

新聞稿

即時發佈

2024年5月17日

香港測量師學會

就「解決劏房問題」六大範疇發表建議

住宅「劏房」問題在社會上已討論多時，行政長官在 2023 年發表的《施政報告》中提出成立「解決劏房問題」工作組（下稱「工作組」），以徹底解決這個困擾香港多年的問題。香港測量師學會（下稱「學會」）一直關注劏房問題，並就工作組的目標成立了專案小組，就六大範疇向政府提出一系列專業意見，包括**建議劏房最低淨面積、劏房最低標準規範要求、現存劏房登記制度、劣質劏房取締及執法、過渡性安排及公眾教育**，希望能協助工作組作進一步研究及採納。學會今日（5月17日）舉行記者會，向媒體和公眾公布學會對「解決劏房問題」的一系列建議。

### （一）建議劏房最低淨面積

1. 為滿足學會提出的各項安全及衛生標準，考慮到其所需的實際空間，分間後的每一劏房（包括廚房、廁所/浴室）的建議最低淨面積應約為 100 平方呎（9.29 平方米）。淨面積從劏房單位圍封牆/柱的內部面開始計算，包括單位的內部間隔牆的面積。

### （二）劏房最低標準規範要求

#### 樓宇類別

1. 此「標準規範」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適合改造為劏房。
2. 工廈絕不可用作劏房。
3. 劏房不可設於違例天台搭建物、違例平台搭建物、違例光井搭建物內或任何包含違例天台搭建物、違例平台搭建物及違例光井搭建物的單位內。
4. 劏房單位可位處於單梯設計的住宅或綜合樓宇(住宅部分)內，但先決條件是天台不可有違例搭建物及天台大門不可上鎖，從而阻擋走火通道或影響消防員進行救援。
5. 含劏房的單位如附有任何未獲遵從之消防安全指示(公眾位置除外)，不可用作劏房。

#### 淨空高度

1. 地面至天花樓板及橫樑底之間的淨空高度分別不少於 2.5 米及 2.3 米。

#### 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

中國北京市朝陽區建國路118號招商局大廈3層301室B08號（郵編：100022）  
Room 301 - B08, 3/F, China Merchants Tower, No.118 Jianguo Road,  
Chaoyang District, Beijing, China (Postal Code: 100022)  
Telephone: 86 (10) 8219 1069  
E-mail: info-bjo@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

### 火警逃生途徑（見圖例一及圖例二）

1. 劏房的共用走廊及大門淨闊度須不少於 **850** 毫米。
2. 劏房的共用走廊淨空高度，最少 **2** 米(可包括必須的屋宇裝備如電錶、燈喉等)。
3. 劏房的共用走廊內不可放置任何物品，以免阻塞走火通道及增加燃燒風險。
4. 劏房位置不能堵塞通往走火樓梯的逃生途徑。
5. 個別劏房的大門淨闊度須不少於 **750** 毫米。
6. 不可在出口樓梯的圍封牆開鑿新門口或通風洞口。
7. 不可在分隔單位與逃生途徑的耐火分隔牆開鑿洞口。
8. 劏房的間隔必須符合由屋宇署發出的建築物消防安全守則有關走火步距的要求。

### 耐火結構（見圖例一及圖例二）

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一小時耐火時效。 <若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。 >
3. 劏房大門須具有最少一小時耐火時效及自動門鼓，並須符合 **BS EN 1634** 標準。
4. 放置/安裝於劏房共用走廊內的非緊急裝置(如電錶、燈喉等)，須以耐火時效不少於一小時的防火物料圍封。
5. 不可於任何須耐火時效的分隔牆開設開口或安裝抽氣扇，除非開口設有具備與分隔牆同等耐火時效的防火閘。

### 防火措施

1. 劏房內不容許以明火煮食。
2. 劏房內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. 業主須每年一次安排註冊消防裝置承辦商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. 劏房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。

2. 如該劏房窗戶面對光井(四面外牆圍封)而未能符合上述可開啟窗戶要求，則該可開啟窗戶面積最少為 0.4 平方米 (闊度最少為 400 毫米)，及須向光井方向加裝直徑最少為 150 毫米的抽氣扇 (見圖例一及圖例二)。但先決條件是該光井的最底地面必須設有可由公眾地方進出該光井的門口，方便進行定期清潔。此外，該光井亦必須沒有任何違例搭建物遮擋。
3. 若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。
4. 廁所/浴室須具有直徑最少為 150 毫米的抽氣扇，並將廢氣排放往無遮擋的空間。

### 廁所、浴室防水及衛生〈註二〉

1. 廁所/浴室地面及牆身 (離地面至少 1.8 米高) 須做防水膜。
2. 不可廚廁共用，廚房與廁所/浴室須具有適當分隔 (包括由地面至天花樓板的間牆及房門)。

