

立法會房屋事務委員會參考文件  
有關香港私人住用建築物的規定和標準

## 目的

本文件載列有關香港私人住宅建築物的規定和標準。

### 《建築物條例》的目的

2. 《建築物條例》的目的是就建築物及相關工程的規劃、設計和建造訂定條文，就使危險建築物及危險土地安全訂定條文，以及就相關事宜訂定條文。
3. 該條例及其規例所載的規定均與建築物的設計及建造有關。至於管制私人住宅的居住空間及密度標準，則不屬於《建築物條例》的監管範圍之內。

### 建築物規例及作業守則

4. 規管私人住宅建築物設計和建造的建築物規例有：
  - 《建築物（建造）規例》；
  - 《建築物（規劃）規例》；
  - 《建築物（私家街道及通路）規例》；
  - 《建築物（垃圾房及垃圾槽）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》。
5. 這些規例規定
  - a) 地盤平整工程的規劃、設計及建造；
  - b) 附表所列地區的土地勘測和大型挖掘工程的規劃、設計及施工；
  - c) 建築物的規劃和設計，包括密度控制、照明及通風、闢設空地、提供消防安全設備等；

- d) 建築物的建造；
- e) 供水，包括接駁喉管及喉管的排列、喉管的大小、建造和類型。

6. 此外，建築事務監督亦已發布下述作業守則，就如何符合有關建築物規劃及建造方面的規定，提供指引：

- 《提供火警逃生途徑守則》；
- 《耐火結構守則》；
- 《消防和救援進出途徑守則》；
- 《混凝土的結構用途守則》；
- 《鋼材的結構用途守則》；
- 《風力影響守則》；
- 《升降機與自動梯建築工程守則》；及
- 《設計手冊：暢通無阻的通道》。

7. 屋宇署備有這些規例、守則及手冊，可供查閱有關資料，亦有提供予各專業團體。

## 規定及標準

8. 屋宇署透過推行監管查核制度，執行有關私人建築物安全和衛生的標準，以確保建築專業人士和承建商履行其法定職責。認可人士和註冊結構工程師在設計建築物時，必須符合下述規定：

- 分區計劃大綱圖（如適用）所訂明的用途和建築物體積（如有的話）；
- 建築物規例及作業守則所載列的規定；
- 有關消防裝置和設備的規定；及
- 有關永久供水的規定。

9. 現將私人住宅建築物的主要規定和標準撮述如下：

### (a) 結構性

建築物應能夠安全地承受其組合恆載、外加荷載和風荷載，並能將這些荷載傳遞至土地。有關人士須按照《建築物（建造）規例》第 17 條的規定評估外加荷載，而結構構件亦須按照《建築物（建造）規例》所載列的規定來設計和建造。

(b) 耐火結構<sup>備註</sup>

有關人士須按照耐火結構守則的規定設計和建造建築物，以

- (a) 阻止火勢在建築物內部蔓延和蔓延至鄰近的建築物；
- (b) 充分抵禦火勢和煙的蔓延；及
- (c) 在火警發生時，保持建築物的穩定性。

(c) 逃生途徑及進出途徑<sup>備註</sup>

- (i) 根據《提供火警逃生途徑守則》的規定，每幢超過 6 層高的建築物必須設有最少 2 條樓梯和足夠數目的逃生途徑；
- (ii) 除單一佔用的住宅建築物外，每幢不超過 3 層高的建築物，均須設置樓梯，而其設計和建造須讓消防員能夠於火警發生時，在安全和無阻的情況下通達各層。
- (iii) 超逾 30 米高的住用建築物應設有一部消防員升降機；
- (iv) 住用建築物的出口安排和通往樓梯的途徑須符合《提供火警逃生途徑守則》所載列的有關規定；

## (d) 地積比率、上蓋面積、樓層高度及空地

- (i) 地積比率和上蓋面積不得超逾《建築物(規劃)規例》附表 1(附錄 A)所訂明的規定；
- (ii) 凡擬用作居住的房間，由樓面量度至天花板的高度須不少於 2.5 米，或由樓面量度至樑的底面的高度須不少於 2.3 米；
- (iii) 有關人士須於地盤提供空地，部分空地須位於地盤的旁邊及/或部分位於地盤的背後。空地的大小視乎地盤的類別而定，由建築物有蓋面積的一半至四分之一不等；
- (iv) 有關人士須按照《建築物(規劃)規例》第 28 條的規定提供通道巷，但如建築物是獨立或半獨立建築物，或這項規定獲建築事務監督豁免則不須關設通道巷；

