

常見改裝落地玻璃 洗手間圍封自製「黑廁」 康城擅拆牆 全港隨處見

日出康城首都一個單位近日於裝修期間拆卸部分主力牆，屋宇署隨即介入要求業主於15天內開展還原主力牆工程，30天內完工。這類涉嫌違例改動單位結構個案可能是冰山一角，本報記者昨巡察市面及二手樓盤租售網站，發現不少單位疑似違規改裝，最常見是將部分外牆拆除改成落地玻璃，也有人非法更換或者密封門窗等。香港測量師學會強調若單位經幾手業主改動結構，隨時有倒塌危機，建議市民在買入二手物業前聘請專業建築測量師勘察單位，確保沒有違例工程。



■有單位露台被圍封(紅框範圍)。



■單位原有一道分隔牆(紅色虛線)。 測量師學會圖片

屋宇署署長余寶美昨就上述事件會見傳媒時表示，被拆除的結構牆面積佔全樓層約1%，初步評估對樓宇整體結構沒有即時危險。業主、設計師及施工承建商或需承擔刑責，署方並會檢視該設計師曾處理的工程。目前業主在新門加設臨時支架，余寶美指仍須改善，以符合屋宇署要求，而還原主力牆的工程，則要在15日內展開，30日內完成。

須30日內還原 銀行暫停估價

另外，被揭發違規拆卸主力牆的日出康城首都單位，據悉最少四間銀行包括滙豐、恒生、中銀及渣打已經暫停該單位估價，處理手法如同凶宅或凶宅同層戶一樣，上下層單位則暫時未受影響。

記者昨巡察多區市面亦發現，改動單位結構情況十分普遍，最常見、最易在外

觀上發現改裝痕跡是將窗框全拆，甚至拆掉圍牆，變成落地玻璃，在尖沙咀不少商戶大廈的樓上舖就採用這方法裝修，外牆只餘薄薄的玻璃支撐。記者隨後在二手樓盤租售網站亦發現，不少業主以這些自製的落地玻璃作賣點吸引目標租戶及買家。此外，亦有住戶將洗手間的窗戶圍封，使之變成「黑廁」。

香港測量師學會公布住宅裝修常見的十大陷阱，包括不當拆除主結構、非法打通單位、自製開放式廚房、自製黑廁、胡亂接駁渠管、不當加裝/改裝樓梯、改裝防護欄障、圍封露台、非法更換/密封/假裝門窗和天台或平台加裝搭建物等。該學會建築測量組主席張文滔表示，部分業主為個人喜好而改動單位間隔，但他指裝修工程涉及建築結構專業，話拆就拆的話或會墮入裝修陷阱。

以記者發現的「黑廁」和私自擴大窗戶改建成落地玻璃的情況，張文滔指非法更換或密封門窗，會影響單位結構，破壞樓層的耐火功能，減低控制火勢蔓延能力，最危險是發生火警時，或影響消防人員入屋救援。如果亂接渠管，會令管道容易阻塞，亦增加傳播病毒風險。

至於拆卸主力牆也存在安全隱患，張文滔表示，日出康城涉事單位的主力牆能承托單位以上的橫樑TB4和承托露台結構，若拆牆或令樓板和其承托的預製窗台結構受到影響。

香港測量師學會建築政策小組主席何鉅業建議，市民進行二手私人住宅買賣時，準買家先委託專業建築測量師為物業進行獨立安全及狀況勘察評估，包括確定物業是否存在嚴重的樓宇安全、維修及僭建問題，才完成有關買賣。

室內設計師無發牌制難懲處

香港目前是透過向承辦商發牌，達至監管裝修工程目的。一旦持牌承辦商承接有違《建築物條例》工程，有關承辦商或會被吊銷牌照；若承辦商無持牌而承接工程，更要負上刑責。至於業主，也可能因為違規工程觸犯大廈公契而惹上官非。但室內設計師則至今仍未有一套專業發牌制度，只能研究涉事設計師有否觸犯任何法例。

