



康城業主擅自拆主力牆 僅港樓裝修冰山一角

你拆啲我拆啲 釀塌樓危機

追蹤報道

將軍澳日出康城一個單位近
日於裝修期間拆卸部分主力
牆，惹起居民投訴，香港屋宇
署隨即介入要求業主於15天內開展還原主力牆的工程，30天內完
工。這類涉嫌違例改動單位結構的個案可能僅冰山一角，香港文
匯報記者昨日巡查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。香港測量師學會公布住
宅裝修常見的十大陷阱（見表），強調若單位經幾手業主改動結
構，「你拆啲我拆啲」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，確保購入單位前沒有進行
涉及結構改動的工程。

◆香港文匯報記者 吳健怡



◆日出康城首部一個單位違規拆卸結構牆，引起居民擔心大廈結構問題。網上圖片



◀ 本港不少沿街商舖
單位整幅外牆被拆卸，
改裝為落地玻璃。
香港文匯報
記者曾興偉 攝

十大常見住宅裝修陷阱

一、不當拆除主結構

潛在風險

1. 復修費用龐大
2. 嚴重者可致樓宇倒塌

二、非法打通單位

潛在風險

1. 破壞主結構、防火設計
2. 除非獲屋宇署同意，否則可能違反豁免建築面積的條件
3. 違反地契條款

三、自製開放式廚房

潛在風險

1. 破壞主結構
2. 破壞耐火設計
3. 影響走火
4. 欠消防裝置如花灑頭煙霧探測器

四、自製黑廁

潛在風險

1. 削弱通風，影響衛生
2. 違反建築物條例
3. 易產生滲水問題

五、胡亂接駁渠管

潛在風險

1. 影響衛生，增加播毒風險
2. 渠管容易阻塞，影響樓宇日常運作

六、不當安裝 / 改裝樓梯

潛在風險

1. 破壞主結構
2. 破壞耐火設計
3. 可能違反豁免建築面積的條件
4. 樓梯設計安全風險
5. 違反地契條款

七、改裝防護欄桿

潛在風險

1. 破壞防墮功能
2. 增加懸臂式結構負荷

八、圍封露台

潛在風險

1. 增加懸臂式結構負荷
2. 違反豁免建築面積的條件
3. 破壞防護欄桿

九、非法更換 / 密封 / 假裝門窗

潛在風險

1. 影響結構
2. 破壞樓層/樓宇間耐火功能，減低控制火勢蔓延能力
3. 令單位欠合適採光通風，影響衛生
4. 火警時，影響消防人員入屋救援
5. 妨礙檢驗維修窗戶
6. 加裝鐵閘阻礙走火通道
7. 移除防火門/更換為不達耐火要求的大門，會破壞單位耐火功能
8. 火警時，影響消防入屋救援
9. 如不當更改門口位，或會破壞結構

十、天台或平台加裝搭建物

潛在風險

1. 違反豁免建築面積的條件
2. 會被勒令要求清拆

◆資料來源/圖：香港測量師學會
◆整理：香港文匯報記者 吳健怡

香港2016年曾發生馬頭圍道唐樓倒塌意外，經調查顯示，慘劇起因與裝修影響到主力牆，導致大廈結構被破壞有關。時隔十多年，將軍澳日出康城有單位業主忘掉該事故的教訓，近日被揭發在裝修期間拆去部分主力牆，改建為主人房的房門。

拆牆裝落地玻璃 改動結構普遍

屋宇署高度關注事件，日前派員到場視察，確認單位違規，包括拆去約720毫米闊、2,150毫米高位於客廳與睡房之間的200毫米厚結構牆，以安裝一道新門。屋宇署已要求涉事業主修復，並就有否違反《建築物條例》展開全面調查，將會視乎調查結果，向涉事者採取懲處行動（包括刑事檢控）。

香港文匯報記者昨日巡查多區市面發現，改動單位結構的情況十分普遍，最常見、最易在外觀上發現改裝痕跡的情況是將窗框全拆，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種方法裝修，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」。

香港測量師學會建築測量組主席張文滔昨日接受香港文匯報訪問時表示，部分業主為個人喜好而改動單位間隔，但他指出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，如「不當拆除主結構」、「非法打通單位」、「自製黑廁」、「不當加裝樓梯」、「自製開放式廚房」、「改裝防護欄桿」、「胡亂接駁渠管」等。

