

# 石屎頻塌 途人驚心 舊樓維修刻不容緩

## 專家倡善用無人機及紅外線加快驗樓

新聞追蹤

香港的舊樓林立，許多舊樓日久失修，石屎外牆剝落擊傷途人的意外不時發生，今年7月有首次來港旅遊的大馬籍遊客在尖沙咀街頭遭剝落的石屎擊傷頭部。9月份截至20日，錄得三宗天降石屎造成五人受傷的意外，舊樓維修的問題備受社會各界關注。

有工程師建議政府與初創公司合作，引入更多科技如無人機勘察樓宇及紅外線分析外牆等技術，提升驗樓效率，及早介入為風險較高的樓宇進行維修。有立法會議員認為，當局應加快協助「三無大廈」成立業主立案法團及共同聘用物業管理公司，做好維修保養工作，提升業主的樓宇安全意識。



掃一掃有片睇



▲深水埗大南街335號建築物，簷篷頂牆壁有外牆剝落。大公報記者古倬勳攝

▼深水埗欽州街27號一唐樓，大廈簷篷頂牆壁剝落，混凝土外露。大公報記者古倬勳攝



▲土瓜灣山海大廈陽台外牆破舊有鏽跡，鋼筋外露。大公報記者古倬勳攝



▶屯門富健花園四樓平台外牆位置批盪剝落，三人被擊中受傷。

### 議員倡「釘契」懲罰不合作業主

#### 加強規管

根據市建局估計，截至2022年年底，全港有逾2.6萬棟樓宇的樓齡達30年以上。香港工程師學會建造分部主任主席謝偉正指出，驗樓的方式不能只靠人手，否則會非常曠日累時，屋宇署現時已展開無人機勘察舊樓行動，今年內揀選及完成為360幢高風險樓宇進行外牆勘察，香港現已有一些初創公司研發透過不同科技檢驗樓宇的技術，例如利用紅外線熱像探測分析溫度分布推斷石屎質量，而且發展已達一定成熟，建議政府可以與初創公司合作，引入不同技術協助驗樓，減低搭棚檢測外牆，檢查鋼筋是否生鏽等等工序，降低人手的成本與時間，提升檢測效率，並及時介入維修。他亦建議政府應多管齊下，向舊樓的業主游說及宣傳，讓他們明白日常的樓宇檢查與保養所需的成本，遠低於當發生石屎剝落意外後作維修所需的成本，從而鼓勵業主做好樓宇保養，延長樓宇壽命避免問題惡化。

#### 建議擴展「聯廈聯管」範圍

立法會議員（建築、測量、都市規劃及園境界）謝偉銓認為，政府現時主動介入跟進拖延維修的大廈，先為其進行維修再追討費用的做法，會遇到人手不足的問題，且部分大廈亦拖延支付費用，長遠來說不是有效率的方法，建議政府可以外判一些中小企、承建商或顧問公司，在確保外判公司的維修質素及操守的前提下，讓他們參與為未如期遵辦「通知」而潛在風險較高的樓宇進行檢驗及維修工作，紓緩人手壓力，政府必須下定決心，不能縱容長期採取拖欠費用的業主，針對部分拖欠支付政府維修樓宇費用的業主，他認為可以考慮透過「釘契」或追收利息等方式處理。

謝偉銓又說，長遠來說，政府應加快協助「三無大廈」設立物管公司，市建局早前夥拍香港房屋經理學會，在九龍城「小區復修」先導計劃範圍內試行「聯廈聯管」管理模式，協助他們成立業主立案法團及共同聘用物業管理公司，從而協助大廈做好維修保養工作，他期望「聯廈聯管」管理模式能夠盡快擴展至其他區內的「三無大廈」，提升業主的樓宇安全意識，做好維修保養工作，從而提升整體香港樓宇安全。大公報記者 古倬勳

根據屋宇署的資料，截至2022年底，本港樓齡達50年或以上在過去10年增至9600幢，「三無大廈」更多達3100幢。這類樓宇的數目將於2032年進一步增加至15800幢，並於2042年增至22900幢。由今年3月至9月中旬期間，經傳媒報道的大廈外牆石屎剝落至行人路意外便有14宗，其中6宗造成行人受傷。

