

資料摘要

香港住宅樓宇的房屋標準

1. 背景

1.1 在1999年7月5日，立法會房屋事務委員會曾討論私人住宅居住空間及居住密度標準的事宜。事務委員會認為，根據題為〈私人住宅的房屋標準〉的研究報告(立法會RP10/98-99號文件)所述，英國雖然訂有具法律效力的標準，但其經驗未必完全適用於香港，因為英國與香港的居住環境及人口密度均有差異。¹ 事務委員會要求資料研究及圖書館服務部進一步研究規管本地住宅樓宇房屋標準的香港法例和規則。

2. 研究方法

2.1 在是項研究中，本地住宅樓宇指在香港興建並用作居住用途的建築物。為進行是項研究，本部曾查考有關的文件和法例及規則，並訪問香港建築師學會和香港測量師學會。本部又曾查詢香港大學城市規劃及環境管理研究中心、屋宇署、環境保護署、房屋署、消防處及機電工程署。此外，本部曾聯絡數間私人發展商，以便取得有關資料。

3. 研究摘要

3.1 香港有很多用以規管住宅樓宇房屋標準的規定及指引。該等標準所訂的具體設計規定，均具有法律效力。然而，該等標準大部分只適用於整幢住宅樓宇，而非住宅樓宇內的個別單位。

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。然而，該類標準卻適用於租住公屋。租住公屋居住空間及居住密度的現行標準在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%。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。

3.2 從本部搜集所得意見及所查考文件歸納出的一致看法，是香港的房屋標準主要分為下列各方面——

- 私人樓宇必須具備的基本設施
 - 廚房
 - 廁所
 - 水廁設備
 - 盥洗盆
 - 浴缸或淋浴花灑

- 樓層高度

- 天然照明與通風

- 防火安全標準

- 環境方面的規定
 - 空氣
 - 噪音

- 暢通無阻的設計規定

3.3 本部又注意到，屋宇署現正就天然照明與通風的標準進行檢討。政府及有關行業均認為，現行的法定規定主要是在50年代訂定，該等規定已經過時，並且與現代生活方式和建築技術脫節。因此，該署已在1999年8月著手就此事進行研究，而研究工作預計約在2000年8月完成。此外，屋宇署將在1999年11月招標進行另一項有關樓宇防火安全設計的研究。該項檢討會因應嘉利大廈火災(1996年11月)及美孚新邨火災(1997年4月)的情況，研究有關建築物防火安全設計的規例和守則。政府在考慮應如何修訂現行法例和規例時，會參考該兩項研究的結果(有關情況詳載於下文第7.3至7.5段)。

4. 私人樓宇必須具備的基本設施

4.1 在香港，私人樓宇必須具備廚房、廁所、水廁設備、盥洗盆及浴缸或淋浴花灑等基本設施。有關規定已在《建築物條例》(第123章)及其附屬法例(即《建築物(規劃)規例》及《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》)中訂明。

4.2 本部注意到，政府就廚房及廁所訂有具體的設計規定，但沒有就最少樓面面積訂定任何規例。

廚房

4.3 每幢住宅樓宇均須設有廚房設備，而住宅樓宇內任何擬分開出租作住宅用途的部分除非獲建築事務監督²豁免，否則亦須設有廚房設備。[資料來源：《建築物(規劃)規例》(第123章，附屬法例)第45(1)條]

4.4 每個廚房的內表面由樓面水平至最少1.2米的高度，須以瓷磚鋪面或以厚度不少於12.5毫米的水泥砂漿或其他非吸收性物料盪面。[資料來源：《建築物(規劃)規例》(第123章，附屬法例)第45(2)條]

4.5 每個廚房須設有(i)妥為建造的壁爐或灶台，但如以氣體、油或電力煮食則除外；及(ii)洗滌盆及供水裝置。[資料來源：《建築物(規劃)規例》(第123章，附屬法例)第45(3)條]

