

香港測量師學會建築測量組
記者會

住宅分間單位
「劏房」

二〇一一年六月廿一日





劏房危機

1. 防火、逃生及消防安全
 - 走火逃生通道不合標準
 - 阻塞甚或封閉原有走火通道
 - 欠缺防火分隔
 - 防火門
 - 耐火間牆
 - 走火逃生指示不足
 - 欠緊急逃生照明燈





劏房危機

2. 環境衛生

- 欠缺或不達標之通風窗戶
- 「黑房」
- 新建廚房廁所之渠管亂駁
- 廁所防水工程欠妥引致長期滲水，產生滋擾，長遠亦影響樓宇結構安全



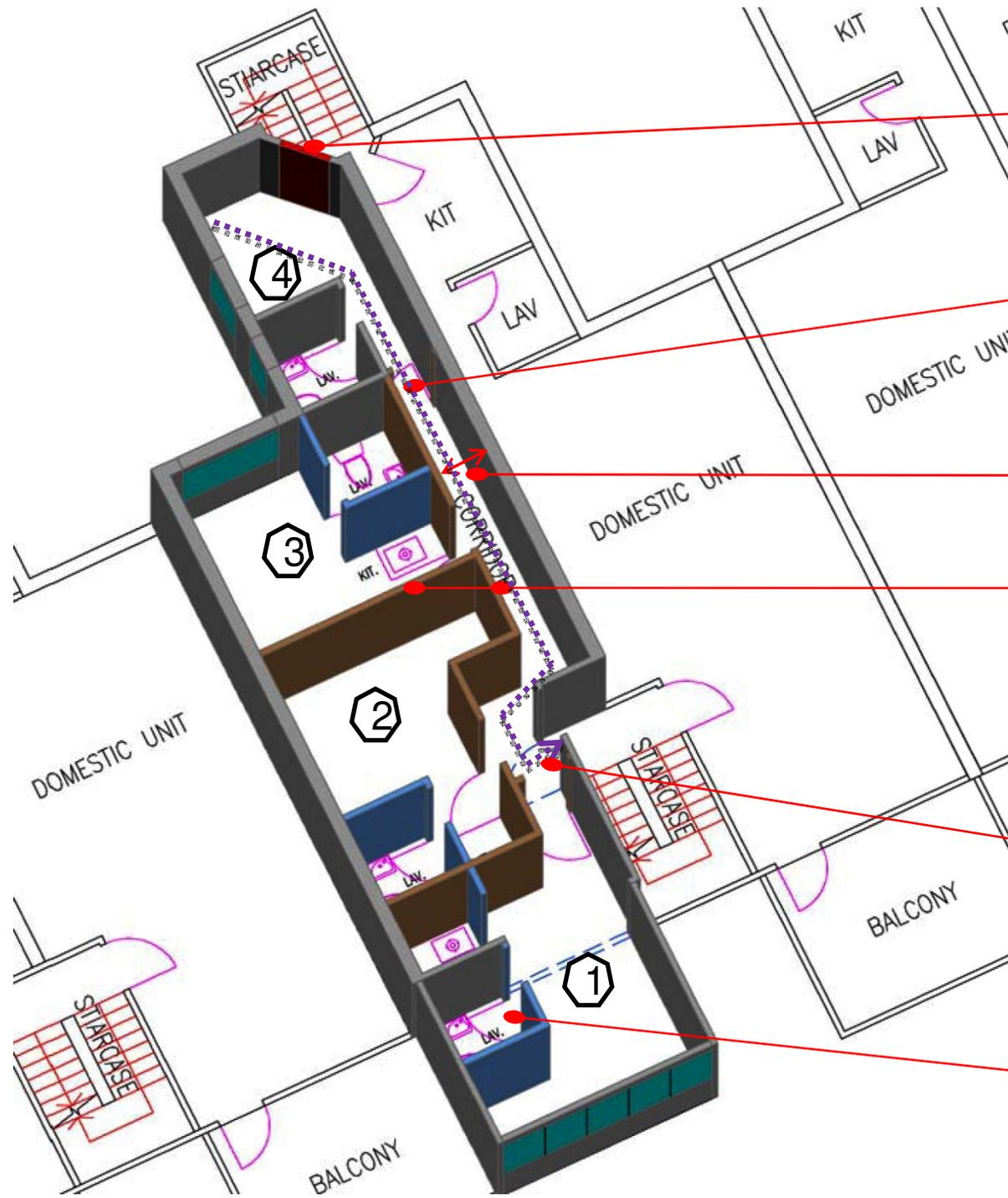


劊房危機

3. 結構安全

- 過多新建實芯牆可能令負載超越原有設計限制
- 大量填高地台亦可增加負載
- 大部份所見個案，對總體結構安全性並不構成明顯及嚴重影響





後梯不應封閉

單位門須防火

走廊闊度不少於
1050mm

單位間牆須防火

逃生路徑不應超過
18m

露台不可設置廁所



分間單位延伸之維修及管理問題

- 走火通道阻塞
- 新加鐵閘阻塞通道
- 電器用電超越荷載，產生火警危機
- 過多電線及電錶安裝於公共逃生樓梯
- 分割業權「劏房」將會難於進行維修及改善工程
- 不合規例之劏房可能不受樓宇及家居保險之保障





