

# 屋宇署 就分間樓宇單位及 工廈非法用作住用用途的執法工作

2023年2月

# 內容

1. 什麼是分間樓宇單位
2. 常見與分間樓宇單位相關的建築工程
3. 《建築物條例》的規管
4. 分間樓宇單位及工廈非法用作住用用途的執法工作
5. 進行建築工程須注意的事項
6. 公眾教育和宣傳
7. 個案分享

# 分間樓宇單位

- 分間樓宇單位（俗稱「劏房」）在《建築物條例》下並沒有定義。
- 就屋宇署在《建築物條例》下的執法行動而言，分間樓宇單位一般指批准圖則上顯示的個別單位被分間成兩個或以上的獨立小單位。



## 常見與分間樓宇單位相關的建築工程

- 拆除原先非結構性間隔牆



- 加設新的非結構性間隔牆



## 常見與分間樓宇單位相關的建築工程

- 加厚地台以埋置新設或經改動的排水管
- 裝置新的廁所及廚房
- 改動或加設內部排水管



## 常見與分間樓宇單位相關的建築工程

- 開鑿額外門口或通風洞口



# 《建築物條例》

屋宇署根據《建築物條例》監管位於私人土地的建築物及相關工程的規劃、設計和建造，以確保符合安全和衛生標準。

- 樓宇單位的用途
- 消防安全
- 樓宇結構
- 環境衛生
- 通風及照明



# 《建築物條例》的規管



- 與分間樓宇單位相關的建築工程受《建築物條例》規管。
- 一般而言，在私人樓宇內進行不涉及建築物的結構的工程（小型工程除外），屬於豁免審批工程，在進行之前不需要任何審批，惟這類工程仍須要符合《建築物條例》及其附屬規例所訂的建築設計及建造標準。

## 《建築物條例》的規管

- 在「小型工程監管制度」實施後，一些小型工程(包括與分間單位相關的建築工程)，須經該制度的簡化規定進行。否則，必須事先向屋宇署呈交建築圖則，獲得批准及同意後才可展開。

	第 I 級別	第 II 級別	第 III 級別
複雜程度及安全風險	高	中	低
小型工程項目	58項	68項	61項
製備和簽署訂明圖則的獲委任人	訂明建議專業人士及訂明註冊承建商	訂明註冊承建商	訂明註冊承建商
展開工程前呈交文件期限	不少於7天	不少於7天	無須呈交
完工後呈交文件期限	14天內	14天內	14天內

## 《建築物條例》的規管

業主如欲進行樓宇加建及改動工程，應先徵詢**建築專業人士**的意見，包括工程的**可行性**(例:會否受制於樓宇佈局所限)、工程是否屬**小型工程**或須事先獲**建築事務監督**批准及同意，以確保工程**不會**違反《建築物條例》。



# 《建築物條例》的規管

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」，詳細說明與分間單位相關的小型工程項目。

## 項目1.41

於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，或豎設或改動地底以上的排水渠，將住用樓宇單位分間為3個或多於3個的房間，而其中最最少3個房間均有提供獨立洗手間或其他衛生設施，並且該等房間的數目大於原來經批准的圖則所顯示的該等房間的數目

## 項目1.44及3.41

鋪設實心地台，以加厚樓宇單位內的樓板

## 項目1.43及3.39

於樓宇單位內，豎設用磚建造的非承重牆

## 項目2.3及3.23

豎設、修葺、改動或拆除地底以上的排水渠



# 《建築物條例》的規管

## 項目1.41

- 住用樓宇單位
- 分間為3個或多於3個的房間，而其中最少3個房間均有提供獨立洗手間或其他衛生設施，並且該等房間的數目大於原來經批准的圖則所顯示的該等房間的數目
- 於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，或豎設或改動地底以上的排水渠

# 《建築物條例》的規管

## 項目1.44及3.41

鋪設實心地台，  
以加厚樓宇單位內的樓板

### 第 I 級別

1.44



#### 鋪設實心地台

1. 住用樓宇單位 / 非住用樓宇單位
2. 地台厚度  
    > 25毫米

### 第 III 級別

3.41



#### 鋪設實心地台

1. 住用樓宇單位
2. 地台密度  
    ≤ 每立方米1200千克
3. 地台厚度
  - 如該地台的密度 ≤ 每立方米650千克  
      25毫米 - 75毫米
  - 如該地台的密度 > 每立方米650千克  
      25毫米 - 45毫米
4. 樓板的厚度  
    ≥ 125毫米

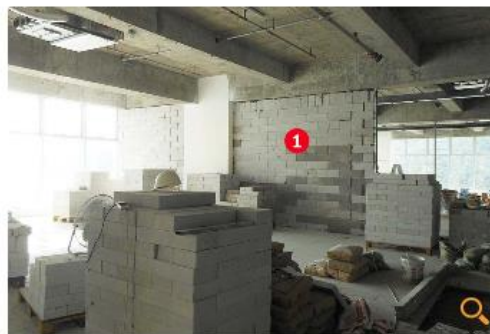
# 《建築物條例》的規管

## 項目1.43及3.39

於樓宇單位內，  
豎設用磚建造的非承重牆

### 第 I 級別

1.43



#### 豎設

1. 住用樓宇單位 / 非住用樓宇單位
2. 以樓面面積每平方米計，加建牆壁總長度
  - 住用樓宇單位：  
 $> 0.1$ 米
  - 非住用樓宇單位：  
 $> 0.2$ 米