廁所

4.6 每個廁所(裝有化學處理廁所設備的廁所除外)須設一道自動關閉的門，高度與門口的整個高度相同。每個廁所的樓面須在廁所外的地面水平之上不少於150毫米，並以非吸收性物料建造，以及修整至表面平滑。[資料來源：《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》(第123章，附屬法例)第80及83條]

4.7 每個廁所的內表面，由廁所樓面水平至樓面水平之上不少於1.2米的高度，須(i)以瓷磚鋪面；或(ii)以不少於12.5毫米厚的水泥砂漿或其他非吸收性物料盪面。[資料來源：《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》(第123章，附屬法例)第84條]

² 建築事務監督指屋宇署署長。

水廁設備

4.8 在每幢住宅樓宇內所設水廁設備的數目，須不少於表1所指明的數目。[資料來源：《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》(第123章，附屬法例)第4(1)(a)條]

表1——必須裝設的水廁設備數目

居於或相當可能會居於住宅樓宇內的人數	水廁設備的數目
1至8人	1套
多於8人	2套，再為20人以上的每15人或不足此數者加1套水廁設備。

盥洗盆及浴缸或淋浴花灑

4.9 在住宅樓宇內所設盥洗盆及浴缸或淋浴花灑的數目，不得少於下文表2所指明的數目。[資料來源：《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》(第123章，附屬法例)第4(1)(d)條]

表2——必須裝設的盥洗盆及浴缸或淋浴花灑數目

居於或相當可能會居於住宅樓宇內的人數	盥洗盆的數目	浴缸或淋浴花灑的數目
1至8人	1個	1個
多於8人	2個，再為20人以上的每15人或不足此數者加1個盥洗盆。	2個，再為20人以上的每15人或不足此數者加1個浴缸或淋浴花灑。

4.10 本部曾接觸的建築師及私人發展商均表示，該等標準只是最低要求。實際上，私營及公營建屋計劃在達致該等法例規定方面應不會有任何問題。

4.11 在評估可能會居於某住宅樓宇的人數及該樓宇的人口密度時，屋宇署採用的一般指標是每人佔用9平方米實用樓面面積³。在決定住宅樓宇必須裝設的水廁設備、盥洗盆及浴缸或淋浴花灑的數目時，便是採用該項計算基準。當局就提供火警逃生的途徑作出評估時，亦是採用該指標。

5. 樓層高度

5.1 法例規定任何用作居住用途的房間，由樓面量度至天花板的高度須不少於2.5米。[資料來源：《建築物(規劃)規例》(第123章，附屬法例)第24(1)條]

6. 天然照明與通風

6.1 香港訂有住宅樓宇的天然照明與通風標準。每個用作居住用途的房間或廚房，須有天然的照明與通風。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：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啟，而開啟方式須使每扇窗的開口的頂部在樓面之上最少2米。[資料來源：《建築物(規劃)規例》(第123章，附屬法例)第30條]按該規定，只要板間房寓所房間的間隔並非全面覆蓋樓面至天花板，該等寓所將不會違反有關天然照明與通風的標準。

6.2 此外，每個廁所須設有開口，供天然照明與通風之用。每個該等開口的面積須(i)不少於0.2平方米；(ii)在切實可行範圍內須盡量接近廁所的天花板；(iii)須直接與露天地方相通；及(iv)須以金屬或其他經批准的網格防蠅紗遮蓋。[資料來源：《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》(第123章，附屬法例)第82條]

³ 實用樓面面積指樓宇內各層樓面面積的總和或樓層內樓面面積的總和，而除非另有訂明，否則不包括任何樓梯、公用通道地方、升降機等候處、洗手間、水廁、獨立單位內的廚房，以及為該樓宇而設的任何升降機、空調系統或相類設施的機械所佔用的任何空間。