「分間單位」是否豁免工程

如只涉及內部間隔的改動及渠管安裝，而沒有改動結構牆、柱、樑等大廈結構，可視為豁免工程



是否需要入則

劏房如為「豁免工程」，則不須事先入則申請，

但所有工程仍須按照「建築物條例」所訂之安全及衛生標準進行。





以「覆檢計劃」規管現有住宅「劏房」

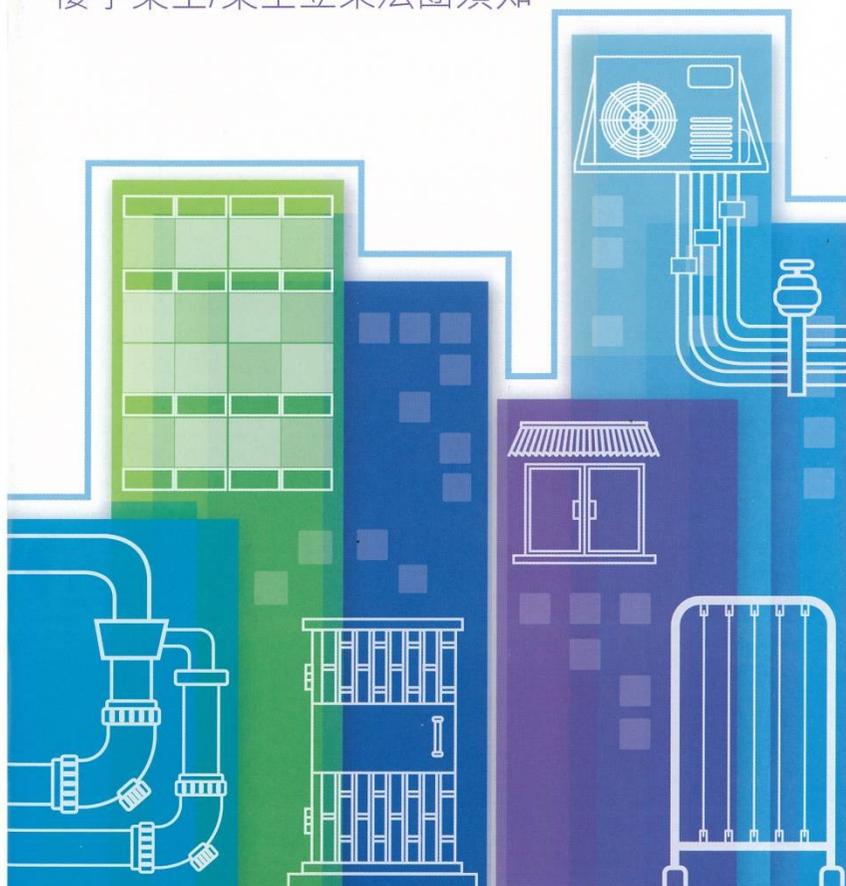
- 界定「劏房」定義
 - 建議：原有獨立住宅單位分間為兩個或以上獨立住宅單位
- 只利用「小型工程規例」監管個別工種並不能針對「劏房」問題





小型工程監管制度

樓宇業主/業主立案法團須知



小型工程種類	第I級別	第II級別	第III級別
豎設/ 改動/ 拆除/ 鞏固用於支承空調機、冷卻水塔及相關空氣管道的構築物	*	*	*
拆除建築物外牆的伸建物	—	*	*
豎設/ 改動/ 拆除/ 鞏固簷篷	*	*	*
拆除煙囪	*	*	—
豎設/ 修葺/ 改動/ 加建/ 拆除排水渠工程	*	*	*
豎設/ 改動/ 拆除/ 鞏固晾衣架	—	—	*
建造/ 改動與小型工程或指定豁免工程相關的擴展基腳	*	*	—
進行與小型工程或指定豁免工程相關的挖掘工程	*	*	—
豎設/ 改動/ 拆除實心圍牆及室外網欄	*	*	*
進行與安裝/ 改動/ 拆除載貨用升降機或樓梯升降機或升降平台相關的建築工程	*	—	—
豎設/ 改動/ 修葺/ 拆除圍牆或建築物入口之金屬閘	*	*	*
豎設/ 修葺/ 拆除於建築物內牆壁上以金屬暗銷及嵌固件固定的鑲板	*	*	—
改動/ 拆除/ 修葺/ 更換防護欄障	*	*	*
豎設/ 改動/ 拆除/ 更換招牌	*	*	*
開鑿/ 復原平板洞口	*	*	—
豎設/ 改動/ 拆除 用於支承太陽能熱水系統/ 光伏系統/ 天線/ 收發器/ 無線電通訊站相關的構築物	*	*	*
豎設/ 改動/ 拆除室內樓梯	*	—	*
修葺結構構件	*	*	—
更換/ 拆除玻璃強化聚酯水箱	—	*	—
建造/ 改動/ 修葺/ 拆除窗及玻璃外牆	—	*	*
豎設/ 改動/ 拆除/ 修葺非承重的鋼筋混凝土外牆或用磚建造的外牆	*	*	*
鋪設/ 修葺/ 拆除外牆批盪/ 外牆飾面磚/ 屋頂瓦片	—	*	—
豎設/ 修葺/ 拆除建築物外牆的覆蓋層	—	—	*
拆除違例構築物 (包括天台、平台、天井和後巷的違例構築物)	*	*	*

註：“*”號代表工程所涉及的相關級別小型工程項目。例如有關“簷篷”的小型工程可涵蓋第I、第II和第III級別的小型工程項目；“晾衣架”的只涵蓋第III級別的小型工程項目。有關小型工程種類詳情、每項小型工程的尺寸、位置和相關規格，請登入屋宇署網站 <http://www.bd.gov.hk> 查閱。



