



冊

4

第 4 章

選擇適當的解決辦法

解決辦法

解決辦法

讀者在閱覽第3章後，對樓宇維修保養及管理日常遇到的問題，已有一定的認識。而本章會就這些問題，提供一些選擇適當解決辦法的原則和指引，以供讀者參考。本章第4.1節至4.4節會討論維修保養，而4.5節則會集中述明與管理有關的資料，例如業主立案法團的成立程序及運作模式。

4.1 處理樓宇損毀及滋擾

本章提供了常見樓宇損毀及滋擾的背景須知，和相應的維修及解決方法，給讀者參考。所述的大部份都是較技術性的維修工程，一般情況下，都需要專業人士的意見及評估。**讀者不應將本指南視為「工人手冊」或「自助維修指南」**。就工程的技術、合約及法律事宜，讀者應該聘用合資格的建築專業人士，作為顧問或工程顧問/工程經理來提供意見、服務和監督工程。本章所提供的資料是協助業主、業主立案法團或業主委員會與建築專業人士或承建商的溝通。

編寫本章的目的，並非要將現行處理樓宇損毀和滋擾的方法巨細無遺地一一列出，讀者如要在某一方面得到更深入的知識，應自行參考其他資料或書籍。

在開展任何維修工程之前，安全措施必須安裝妥當，以保障公眾及工人的安全。戶外工程，如維修外牆飾面或瓷磚時，一般需要設置雙重棚架、保護網及防墜斜棚。就算財政緊絀，亦不能忽略安全措施。

4.1 處理樓宇 損毀及滋擾

4.1.1 樓宇損毀

第三章的3.2節簡述了常見的樓宇損毀情況，以下是一些處理這些損毀的常用方法，惟不能一一盡錄，因為現今建築用料及科技日新月異，業主如要選取最合適的維修方法、知道所需成本，及了解所選用的物料是否耐用或與樓宇原用的物料能否配合等事宜，應徵詢建築專業人士。如要進行下列(a)及(b)節所載的工程，更應聘用合資格的建築業專業人士作出監督。

(a) 結構

(i) 混凝土破損/剝落

局部修補

對於輕微的破損如混凝土表面剝落，局部修補是最常用的方法。方法如下：應首先鑿下破損或鬆脫的混凝土，直到堅固底層露出，然後再用合適的沙漿填補，保護鋼筋免受氧化銹蝕。以人手填補方法常用的物料有以下兩種：

水泥質的沙漿，如水泥沙漿或加添聚酯的水泥質沙漿

合成樹脂配製的化學漿，如環氧合成樹脂化學漿及聚酯樹脂化學漿

在徹底鑿除破損的混凝土後，應先除去鋼筋上的銹污，如在侵蝕性特別強的環境，需在鋼筋面塗上水泥性漆或其他特定底漆，然後才填補沙漿。底漆必須選用可與沙漿兼容的規格，不可胡亂使用，否則會影響混凝土及鋼筋之間的黏合成效，令整個修補工作白費。另外，在修補前亦須確定露出的混凝土及鋼筋表面並無塵埃，這樣鋼筋才能與新填補的沙漿有效地接合。

更換鋼筋

若發現除銹後鋼筋的直徑明顯減少，在填補沙漿前便需添補或更換鋼筋。除了要確定原有鋼筋的種類、選取合適的鋼筋作添補/置換之外，還要預留足夠的新舊鋼筋之間重疊接駁部份的長度。讀者應在這方面徵詢結構工程師，在有需要時進行結構計算。

4.1 處理樓宇 損毀及滋擾

局部/全部清拆及更換

若發現有問題的混凝土已深入結構內部，便需要局部、或全部清拆及重新建造受影響的結構部份。在這種情況下，讀者應聘請建築專業人士例如結構工程師處理，包括設計、選料、釐定施工細節及監督工程等。施工時還應確保有足夠的臨時支撐，以免在建造中的結構物倒塌。

