



剝落成因？

1. 天氣忽冷忽熱

溫度差異變化會造成冷縮熱脹，引致石屎中出現一些細微裂痕，此時，如果溫度再降低，石屎內的水分就會結冰並膨脹，令石屎裂痕加大，造成剝落危機。

2. 水氣或滲水

若果天氣突然由乾燥變得濕潤，石屎會因此而出現水氣，令入面的鋼筋部分氧化生鏽，並且膨脹，最終逼爆石牆，造成石屎剝落兼鋼筋外露。如果家中有滲水情況，同樣會造成石屎剝落。

3. 樓宇結構改變

如果樓宇結構移動幅度過大，或者地基出現沉降，令結構負荷過重，亦會造成牆壁損毀或出現結構性裂縫。

4. 天然老化

石屎一樣有使用限期，由於石屎本身屬鹼性，而空氣中的二氧化碳會隨時間滲入及中和石屎，令其老化，若沒有定期維修，就會出現剝落情況。

如何檢驗？

方法一：天花隆起

如果天花或牆身有隆起情況，代表裏面鋼筋可能已受潮影響，出現膨脹。

方法二：裂紋或水痕

觀察牆壁及天花，如肉眼都能見到有裂紋或水痕，意味室內濕氣太重。

方法三：敲打牆身

以輕力敲打實心牆，若有空鼓聲音，可能已變成空心牆，即鋼筋抓不住石屎，應盡快找專家維修。

預防 石屎剝落 應急處理有法



外牆飾面破損

- 批盪 / 飾面磚與牆壁之間分離，用錘輕敲會發出像敲擊空心物體般的聲音；
- 牆壁表面出現裂縫、物料脫落；
- 表面隆起，內裏中空；
- 批盪 / 飾面鬆脫。

如欲進行樓宇修葺工程，應徵詢建築專業人士意見。

怎樣處理？

如果家居有石屎剝落，住戶可以自行維修，方法亦相當簡單。

1. 請專家更換鋼筋

- 首先要清理石屎剝落範圍附近的碎石，然後用鋼絲刷將已生鏽的鋼筋打磨，再為鋼筋塗上防鏽油。
- 預備英泥、沙、水及英泥寶。將沙與英泥混合，先加沙，再倒英泥，比例是每4份沙加1份英泥。然後再將兩者混合至淺灰色，再加入水和英泥寶。四者混合起來稱為「英泥沙」或「混合沙漿」。
- 將「英泥沙」塗上牆身，填補破損或石屎剝落的地方。待乾後再塗上第二層，然後塗上保護劑，完成後再塗上油漆作修飾。



2. 請專家更換鋼筋

如果在鑿下有問題的混凝土後，發現問題已深入結構內部，則有可能需要更換鋼筋及重新接駁。由於處理工序繁瑣，業主應該聘請專業人士，如結構工程師處理。施工時亦應確保有足夠的臨時支撐，以免結構出現倒塌。石屎剝落維修價錢因實際情況而定，如範圍大小和嚴重程度，一般由數千至1萬多元不等，維修工程公司一般會先上門度尺檢查，再提供報價。如果涉及滲水，就要先找出滲水源頭，再進行石屎維修。

責任歸誰？

家居石屎剝落和大廈外牆石屎剝落同樣危險。如果家居出現石屎剝落，例如天花石屎剝落的情況，根據屋宇署，業主須承擔保養其單位的責任。如果情況涉及樓上裝修或滲水，則業主和樓上住戶均有責任。

如果是大廈外牆石屎剝落，有關責任問題，業主可以查閱公契。大廈公契是一份具法律效力的文件，它清楚列明業主、住客、租客及物業管理公司，就樓宇內的私人地方、公用部分及設施等的監管、行政、維修保養及管理方面的權利、權益及責任。

一般大廈外牆維修費用高昂，如有損毀或剝落，普遍會由整座大廈負責。業主可以聯絡管理公司，或業主立案法團以盡快安排合資格建築專業人士進行詳細勘察，並找合資格承建商進行維修。

常見樓宇問題

非結構性裂紋

- 出現髮絲般的裂紋；
- 出現伸向多個方向的裂紋；
- 非結構牆和結構構件之間出現的裂紋。

石屎剝落

- 表面出現水跡或鏽跡，或滲水；
- 出現裂紋；
- 批盪 / 飾面磚剝落；
- 表面隆起，大塊混凝土剝落，令生鏽鋼筋外露。

結構性裂縫

- 出現穿過表層批盪深入至結構混凝土或承重磚牆的裂縫；
- 在樓宇結構構件，例如橫樑上，出現的裂縫；
- 出現橫跨牆壁的長裂縫；
- 裂縫出現鏽跡；
- 窗框或門框角位出現斜狀裂縫。