

即時發放
2013年7月23日
〔只發中文稿〕

香港測量師學會建築測量組 中短期處理住宅「劏房」問題建議

住宅「劏房」問題在社會上已討論多時，雖然《建築物條例》修改後已將有關工程納入小型工程類別，唯對現存住宅「劏房」未有具體處理方法。由於住宅「劏房」問題涉及安全、樓宇管理及房屋供應等不同範疇的問題，香港測量師學會（下稱「學會」）對「劏房」的問題深表關注，學會在此重申對現存住宅「劏房」採取「一刀切」將之全面取締的做法並非最恰當的處理方法，在未能解決現時資助房屋短缺的問題前，此舉只會為社會帶來更嚴重的民生問題及引起市民大眾的不安。

由於大部分現存住宅「劏房」的設計和建造並未能符合《建築物條例》的要求，如「一刀切」要求業主將現存住宅「劏房」改造為完全符合《建築物條例》的「劏房」，在供應量及租金水平上又未必能應付基層市民住屋需要。在平衡安全及基層市民住屋需要的前提下，學會建議政府應對住宅「劏房」提供中短期特別政策：

1. 放寬對住宅「劏房」要求，制定獨立「標準」

以不影響安全為大前提下，適度放寬對住宅「劏房」在逃生途徑、採光、通風及排污的要求。學會就各範疇羅列了對現存及新建住宅「劏房」的『住宅「劏房」獨立「標準」建議』（見附件）。

2. 訂立覆檢制度，容許符合「標準」的現存住宅「劏房」暫存

在覆檢制度下，現存「劏房」的業主需於指定日期前向屋宇署作出申報並聘請「認可人士」對住宅「劏房」作全面評估，對未符合「標準」之住宅「劏房」根據附件建議在指定時間，如半年內進行改善工程，完成工程後，再遞交圖則予屋宇署記錄在案。未能完成改善工程的「劏房」便須立即取締。另外，業主需定時聘請「認可人士」對住宅「劏房」進行檢查以確保住宅「劏房」符合「標準」及維持良好狀況。

-續下頁-



THE HONG KONG INSTITUTE OF
SURVEYORS

香港測量師學會

3. 提供經濟誘因吸引業主租客，加快加重執法取締違規「劏房」

學會建議政府應雙管齊下，一方面對「劏房」業主提供「一次性」改善住宅「劏房」工程補助金吸引業主參與覆檢制度，並對遷居符合「標準」的「劏房」租客提供補助，例如搬遷補助金、入住由認可的社福團體營運的符合「標準」的「劏房」時獲生活津貼等。另一方面，學會建議政府應定下實際可行的目標，參考當年處理外牆附建物的安排，於中短期特別政策結束前逐步淘汰違規「劏房」，並對申報參與覆檢制度設下限期，阻止「劏房」問題惡化。

近年單身人士住屋需要增加，衍生「棺材房」問題。「棺材房」有別於「劏房」，房間沒有獨立廁所廚房設備，但安全及衛生問題卻更使人擔心，學會會就此課題及單身人士宿舍的建造，另作深入探討並另行發佈。

— 完 —

關於香港測量師學會

香港測量師學會是香港唯一的測量專業組織，成立於1984年，截至2013年6月3日，會員人數達8,414人，其中專業會員佔5,764。學會的工作主要是制訂專業服務的標準，包括制訂專業守則、釐訂加入專業測量師行列的要求，並鼓勵會員透過持續專業進修以增進專業技能。

學會在政府訂定政策方面擔當重要的諮詢角色，並十分關注影響測量專業的事務。我們曾向政府提供的意見包括樓宇僭建問題、樓宇安全運動、物業管理問題、城市規劃及發展策略、建築質素和房屋問題，並就樓宇面積的度量標準發出指引。

詳情請瀏覽學會網頁：<http://www.hkis.org.hk>

傳媒查詢，請聯絡：

香港測量師學會

傳訊經理

譚詠欣

電話：+852 2526 3679

傳真：+852 2868 4612

電郵：media@hkis.org.hk

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室

Room 1205, 12/F Wing On Centre, 111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong

Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612 E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk



