

資料便覽

香港各界就屯門簷篷倒塌事故所引起 對舊樓維修保養方面的關注事項

1. 屯門簷篷倒塌事件

1.1 2011年6月9日，屯門建群街3號永發工業大廈一幅簷篷塌下，造成一人受傷。永發工業大廈於1979年11月2日獲發佔用許可證(入伙紙)，根據經批准的建築圖則，有關樓宇為一幢13層高的建築物(包括地下及1至12樓)。在該樓宇一樓外圍面向建群街及建榮街建有1.5米寬的懸臂式平板結構的簷篷，倒塌的主要是面向建群街的一段簷篷，長約40米。

1.2 永發工業大廈是屋宇署「大規模清拆僭建物行動」的目標樓宇之一，行動的目標是一次過清拆該批樓宇各單位伸建於外牆須予取締的違例建築物。在2001年開展的行動中，屋宇署向永發工業大廈共發出了超過30張清拆命令，除了其中一張命令之外，其餘所有命令已獲得遵從。仍未遵從的一張清拆命令規定有關業主清拆位於一樓平台面向建榮里的若干僭建物，屋宇署已對有關業主展開檢控程序。至於該僭建物，屋宇署人員經評估後，確定與這次簷篷倒塌事件沒有關係。

2. 對可能造成是次簷篷倒塌的原因的意見

2.1 屋宇署總屋宇測量師張治權表示，出事簷篷屬核准簷篷，並非僭建，現場發現漏水和滲水，但對鋼筋的影響仍要進一步調查。有樓宇結構工程師表示，倒塌的簷篷是採用懸臂式建築，造成意外的成因可能與簷篷連接大廈主體的鋼筋生鏽有關。結構工程師黃澤恩亦指出，懸臂式設計雖符合當年建築條例，但該類建築並無樑柱承托，石屎只依靠牆身鋼筋拉住，若鋼筋生鏽，便易生危險。當局十多年前已立法取消有關建築，全部改用「樑托式」。

2.2 此外，經驗樓專家勘察，在高清紅外線掃描器探測下，顯示肇事簷篷滲漏情況嚴重。而在該址開業 10 年的**車房東主王氏夫婦**亦指出，倒塌簷篷每逢天雨便會漏水，近年更有石屎剝落、鋼筋外露，1 年前曾塌下一塊逾呎長石屎，幸無擊中人，他們曾向大廈管業處及屋宇署投訴，但一直未見跟進。

政府採取的行動及回應

2.3 **屋宇署人員**在意外發生後，即時前往現場檢查樓宇的結構狀況，發現簷篷倒塌的位置仍有部分構件鬆脫，並有墮下危險，遂立即安排政府承建商到場徹夜進行緊急工程，清理鬆脫的構件，並進行緊急工程，包括清理有潛在危險的構件及豎設臨時支撐等鞏固工程，整個緊急工程預計需要進行 1 個星期。

2.4 因應是次簷篷倒塌事故，**屋宇署**決定於 6 月 11 日開始，展開對全港約 4 000 幢建有懸臂式平板結構簷篷的樓宇的特別巡查行動，整個行動會於 6 個星期左右完成。

3. 政府加強本港樓宇安全的新政策措施

3.1 發生於 2010 年 1 月 29 日的馬頭圍道樓宇倒塌事件引起公眾對本港樓宇安全的重大關注。事件發生後，立法會分別於 2010 年 2 月 3 日、3 月 3 日及 5 月 26 日就相關議題進行動議辯論。發展局局長在動議辯論期間，提出解決本港樓宇安全問題的初步構思。議員普遍支持以更大的決心及更嚴厲的執法行動去解決問題，並促請政府盡快採取行動。立法會亦同時成立樓宇安全及相關事宜小組委員會，密切監察政府檢討樓宇安全的進度。

新政策措施

3.2 行政長官於 2010 年 10 月 13 日的施政報告中宣布，政府決定採用一套多管齊下的新方法以加強本港樓宇安全。有關措施將涵蓋下述四個主要範疇——立法、執法、對業主的支援及協助，以及宣傳及公眾教育。

立法

3.3 政府的目標是提供及維持一套現代化、有效率和便於應用的法定樓宇監管制度，以應付香港的發展需要，同時提供足夠的執法權力阻嚇違規情況。當局計劃透過下列立法建議以達到該項目的：

- (a) 小型工程監管制度；
- (b) 把單位分間工程納入小型工程監管範圍；
- (c) 強制驗樓和驗窗；
- (d) 對失責業主徵收附加費和對拒絕分擔工程費用的業主作出懲處；
- (e) 檢查樓宇內部的手令；及
- (f) 對招牌的規管。

執法

3.4 政府建議採用新方案，擴大即時取締的僭建物的涵蓋範圍，不單集中處理十年計劃¹下的優先項目，並且會把天台、平台，以及樓宇的天井和後巷的違例工程也納入在內。在擴大範圍後，當局會對在樓宇外部的絕大部分僭建物採取執法行動。屋宇署亦會積極回應投訴，如在巡查後確定發現屬即時取締的僭建物，便會發出法定命令，要求業主立即進行工程糾正違規情況。

3.5 此外，屋宇署除了會將分間單位工程納入小型工程監管制度，亦會加強巡邏和檢查，並縮短回應投訴的時間。如發現違反《建築物條例》的情況，便會發出法定命令及提出檢控。