檢討天然照明與通風的規定

6.3 法例有關提供天然照明與通風的規定，旨在確保為人類的日常起居生活提供足夠的照明及新鮮空氣。該等訂明規定主要是在50年代發展而來。當時的建築物大部分樓層不多，並以天然照明與通風為主。根據政府官員及業內人士的意見，該等規定已經過時，並且與現代生活方式、建築物外觀、環境科學或技術脫節，更可能不必要地限制了建築設計上的自由度。

6.4 基於上述情況，屋宇署在1999年8月開展了一項顧問研究，全面檢討不同類型及用途的建築物在照明與通風方面的標準。該項研究的目的，是(i)找出現行規例及標準有何不足之處；(ii)將香港有關建築物照明與通風的規定，與國際規定及其他國家的有關規定作一比較；(iii)找出在訂定有關香港建築物照明與通風的規定時須予特別考慮的本地因素；(iv)研究將照明與通風規定和建築物外觀結合，藉以促進及鼓勵節約能源，並減低對環境造成的外在影響；及(v)建議訂定新標準及適當的管制方法。該項顧問研究將約在2000年8月完成。

7. 防火安全標準

7.1 在香港，防火安全標準主要在《建築物條例》(第123章)、《建築物(規劃)規例》(第123章，附屬法例)、《消防條例》(第95章)、《電力條例》(第406章)及《危險品條例》(第295章)中訂明。有關規定涵蓋申請消防證明書、安裝滅火設備、設置樓梯和走火通道、裝置及維修消防設備、電力裝置與線路，以及貯存易燃物品等事宜。

7.2 本部注意到，防火安全標準適用於整幢建築物及公用地方，但不應用於個別單位。因此，防火安全標準屬建築物標準，而非房屋標準。該等標準詳載於附錄I。《床位寓所守則》載列的技術性細則，純屬指引用途。該守則的規定與上文第7.1段所列各項法例及規例要求的規定相同。

檢討防火安全標準

7.3 屋宇署會在1999年11月招標進行一項顧問研究。該項研究會因應嘉利大廈火災(1996年11月)及美孚新邨火災(1997年4月)的情況，全面檢討建築物的防火安全設計，包括檢討有關的規例和守則。該項研究將會涵蓋訂立防火安全標準的目標、防火安全設計須符合的建議防火效能要求，以及符合該等防火效能要求的訂明設計。

7.4 上述顧問研究會探討需否訂立規管個別單位防火安全的標準。此舉或會對板間房寓所及床位寓所構成若干影響。顧問研究亦會檢討為高齡及殘疾者提供火警逃生途徑的問題。

7.5 該項研究會制訂一套有關建築物防火安全設計的新守則，針對處理現行守則的不足之處及防火安全問題，並就在防火安全設計上消防工程概念的運用提供技術指引。該項研究會涵蓋各類型建築物及建築工程，包括現有和新落成的建築物，以及正在進行興建、翻新、更改和增建工程的建築物。顧問研究報告預計約在2001年4月完成。

8. 環境方面的規定

8.1 在環境方面的規定中，有關空氣及噪音的規定對房屋發展的影響最大。該等規定已在《香港規劃標準與準則》中訂明。《香港規劃標準與準則》是政府擬備的手冊，當中列明政府根據的準則，以釐定各類土地用途和設施的規模、位置需求及地盤面積。該手冊所訂的準則應用在規劃研究、擬備和修改規劃圖則及管制發展用途等方面。

8.2 要注意的一點，是《香港規劃標準與準則》所訂各項標準與準則，並不是法定的標準與準則。《香港規劃標準與準則》的成效如何，取決於“政府各部門是否充分了解該等標準與準則，並在互相合作的基礎上加以靈活運用，以及在政府提供適當指引的情況下，發展商會否遵循該等標準與準則。”⁴ 在適當情況下，有關的規劃標準與準則可加在批地契約條件中，或作為城市規劃委員會批出規劃許可的條件。因此，作為規劃者輔助工具的《香港規劃標準與準則》，已成為本港規劃機制中不可或缺的部分。

