

新聞稿 即時發放  
2017年7月12日 (只發中文稿)

## **香港測量師學會建築測量組 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，香港測量師學會（下稱「學會」）對「劏房」問題一直深表關注，早於2013年7月已就應對住宅「劏房」問題舉行記者發布會並向政府提供中短期的建議。新任運輸及房屋局局長陳帆日前提出資助非政府組織租用唐樓，改裝成較理想的「合法劏房」，以約市價一半的成本價租予輪候公屋家庭。學會歡迎政府研究推出短期措施，如「合法劏房」概念，以紓緩社會對房屋需求的壓力。學會認為措施需平衡多項條件，除需注意在安全、衛生等方面的規定，亦要考慮租金水平、資金投入等因素。

在平衡安全及基層市民住屋需要的前提下，學會重申政府應對住宅「劏房」提供特別政策：

### **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」獨立「標準」建議（見附件）。

### **2. 促使現有「劏房」提升標準**

因應獨立「標準」的制定，現有「劏房」必須根據既定要求改裝，以改善居住環境及提升安全水平。政府當局亦應加強執法，取締有安全及衛生問題的「劏房」。

— 完 —

附件：【現存及新建住宅「劏房」獨立「標準」建議】

#### **關於香港測量師學會**

香港測量師學會是香港唯一依法例而設立的測量專業組織，成立於1984年，截至2017年5月29日，會員人數達9,552人，其中專業會員佔6,364人。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，培訓及考核專業資格，透過持續專業進修以增進會員專業技能。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，並就樓宇面積的量度標準發出指引。

詳情請瀏覽官方網頁：<http://www.hkis.org.hk>

Facebook 專頁：<https://www.facebook.com/hkisofficial>

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](mailto:media@hkis.org.hk)

#### **總辦事處 Head Office**

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](mailto:info@hkis.org.hk) Web Site: [www.hkis.org.hk](http://www.hkis.org.hk)

#### **北京辦事處 Beijing Office**

中國北京市海澱區高梁橋斜街59號院1號樓  
中坤大廈6層616室 (郵編：100044)  
Room 616, 6/F, Zhongkun Plaza, No.59 Gaoliangqiao Xiejie,  
No.1 yard, Haidian District, Beijing, China, 100044  
Telephone: 86 (10) 8219 1069 Facsimile: 86 (10) 8219 1050  
E-mail: [info-bjo@hkis.org.hk](mailto:info-bjo@hkis.org.hk) Web Site: [www.hkis.org.hk](http://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



THE HONG KONG INSTITUTE OF  
**SURVEYORS**

香港測量師學會

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

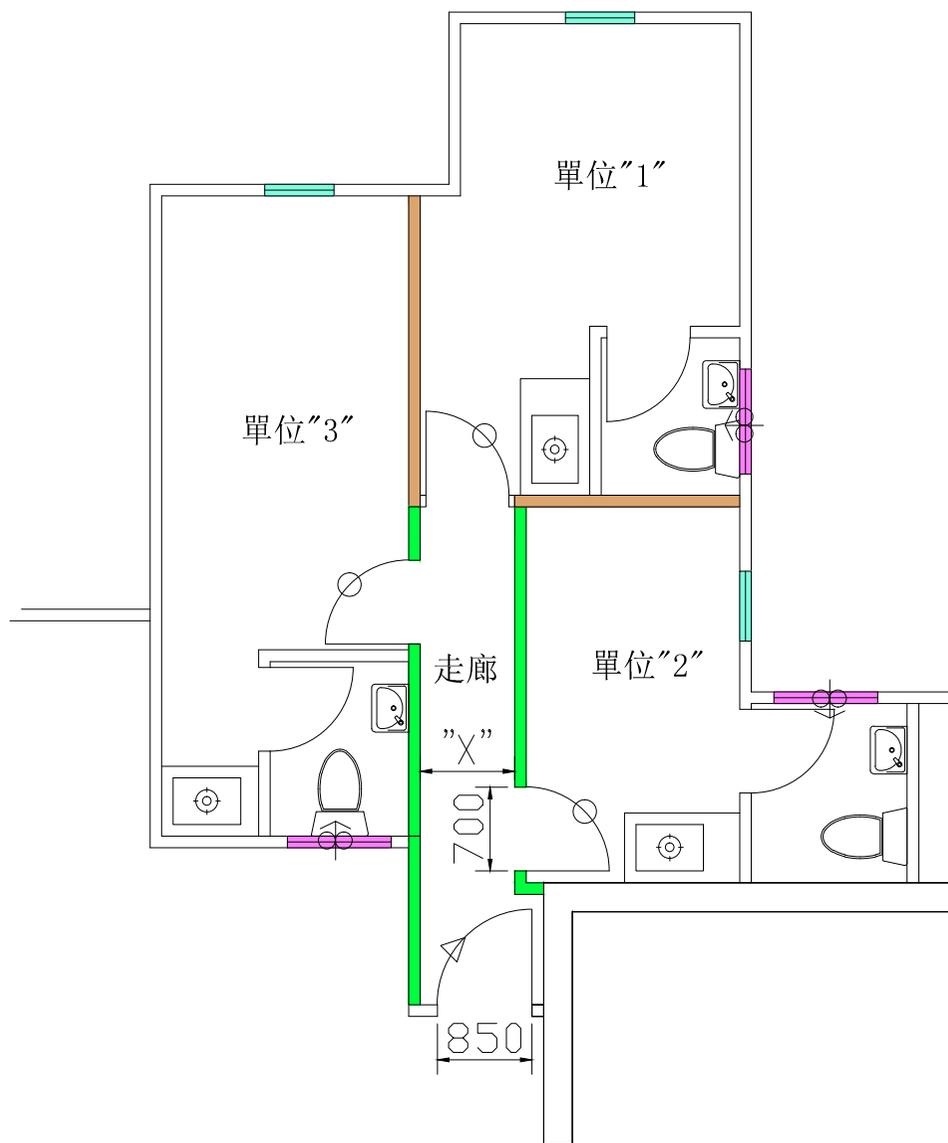
香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室