以「覆檢計劃」規管現有住宅「劏房」

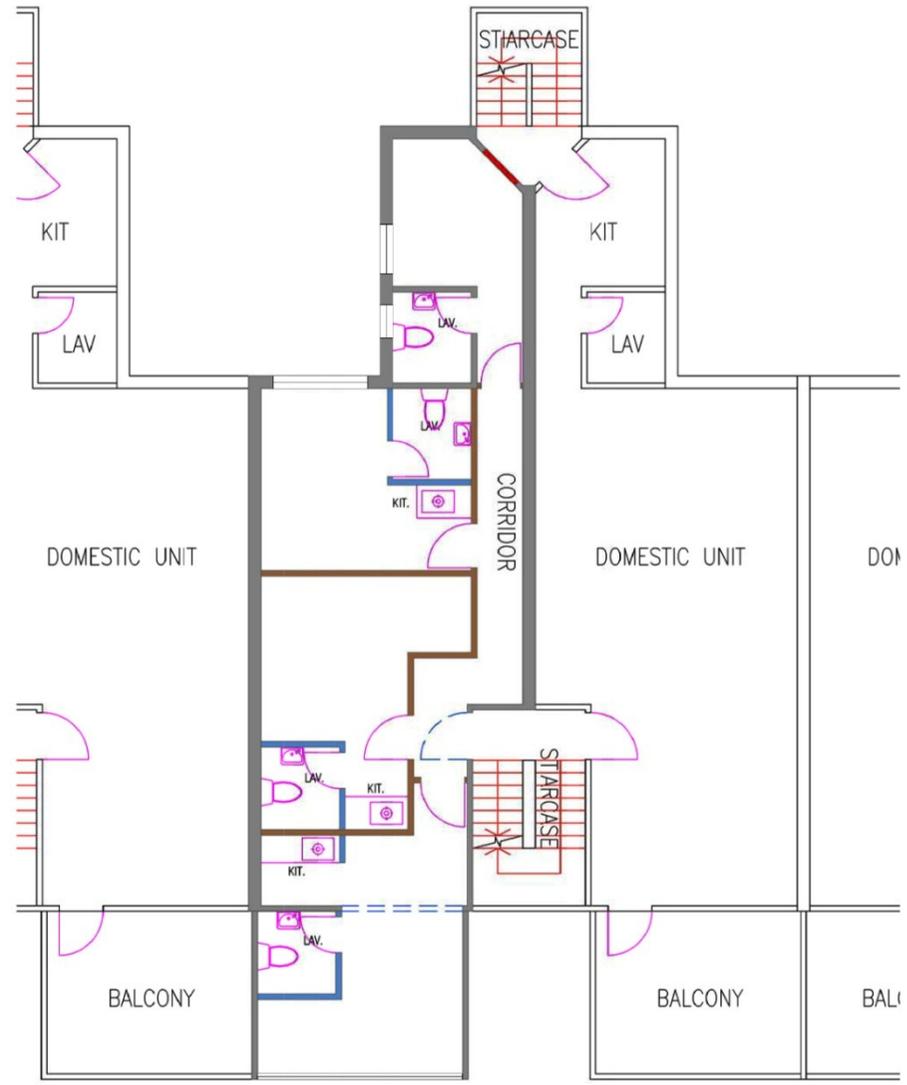
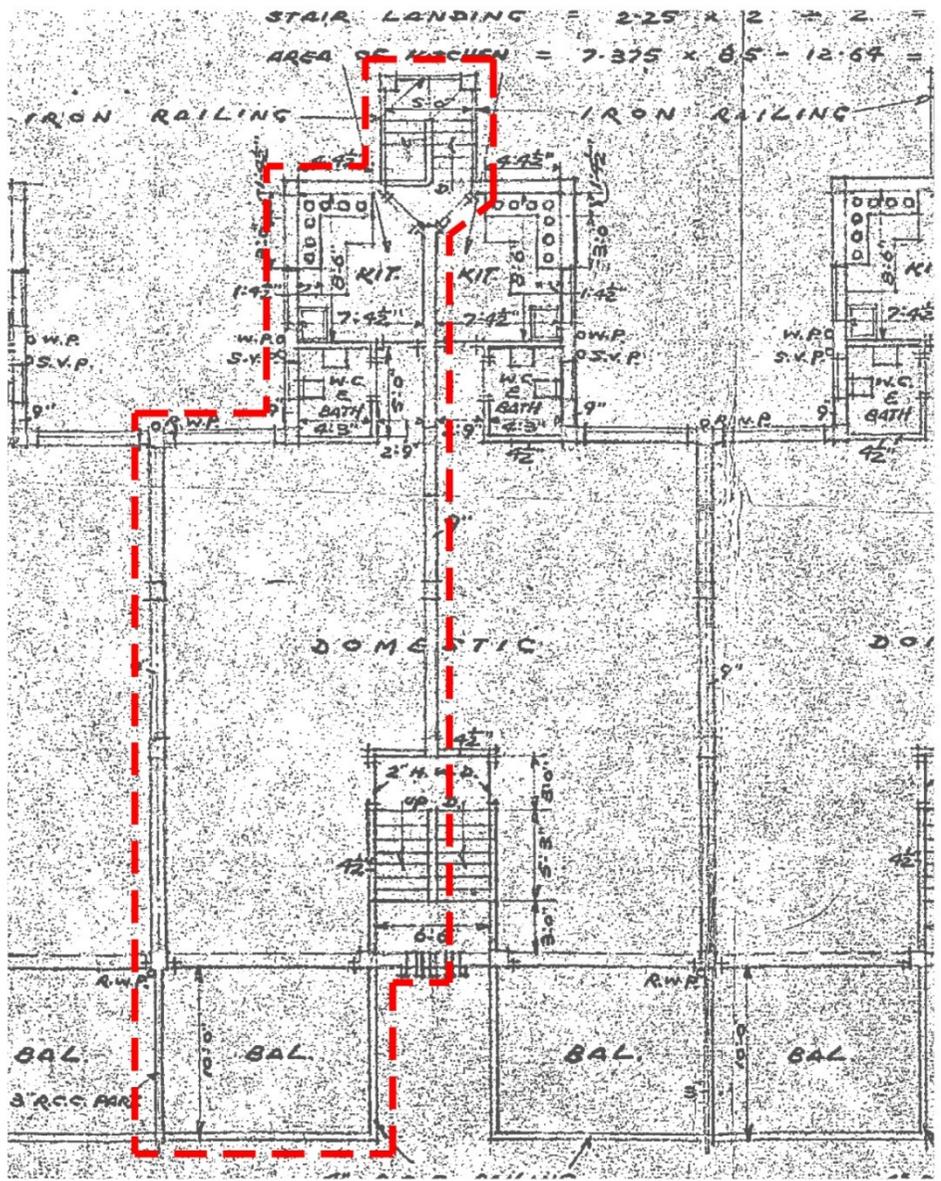
- 政府可考慮製定一套「覆檢制度」為現存的「劏房」進行評估及規管
- 要求新進行「劏房」以簡易程序入則審批，或以「第一類小型工程」的模式由「認可人士」一併監管整個「劏房」的設計及施工，以保證設計及施工質量符合法定要求。