(ii) 結構性裂縫

正如第3章提及，如發現結構性裂縫，必須馬上進行詳細的勘察，找出裂縫成因並作根治，然後才修補裂縫。若只修補裂縫而忽略構成裂縫的原因，會引致問題不斷惡化及有倒塌的危險。

如要找出裂縫形成的原因，應聘請結構工程師，他們會針對問題而提供補救的方法。有關的補救工程，應交由根據《建築物條例》註冊的承建商執行。

確定和根治造成裂縫形的原因後，一般修補裂縫的方法如下：用高壓將不收縮水泥漿或環氧樹脂灌入；或鑿開裂縫，然後加注或重澆混凝土。

(b) 外牆

(i) 外牆磚或飾面

不穩固的外牆磚或飾面層，可能在毫無先兆的情況下鬆脫墮下，可對行人構成嚴重的傷害。所有鬆脫的部份應第一時間拆除和更換，以消除危險及保護外牆。修補時要特別確保不同物料之間有穩固的接合，包括舊牆身和新英泥沙漿之間，以及新飾面如瓷磚或紙皮石與英泥沙漿之間的接合面，都是防止相同問題再發生的關鍵。工程人員應確保外露的舊牆身得到妥善處理，能與新鋪上的沙漿牢固地接合，有需要應在英泥沙漿加上粘合劑，或採用飾面磚的特別黏合料。

4.1 處理樓宇 損毀及滋擾

4.1.1(b) 外牆（續）

(ii) 裂縫

修補裂縫的方法有多種，可透過灌注特製化學劑，或如本章 4.1.1(b)(i)節所述，先鑿開裂縫，確定舊部位和新批料之間有牢固及直接的黏合，然後用英泥沙漿修補。

(iii) 鬆脫的混凝土

外牆磚或飾面剝落後，可能露出內裡鬆脫、呈蜂巢狀或剝落的混凝土。工程人員應將這些鬆脫或有其他缺陷的部份全部清除，直至露出堅固的底層為止。若損毀範圍太廣泛，需要更換或增添鋼筋，或局部清拆或重建某些部份，讀者應參考4.1.1(a)(i)節部份的內容。

(iv) 飾面蓋板

各類外牆的飾面蓋板如以鋁料或石材所製的，都是利用金屬掛鉤或角架固定在外牆上，統稱為乾式安裝方法。這些支撐組件的設計一般已考慮到室外使用的情況，但環境污染如酸雨或其他的化學侵蝕，均可縮短其有效使用期。業主應安排定期檢查整個支撐結構，特別要留意檢驗伸縮縫、冷縮熱漲縫及密封膠是否有破損的現象，以確保全面穩固。



如發現飾面蓋板出現裂縫或突起，應立刻移走問題部份，以免意外發生。更換飾板前，應先找出問題的原因並作出修正，否則同樣問題可能再會出現。若發現整個飾板系統並不適合樓宇的狀況，便應將其徹底更換。雖然這是一個重大的決定，但為了有效解決和遏止重覆出現的毛病，這是必須的。而實際上這種全面更換的例子在香港亦非罕見。

修葺外牆石質飾面蓋板的時候，絕對不可以傳統濕沙漿的安裝方法取代原本的乾式(利用掛鉤和角架)的安裝方法，否則可帶來災難性的後果。

4.1 處理樓宇
損毀及滋擾

(c) 窗戶

(i) 維修

玻璃

如發現玻璃破爛或碎裂，應選用相同種類和厚度的玻璃更換。

鋼窗

鋼窗框容易生鏽，應定期髹上底漆及面漆。固定玻璃於窗框的油灰應妥善保養，以免乾涸碎裂而失效，而窗鉸亦應定期噴上潤滑劑，如有需要，應更換窗鉸，避免窗框脫落。



鋁窗

鋁窗用的窗鉸如鬆脫失效可引致窗扇脫落，往往做成意外。業主應定期檢查，確保窗鉸沒有鬆脫的部件、變形或積有塵垢；亦應定期為窗鉸加添適量潤滑劑，以減少摩擦力，避免窗鉸承受過重壓力。若發現用以固定玻璃的鋁邊脫落，應立刻更換，以防玻璃片突然鬆脫墮下。