⁴ 香港特別行政區政府，《香港規劃標準與準則》第6頁，1996年11月。

8.3 環境保護署是負責本港環境保護、環境規劃及環境影響評估等事宜的主管當局。該署會就主要土地用途(包括住宅發展用途)的規劃，向有關專業人士發出環境方面的指引及守則。

8.4 在是項研究中，本部的著眼點是由持續發出噪音的媒介(即飛機、道路交通及鐵路交通)產生的噪音。本部注意到，《香港規劃標準與準則》第9章就如何規劃及設計住宅樓宇以減少噪音的問題，提供了一般原則和不同方法。此外，發出噪音的媒介本身亦有責任採取各種措施，避免住宅樓宇的住客受過量噪音影響。

8.5 同時，當局主要透過《噪音管制條例》(第400章)管制建築地盤、住用處所、公眾地方，以及侵擾者警報系統發出的噪音，讓住宅樓宇的住客免受該等噪音滋擾。

空氣

8.6 兩項有關空氣的準則是：(i)避免在矮煙囪或工業大廈附近發展多層住宅項目，因為煙囪排出的廢氣會直接噴向較高的建築物，造成嚴重空氣污染⁵；及(ii)確保住宅用地與工業用地之間保持足夠緩衝距離。⁶ [資料來源：《香港規劃標準與準則》第3.3.2及3.3.3段]

噪音

8.7 建築圖則內必須加入限制噪音的方法，這是香港規劃機制的其中一環。

8.8 下文表3臚列住宅樓宇的最高許可噪音水平。就影響住用處所的飛機噪音而言，最高許可噪音水平為赤鱸角機場飛機噪音預測水平⁷25度等量線，而道路交通的最高許可噪音水平為70分貝，鐵路交通則為65分貝。[資料來源：《香港規劃標準與準則》表4.1]

⁵ 就觀塘、荃灣及葵涌等主要工業區而言，兩類建築物必須相隔的距離可能多達200米以上。

⁶ 住宅用地與工業用地之間的緩衝距離通常最少須有100米。

⁷ 該噪音單位是根據飛機飛行時發出的噪音水平，以及在某段時間內的飛行次數及時間計算出來。飛機噪音預測水平數值越高，噪音影響越嚴重。

表3——住宅樓宇的最高許可噪音水平

噪音標準	噪音來源	赤鱗角機場 (飛機噪音預測水平)	道路交通噪音 分貝	鐵路交通噪音 分貝
住宅樓宇		25	70	65

註：

1. 上述標準適用於主要以開啟的窗戶作通風用途的住宅樓宇。
2. 上述標準應視為在住宅樓宇外牆受到的最高許可噪音水平。
3. 分貝是一個常用的噪音單位。分貝的數值越高，噪音影響越嚴重。

8.9 要注意的一點，是任何人倘於晚上11時至翌日上午7時，或於公眾假日的任何時間，在住用處所發出或促使發出噪音，而該噪音對任何人而言是其煩擾的根源，即屬犯罪。任何人觸犯該罪行，可處罰款港幣10,000元。[資料來源：《噪音管制條例》(第400章)第4條]

8.10 任何人倘於任何時間，在住用處所因(i)奏玩或操作任何樂器或其他器具；(ii)使用任何擴音裝置或器具；(iii)進行任何遊戲或消遣活動；(iv)經營生意或業務；(v)操作，或促使或准許操作，任何空氣調節或通風系統，或空氣調節或通風系統的任何部分；或(vi)畜養動物或雀鳥而發出噪音，而該噪音對任何人而言是其煩擾的根源，即屬犯罪。任何人觸犯該罪行，可處罰款港幣10,000元。[資料來源：《噪音管制條例》(第400章)第5條]

飛機

8.11 有關準則旨在避免於赤鱗角機場飛機噪音預測水平25度等量線範圍以內地方，設置易受噪音影響的用途。[資料來源：《香港規劃標準與準則》第4.2.1段]

