在《建築標準法》中訂明。必須注意的是，日本在訂立住宅防火安全標準時，已考慮到房屋單位通常用木料建造的情況(表11及圖2)。然而，採用非木料及防火木料建屋多年來漸趨普遍，以木料建屋的情況相對大幅減少。雖然日本住宅的防火安全標準似乎未必直接適用於香港以混凝土物料建造的建築物，但有關標準仍可作為板間房寓所防火安全標準的參考指標。

表11 —— 房屋單位的用料(%)

	1963	1973	1983	1993
非木料	4.7	13.8	22.6	31.9
防火木料	9.1	19.7	31.3	34.0
木料	86.2	66.5	46.1	34.1

資料來源：The Building Center of Japan, *A Quick Look at Housing in Japan*

圖2 —— 房屋單位的用料(%)



資料來源：The Building Center of Japan, *A Quick Look at Housing in Japan*

C.2 《建築標準法》所載與建築物防火安全有關的基本概念包含兩個主要部分：

- 防火標準；及
- 火警疏散標準。

防火標準

C.3 訂立防火標準旨在使建築物免受毗鄰建築物的火勢波及，並防止建築物發生火警，以及阻止火勢加劇與蔓延。有關規定可分為下列兩方面：

- 以不同用料建造樓宇；及
- 隔火措施。

以不同用料建造樓宇

用木建造的大型建築物主要建築部分的限制

C.4 為減少建築物的火勢蔓延至毗鄰建築物或受毗鄰建築物火勢波及的危險，凡屬下列規格的建築物，其主要建築部分¹⁹均不得用木建造：

- 高度超過13米，或
- 屋簷的高度超過9米，或
- 樓面面積超過3 000平方米。

興建特別用途建築物的限制

C.5 特別用途建築物是指供很多不同的人使用而沒有指定服務對象的建築物，例如劇院、大看台和百貨公司，以及那些有不少人留宿的建築物，例如酒店式住宅、酒店及醫院等。《建築標準法》訂明此等特別用途建築物必須為耐火建築物²⁰或半耐火建築物²¹，以防受火災摧毀，並確保在內的人得以安全地疏散。

隔火措施

C.6 《建築標準法》規定建築物須以用防火物料鋪砌的地板或牆壁分隔，或以防煙門分隔，藉以把火場範圍局限於一個分隔的地方，從而盡量減少火警造成的破壞。此等隔火措施分為下列兩類：

¹⁹ 建築物的主要建築部分指牆壁、柱、地板、橫樑、屋頂及樓梯。

²⁰ 《建築標準法》把耐火建築物界定為在火警中具有高度結構穩定性及抗火能力極佳的建築物。

²¹ 《建築標準法》把半耐火建築物界定為抗火能力相當於耐火建築物一半的建築物。

隔開火場的設備

C.7 以若干設備隔開火場，防止火勢在樓宇內橫向四周蔓延，包括用防火物料鋪砌的牆壁和地板，以及防煙門。此外，用木建造而樓面積超過1 000平方米的建築物如不是耐火或半耐火建築物，必須以防火牆有效地分隔。

直槽圍封裝置

C.8 貫通多個樓層的垂直空間(例如樓梯、升降機槽及管道空間)必須以耐火或半耐火的地板、牆壁或防煙門隔開，防止火勢及濃煙迅速蔓延和擴散，並確保在內的人得以安全地疏散。

火警疏散標準

C.9 訂立火警疏散標準，是為了確保樓宇住客在發生火警時得以安全地疏散。有關規定可分為下列幾類：

- 疏散住客的設施；
- 排煙設備；
- 緊急照明裝置；及
- 緊急入口及緊急升降機。

疏散住客的設施

樓梯

C.10 建築物的地面以上各層或地庫須設有樓梯通往地面，讓住客可迅速逃生。特別用途建築物更須設有兩條或多於兩條樓梯，即使其中一條不能使用，住客亦可利用另一條逃生。此外，該等樓梯在設置安排上應盡量使人能夠循不同方向逃生。

走火梯

C.11 在多層建築物、設有地庫的建築物或使用人數眾多的建築物(例如百貨公司)，上文所述的樓梯未必能確保在內的人得以安全地疏散。因此，該等建築物必須設有走火梯。走火梯在火勢及濃煙威脅下的安全程度較一般樓梯為高。