香港測量師學會建築政策小組主席何鉅業指，承辦小型工程的公司，須持有屋宇署發出的承辦商牌照，如果工程涉及水電工程，有關承辦商還要領有機電工程署執業資格牌照，施工的水喉匠亦須得到政府認可。目前已經有100多項工程納入小型工程範圍，須由註冊承建商進行，業主若要進行改動單位結構的工程，必須查看屋宇署的名冊，聘用合資格小型工程承建商處理。

他指出，目前室內設計師沒有發牌機制，部分設計師對建築結構及消防要求等認識不深，有可能存在忽略安全問題。

對於涉事的日出康城單位，何鉅業相信屋宇署評估暫無即時風險。他表示，短時間內須做臨時加固，而相關復原工程並不複雜，只要妥善重新接駁鋼筋，估計要個多月時間進行，連同聘用專業人士相信工程需數十萬元。



■屋宇署署長余寶美講述涉事單位圖則。

慎防中產萎縮

香港的出口持續下跌，反映的是中國對美出口的減緩。這應該是中美貿易摩擦的後果，中國維持出口增長逐漸把出口的重點轉移至美國以外。香港一如珠三角主要集中於對美國和西方國家的出口，中美貿易的轉變必然影響香港。中美貿易摩擦相信今後只增無減，這樣的貿易轉移仍會繼續，香港的出口便不易有所回升。香港出口以轉口為主，因為本地已無工業或農業生產，受影響的主要是轉口貿易，部分物流，更多的是專業服務與金融服務，整體佔經濟的比重不大，可卻會使香港的經濟結構進一步單一化，餘下股市買賣、資金交易和相關的金融服務，以及是低附加值的旅遊、零售消費，支持中產的行業便趨於萎縮。或許，政府大力推行的科研產業，可作彌補。但科研產業更加講

求資金與科技密集，但創造就業有限，香港只集中於科創初始工序，生產主要會回歸內地。且科研產業投資龐大，需時發展，國際國內競爭也大，未必容易成功。於是，除了金融與零售兩端外，中間和中產行業萎縮對整體經濟的發展也極不利。

香港現時就業情況是失業率低，但人才錯配。轉運、物流和相關服務衰落的話，由此產生出來的失業人口，便只能下降至低技術、低工資的零售行業，形成中產下流化，也妨礙大學畢業生的就業機會。

香港目前面對轉口的出口下降，便是警號，不可能再依賴美國傳統市場、傳統行業，要在中產行業尋求新的發展，重新壯大中產階級，支持香港社會的發展。這就需要轉變或增添行業重心，開拓新的市場了。

首季月入中位數升至2萬 金融保險最好搵

政府統計處昨日公布2023年1月至3月《綜合住戶統計調查按季統計報告》，報告顯示今年首季本港就業人數有3,654,100人，當中49.3%為男性，50.7%為女性，港人每月就業收入中位數升至2萬元，較去年同期增加1,200元，亦較對上一季上升1,000元；而家庭住戶每月入息中位數為29,800元，較對上一季升800元，較去年同期則增1,100元。若以從事行業劃分，其中以「金融及保險」最好搵，就業

■根據統計，香港今年首季就業人口約365萬人。

中通訊



收入中位數達36,300元，但同行男女收入有別，前者平均高出1.5萬元。

報告亦顯示，今年首季本港勞動人口數目為3,769,200人，較對上一季的3,791,300人，減少22,100人，若與去年同期的3,799,000人相比，更減少接近3萬人。失業率方面，則由去年第四季的3.5%，下跌至今季的3.1%，涉及失業人數為115,100人，包括69,400名男性和45,700名女性，整體失業人數較上季少10,900人。

根據所屬行業的就業人士每月收入中位數計算，月入最高的行業依次為「金融及保險」有36,300元、「公共行政、社會及個人服務業」有25,000元、「進出口貿易及批發」與「金融、保險、地產、專業及商用服務」同樣有24,000元、以及「其他行業」有22,000元。此外，男性在大多數行業的月入中位數均較女性高。