記者早前到了多個曾發生石屎剝落的大廈，見到曾發生意外的大廈已正在進行或已完成外牆維修，但附近的亦有不少舊樓有明顯的外牆凸起，鋼筋外露等問題。

其中在舊樓林立的土瓜灣，雖然看到部分樓宇正在搭棚維修翻新，但可以見到不少舊樓出現外牆凸起，有缺角，甚至鋼筋外露的情況。其中在土瓜灣下鄉道41號山海大廈，建築物陽台外牆破舊，有鏽跡，簷篷上有混凝土從建築物剝落，明顯見到鋼筋外露，大廈地下有不少店舖營業。

#### 土瓜灣深水埗屬重災區

在樓下蔬果店工作的陳女士說，平日留意到大廈有破舊的地方需要修補，自己也擔心大廈不及時維修有機會發生石屎剝落傷人，尤其是蔬果店常常有街坊買菜出出入入，但自己作為基層員工也不知道老闆和業主是否有在商討大廈維修的事，希望業主及政府可以盡早處理，降低意外風險。

另外，在下鄉道31號的唐樓，行人路上頭頂同樣可以見到外牆剝落，見到灰色混凝土外露，大廈外牆部分出現鏽跡。

在深水埗，該區同樣舊樓林立，近期在荔枝角道一幢唐樓便發生石屎剝落，幸好無造成途人受傷。在欽州街27號一唐樓，明顯可見到大廈簷篷頂牆壁剝落，混凝土外露。樓下經營報紙檔的蔡女士說，早前大廈業主曾多次進行修補，但不知為何「整完又甩，甩完

又整」，大廈已經有60多年樓齡，希望政府加快區內不同唐樓的翻新或重建速度。

在深水埗大南街，沿路可以見到不同舊樓及店舖，不少居民經過及購物，以327號及335號的建築物為例，二者的簷篷頂牆壁均見到外牆剝落，大廈外牆有鏽跡及凸起的情況。在菜檔工作的程女士說，區內有不少樓齡高的大廈，即使做好了檢驗及維修工作，也擔心效果不如預期，希望政府提升舊區翻新的進度，長遠來說才能保障居民的安全。

#### 區議員：提高業主安全意識

九龍城區議員（九龍城北）關浩洋指出，除了區內一些「三無大廈」，以及「劏房」林立的大廈，因為難以尋找業主跟進或因經濟困難而未能及早進行維修，不少舊樓的業主因為預期自己居住的大廈將會重建，不希望為大廈進行維修而花費的該筆錢浪費，同時大部分舊樓的住戶都是居住了數十年的長者，希望維持現狀，對於維修感到抗拒，因此業主對於舊樓的檢查、外牆修葺等維修工作顯得比較消極。有業主就算收到屋宇署發出的強制驗樓通知書，完成檢查後亦可能以不同藉口拖延維修，影響了舊樓維修的進度。

關浩洋認為政府現有的強制驗樓計劃的安排，以及為經濟有困難的業主提供的資助合理，雖然當局曾主動介入檢驗及維修舊樓，但亦非長遠之計，會降低整體驗樓的效率，最重要的仍然是提升業主及居民對於樓宇安全的意識，讓他們願意主動尋找專業人士進行維修。他也提到最近一次的「樓宇更新大行動2.0」已結束，他擔心政府因為財赤嚴重而未必再推出資助有需要業主進行維修的措施，希望政府在縮減開支時保留對樓宇維修的資助措施，降低業主的負擔。



- ▲近期石屎剝落事件
- 2024年9月19日 青山公路汀九段38號海韻花園平台，14歲少女和外傭被天降石屎擊傷。
  - 2024年9月12日 屯門龍門路45號富健花園4樓平台外牆位置批盪剝落，三人受傷。
  - 2024年9月7日 深水埗荔枝角道322號唐樓騎樓底，石屎跌落地面碎裂，幸無人傷。
  - 2024年8月18日 香港仔大道94號銀豐大廈一間蔬菜店，簷篷底石屎剝落，擊傷六旬女途人。
  - 2024年7月9日 堅尼地城士美非路1至15號美新大廈，石屎從外牆鬆脫墮下，碎片擊傷六旬男途人。
  - 2024年7月4日 尖沙咀彌敦道186號有利大廈，簷篷底石屎鬆脫墮下，44歲外籍男遊客受傷。
  - 2024年5月6日 土瓜灣譚公道34至38E建安大廈，外牆石屎剝落，險些擊中途人。
  - 2024年3月4日 灣仔交加街34-38號福祥樓地下菜檔，天花石屎剝落，擊傷五旬男子。