道路交通與鐵路交通

8.12 該等環境方面的準則旨在避免在交通繁忙的路線和道路及鐵路附近的用地，進行住宅發展項目，藉此確保噪音水平不會超出表3所載的標準(即道路交通噪音為70分貝，鐵路交通噪音為65分貝)。[資料來源：《香港規劃標準與準則》第4.2.5段]

8.13 道路交通噪音影響的嚴重性取決於多個因素，包括：(i) 道路路線，即在受噪音影響的地方與車輛之間劃設距離，使兩者分隔；(ii) 車輛種類及交通量，即透過實施交通規劃及管理，控制道路在不同時間的車輛流量及種類；(iii) 視線範圍，即以不受噪音影響的建築物作為屏障，以縮窄受噪音影響的地方可以望見的道路交通範圍；及(iv) 屏障，即在道路上興建隔音屏障和隔音罩、加建上蓋及進行類似工程。環境保護署表示，就香港一般情況而言，最有效消減道路交通噪音的辦法是在道路上興建不受噪音影響的設施，例如隔音屏障，而非把受噪音影響的地方與道路分隔。

8.14 社群對鐵路噪音的反應主要取決於3個因素：列車經過時發出的最高噪音水平、列車班次及產生噪音的時間。在住宅發展項目及新鐵路路線的規劃過程中，該等因素必須納入考慮之列。

9. 暢通無阻的設計規定

9.1 現時並無任何有關個別住宅單位在設計上須暢通無阻的強制性規定，但對於指定供殘疾者居住的單位卻訂有該等規定，就門戶、廁所和廁格、浴缸和淋浴花灑、標誌，以及在殘疾者專用廁所安裝“救命鐘”作出規管。⁸ 就出入建築物的通道所訂的設計規定屬建築物標準的一部分，有關詳情載於附錄II。

9.2 另一方面，暢通無阻的設計是適合不同人居住房屋其中一個不可或缺的組成部分。適合不同人居住房屋的概念在美國已有了超過15年，香港在這方面值得詳加研究。適合不同人居住房屋是指設有容易改動設備的住宅單位，單位的外觀與一般房屋無異，而在屋內能容易地加裝或更改任何設備，以滿足個別住客的需要。美國國家房屋標準(American National Standards)規定，適合不同人居住房屋的各種方便出入的設備(例如較闊的門、無阻隔的樓面空間，以及暢通的通道)，並讓住客自由選擇裝設若干可調節的設備，或方便出入的固定設備。

⁸ 屋宇署，《暢通無阻的通道》，1997年。

9.3 香港建築師學會秘書長關國樂先生強調，由於人口不斷老化，暢通無阻的設計規定在香港尤其重要。殘疾者及長者可容易改動房屋內的設備，而無需進行任何翻新或結構改動的工程，因為單位本身已有方便出入的基本設備(例如較闊的門及地面的入口)。非結構性改動工程可能包括更改廚房櫃枱及洗碗盆的高度，及裝置扶手。該等改動工程可在短時間內完成，而且所費不多。

劉騏嘉女士、胡志華先生
1999年11月23日
電話：2869-7735

立法會秘書處歡迎轉載這份文件的部分或全文，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。

防火安全標準

A. 消防證明書

A.1 若建築工程的任何圖則未經消防處處長批註證明書，建築事務監督可拒絕就該等圖則給予批准。消防證明書載列建築物所需的消防裝置及設備，而該等裝置及設備是消防處處長(在考慮建築物的用途後)認為按其不時所公布的實務守則，是建築物最低限度所需的。[資料來源：《建築物條例》(第123章)第16條]

