



鋁窗保養及維修



排水管維修



天花滲漏



消防安全



樓宇改動及加建



牆身問題

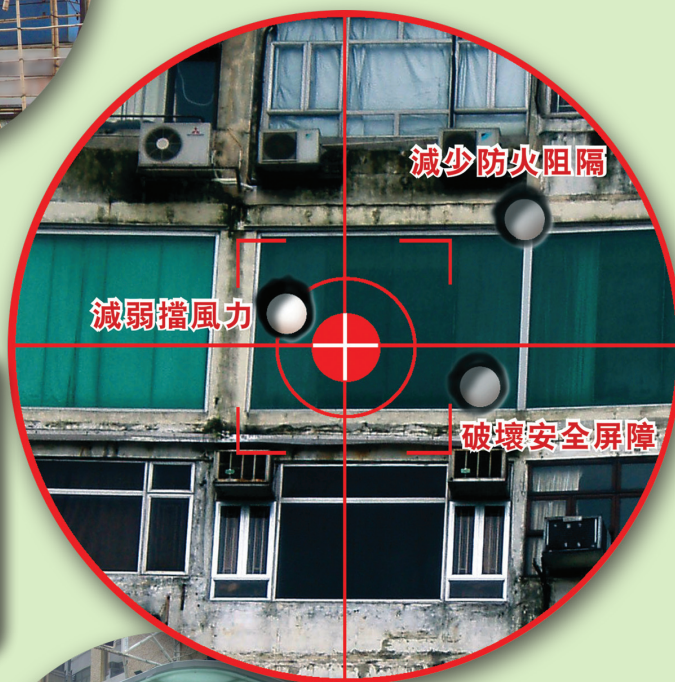


環境衛生



樓宇外牆的改動

樓宇外牆的改動



探討議題

2.1：樓宇外牆與業主的關係

2.2：改動樓宇外牆所產生的問題





樓宇外牆的改動

跨單元課題學習：

個人成長與人際關係

今日香港

能源科技與環境

主題簡介

建築物的外牆起屏障的作用，以防止人或物體外跌；符合《建築物條例》規定的外牆設計及用料，均應能抵擋衝擊

力、風力和防止火勢在樓層間蔓延。香港的樓宇外牆有着不少具香港特色的現象，例如外牆廣告牌及電視顯示屏，外牆改動成落地玻璃及違例的加建物等。這些裝置、改動及加建物對附近居民及途人均構成不同程度的影響：例如廣告招牌對居民造成滋擾，外牆失修會對市民構成危險等。本主題將透過不同的個案，了解這些現象出現的原因，透過完成本主題課程，學生應能理解外牆安全責任誰屬，並提供有效的改善建議。



問題探究

- 建築物外牆有着怎樣的作用？
- 香港的樓宇外牆有哪些常見的問題？
- 樓宇外牆出現問題，責任誰屬？
- 香港樓宇外牆常見裝置、改動及加建的情況，對市民大眾會造成什麼影響？有關影響又該如何處理？



樓宇安全小知識 1



香港特別行政區政府屋宇署之職責

- ◆ 屋宇署負責執行《建築物條例》，並提供多項專業服務，當中對象為本港所有私人樓宇
- ◆ 除戰前樓宇及新界豁免管制屋宇外，屋宇署樓宇資訊中心備存所有已落成私人樓宇的經批准圖則和入伙紙。市民可向屋宇署申請查閱這些圖則
- ◆ 為私人樓宇個別業主提供貸款，以便進行自願維修或為遵從法定命令所規定的工程
- ◆ 處理市民投訴



關鍵概念

1. 加建

加建所指的並不只限於樓宇或單位內部的加建工程，加建所涵蓋的，包括在現時樓宇多建額外的樓層、閣樓或其他裝置，而有關設置並無顯示於樓宇經批准圖則之上；此外，加建亦包括於現時樓宇毗鄰增建新的建築物。