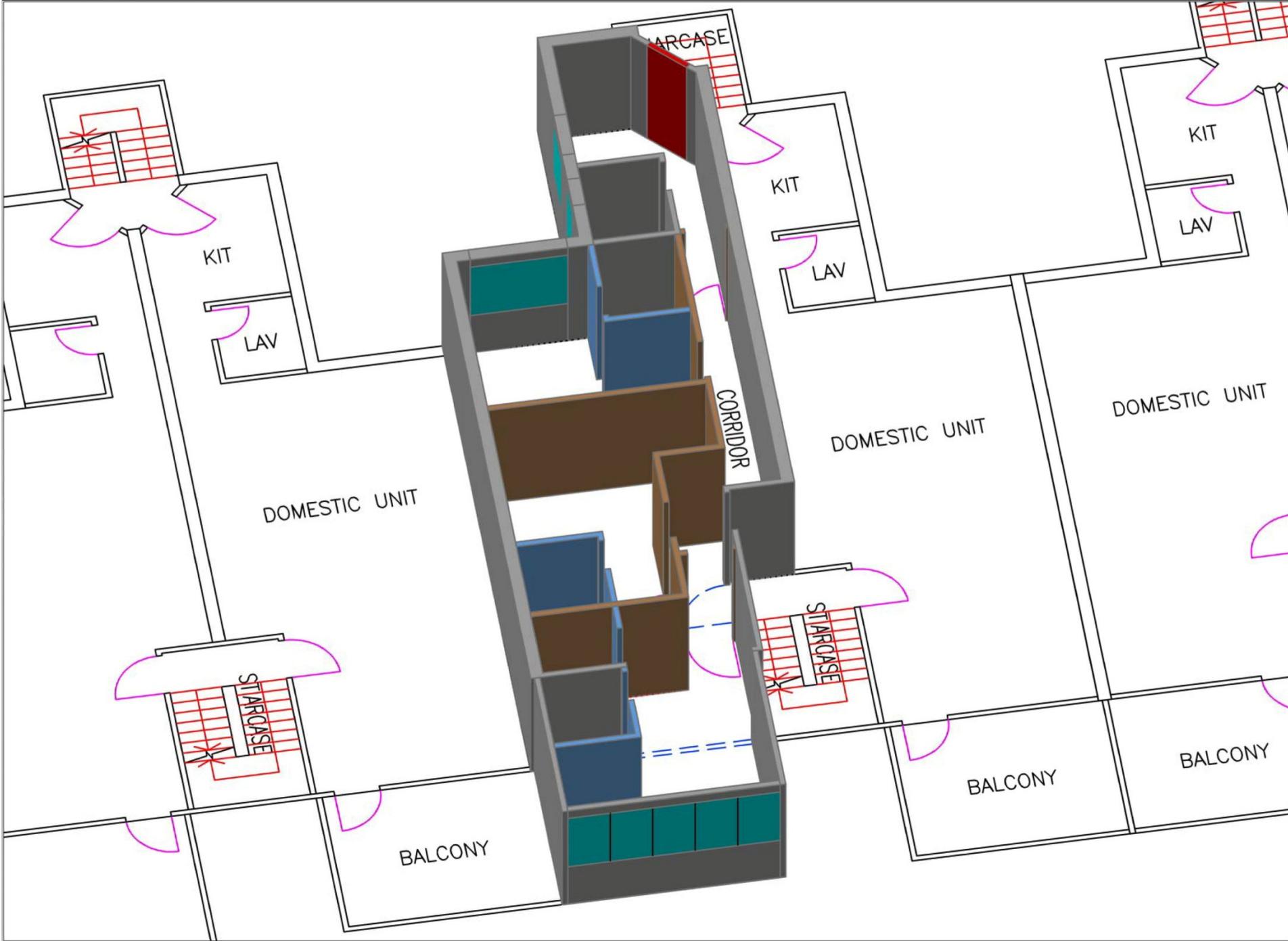


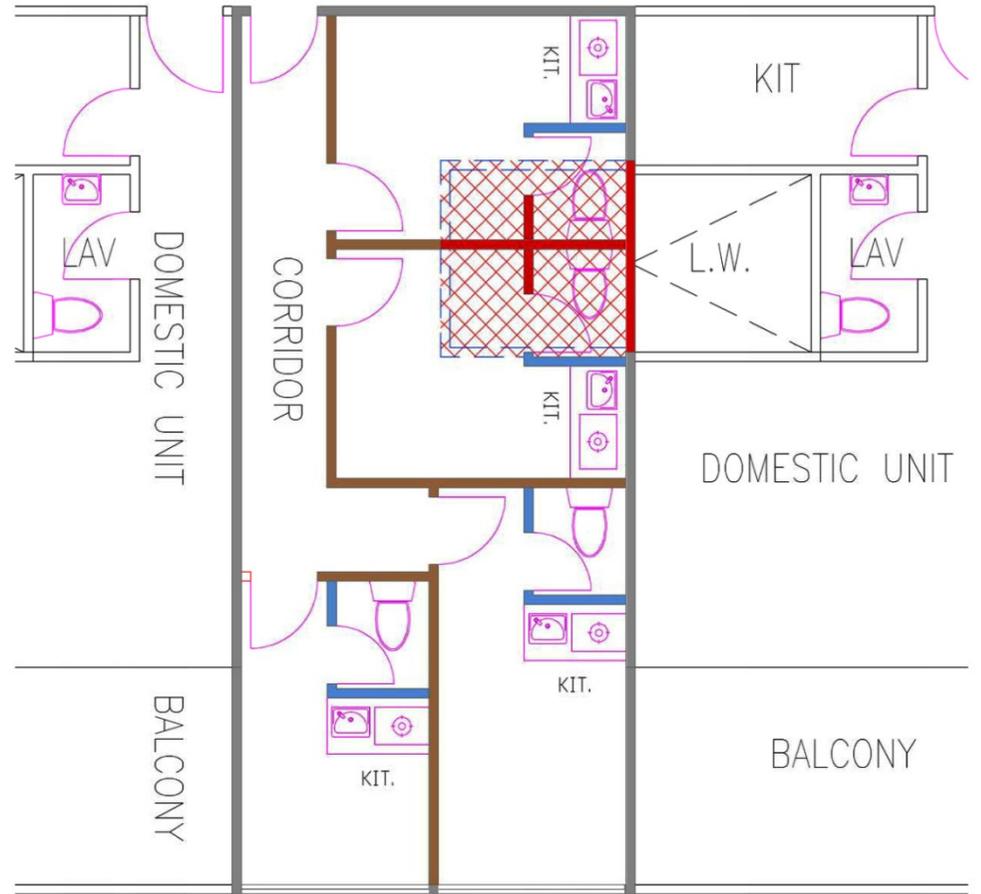
