

唔合資格，
唔好掂我。



妥善維修樓宇
要聘用合資格建築專業人士及承建商



預防勝於治療

樓宇破損的問題，特別是外牆損毀，可造成嚴重或致命的意外！其實大部份損毀，都可透過可偵測到的癥狀由專業人士的視察及早發現。若未能適時正視及以妥善方法跟進這些癥狀，不單可能導致日後部分外牆組件突然剝落，對生命構成威脅，更會令所需的維修費用提高。

適時地維修保養樓宇，不單能改善居住環境素質，亦能令樓宇保值。再者，強制驗樓計劃已於2012年6月30日開始實施。強制驗樓計劃涵蓋樓齡達30年或以上的樓宇，而被選為強制驗樓計劃的目標樓宇須進行訂明檢驗及所需要的訂明修葺工程。透過定期檢驗及適時維修保養可確保樓宇安全，並可將日後進行強制驗樓計劃時涉及的費用減低。

常見外牆石屎破損的位置

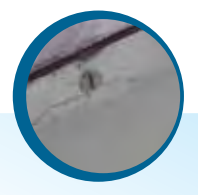
建於外牆的簷篷、窗簷及裝飾構件



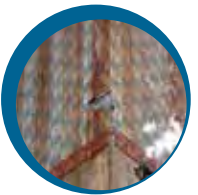
橫樑



騎樓底部



外牆批盪或飾面如紙皮石、牆磚



牆角



業主的責任

正如樓宇其他部分一樣，外牆及其它組件的維修保養，同樣是樓宇業主應負的責任。一旦樓宇外牆有鬆脫剝落造成人命或財物損失，樓宇業主可能要負上法律責任。

業主應做些什麼？

業主應經常留意樓宇的外牆狀況，要特別注意有沒有出現石屎結構或外牆飾面不穩固癥狀，例如裂縫、剝落、隆起及鬆脫，並第一時間採取措施進行維修，以消除危險及保障公眾安全。

如發現樓宇外牆有失修的癥狀，應立即聯絡管理公司或業主立案法團（如未成立法團則須與其他業主共同商議），盡快安排合資格建築專業人士詳細勘察及合資格承建商進行維修。

業主應安排召開業主大會，商討及議決下列事項：

- 維修及保養工程項目清單
- 委任合資格建築專業人士^{見註解1}
- 委任合資格承建商^{見註解2及3}
- 共同業主分攤費用的方法
- 收集費用的時間及方法
- 管理及監察工程進度的方法

委任合資格建築專業人士及承建商

委任合資格建築專業人士，包括認可人士或註冊檢驗人員（如適用[#]）及註冊結構工程師（如果需要的話）詳細勘察，建議所需的維修工程，包括維修的方法及工序、選料、釐定施工細節及訂定工程所需的安全措施。

委任合資格承建商進行維修及補救工程，並由合資格建築專業人士監督工程進度、質量及驗收，確保工程是在充分顧及公眾、用戶及工人的安全情況下進行。

[#] 詳情請參閱強制驗樓計劃一般指引

樓宇保養小貼士

外牆出現損毀原因很多，在進行維修前，業主必須委任一名合資格建築專業人士追查問題的根源，並作出針對性的補救方法，例如與剝落和滲水有關，必須同時解決滲水問題，否則外牆剝落不會獲得徹底解決。進行外牆維修一般需要設置雙重棚架、保護網及防墜斜棚，以保障工人、樓宇用戶及市民安全。業主有財務困難，可以考慮申請屋宇署的「樓宇安全貸款計劃」，或香港房屋協會和市區重建局所提供的「樓宇維修綜合支援計劃」。

查詢

如有查詢，請循以下途徑聯絡屋宇署：
熱線電話：2626 1616（由「1823電話中心」接聽）
郵寄地址：九龍油麻地海庭道11號西九龍政府合署北座屋宇署總部地下
電郵地址：enquiry@bd.gov.hk

註解

1. 合資格建築專業人士，是經建築事務監督註冊及認可的建築專業人士，有資格執行《建築物條例》所特訂的工作及程序，及負上相關的責任，統籌及監督工程，以及證明工程完工。
2. 合資格承建商負責進行工程。在大多數情況下，樓宇維修保養的工程屬小型工程，須按照「小型工程監管制度」的規定，委任註冊一般建築承建商或符合資格進行有關工程的註冊小型工程承建商進行工程。假如有關工程涉及須經建築事務監督（屋宇署）事先批准圖則及同意展開工程才可進行的項目，則必須聘用註冊一般建築承建商，在認可人士監督下進行工程。
3. 屋宇署網頁(<http://www.bd.gov.hk>)內備有合資格建築專業人士名冊及註冊承建商名冊及聯絡電話，供市民參考。

咁就放心囉！
<http://www.bd.gov.hk>