2. 改動

改動所指的是對樓宇原來的經批准圖則所顯示的設置進行修改。一般改動包括拆除單位內之牆壁、打通單位及改動殘疾人士設施等。

關鍵概念

3. 樓宇安全

樓宇安全可分為四個不同的範疇，它們分別為：結構、消防、環境衛生及公眾安全。

4. 樓宇安全：結構

樓宇結構所指的是建築物的骨架，包括樑、樓板、柱、主力牆等構件，用作承托整座樓宇的重量及抵禦外力，例如風力、地震等。樓宇結構安全就是這些構件及所組成的骨架的安全狀況。

5. 樓宇安全：消防

樓宇由不同的構件所組成，有些構件具有耐火功能，在火警發生時，可以發揮阻止火勢蔓延的作用。樓宇消防安全所指的是，耐火構件於火警發生時是否足以保障住客生命財產的安全，如：樓宇內的逃生通道設計是否可以令住客在火警發生時安全地逃離火場。

6. 樓宇安全：環境衛生

即樓宇內外的環境衛生問題，例如排污渠管破損及錯駁等。

7. 樓宇安全：公眾安全

本部分所考慮的為樓宇狀況會否對公眾安全構成威脅，例如：高空墮下的鋁窗及外牆石屎或批盪鬆脫剝落會導致人命傷亡。

8. 大廈公契

大廈公契是一份具法律效力的文件，對所有在土地註冊處註冊的業主均有約束力。業主須熟悉其大廈公契的條文，並按公契履行責任及行使權利。大廈公契副本可於買賣樓宇時向律師索取，或到土地註冊處購買。

議題2.1：樓宇外牆與業主的關係

志恆於旺角的一幢商住大廈開設了一間樓上茶座，茶座位於大廈的一樓，為了讓茶座看起來較美觀，志恆於開設店舖時已拆除了單位的外牆並改動為落地玻璃，而落地玻璃外則為樓宇簷篷的頂部。

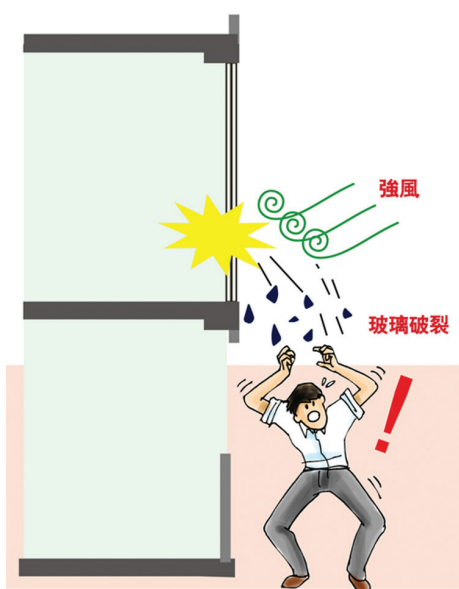
茶座的生意蒸蒸日上，志恆有感單位現有的空間並不足以應付顧客的流量，遂希望運用簷篷的頂部並加以改動成露天茶座以擴充自己的店子。志恆於是聯絡單位的業主。業主於了解志恆的需要後立即表示佔用簷篷的頂部並沒有問題，只要他願意每月多付5000元租金便可。

單位業主此舉是否妥當？對於單位的改動，他又是否須要負上法律責任？



1 本港大廈外牆的改動及加建之情況

1.1 外牆的功能



建築物的外牆有着其一定的功能，胡亂改動或於大廈外牆上加建附加物均有可能導致如人命傷亡等的嚴重後果。基本而言，建築物的外牆有着兩個重要的功能，它們分別為起屏障作用，即防止人或物體外跌，以及根據《建築物條例》的規定，外牆亦用以防止火勢在樓層間蔓延。

