

本港有近9,000幢50年以上樓齡樓宇，不少欠缺維修，潛在隱患。上世紀六十年代遺留的鹹水樓，俗稱「八文樓」的佐敦文華新村，其中的文苑樓一個低層單位近日不但天花剝落，外牆更出現長約2呎、闊約2厘米的裂縫。地區人士昨日指出，「八文樓」平均樓齡50多年，過去經常出現滲水及石屎剝落問題，而文苑樓有關單位裂縫下部的牆面有向外移跡象，恐有下塌危機，情況刻不容緩，促請屋宇署速介入處理。屋宇署表示，今年1月已向有關業主發出命令規定進行勘測及修葺破損的混凝土結構構件，昨日已安排政府承建商為有關單位露台加裝臨時支撐，會繼續跟進勘測令及維修令的遵辦情況。居民都擔心危樓像計時炸彈，隨時「話就就」。

◆香港文匯報記者 文禮願

文苑樓大裂痕

居民憂隨時霖

特 區行政長官林鄭月娥去年10月在施政報告中指出，本港樓齡達50年或以上的私樓，過去10年已由3,900幢增至8,600幢，加上全港近5,000幢「三無大廈」日久失修問題，故須從多方面加快重建更新步伐，樓齡逾50年的「八文樓」便屬市區重建局「油旺研究」重建範圍之一。

經民聯油尖旺支部主席及旺角北地區主任黃舒明指出，油尖旺區內部分大廈法團及居民均憧憬收購重建，不願意花巨資大維修，加上疫情導致經濟下滑，市民無財力顧及大廈管理事宜，令該區大廈失修情況較其他地區更嚴重，舊廈失修問題危如累卵。

涉事單位一屋裂縫如危樓

經民聯油尖旺支部地區主任陳少棠昨日帶記者到文苑樓視察，指一樓其中一個單位外牆出現長約2呎的裂縫，裂痕從窗外延伸，目測約1厘米至2厘米闊，「始終條裂縫唔細，我們又不懂評估下塌風險，你話街坊唔驚就假！」他慨嘆，「八文樓」因樓齡舊，百病叢生，過去平均每兩周接到雙位數字投訴，塌樓危機已刻不容緩。

據知，涉事單位早前曾以劏房方式分租，但近月已人去樓空。屋宇署人員早前到場巡查，但因未能聯絡業主了解情況，只能在門外張貼通告提醒。塌樓危機曝光後，業主一直未有露面。網上流傳多張圖片，顯示上址單位內滿布多條又粗又長的裂縫，部分天花更出現石屎剝落甚至鋼筋外露情況，令人憂慮結構安全已亮起紅燈。

「千斤頂」唔夠撐 需要整幢大修

陳少棠向香港文匯報透露，建於1964至1970年的「八文樓」經歷上世紀六十年代制水艱難期，部分樓宇建造時被指以海水混合混凝土興建，捲入鹹水樓疑雲，

令部分街坊擔心樓宇結構出問題。他批評屋宇署去年7月已接獲求助，但只進行基本巡查，法團無奈只有自行臨時加固，最後雖安裝了兩條俗稱「千斤頂」的鐵柱支撐外牆，但樓宇始終日久失修，恐成「倒閉計時炸彈」。

立法會建築、測量、都市規劃及園境界議員謝偉銓向香港文匯報指出，存在多時的鹹水樓近年雖已陸續拆卸重建，但為免樓成成為都市炸彈，當局有必要加強巡查。

談到文苑樓，他表示要進一步進行勘察，了解石屎硬度和鋼筋受腐蝕程度，才確定文苑樓有否倒塌風險，但姑勿論該建築物是否屬鹹水樓，由於屋苑樓齡已50多年，有必要加強大廈維修和保養。

香港工程師學會結構分部前主席劉志健指出，涉事的單位日久失修，或有即時危險，建議整幢大廈也進行檢查和維修。黃舒明則促請屋宇署加強主動巡查外，市建局對未來重建區域應加碼提供維修基金，令市民不會受制於經濟問題而漠視樓宇失修風險。

