

News Clipping

Client / Product: The Hong Kong Institute of Surveyors
Publication: Property Times
Date: 24 June 2017 (Saturday)
Page: Expert's Talk



樓市講場
Expert's Talk 編輯：阮詠儀

何鉅業 香港測量師學會資深會員
vincenotho.hkis@gmail.com

再談天台、平台與花園之別 (上)

本欄上期以「陽台與露台」為題，回顧一下歷史也比較兩者在現代住宅設計中的應用。文章刊出後，筆者發覺在不少近年落成的住宅樓宇中，也有一些看來性質相似的空間，但在種種法規或技術限制下，那些空間，在日常使用及保養維修的角度看卻可能存在不少的差異。今期，筆者為大家探討「天台、平台、花園」三者的區別。

把天台、平台和花園一併賣給小業主的住宅樓宇大多出現於低層和小高層樓宇設計。這些低層住宅以往多以獨立屋或連排別墅的模式出現，近年也有以分層單位的設計。這些樓宇多在地下（地面層 ground floor）配備私人花園。而「小高層」住宅可在最底及最高部分加入複式設計從而增加賣點及吸引力。最低層單位亦有機會附設私人花園及在複式上層把結構向後退入一點，開出一個露天的小平台。可是，不論何種的建築型式，如沒地契或建築條例的限制，例如天台需留作大廈公用部分以作避火層或綠化用途外，很多時發展商也把大廈部分天台空間，一併賣給頂層業主。

天台進行建築工程必須入則

其實，這三種不同的空間其性質表面看來相似，三者都是「戶外」的空間，不可計算入實樓的「實用面積」內，但業權都歸屬相關的業主，可是當中卻存在一些使用及日常保養維修以致物業管理上的差別。在此，筆者嘗試作一個簡單的比較供讀者參考。

「天台」空間嚴格上來說並不屬於住宅用途，只是樓宇的附設部分。一般來說，並沒有特定用途。反過來講，如果天台註明用途如「天台花園」、「球場」、「操場」、「泳池」、「機電設備」、「冷氣機位」等具體描述，不可隨意改變用途。如要改動，事前要詳細考慮新用途會否引發加大建築面積計算、承重（外加荷載）加大引致天台樓板超負荷危害結構安全、走火通道要求增大或其他樓宇安全設計的相應要求等。同樣，假如「天台」沒有註明任何用途，業主要把它用作「綠化」用途，也一樣需要評估結構能力及排水、防水設計要求，不要造成與「城大綠化天台」一樣的意外。同時，根據現行法例及法庭案例的演繹，在天台進行任何建築工程，都不會是「豁免工程」，必須入則屋宇處，待批准後才可進行，否則有可能要承擔刑事責任。除了罰款外，也許亦會冒着入獄的風險。

假如有關工程已經納入小型工程監管制度下的工程類別，業主也可經此途徑進行相關改動工程，而毋須經過一般比較費時失事的入則程序。例如那些綠色環保太陽能熱水系統或太陽能光伏板的安裝很多時都涉及建築工程，這些工程如果不超越一定規模，可利用小型工程制度處理。

一些常見於住宅天台的設施如伸縮簷篷或遮陽花棚，在現行法例下，都不容豁免入則亦不是小型工程。但屋宇署已進行修訂法例程序，把這兩項工程納入小型工程制度，日後可以較簡單方法合法進

行。除了建築物條例的考慮，業主也應同時小心查看地契及公契下的限制，看看有關工程是否同符合乎地契及公契限制。

裝修天台或影響公用部分

此外，「天台」空間從物業管理及日常維修的角度看也存在不少限制。很多時，業主會把天台裝修得美輪美奐，鋪設不少高級地台石或設置各種設備如小廚房和洗手盆以便你日常使用。可是，在這些裝修材料背後的地台防水層、外牆欄河和圍牆等乃歸類公用部分，在未經法團或管理公司同意前，不可改動。就算打算在地上安裝一坐戶外燈飾，也有可能安裝燈座及電綫時打進螺絲，破損了「公家」的防水層，引發日後漏水風險；同時，也會干犯公契規定。雖然這些公用部分坐落於個別單位內，但由於定性為「公用部分」，如果個別業主破壞它引致大廈或其他業主財產的損失，該業主可能要承擔所有法律及金錢責任，得不償失。

其實，很多大廈公契都有定下條款，限制個別業主在天台或外牆改動或加建任何建築物或設施。所以業主不要以為自己可以隨意增加額外的空間或設施，將天台的價值估計得太高。大家可能得到的只是一個景觀比較開揚的戶外活動及休閒私人生活空間；所以不把這些天台部分計算為實用面積可能真的有其背後理念呢！

