

有關章節

K. 滋擾

3.2.2 (h)
4.1.5
附錄14

47. 石棉為何對人體有害？我可怎樣探測它的存在及把它清除？

答. 石棉為自然礦物，當它分解或破損，便會釋放非常幼細的纖維，長期懸浮於空氣中。這些纖維如吸入，可停留於人體內，引致慢性疾病，並破壞肺功能。八十年代中期前，石棉一度被廣泛用在建築產品如地磚、隔熱氈、天台蓋層、水泥板、護牆等，現時已為法例所禁止使用。

現時石棉仍可能存在於樓齡超過二十年的樓宇或僭建物中，特別是後者的石棉波紋板或一般稱石棉瓦。根據《環境保護條例》規定，石棉必須由註冊石棉承建商清除。如要確定樓宇有沒有石棉，應聘任註冊石棉顧問專家檢查，他們會收集樣本，送到化驗室測試作實。

48. 樓宇地下層的餐廳每晚都放出很多帶氣味的濃煙，其冷氣系統又發出很大的噪音，我應向誰投訴？又可怎樣改善情況？

3.2.2 (h)
5.2.4
5.2.6

答. 食物環境衛生署負責處理對餐廳的投訴，而環保署則負責噪音及空氣質素方面的投訴。

若兩個部門的調查均發現該餐廳產生的空氣質素及噪音都低於可接受的標準，便會要求有關餐廳改善情況，否則餐廳的牌照會受到影響，而餐廳的東主亦可能會被檢控。

改善空氣質素的方法包括建造合適的排氣管道或煙囪，減低噪音則可在冷氣機水塔裝上隔音屏障，或將它移至其他合適地方，甚至以質素較佳的冷氣裝置取代，以減低對公眾的滋擾。

49. 我鄰居的冷氣機製造過大噪音，我應向誰投訴？

5.2.4

答. 環保署負責管制噪音及空氣質素的污染。

投訴人可致電環保署的熱線，要求作出調查。

若噪音來自住宅樓宇的冷氣機，可聯絡警方。

有關章節

50. 自復活節後我的住所有很多蚊，我懷疑它們來自鄰近地盤，我可向誰投拆？

5.2.6 答. 食物環境衛生署負責處理蚊蟲滋生的投訴。

51. 我的樓宇後面有一個建築地盤，每天早上我都被它的噪音吵醒，我可怎樣處理？

5.2.4 答. 環保署負責處理由非住宅用途產生的噪音污染，你可致電他們的熱線電話要求調查。

發出噪音的建築工程只准在星期一至六早上七時至晚上七時之間進行，星期日及公眾假期整日都不可進行。至於打樁這類特別大噪音之工程，承建商要事先取得許可證，有關許可證會列明每個許可工作天的可操作時段。

對於學校、老人中心及醫院這類對噪音敏感的地方，法例有更嚴格的限制。

52. 鄰近的建築或翻新工程地盤掉下不少碎屑於我們的停車場內，更令我們停泊的車受到損毀，我可如何追究？

3.2.2 (j)
4.1.8 答. 為安全着想，首先用戶本身應盡量遠離停車場。

製造或任由高空墮物可能構成刑事罪行，你可考慮報案讓警方搜集證據，你亦應馬上向你的汽車保險公司登記索償。保險公司會按照保單的條款，向有關的承建商展開索償程序。

你亦可直接向地盤的承建商索償，並向屋宇署舉報，他們會派員檢查地盤是否合乎安全標準。

53. 我鄰居剛進行裝修，改變了屋頂傾斜的方向，下雨時雨水濺進我的住宅範圍，我應怎樣做？

5.2.1 答. 所有單位的屋頂應有適當的排水系統，雨水不得排進鄰近的住宅內。你可向屋宇署作出舉報，要求調查。若該屋頂及排水系統屬於僱建物，屋宇署可向有關業主採取行動。

有關章節

54. 據我瞭解，越來越多樓宇的管理公司禁止住客養狗，但由於我們的大廈公契在這方面沒有明確的規定，我可怎樣實施這個限制？

4.6.3 答. 業主立案法團可召開特別會議，邀請所有業主商議這事項。若會議
4.6.5 有足夠法定人數出席，並通過決議案禁止養狗，管理公司便有權訂立相應規則，禁止住客養狗。

L. 改建及增建

55. 我可不可以興建一道私人樓梯，從單位獨立通往天台？

3.2.2 (c) 答. 你應先核實自己有沒有天台的業權，加建樓梯屬於樓宇的改建及增
4.3.4 建工程。作為單位及天台的業主，你應聘請認可人士及註冊結構工程師，向建築事務監督提交建議，有關建議應符合《建築物條例》及其他相關法例的規定。獲得批准及發出開工紙後，你應聘請註冊一般建築承建商進行工程。竣工後認可人士、註冊結構工程師及註冊一般建築承建商應向建築事務監督提交完工證明書。