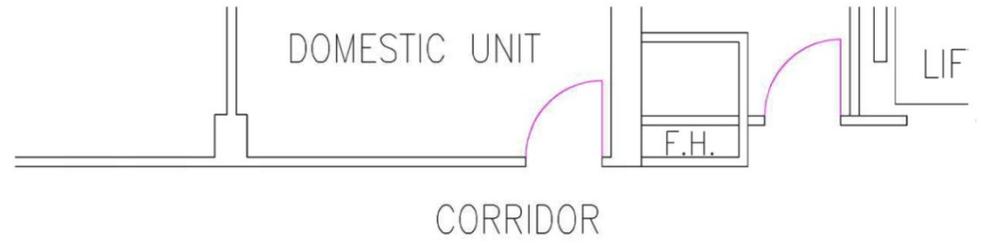
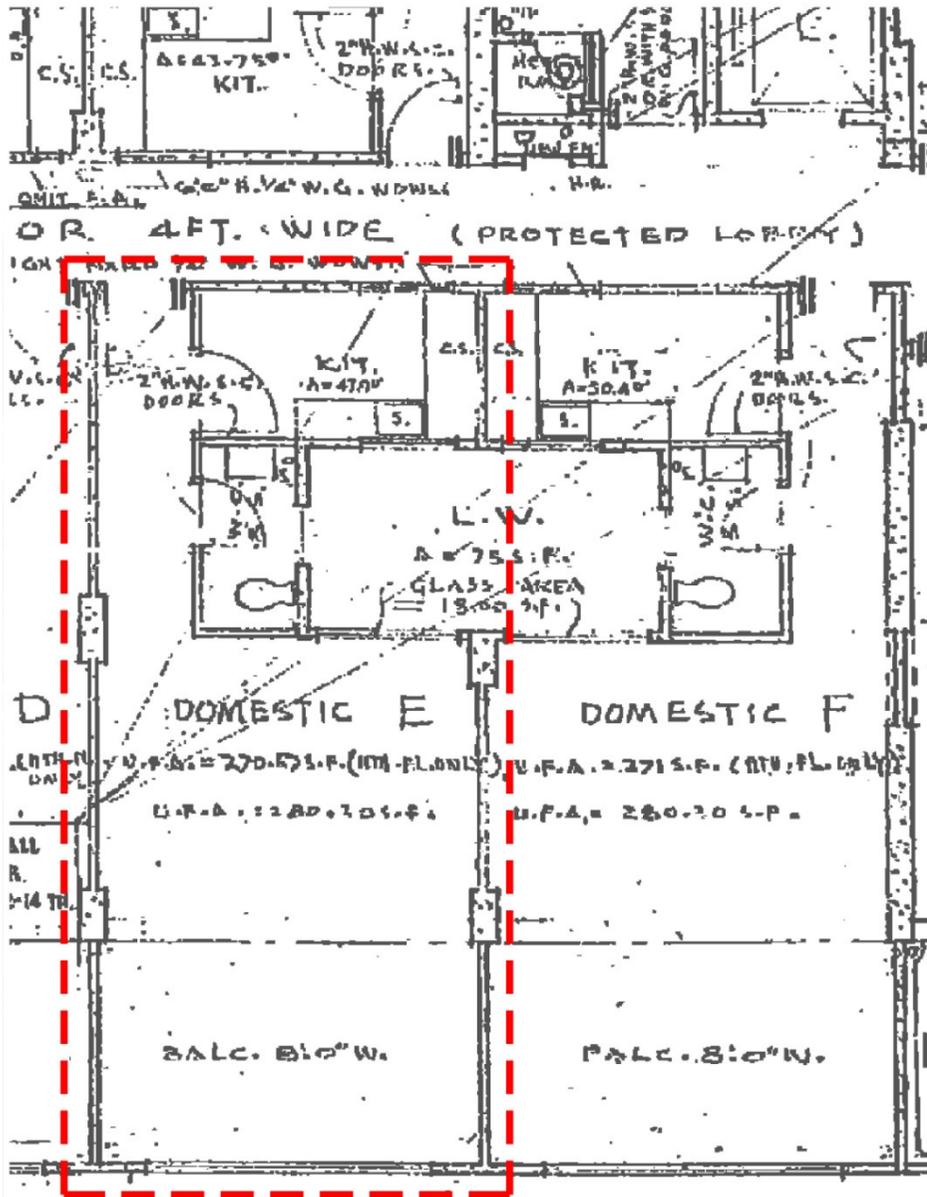
- 「劏房」逃生途徑（Mean of Escape，簡稱「MOE」）簡易檢查清單