更換組件如螺絲及柳釘時，應盡量避免金屬錯配所做成的侵蝕，例如鋁和不銹鋼一起使用時，便會造成鋁柳釘快速被侵蝕耗掉。

窗鎖

若發現窗扇的鎖門把手不能正常關閉時，應立刻更換，否則在颱風吹襲時便會帶來破壞。

(ii) 更換主要的構件

颱風過後，窗門或窗框可能會變形，搖搖欲墜，必須立即更換。

4.1 處理樓宇 損毀及滋擾

4.1.1(c) 窗戶（續）

當窗框出現下述情況，必須整個更換：

- 變形、不穩固、嚴重老化；以及
- 框架的物料或框架與主結構之間的防水物料出現問題，經常漏水，無法修復。

在安裝新窗框時，應注意以下事項：

- 必須使用固定耳鐵將窗框穩固地嵌在牆上的窗洞；
 - 1 窗框和窗洞之間應有合適的防水灌漿，而窗框周圍亦應有另一層防水物料作外層；
 - 1 如安裝鋁窗，應使用合適的物料密封窗框和窗格之間的接合位置。有些設計在窗框底部與窗台的接合位置會有一條內置作防水用金屬或鋁條，防止雨水滲入。窗框和可以開啟的窗扇之間的接合圍邊亦應有一條完整的防水膠邊；以及
 - 1 若要裝設玻璃欄河以防止物件或人墜下，欄河的設計須由認可人士或註冊結構工程師負責及在其監督下，由註冊一般建築承建商進行安裝工程。

4.1.2 屋宇裝備

(a) 電力裝置

(i) 註冊電業承辦商/工程人員

電力供應系統的保養及維修，應交由註冊的電業承辦商/工程人員負責。有關名單可從機電工程署客戶服務部或到各區民政事務處索取，又或瀏覽機電工程署的網頁。



4.1 處理樓宇 損毀及滋擾

(ii) 加置或改動

在加置或改動電力裝置時，應符合《電力條例》所訂明的安全規格。

進行加置或改裝前，應注意下列事項：

- 視乎工程的大小，應聘請合資格的屋宇裝備工程師或註冊電業承辦商進行可行性研究；
- 應考慮日後的用電需求；以及
- 獲得電力公司及業主立案法團的同意。

在完成電力工程(包括加置、改裝及維修)後，合資格的屋宇裝備工程師及註冊電業承辦商必須檢查及測試電力裝置，並簽發「完工證明書」(表格WR1)，證明裝置符合《電力條例》所訂明的安全規格。

(iii) 定期檢查

業主應確保電力負荷不超過電力公司批准的最高負荷量。若有疑問，應向屋宇裝備工程師或註冊電業承辦商徵詢。

如住宅單位、商舖、辦公室或大廈公用地方電力裝置的允許負載量超過100安培，則業主最少每5年便要安排一次合資格人士進行檢查及測試，並領取有關的證書(表格WR2)，以確保電力裝置安全。

(iv) 其他指引

- 電力裝置應接駁有效的水線。
- 新安裝的入牆電線，必須有導管保護。
- 配電箱應有識別標貼，顯示每組電路的用途。
- 應裝設足夠數量的插座，供耗電量大的電器使用。

4.1 處理樓宇 損毀及滋擾

4.1.2(a) 電力裝置 (續)

- 每個插座應有漏電斷路裝置(俗稱水氣掣)。
- 插座不應安裝於水龍頭，氣體開關掣或煮食爐具附近，以免出現短路或火警的危險。
- 除電鬚刨插座外，浴室內不應安裝其他插座。
- 若浴室內裝設電熱水爐，開關掣應安裝在浴室外。
- 戶外的插座及開關掣應有防水的性能。
- 應使用配備三腳安全插頭的電器。