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

# 圖一

(現存劏房)

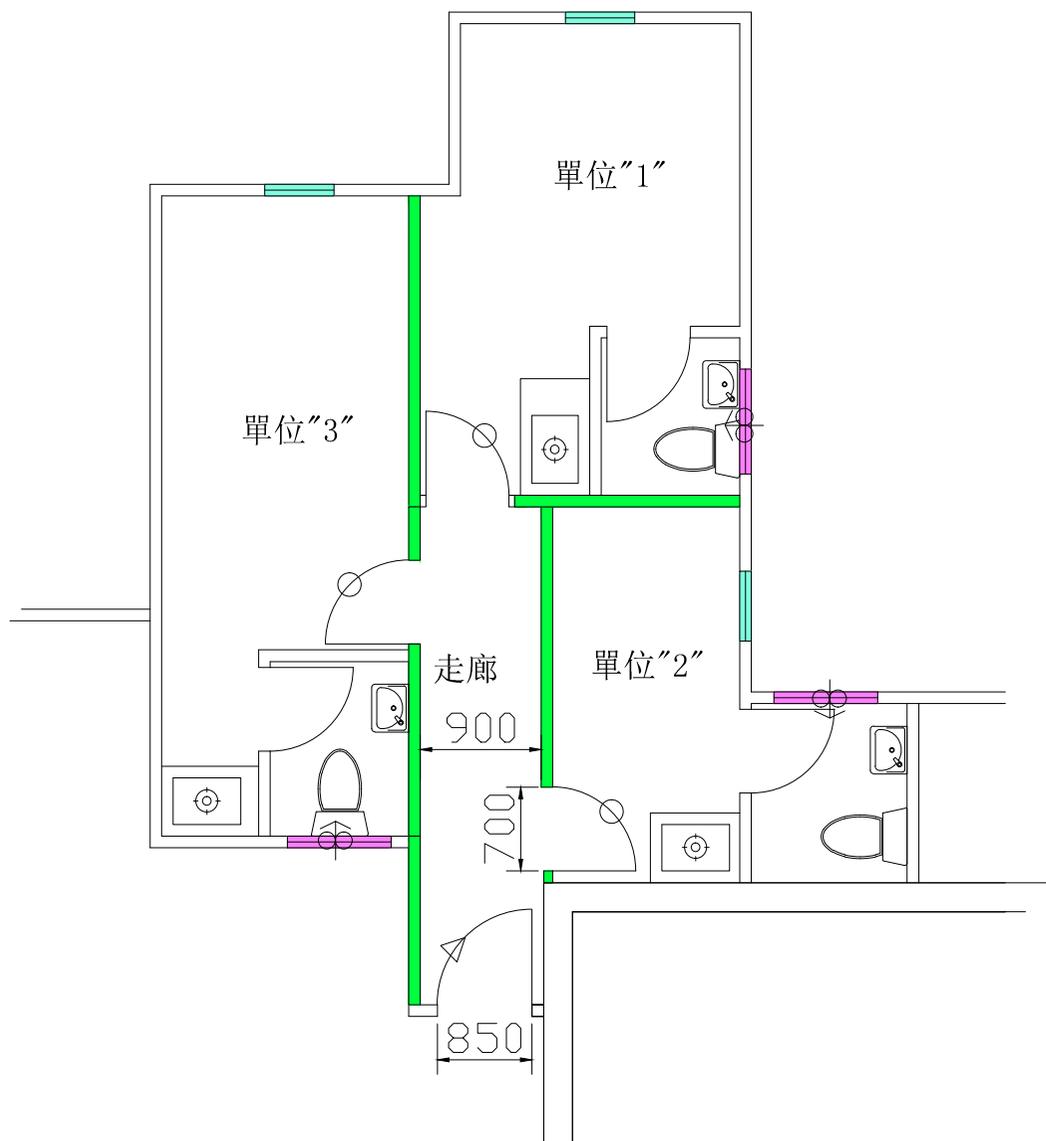


-  共用走廊分隔牆須具有最少一小時耐火時效
-  劏房與劏房間的分隔牆須具有最少半小時耐火時效
-  居住房間的可開啟窗戶面積最少為0.8平方米(闊度最少為400毫米), 該窗戶須要面對無遮擋的空間。
-  廁所/浴室須具有直徑最少為150毫米的抽氣扇, 該抽氣扇須要面對無遮擋的空間