附件

【現存及新建住宅「劏房」獨立「標準」建議】

樓宇類別

1. 此獨立「標準」建議只適用於住宅或綜合樓宇中的住宅部份，其他類型的樓宇並不可改造為「劏房」。

火警逃生途徑（見圖一及圖二）

1. 如保留原有單位的大門，現存劏房的共用走廊淨闊度須不少於 750 毫米（如總人數少於 30 人）或 850 毫米（如總人數超過 30 人）
2. 如原有單位的大門不作保留，現存劏房的共用走廊淨闊度須不少於 900 毫米
3. 不論是否保留原有單位的大門和總人數，新建劏房的共用走廊淨闊度須不少於 900 毫米
4. 個別劏房的門淨闊度須不少於 700 毫米
5. 不論是否保留或新設原單位的大門，其淨闊度須不少於 850 毫米
6. 劏房位置不能堵塞通往走火樓梯的逃生途徑
7. 所有住宅劏房均不能阻塞公用逃生途徑

耐火結構（見圖一及圖二）

1. 共用走廊分隔牆須具有最少一小時耐火時效
2. 劏房與劏房間的分隔牆須具有最少半小時耐火時效（現存劏房）或一小時耐火時效（新建劏房）
3. 如現存分隔牆本身並無耐火功能，可以考慮重建一幅有足夠耐火時效的分隔牆，或於現存分隔牆兩邊表面加裝有足夠耐火時效的防火板
4. 「劏房」大門須具有最少一小時耐火時效及自動門鼓
5. 原單位大門須具有最少一小時耐火時效及自動門鼓
6. 放置/安裝於共用走廊內的非緊急裝置如電錶、燈喉等，須由具有耐火時效不少於一小時的防火板圍封。

開放式廚房

1. 開放式廚房只容許以電磁爐煮食
2. 須加裝消防裝置及設備如下：
 - 感煙式探測器
 - 聲響／視像火警警報系統
 - 2 公斤乾粉劑滅火筒



3. 廚房與浴室須具有適當分隔
4. 業主須每年一次安排合資格人士為上述消防裝置作例行檢查及維修，並發出證明書。

通風及照明

1. 就現存劏房而言，居住房間的可開啟窗戶面積最少為 0.8 平方米(闊度最少為 400 毫米)，該窗戶須要面對無遮擋的空間（見圖一及圖二）。如屬新建劏房，則居住房間的開啟窗戶面積最少面積為該房間面積的十六分之一，而該窗戶須面對無遮蓋擋的空間。
2. 如窗戶底部在離開地面少於 1.1 米高開啟，必須要加裝安全柵，柵與柵之間的尺寸不可多於 100 毫米（見圖三）
3. 廁所/浴室須具有直徑最少為 150 毫米的抽氣扇，並將廢氣排放往無幅蓋空間

