分間樓宇單位
不可不知

分間樓宇單位，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。

相關的工程通常涉及拆除原先的非結構性間隔牆、加設新的非結構性間隔牆、裝置新的廁所及廚房、改動或加設內部排水渠系統、加厚地台以埋置新設或經改動的排水渠管、開鑿額外門口或通風洞口等。

屋宇署
BUILDINGS DEPARTMENT

《建築物條例》的規管

與分間樓宇單位相關的建築工程，屬於受《建築物條例》規管的建築工程。如果工程涉及樓宇的結構，業主應按條例規定委任認可人士及註冊結構工程師，製備改動及加建工程的圖則，並在獲得建築事務監督批准圖則及同意展開工程後，才可以由註冊承建商按照批准圖則進行工程。

若工程屬於小型工程，則可按照「小型工程監管制度」的簡化規定展開有關工程。屋宇署發出的「小型工程監管制度-室內裝修／改建及分間樓宇單位」小冊子，已詳細說明分間樓宇單位的相關小型工程項目。

若建築工程(小型工程除外)在建築物內進行而不涉及樓宇的結構，根據《建築物條例》第41(3)條的規定是屬於豁免審批建築工程。這些工程無須先向建築事務監督（屋宇署）提交圖則並獲得批准及取得展開工程的同意書便可以展開，亦無須由訂明註冊承建商進行工程及由訂明建築專業人士監督工程，但工程必須在不違反《建築物條例》下所訂立各規例(規例訂定有關消防安全、結構安全，以及排水工程等方面的建築設計及建造標準)的情況下進行。

業主如欲進行樓宇加建或改動工程，應先徵詢建築專業人士的意見，包括工程的可行性、工程是否屬於小型工程或是需要建築事務監督事先批准及同意才可展開的工程，以確保工程不會違反《建築物條例》。

進行分間樓宇單位的相關建築工程前須注意以下事項

更改樓宇單位的用途

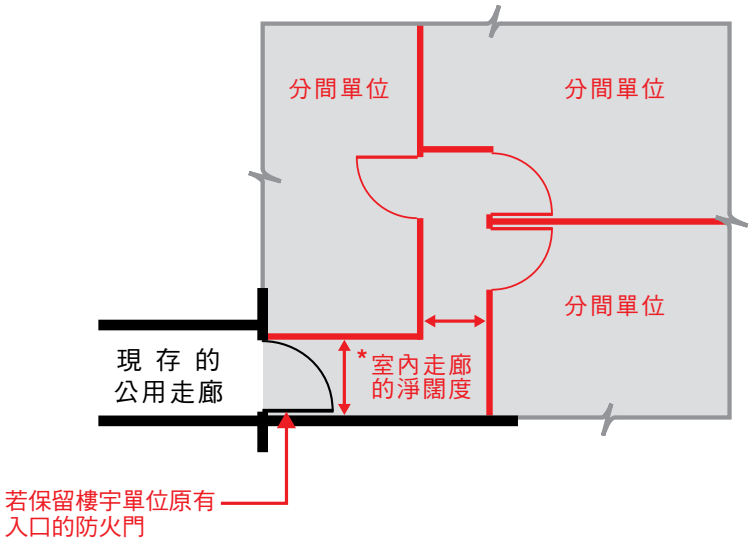
- 不可將非住用樓宇尤其是工業用途的樓宇單位分間為獨立房間作居住用途。

消防安全

- 不可拆除樓宇單位原有的防火門或以不符合所需耐火效能的門代替該門。
- 若保留樓宇單位原有入口的防火門，而樓宇單位佔用人總數不多於30人，通往分間單位的室內走廊的淨闊度須不少於0.75米。若單位佔用人總數多於30人但不多於200人，則室內走廊的淨闊度須不少於0.85米。(見圖1)
- 若樓宇單位原有入口的防火門被拆除或被不符合所需耐火效能的門代替，通往分間單位的室內走廊的淨闊度須不少於1.05米。此外，各分間單位的間隔牆、室內走廊兩旁的牆壁及各分間單位的入口的門，都須具有不少於一小時的耐火效能；而這些門亦須為自掩門並能防煙。(見圖2)
- 出口路線的淨高度不應少於2米。
- 不可在出口樓梯的圍封牆開鑿新設門口或通氣口。
- 不可在分隔單位與逃生途徑的耐火分隔牆開鑿洞口用以通風或安裝空調機、抽氣扇等。
- 在單位外安裝的鐵閘，不應阻礙逃生途徑。
- 分間單位不應堵塞或阻隔通往任何出口樓梯的逃生途徑。(見圖3)

