

# 北區大廈管理通訊

北區民政事務處大廈管理聯絡小組

粉嶺璧峰路3號三樓354室

電話：2675 1719

## 北區大廈管理活動快訊

### 2011年度北區大廈管理證書課程

北區民政事務處與香港房屋協會物業管理諮詢中心（大埔）合辦的「2011年度北區大廈管理證書課程」已經分別於2011年8月、9月及11月舉行，課程講題包括：《建築物管理條例》（第344章）及相關案例、大廈管理防貪錦囊、《土地（為重新發展而強制售賣）條例》、樓宇防火安全須知、專業物業管理服務、提升樓宇內置電訊系統、進入電訊新紀元樓宇及維修綜合支援計劃。總共有100名學員參加，而完成整項課程的參加者更獲頒發證書。

參加者專心聆聽香港律師會代表羅碧嫻律師講解《建築物管理條例》（第344章）



參加者熱烈回應講者提問，參與討論。

香港房屋協會助理經理李凱茵女士頒發證書給完成課程的參加者



### 活動預告

#### 北區大廈管理經驗分享聚會

大廈管理的工作相當繁瑣及複雜，業主立案法團及其他樓宇管理組織可能都曾經處理過一些特別的大廈管理問題，實際的經驗是最寶貴及實用的。為了讓參與大廈管理工作的人士，有機會聚首一堂，互相交流經驗。北區民政事務處將聯同香港房屋協會物業管理諮詢中心（大埔）舉行「北區大廈管理經驗分享聚會」。詳情如下：

日期：2012年2月17日（星期五）

時間：下午7時至9時30分

地點：新界粉嶺璧峰路3號北區政府合署3樓

北區區議會會議室

活動備有茶點招待，每位參加者更可獲贈精美紀念品乙份，費用全免。

歡迎大廈管理組織成員及管理處職員參加。

查詢電話：2675 1837。





# 北區防火委員會活動快訊

## 重陽節宣傳防止山火活動

北區防火委員會委員於2011年10月5日重陽節當日，聯同北區消防安全大使前往和合石殯葬區及沙嶺殯葬區向掃墓人士派發精美防火宣傳品及防火單張；提醒孝子賢孫，掃墓不忘防止山火；本會又租用流動廣播車於當日穿梭北區山火黑點，宣傳防止山火訊息。

本會亦製作了多款防止山火宣傳橫額懸掛在北區山火黑點，以提醒市民切勿在郊野隨意生火、焚燒田草廢物、棄置煙頭或火種，讓大家能齊心保護郊野環境，減少山火的發生。



北區防火委員會委員及消防安全大使連同流動宣傳車穿梭北區主要山火黑點，宣傳防止山火。



北區防火委員會委員於沙嶺殯葬區宣傳防止山火。

## 粉嶺消防局暨粉嶺救護站開放日

由北區防火委員會防火活動工作小組及消防處合辦、北區區議會贊助的粉嶺消防局暨粉嶺救護站開放日已於2011年10月23日順利舉行。

在各協辦單位人員和一群熱心的消防安全大使努力下，活動舉辦得有聲有色，並吸引了逾千人前來參觀。

開放日當天除了有防火宣傳和消防車輛展覽外，更有消防員及救護員進行專業滅火和救護示範，透過有獎攤位遊戲、宣傳單張派發，以及消防人員的生動講解，活動能成功地向在場參觀的市民帶出防火信息。

市民對各項表演節目反應熱烈，其中專業消防操練示範更是小朋友最喜愛的環節，既能提昇小朋友對消防員工作的認識，也提高他們的防火意識，有獎攤位遊戲更令他們滿載而歸。



粉嶺救護站人員於開放日為市民免費量血壓及驗血糖，深受歡迎。



開放日必備項目—老少咸宜的有獎攤位遊戲。



『烈火群英之合作無間』專業消防操練示範。

## 北區防火安全活動日

由北區防火委員會防火活動工作小組主辦，消防處協辦，北區區議會贊助的「北區防火安全活動日」將於2012年1月29日(星期日)假上水石湖墟球場舉行。屆時會透過嘉年華會的形式宣傳防火安全訊息，內容包括消防車及消防設備展覽、攤位遊戲、綜合表演節目等。

查詢電話：2675 1581。我們熱切期待各位的參與。



# 常見問題 - 分間樓宇單位(劏房)

## 1. 什麼是「劏房」？有關「劏房」的建築工程可能會導致什麼樓宇安全上的問題？

「分間樓宇單位」，即俗稱「劏房」，一般是指一個單位被分間成兩個或以上的獨立單位，有關的工程通常涉及拆除原先的非結構性間隔牆、豎設新的非結構性間隔牆、裝置新的廁所、為新設的廁所改動或豎設內部排水渠系統、加高地台以埋置新設或改道的排水渠等。若有關工程質量欠妥，可能會影響樓宇安全及衛生，包括因開鑿額外門口而影響逃生通道、開鑿額外通風洞口而影響耐火結構、排水渠工程欠妥導致滲水、及過度加設間隔牆和加厚地台而令樓宇負荷過重等。