因此，建築物的外牆須符合《建築物條例》的規定，其設計及使用的建造物料必須合適，以抵擋衝擊力、風力和火勢的蔓延。

廣告招牌

香港有「東方之珠」的美譽，而使得這顆東方明珠閃閃發亮的其中一個元素就是滿街的霓虹廣告招牌。走過本港鬧市中的街道，抬頭一看，不難發現不少樓宇外牆均裝有各式各樣的廣告招牌。五光十色的廣告招牌雖美，然而不當的安裝及缺乏維修的招牌均可能導致意外，危及途人的安全。

廣告招牌（包括其支撐結構）的豎設，一般屬於《建築物條例》所監管的範圍，因此這類工程須獲得建築事務監督的批准及同意才可進行，否則會被列為僭建工程，當局會發出清拆命令。此外，廣告招牌亦須符合其他監管部門（包括機電工程署、消防處、民航處、運輸署、路政署、郊野公園及海岸公園管理局等）的規定。



資料補給站

有關廣告招牌之安裝指引的詳細內容可參閱屋宇署《安裝及維修廣告招牌指引》。有關文件可於屋宇署網頁中下載
（網址：http://www.bd.gov.hk/chineseT/documents/guideline/Ad_Signs_C.pdf）。



安裝及維修廣告招牌

任何人士如希望在大廈外牆安裝廣告招牌，應先徵求大廈業主及／或業主立案法團的同意，並取得有關電力供應商的批准。此外，還要核實有關招牌並無違反批地契約的條款。安裝廣告招牌必須依照《建築物條例》進行。除了屬於建築事務監督豁免的工程外，任何建築物或其他搭建物均不得在街道任何部分、其路面或上空搭建。

樓宇外牆的廣告招牌必須定時檢查及維修，以確保市民的安全。倘有關招牌可能對公眾構成危險或影響樓宇的結構，當局便可根據《建築物條例》第24條的規定向招牌的擁有人發出清拆令。若找不到有關擁有人，而招牌又是豎設在樓宇公用部分如外牆，樓宇所有業主均有責任進行所需的清拆工程。若該招牌是在私人物業範圍內，則有關業主便須負上全責。

棄置或危險招牌

不少商店開業時，為了吸引顧客，都會於門外或店舖所在之大廈外牆安裝招牌，然而當店舖倒閉後，不少這樣的招牌卻沒有被拆除，造成棄置或危險招牌的出現。

一直以來，屋宇署對棄置或危險招牌都是採取嚴厲和積極的清拆政策。屋宇署每年均以清拆1600個棄置或危險廣告招牌為工作目標。此外，署方更於2009年3月起實施一個為期12個月的清拆棄置招牌的特別行動，共清拆了5700多個棄置招牌，以保障市民的安全。