屋宇署發言人回覆香港文匯報查詢時表示，經油尖旺民政事務處轉介，昨日已派員到文苑樓一樓23室巡視，雖未能進入涉事單位，惟從室外視察發現單位外牆有若干裂縫，情況與今年初相若，但認為不會對樓宇整體結構造成影響，亦無明顯危險。

該署已於今年1月21日向有關單位業主發出命令，規定須委任認可人士勘測單位露台結構和提交補救工程建議，並修葺單位內破損的混凝土結構構件，業主代表曾稱短時間內委任專業人士跟進勘測和維修令。

為確保樓宇安全，屋宇署昨日已安排政府承建商為有關單位露台加裝臨時支撐，又表示業主倘未能在指定時間內遵辦有關命令，署方會考慮指示政府承建商進行有關工程，然後向業主收回相關費用。



◆住在文昌樓40多年的陳女士擔心塌樓風險隨時殺埋身，會避免行近涉事大廈。
香港文匯報記者 攝



◆在文苑樓簷下開設時裝店的區小姐擔心石屎塌下隨時走避不及，正計劃提早解約避險。
香港文匯報記者 攝

◆樓齡高達50多年的文苑樓被指日久失修，不時出現電力負荷不足、滲水及石屎剝落等問題。
香港文匯報記者 攝

◆文苑樓一樓其中一個單位的外牆出現長約兩呎的裂縫，裂痕從窗外延伸。
香港文匯報記者 攝

◆屋宇署昨日派出工作人員進行臨時加固工程，文苑樓商戶唯有暫時停業。
香港文匯報記者 攝

商戶驚到想搬 住客兜路行

特稿

文苑樓外牆爆裂，令樓下商戶及住客均極為擔心。涉事單位地面不乏商舖，包括生果店、髮型屋、時裝店及售賣手錶的錶行，每日人流如鯽，一旦發生塌樓意外，後果不堪設想。在簷下經營時裝店的區小姐表示，她在3個多月前才租用上址舖位，月租6,000元，租舖時只留意舖位近大馬路，加上間隔實用，遂拍鑊租下，未有留意樓上單位外牆竟有大裂縫，「啱家睇到(裂縫)好危險，好驚！擔心一旦有石屎跌落嚟，走都走唔切，惟有坐開少少啦。」

區小姐坦言，在發現危機後心緒忐忑不安，有意向業主申請退租，「雖然簽咗兩年約，但如果日日開舖都要提心吊膽，街坊亦唔敢行過嚟買野，勉強租去都唔會做生意好，不如趁早搬走，另覓新地方。」

商戶惶恐不可終日，街坊也直言會繞道而行，避免走近涉事單位樓下。居於文苑樓4樓單位的羅叔對大廈外牆有明顯裂痕感到憂心忡忡，說會密切留意大廈結構是否安全，「始終層樓住咗幾十年，日久失修都唔奇。疫情下班業主好難坐低傾咁做大維修，而且講到夾錢，啱家經濟唔好，大家都唔想界太多，擔心呢頭維修完，嘔嘔又話重建，豈不是白做？」

居於鄰近文昌樓40多年的陳女士直言，對文苑樓一樓外牆出現大裂縫不感到意外，「這座部分樓層是鹹水樓，不時要維修。行過驚唔驚？無話驚唔驚，惟有減少行過去，避免中招。」她坦言，「八文樓」部分單位被間割房後，因為施工質素一般，易出現滲漏情況，但她所在的文昌樓因不屬鹹水樓，用料較好，甚少出現石屎剝落。

◆香港文匯報記者 文禮願

專家之言

若業主未購第三保 出事須付巨額賠償

大律師陸偉雄昨日在接受香港文匯報訪問指出，不少舊廈欠缺維修保養，一旦出現石屎剝落壓傷途人意外，若大廈未有購買第三者保險，整幢樓宇的業主也有可能承擔巨額賠償，若沒有能力支付賠償則會被「釘契」，故「三無大廈」必須正視大廈維修，包括向市建局尋求協助，盡早防範意外。