---

<sup>備註</sup> 消防安全守則載列各項訂明的設施。建築事務監督可以根據符合科學規律的消防工程學原則，接納訂明設施以外的其他設施。

## (e) 照明與通風

- (i) 每個用作居住或廚房用途的房間，須有天然的照明與通風。該等天然照明與通風須藉窗而提供。窗玻璃的表面應不少於房間樓面面積的十分之一，而該等窗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水平之上最少 2 米(如屬獨立建築物，則在樓面水平之上最少 1.9 米)。該等窗應按照《建築物(規劃)規例》第 31 條的規定，面對不少於 4.5 米闊的街道，或面對既無遮蓋亦無阻擋的空間；
- (ii) 任何用作居住的房間的任何部分與訂明的窗的距離不得多於 9 米；
- (iii) 除非在建築物內已有中央熱水供應，否則必須在建築物的每間浴室內，就裝置密封式氣體熱水爐提供適當設施；
- (iv) 每個內有便溺污水設備或廢水設備的房間，須設有窗。窗玻璃的面積不少於房間面積的十分之一，並且須向露天地方開啟。

## (f) 廚房

住用建築物內任何擬分開出租作住宅用途的部分，均須設有廚房設備。每個廚房的內表面由樓面水平至最少 1.2 米的高度，須以瓷磚鋪面或以水泥砂漿或其他非吸收性物料盪面。每個廚房須設有灶台(但如以氣體、油或電力煮食則除外)及洗滌盆。

## (g) 唐樓

- (i) 不得建立由前面主牆起計深度逾 10 米的唐樓，而每幢唐樓的每一樓層須在該樓層的背面主牆設有一窗，其玻璃的面積最少有 1.5 平方米，能向露天地方開啟，而開啟方式須使開口的頂部在樓面水平之上最少 2 米；
- (ii) 唐樓內的每個廚房的內部面積須符合以下所述—
  - 如廚房構成其中一部分的住用處所的總面積不超逾 45 平方米，則廚房的內部面積須不少於 3.75 平方米；

- 如廚房構成其中一部分的住用處所的總面積介乎 45 平方米至 70 平方米之間，則廚房的內部面積須不少於 4.5 平方米；
- 如廚房構成其中一部分的住用處所的總面積超逾 70 平方米，則廚房的內部面積須不少於 5.5 平方米；
- 廚房細小的一邊不得少於 1.5 米。

#### (h) 供殘疾人士使用的設施

如有關的建築物有或在合理情況下預期會有殘疾人士進出，則超逾 4 層高的住用建築物的公用地方，以及不超逾 4 層高的住用建築物的主要入口及地下公用地方和進出途徑均應為殘疾人士設置通道設施。

#### (i) 通路和私家街道

住用建築物的通路和私家街道的設計必須符合《建築物(私家街道及通路)規例》所訂的有關標準。

#### (j) 垃圾房

每幢實用樓面空間為 1 320 平方米或以上的住用建築物，均須設置一個垃圾房，而這個垃圾房的面積不得少於該樓宇的總實用樓面面積除以 440。每幢實用樓面面積超逾 13 200 平方米的住用建築物，則須設有通往垃圾房的車輛通道。

#### (k) 衛生設施

- (i) 每幢住用建築物必須根據《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》第 4(1)條的規定，設置水廁設備、尿廁、浴缸或淋浴花灑及盥洗盆。如屬唐樓，可設置供水點以代替盥洗盆及浴缸或淋浴花灑；
- (ii) 所有便溺污水廢物必須以適當的便溺污水管引往為排送髒水而設的排水渠；
- (iii) 廢水管必須將廢水排入妥為裝有隔氣彎管的集水溝、廢水斗或共用的廢水管；
- (iv) 便溺污水及廢水渠管必須按照《建築物(衛生設備標準、

水管裝置、排水工程及廁所)規例》所載的規定裝置或敷設；

- (v) 地面水必須藉雨水管及排水渠引入為排送地面水而設的公共污水渠，或引入河道或大溝渠。

### 《2000年建築物(修訂)條例草案》

10. 當局於二月十六日就《2000年建築物(修訂)條例草案》在立法會進行了首讀和二讀的立法程序，當中建議改善的設施如下：

- (i) 強制規定所有新建的住宅必須設置垃圾貯存及物料回收房以作廢物分隔及物料回收之用；及
- (ii) 在新建的住用建築物(單一家庭住宅除外)設置接駁電訊及廣播設備的設施，以支持發展香港的資訊基建。

