

合住房

由于 **Whitehorse** 區學生人數較多，對於合住房的需求也日益增加，如分租/寄宿房，住宅寄宿房，學生宿舍及學生旅舍。

業主必須遵守旨在保護公眾健康及安全的法律，包括符合市政府關於房屋、健康及規劃方面的規定。

建築條例的規定

根據澳大利亞建築規範（BCA），房屋地面面積不超過 300 m²，居民不超過 12 人的合住房被列為 1b 級房屋。如果要把房屋從 1a 級（單戶住宅）改為 1b 級，業主必須獲得建築許可并確保維持重要安全措施。

未經許可改建房屋

未經許可改建房屋（把房屋從 1a 級改成 1b 級）可能構成違法，可能會受到市政府或警方的起訴。也可能因防火設施不足或條件低於標準而給居民造成危險。

重要的建築安全措施

烟霧警報器安裝規定

業主必須在每間臥室，與臥室相關的每個過道天花板上或靠近天花板處安裝一個獨立的固定接綫式烟霧警報器。如果沒有走廊或過道，在臥室與房屋其它區域之間的任何地方必須安裝烟霧警報器。烟霧警報器必須符合澳大利亞標準 AS 3786 或 AS1670.1。烟霧報警器必須與房屋 240 伏主電源相連接，還需有備用電池。

烟霧報警器必須裝在天花板上或靠近天花板處，要格外小心避免裝在空氣不流通區域。在空氣不流通區域，殘存熱空氣使烟霧無法抵達警報器。該區域通常出現在大教堂天花板尖頂部、牆和天花板的角落交接處、裸露的地板攔柵之間等。在普通的天花板上，烟霧報警器需裝在離任何角落至少 300mm 處。

緊急燈的規定

根據澳大利亞建築規範（BCA）3.7.2.5 條，業主必須安裝由烟霧警報器開啓的照明燈，以助屋內人員在火警時撤出。該燈可包含在烟霧警報裝置內，或者可通過其附近警報器的動作而開啓。

滅火器的規定

根據澳大利亞標準 AS2444 要求，業主必須在廚房安裝一個 A 2A:20B:E 乾粉滅火器。滅火器必須放在一個明顯，容易拿到的地方，不得有任何阻礙屋內人員取滅火器之障礙或危險。滅火器應掛在離地不超過 1200mm 的高度。

防火毯的規定

業主必須確保防火毯放在靠近烹飪區域容易拿到的地方。防火毯按 AS/NZS 3504 標準規定製造，形狀有長方形或正方形，市售尺寸在 0.9 m × 0.9 m 及 1.8 m × 1.8 m 之間。

防火設備必須放在合適的位置，帶有標牌，並符合相關標準，在房屋許可圖紙內也有清晰說明。



出口門

必須對出口門進行維護保養，任何時候都無障礙物。通道應保持有效狀態，暢通、可用、無任何障礙物，確保緊急狀態下人員能安全、快速從屋內撤離。一般情況下，出口門上嚴禁安裝可鎖死式門鎖（deadlock）。但如果安裝的可鎖死式門鎖無需從內部用鑰匙上鎖，可以考慮允許安裝。（參見 Lockwood 002 彈簧卡鎖（deadlatch）系列或類似鎖）。最好裝有杆式門把手。

游泳池圍欄

如果業主給房客提供游泳池，游泳池安全防護柵欄必須符合澳大利亞建築規範，澳大利亞標準 AS1926.1 及 AS1926.2 規定，並根據建築條例進行維護。

緊急疏散程序

某些情況下，市政府可能要求業主提供緊急疏散程序，或制定“防火指令”，並張貼在房屋各個地方，包括臥室的門背後。

廁所、浴室及洗衣房設施

對於同住一個物業的房客來說，每 10 人至少應有一個廁所、一個浴缸或淋浴間及一個洗手盆。業主必須提供洗衣設備。這些區域的地面必須有適當的防水功能。

出口維護

業主及房客雙方都應對出口及出口通道的維護負責任。通道應保持有效狀態，暢通、可用、無任何障礙

物，確保緊急狀態下人員能安全、快速從屋內撤離。注意：規定的出口門上嚴禁裝可鎖死式門鎖。

光綫及通風

所有居住房間，包括臥室，都必須有足夠的光綫，通風良好。參考標準是，所有的房間必須有一扇窗，可讓光綫進入屋內，占房間地面總面積的 10%；通風情況：窗戶可開啓部分面積占地面總面積的 5%。