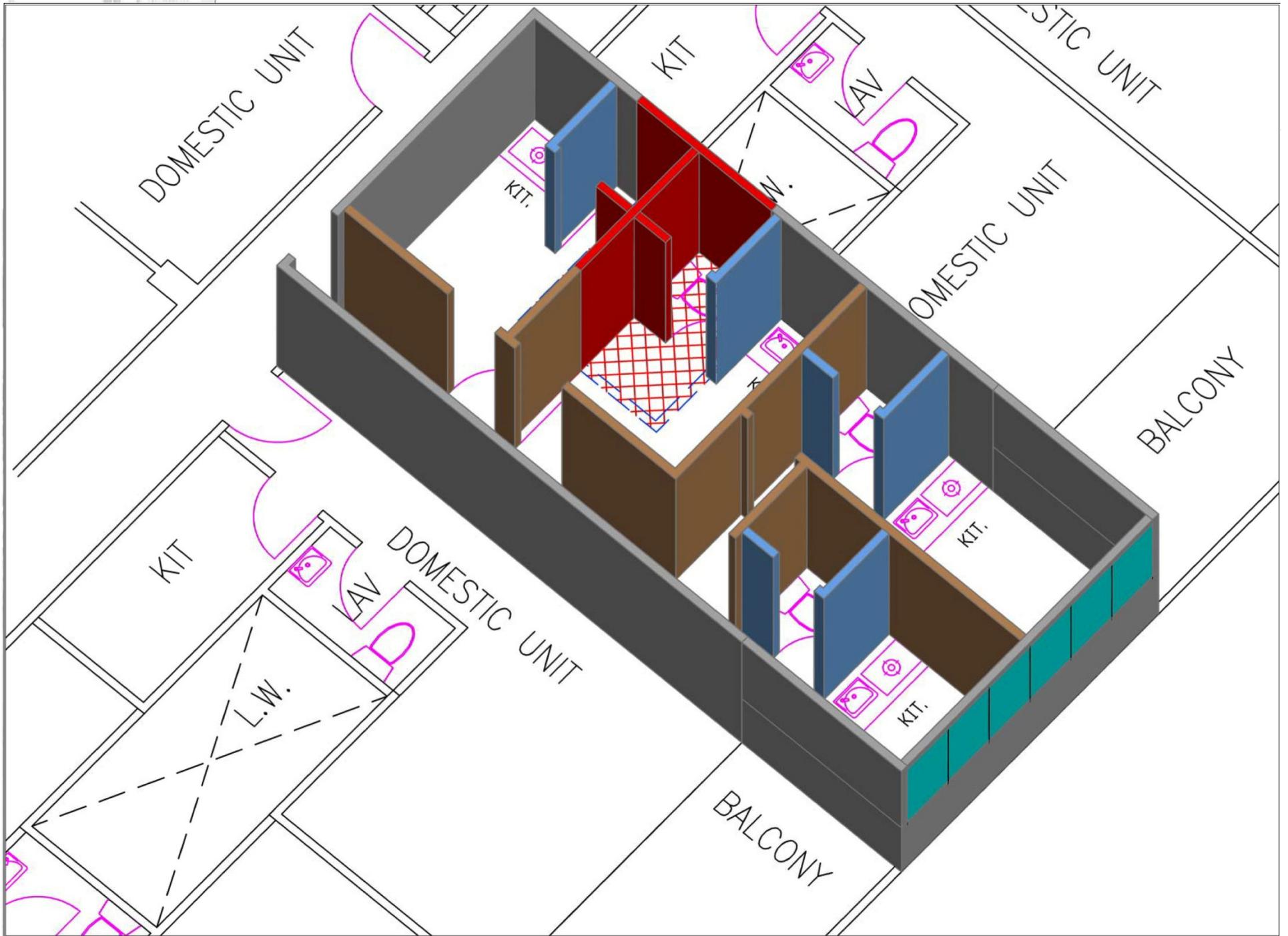
-
- 大廈是否有適當的抗火牆壁及門戶將逃生途徑與大廈其他部份分隔？
- 原有的其他逃生途徑是否仍然存在？
- 單位與逃生途徑之門戶距離是否少於18米？
- 若「劏房」內之間設有獨立於其他單位的走廊，該走廊的闊度是否足夠（通常不少於1,050毫米），並暢通無阻？
-
- 如上述任可一條問題的答案為「否」的話，有關「劏房」可視為未有提供安全的逃生途徑。本檢查清單只作參考用途，逃生通道或會因素影響而有所不同，例如：在一般情況下，6層或以上的大廈需要提供2條逃生樓梯。因此，個別大廈的情況，請尋求專業建築測量師的建議。

