

香港測量師學會對住宅單位改動及樓宇安全的意見及建議

近日傳媒報導有住宅單位出現改動，引發市民對住宅建築安全風險的憂慮。香港測量師學會（下稱「學會」）關注事件，就住宅單位改動事件引發的風險、常見的住宅裝修陷阱、進行二手私人住宅買賣時應注意事項等發表意見及建議。

學會對事件非常關注，並列出十大常見住宅裝修陷阱，讓市民多加提防，包括：

（一）不當拆除主結構，日後需要龐大的復修費用，有機會導致樓宇倒塌；（二）非法打通單位，不僅可能破壞主結構及耐火設計，未得到審批，更可能違反豁免建築面積的條件，以及地契條款；（三）自製開放式廚房，同樣可能破壞主結構及耐火設計，影響走火逃生；（四）自製黑廁，欠合適通風設備，影響衛生條件，並違反建築物條例，大幅修改渠管接駁，容易產生滲水問題；（五）胡亂接駁渠管，影響衛生的同時，增加播毒風險，令渠管容易阻塞，影響樓宇日常運作；（六）不當安裝或改裝樓梯，可能破壞主結構及耐火設計，有機會違反豁免建築面積的條件，以及地契條款之外，樓梯設計有潛在安全風險問題，如樓梯結構、防護欄障或樓板開洞；（七）改裝防護欄障，有機會破壞防護欄障防墮功能，如高度不足、防撞力不足，亦可能增加懸臂式結構負荷；（八）圍封露台，增加懸臂式結構負荷，可能違反豁免建築面積的條件，破壞防護欄障；（九）非法更換、密封或加裝門窗，欠合適採光及通風設備，影響衛生火警時，消防人員進行救援，妨礙檢驗維修窗戶，移除防火門會提高火災蔓延風險；（十）在天台或平台加裝搭建物，違反建築物條例，可能被要求清拆。

此外，學會提醒市民參考住宅裝修前的事情，包括：（一）選擇有良好聲譽的裝修公司。（二）盡量避免改動單位原有間隔。（三）如真的無可避免，事前必須諮詢專業人士（如建築物條例下的認可人士、建築測量師、建築師、結構工程師）了解可行性，包括設計規範及有關程序。（四）如可行性研究結果顯示要向屋宇署申請入則或涉及小型工程（接駁渠管、安裝樓梯、改動防護欄障、更換窗戶、清拆違例建築物等）必須委聘相關註冊專業人士及承建商，依足程序，方可開展工程。（五）切勿展開任何違例建築工程。

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 Web Site: www.hkis.org.hk

北京辦事處 Beijing Office

中國北京市海澱區高樑橋斜街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 Web Site: www.hkis.org.hk

最後，學會亦建議市民購買二手物業前應做的三件事情，包括：(一)進行二手私人住宅買賣時，建議市民先委託專業建築測量師為物業進行獨立安全及狀況勘察評估，確定物業是否存在嚴重的樓宇安全、維修及僭建問題，才完成有關買賣。(二)買家應通過該評估了解清楚物業狀況。(三)市民應在購買二手物業深入了解有關項目。

按此連結下載相片及簡報檔案: <https://shorturl.at/nwW45>



(左起) 香港測量師學會建築測量組前主席謝志堅測量師、香港測量師學會前會長、建築測量組前主席及建築政策小組主席何鉅業測量師, MH, JP、建築測量組主席張文滔測量師及建築測量組副主席李海達測量師。



(2) 香港測量師學會建築測量組主席張文滔測量師



(3) 香港測量師學會建築測量組副主席李海達測量師

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 Web Site: www.hkis.org.hk

北京辦事處 Beijing Office

中國北京市海澱區高樑橋斜街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 Web Site: www.hkis.org.hk



(4) 香港測量師學會建築測量組前主席謝志堅測量師



(5) 香港測量師學會前會長、建築測量組前主席及建築政策小組主席何鉅業測量師, MH, JP

—完—

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，成立於1984 年，截至 2023 年2 月22 日，會員人數達11937 人，其中正式會員佔8586 人，副會員佔60 人，見習測量師及學生佔3291 人。本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安全及僭建問題、物業管理問題、城市規劃及發展策略、建築質素和房屋問題，並就量度樓宇面積、房地產估價、測量土地邊界等標準發出指引。

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：

香港測量師學會企業傳訊部

Ms Eugena Lam / Ms Karen Tam

電話：2526 3679 / 9780 9962

傳真：2868 4612

電郵：media@hkis.org.hk

紅亞洲推廣傳播有限公司

Ms Carol Lee

電話：2696 2969 / 9277 5272

電郵：carol@redasia.com.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 Web Site: www.hkis.org.hk

北京辦事處 Beijing Office

中國北京市海澱區高樑橋斜街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 Web Site: www.hkis.org.hk