排煙設備

C.12 特別用途建築物須裝置排煙設備，以便有效消除易燃物料在燃燒時產生的煙霧及氣體，從而確保有關的人得以安全地疏散。

緊急照明裝置

C.13 特別用途建築物須備有緊急照明裝置，以確保在停電時安全疏散人群。

緊急入口及緊急升降機

C.14 高度達31米的建築物須在3樓及以上各層設置緊急入口。高度超過31米的建築物則須設有緊急升降機，供消防員在緊急情況下使用。

D. 其他安全標準

定期檢驗及定期報告制度

D.1 特別用途建築物的業主及自動梯與升降機等樓宇設備的擁有人，每隔一年至3年須由另一名合資格的人檢驗其建築物及樓宇設備的狀況，並須向建設省轄下特別行政廳(Special Administrative Agency)匯報檢驗結果。落成建築物定期檢驗及定期報告制度旨在透過專家而非業主檢驗，確保有關建築物(包括升降機及其他設備)的安全。

D.2 此外，《建築標準法》訂明建築物的業主或管理者須把建築物維修保養在規定的條件，尤其是必須擬備維修保養時間表。

違例建築物

D.3 為使違反《建築標準法》或根據該法訂立的命令及條例的建築物得到糾正，特別行政廳獲賦權採取必要措施，命令違例建築物的承建商或業主拆卸有關建築物，或禁止使用有關建築物。

租住公屋居住空間標準及 居住密度標準的演變過程

1973年之前	<p>A組屋邨(即政府廉租屋邨及房委會屋邨)： 編配標準為居住淨面積不少於每人35平方呎(3.25平方米)，居住淨面積指廚房、廁所及露台不計算在內的居住淨空間。兒童作成人計算，10歲以下者則作半個成人計算。</p> <p>B組屋邨：編配標準為居住淨面積不少於每人24平方呎(2.23平方米)。</p>
1973年11月	房委會決定採用劃一的單位編配制度。編配標準應為每人3.25平方米。
1974／75年度至 1981／82年度	居住淨面積在每人3.25平方米的標準上逐步增加，到1981／82年度達到平均每人4.43平方米的水平。
1982年	在檢討編配標準後，房委會決定放寬有關標準，把編配標準提高至居住淨面積為每人4平方米或室內樓面面積為每人5.5平方米。然而，房委會認為即使採用此項新標準，實際上也不能即時對現有住戶的居住環境作出全面改善。
1987年	房委會進一步放寬新出租單位的編配標準，使居住淨面積不少於每人4.2平方米或室內樓面面積不少於每人5.5平方米。
1991年	房委會經檢討後，在1991年9月通過雙重編配標準，即所有住戶可在兩種編配標準中選擇其一；在該兩種編配標準下，相應的租金與入息比例中位數限額亦不相同。此後，住戶可選擇室內樓面面積為每人5.5平方米的編配標準，所需租金定為租金與入息比例中位數限額的15%；或可選擇室內樓面面積為每人7平方米的新訂編配標準，所需租金為租金與入息比例中位數限額的18.5%。
1992年	房委會在檢討雙重編配標準後，決定室內樓面面積為每人5.5平方米與每人7平方米此兩項編配標準應維持不變。

資料來源：申訴專員公署發表的《紓緩公屋擠迫居住環境調查報告》。

床位寓所守則

前言

本守則列出技術性細則，為床位寓所的經營人、東主或與床位寓所的經營有關的人士提供指引。符合本守則的規定是遵辦《床位寓所條例》第V部有關樓宇安全、消防安全、衛生方面規定的一個主要方法，但並非唯一的方法，如其他方法亦能達致相同的目的，則亦可予接受。

1. 引言

- 1.1 《床位寓所條例》第V部規定“持牌床位寓所須符合本條例第18條就樓宇安全、消防安全及衛生方面所訂的標準及規定”。
- 1.2 床位寓所監督會在充分考慮所有情況後，根據每宗個案的情形來處理。本守則所載，絕不得視為對床位寓所監督要求床位寓所在樓宇及消防安全、衛生方面須達合理水準的權力有所減損。

2. 釋義

為執行本守則的規定起見，除文意另有所指外，下列各詞應解釋如下：

- 2.1 “監督”指床位寓所監督。
- 2.2 “出路門”指一層樓、一個單位或一個房間的門，而通過這道門，便可由該層樓、該單位或該房間去到一條出路通道。
- 2.3 “出路通道”指一條可供床位寓所的人士使用，以通往床位寓所以外的安全地方的通道，其中可包括房間、門道或走廊，但在室內床位之間的通道則除外。
- 2.4 “單位”的定義，與《床位寓所條例》所界定的相同。
- 2.5 “抗火時效”指任何結構單元、門或防火捲閘在根據1987年英國標準規格編號467：第20至24部接受測試時，可抵抗火焰的時間。
- 2.6 “走火途徑的距離”指從樓宇其中一層內的任何一點到下列地方之一所相隔的距離：—
 - (a) 密封式樓梯間的防火門；或
 - (b) 倘無這類防火門，則為樓梯的第一級踏板。
- 2.7 “床位寓所”的定義，與《床位寓所條例》所界定的相同。