¹ 屋宇署於 2001 年展開為期十年的清拆僭建物計劃，並於 2011 年 3 月完結。此項計劃集中處理本港當時最常見，而又構成迫切危險的僭建物(例如金屬籠、大型簷蓬、大型冷氣機支架、單梯樓宇的天台僭建物，以及建於簷蓬和懸臂式平板露台上的僭建物)。

對業主的支援及協助

3.5 當局會提供「一站式」全面協助予有需要的樓宇業主，加強對有需要人士的支援及協助。新推出的措施包括 10 億元的「長者維修自住物業津貼計劃」及 25 億元的「樓宇更新大行動」。至於樓宇滲水問題，當局亦會研究可否鼓勵大廈業主透過調解，解決滲水問題引發的爭議。

宣傳及公眾教育

3.6 政府的目標是要持續培養香港的樓宇安全文化，使所有相關的持份者(樓宇業主、住戶、建築專業人士、物業管理公司、承建商和工人)都能自發及適當地注重樓宇安全。此外，當局亦會推行一項「社會監察」計劃，動員社會每一份子參與，舉報樓宇安全問題。

4. 各界所提出應採取的措施以防止類似事故再次發生

小型工程監管制度

4.1 於去年 12 月 31 日生效的《小型工程監管制度》，除要求承建小型工程的承辦商及工人均須領有指定牌照外，進行工程前須提交《展開工程通知書》予屋宇署審批，該署收到通知後會發確認信，工程完畢後憑確認信內的工程編號呈交完工證明。新制度下所指的小型工程，包括安裝鋁窗、玻璃幕門及冷氣機支架，或清拆建築物外牆的伸建物、金屬閘及違例構築物，須聘請註冊承建商申請進行。

4.2 有**工程業界人士**反映，該項監管制度原意是可透過註冊制度於出現問題時找到「源頭」，向經手承建商追究責任，以提升樓宇安全，避免類似屯門簷篷倒塌意外。惟制度推行半年，業界叫苦連天，炮轟屋宇署審批工程進度緩慢，生計大受影響，導致有些工程公司索性不提交申請照做工程，違規情況依舊，制度形同虛設。

馬頭圍道唐樓火警

4.3 紅磡馬頭圍道 111 至 113 號一幢樓宇於 2011 年 6 月 15 日凌晨發生三級火警，導致四人死亡及多人受傷。首先起火的地下梯間店鋪被嚴重焚毀，火警波及樓上及一樓和二樓部分單位。有報導指出，肇事樓宇長期缺乏維修、缺乏管理、缺乏基本監管令樓宇變成危機陷阱。而該舊樓「劏房」更是極為普遍，走廊雜物嚴重阻塞走火通道，加上天台和後樓梯通往街外的大門同時被鎖上，令居民難以逃生。該樓宇過去亦曾發生火警，惟消防處未曾執法。事件令公眾對於舊樓維修保養極度關注，並促請政府盡快研議如何處理該問題。

其他建議

4.3 **香港測量師學會建築測量組主席何鉅業**提醒大廈業主，必須定期檢查和維修，並留意簷篷有否異樣，若發現簷篷附近滲水或石屎剝落，必須盡快找專業人士處理。**測量師陳旭明**亦指出，現時大廈向屋宇署提交勘測報告，一般會被當作已完成修葺命令，究竟大廈是否真有修葺及修葺後有否驗收，外界難以知道，建議大廈應定期檢查樓宇結構安全及主動向屋宇署提交報告。

4.4 **黃澤恩**認為，面積較大及存在二十年以上的懸臂式簷篷均屬高風險，提醒業主若發現簷篷駁口位有裂紋，應尋求專業人士評估。**建築師學會會長林光祺**則建議，承建商在建築時應做好排水工作，並定期安排專業人士觀察情況及結構，以防簷篷塌下。

資料研究部

2011 年 6 月 17 日

電話：2869 9372

資料便覽為立法會議員及其轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料便覽作為上述意見。資料便覽的版權由立法會行政管理委員會(下稱"行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製資料便覽作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究部，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。

參考資料

1. Buildings Department. (2010a) *Report on the Collapse of the Building at 45J Ma Tau Wai Road To Kwa Wan, Kowloon – K.I.L. 8627 on 29 January 2010*. LC Paper No. CB(1)1716/09-10(01).
2. Buildings Department. (2010b) *Report on the Inspection of Buildings Aged 50 or Above*. LC Paper No. CB(1)1716/09-10(02).
3. Development Bureau. (2010a) *Building Safety Concerns and Enhancement Measures Related to the Ma Tau Wai Collapse Incident*. Paper submitted to Subcommittee on Building Safety and Related Issues of the Legislative Council for discussion on 27 April 2010. LC Paper No. CB(1)1685/09-10(01).
4. Development Bureau. (2010b) *Measures to Enhance Building Safety in Hong Kong*. Paper submitted to Subcommittee on Building Safety and Related Issues of the Legislative Council for discussion on 9 December 2010. LC Paper No. CB(1)681/10-11(01).
5. Legislative Council Secretariat. (2010) *Background brief on building safety*. Paper submitted to Subcommittee on building safety and related issues of the Legislative Council for the meeting on 27 April 2010. LC Paper No. CB(1)1685/09-10(02).
6. Wisers Information Limited. (2011) *LegCo News Clipping Services*.