出現外牆爆裂的佐敦渡船角文苑樓本身有購買第三者保險，陸偉雄指出，本港所有大廈若有業主立案法團，都必須購買強制性的第三保，倘涉及大廈外牆及走廊等公共地方出現石屎剝落及不慎傷及途人時，可以由保險公司負責，賠償金額則按傷者年齡及工作能力等因素釐定，舉例一名25歲律師與一名65歲已退休長者，兩者所獲賠償便有所不同，但一般也需要約數百萬。

縱有保險 出意外勢加保費

不過，即使購買了保險，也不代表可完全放心，他促請業主注意大廈修繕，老牌屋苑如太古城及黃埔花園「每隔十年便會維修大廈外牆」，確保樓宇保持良好狀態，避免有石屎剝落事故，否則一旦發生意外索償，保險公司下次就會增加保費。

本港目前約有4,900幢「三無」唐樓，即沒有業主立案法團、沒有任何居民組織及沒有管理公司的大廈，遑論購買第三者保險。陸偉雄坦言，這些「三無」唐樓猶如「炸彈」，大廈倘日久失修，一旦牆身出現裂縫，受盡風吹雨打，隨時發生意外。

他提到上世紀九十年代香港仔一間酒樓簷篷倒塌意外，造成多人死傷。由於該酒樓已結業，賠償責任落在所屬大廈，但大廈沒有業主立案法團，亦沒有購買第三者保險，所有小業主須攤分賠償，結果不少年紀老邁及積蓄不多的業主無法承擔，令大廈被頒令清拆，故促有關大廈的業主參與市建局的「樓宇更新大行動」，及早修葺樓宇。

◆香港文匯報記者 文森

高齡鹹水樓露鋼筋 加裝臨時支撐 街坊恐「未拆彈」



鋼筋外露

◆Fb圖片



天花爆裂

◆Fb圖片



外牆位移

◆Fb圖片

12年前馬頭圍道塌樓「十秒全毀」震驚全港

話你知

本港有不少逾半百的唐樓，日久失修恐成危樓。香港文匯報盤點過去多宗樓宇失修事故，其中以2010年1月29日發生的馬頭圍道45J唐樓倒塌事件最為嚴重，唐樓疑因有工人在地舖進行拆牆工程時，影響本已脆弱的結構，導致整幢唐樓瞬間倒塌，造成4死2傷慘劇，震驚全港。

事發於當日下午1時許，有裝修工人在該幢高5層、樓齡逾50年的唐樓地下裝修期間，疑誤毀主力牆而破壞大廈結構，外牆天花及混凝土剝落。工人發現有沙石流下，連忙逃出並致電負責管理唐樓的地產代理，通知各層住客撤離，但幾分鐘後唐樓崩塌，瓦礫堆積達兩層樓高，捲起大量沙塵暴，並排相連的45H座亦損毀嚴重。

在塌樓事件發生後，附近大廈居民一度要全部疏散，店舖亦暫停營業，消防處派遣100名特種救護隊及坍塌搜救隊人員到場，出動大型挖泥機及徒手方式挖掘搜索，先救出三男兩女，但其中一名約40歲女子傷重不治。消防員晚上至翌日清晨再先後在瓦礫中發現另三名失蹤者，全部證實死亡。

在是次事件中，唯一被刑事起訴的裝修工程承辦商朱偉榮被判刑，但法庭僅判他罰款1萬元。除了這宗嚴重塌樓事故外，本港發生過多宗舊樓石屎剝

落意外，如去年9月21日，樓齡57年的土瓜灣道美景樓第二期大廈一樓一個約5米乘30厘米石屎簷篷疑日久失修，突然塌落行人路，幸未傷及途人。2017年6月21日凌晨黃昏暴雨警告生效期間，紅磡利士南路50號一幢約60年樓齡唐二樓露台突然倒塌，幸無人受傷。倒塌的露台是劏房單位，住客陳先生當時正睡覺，幸逃過一劫。

此外，2008年9月3日，觀塘月華街月威大廈亦發生塌露台事件，戶主夫婦因接獲屋宇署清拆令要拆去露台加建物。工人在拆除加建物時突然塌下，約兩噸重石屎和磚頭跌落街，露台則有鋼筋連向外翻，吊在半空，文森造成意外傷亡。

◆香港文匯報記者 文森



◆12年前馬頭圍道塌樓慘劇。
資料圖片