

認識違例分間樓宇單位的危機

分間樓宇單位俗稱「劏房」，一般指在原先經批准的圖則上所顯示的一個樓宇單位被分間成兩個或以上的獨立房間。若分間單位相關的建築工程是在違反《建築物條例》的規定的情況下進行，這些違例建築工程可能會影響樓宇的消防或結構安全，危及住戶的生命和財產。

若你是分間單位的住戶，或打算租住分間單位，便應認識分間單位違反《建築物條例》的欠妥之處，從而選擇安全而合適的住用單位。



分間單位違規建築工程

1. 工業樓宇內的違例住用分間單位！

- 工業樓宇內的分間單位不應作住用用途。



工業樓宇內的分間樓宇單位不應作住用用途

2. 影響樓宇及其逃生途徑消防安全的欠妥之處

- 分間單位不能通往樓宇的出口樓梯（見圖一）。
- 在分間單位的出口安裝的門/鐵閘阻塞逃生途徑（見圖一）。
- 樓宇單位原有的防火門已被拆除或換上不符合所需耐火效能的門（見圖一）。
- 在原單位內通往各分間單位的室內走廊的淨闊度少於0.75米。
- 出口路線的淨高度少於2米。
- 在出口樓梯的圍封牆開鑿門口/通風洞口（見圖一）。
- 在分隔逃生途徑與分間單位的耐火分隔牆開鑿洞口，用以通風或安裝空調機、抽氣扇等（見圖一）。
- 分隔逃生途徑與分間單位的分隔牆不符合所需的耐火效能。

3. 影響樓宇結構安全的欠妥之處

- 過度加厚分間單位地台。
- 結構構件（例如橫樑、柱或結構牆）部分被拆除。
- 在結構牆開鑿開口。
- 分間單位間隔牆與天花板相連的位置出現裂縫。
- 因負荷超重，令貼近懸臂式露台位置的地板出現裂縫。
- 下層單位的天花板出現滲水或混凝土剝落情況。



鋪設實心地台以致過度加厚樓板

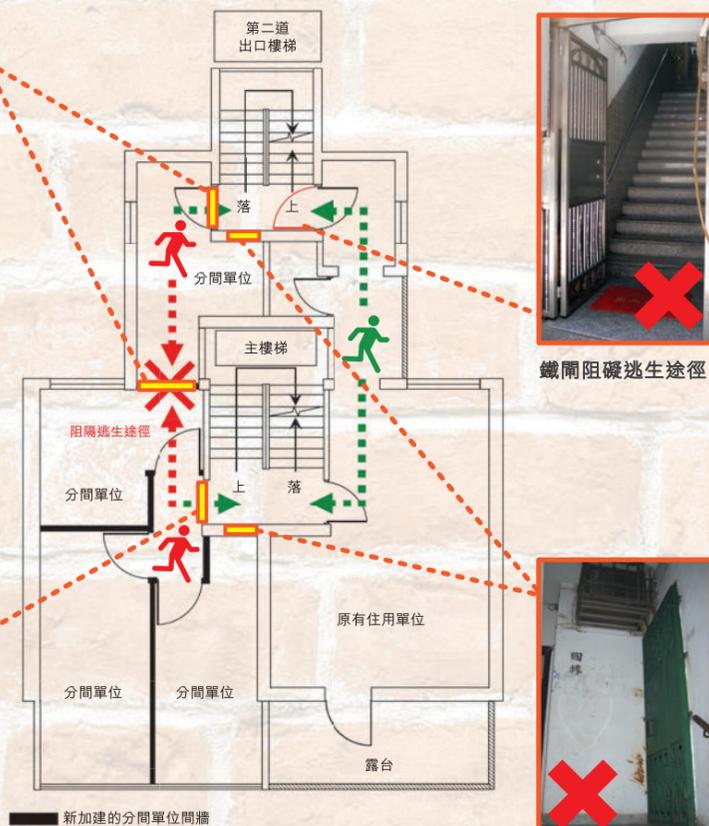


樓宇單位原有入口的防火門被拆除或以不符合所需耐火效能的門代替該門



分間牆阻隔逃生途徑

（圖一）影響逃生途徑安全的違例建築工程



鐵閘阻礙逃生途徑



樓梯的圍牆開鑿洞口

4. 影響環境衛生的欠妥之處

- 在街道上方的露台加建廁所及廚房。
- 加設或經改動的排水渠有漏水徵狀。
- 分間單位用作居住的地方的淨高度少於2.5米。



排水渠系統有漏水徵狀

5. 影響通風及照明的欠妥之處

- 分間單位並無設有提供天然照明與通風的窗戶。



分間單位內沒有設置窗戶

屋宇署致力打擊與分間單位相關的違規建築工程

屋宇署在處理與分間單位相關的違規建築工程方面，除了會對市民就分間單位的舉報作出調查並按現行政策執法外，亦已於二〇一一年四月一日起展開大規模行動，視察懷疑的分間單位，檢查所涉及的加建及改動工程是否符合建築物規例所訂明的有關消防安全、結構安全及排水工程的規劃、設計和建造的標準，特別是對逃生途徑的影響，並會對發現欠妥的建築工程採取執法行動。

舉報與分間單位相關的違規建築工程

若你是分間單位的住客，或打算租住分間單位，並發現上述可能違反《建築物條例》的情況，應立即通知業主進行糾正工程，並循以下途徑向屋宇署舉報：

熱線電話： 2626 1616 （由「1823」接聽）

郵寄地址： 九龍油麻地海庭道11號西九龍政府合署北座屋宇署總部地下

電郵地址： enquiry@bd.gov.hk

電子舉報表格： <https://www.bd.gov.hk/tc/about-us/contact-us/index.html>