圖 1　分間樓宇單位室內走廊的最小淨闊度

（若保留樓宇單位原有入口的防火門）



圖例：

間隔牆及門口

原先經批准的圖則上顯示的樓宇單位

*室內走廊的淨闊度為：

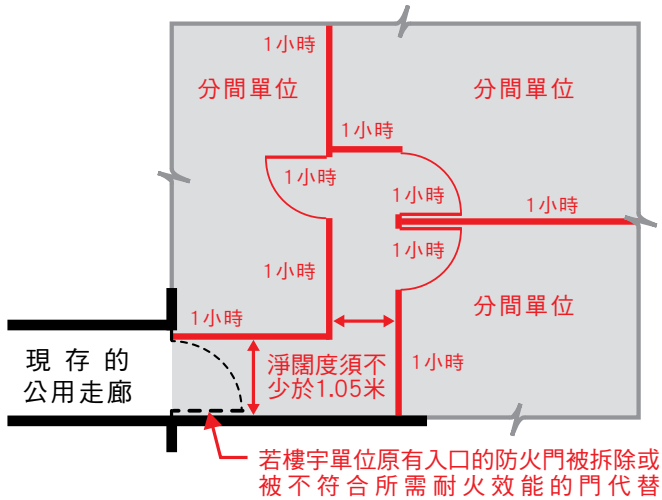
若單位佔用人總數不多於 30 人，淨闊度須不少於 0.75 米。

若單位佔用人總數多於 30 人而不多於 200 人，淨闊度須不少於 0.85 米，
並須提供不少於 2個門口而每個門口的最小闊度為 0.85 米
（最小總闊度為 1.75 米）及出口門須向出口方向開啓。

所有建築工程須達致相關建築物規例及《建築物消防安全守則》的規定。

圖 2　分間樓宇單位室內走廊的最小淨闊度

（若樓宇單位原有入口的防火門被拆除或
被不符合所需耐火效能的門代替）



圖例：

1小時　各分間單位之間的分隔牆及室內走廊兩旁的牆壁都須具有**不少於一小時**的耐火效能。

1小時　各分間單位入口的門須為自掩門、能防煙及具有**不少於一小時**的耐火效能。

原先經批准的圖則上顯示的樓宇單位

所有建築工程須達致相關建築物規例及《建築物消防安全守則》的規定。

樓宇結構

- 不可因為豎設用磚建造的非承重牆或鋪設實心地台以加厚樓板，而令樓宇結構負荷超重。
- 可按照「小型工程監管制度」的**第 I 級**別小型工程的簡化規定，於分間為三個或以上房間(房間設有洗手間或其他衞生設施而樓宇單位內的房間的數目大於原先經批准的圖則所顯示的該等房間的數目)的住用樓宇單位內，豎設用磚建造的非承重牆、鋪設實心樓面地台、或豎設或改動地面以上的排水渠。
- 可按照「小型工程監管制度」的**第 III 級別**小型工程的簡化規定，於住用樓宇單位內，豎設用磚建造的非承重牆。該牆的密度不超過每立方米650千克、高度不超過3米、厚度不超過75毫米，而以該樓宇單位的樓面面積每平方米計，加建牆壁總長度超過0.1米，但不超過0.3米。此外，支撐該牆的樓板的厚度應不少於125毫米及樓面地台的厚度不超過25毫米(由結構樓面水平量度)。該小型工程不會導致對任何懸臂式平板造成額外荷載及不涉及改動任何其他結構構件。
- 可按照「小型工程監管制度」的**第 III 級別**小型工程的簡化規定，鋪設實心地台以加厚住用樓宇單位內厚度不少於125毫米的樓板。該地台的密度不超過每立方米650千克，厚度超過25毫米但不超過75毫米(由結構樓面水平量度)。如該地台在該樓宇單位的每10平方米的樓面面積內的總面積不超過1.5平方米，而在每個地台範圍之間最接近的水平距離不少於2米，則該加設地台的厚度可超過25毫米但不得超過150毫米。此外，該小型工程不會導致對任何懸臂式平板造成額外荷載。如有用磚建造的非承重牆豎設於住用樓宇單位內，以該樓宇單位的樓面面積每平方米計，該樓宇單位的加建牆壁總長