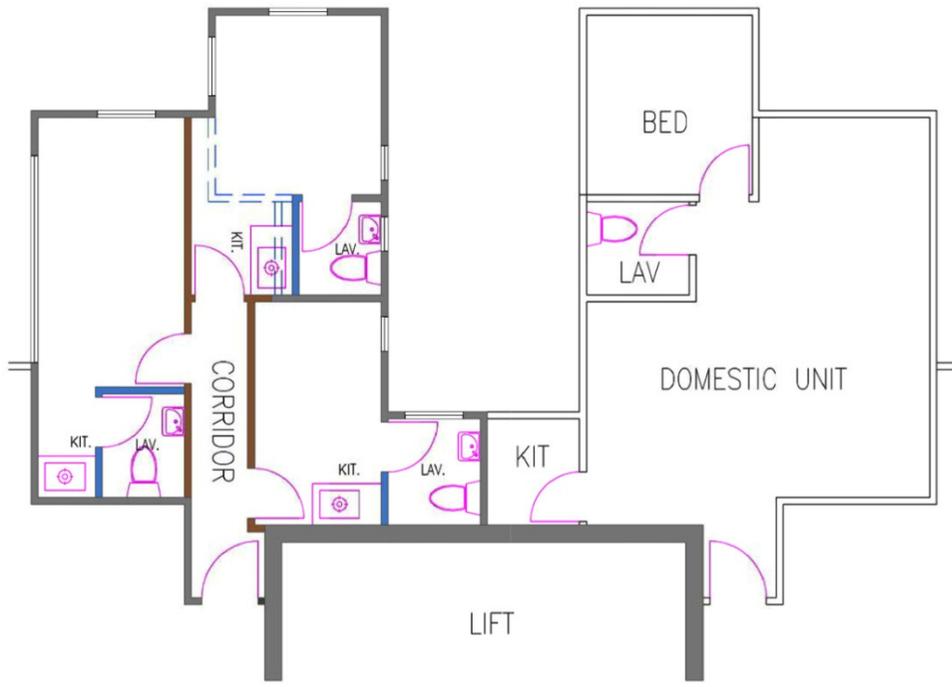
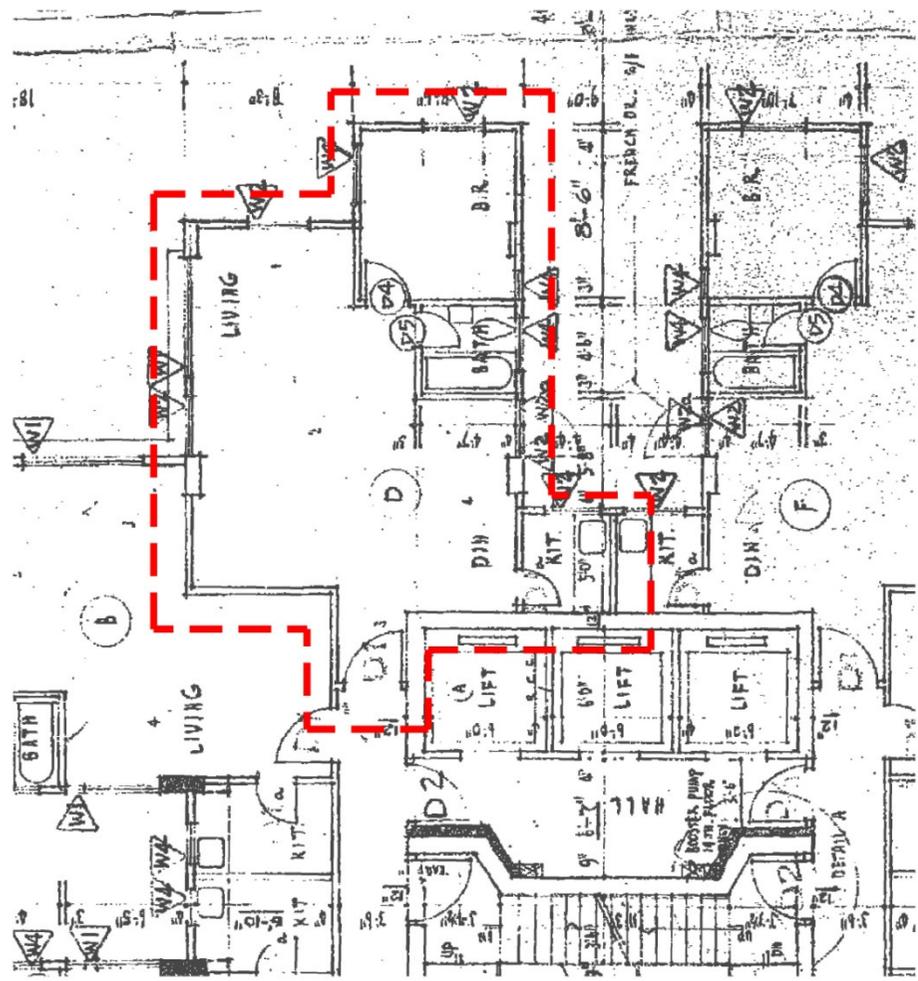