-  分間單位的出口門淨闊度須不少於700毫米, 須具有最少一小時耐火時效及設有自動關閉裝置
-  單位最後的出口門淨闊度須不少於850毫米, 須具有最少一小時耐火時效及設有自動關閉裝置

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

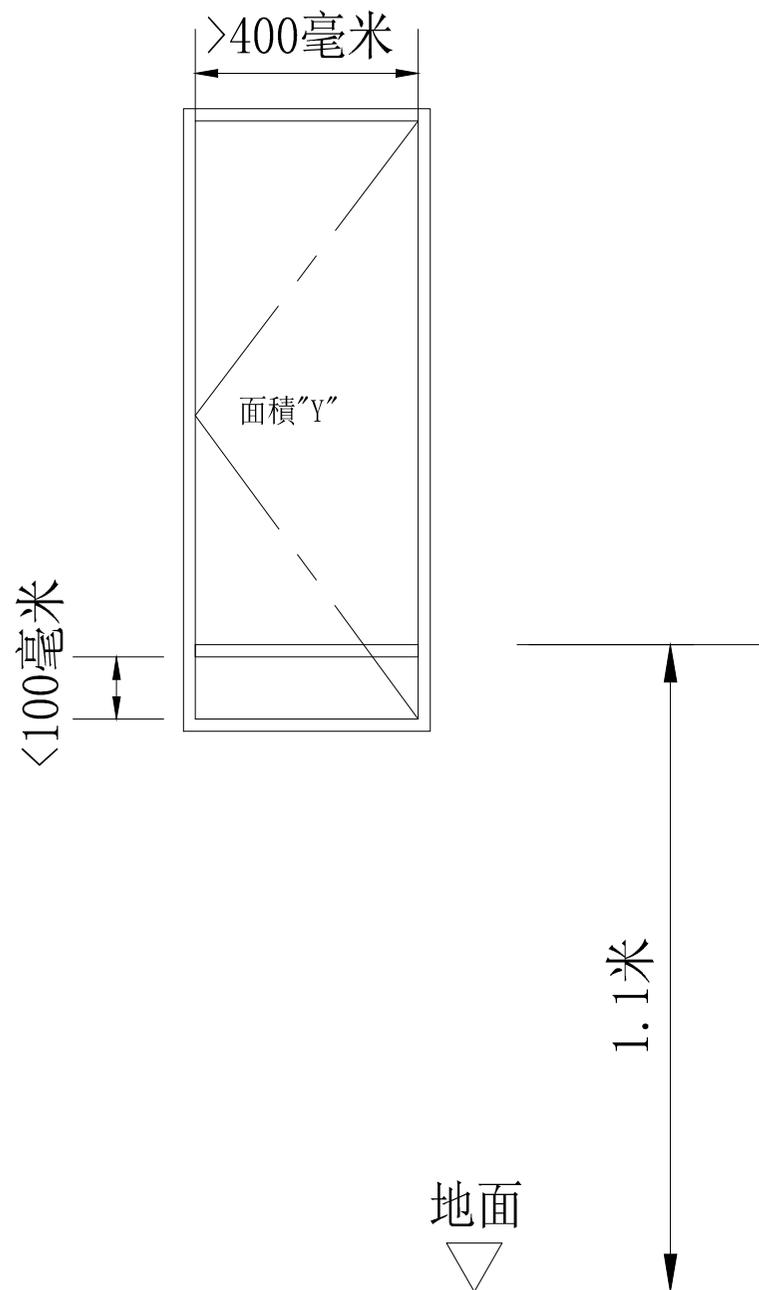
# 圖二

(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