



## 香港測量師學會建築測量組

人稱「Sr 福爾摩.B」是名建築測量師，專門調查家居及樓宇問題案件，不論是新舊樓裝修、維修、保養、滲水、渠管等問題，統統迎刃而解。此專欄分享Sr 福爾摩.B的偵查日常，為讀者提供實用貼士，幫樓宇keep fit。

編輯：黃銳 • 美術：朱勁培

# 劏房安全

今日福爾摩.B去做義工，派禦寒衣物給有需要家庭。他與其他義工來到唐樓內的一個劏房單位，業主張太開門讓他們進屋。福爾摩.B一進到單位內，隨即皺起眉頭，說：「有問題。」張太怒視福爾摩.B。福爾摩.B接着說：「這間劏房應違反了《建築物條例》。」

## 住用分間單位要有廚房

張太雙手叉腰苛斥：「你別亂講。單位大門是防火門，屋內還設有窗、廁所和廚房，這裏一應俱全，怎可能犯法？」福爾摩.B環顧屋內四周的窗戶，說：「一應俱全不代表一定安全，更何況屋內設備並不齊全。」他走到張太口中的「廚房」，它並非獨立間隔，設置在劏房一個角落、鄰近窗邊，只有一張擺放了電飯煲、電磁爐和煮食用具的木桌。

福爾摩.B解釋：「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，而廚房必須有洗滌盆或供水裝置、窗口、防火門和牆壁等。這裏顯然沒有正式廚房。」張太頓時面色陰沉。福爾摩.B瞥見旁邊的浴室已設有窗戶，說：「幸好房間和浴室有窗戶。因為居住房間、浴室、廁所或廚房必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。」張太聽罷恢復笑容，然後向福爾摩.B介紹廁所：「廁所有個淋浴間……」

## 留意小型工程監管制度

福爾摩.B走近廁所，指着淋浴間的地台說：「地台升高了……」張太打斷福爾摩.B，疑惑地問：「升高地台有問題嗎？」福爾摩.B回答：「鋪設實心地台以加厚樓板時，應按照『小型工程監管制度』的簡化規定進行工程。若地台厚度、材料和位置等不符合相關規定的話，即屬違法，亦機會對樓宇結構造成額外負荷。」

張太湊近福爾摩.B，低聲地說：「你不說，我不說，沒有人會知道這個劏房單位違法的。」福爾摩.B無奈地搖頭，說：「屋宇署如發現業主進行違例建築工程，包括加建及改

建，可根據《建築物條例》的規定發出命令，着令業主清拆有關僭建物或糾正違例工程。」這嚇得張太直冒冷汗。福爾摩.B也嘆氣道：「清拆事小，樓宇安全事大。劏房的建築物問題，例如僭建物、滲水、甚至消防通道受阻，會影響租客和建築物內其他住戶的安全。」

張太的一位劏房租客路過並聽到對話，他在門口嘻皮笑臉地問：「既然張太的劏房違反了《建築物條例》，不如我帶同其他租戶搬遷到其他合法劏房。你有沒有好『劊』紹？」張太立刻瞪着那名租客，福爾摩.B笑言：「我沒有好『劊』紹，但可以推介建築測量師給張太，讓她可以徵詢專業人士意見以糾正違規情況。」福爾摩.B提醒張太：「你亦應向屋宇署報告有關情況。」 **fm**