B. 耐火結構

B.1 每幢建築物的設計與建造，須(i)將建築物分為多於一個隔室，以阻止火勢在建築物內蔓延及阻止火勢蔓延至附近的建築物；(ii)藉分隔牆和樓面將建築物內不同的用途分隔，以及將建築物與任何毗鄰的建築物或地盤分隔，以備有足夠能力抵抗火勢和煙的蔓延；(iii)使建築物在火警發生時能維持其穩定性；及(iv)備有足夠的能力抵抗火勢由一幢建築物的屋頂蔓延至另一幢建築物。[資料來源：《建築物(建造)規例》(第123章，附屬法例)第90條]

B.2 屋宇署在1996年1月發表了一份題為《耐火結構守則》的報告，就如何符合《建築物(建造)規例》訂明的規定提供技術指引。屋宇署會不時檢討該守則。

C. 疏散設施

樓梯及逃生途徑

C.1 每幢高度超逾一層的建築物須設有最少一道樓梯，以供通往上層。每幢高度超逾4層的建築物除非設有第二道樓梯作為走火通道，否則其主樓梯須連續延伸至建築物的屋頂。[資料來源：《建築物(規劃)規例》(第123章，附屬法例)第39條]

C.2 每幢高度超逾6層的建築物，或最高樓層的樓面水平在地面水平之上多於17米的建築物，須有第二道樓梯，作為逃生途徑。[資料來源：《建築物(規劃)規例》(第123章，附屬法例)第41條]

C.3 屋宇署在1995年5月發出《消防和救援進出途徑守則》，並在1996年6月發出《提供火警逃生途徑守則》，就如何符合有關規定提供指引。屋宇署並會定時檢討該等守則。

供消防員使用的通道樓梯

C.4 每幢高度超逾一層的建築物須設有足夠數目⁹的通道樓梯，讓消防員可在火警發生時，在安全和無阻的情況下通往建築物各層。¹⁰ [資料來源：《建築物(規劃)規例》(第123章，附屬法例)第41A條]

消防員升降機

C.5 每幢高度超逾兩層的建築物須設有最低限度數目為供消防員在發生火警時使用而設計和裝置的消防員升降機。該規定旨在確保消防員升降機到達的各層沒有任何部分距離該等升降機多於60米。然而，該條文不適用於高度不超逾30米的住用建築物。[資料來源：《建築物(規劃)規例》(第123章，附屬法例)第41B條]

D. 消防設備的裝置及保養

D.1 所有消防裝置或設備須由《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裝置。該註冊承辦商須屬合適級別，而根據《消防(裝置及設備)規例》(第95章，附屬法例)發出的證明書(FS 251)須送交有關當局。[資料來源：《消防(裝置承辦商)規例》(第95章，附屬法例)及《消防(裝置及設備)規例》(第95章，附屬法例)]

⁹ 在決定何者為足夠數目的通道樓梯時，建築事務監督會考慮建築物的用途及每樓層的面積。

¹⁰ 該條文不適用於高度不超逾3層主樓層、而純粹用作住用用途並構成單一個住戶單位的建築物。

D.2 所有滅火設備須時刻保持在有效操作狀態，並由一名《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每12個月至少檢查一次，而根據《消防(裝置及設備)規例》(第95章，附屬法例)發出的證明書(FS 251)須送交有關當局。[資料來源：《消防(裝置及設備)規例》(第95章，附屬法例)第8條]

E. 電力裝置與線路的裝置及保養

E.1 所有電力裝置與線路須由註冊電業承辦商及工程人員裝置及保養。[資料來源：《電力條例》(第406章)第14及15條]

E.2 設於任何住用處所的固定電力裝置的擁有人，須安排該裝置每5年最少作一次檢查、測試及領取證明書。[資料來源：《電力(線路)規例》(第406章，附屬法例)第20(3)條]

F. 貯存易燃物品

F.1 法例規定不得貯存超逾獲豁免分量的易燃物品，即每人20升火水；或在任何處所內放置130升總標稱容水量的石油氣。[資料來源：《危險品(一般)規例》(第295章，附屬法例)第99條及《氣體安全(氣體供應)規例》(第51章，附屬法例)第3條]