56. 用窗將露台圍封或以玻璃嵌板取代護牆是否違法？

3.2.2 (i) 答. 某些露台的設計是規定必須有兩邊敞開，以形成一個通風廊通向走火樓梯。某些露台是指定的環保設施，在大廈公契中早已被劃定為「不可圍封區域」，因此不得加以圍封，而加置圍封物一律會被視為僭建工程。

大部份露台都屬於懸臂式構築物，對額外的負重，尤其是外圍邊緣的負荷，特別敏感。由於圍封露台無可避免會涉及加設護牆／圍封牆及鋪設地下沙漿，因此在大部份情況下都不會獲得批准。此外，若要裝設玻璃欄河以防止物件或人墜下，欄河的設計須由認可人士或註冊結構工程師負責及在其監督下，由註冊一般建築承建商進行安裝工程。

57. 我可不可以平台加建簷篷或上蓋，以免受高空墮物的威脅？

3.2.2 (c) 答. 這工程或可得到批准，但改建工程的規模將受到限制，有關的建議，應由認可人士向建築事務監督申請審批。

有關章節

- 58. 我可不可以花園或天台加建玻璃屋，或可移動的房屋，組合屋或貨櫃？**
- 3.2.2 (c) 答. 玻璃屋（不論有沒有圍牆）、可被移動房屋、組合屋或貨櫃，一律被視為建築工程。搭建或只擺放這些結構物於花園或天台，均令樓面面積及地盤覆蓋範圍增加，及加重現時結構的負荷，故須得到建築事務監督的事先批准及發出開工紙，否則會被視作僭建物。
- 59. 我可不可以外牆豎立金屬花槽？有沒有面積限制？**
- 3.2.2 (f) 答. 過去住戶未經建築事務監督的同意，擅自樓宇外牆裝上伸建物如金屬籠、花槽等，造成不少嚴重甚至致命的意外。因此，你在外牆安裝花槽前，應先聘任認可人士向建築事務監督提交申請。
- 60. 雨水從窗戶上沿滲入，我想聘任承建商用一些波紋鋼片造一個小窗檐，以阻擋雨水，這會否為屋宇署所接受？**
- 3.2.2 (f) 答. 這些波紋鋼片易受風吹脫，颱風時可能會從高空墮下，造成人命傷亡。你應用其他措施防止滲水。
- 61. 我可否將分體冷氣機的散熱器放在簷篷上面或懸掛在它的下面？**
- 3.2.2 (i) 答. 簷篷的設計並沒考慮到要承受這些額外負重，不論在簷篷上面或下懸吊冷凝器，都會增加結構的負荷，不為法例所容許。簷篷屬於懸臂式的結構，可在毫無徵兆下倒塌。業主應確保他們樓宇內所有簷篷的狀況良好，並無任何僭建物或額外負荷。
- 62. 我擁有兩個相連的單位，我是否可以拆掉中間的分隔牆？**
- 3.2.2 (c) 答. 你應徵詢建築專業人士，他們會檢查該分隔牆是否屬於防火牆或結構牆。一般來說，拆除防火牆或結構牆前，應先評估其可行性及向建築事務監督申請批准和發出開工紙。

有關章節

- 63. 我可否在花園建造魚池或泳池?**
- 3.2.2 (d) 答. 你應先核實有沒有該土地的業權。一般來說，建造魚池或泳池，涉及挖掘和興建新的結構物以作儲水用。這些工程均屬於《建築物條例》的建築工程，要先徵得建築事務監督的批准和發出開工紙。
- 64. 我可否在天台安裝花槽或把地台加厚建造不同層次的台階，以改善景觀?**
- 3.2.2 (f) 答. 你應先核實有沒有這些地方的業權，一般來說，只要這些花槽及地台增建物不增加結構的負荷，或不會令周圍護牆的實際高度少於法例規定的1,100毫米，都不會有限制。你應聘請建築專業人士，測計增建物的重量及檢查天台可承受的負荷，才開展工程。
- 65. 我可否拆掉廚房的圍牆和門，採用開放式的設計?**
- 3.2.2 (f) 答. 大部份住宅單位的廚房都接近逃生路線，這些廚房必須用適當的牆包圍，牆身應最少有一個小時的耐火能力，而門亦最少有半個小時的耐火能力，且有自動的關閉裝置。至於餐廳、商業處所的廚房，不論其位置，均應有適當防火能力的圍牆及閘或門。如果你想要有一個開放式設計的廚房，應先徵詢建築專業人士。
- 66. 我可否用混凝土在單位內建一些簡單的台階?**
- 3.2.2 (c) 答. 如果你想用混凝土在單位內築建台階，以製造不同水平的地面，你應先確保新建平台的重量不會增加地板結構的負荷。對於住宅單位，地面的設計負荷為3 kPa（即每平方呎六十磅），通常可容許加一塊厚度不超過100毫米用輕混凝土造成的板。你在這方面應小心留意，加高地台後，有否增加了跌出窗外的危險，法例規定可打開窗戶下的護牆高度，離地面不能少於1,100毫米。如有疑問，可徵詢建築專業人士。