### 排水系統〈註二〉

1. 接駁鋅盆的廢水管須設有反虹吸氣閥 (Anti-syphonage) 的接模型隔氣彎管 (Bottle-trap)。
2. 接駁地台去水/企缸去水的廢水管須設有外露的反虹吸氣閥(Anti-syphonage) 的 U 型隔氣彎管 (U-trap)。
3. 個別劏房的廢水管直徑須不少於 50 毫米，便溺污水管直徑須不少於 80 毫米，而且喉管須保持足夠斜度，以免喉管阻塞或造成倒流。
4. 接駁多於一間劏房的共用廢水管直徑須不少於 80 毫米，便溺污水管直徑須不少於 100 毫米。
5. 便溺污水管須設有通風管接駁到大廈的主通風管。
6. 排水管的配件包括隔氣、彎管、接駁件和清理孔等必須外露或加設活動檢查生口，不可以水泥包裹起來。

### 分隔牆及加厚地台的用料設計

1. 業主須聘請認可人士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，除非加高地台的總高度不超過 125 毫米。
2. 現存的加厚地台若內藏去水管，業主必須證明於地台底部有加設防水膜或其他合適的防水措施。〈註二〉
3. 現存劏房若進行改善工程，新建的分隔牆及加厚地台須根據小型工程監管制度下設計及完成。
4. 廁所/浴室不可設於任何露台或迴廊上。

### (三) 現存劏房登記制度

1. 學會建議設立劏房登記制度，為能夠符合上述最低安全及衛生規範及標準，以及建議最低淨面積的現存劏房進行登記。學會亦建議可容許未能符合相關標準的現存劏房，在指定限期內（建議為 12 個月）進行適當改善工程。業主必須委託建築專業人士例如認可人士，對現存劏房進行檢查及認證，並提交書面證明及相關文件例如防火證書等，證明該現存劏房已符合最低標準規範及面積下限，方可符合登記要求。
2. 此外，學會亦建議在登記制度下，業主需於登記起計每三年聘請建築專業人士例如認可人士，檢查及認證該劏房沒有任何改動，物業狀況符合登記要求。而消防設備亦需要由註冊消防裝置承建商，每年檢查一次並提交相關證書。
3. 透過登記制度及規範化，將來應該盡量將劏房市場透明化，令業主/租客/經紀都可更清楚了解市場情況。

### (四) 劣質劏房取締及執法

1. 未有登記的業主不能經營現存劏房，否則被視作違法，要承擔法律後果，由屋宇署發出法定命令要求業主還原物業。對於不合規的「劣質劏房」，例如在工廈的劣質劏房，必須立即取締，至於其他不合規格的劣質劏房亦應依優次取締。

### (五) 過渡性安排

1. 劏房是一個複雜且敏感的問題，需要考慮到多方利益和過渡期的安排。學會建議取締劏房必須同時考慮對所有劏房戶居民的安置計劃，提供合適的住房選項予受影響的居民，如公共房屋供應、租金及搬遷津貼或其他住房援助措施等，以確保劏房戶居民能夠在合理的時間內覓得居所。
2. 取締劣質劏房亦應該以緩急輕重分階段逐步進行，以給予居民更多時間進行調整和尋找新的居所，這樣可以減輕居民因突然失去住房而面臨的壓力和困難。

### (六) 公眾教育

1. 鑑於部分業主或公眾對劏房的相關法例知識可能有所不足，學會建議政府應多作宣傳教育，協助業主或公眾瞭解劏房的安全衛生標準及相關法規責任。

<註一>

分間單位，俗稱「劏房」，一般是指在建築物原先經批准的圖則上顯示的一個樓宇單位，被分間成兩個或以上的獨立房間，而每個獨立房間均包含廚房及廁所浴室。

<註二>

若現存劏房未能證明已符合有關防水要求，業主須提交「承諾書」，承諾若樓下單位出現天花滲水問題，有關劏房會立即停用，直至改善工程按有關要求完成。

按此[下載](#)高清相片

按此[下載](#)記者會簡報及圖例

記者會圖片



(圖片 1A 及 1B) (左起) 香港測量師學會前會長及房屋政策小組主席趙錦權測量師、香港測量師學會會長林家輝測量師、香港測量師學會建築測量組主席李海達測量師及香港測量師學會建築政策小組主席及建築測量組前主席謝志堅測量師





(圖片 2) 香港測量師學會會長林家輝測量師



(圖片 3) 香港測量師學會建築政策小組主席及建築測量組前主席謝志堅測量師



(圖片 4) 香港測量師學會建築測量組主席李海達測量師



(圖片 5) 香港測量師學會前會長及房屋政策小組主席趙錦權測量師

## 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 2024 年 4 月 16 日，會員人數達 10,829 人，其中正式會員佔 7,815 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，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、工程造價和房屋問題，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。

網站：<https://www.hkis.org.hk/>

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

Instagram：<https://www.instagram.com/hkis.surveyors/>

YouTube：<https://www.youtube.com/@hkisofficial>

### 傳媒查詢，請聯絡：

香港測量師學會

Ms Karen Tam

電話：2526 3679/ 9780 9962

傳真：2868 4612

電郵：[media@hkis-sec.org.hk](mailto:media@hkis-sec.org.hk)

紅亞洲推廣傳播有限公司

Ms Carol Lee

電話：2696 2969/ 9277 5272

電郵：[hkis.media@redasia.com.hk](mailto:hkis.media@redasia.com.hk)