

## News Clipping

Client / Product: The Hong Kong Institute of Surveyors

Publication: Property Times

Date: 22 July 2017 (Saturday)

Page: Expert's Talk



編輯：阮詠儀



何鉅業 香港測量師學會資深會員

vincen.tho.hkis@gmail.com

## 置業家居(廿一) 續談天台、平台及花園(下)

本欄上期講到天台空間看似吸引，但使用上卻存在不少限制或隱憂。如業主所佔天台部分只是整個大廈天台的其中一部分而非整個天台，那意味着鄰貼的天台部分不論是其他業主抑或是大廈「公用部分」，出現滲水情況更是容易找出問題及破損根源：就算業主肯出錢出力，也不一定可把問題徹底解決。

### 「平台」類近天台 惟享用價值限制較多

另一種性質及類別與天台近似的是「平台」空間。平台一般是指那些沒有覆蓋，在單邊或多邊只安裝有圍牆或欄桿的戶外空間。而平台一般會出現於大廈基座的頂部或住宅部分的最低層單位外，也有一些特色設計，局部把大廈高層單位向內退入，形成一個平台位置。

其實，平台實質上跟天台接近。在建築設計角度，它也具有一個「屋頂」、「天台」的功能，在它以下一般是其他室內部分。

與天台一樣，業主對這露天部分的防水層保養、圍牆圍欄安裝、附加設施如綠化花槽、水池、燈飾、園藝裝飾、冷氣機基座等等都需要小心行事，一方面要跟足法例的限制要求，另一方面也要確保不會對大廈其他部分構成滋擾破壞。因與天台不同，私人平台下面空間更大機會是其他業權範圍或公用地方：如發牛滲水、樓宇或其他財物破損，

黑點」之一，尤其是在一些深度較大，兩旁又被大廈其他部分包圍的平台位置，不少業主都有極大的意慾或被「誘惑」，在較深入的平台位置加上玻璃頂棚，再把覆蓋部分以落地玻璃圍封，使室內空間巧妙地伸延出外。

平台雖類近天台，在享用上也許比天台空間更多限制。樓上單位亂拋垃圾或者大廈高層部分外牆維修欠妥導致外牆磚、石屎剝落，排水管滲水引致私人平台長期積水等等情況都時有所聞；可是，這些問題又不是個別私人平台之業主可以獨自處理，問題積累多年後，不但迫使業主放棄享用這已付鈔購入的私人平台，同時，亦遺下一連串解決不了的清潔、維修及保安等難題給業主。正所謂得不償失，圖添煩惱。

### 「花園」亦稱「私人花園」勿企圖「僭建」增空間

一些並不處於樓上層的戶外空間而又撥歸個別住宅單位或獨立屋業主擁有的「地面」空間，習慣上都稱為「私人花園」。當然，「私人花園」有沒有種植花卉草木則因屋主而異。

傳統智慧給我們印象是這種「地面花園」在使用上理應比「天台」及「私人平台」更方便，更少限制吧！撇除違規僭建不說，業主經常會在這些私人花園種花種草、修築園藝布置、擺放戶外椅桌或是兒童吹氣水池等「非結構物」。因花園部分皆為

般不會構成結構問題，種植樹木時也不會如在平台上構築花槽般要顧及對防水層的影響。從這角度而言，「私人花園」似乎比平台或天台更有享用價值。當然，大家不要過分幻想可更方便在這些私人花園上搭建僭建物而高估它的價值。「僭建」即不合法，那又怎麼會有保障呢！

可是，處於山坡或擋土牆、斜坡周邊的私人花園又可能比擁有一個平台來得麻煩及更多限制。身處山林邊、斜坡頂的私人花園要避免花園內任何改動而影響斜坡安全，小心不要加重斜坡邊緣泥土的負載，也要經常保持花園雨水排水的暢順及保證地下排水渠不會斷裂及滲漏，以免造成地下泥土流失，導致地陷或斜坡不穩。

另外，雖說「私人花園」多處於「地面」，其實近年也有些「私人花園」正下方亦是地庫停車場或其他地下空間，花園的泥土是由結構樓板承托，亦鋪設有防水層，這類「私人花園」就跟私人平台無異了，業主千萬不要隨意改動原有花園設計及布置；同時，這類「私人花園」內泥土下方的防水層長期被泥土覆蓋甚或積水，出現老化或破損速率或會較快較大。如出現滲水情況，業主要面對的困擾肯定更難處理。