有關平台及地下花園的討論將在下期分解。

2017年06月24日 星期六

置業家居

再談天台、平台與花園之別（上）

本欄上期以「陽台與露台」為題，回顧一下歷史也比較兩者在現代住宅設計中的應用。文章刊出後，筆者發覺在不少近年落成的住宅樓宇中，也有一些看來性質相似的空間，但在種種法規或技術限制下，那些空間，在日常使用及保養維修的角度看卻可能存在不少的差異。今期，筆者為大家探討「天台、平台、花園」三者的區別。

把天台、平台和花園一併賣給小業主的住宅樓宇大多出現於低層和小高層樓宇設計。這些低層住宅以往多以獨立屋或連排別墅的模式出現，近年也有以分層單位的設計。這些樓宇多在地下（地面層 **ground floor**）配備私人花園。而「小高層」住宅可在最底及最高部分加入複式設計從而增加賣點及吸引力。最低層單位亦有機會附設私人花園及在複式上層把結構向後退入一點，闢出一個露天的小平台。可是，不論何種的建築型式，如沒地契或建築條例的限制，例如天台需留作大廈公用部分以作為避火層或綠化用途外，很多時發展商也把大廈部分天台空間，一併賣給頂層業主。

天台進行建築工程必須入則

其實，這三種不同的空間其性質表面看來相似，三者都是「戶外」的空間，不可計算入賣樓的「實用面積」內，但業權都歸屬相關的業主，可是當中卻存在一些使用及日常保養維修以致物業管理上的差別。在此，筆者嘗試作一個簡單的比較供讀者參考。

「天台」空間嚴格上來說並不屬於住宅用途，只是樓宇的附設部分。一般來說，並沒有特定用途。反過來講，如果天台註明用途如「天台花園」、「球場」、「操場」、「泳池」、「機電設備」、「冷氣機位」等具體描述，不可隨意改變用途。如要改動，事前要詳細考慮新用途會否引發加大建築面積計算、承重（外加荷載）加大引致天台樓板超負荷危害結構安全、走火通道要求增大或其他樓宇安全設計的相應要求等。同樣，假如「天台」沒有註明任何用途，業主要把它用作「綠化」用途，也一樣需要評估結構能力及排水、防水設計要求，不要造成與「城大綠化天台」一樣的意外。同時，根據現行法例及法庭案例的演繹，在天台進行任何建築工程，都不會是「豁免工程」，必須入則屋宇處，待批准後才可進行，否則有可能要承擔刑事責任。除了罰款外，也許亦會冒着入獄的風險。

假如有關工程已經納入小型工程監管制度下的工程類別，業主也可經此途徑進行相關改動工程，而毋須經過一般比較費時失事的入則程序。例如那些綠色環保太陽能熱水系統或太陽能光伏板的安裝很多時都涉及建築工程，這些工程如果不超越一定規模，可利用小型工程制度處理。

一些常見於住宅天台的設施如伸縮簷篷或遮陽花棚，在現行法例下，都不可豁免入則亦不是小型工程。但屋宇署已進行修訂法例程序，把這兩項工程納入小型工程制度，日後可以較簡單方法合法進行。除了建築物條例的考慮，業主也應同時小心查看地契及公契下的限制，看看有關工程是否同符合乎地契及公契限制。

裝修天台或影響公用部分

此外，「天台」空間從物業管理及日常維修的角度看也存在不少限制。很多時，業主會把天台裝修得美輪美奐，鋪設不少高級地台石或設置各種設備如小廚房和洗手盆以便你日常使用。可是，在這些裝修材料背後的地台防水層、外牆欄河和圍牆等乃歸類公用部分，在未經法團或管理公司同意前，不可改動。就算打算在地上安裝一坐戶外燈飾，也有可能在安裝燈座及電綫時打進鏢絲，破損了「公家」的防水層，引發日後漏水風險；同時，也會干犯公契規定。雖然這些公用部分坐落於個別單位內，但由於定性為「公用部分」，如果個別業主破損它引致大廈或其他業主財產的損失，該業主可能要承擔所有法律及金錢責任，得不償失。

其實，很多大廈公契都有定下條款，限制個別業主在天台或外牆改動或加建任何建築物或設施。所以業主不要以為自己可以隨意增加額外的空間或設施，將天台的價值估計得太高。大家可能得到的只是一個景觀比較開揚的戶外活動及休閒私人生活空間；所以不把這些天台部分計算為實用面積可能真的有其背後理念呢！

有關平台及地下花園的討論將在下期分解。

vincentho.hkis@gmail.com

撰文：

何鉅業 香港測量師學會資深會員

欄名：樓市講場