排水系統

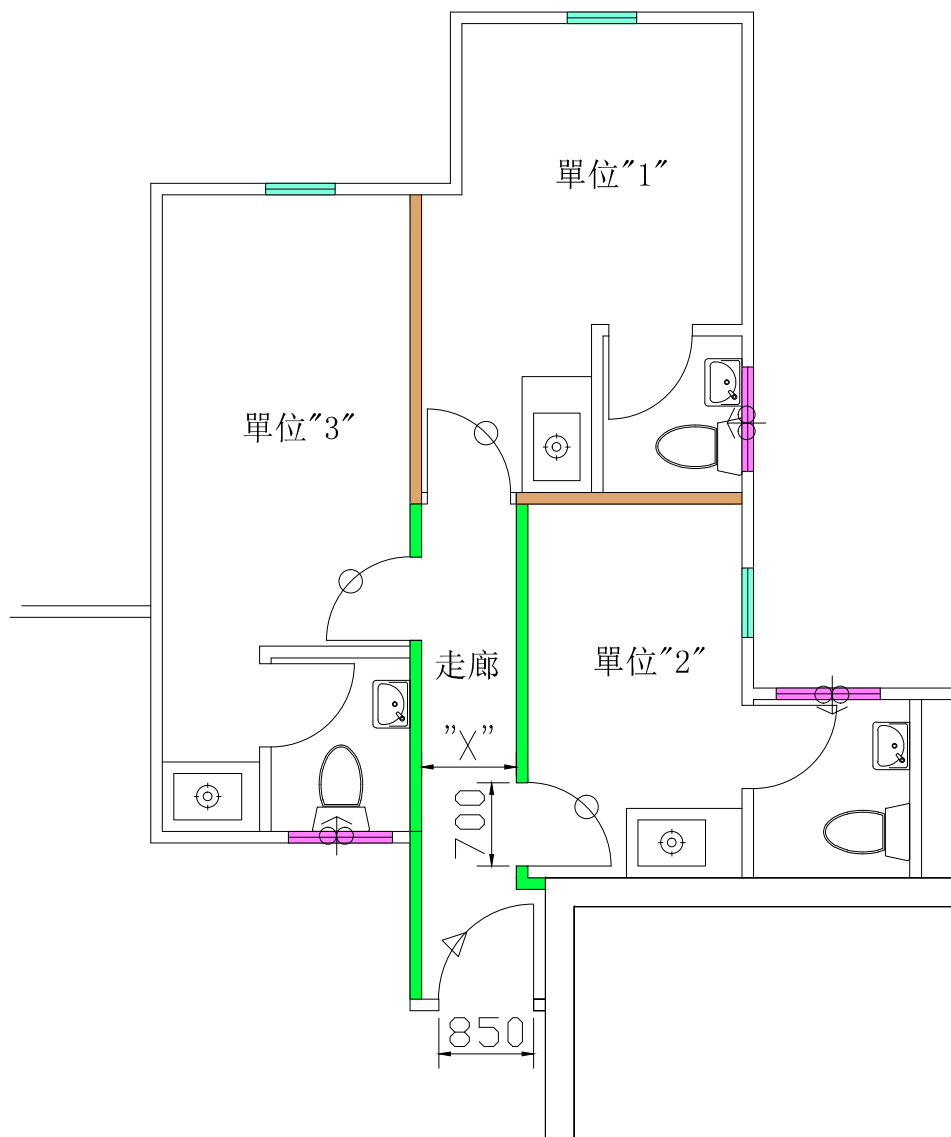
1. 廁所/浴室地面及牆身（離地面 1.8 米高）須做防水
2. 接駁鑄盆的去水渠須設有反虹吸氣閥 (Anti-syphonage) 的接模型隔氣彎管 (Bottle-trap)（見圖四）
3. 接駁地台去水／企缸去水的廢水渠須設有外露的反虹吸氣閥(Anti-syphonage) 的 U 型隔氣彎管 (U-trap)（見圖五）
4. 個別劏房的廢水喉管直徑須不少於 50 毫米，便溺污水喉管直徑須不少於 80 毫米
5. 接駁多於一間劏房的共用廢水喉管直徑須不少於 80 毫米，便溺污水喉管直徑須不少於 100 毫米
6. 便溺污水喉須設有通風管接駁到大廈的主通風管
7. 排水喉管的配件包括隔氣、彎管、接駁件和清理孔等必須外露或加設活動檢查生口







分隔牆及加厚地台的用料設計

1. 認可人仕須就現存劏房的分隔牆及加厚地台提供樓宇負重的專業意見
2. 如加厚地台內藏去水渠管，必須於地台底部加設防水膜或其他合適的防水措施
3. 新建劏房的分隔牆及加厚地台須根據小型工程監管制度下設計

圖一

(現存劏房)

