

News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors
Publication : Oriental Daily News
Date : 9 July 2016 (Saturday)
Page : A02

律師：工廈出租居住 違建築物條例

【本報訊】「工廈劏房」存在多年成為「老大難」問題，樓價高租金昂，令「工廈劏房」大有市場。政府執法又被團體要求安置住客，以致政策裹足不前，住客面對火警危機猶如與「炸彈」同眠。香港測量師學會建築測量組副主席謝志堅指出，工廈需根據嚴謹的消防條例規劃圖則，包括標準的走火通道闊度、單位與單位之間必須用防火牆作間隔等，但工廈劏房單位多數只用普通木板間隔，無足夠防火時效。

測量師促增巡查嚴打

謝續稱，工廈有不少貨倉，除放有大量雜物外，或多或少存有危險品或易燃品，火警風險較其

他類型大廈高，若同廈有住宅單位，用電量或易燃物隨之增多，火警風險便進一步增加，「一邊貨倉一邊住人好危險。」加上劏房面積狹小，住戶或會將雜物放出走廊，阻礙走火通道，「走起火警上嚟就更加難。」謝認為當局應加強執法，增強工廈巡查，嚴打將工廈單位間成劏房出租的做法。

執業大律師陸偉雄表示，工廠大廈出租作住宅用途是違反《建築物條例》，一般而言，將工廈單位劃分成劏房可能需要改動建築物原有的間隔及結構，可被視為非法改動建築物。陸續指，舊式工廈的地契未必會詳細列明土地用途，但現時新式的建築物則會清楚列出，若工廈的地契列明只是用作工業用途，業主不可將工廈單位改成倉庫或食肆等其

他商業用途，一旦證實有工廈違反地契，有關當局可依照《建築物條例》中第24條「拆卸、移去或改動建築物、建築工程（根據簡化規定展開的小型工程除外）或街道工程的命令」，來採取有關行動。

「港住屋咁貴 搬都無得搬」

七十歲陳先生租住觀塘區舊式工廈劏房十一年，「好無謂，住唔到公屋，又無錢住居屋或者私樓。」又指「成一萬七千幾個人輪緊，幾時輪到你。」他深知工廈防火設備差，環境亦不好，但因月租一千八百元住得起，他直言：「香港住屋咁貴，想搬都無得搬，窮人無辦法啦！」為避免火警，他與鄰居平日會格外小心，盡量少用電器。