有關章節

67. 我想將單位分割成三個獨立單元出租，我可否用牆作間隔，然後每單元安裝廁所及廚房？

2.1.2

3.2.2(c)

答. 你最好不要這樣做，一個單位很難在不抵觸法例的情況下劃分成幾個細單位，而且大廈公契通常有明確規定，禁止將單位分割。

因分割成細單位常見引起違例的情況包括：加建分隔牆及用作平整地台的混凝土，會令結構負荷過重；法例所規定必須的天然照明通風不足；逃生路線及防火分隔未達安全標準等。此外，新建但遭埋於加厚地台的渠管，因難於維修，會經常出現滲漏問題，造成滋擾。除非你得到認可人士及法律顧問的詳細研究認為可行及不抵觸法例，否則不應考慮分割單位。

68. 我聘用了一間承建商為單位進行翻新工程，工人拆掉了一大截我相信是結構性的混凝土牆，我可怎樣確定？如是的話，應怎樣補救？

4.3.4

答. 你應立刻要求承建商停止工程，並盡快尋求註冊結構工程師的專業意見。屋宇署存放了一份註冊結構工程師的名單於其辦事處及網頁，可供選聘。如證實部份結構牆遭拆掉，受聘任的工程師可立刻要求承建商安裝臨時的結構支撐架，並向屋宇署匯報詳情及申請批准所提議的補救方案。

69. 我是業主立案法團的委員，立案法團要求改善地下的大堂及入口，及安裝冷氣，這些工程是否會符合《建築物條例》的要求？

4.3.3 (c)

4.3.4

答. 根據《建築物條例》，地下大堂及門口的改善工程，如無涉及結構改動，均屬可豁免工程。防護門廊、消防電梯大堂及樓梯，屬於重要的走火通道及消防員的進出路徑，如欲在這些地方進行改善工程，建議先諮詢專業人士，讓他們就着你實際情況提出意見，並作出工程監督。

一般來說，應留意新飾面的物料不會增加火災威脅、減低原來物料的耐火能力或收窄了走火通道所要求的最低闊度。若涉及外牆飾面，應確保飾面不會伸出地界以外或伸佔了鄰近街道。

如合乎以下條件，在這些地方安裝冷氣設備仍可能獲得批准：

有關章節

第69題（續）

- (a) 這些設備沒含有高瓦特/伏特的元件如壓縮器。分體式冷氣機的室內部份 或冷氣系統的導管風機等的低火險元件是會被接受。
- (b) 冷凍管、氣管及電纜通過這些地方圍牆的位置，已用合適的防火物料包好。

進行這些工程時要非常小心，避免火災危險。

70. 為方便送貨，我計劃拆掉我工廠單位的部份外牆，以伸出一條工字樑，作為起重機接向在街道的貨車。這是否合法？我應考慮什麼因素？

2.1.4 答. 如果你想在單位弄個通往街外的出入口，作為送貨用途，你應留意
4.3.4 新門口不可以安裝在結構牆上。該出入口的門戶位置應移向室內安裝，或把門向內開啟，以免開門時對行人路的途人造成阻礙。任何起重裝置不得伸向街外，同時你應向結構工程師徵詢，評估及建議怎樣適當地安裝起重裝置。有關改建工程要先向建築事務監督申請審批。

若出入口是在樓上的外牆鑿開，你應對它加以防護，以免有使用者從高處墮下。你應查閱大廈公契，確定本身擁有有關外牆部份之業權。亦應考慮運輸署在該街道位置上落貨的規定。

以上建議不適用於開設新的車道出入口。

71. 我是一幢樓宇的業主，有人擬向我租用商場的舖，作經營老人中心之用。我翻查了樓宇的獲批圖則，發覺商場部份只准用作非住宅用途，我如果和他簽訂租約協議，是否違法？

3.2.2 (c) 答. 經營老人院被視作住宅用途，因此，需要先取得更改樓宇用途的批准。這方面要徵得屋宇署、規劃署及地政總署的同意。老人院的經營人士除了要獲得更改用途的批准外，還要獲得社會福利署的牌照，方可經營。為保障自身利益，你可要求律師在租約協議中加入條款，並列明遵守有關法例的責任在於租客一方。就大廈公契和經營老人院之間可能出現的糾紛及影響，你應徵詢律師。