如有疑問，應向電力公司、合資格的屋宇裝備工程師或註冊電業承辦商徵詢。

(b) 消防裝置

樓宇的基本消防裝置包括消防喉、滅火筒、火災警報系統或自動灑水系統。這些裝置及設備可以防止火勢蔓延、發出警報、或撲滅火勢。

為確保這些裝置在任何時候均操作正常，業主立案法團應委聘註冊消防裝置承辦商，每年最少檢查、保養及驗證有關裝置一次。如發現消防裝置出現故障或損毀，應立即安排修理。



4.1 處理樓宇 損毀及滋擾

(c) 電梯及扶手電梯裝置

如電梯的性能良好，安全可靠，不單為住客增添方便，亦可保障住客的生命安全。業主應委聘註冊電梯(及扶手電梯)承建商進行以下工作：



- 每月最少檢查、清潔及調較電梯或扶手電梯一次及加添潤滑油；
- 每年測試及檢查安全設備一次；以及
- 每5年測試電梯滿載、超載警報裝置及緊急制動器一次。

除確保電梯或扶手電梯符合所規定的安全標準外，樓宇業主亦應注意下列事項：

- 每年續領使用及操作電梯或扶手電梯的許可證；
- 保存及更新維修工程記錄，供機電工程署人員檢查；
- 檢查以確保扶手電梯沿途沒有危險的罅隙；以及
- 保持機房及機槽底坑內整潔。

(d) 供水系統

(i) 組件

供水系統通常包括輸水管和閘掣、上水泵、位於不同位置的水缸、上下水喉、水錶及各種不同的閘掣和配件。



4.1 處理樓宇 損毀及滋擾

4.1.2(d) 供水系統（續）

(ii) 食水管

很多舊式樓宇仍用鋅鐵喉管供應食水。鋅鐵喉管容易生鏽，所以水務監督已禁止使用。如仍採用這類喉管，在進行維修保養工程時應包括更換食水喉。使用適當的物料，例如銅管或內套塑膠的鋅鐵喉管，以取代鋅鐵喉管。

(iii) 鹹水沖廁裝置

香港大部份地方都用鹹(海)水沖廁，因此，水務監督規定所有沖廁系統，包括現時仍用淡水沖廁的系統，都必須使用能抵受鹹水侵蝕的組件，而非塑化聚氯乙烯(uPVC)塑膠喉管是常用的適當物料。

(iv) 持牌水喉匠

讀者應留意，所有有關水務的工程最好交由持牌水喉匠負責。

4.1.3 漏水及排水系統造成的滋擾

(a) 天台

(i) 解決天台漏水問題

解決屋頂滲水問題的最穩當做法，就是更換全部老化或破損的防水層。如只作局部修補，則效用通常不會持久或甚至未必能解決問題，原因將在下文第(vii)點詳細討論。



(ii) 防水物料の種類

香港一般常用的防水物料可按其施工方法分為兩種：塗料(流質)式及鋪氈(膜狀)式。某些防水物料可抵受風雨侵蝕及陽光暴曬，另一些則需要水泥批盪或瓷磚飾面保護；有些物料則較具彈性，適用於有較大伸縮移動的天台結構上。這些防水物料的使用期由5年至20多年不等。

4.1 處理樓宇 損毀及滋擾

(iii) 工程質量

質量是防水工程效能的重要因素。下列是須注意的事項：

- 屋頂表面需要有足夠的斜度(流向去水位)，以防止積水；
- 防水物料厚度要適宜，太薄會容易損壞，太厚則缺乏伸縮性，容易被拉破；
- 防水物料之間的接駁位要有足夠的互相重疊及必須完全溶合；
- 防水物料在碰到護牆及其他牆壁、突出喉管及尖角都是容易出現問題的地方，施工時要特別留意；
- 防水物料在碰到排水孔時，應向下彎蓋收口；以及
- 避免防水料層上面裝置重型或會震動的器材。