### 第 III 級別

3.39



#### 豎設

1. 住用樓宇單位
2. 以樓面面積每平方米計，加建牆壁總長度  
 $0.1$ 米 -  $0.3$  米
3. 牆的高度  
 $\leq 3$ 米
4. 牆的密度  
 $\leq$  每立方米650千克
5. 牆的厚度  
 $\leq 75$ 毫米
6. 支撐該牆的樓板的厚度  
 $\geq 125$ 毫米

# 《建築物條例》的規管

## 項目2.3及3.23

豎設、修葺、改動或  
拆除地底以上的排水渠

### 排水渠（地底以上）

豎設 / 修葺 / 改動 / 拆除

#### 第 II 級別

2.30



豎設 / 修葺 / 改動 / 拆除

1. 任何地底以上的排水渠

[詳細資料 →](#)

#### 第 III 級別

3.23



豎設 / 修葺 / 改動 / 拆除

1. 不涉及主要管道，但更換原有連接組件則除外
2. 不涉及埋置管道，但穿過牆壁或平板者則除外

[詳細資料 →](#)

## 小型工程監管制

屋宇署若發現小型工程呈交文件所描述的建築工程未有符合《建築物條例》及其附屬規例的規定，本署會考慮就違例的小型工程採取執法行動及對相關人士提出檢控 / 採取紀律行動。



## 執法工作

- 就**住用及綜合用途樓宇**內的分間樓宇單位，政府一貫的政策是確保安全，而非全面取締。
- 根據現行的執法政策，屋宇署會針對與**分間樓宇單位的建築違規之處**採取執法行動，包括影響(1)**消防安全**、(2)**樓宇結構**及(3)**環境衛生**。
- 跟進**舉報**及透過**大規模行動**，針對與分間單位相關的建築違規之處，採取執法行動。
- 根據《建築物條例》發出法定命令，着令拆除相關僭建物。

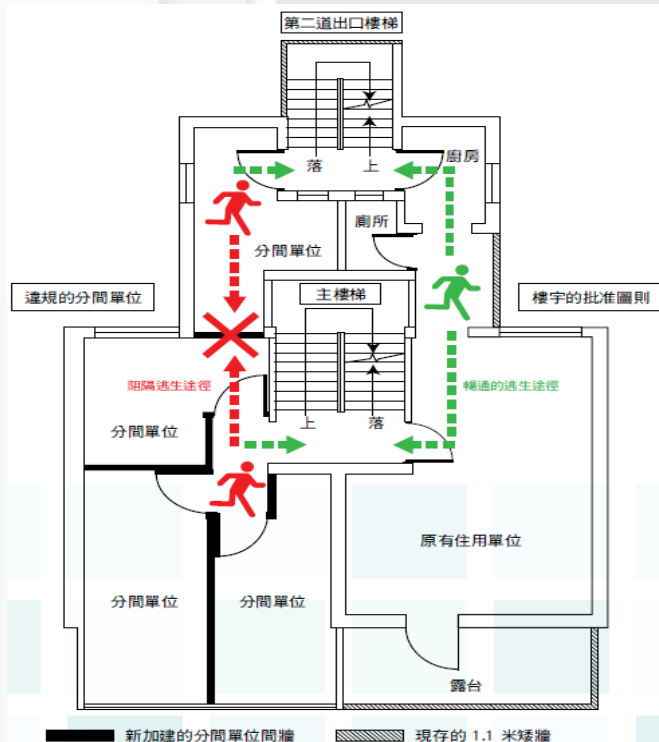
## 執法工作

- **工廈**並非設計作住用用途，在多方面的要求都與住用及綜合用途樓宇有別；而大廈內的單位會進行**工業活動**或**用作儲存危險及 / 或易燃物品**。
- 對**工業樓宇**內的住用的違規情況，屋宇署有必要**嚴厲執法**。
- 跟進**舉報**及透過**大規模行動**，就用作非法住用用途的工業樓宇採取執法行動。
- 根據《建築物條例》發出法定命令，**中止**將工業樓宇用作住用用途和着令**拆除**相關僭建物。

# 常見的欠妥之處

## 消防安全

- 分間單位阻塞通往出口樓梯的逃生途徑



通往走火梯  
的逃生途徑



分間單位

通往走火梯的  
逃生途徑

# 常見的欠妥之處

## 消防安全

- 單位外安裝的門或鐵閘，阻礙逃生途徑



# 常見的欠妥之處

## 消防安全

- 分間單位室內走廊的淨闊度不足，阻礙逃生途徑



# 常見的欠妥之處

## 消防安全

- **拆除**樓宇單位原有入口的防火門或以耐火效能不足的門代替
- 在樓梯的圍封牆**開鑿**新門口或通氣口



# 常見的欠妥之處

## 樓宇結構

- 豎設非承重牆或鋪設實心地台以加厚樓板，令樓宇結構**負荷過重**
- 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