- 2.8 “分隔部分”指床位寓所內的一個圍封間隔。該間隔是以具有不低於1小時抗火時效性能的結構所圍封，並與床位寓所的所有其他部分分隔，而間隔內的門亦具有不少於半小時的抗火時效性能。
- 2.9 “密封式氣體熱水爐”指在開著時，備有燃燒空氣入口及燃燒產物出口的熱水爐，該等入口及出口須與安裝熱水爐的房間或地方分隔開。
- 2.10 “排污設備”指水廁設備、槽式水廁或尿廁。
- 2.11 “消防裝置或設備”的定義，與《消防條例》(第95章)所界定的相同。

3. 適用範圍

- 3.1 本守則所制定的原則適用於《床位寓所條例》所界定的一切床位寓所。
- 3.2 倘床位寓所的佔用情況構成某種特殊危險，監督可對本守則所載的標準作出他認為需要的修訂。

4. 一般規定

- 4.1 床位寓所內的所有火警逃生途徑及消防裝置或設備必須加以適當保養，並須確保這些設施經常保持暢通無阻或並無故障。
- 4.2 自動關閉的抗火門不得以鈎、楔子或其他類似裝置使之保持開啟狀況。
- 4.3 不得存放任何可能對走火通道引致危險的物品。走火通道必須保持暢通無阻，以供作逃生途徑，且無任何可能引致火警的來源。
- 4.4 所有懸掛在物業外面或裏面的指示牌，不得阻塞床位寓所外面的任何核准出路通道，並須經常定期進行保養，如有任何危險或破爛的跡象，應立即予以修理。

- 4.5 所有消防裝置或設備均須由屬適當級別並屬《消防(裝置承辦商)規例》(第95章, 附屬法例)所界定的註冊承辦商負責裝設, 並須向監督提交根據《消防(裝置及設備)規例》(第95章, 附屬法例)所簽發的有關證書(消防表格第251號)。
- 4.6 所有手提消防設備均須經常保持性能良好, 並最少每12個月由《消防(裝置承辦商)規例》(第95章, 附屬法例)所界定的註冊承辦商檢查一次。又須向監督提交根據《消防(裝置及設備)規例》(第95章, 附屬法例)所簽發的有關證書(消防表格第251號)。
- 4.7 不得儲備超過可獲豁免藏量的危險物品, 即20公升火水, 和總標稱水容量以130公升為限的石油氣。所有上述危險物品必須適當地儲存在廚房內。
- 4.8 所有電線及電氣裝置均須由註冊電器承辦商安裝及保養。
- 4.9 床位寓所只可設有單人床或雙格床位。
- 4.10 假天花的空隙不得用以存放任何物品。
- 4.11 所有違例建築必須全部拆除, 並按照建築事務監督所批准的圖則將樓宇恢復原狀。
- 4.12 須按情況所需, 將單人床或雙格床位穩妥地固裝在地板上。

5. 抗火結構

- 5.1 築於下列地方的牆必須具有不低於1小時的抗火時效性能, 而牆上所有開口均須設有抗火時效性能不低於半小時的自掩門:
 - 5.1.1 床位寓所與毗鄰單位之間
 - 5.1.2 床位寓所與公用地方之間
 - 5.1.3 床位寓所內各毗連的分隔部分之間
 - 5.1.4 作危險用途的地方周圍

- 5.2 所有第5.1段規定而具抗火時效性能，並供空氣調節管道、通風管道、電線槽、導管、喉管和電線通過的牆壁或地板開口或建築後遺留的開孔，均須以防火閘或其他適當形式的隔火裝置防護，使該牆壁或地板維持規定的抗火時效性能。如通過牆壁的管道、喉管、電線及任何隔熱裝置是以易燃物料製造，則須把該等物料四周密封起來，而密封部分的抗火時效亦須相等於周圍結構的抗火時效。如設有開口直通密封部分，則該等開口必須設有可自行關閉的門或可緊閉的覆蓋物，而該等門或覆蓋物的抗火時效不得低於密封部分抗火時效的一半。