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，張文滔指出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。他指出，不當拆除主結構，潛在的風險巨大，嚴重的亦可能會導致樓宇倒塌，安全風險甚高。

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。他指出，不當拆除主結構，潛在的風險巨大，嚴重的亦可能會導致樓宇倒塌，安全風險甚高。

業主作相關改裝前須全面考慮可行性研究，而程序

亦很重要，工程須符合《建築物條例》要求，同時亦留意會否違反大廈公契。張文滔呼籲業主進行工程前，先尋求專業人士評估；萬一進行違規工程，有機會負上刑責，修復工程亦有機會比開鑿工程更繁複。

市民買二手單位 首重物業安全

而私自更換或者密封門窗，亦會影響樓宇結構，以及破壞樓宇間的耐火能力，影響消防人員進行救援。他提醒業主，作相關改裝前須全面考慮可行性研究，盡量避免改動單位原有間隔，若是如真的無可避免，事前必須諮詢專業人士了解可行性，包括設計規範及有關程序，如可行性研究結果顯示要向屋宇署申請入則或涉及小型工程必須委聘相關註冊專業人士及承建商，依足程序，方可開展工程。

市民進行二手私人住宅買賣時，香港測量師學會建築政策小組主席何鉅業建議，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、維修及搭建問題，才完成有關買賣，「最好是對比一下，原始銷售平面圖，是否與現時的平面圖一致，若是一致的，那市民亦可以買得比較放心。」

屋宇署勒令業主30日內完成修復

香港文匯報訊（記者 文森）被揭發違規拆卸主力牆的將軍澳日出康城首部單位，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，處理手法如同凶宅以及凶宅同層戶一樣。上下層單位則暫時仍未受影響。屋宇署署長余寶美昨日會見傳媒時表示，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。

須15日內展開工程並提交報告

余寶美表示，署方日前已派員到現場了解情況，並到涉事單位上層和下層檢視，初步評估沒對樓宇結構構成危險：「沒危險不等於沒事要做，業主因應我們發出的命令，要盡快處理、修復這幅結構牆。」她透露，涉事單位拆除了約72厘米寬、2米高、20厘米厚的結構牆，屋宇署表示要拆去門框，



◆余寶美見傳媒。香港文匯報記者 曾興偉 攝

露出石屎及鋼筋，才能評估拆走多少鋼筋。余寶美說：「目前裝修公司安裝的臨時支架亦不符合要求，要改建至符合要求，而在完成修復工程前，臨時支架是有作用的。」

余寶美相信，參與的工程人員理應知道該幅為結構牆，「就算是裝修師傅，其實都沒有辦法（不知道），不會說不知道，因為那幅牆真的厚一點，鐵又會多一點。」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；此外，業主須委託認可承建商提交報告，說明拆除的部分對樓宇結構影響，亦要入則講解修復工程、施工方法、物料等。

跟進調查涉事設計師其他項目

屋宇署確認，從未收到涉事單位開工前的任何通知，已展開調查，亦會跟進涉事設計師的其他項目。余寶美說：「需要負責任的有機會包含業主、設計的設計師、裝修工程設計師及施工的承建商，我們就會在調查期間，希望找到事實及證據依法辦事。」至於施工的是哪間工程公司，余寶美指仍未掌握。

被問到會否主動巡查同類違規建築，余寶美指不會，亦無辦法逐個單位去查，必須透過舉報；又認為要透過更多宣傳教育，讓市民知道不能隨便進行這類工程。

室內設計師無需持牌難監管

專家之言

香港目前是透過向承辦商發牌，達至監管裝修工程的目的。一旦持牌承辦商承接有違《建築物條例》的工程，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，無法透過「釘牌」等手段懲

處，只能研究涉事設計師有否觸犯任何法例。

業主違大廈公契惹官非

香港測量師學會建築政策小組主席何鉅業指出，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，《建築物條例》下，若建築物改動須經屋宇署審批，否則或違反法例，可受刑事檢控，最高可監禁兩年及罰款10萬元。至於業主，香港測量師學會建築測量組主席張文滔強調，單位改動涉及眾多條款，除了要遵守《建築物條例》，亦要留意會否違反大廈公契。

但目前室內設計師卻沒有發牌機制，無法監管其專業。何鉅業指

出，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。

修復結構牆動輒數十萬元

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，但他不諱言：「風險一定存在，如果無需要就唔會造咁長嘅結構牆。」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，相信工程動輒數十萬元。

◆香港文匯報記者 吳健怡