# 常見的欠妥之處

## 環境衛生

- 加設或經改動的排水渠有漏水徵狀



# 進行建築工程須注意的途的事項

## 更改樓宇單位的用途

- ❖ 不可將非住用樓宇尤其是工業樓宇單位分間為獨立房間作居住用途



## 《建築物條例》

- ❖ 屋宇署人員不時要進入處所視察或進行所需工程。
- ❖ 屋宇署人員可根據《建築物條例》第22(1)條賦予的職能向法院申請手令進行進入處所
- ❖ 根據《建築物條例》第40（2AAA）條，任何人阻礙獲建築事務監督授權的人員根據《建築物條例》行使其權力，即屬犯罪，一經定罪，在不損害任何其他罰則的原則下，可處第3級罰款及監禁6個月。



## 法定命令 第24(1)條

即位於

(地段號碼) \_\_\_\_\_ 的處所的業主。

1. 本人現行使《建築物條例》第24(1)條所賦予的權力，命令你：
  - (a) 拆卸下文第(i)項所述的建築工程；及
  - (b) 按照建築事務監督批准的圖則，把樓宇受下文第(i)項所述建築工程影響的部分恢復原狀。
    - (i) 將單位改建成分間房，包括加建間牆及門，導致逃生途徑闊度及高度不足，阻塞通往後樓梯的逃生途徑。  
(上文所述建築工程的位置在夾附圖則上以黑影線標示，以資識別。)施工前及施工期間，應採取適當措施，保障公眾人士的安全。
2. 你須於本命令發出的日期起計 **30 天內**，展開本人在上文第1段着令進行的工程，並於 **60 天內** 完成有關工程，且須達到建築事務監督滿意的程度。
3. 就上文第1段所述建築工程來說：
  - (a) 由於第(i)項，你已違反《建築物（規劃）規例》第41(1)條所訂，建築物須設有該建築物擬作用途所需的緊急情況用的逃生途徑的規定；及

## 法定命令 第25(1)條

本人認為在 \_\_\_\_\_  
(地段號碼) \_\_\_\_\_ 的建築物的建造令該建築物不  
適合用作現行的 住用 用途。

2. 本人現行使《建築物條例》第 25(2)(b)條所賦予的權力，命令你即業主，在本命令發出後一個月內，中止現行的用途。

## 法定命令 第26(1)條

本人認為，位於(地址) \_\_\_\_\_ ,

即坐落(地段號數) \_\_\_\_\_  
的\*建築物/建築工程\*已變得危險/可變得危險。

2. 本人現行使《建築物條例》第26條所賦予的權力，宣布\*該建築物/該等建築工程\*構成危險/可變得危險，並命令你(即業主)進行以下工程。工程須最遲於\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前展開，並於\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日完成。有關工程為：

(i)

本命令指定進行的所有工程，必須達到建築事務監督接受的標準，並須符合規例。

## 《建築物條例》

➤ 檢控未有遵從法定命令的業主 - 不遵從清拆令屬**刑事罪行**

法定命令	命令要求	不遵從命令的最高刑罰
第24(1)條	拆除僭建物	罰款\$200,000及監禁1年 另每天罰款\$20,000
第25(2)條	中止不適合用途	罰款\$50,000及監禁1年 另每天罰款\$5,000
第26(1)條	糾正危險情況	

## 《建築物條例》

- 視乎實際情況，安排由政府承建商代失責業主完成指定的清拆工程，並向相關業主追討工程費用，另加**監工費**及**20%附加費**。
- 視乎實際情況，根據《建築物條例》第27條，向法庭申請封閉令，以進行所需的清拆工程。

# 執法工作

年份	2019	2020	2021
屋宇署已巡查的分間樓宇單位數目 <sup>(1)</sup>	1 612	1 045	1 727
發現有違規分間單位的樓宇單位數目 <sup>(1) (2)</sup>	420	311	588
就有違規分間單位發出的清拆令數目 <sup>(2)</sup>	438	321	475
已糾正違規之處的樓宇單位數目 <sup>(1) (3)</sup>	275	167	315
就未有遵從清拆令提出檢控的個案數目 <sup>(3)</sup>	112	68	117
就提出檢控的定罪個案數目 <sup>(3) (4)</sup>	94	34	41

