

防止濫用工業樓宇作居住用途的措施

鑑於工業樓宇（工廈）單位在任何時間均可用作工業活動或儲存危險及易燃物品，因此工廈並不適宜作居住用途。把工業處所違規改作居住用途會對住戶構成重大風險，違規更改用途亦違反《建築物條例》。

2. 為了在樓宇設計的階段防止工廈濫用作居住用途，屋宇署在審批新工廈的圖則（包括改動及加建）時已採取下述措施：

- (a) 建築圖則須清楚顯示工場單位的貨物運送安排，尤其是貨物起卸處及載貨升降機的提供，及其與用戶和訪客公用通道的隔離；
- (b) 除設計作公用用途的廁所外，一般不會批准廁所不提供天然照明及通風的變通申請；
- (c) 承上文(b)項，除位於工廈公用部分的公用廁所外，其餘廁所的內部管槽，在計算總樓面面積時不會獲得豁免；
- (d) 工廈如有小型工場單位¹並設有幕牆，在計算總樓面面積及上蓋面積時，幕牆的外表面將視作工廈的外牆；
- (e) 小型工場單位的設計樓層高度如過大²，必須有充分理據支持；以及
- (f) 對於不常見於工廈或與工業用途不相稱的設計及設施，須提供理據支持；倘未能遵辦，工程方案可能不獲接納為工廈發展項目。



建築事務監督許少偉

檔號：BD GR/1-125/121

初版：2016年10月(助理署長/拓展1)

¹ 實用樓面面積少於 80 平方米的單位

² 樓層高度超逾 3.5 米