防水工程是否有效，很大程度上視乎物料的完整性有沒有被泵/空調系統的冷凝器、僭建物、支撐管等物件破壞。

(iv) 測試

在鋪設防水物料後，可進行浸水及紅外線測試，以明證其防漏功能。

(v) 保用期

工程完成後，承建商應提供書面保證，承諾在雙方協議的期限內為物料及工程質量提供保用證明。證明應清楚列明承建商對不同的漏水情況所須負上的責任，以及如在保用期內漏水，亦須負責因修補而對飾面/裝置造成的損毀。

(vi) 選擇承建商

業主在選擇防水工程的承建商時需特別小心，及應考慮該承建商在行內的聲譽及經驗。

4.1 處理樓宇 損毀及滋擾

4.1.3(a) 天台（續）

(vii) 局部維修

如欲採用局部鋪設防水物料的方法，則必須能準確地找到漏水的源頭(如小孔)；而維修物料亦必須與正在使用的物料兼容。最重要的是，新舊防水物料之間必須重疊和黏合妥當。另外，補修後的樓面亦應有足夠的傾斜度，以盡量防止積水。一般來說，局部修補一般都比全部更換防水層的做法效果較差。

(viii) 其他維修方法

目前，市面上也有其他不同的補修方法，例如在混凝土表面加上化學添加劑、注射化學灌漿以填補裂縫及孔隙等。這些方法祇屬暫時修補措施，通常是在樓上住客或天台業主不合作的情況下使用，因工程可以直接從受影響住戶的單位內進行。但由於沒有根治漏水的源頭，這些方法的成效通常不能持久，因水仍會循其他弱點滲下。

(b) 埋置的水管

(i) 維修

為了找出漏水源頭，有時可能要挖掘至使管道露出，以便進行目視檢驗。除此之外，亦可以用先進儀器探測及確定漏水源頭。出現漏水的水管應整節更換。理論上維修工程不應產生更多可導致漏水的弱點。已修補的水管應先進行壓力測試，確保所有接駁位完全防水，方可回泥。



4.1 處理樓宇 損毀及滋擾

(ii) 供水管

供水管因經常受到高壓和震動的影響，日子久了，出現問題的機會會較大。熱水管特別由於要承受較大及頻密的溫差，會比較容易出問題。業主決定進行大維修時，應考慮將這些水管重新鋪設於地面上；或將水管安裝在設有活門的溝槽或管道內，方便檢查及修理。讀者可參考由土木工程署及工務局提供關於勘測及維修地下帶水管道的指引，見附錄7。

(iii) 管套

穿過牆壁和樓板的水管應用管套妥善保護。若管套和水管之間的整段隙縫沒有完全用合適的防水材料妥善封好，則很容易成為漏水的弱點。封邊物料應有彈性，或按需要同時具防火功能。

(c) 外牆

(i) 常見漏水的源頭

除了管套外，外牆漏水的原因，常見的有以下幾類：

- 深入飾面和牆身的裂縫。
- 牆身混凝土破損。
- 外牆飾面損毀或脫落，令牆身失去保護，不能抵禦雨水直接落在牆身上而加速滲透。



(ii) 常見的維修方法

- 在外牆的裂縫注射化學灌漿，或先鑿開裂縫，然後用防水沙漿填補。
- 首先清除牆壁的漏水地方，如穴孔、蜂巢狀混凝土、塵埃及雜質，然後才用合適的防水材料填補。

4.1 處理樓宇 損毀及滋擾

4.1.3(c) 外牆（續）

修補工程可在室內或室外進行，視乎漏水源頭的位置。敷上修補沙漿或注入化學灌漿後，表面應再作打磨或加上批盪，然後鋪上相配的飾面。如有需要，可在沙漿或批盪加上添加劑，以加強其防水功能。