棄置招牌的例子：



樓宇安全小知識2

棄置招牌的特色

- ◆ 沒有展示任何商舖或商品廣告的招牌或招牌的展示面被拆去
- ◆ 一般商舖招牌，但安裝招牌的建築物並沒有招牌展示的商舖



招牌上的店舖名稱已被塗掉或拆走

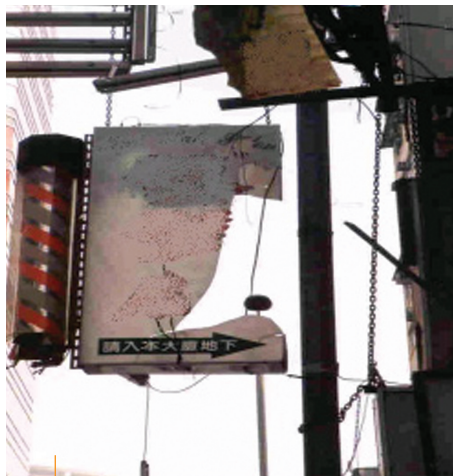


招牌 / 招牌顯示面已被拆去，只遺下招牌支承鐵架

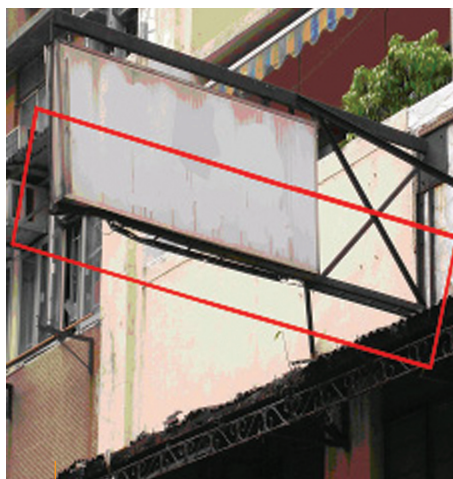


遷走店舖所遺下的招牌

危險招牌的例子：



招牌展示面嚴重破損



支承鐵架出現嚴重銹蝕及展示面已傾斜

樓宇安全小知識3

危險招牌的特色

- ◆ 招牌的結構不完整、破舊或嚴重生銹
- ◆ 將招牌穩固在建築物上的構件已破舊或嚴重生銹，又或建築物在穩固招牌的位置有破損
- ◆ 招牌本身包括展示面嚴重破損、破舊或鬆脫



支承鐵架嚴重扭曲

個案實錄

2008年6月28日

灣仔招牌砸斃婦人

一名婦人於上班途中行經灣仔道一家菜館門外，當時一個巨型木製舖面裝飾連招牌突然塌下，婦人上半身被招牌壓着，因而斃命。

三
日
報



僭建物

常見的僭建物，除了一般外牆的附加物，如露台、簷篷等，很多僭建物都會影響走火通道，尤其是「單梯樓」天台的搭建物，對住客構成極大的危險。其他常見影響走火通道的例子包括：在梯間安裝向外開啟的鐵閘、拆除防煙廊的門等。

甚麼是僭建物？

根據《建築物條例》的規定，所有私人樓宇及土地的建築工程，均須事先由認可人士向建築事務監督提交圖則申請審批，而僭建物則屬違例建築工程（違建工程）。凡未經建築事務監督事先批准的樓宇改動及加建，如鐵籠、空調機冷卻塔的支承構築物、簷篷、平台搭建物、天台搭建物、結構改動等，均屬違建工程。當局會向私人樓宇的業主發出命令，飭令他們清拆違例建築工程及將樓宇修復至原本經批准的建築圖則所示的一致。如有關業主未能遵從命令的規定，則有可能被檢控、罰款甚至判處監禁。

違例建築工程的種類

- 從樓宇外牆伸出的簷篷、金屬花架、冷氣機支撐框架等；
- 在天井、天台、平台、庭園的非法擴建物；
- 豎設危險或過大的廣告招牌；
- 拆除在公用地方或單位入口的防煙門



從樓宇外牆伸出的冷氣機支撐框架



豎設過大的廣告招牌

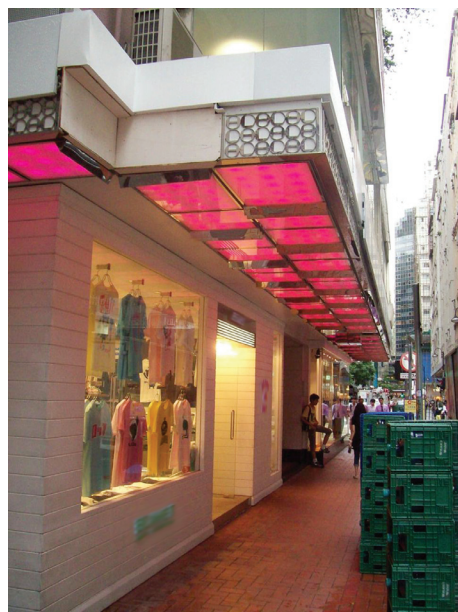


在天台的非法搭建物

露台與簷篷

在眾多樓宇附加物當中，簷篷及露台特別容易被人不當地使用。簷篷原為行人遮擋風雨，而露台則主要令居所更加通風，亦能減少陽光直射室內，令室溫降低及供住客作觀賞室外景物之用。若欠缺維修保養、使用不當、物料銹蝕／老化、施工技術欠佳，又或在簷篷上下加建僭建物，都會引發倒塌的危險，造成傷亡。有些倒塌的簷篷本身便是僭建物。亦有一些例子，住客將原本符合規例而獲批准的露台改為儲物室，以致負荷過重，最後釀成倒塌意外。