註<sup>(1)</sup>：有關數字指原先經批准的建築圖則上顯示的單位數目。

註<sup>(2)</sup>：有關數字未必涉及在同一時期內巡查的樓宇單位。

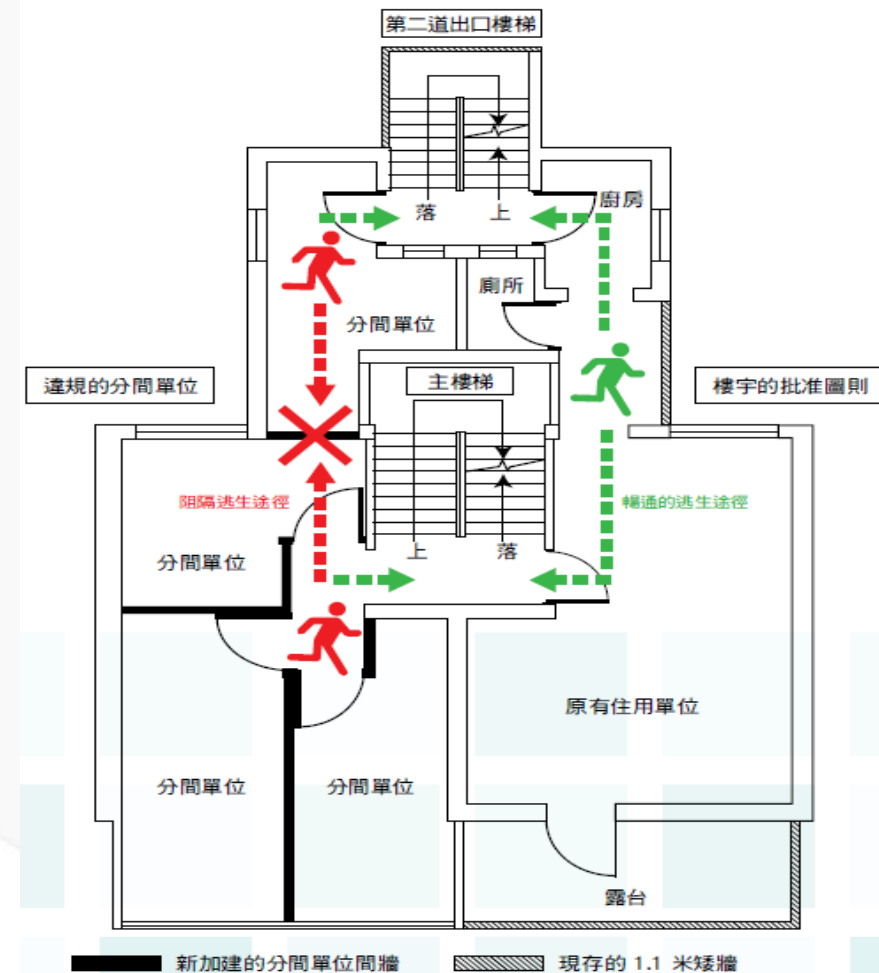
註<sup>(3)</sup>：有關數字未必涉及在同一時期內發出的清拆令。

註<sup>(4)</sup>：有關數字未必涉及在同一時期內提出檢控的個案。

# 進行建築工程須注意的途的事項

## 消防安全

- ❖ 分間單位**不可**阻塞通往任何出口樓梯的逃生途徑



# 進行建築工程須注意的途的事項

## 消防安全

- ❖ 出口路線淨高度  $\geq 2$  米
- ❖ 不可在樓梯的圍封牆開鑿新門口或通氣口
- ❖ 不可在分隔單位與公用走廊的分隔牆開鑿通氣口或安裝空調機、抽氣扇等
- ❖ 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
- ❖ 在單位外安裝的門或鐵閘，不應阻礙逃生途徑