6. 消防規定

- 6.1 須按照下列比例設置手提滅火筒：

- (a) 倘床位寓所只佔用一個單位，床位範圍內須備有一具9公升裝的二氧化碳／水式滅火筒、或一具4.5公斤裝的二氧化碳滅火筒，或一具2公斤裝的乾粉滅火筒，並須設於一個易於取用的位置。倘床位寓所佔用多過一個單位，所須備有的滅火筒須根據單位的數目按比例增加。
- (b) 每個廚房應備有一張滅火氈(面積不少於1.44平方米)和一具4.5公斤裝的二氧化碳滅火筒或一具2公斤裝的乾粉滅火筒。

- 6.2 應在設置滅火筒和滅火氈地方的當眼處，張貼中文告示，說明使用方法。

- 6.3 應在床位寓所的適當地點加設手動火警警報掣，例如廚房外面或靠近出口處。

- 6.4 倘床位寓所任何一個分隔部分的最高樓面面積超過230平方米，必須根據英國防止火警損失局的規定，為整項物業裝置一套自動消防花灑系統，除非已設有消防員通道，使消防員可由地下／平台或經由較高樓層的露天露台直接進入樓宇，並能令監督滿意，則屬例外。

7. 火警逃生途徑

- 7.1 所有室內通路及在通路上的門的起碼闊度，不得少於750毫米，並須經常保持暢通無阻，而室內通路的末端必須可以互通。
- 7.2 由床位寓所最遠處至主要出路門或可供左右兩方逃生之處的最長走火途徑距離不得超過18米。
- 7.3 整條出路通道的闊度不得少於900毫米。
- 7.4 出路通道的淨高度不得少於2米。
- 7.5 如床位寓所包括多過一個單位或分隔部分，必須裝設出路指示牌，以能令監督滿意為準。
- 7.6 倘床位寓所住客的人數超過50名，則所有設於出路通道的門，必須開向出路。
- 7.7 儘管已有第7.6段的規定，所有防盜鐵閘均不得由樓宇的另一部分開向出路通道。
- 7.8 出路門應無須使用鎖匙便可從樓宇內開啟。

8. 廚房

- 8.1 凡床位寓所必須設有一間四周以抗火時效性能不少於1小時的結構圍封的廚房，而開口則須設有可自動關閉及抗火時效性能不少於半小時的門。
- 8.2 廚房必須設有：
 - (a) 灶台，除非使用煤氣或電力煮食則屬例外；
 - (b) 洗手盆及為供水而設的裝置。
- 8.3 通往廚房的門，不得設於床位寓所出口的毗鄰。
- 8.4 廚房全部內牆從地面起計至少1.2米高的部分必須鋪上瓷磚。

- 8.5 所有煮食活動必須在廚房內進行。只有用電力加熱食物及燒水，才准在廚房以外地方進行。
- 8.6 所有火水爐必須放在廚房內。
- 8.7 浴室、水廁或公用廁所，不得直接通往廚房。

9. 照明及通風

- 9.1 凡用作居室或廚房的房間，必須有天然光線透入及空氣流通。
- 9.2 為讓天然光線透入及室內空氣流通，樓宇內須設有一個或多個窗戶，玻璃窗戶的總面積不得少於房間樓面面積的十分之一；而可開啟的窗戶面積必須至少佔樓面面積的十六分之一，且窗戶的頂部須最少距離地板兩米。
- 9.3 作居住用途的房間的任何部分不得距離窗戶超過9米。
- 9.4 倘用密封式氣體熱水爐供應熱水予浴室，或該爐是裝設在床位寓所內浴室以外的任何地方，必須在外牆闢設一個適當孔口，使空氣能直接透入，並須令監督滿意。
- 9.5 每個已裝設排糞或排污設備的房間，必須闢設總面積不得少於房間樓面面積十分之一的玻璃窗戶，而其中可直接向外開啟的部分的面積，必須不少於房間樓面面積的十六分之一，窗戶的頂部須最少距離房間地板兩米。

10. 圍封的床位

倘床位是被圍封，必須遵守下列規定：

- 10.1 圍封時必須用不燃物料。
- 10.2 床位面向通路的一邊須設有開口，其闊度不得少於床位長度的一半，其高度必須與圍封物相等。

11. 衛生設備及水管系統的裝置

11.1 在每個床位寓所內

- (a) 水廁設備的數目不得少於表I所規定的數目；
- (b) 洗手盆、浴缸或花灑的數目不得少於表II所規定的數目；

表I

現正居住或可能會居住於樓宇內的住客人數	水廁設備的數目
1至8人	1個
9至20人	2個
每15名住客或不足此數者	增設1個水廁

表II

現正居住或可能會居住於樓宇內的住客人數	洗手盆的數目	浴缸或花灑的數目
1至8人	1個	1個
9至20人	2個	2個
每15名住客或不足此數者	增設1個洗手盆	增設1個浴缸或花灑