## 屋宇署巡查278大廈 97%外牆有明顯危險

#### 緊急維修

本港樓宇老化問題嚴重，為減低建築物構件從高處墮下的風險，屋宇署由2024年第一季度開始進行恆常化特別督察行動，每年視察全港360幢樓宇。截至9月初止，屋宇署已完成278幢大廈的檢驗工作。

檢查發現，除了有8幢樓宇未發現有明顯危險外，其餘270幢樓宇（97%）的外牆有明顯危險，其中114幢已由政府承建商完成緊急工程，移除鬆脫部分，之後會向業主收取所需費用，其餘

156幢樓宇，則已經由業主自行安排承建商處理危險部分。

屋宇署於颱風季節前（即6月尾），已完成對240幢樓宇的外牆視察及移除明顯危險。為了加快巡查及準時完成工作，屋宇署邀請了3個專業學會，包括香港建築師學會、香港工程師學會及香港測量師學會，合作參與，由3個專業學會義務派出共75名會員，包括建築師、工程師同測量師，協助完成了其中139幢樓宇的檢驗工作。

大公報記者 盛德文



▲屋宇署工程人員及政府承建商為目標樓宇進行督察及緊急修補工程。

## 港大骨質疏鬆篩查 三成長者屬高風險

【大公報訊】骨質疏鬆症是常見的骨骼疾病，惟因不易發現，不少患者直至出現脆性骨折才覺。港大團隊今年進行骨質疏鬆社區篩查計劃，為逾5000名長者進行篩查，當中約三成屬高風險人士，需要轉介予醫生跟進及檢查。港大團隊建議，當局可加強公眾教育，並善用醫療券以「共付模式」鼓勵長者接受骨質疏鬆症檢查。

本港約有30%女士及8%男士患骨質疏鬆症。港大藥理及藥劑學系聯同20多個跨專科醫學組織及社福機構，於今年推行大型「積骨防鬆 COSA骨質疏鬆社區篩查計劃」，截至今年8月，為逾5000名50歲或以上長者進行篩檢，發現約1600人屬

高風險患者，需要轉介醫生跟進。在成功追蹤高風險人士中，約4成人已接受檢查，當中9成確診骨質疏鬆或骨質減少症，並開始接受藥物治療。



▲港大團隊今年進行骨質疏鬆社區篩查計劃，為逾5000名長者進行篩查，當中約三成屬高風險人士。

計劃同時調查長者對骨質疏鬆症的認知，結果顯示有約八成受訪長者不知道骨質疏鬆無病徵，約半數人誤以為膝痛是骨質疏鬆的徵狀之一。另外，只有約兩成人曾接受骨質密度檢查。

#### 三管齊下防範骨質疏鬆症

計劃發起人、香港大學李嘉誠醫學院藥理及藥劑學系副教授張正龍表示，調查結果反映香港長者對骨質疏鬆症的認知不足，甚少人定期進行骨質密度檢查。他建議要三管齊下防範骨質疏鬆症，包括加強公眾教育，積極篩查，以及加強家庭醫生治理骨質疏鬆症的培訓，並建立「共付模式」，減輕向私營醫療機構求診人士的財政壓力。

## 逾2萬人獲發新生嬰兒獎勵金

【大公報訊】特區政府去年起推出「新生嬰兒獎勵金」計劃，為期3年，向合資格家庭發放一筆過2萬元現金獎勵。截至上月底，政府已向2.58萬名申請人發放獎金，合共5.2億元。

政府發言人表示，新生嬰兒獎勵金計劃自去年10月25日開始接受申請，直至今年9月30日，共接獲約26,948宗合資格申請，並已向25,841名申請人發放獎勵金，總共發放金額約5.2億元。

參考統計處歷年出生數字，出生數字於十年前已錄跌幅，2014年錄6.23萬，其後持



▲截至上月底，政府已向2.58萬名申請人發放2萬元新生嬰兒獎勵金，合共5.2億元。續下跌。疫情下，2021年更跌穿4萬人大關，僅得38,684名嬰兒出生，2022年更只有32,950人，創近10年活產嬰兒數目的新低，直至2023年稍為回升至3.3萬。