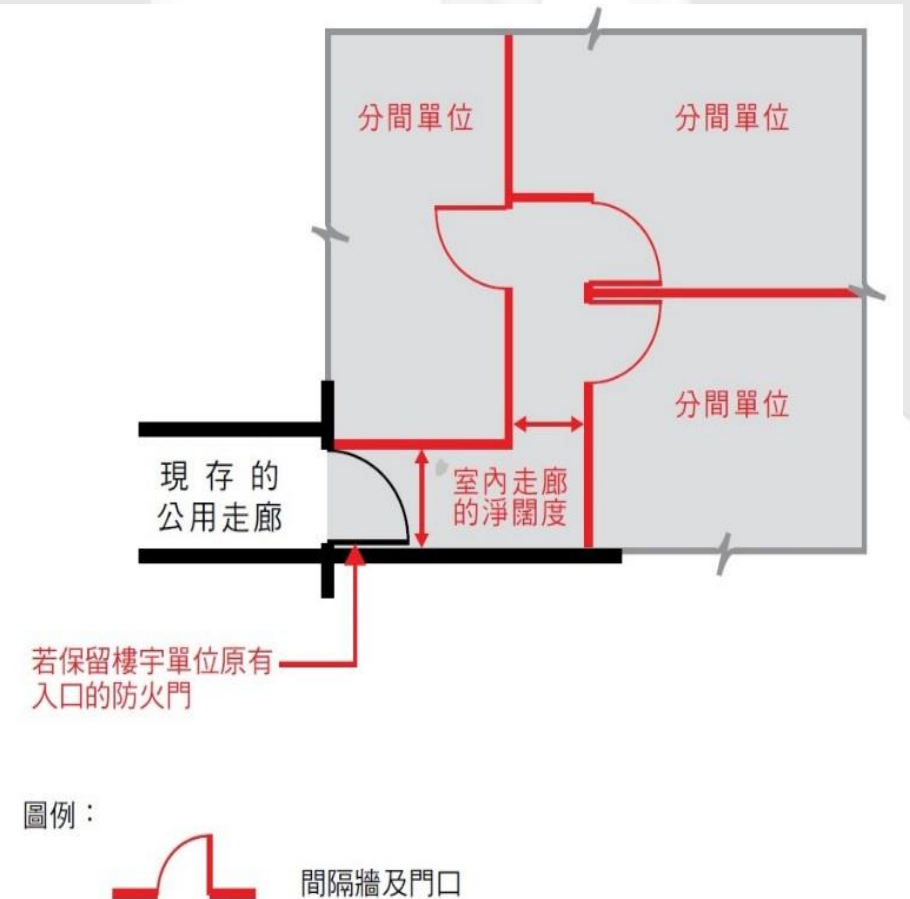


# 進行建築工程須注意的途的事項

## 消防安全

情況 (一): 若保留樓宇單位原有入口的防火門

樓宇單位佔用人總數	室內走廊及門口
人數 $\leq 30$	室內走廊淨闊度 $\geq 0.75$ 米

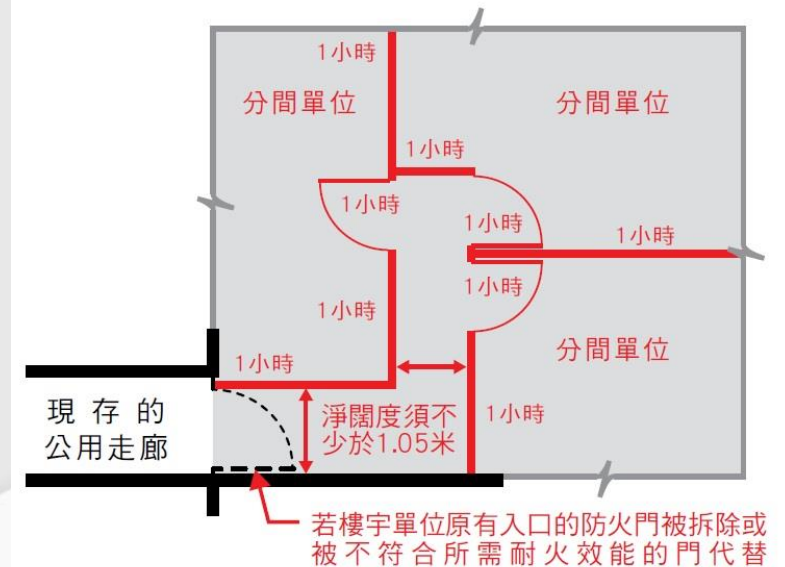


# 進行建築工程須注意的途的事項

## 消防安全

情況 (二): 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  $\geq 1.05$  米
- 各分間單位的分隔牆及室內走廊兩旁的牆壁須具有  $\geq 1$  小時的耐火效能
- 各分間單位入口的門須為自掩門、能防煙及具有  $\geq 1$  小時的耐火效能



圖例：



間隔牆及門口有不少於一小時的耐火效能

# 進行建築工程須注意的途的事項

## 樓宇結構

- **不可**因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。
- 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，避免滲水引致鋼筋銹蝕，損壞樓宇結構。



# 進行建築工程須注意的途的事項

## 環境衛生

- 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，除要確保安裝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**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 / 廚房。
- 住所的淨高度**不應少於2.5米**



# 進行建築工程須注意的途的事項

## 通風及照明

- 居住房間、浴室、廁所或廚房均須設置**足夠面積的窗戶**，以符合《建築物（規劃）規例》所訂的天然照明及通風規定。立洗手間設施的小型工廈單位的建築工程。

自2018年2月6日起，屋宇署**不會批准**將**工廈**處所分間為設有獨立洗手間設施的小型單位（即實用樓面面積少於80平方米）的圖則。

同樣，在小型工程監管制度下，屋宇**不會接納**會建成設有獨立洗手間設施的小型工廈單位的建築工程。

# 進行建築工程須注意的途的事項

## 查閱樓宇記錄

市民可親臨屋宇署樓宇資訊中心，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，[於網上查閱這些資料](#)

網上服務

### 百樓圖網 - 網上樓宇記錄

[🏠](#) > [資源](#) > [網上服務](#) > [百樓圖網 - 網上樓宇記錄](#)

最近修訂日期：2022年12月23日

### 查閱樓宇及小型工程記錄

屋宇署「百樓圖網」系統讓市民可透過互聯網 (<https://bravo.bd.gov.hk>)，查閱樓宇及小型工程記錄及訂購副本。系統更可讓多位用戶同時檢索同一份樓宇或小型工程記錄。