(d) 窗戶

如果變了形的窗扇或窗框是引致漏水的原因，應立刻更換。

所有窗扇應可關緊和鎖上。如窗扇和窗框之間出現漏水，應檢查窗扇四周的防水膠條，如有需要便應更換。

如漏水是在框架各組件之間的柳釘接駁位出現，應檢查接駁位的填縫料，如有需要應重新填補。

如漏水是在窗框和牆壁之間出現，以下的補救措施可改善問題：

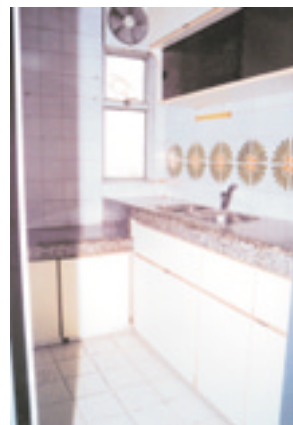
- 更換有問題的填縫料，改用防水沙漿。
- 窗框和填縫料的接口，應用合適的膠黏灰泥，或用防水接合膠封好窗框四周。
- 設於外牆的窗台應微微向外傾斜，以防雨水積聚。在窗洞頂部上的外牆飾面應有一條滴水線，使沿著外牆流下的雨水流走。
- 在室內，可以用合適的物料注射填補窗框四周填料的裂縫。

4.1 處理樓宇 損毀及滋擾

(e) 浴室、廚房或露台地面

(i) 漏水源頭

如浴室或廚房出現漏水，應先找出原因，然後才進行修補工程。若漏水純粹因為排水系統的組件，如洗滌盆、洗手盆或浴缸底的樽型隔氣出現鬆脫而造成，則只需進行簡單的維修工程。但若發現漏水源頭是水管破損，那便需要聘請註冊水喉匠更換破損部份，或更換整個供水系統。



較常見的漏水成因是浴缸、洗手盆、洗滌盆周邊的防漏膠破損，或地台的防水系統出現問題。防漏膠的問題比較容易解決，只需重敷相同的物料便成。但若使用廚房廁所時有經常弄濕地面的習慣，那防水系統的功能便會受到嚴峻的考驗。如果漏水是因為經常有水濺到地面上，而防水層又有破損的話，建議不要進行局部修葺，而應重新鋪設整個防水層。



若露台常因大雨或因地台去水口被垃圾堵塞而出現積水，則地台的防水系統必須有效才能確保樓下住戶免受滋擾。

(ii) 修補工程

在漏水地面重鋪防水層之前，應先拆除所有衛生設備，使整個地面都能鋪上防水層。

防水層一般用防水沙漿批盪或其他相同功效的物料。防水砂漿批盪應鋪砌上牆腳部份，而地面應有足夠斜度傾向排水口，以避免積水。

衛生設備應安裝在防水層上面，不可穿過防水層。浴缸或花灑盆下的地台表面應有足夠的向外傾斜度，以避免漏水發生時水會積聚在難以察覺的地方。

4.1 處理樓宇 損毀及滋擾

4.1.3(c) 浴室、廚房或露台地面（續）

重鋪地面瓷磚後，瓷磚之間的夾縫應用防水英泥封好。

所有浴缸或花灑盆與牆上飾面之間應用合適的防漏膠封妥。牆身瓷磚應用水泥沙漿全面鋪上，而所有接口位亦須以防水英泥封好。雲石之間的縫隙應以有彈性的防漏膠封好，以防止日久出現的輕微移位引致裂縫的出現，讓水滲入構成滋擾。

若發現漏水是因為埋設於牆身或地台內的水管造成，維修方法跟本章4.1.3(b)節所描述的相類似。讀者應考慮將埋設的水管更換作明喉，以方便日後維修保養。

(f) 公用渠管

應更換有問題的部份，並將其穩固在外牆或地上。若樓宇比較殘舊，應聘請建築專業人士進行評估，考慮是否需要更換全部渠管，長遠來說可能比頻繁的維修較化算。

將一個現存的住宅單位分間成較小的獨立單位，往往需要加設間隔牆、安裝新廁所及將水管或排水渠埋置於加高的地台內。基於環境限制，這類工程大多會觸犯《建築物條例》及其他相關規例。此外，埋置的水管及渠道往往令維修保養更加困難。若因漏水而對樓下住戶造成滋擾，而樓上的業主/佔用人又未能合作解決問題，則業主可向食物環境衛生署尋求協助。