度須少於0.1米，而該加建牆壁的密度、高度、厚度及支撐該牆的樓板的厚度，均須符合上述有關豎設用磚建造的非承重牆的**第 III 級別**小型工程之條件。

- 除非事先獲得建築事務監督批准及同意，或按「小型工程監管制度」的簡化規定進行工程，否則不可在樓宇的結構牆、柱、橫樑或樓板開鑿孔洞。
- 排水工程須妥善施工，避免因滲水而引致鋼筋銹蝕，損壞樓宇結構。

環境衛生

- 除非獲建築事務監督豁免，否則住用建築物內任何擬分開出租作住用用途的部分均須設有廚房設備。
- 可按照「小型工程監管制度」的**第 II 級別**及**第 III 級別**小型工程的簡化規定，豎設、改動或拆除地面以上的排水渠。
- 安裝排水渠系統及衛生設備須符合《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》的規定。
- 為免滲水至下一樓層，除要確保排水渠系統及衛生設備的施工質量外，每間設有供水設施的房間的樓面須以適當的防滲物料建造。
- 不得在位於街道上方的露台之內建造新設的廁所及廚房。
- 住所的淨高度不應少於2.5米。

通風及照明

- 居住房間、浴室、廁所或廚房須設置足夠面積的窗戶，以符合《建築物(規劃)規例》所訂的天然通風及照明規定。
- 若室內的浴室或廁所不能設置足夠面積的窗戶作提供天然通風及照明之用，便須另備在使用該浴室或廁所時能夠啟動的人工照明系統及每小時換氣5次的機械通風設施，並須使用室外空氣來換氣。為此，使用通風管道的裝置，必須設有清理的通道。

