

樓齡達 50 年或以上樓宇 的巡查報告



屋宇署

2010 年 4 月

引言

1. 在2010年1月29日馬頭圍道45號J發生塌樓事故後，屋宇署隨即展開特別行動，巡查全港所有樓齡達50年或以上的私人樓宇，目的是確定這些樓宇的結構是否安全。本文件旨在報告有關行動的結果。

巡查行動

2. 由2010年2月1日開始，屋宇署派出40個巡查小組，每組由一名專業人員和一名技術人員組成，負責巡查共約4 000幢樓齡達50年或以上的樓宇。這些樓宇是從屋宇署的記錄中選出，包括於1960年12月31日之前獲發佔用許可證的樓宇，以及列於戰前樓宇名單內的樓宇。有關的巡查工作已於2010年2月底完成。

結果摘要

3. 是次行動共巡查了4 011幢樓宇。署方根據樓宇的狀況把樓宇分為不同組別，當中組別I有兩宗個案，須由承建商進行緊急工程，以免造成危險。另外，1 030幢樓宇被發現有着不同程度的欠妥情況，或須發出修葺令或勘測令。至於其餘的樓宇，其狀況大致上可予接受。有關組別的明細資料如下：

組別	樓宇狀況	檢查樓宇數目 (佔總數的百分比)
I	需要進行緊急維修	2 (0.05%)
II	有較明顯欠妥之處	1 030 (25.7%)
III	只有輕微欠妥之處	1 270 (31.7%)
IV	沒有明顯欠妥之處	1 709 (42.6%)
	總數	4 011 (100%)

4. 關於組別I的兩宗個案，屋宇署承建商於2010年2月11日在第一宗個案的樓宇進行了緊急工程，拆除一扇鬆脫窗戶和在樓宇部分外牆的鬆脫批盪。在第二宗個案中，由於該大廈1樓的懸臂式平板露台出現了裂痕，屋宇署承建商遂於2010年2月26日豎設金屬支架的緊急工程，以支撐伸出的露台，等待由業主委聘的認可人士作詳細檢查。

5. 巡查結果的詳情和這些樓宇按全港18區分布的情況，摘錄於附件。

6. 擁有最多樓齡達50年或以上私人樓宇的地區依次為九龍城(1 088幢)、油尖旺(645幢)、深水埗(515幢)、中西區(493幢)及灣仔(490幢)。就樓宇修葺的需要而言(即組別I+組別II的樓宇)，有關樓宇數目較多的5個地區依次為九龍城(320幢)、油尖旺(272幢)、深水埗(149幢)、東區(81幢)及灣仔(80幢)。

7. 在已巡查的4 011幢樓宇中，屋宇署於事故前已根據《建築物條例》向293幢樓宇發出法定命令；因此，並非所有組別II的個案均需要發出新的修葺令或勘測令。屋宇署只須向739幢樓宇發出修葺令或勘測令，另須跟進293幢樓宇尚未完成的法定命令。

8. 基於上述結果，總結而言，這些樓宇(即組別I及組別II的樓宇)大致上需要修葺，但樓宇狀況仍可接受，沒有明顯的結構危險。

跟進行動

9. 屋宇署會去信告知有關業主／佔用人巡查的結果。並因應需要，會於稍後發出修葺令或勘測令。

屋宇署
2010年4月

巡查樓宇的分布情況
(按區議會地區劃分)

巡查結果		組別 I	組別 II	組別 III	組別 IV
樓宇總數		總數	總數	總數	總數
香港島：					
中西區	493	0	68	115	310
東區	281	0	81	85	115
南區	265	0	37	51	177
灣仔	490	0	80	182	228
九龍：					
九龍城	1088	2	318	380	388
觀塘	7	0	1	1	5
深水埗	515	0	149	182	184
黃大仙	10	0	0	4	6
油尖旺	645	0	272	211	162
新界：					
離島	18	0	3	1	14
葵青	4	0	0	4	0
北區	68	0	3	19	46
西貢	5	0	1	0	4
沙田	4	0	2	1	1
大埔	13	0	0	1	12
荃灣	37	0	9	14	14
屯門	2	0	0	0	2
元朗	66	0	6	19	41
總數：	4011	2	1030	1270	1709
		0.05%	25.7%	31.7%	42.6%