

News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors
Publication : Sing Dao Daily
Date : 22 October 2016 (Saturday)
Page : A08

860呎以下 工作室受限

屋署嚴打工廈劏房 細單位禁設黑廁

星島獨家
為打擊工廈單位變劏房，屋宇署近日發出新的作業備考，正式要求日後提交的工廈圖則之中，限制用作小型工作室的單位不能再設有天然照明及通風的「黑廁」，藉此增加工廈單位改作劏房的難度。不過，為免妨礙真正工廈用途，屋宇署在聽取業界意見後，訂明面積在八百六十方呎以下的小型工作室才受規限。

記者：鄧俊豐 歐志軍

針對有工廈改成劏房作住宅用途日益活躍，屋宇署計畫從樓宇設計階段已堵截有關行為，今年六月已向包括結構工程師及岩土工程師在內的認可人士發出通函，透過「四招」增加工廈單位改作劏房單位的難度，列明除設計作公用用途的廁所外，一般不會批准在新提交圖則申請中，在個別的小型工場單位再設立沒有天然照明及通風的「黑廁」，而非公用廁所的內部管槽都要計算在總樓面面積內。

另外，針對近年有新落成工廈採用高樓底設計，以及設有會所、泳池等設施，令業主有機會自行加設閣樓增加居住的可能性，署方亦在通函中表示，申請者要有足夠理據，才能於工廈加入一些不常見於工廈的設施，否則不能接納申請為工廈發展項目。

樓底高逾3.5米需理據

據悉，當局在「出招」後，近月在業界引起廣泛討論，不少意見認為部分條文字眼如「高樓底」、「小型工場單位」的字眼含糊，擔心一些真正用於工業用途的工廈在入則時會被「波及」；另有意見認為，有關措施只以通函形式通知及實施，實質效用存在疑問。

署方在考慮業界意見後，近日決定再發出正式及具有約束力的作業備考，除了包括早前通函所曾提及

■葵涌有工廈被揭懷疑劏房林立。資料圖片

■有工廈單位涉加設「黑廁」，變身劏房出租。資料圖片

■屋宇署過去曾就大角嘴一幢工廈違規設劏房向法院申請封閉令。資料圖片

的四點要求，再加入另外兩個限制，要求設於工廈小型工作室的貨物裝卸區及貨運升降機等設施，需要明確地於圖則上顯示，小型工作室與公共區域的走廊也要有明顯分隔。此外，以幕牆設計的工廈計算樓面面積時，亦需以幕牆對外的一面為準。

為釋除業界疑慮，屋宇署在最新作業備考中首次定出「分水嶺」，明確列明面積在八百六十方呎以下的小型工作室才受新措施的規限，如樓底高度建議在三點五米以上，也需提供足夠理據。

前測量師學會會長何鉅業指，有部分行業因生產程序需要，確實有需要在另外間出來的房間或單位內設有獨立廁所，故是次署方在作業備考中以八百六十

方呎以下為此措施的針對對象，可平衡打擊劏房及現實工業需要，因大部分劏房都只有三、四百方呎，「有些工業工序是涉及裝拆，需要立即洗手，又或需要穿上保護衣，因此部分工廈單位仍有必要設有廁所。」

何相信，當局不再容許「黑廁」入則後，如有人日後在劃出來的單位內設廁所，就必須加在依靠外牆的一邊，「即是需要設於被人看得到的地方，這會令單位實用性減低，會降低在劏房居住的吸引力。」他說，據新指引所有廁所的相關管槽變相需要入則，有助署方判斷工廈單位會否被改為作居住用途的劏房。