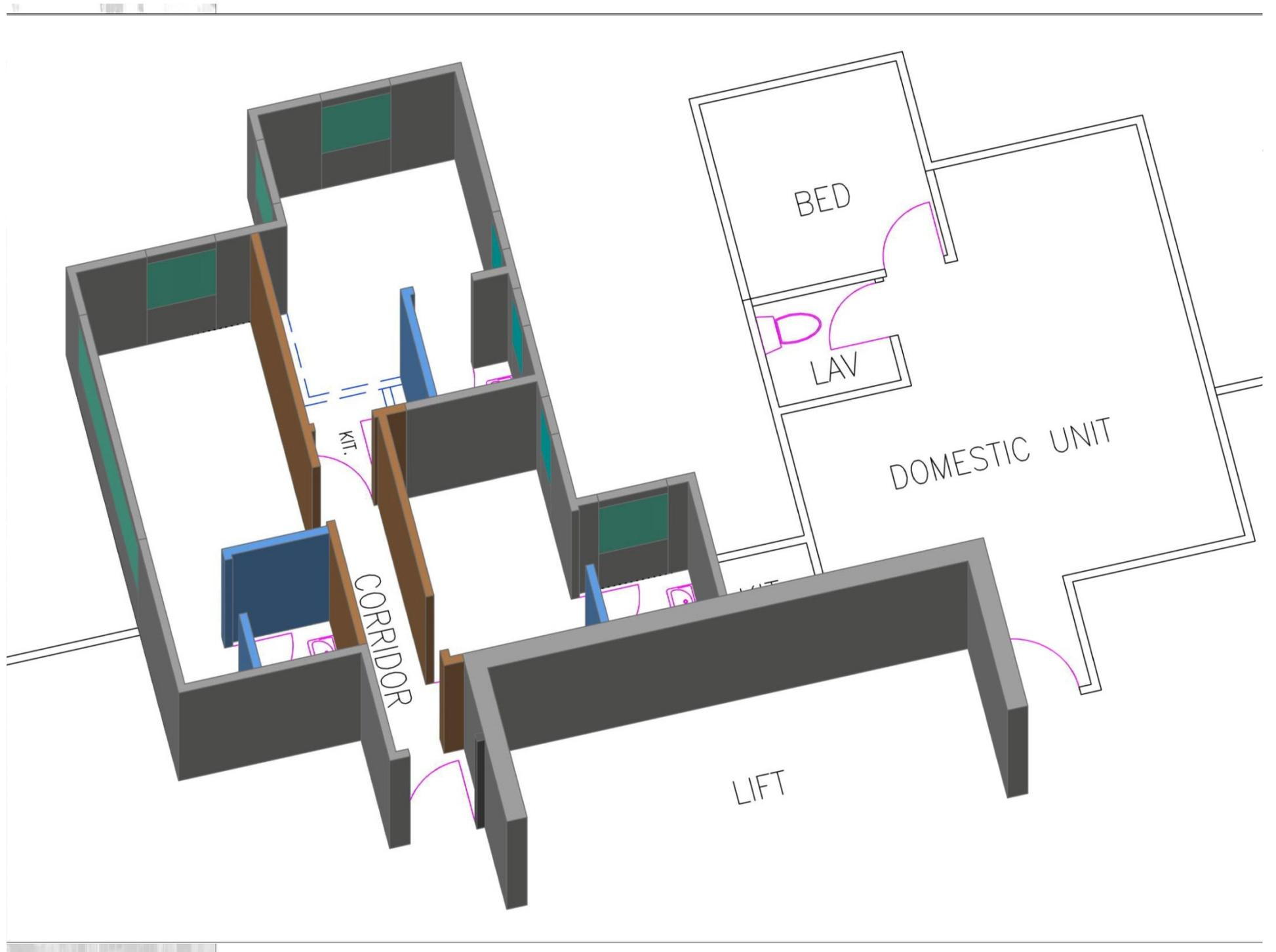














完