### 正在進行的檢討

11. 當局經常對有關的建築物規例、作業守則及手冊進行檢討。屋宇署已就檢討新建築物(包括住宅建築物)的設計及建造展開數項研究。

### 檢討照明和通風規定

12. 屋宇署已經委聘顧問，研究建築物的照明和通風設施。這項研究的目的是訂立一套新標準，而這套標準不僅足以保障佔用人的健康，而且還可以令建築物的功能及建築設計有足夠的彈性。在制訂有關規定時，屋宇署已要求顧問考慮現代人的日常生活方式、建築形式、環境科學和科技、能源的節約及效益。這項研究已於去年年底展開，預計會於本年年底或之前完成，屆時我們會考慮應否修訂《建築物條例》中規管建築物照明和通風設施的規定。

### 檢討水管裝置及排水設施

13. 屋宇署現正準備檢討規管在私人建築物內裝設衛生設備、水管

裝置及排水設施的建築物規例。這項檢討的目的是就建築物的衛生設備、水管裝置及排水設施的設計、建造、運作及保養事宜，訂立一套新標準。我們預計會於數月後委聘顧問，進行有關研究。

### 檢討消防安全設施

14. 屋宇署很快會委聘顧問，研究私人建築物內的消防安全標準及防火工程方法。這項研究的目的是就新建築物內的消防安全設施的設計，以及改善現存建築物內的消防安全設施(以配合其使用及佔用方式的轉變)，訂立一套現代化標準。編寫一本防火工程方法的作業守則，亦可以令建築專業人士在設計樓宇的消防安全(尤其是設計特別、高及龐大的樓宇)時有更多彈性。

### 有關進行建築工程的規定

15. 《建築物條例》第 14(1)條規定，任何人未事先獲得建築事務監督的批准及同意，不得展開或進行任何建築工程。任何人擬進行建築工程，必須委任認可人士及註冊結構工程師設計該建築物和結構工程，並須委任註冊一般建築承建商或註冊專門承建商進行該項工程。承建商須不斷監督工程的進行，而認可人士和註冊結構工程師則須根據該條例的規定，定期監督工程，並視乎需要進行巡視，以確保所進行的建築工程符合《建築物條例》及規例的規定。

屋宇署

二零零零年二月

附表 1

## 上蓋面積百分率及地積比率

建築物高度(米)	住用建築物						非住用建築物					
	上蓋面積百分率			地積比率			上蓋面積百分率			地積比率		
	甲類 地盤	乙類 地盤	丙類 地盤	甲類 地盤	乙類 地盤	丙類 地盤	甲類 地盤	乙類 地盤	丙類 地盤	甲類 地盤	乙類 地盤	丙類 地盤
不超逾 15 米	66.6	75	80	3.3	3.75	4.0	100	100	100	5	5	5
15 米以上但不超逾 18 米	60	67	72	3.6	4.0	4.3	97.5	97.5	97.5	5.8	5.8	5.8
18 米以上但不超逾 21 米	56	62	67	3.9	4.3	4.7	95	95	95	6.7	6.7	6.7
21 米以上但不超逾 24 米	52	58	63	4.2	4.6	5.0	92	92	92	7.4	7.4	7.4
24 米以上但不超逾 27 米	49	55	59	4.4	4.9	5.3	89	90	90	8.0	8.1	8.1
27 米以上但不超逾 30 米	46	52	55	4.6	5.2	5.5	85	87	88	8.5	8.7	8.8
30 米以上但不超逾 36 米	42	47.5	50	5.0	5.7	6.0	80	82.5	85	9.5	9.9	10.2
36 米以上但不超逾 43 米	39	44	47	5.4	6.1	6.5	75	77.5	80	10.5	10.8	11.2
43 米以上但不超逾 49 米	37	41	44	5.9	6.5	7.0	69	72.5	75	11.0	11.6	12.0
49 米以上但不超逾 55 米	35	39	42	6.3	7.0	7.5	64	67.5	70	11.5	12.1	12.6
55 米以上但不超逾 61 米	34	38	41	6.8	7.6	8.0	60	62.5	65	12.2	12.5	13.0
61 米以上	33.33	37.5	40	8.0	9.0	10.0	60	62.5	65	15	15	15