暢通無阻的設計規定

A.1 屋宇署在1997年發表了一份題為《暢通無阻的通道》的設計手冊¹¹，旨在列出為殘疾者及不同人(包括長者及孕婦)提供前往建築物的合適通道和設施的規定¹²。該手冊列出的強制性設計規定包括通道、斜路、下斜路緣、升降機及自動梯、梯級及樓梯、扶手、走廊及門廊。

A.2 法例規定若任何建築物會有殘疾者進出，該建築物的設計須能便利殘疾者進出建築物及其設施，並達到建築事務監督滿意的程度。¹³ [資料來源：《建築物(規劃)規例》(第123章，附屬法例)第72條]

A.3 要注意的一點，是在1995年8月通過的《殘疾歧視條例》(第487章)規定，對於未能為殘疾者提供適當通道進入一些任何民眾或部分民眾有權或獲准許進入或使用的樓宇，或拒絕提供適當設施予殘疾者的歧視，均予以禁止。該規定適用於自1995年起獲批准興建的住用樓宇¹⁴。但若在1995年前獲批准興建的樓宇的現有設計或建造未能讓殘疾者進入，而改動該等樓宇以提供此種通道，對須提供此種通道的人造成不合理的困難，則在提供前往樓宇通道方面不構成歧視¹⁵。

¹¹ 屋宇署印製的《認可人士作業備考》、《註冊結構工程師作業備考》及《註冊承建商作業備考》，以及就不同範疇擬備的設計手冊和作業守則，提供有關符合建築物規定的技術指引。

¹² 屋宇署在1997年把該系列手冊的名稱由《殘疾人士使用的通道》改為《暢通無阻的通道》。

¹³ 該條文的規定不適用於在地面水平以上13米或少於13米，並且由單一家庭佔用的建築物。

¹⁴ 自1995年起獲批准興建的樓宇數目，並無可供查考的統計數字。

¹⁵ 任何人若相信在前往樓宇的通道或提供的設施方面被歧視，可向平等機會委員會投訴或向法院提出訴訟。

參考資料：

1. Angel, Mayo and Stephens, *The Housing Indicators Program: A Report of Progress and Plans for the Future*, Netherlands Journal of Housing and the Built Environment, Vol. 8 (1993) No. 1, pp. 13-46.
2. 屋宇署，《耐火結構守則》，1996年1月。
3. 屋宇署，《消防和救援進出途徑守則》，1995年5月。
4. 屋宇署，《樓宇的總熱傳送值守則》，1995年4月。
5. 屋宇署，《提供火警逃生途徑守則》，1996年。
6. 屋宇署，《設計手冊：暢通無阻的通道1997》。
7. 環境保護署，《易受噪音影響發展項目的規劃及設計》，專業人士環保事務委員會諮詢委員會專業守則第4/93號。
8. 環境保護署，《針對道路交通噪音的住宅用途發展規劃精簡方法》，專業人士環保事務委員會諮詢委員會專業守則第1/97號。
9. 香港特別行政區政府，《香港規劃標準與準則》，1996年11月。
10. 香港特別行政區政府，《床位寓所條例》(第447章)。
11. 香港特別行政區政府，《建築物條例》(第123章)。
12. 香港特別行政區政府，《危險品條例》(第295章)。
13. 香港特別行政區政府，《殘疾歧視條例》(第487章)。
14. 香港特別行政區政府，《電力條例》(第406章)。
15. 香港特別行政區政府，《消防條例》(第95章)。
16. 香港特別行政區政府，《氣體安全條例》(第51章)。
17. 香港特別行政區政府，《噪音管制條例》(第400章)。
18. 香港特別行政區政府，《城市規劃條例》(第131章)。
19. 復康用具資源中心，《飲食及煮食輔助器》，1991年7月。
20. The United States Department of Housing and Urban Development Office of Policy Development and Research, *A Technical Manual for Implementing Adaptable Dwelling Unit Specifications*, 1987.