與分間單位相關的建築工程的違規之處的例子

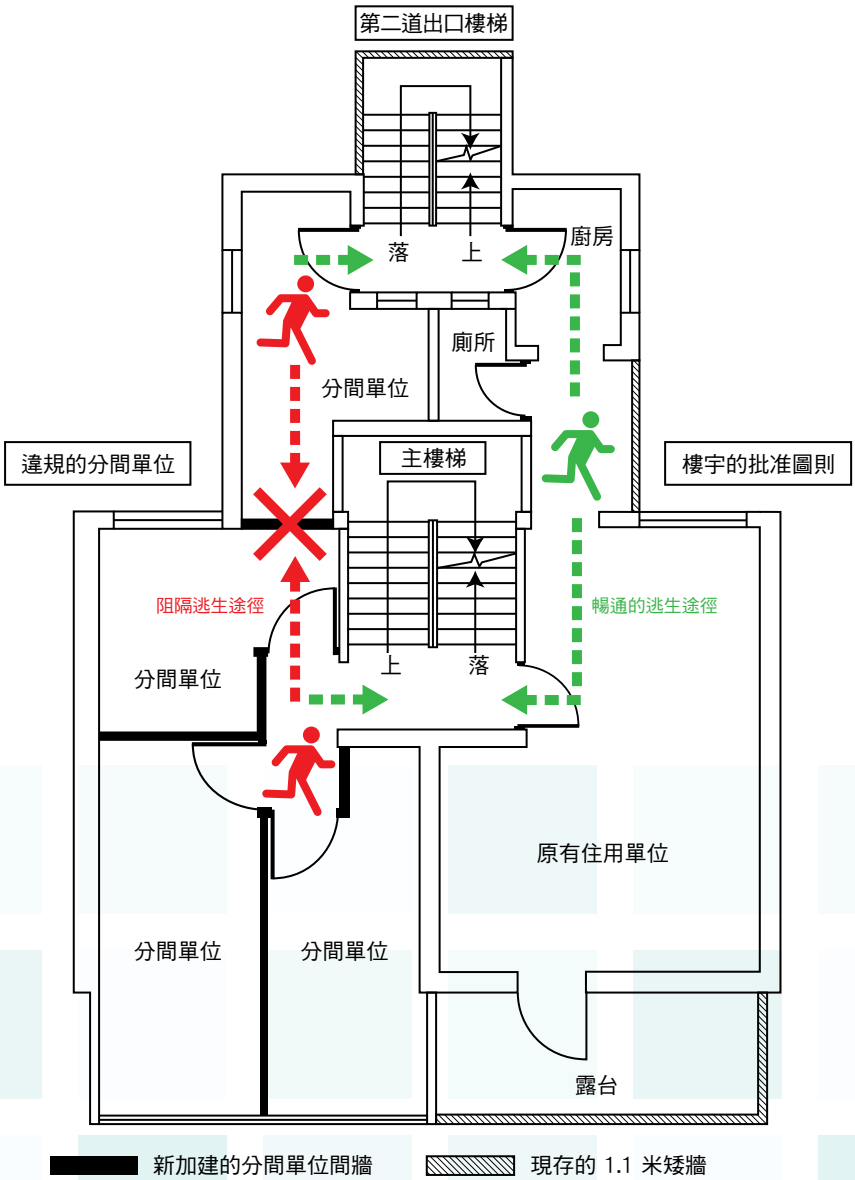
- 在分間單位的出口安裝的門/鐵閘阻礙逃生途徑。
- 分間單位不能通往樓宇的出口樓梯。
- 在出口樓梯的圍封牆開鑿門口/通風洞口。
- 結構構件(例如橫樑、柱或結構牆)部分被拆除。
- 在結構牆開鑿通口。
- 在街道上方的露台加設廁所及廚房。
- 分間單位並無提供天然的照明與通風的窗戶。
- 加設或經改動的排水渠有漏水徵狀。
- 下層單位的天花板出現滲水或混凝土剝落情況。
- 間隔牆與天花板相連的位置出現裂縫。
- 因負荷過重，令貼近懸臂式露台位置的地板出現裂縫。

樓宇單位原有入口的防火門被拆除，令各分間單位之間的走廊直接通往出口樓梯/防煙門廊

鋪設實心地台令致過度加厚樓板

在分間單位與出口樓梯/防煙門廊間的牆壁開鑿通氣口。

圖 3 分間單位阻隔通往第二道出口樓梯的逃生途徑



屋宇署致力打擊與分間樓宇單位相關的違規建築工程的問題

在處理與分間樓宇單位相關的違規建築工程的問題方面，屋宇署除了對市民的分間單位舉報作出調查並按現行政策執法外，在二〇一一年四月一日起已展開大規模行動，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有關消防安全、結構安全及排水工程的規劃、設計和建造標準，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。

查閱樓宇記錄

市民可親臨屋宇署位於九龍彌敦道750號始創中心13樓的樓宇資訊中心，查閱樓宇經批准的圖則及小型工程完工記錄資料，或透過互聯網進入屋宇署的「百樓圖網」系統 （http://bravo.bd.gov.hk），於網上查閱這些資料。查閱樓宇記錄須繳交有關費用。

有關服務詳情，請登入

http://www.bd.gov.hk/chineseT/documents/pamphlet/BIC_c.pdf。

舉報與分間樓宇單位相關的違規建築工程

你若是物業的業主，並懷疑或得悉任何與分間樓宇單位相關的建築工程有違規或欠妥之處，例如通往出口樓梯的通道被阻隔、結構構件被拆除、有滲水或混凝土剝落等情況，你應立即徵詢建築專業人士的意見及委任註冊承建商糾正違規的情況，以保障自己及其他住客的安全。你亦應向屋宇署報告有關情況。

你若是分間單位的住客，或打算租住分間單位，如發現上述可能違反《建築物條例》的情況，你應立即通知業主去進行糾正工程，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：九龍彌敦道750號始創中心12樓
電郵地址：enquiry@bd.gov.hk
電子舉報表格: http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/enquiries.html

政府物流服務署印