- 11.2 (a) 在符合第(b)及(c)節規定的情形下，可設置供水掣以替代廁所洗手盆及浴缸或花灑。
- (b) 所提供的供水掣數目不得少於第11.1(b)段規定的廁所洗手盆、浴缸或花灑數目。
- (c) 該等供水掣須設於面積不少於0.75平方米的獨立間隔內，或設於水廁內。
- (d) 就本段而言，為廚房中之洗滌盆提供用水的設施不得視為供水掣。
- 11.3 所有水管工程及物料均須符合《建築物(衛生裝置、水管、排水工程及廁所的標準)規例》(第123章，附屬法例)的規定。

參考資料

香港

1. 《香港房屋委員會一九九七至九八年度年報》。
2. 《香港房屋協會一九九七年年報》。
3. 香港特別行政區政府，《床位寓所條例》(第447章)。
4. 香港特別行政區政府，《建築物條例》(第123章)。
5. 香港特別行政區政府，《消防條例》(第95章)。
6. 房屋科，《床位寓所守則》。
7. 房屋科，《長遠房屋策略評議諮詢文件——群策群力 建屋安民 共拓前路》，1997年1月。
8. 房屋局網址——<http://www.info.gov.hk/hb/>
9. 房屋局，《香港長遠房屋策略白皮書：建屋安民 邁向二十一世紀》，1998年2月。
10. 房屋署網址——<http://www.info.gov.hk/hb/>
11. 政府新聞處，《香港1997：一九九六年回顧》。
12. 立法會議事錄第1冊第2344至2389頁，有關全面安置籠屋居民及單身人士的議案辯論，1998年10月14日。
13. 立法會房屋事務委員會，《床位寓所：床位寓所在建築物及防火安全方面的規管及有關事宜》，1999年2月1日，立法會CB(1)692/98-99(07)號文件。
14. 申訴專員公署，《紓緩公屋擠迫居住環境調查報告》，1995年8月。

15. 香港社區組織協會，《香港籠屋狀況調查報告》，1991年10月。

日本

16. Ministry of Construction Website - <http://www.moc.go.jp/>
17. Statistics Bureau, 1993 Housing Survey of Japan, Volume 1.
18. The Building Center of Japan, *A Quick Look at Housing in Japan*, 4th Edition, 1998.
19. The Building Center of Japan, *The Building Standard Law of Japan*, August 1994.
20. The Building Center of Japan, *Certification of Non-combustible Materials, Notification No. 1828 (28 December 1970)*, August 1994.
21. The Building Center of Japan, *Certification of Quasi-Fireproof Construction, Notification No. 1453 (25 June 1993)*, August 1994.
22. The Building Center of Japan, *Certification of Quasi-Non-combustible Materials and Fire Retardant Materials, Notification No. 1231 (25 August 1976)*, August 1994.
23. The Building Center of Japan, *Introduction to the Building Standard Law*, May 1995.
24. The Building Center of Japan, *Law for Amendment of the Building Standard Law 98*, 12 January 1998.
25. The Building Center of Japan, *Method of Certification of Quasi-Fireproof Construction, Notification No. 1454 (25 June 1993)*, August 1994.

新加坡

26. Ministry of National Development Website - <http://www.gov.sg/mnd/>

台灣

27. 內政部營建署網址 —— <http://www.cpami.gov.tw/>

英國

28. Department of the Environment, Transport and the Regions Website - <http://www.detr.gov.uk/>
29. Department of the Environment, Transport and the Regions, *Housing Fitness Standard: A Consultative Paper*, 17 February 1998
30. Department of the Environment, Transport and the Regions, *Licensing of Houses in Multiple Occupations – England Consultation Paper*, 9 April
31. Housing Division of the Department of the Environment, Transport and the Regions Website - <http://www.housing.detr.gov.uk/>
32. Independent Housing Ombudsman Limited, *Independent Housing Ombudsman Annual Report and Account 97-98*.
33. The Government of the United Kingdom, *The Public Health Act 1961*.
34. The Government of the United Kingdom, *The Fire Precautions Act 1971*.
35. The Government of the United Kingdom, *The Building Act 1984*.
36. The Government of the United Kingdom, *Housing Act 1985*.
37. The Government of the United Kingdom, *Local Government and Housing Act 1989*.
38. The Government of the United Kingdom, *Housing Act 1996*.