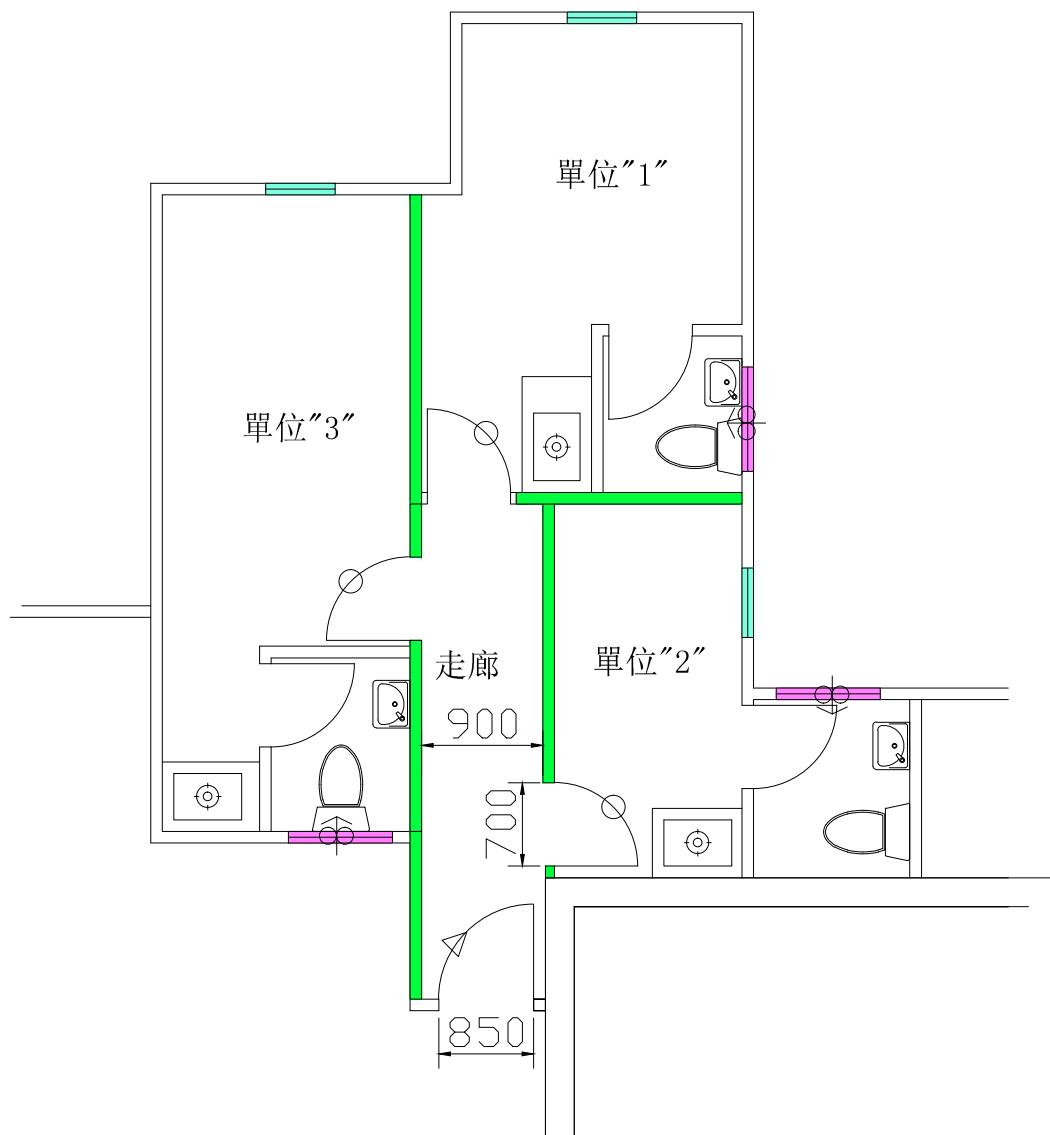







-  共用走廊分隔牆須具有最少一小時耐火時效
-  劏房與劏房間的分隔牆須具有最少半小時耐火時效
-  居住房間的可開啟窗戶面積最少為0.8平方米(闊度最少為400毫米), 該窗戶須要面對無遮擋的空間。
-  廁所/浴室須具有直徑最少為150毫米的抽氣扇, 該抽氣扇須要面對無遮擋的空間
-  分間單位的出口門淨闊度須不少於700毫米, 須具有最少一小時耐火時效及設有自動關閉裝置
-  單位最後的出口門淨闊度須不少於850毫米, 須具有最少一小時耐火時效及設有自動關閉裝置