## 2. 有關「劏房」的建築工程是否違例建築工程？

根據《建築物條例》(第123章)第41(3)及41(3C)條，某些不涉及建築物的結構的建築工程及排水工程(小型工程除外)，無須事先向建築事務監督申請和經其批准便可在現有建築物內進行，但這些工程必需在不違反任何規例的情況下進行。例如，在樓宇內豎設非結構性間隔牆，便屬此類豁免審批工程。不過，有關加建的間隔牆仍須符合建築物規例所訂定的建築標準，包括不得令樓宇負荷過重及影響逃生通道。若有關「劏房」的建築工程全屬此類豁免審批工程，又不違反任何規例，則不屬於違例建築工程。隨著小型工程監管制度在2010年12月31日全面實施，關於「劏房」常見的室內排水工程，已納入小型工程監管制度，必需由合適的訂明註冊承建商去進行有關工程，否則便屬違法。

## 3. 怎樣分辨有關「劏房」的建築工程是否違反《建築物條例》？

如果發現以下情況，有關的「劏房」的建築工程有可能違反《建築物條例》：

- 分間單位的地台加厚過度，可能令樓宇負荷過重
- 加設的間隔牆頂部與天花板發現裂縫，可能是因為樓板負荷過重
- 在地板上近懸臂式露台位置發現裂縫，可能是因為懸臂式露台的構件負荷過重
- 部份結構構件(例如橫樑、樓柱或結構牆)被拆除
- 在結構牆開鑿通口
- 在街道上方的露台加設廁所
- 在分間單位外安裝阻塞逃生通道的門/鐵閘
- 原有的防火門被拆除或以不符合防火標準的門代替，例如空心木門
- 分間單位門口可直接進入逃生樓梯/防煙間
- 分間單位有通氣口連接逃生樓梯/防煙間
- 不能通往樓宇原有的第二道逃生樓梯
- 排水渠有漏水徵狀
- 下層單位的天花板有滲水或混凝土剝落情況
- 分間住用單位並無窗戶以供天然的照明與通風

## 4. 如懷疑有關「劏房」的建築工程可能違反《建築物條例》應怎麼辦？

若你是業主，懷疑或得悉有關「劏房」的建築工程可能違反《建築物條例》，例如結構構件被拆除、通往原有第二道逃生樓梯的通道被封閉、有滲水或混凝土剝落情況等，你應立即諮詢建築專業人士的意見及聘請註冊承建商去糾正違規情況，以保障自己及其他住客的安全，你亦應向屋宇署報告。

若你是現有「劏房」的住客，或你打算租住「劏房」，如發現上述可能違反《建築物條例》的情況，你應立即通知業主去糾正情況，並循以下途徑向屋宇署舉報

- 熱線電話：2626 1616 (由「1823電話中心」接聽)
- 電子投訴表格(網上表格)網址：[http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/c\\_useful.htm](http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/c_useful.htm)
- 郵寄地址：九龍彌敦道750號始創中心12樓
- 電郵地址：enquiry@bd.gov.hk



# 居民聯絡大使招募計劃

## Recruitment of Resident Liaison Ambassador

**想改善大廈的清潔、保安及消防安全問題？**  
Do you want to improve the cleanliness, security and fire safety of your building?

只要成為“居民聯絡大使”，便有機會參與管理自己所居住的大廈，接受樓宇管理基礎知識訓練，參加有關樓宇安全的活動，並與其他居民交流管理樓宇的經驗和知識。  
If you sign up as a Resident Liaison Ambassador, you will have the opportunity to take part in the management of your building, receive basic training on building management, participate in building safety activities, and to share your experience and knowledge in building management with others.

### 誠邀 Invitation :

年滿十八歲並居住在樓齡三十年或以上而沒有任何管理組織的大廈的業主或租客，均可登記成為“居民聯絡大使”。

Owners or tenants aged 18 or above who live in buildings of 30 years old or above and without any form of management are welcome to sign up as Resident Liaison Ambassadors.

### 參加辦法 Application :

參加者須填妥登記表格，送交所屬地區的民政事務處大廈管理聯絡小組。

Participants should send the completed registration form to the District Building Management Liaison Team of the respective District Offices.

索取 / 下載居民聯絡大使  
登記表格

Registration forms are  
available from:

民政事務處各諮詢服務中心

Public Enquiry Service Centres of District Offices

民政事務總署大廈管理網站

Home Affairs Department's Homepage on Building Management:

<http://www.buildingmgt.gov.hk>

查詢電話 Enquiries : 2835 2500