提高安全性的其它可考慮因素

下列內容不帶強制性，但業主需考慮在內以改善房客的居住安全：

- 提供數個相互連接的烟霧報警器，這樣如果一個報警器響了，其它報警器也會跟著響，提高安全等級。
- 房間內抽烟有火災風險，因此應予勸阻。
- 嚴禁在房間內烹飪，所有烹飪都必須在廚房進行。
- 所有配電板應予升級，所有總電源及照明綫路都應配有安全開關。
- 如屋內設有便携式暖氣設備，應固定設備到位，或提供水銀安全切斷開關。
- 燃氣設備應配有自動熄火保護功能，熄火情況下停止供氣。
- 應提供足夠的電源插座避免外接插電板過載。
- 帶軟墊傢具、床墊、窗簾等應考慮進行滯燃處理，把引燃風險降至最低。
- 定期檢查房屋，確保通往出口的通道得到維護，無障礙物。

公共健康規定

2009 年公共健康及福利管理條例旨在防止依法指定住宿房屋內出現過於擁擠的情況，確保達到衛生、清潔及維護的合理標準，降低傳染病的風險。

登記

Whitehorse 區的合住房必須在市政府進行登記，如分租 / 寄宿房有 4 位以上房客，住宅寄宿房有 6 位以上房客的情況。登記後，市政府會進行年檢，確保其符合 2009 年公共健康及福利管理條例規定的最低標準。

對依法指定住房的登記申請必須做到：

- 包括一份房產平面圖，圖面比例不低於 1：100，并顯示每一個房間的用處；
- 交納市政府規定的費用

過度擁擠

業主/所有人必須遵守關於每間臥室允許居住的最多人數方面的規定。房間地面面積小於 7.5 平方米者不可用作臥室。

若房客住宿時間超過 31 天，臥室允許容納居住的人數最多為：

- 一人：7.5 m²（最小地面面積）

- 兩人：12m²（最小地面面積）
- 地面面積超過 12 平米的房間，每超過 4 平方米可增加一人。

維護

所有臥室、廁所、浴室、洗衣房、廚房、起居室及屋內任何公用區域應保持能正常使用，清潔、衛生、保養良好。

供水

所有廁所、浴室、廚房、洗衣房、飲用水設施的供水，以及所有浴室、廚房、洗衣房的熱水供應必須穩定充足。

廁所及沐浴設施

住房內每 10 位房客應至少有一個廁所、一個浴缸或淋浴間及一個洗手盆。

房客登記

必須保存一份居住人員姓名、地址及到達、離開日期的記錄。該記錄必須在最後一次登記日期之後至少保存 12 個月。

規劃規定

如合住房內居住房間達 10 間以上，需要獲得規劃許可。居住房間的定義是除下列房間之外的屋內任何房間：浴室、洗衣房、廁所、食品儲藏室、步入式櫥櫃、走廊，及其它偶爾使用的專用區域。

遵守規定

若市政府瞭解到合住房設施違反房屋、健康與規劃的法律，將就調查及執法事宜作出協調，使其符合法律規定。這包括在沒有進行適當的房屋更新，或未獲取必要的許可，或（應登記而）未登記的情況下，把房屋改建成 1b 級。

市政府會先與業主/所有人一起努力使其遵守規定。然而，如有必要，市政府可以采取某些現有執法手段，包括根據公共健康及福利管理條例及規劃方案，下達更新房屋安全措施、禁止房客入住及要求糾正違反標準問題的命令/通知。

市政府也可以對違法行為下達罰款通知，違法行為包括未登記進行營業。

一般事項

以下列出可改善合住房安全性，讓房客居住得更舒適的事項。

住房應有：

- 準備食物的公用區，配有水池、電爐、冰箱
- 洗衣設施, 包括晾衣繩
- 良好的室外及公用區照明

每個房間應：

- 至少有兩個電源插座
- 通風良好、光綫充足
- 有暖氣或留有便攜式暖氣的適當空間
- 有窗遮擋物，擋住光綫，提供隱私空間

維多利亞消費者事務處

1997 年住宅租賃法對分租住房的房東與房客有各種權力和責任方面的規定。該法律由維多利亞消費者事務處實施。

欲知 1997 年住宅租賃法的更多信息，請致電 1300 558 181，訪問 www.consumer.vic.gov.au 網站, 或親自到訪 703 Station Street, Box Hill 的 Box Hill 司法中心。

更多信息

關於遵守房屋管理條例規定的諮詢，請撥打 9262 6421，聯絡市政府房屋服務部門。

關於健康要求包括登記方面的更多信息，請撥打 9262 6197 聯絡市政府環境健康部門。