公眾人士須先完成網上登記程序才可使用「百樓圖網」。

[登入百樓圖網](#) →

系統要求

如何完成網上登記程序



關於更多百樓圖網 - 網上樓宇記錄

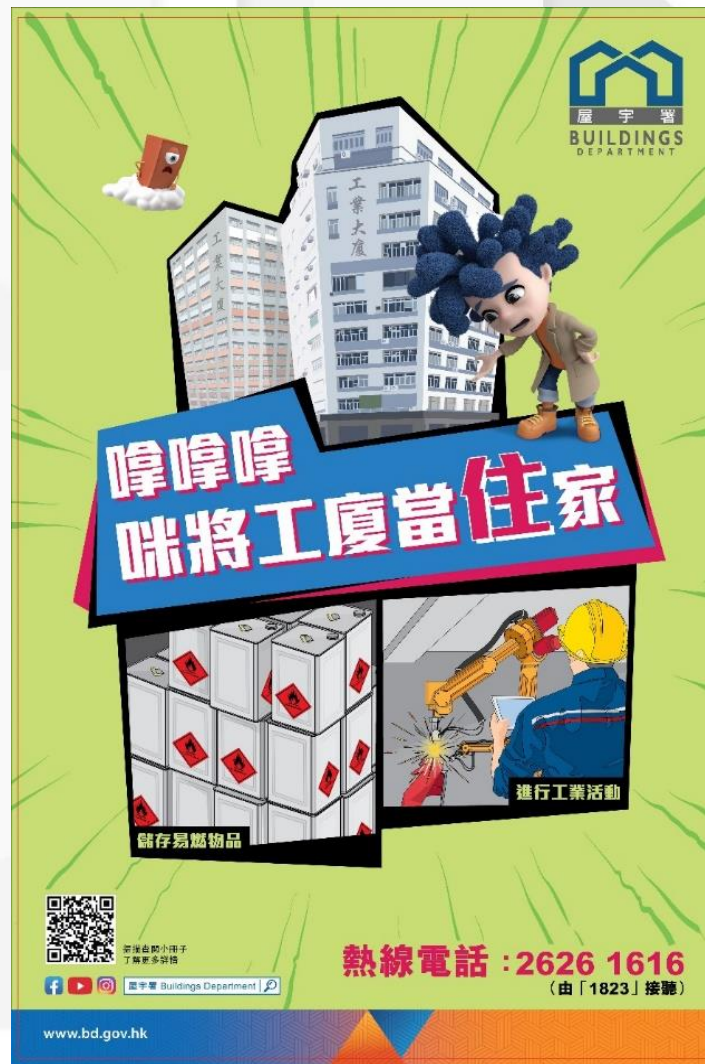
[📖 百樓圖網用戶手冊](#)

[▶ 常見問題](#)

## 公眾教育和宣傳

- 透過不同渠道，包括社交平台、小冊子、海報、樓宇安全周
- 及公共交通工具上的宣傳平台推廣樓宇安全
- 製作樓宇安全通訊季刊，加強業主及物業管理人員對樓宇安全的意識
- 與相關機構合作舉辦講座，為有關持份者灌輸相關資訊

# 公眾教育和宣傳



- 印製推廣「切勿將工廈作非法住用用途」的海報
- 張貼各工廈當眼地方

# 公眾教育和宣傳

透過各交通工具或設施，包括專線小巴、巴士、巴士站及港鐵站，宣揚及推廣「切勿將工廈作非法住用用途」的內容



# 公眾教育和宣傳



屋宇署 Buildings Department

1 February at 12:00 · 🌐

【為咗要割房，就喺牆身鑿多個通風口？】

嚟嚟嚟，#阿標 真係嚇到個心離一離！為咗割房，亂咁喺牆度 / 樓梯圍牆開窿，咁樣有可能影響到樓宇結構安全，或引起消防安全問題㗎！

其實除咗隨便開鑿洞口之外，分間單位（俗稱割房）常見嘅建築違規問題，都會為樓宇帶來嚴重嘅影響：

- ➡ 喺樓梯嘅圍封牆開鑿新開口或通風口，會破壞規定樓梯嘅耐火效能同防火屏障
- ➡ 豎設非承重牆或鋪設實心地台以加厚樓板，令樓宇結構負荷過重
- ➡ 分間單位嘅間隔引致阻塞通往出口樓梯嘅逃生途徑
- ➡ 拆除單位原有入口嘅防火門，或者以耐火效能不足嘅門代替，影響耐火結構
- ➡ 喺單位額外安裝嘅大門或鐵閘，阻礙逃生途徑
- ➡ 排水系統及衛生設備工程欠妥導致嚴重滲水，引致樓宇結構欠妥

分間單位（俗稱割房）知多啲，即睇👉

<https://bit.ly/3WjULM8>

#屋宇署 #BuildingsDepartment #BD

#嚟嚟嚟 #樓嘅嘢要FlatCheck

#FlatCheck

#樓宇安全嘅嘢要做足

#僭建物嘅嘢做啲嘢

#違例嘅嘢唔好惹

#業主嘅嘢係要做好嘅



# 公眾教育和宣傳



## 分間樓宇單位(俗稱“劏房”)的注意事項

### Points to Note about Subdivided Flats

分間樓宇單位在《建築物條例》(《條例》)下並沒有定義。就屋宇署在《條例》下的執法行動而言，分間樓宇單位一般指批准圖則上顯示的個別單位被分間成兩個或以上的獨立小單位。

與分間樓宇單位相關的建築工程，屬於受《條例》規管的建築工程。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屋宇署事先批准及同意才可展開的工程，以確保工程不會違反《條例》。

Subdivided flats (SDFs) are not defined under the Buildings Ordinance (BO). For the purpose of the Buildings Department's (BD) enforcement actions under the BO, the term generally refers to cases where a unit shown on the approved plan is subdivided into two or more smaller self-contained units.