(g) 地下渠管

(i) 沙井

沙井口的位置應無障礙物，以方便進行定期的保養。它們不應被地台飾面、花槽或傢具阻塞。



4.1 處理樓宇損毀及滋擾

如欲防止沙井漏出污濁氣體，可以修葺沙井開口邊緣的裂縫、將沙井蓋更換或改為使用雙層密封式的沙井蓋。

設置在車道上的沙井，如設計不恰當，車的重量可能令沙井蓋或甚至整個沙井出現下沉或損毀。如發生這樣的情況，應另外建造一個承重力較強的沙井。

(ii) 渠管



直徑100毫米或以上的地下渠管，可用閉路電視進行檢查，透過掃描，可以顯示出整條渠管是否有裂縫、漏水或其他損毀，從而安排相應的修補工程。

(iii) 淤塞

渠道如有輕微淤塞，通常可使用高壓噴水器或用通渠器處理。假若情況嚴重，如因水泥或其他沙泥雜物凝固或積聚而令渠管嚴重堵塞，則可能需要鑿開及更換有問題的部份。

4.1.4 斜坡及擋土牆的維修保養

一般斜坡及擋土牆的例行維修工程如下：

項目	一般所需的維修工程或保養工作
(a) 地面排水系統(如排水渠，排水井及砂槽) 	<ul style="list-style-type: none"> • 清除雜物，雜草和其他障礙物。 • 使用水泥沙漿或「軟質」防水填料修補小裂縫。 • 重修嚴重破裂的排水渠。
(b) 疏水孔和地面排水管 	<ul style="list-style-type: none"> • 清除疏水孔及排水管出水位的阻塞物(如雜草和碎石)。 • 用竿探查較深的位置是否有阻塞物。

4.1 處理樓宇
損毀及滋擾

4.1.4 斜坡及擋土牆的維修保養（續）

項目	一般所需的維修工程或保養工作
<p>(c) 「硬質」斜坡護面 (如灰泥和噴漿混凝土)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • 清除會破壞硬面保護層的雜草。 • 修補出現裂縫或剝落的部份。 • 修補受侵蝕的部份。 • 更換底層泥土剝離的斜坡護面。
<p>(d) 植物護面</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • 用壓實泥土修復受侵蝕部份，然後再重新種植。 • 清除已枯萎的植物並重新種植。
<p>(e) 岩石坡</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • 為防止水滲入石間的裂縫而影響其穩固性，應密封裂縫或加上護面。 • 清除疏鬆的碎石。 • 清除雜草。
<p>(f) 結構性護面</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • 修葺砌石牆表面受損的灰泥接縫。 • 修復已破裂和剝落的混凝土表面，並更換損壞的接縫填料。

註：須設計和保養安全和有效的通道，以便進行維修保養工程。

4.1 處理樓宇 損毀及滋擾

4.1.5 處理含石棉物料的建築材料

(a) 法例管制

《空氣污染管制條例》(第311章)第69至79條訂明有關管制樓宇石棉的條文，包括建築及拆卸含石棉物料的工序。讀者應該留意，只有合資格及經環境保護署註冊的石棉顧問、承建商、監督員及實驗室方可進行與石棉有關的工程或工作。

(b) 聘任專業人士

業主或住客應留意其樓宇有沒有石棉存在。如有此類物料，在樓宇進行加建、改建，或清拆違例建築物時，均會釋放出有害的石棉纖維，危害健康。如懷疑其物業有石棉存在，應聘任一位註冊石棉顧問進行檢查。如發現確實有石棉物料，有關顧問應提出清除石棉的計劃及/或監察石棉纖維外漏的方案並監督清除工作。所有清除含石棉物料的工程，是必須由合資格的承建商負責。



