

小心核實開放式廚房是否違規改建

近年，私人住宅單位面積日趨細小，不少人為了提升屋內的空間感及實用性而拆除「梗廚」的圍封牆，改建為開放式廚房。然而，相關改建並非簡單的室內裝修設計，有可能須經屋宇署審批；消費者購入附有開放式廚房的二手住宅單位前，要小心核實有關改建是否違規改動。本會向相關學會及協會查詢改建開放式廚房事宜，協助有意改建廚房的人士釐清相關要求、責任及風險。

「梗廚」可否改建成開放式？

廚房不論圍封式（常稱作「梗廚」）或開放式，明火抑或無火煮食，同樣潛在火警危險。香港測量師學會建築測量組主席謝志堅測量師表示，消費者如欲將「梗廚」改成開放式，應先諮詢建築專業人士相關工程的性質。

改建開放式廚房的建築工程若不符合《建築物條例》第41(3)條有關豁免工程的規定，或不屬於可透過「小型工程監管

制度」的簡化規定而進行的小型工程，消費者便必須聘用認可人士負責設計、擬備開放式廚房的圖則，及代為向屋宇署遞交正式申請，否則有關工程均屬僭建物。屋宇署會按提交的改動及加建的圖則總數量收取費用，現時每張A1尺寸（841毫米 x 594毫米）或不足A1的圖則，收費為\$14,200。

屋宇署指出，首次提交的建築圖則會於60天內完成審批，審批建築圖則時，會按中央處理建築圖則的制度把建築圖則轉介

予其他相關的政府部門，包括消防處等，由他們就其關注或規管的範疇進行審議。而建

認可人士

《建築物條例》列明的認可人士包括測量師、建築師或工程師，相關名冊上載於屋宇署網頁 (<https://www.bd.gov.hk/tc/resources/online-tools/registers-search/registrationsearch.html>)。



煙霧感應器



消防花灑頭



隱藏式消防花灑頭

築工程施工同意書的申請會於28天內完成審批。在取得屋宇署批准及同意後，方可展開改建開放式廚房的工程。工程完成後，必須由認可人士向屋宇署提交完工所需文件，包括建築工程竣工證明書、完工記錄圖則、物料測試報告等。屋宇署一般會在28天內就建築工程竣工證明書作出回覆，告知是否接納已完成的工程或尚待糾正的事項。

拆除結構牆須經屋宇署審批

將「梗廚」改建成開放式廚房涉及改動單位間隔牆，或會影響樓宇的整體安全。消費者宜聘用認可人士，先向屋宇署索取及查閱樓宇落成時的批准圖則及相關文件紀錄，再由認可人士協助查證需拆除的牆身是否結構牆，評估工程的可行性及是否符合法例的要求等。若「梗廚」的牆身是結構主力牆，拆除該牆身便屬於改動樓宇結構，或會危害樓宇的整體安全。因此，相關改動必須由認可人士統籌，並由註冊結構工程師對樓宇結構和工程作出安全評估。經屋宇署批准及同意後，方能進行拆除結構主力牆的相關工程。

大廈公契條文一般會列明單位可否作出結構性的改動、相關改動是否需要大廈管理人或其他業主的同意等。故改動廚房原有的圍封牆前，應同時查閱大廈公契，避免抵觸相關公契條文。

接近單位唯一門口的開放式廚房須安裝消防裝置及設備

由於開放式廚房少了圍封的牆壁，如不幸發生火警，火勢或會較「梗廚」容易蔓

延，阻礙住客逃生。因此，在開放式廚房安裝相關的消防裝置及設備尤其重要。

按照屋宇署發出的《2011年建築物消防安全守則》（《守則》）的要求，若住宅開放式廚房接近單位的唯一門口，該開放式廚房須設有煙霧感應器、消防花灑頭及一幅不少於600毫米闊且具有抗火效能的全高牆壁（耐火效能不低於30分鐘）等，而其樓層的公用走廊須安裝煙霧感應器。

由單位內的煙霧感應器發出的火警訊號，須連接大廈的消防控制板；而由花灑系統和公用走廊的煙霧感應器發出的火警訊號，除了須連接大廈的消防控制板外，亦須連接大廈的火警警報系統，並直接連接到消防通訊中心。

長遠而言，若住宅單位按照《守則》提供開放式廚房，有關人士須確保相關的消防安全設施能夠實施及運作，包括（1）不得移除或阻擋裝設在住宅單位內及住宅

單位外公用走廊的煙霧感應器；（2）不得移除或阻擋在開放式廚房正上方的天花板裝設的花灑頭；（3）不得拆除設置在住宅單位出口旁的全高牆壁；以及（4）以上（1）及（2）所述的消防裝置必須由大廈管理處的註冊消防裝置承辦商每年檢查及進行年度保養，並向消防處提交保養證明書。而大廈管理處有責任協助業主為消防裝置進行年度檢查和保養。