Building works associated with SDFs are subject to control under the BO. Owners who intend to carry out addition or alteration works to buildings should consult building professionals on feasibility of the works, whether the works are minor works or works that require BD's prior approval and consent, to ensure that the works do not contravene the BO.



## 樓宇安全通訊季刊

- 加強業主及物業管理人員對樓宇安全、僭建物及劏房的潛在樓宇安全問題

# 公眾教育和宣傳

## 標丁提醒你 “BUILD & DING” REMINDERS



### 切勿將工業大廈作住用用途

#### Don't use industrial buildings for domestic purposes

工業大廈（工廈）並非設計作住用用途，而大廈內的單位會進行工業活動或用作貯存危險及／或易燃物品。即使其他單位在住戶搬入時屬空置，或沒有工業活動或貯存危險及易燃物品，有關單位仍可隨時再被用作不適宜與住用用途並存的工業用途，甚或用作貯存危險及易燃物品。故此，將工廈單位作非法住用會對住戶構成嚴重安全風險。為保障公眾安全，政府現正對工廈單位作非法住用嚴厲執法，詳情請參閱屋宇署網址。

Industrial buildings (IBs) are not designed for domestic use and units in IBs may be used for industrial activities or storage of dangerous and/or inflammable goods. Even if all the other units are vacant or not used for industrial activities or storage of dangerous and inflammable goods at the time the occupiers move in, they can still be used for industrial use which is incompatible with domestic use, or used for storing dangerous and inflammable goods at any time. As such, illegal use of IB units as domestic premises will pose a serious safety risk to occupiers. To ensure public safety, the Government is taking stringent enforcement action against illegal domestic premises in IBs. For details, please refer to BD website at [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk).