"X"走廊淨闊度	
<30P	750mm
>30P	850mm
不保留單位大門	900mm

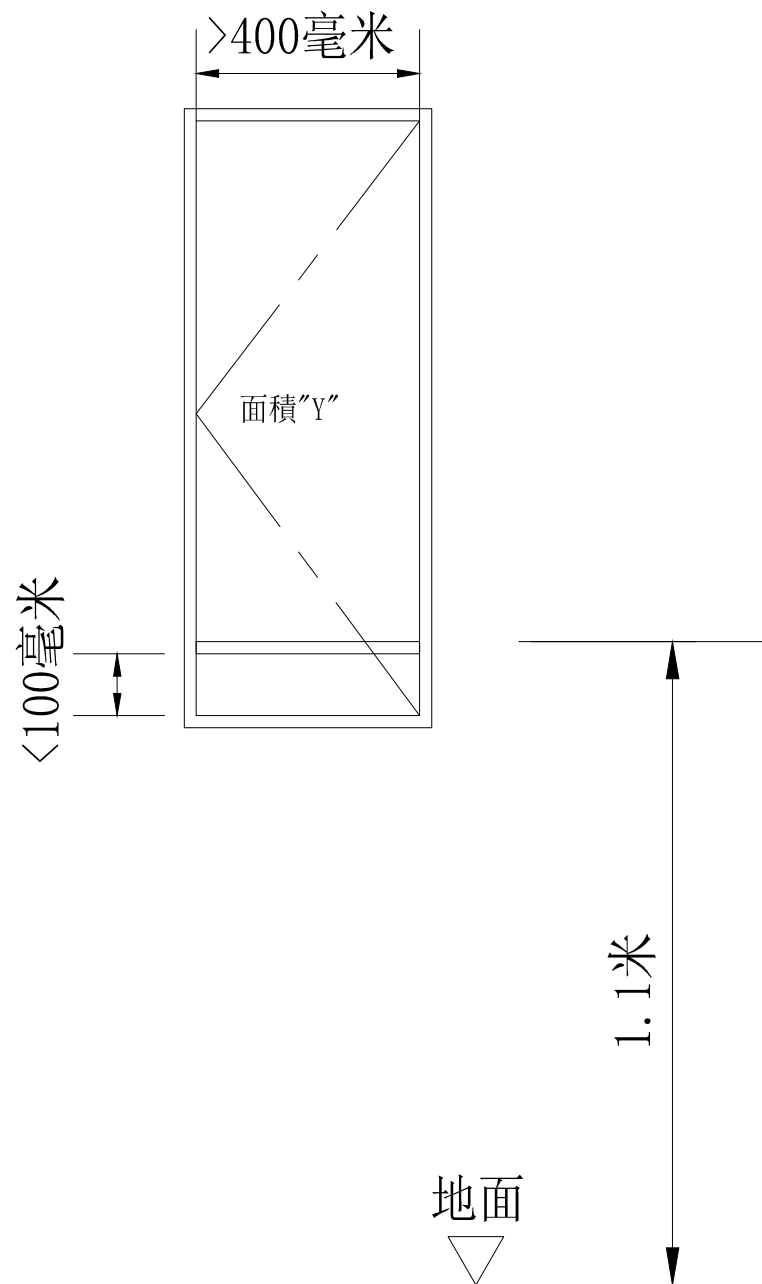
圖二

(新建劏房)



-  分間單位的共用走廊淨闊度須不少於900毫米, 共用走廊分隔牆及劏房與劏房間的分隔牆須具有最少一小時耐火時效
-  居住房間的開啟窗戶面積最少面積為該房間面積的十六分之一, 而該窗戶須面對無遮蓋擋的空間
-  廁所/浴室須具有直徑最少為150毫米的抽氣扇, 該抽氣扇須要面對無遮擋的空間
-  分間單位的出口門淨闊度須不少於700毫米, 須具有最少一小時耐火時效及設有自動關閉裝置
-  單位最後的出口門淨闊度須不少於850毫米, 須具有最少一小時耐火時效及設有自動關閉裝置

圖三



1. 居住房間的可開啟窗戶須面對無遮蓋擋的空間
2. 如窗戶底部在離地面少於1.1米開啟，須要加裝安全柵，柵與柵之間的尺寸不可多於100毫米
3. 居住房間的可開啟窗戶面積“Y”：

現存劏房	不少於0.8平方米
新建劏房	不少於房間面積十六分之一



反虹吸氣閥的接模型隔氣彎管



反虹吸氣閥的隔氣彎管