或須在大廈加建消防花灑水缸及水泵

謝志堅提醒，部分落成時已屬「梗廚」間隔的住宅樓宇並沒有設置消防花灑水缸及自動灑水系統，未能為單位內的消防花灑頭供水。此外，消防花灑水缸及水泵等設施屬公家設備，於樓宇公用地方加建該等設施，為個人住宅單位提供消防用水及加建相關消防系統，手續及工程會相對複雜。業主須先徵求樓宇管理人及/或其他業主的同意，亦可能需要承擔相關工程的所有費用及後期的維修、保養費用；即使已有其他業主成功加建花灑水缸及水泵等設施，水缸的容量或未能滿足所有開放式廚房單位的消防用水需求，業主可能需要負責更換水缸及相關設施的手續及衍生的開支。

採用明火或無火煮食視乎設計因素及大廈公契條文

按照《守則》設計的開放式廚房沒有任何煮食爐具種類的規定。改建為開放式廚房的單位不論採用明火或無火煮食，都必

闊度不可少於 600 毫米



耐火效能不低於 30 分鐘的全高牆壁

須設置防火牆及符合指定條件，以減慢火警發生時火勢蔓延及避免影響住客逃生。

如上所述，根據《守則》，若住宅開放式廚房接近單位的唯一門口，須在鄰近單位出口處設置一幅耐火效能不低於30分鐘的全高牆壁，即一道由地面至天花板的防火牆，闊度不可少於600毫米。

謝志堅指出，開放式廚房採用明火或無火煮食，須視乎防火牆的位置、單位面積、煮食爐具與單位逃生出口之間的距離等設計因素而定。業主必須諮詢認可人士以取得專業評估，亦須留意大廈公契有沒有規定煮食爐具的種類。

而半開放式的廚房設計，例如拆除「梗廚」的門及與客飯廳之間的分隔牆，改以廚櫃、落地玻璃或玻璃敞門作分隔，同樣需符合《建築物條例》要求及受《守則》規管。

避免用實木地板 牆身及地台應加上防水塗層

為求美觀，開放式廚房的地板通常會採用與客廳或飯廳相同的地板，加強連貫性以增加空間感。廚房設有銼盤，處理及清洗食材過程容易弄濕地板。

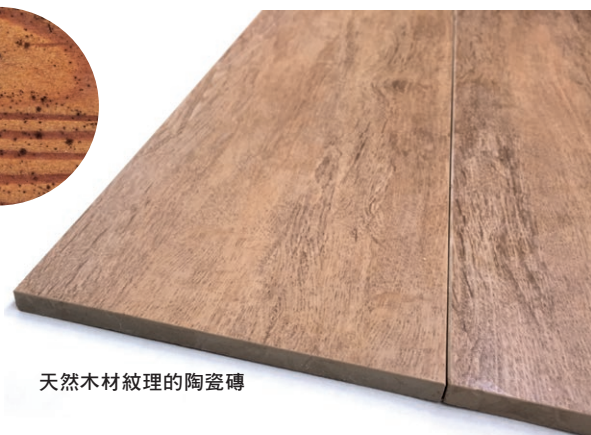
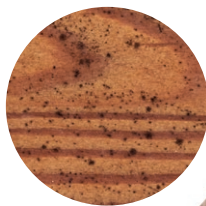
消費者應慎選開放式廚房的地板物料，建議選用吸水率低的地磚，避免選用實木地板。由於實木地板長期與水接觸會發黑或發脹，日積月累下更會出現「翹起」或「霉爛」等情況，情況嚴重時或需翻新全屋地板。謝志堅建議以木紋地磚（即表面具有天然木材紋理的陶瓷磚）代替實木地板，既有「木」地板的質感及外觀，亦可預防水患。

開放式廚房的牆壁及地台底層應加上防水塗層，防止水分滲入，影響樓宇結構及鄰近的單位。此外，開放式廚房近煮食爐具的牆壁飾面須避免使用玻璃或其他易燃物料，否則可能會因高溫引致爆裂或火警意外。

購入改建開放式廚房的單位前 須確認是否違規改動

消費者如欲購入附有開放式廚房的二手住宅，宜先查明於單位落成時該廚房屬於圍封式抑或開放式。若廚房是由圍封式改建成開放式，有意購入單位者，應要求業主提供3份文件：（1）由屋宇署批准改建工程的建築圖則；（2）由屋宇署發出的改建圖則批准信及就建築工程竣工證

「霉爛」的實木地板



天然木材紋理的陶瓷磚

明書作出的回覆，以確保相關的廚房設計改動符合規定/條例；（3）由註冊消防裝置承辦商發出的消防裝置及設備證書，以證明單位內的消防裝置及設備已完成該年度的檢查及保養，且正常運作，符合消防安全要求。

若業主未能提供相關的文件紀錄，或單位內未設有有效的消防裝置/設備（包括煙霧感應器及消防花灑頭）及防火牆，該單位的開放式廚房便有可能屬違規的改動。若意外購入涉嫌違規改建開放式廚房的單位，新的業主不單須負上違規改建開放式廚房的法律責任，亦有機會須承擔還原開放式廚房至「梗廚」的額外開支。