所以包含以上特殊空間的業主們，必須小心衡量自己的需要及了解個別空間的建造方法及性質，以評估日後面對的責任與風險。

2017年07月22日 星期六

## 置業家居

### 置業家居（廿一）續談天台、平台及花園（下）

本欄上期講到天台空間看似吸引，但使用上卻存在不少限制或隱憂。如業主所佔天台部分只是整個大廈天台的其中一部分而並非整個天台，那意味着鄰貼的天台部分不論是其他業主抑或是大廈「公用部分」，出現滲水情況更是不容易找出問題及破損根源；就算業主肯出錢出力，也不一定可把問題徹底解決。

#### 「平台」類近天台 惟享用價值限制較多

另一種性質及類別與天台近似的是「平台」空間。平台一般是指那些沒有覆蓋，在單邊或多邊只安裝有圍牆或欄桿的戶外空間。而平台一般會出現於大廈基座的頂部或住宅部分的最低層單位外，也有一些特色設計，局部把大廈高層單位向內退入，形成一個平台位置。

其實，平台實質上跟天台接近。在建築設計角度，它也具有一個「屋頂」、「天台」的功能，在它以下一般是其他室內部分。

與天台一樣，業主對這露天部分的防水層保養、圍牆圍欄安裝、附加設施如綠化花槽、水池、燈飾、園藝裝飾、冷氣機基座等等都需要小心行事，一方面要跟足法例的限制要求，另一方面也要確保不會對大廈其他部分構成滋擾破壞。因與天台不同，私人平台下面空間更大機會是其他業權範圍或公用地方；如發生滲水、樓宇或其他財物破損，處理上更趨複雜及困難。平台是經常出現的「僭建黑點」之一，尤其是在一些深度較大，兩旁又被大廈其他部分包圍的平台位置，不少業主都有極大的意慾或被「誘惑」，在較深入的平台位置加上玻璃頂棚，再把覆蓋部分以落地玻璃圍封，使室內空間巧妙地伸延出外。

平台雖類近天台，在享用上也許比天台空間更多限制。樓上單位亂拋垃圾或者大廈高層部分外牆維修欠妥導致外牆磚、石屎剝落，排水管滲水引致私人平台長期積水等等情況都時有所聞；可是，這些問題又不是個別私人平台之業主可以獨自處理，問題積累多年後，不但迫使

業主放棄享用這已付鈔購入的私人平台，同時，亦遺下一連串解決不了的清潔、維修及保安等難題給業主。正所謂得不償失，圖添煩惱。

### 「花園」亦稱「私人花園」 勿企圖「僭建」增空間

一些並不處於樓宇上層的戶外空間而又撥歸個別住宅單位或獨立屋業主擁有的「地面」空間，習慣上都稱為「私人花園」。當然，「私人花園」有沒有種植花卉草木則因屋主而異。

傳統智慧給我們印象是這種「地面花園」在使用上理應比「天台」及「私人平台」更方便，更少限制吧！撇除違規僭建不說，業主經常會在這些私人花園種花種草、修築園藝布置、擺放戶外椅桌或是兒童吹氣水池等「非結構物」。因花園部分皆為泥土，並非結構樓板，擺放這類不太沉重的設施一般不會構成結構問題，種植樹木時也不會如在平台上構築花槽般要顧及對防水層的影響。從這角度而言，「私人花園」似乎比平台或天台更有享用價值。當然，大家不要過分幻想可更方便在這些私人花園上搭建僭建物而高估它的價值。「僭建」即不合法，那又怎麼會有保障呢！

可是，處於山坡或擋土牆、斜坡周邊的私人花園又可能比擁有一個平台來得麻煩及更多限制。身處山林邊，斜坡頂的私人花園要避免花園內任何改動而影響斜坡安全，小心不要加重斜坡邊緣泥土的負載，也要經常保持花園雨水排水的暢順及保證地下排水渠不會斷裂及滲漏，以免造成地下泥土流失，導致地陷或斜坡不穩。

另外，雖說「私人花園」多處於「地面」，其實近年也有些「私人花園」正下方亦是地庫停車場或其他地下空間，花園的泥土是由結構樓板承托，亦鋪設有防水層，這類「私人花園」就跟私人平台無異了，業主千萬不要隨意改動原有花園設計及布置；同時，這類「私人花園」內泥土下方的防水層長期被泥土覆蓋甚或積水，出現老化或破損速率或會較快較大。如出現滲水情況，業主要面對的困擾肯定更難處理。

所以包含以上特殊空間的業主們，必須小心衡量自己的需要及了解個別空間的建造方法及性質，以評估日後面對的責任與風險。

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