(c) 處理含石棉物料的方法



一般常用的補救方法有兩種：完全拆除含有石棉的部份，或用不含石棉的物料完全密封含石棉的物料，以防止石棉纖維散播。

4.1 處理樓宇 損毀及滋擾

4.1.5 處理含石棉物料的建築材料（續）

(d) 處理含石棉物料時應注意的事項

為避免拆除含有石棉物料時纖維散播於空氣中，工人必須穿著保護衣物及使用特別的過濾面罩。另外，應將處理石棉的工作範圍與四周分隔及對空氣質素進行監察，以確保安全。

(e) 棄置含石棉物料



已被拆除的含石棉物料不能被當作普通建築廢料來處理。它們應在一個受監控的環境下分開處理、收集並存放在認可的容器內，然後才埋藏於指定的政府堆填區內。

4.1.6 廣告招牌

應定期檢查及維修豎立於樓宇外牆的廣告招牌，以確保它們的結構穩固及安全。如發現招牌有以下情況，應立即將這些招牌連支撐構築物一併拆除：



- 已被停止使用或遭棄置；
- 對其所附的樓宇結構有不良影響；
- 對公眾或住戶造成滋擾或障礙；或
- 對公眾構成或可能構成危險。

4.1 處理樓宇損毀及滋擾

4.1.7 違例建築物或僭建物

業主有法律責任自動拆除其物業內的違例建築物，並盡快按核准圖則將物業修復至原來獲批准的狀況。個別業主如在進行修葺或拆除僭建工程方面遇到經濟困難，可向屋宇署的「樓宇安全貸款計劃」申請貸款。



業主立案法團可按大廈公契，向個別業主提出民事訴訟，要求他們停止搭建或拆除在公用地方的違例建築物。屋宇署會優先處理那些正在搭建的違例建築物，以遏止它們的擴散。



本章4.2.2 (a)節列載了一些指引，指導市民在收到屋宇署發出的違例建築工程清拆令時應怎樣遵守。

4.1.8 由第三者引致的損毀

(a) 發現樓宇損毀

業主或樓宇管理人員若發現樓宇因第三者的行為或工程，或其他外在因素(如毗鄰建築工程或意外)而出現損毀，應立刻向屋宇署報告，以便該署盡快派員進行檢查。遇上緊急的情況，應馬上通知警方，有需要的話應暫時撤離受影響的部份或整棟樓宇。此外，他們亦可聘任建築專業人士，調查損毀的成因及範圍、樓宇的狀況，以確定樓宇是否安全。

4.1 處理樓宇損毀及滋擾

4.1.8 由第三者引致的損毀（續）

(b) 臨時安全措施



屋宇署及/或獲委聘的建築專業人士在進行調查後，可能會先提出一些臨時安全措施，然後才訂出長遠的補救方案。這些臨時措施可能包括：對樓宇有關部份進行臨時的支撐或鞏固工程、拆除危險部份、或甚至封閉整幢或部份樓宇。在緊急情況下，為盡快消除危險，屋宇署或會旨令其承建商採取即時行動，進行所需安全措施或補救工程。但在非緊急情況下，或會視乎實際情況，要求受影響業主或毗鄰地盤的承建商進行有關工程。

(c) 法律責任

在建築專業人士及法律顧問的協助下，可確定應負責的一方，受影響方應在事件發生後，立刻通知保險公司，因為他們可能會要求加入調查。若已確定了負責方，而雙方亦能就維修工程及賠償達成協議，則負責方應立刻採取行動，消除即時或潛在危險及修復損毀。

倘若無法確定誰應負上責任，或無人願意承擔維修的責任，為保障本身利益及安全著想，業主應首先進行補救工程，以策安全。若情況緊急而屋宇署已接管及進行了所需工程，業主日後必須繳付屋宇署有關的費用。此費用可循法律途徑，向須負責的一方追討。

(d) 其他有關資料

本章4.3節列舉了更多有關補救工程的細節。