購入單位前，消費者宜聘用認可人士或專業建築測量師到單位勘察，評估該開放式廚房的合法性、單位有否其他違規改動、僭建物、滲水、安全等問題，並可向屋宇署索取及查閱改動工程相關的文件紀錄。

違規改建開放式廚房 或影響保險賠償

一個住宅單位動輒數百甚至數千萬元，是一項重大的投資，故此不少人會為自己的居所購買家居保險及樓宇保險（俗稱「火險」）。

香港保險業聯會表示，一般而言，如果受保住宅單位的改建/加建沒有違反有關法例規定，該等改建/加建並不會影響保單的保障範圍。因此，就改建開放式廚房工程而言，若根據屋宇署批准建築圖則



購入單位前，消費者宜聘用認可人士或專業建築測量師到單位勘察，評估該開放式廚房的合法性。

及獲屋宇署書面同意後才展開改建工程，並取得屋宇署就建築工程竣工證明書作出的回覆，以證明相關工程符合《建築物條例》及《守則》的相關規定，保單的內容便不受改建工程影響。保單賠償準則會與未改建時相同，但原有保單的保費或會視乎個別情況調整。業主展開改建/加建工程前，宜向保險公司查詢條款及細則。

香港保險業聯會提醒，若業主已計劃為受保單位進行改建開放式廚房工程或其他加建工程，應盡早將這項風險改變通知有關的保險公司，並按保險公司要求遞交所需文件。保險公司另會建議額外保險（如有）予消費者考慮，延伸保障範圍。而就裝修期內的第三者責任，香港保險業聯會建議另購室內裝修工程保險以加強保障。

屋宇署意見

如何監管私人住宅樓宇改建開放式廚房或加建「閣樓」？

屋宇署根據《建築物條例》監管私人樓宇的規劃、設計和建造，以確保符合安全和衛生標準。《建築物條例》並為此就結構和消防安全及衛生等方面訂定建築設計及建造標準。

如單位涉嫌違規改建開放式廚房或加建閣樓，屋宇署如何跟進？

屋宇署表示，如接獲涉及單位內開放式廚房或加建閣樓的舉報，會按個案的具體情況作出評估，並按照現行針對僭建物

的執法政策採取適當行動，包括向有關業主發出法定清拆令，以糾正違規情況或向業主發出警告通知或勸諭信，以敦促業主盡早進行糾正工程。根據《建築物條例》，任何人無合理辯解而沒有遵從屋宇署發出的清拆令是嚴重罪行，一經定罪，可處罰款\$20萬及監禁1年，及可就罪行持續的每一天，另處罰款\$2萬。

消防處意見

如開放式廚房設計的單位不符合相關要求，消防處如何跟進？

開放式廚房設計的住宅單位擁有人或佔用人若拆除或阻塞安裝於單位內的煙霧感應器和消防花灑頭，有可能會構成火警危險。消防處如接獲相關的火警危險投訴，會展開調查。如發現任何違反《消防條例》的情況，消防處會向有關人士作出執法行動。

另外，根據香港法例第95B章《消防（裝置及設備）規例》第8(b)條，消防裝置或設備的擁有人須每12個月由一名註冊承辦商檢查該等消防裝置或設備至少一次，若違反該條文，一經定罪，可處第五級罰款（\$5萬）。

根據消防處的統計數字，現時全港共有約26,000個開放式廚房單位。消防處在2018年及2019年就開放式廚房設計住宅單位未有符合消防安全要求或未有妥善管理消防安全設備，分別發出72封及117封警告信。當中，大部分於2018年發出的警告信已遵辦，而於2019年發出的警告信亦相繼收到相關單位的年檢證書副本。



「閣樓」屬於僭建嗎？

不少人善用住宅單位樓底高的優勢，於起居室加建「閣樓」，形成一層可活動空間，放置睡床或儲物櫃等，並以樓梯連接地面，提升單位的實用性。

屋宇署表示，在單位內進行建築工程搭建「閣樓」，可能會因涉及結構構件或耐火結構而違反《建築物條例》。謝志堅補充，除非「閣樓」只是由一組非固定的組裝式傢俬組成，以「碌架床」形式獨立放置在單位的樓面上，其重量亦不超過樓宇結構的負荷；否則，假如「閣樓」以結構性地台形式懸空安裝，需要依靠樓宇結構組件作支撐及承重，便屬於建築工程。該「閣樓」的建築工程須計算並納入總樓面面積，亦要符合結構安全及《建築物條例》的其他要求。展開建築工程前，必須取得屋宇署批准及同意，否則，該「閣樓」可能屬於僭建物。

消費者於起居室加建「閣樓」或購入設有「閣樓」的住宅單位前，應先諮詢認可人士或專業建築測量師，評估「閣樓」設計的合法性。



屋宇署發出的《2011年建築物消防安全守則》列載於屋宇署網頁，暫只提供英文版本。消費者宜諮詢建築專業人士該守則對開放式廚房的要求。