工業樓宇的  
分間單位  
Subdivided Flats in  
Industrial Buildings



## 樓宇安全通訊季刊

- 提醒業主及物業管理人員不應非法住用工廈



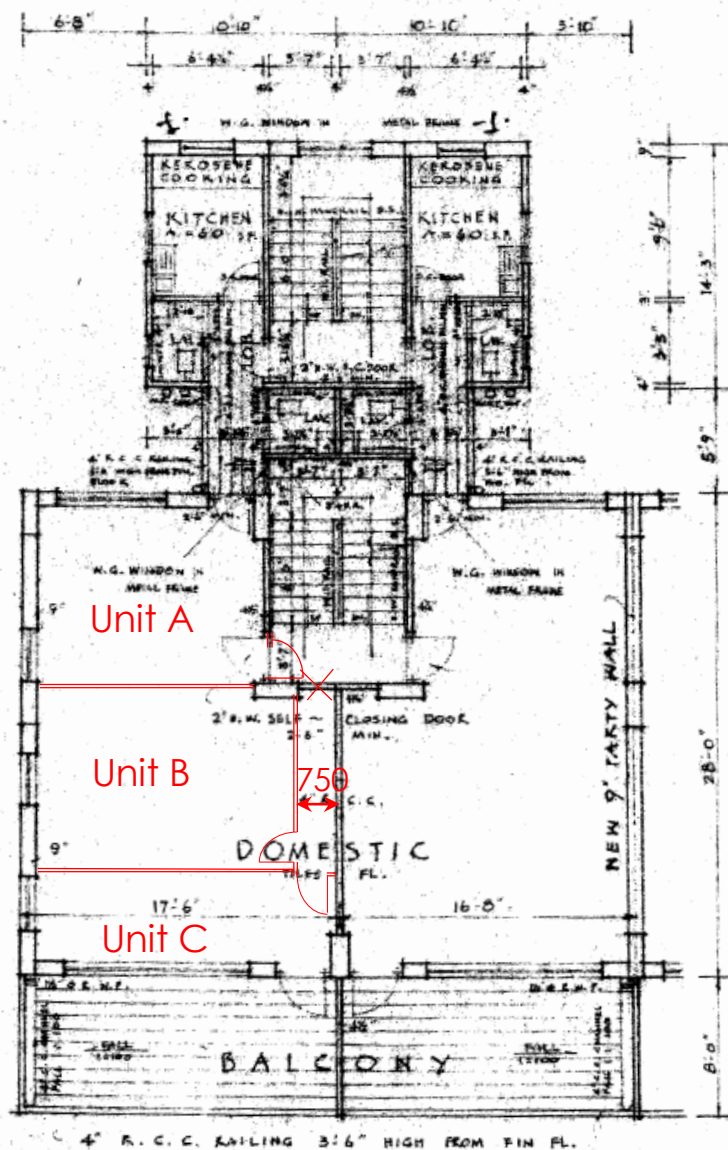
# 公眾教育和宣傳

## 樓宇安全周

- 加強公眾對樓宇安全的知識
- 包括樓宇安全嘉年華，讓參加者學習辨識隱藏在樓宇的危險



# 個案分享(1)

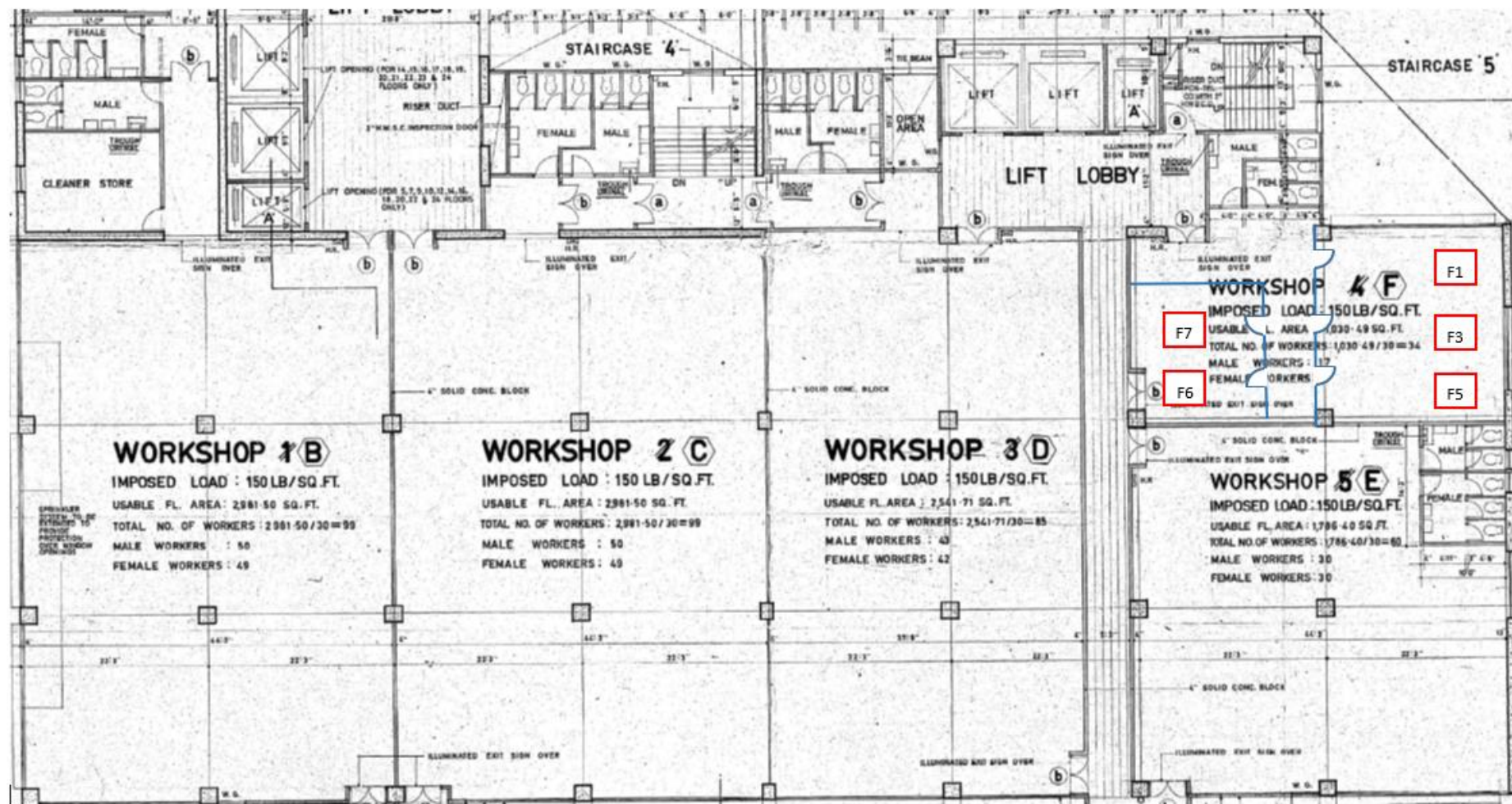


? 申報「小型工程」  
項目3.41 & 3.42

? 消防安全

[illegible]

# 個案分析(2)



一名業主由於沒有遵從根據《建築物條例》（第123章）發出的清拆令，上星期在九龍城裁判法院被判入獄十四天，緩刑十八個月，以及罰款逾六萬元。

有關清拆令涉及在土瓜灣炮仗街一個住宅單位內豎設間隔牆，以分間成數個獨立房間。該些僭建物並無事先獲得屋宇署的批准及同意，屋宇署遂根據《建築物條例》第24（1）條向該業主發出清拆令。

由於有關業主沒有履行清拆令，故遭屋宇署提出檢控，並於本月十八日在九龍城裁判法院被定罪。法庭得悉有關僭建物的用途和對逃生途徑的影響，以及該業主過去有類似的定罪紀錄，認為案情嚴重，判被告監禁十四天，緩刑十八個月，以及罰款六萬三千三百元。

2021年8月25日（星期三）

# 聯絡我們

電郵

[enquiry@bd.gov.hk](mailto:enquiry@bd.gov.hk)

電話

(852) 2626 1616 (由「1823」接聽)

網站

[www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk)

FACEBOOK 

屋宇署 Buildings Department

INSTAGRAM 

[buildingsdepartment](https://www.instagram.com/buildingsdepartment)