簷篷及露台的損毀未必能單靠肉眼可以觀察得到，業主如對這類構件的安全有憂慮，應聘請建築專業人士進行勘測。若建築專業人員的評估發現簷篷及露台變得不安全，便可能須要進行修復或鞏固工程，甚至將構件局部或全部拆除。



個案實錄

1994年8月1日

香港仔 某大廈塌簷篷事件

香港仔某大廈的一家酒樓於1994年8月1日發生塌簷篷慘劇，事件導致1死13傷。及後6個涉案團體均須承擔當中的賠償。

三
日
報



簷篷



違建簷篷

個案實錄

1990年10月26日

土瓜灣道 大廈塌簷篷事件

九龍土瓜灣道一幢大廈於1990年10月26日發生石屎簷篷坍塌意外，造成6死7傷。其後屋宇署證實塌下簷篷其中一部份屬僭建物。

三
日
報

大型玻璃嵌板（落地玻璃）及電視顯示屏

將樓宇外牆改裝為大型玻璃嵌板或電視顯示屏屬改動的一種，有關工程須要拆除全部或部份樓宇上層單位的外牆，並安裝其他物料製成的構件取代。由於建築物外牆有着其防止人或物體外跌及防止火勢在樓層間蔓延的功能，違例擅自進行有關改動工程可能會帶來如：導致他人受傷及財物損壞等嚴重的後果。

建造大型玻璃嵌板作為樓宇外牆，以及在樓宇外牆豎設廣告招牌及安裝電視顯示屏，均屬建築工程，受《建築物條例》的監管。有關人士須按照法例規定，事先向建築事務監督呈交圖則，並獲得批准及同意後才可展開工程。這些工程必須符合《建築物條例》所訂明的設計和建造標準，以確保加建的搭建物：

- 能抵擋風力並能承受本身的重量；
- 所依附樓宇的結構安全；及
- 所依附樓宇有充足的光線和空氣流通。

此外，玻璃嵌板外牆要具有防護欄障的功能，以防止任何人或物件從樓宇墮下，並有足夠的耐火能力，阻止火勢經由外牆在樓層之間蔓延。



電視顯示屏



大型玻璃嵌板

資料補給站

有關大型玻璃嵌板、廣告招牌及電視顯示屏之安裝，可參閱屋宇署《招牌視屏玻璃牆依例建造有保障》小冊子。有關文件可於屋宇署網頁中下載（網址：http://www.bd.gov.hk/chineseT/documents/pamphlet/COUPs_c.pdf）



2 樓宇外牆安全問題的責任討論

2.1 確保大廈外牆安全責任屬誰？

根據普通法，每一位樓宇業主均有責任維修及管理其物業。一般來說，這些範圍包括樓宇結構、牆身及設施的保養及維修，以確保市民的居所安全及適合居住。

業主的權利

雖說業主須要對其物業負上一定程度的責任，然而他亦擁有某些權利。一般來說，業主固然享有其物業的業權。同時亦擁有其物業所在土地的一份不可分割的業權份數。此外，大廈公契及《建築物管理條例》亦訂明了業主可行使的權利，當中包括：



- 其名下物業的獨有的擁有權、使用權、佔用權及享用權，及所有因而得到的利益；
- 自由轉售、轉讓或出租其業權份數或於樓宇的權益，或讓其他人使用；
- 與其他業主享用樓宇的公用部分，如樓梯、走廊、通道、電梯，或公用設施如消防裝置、供水和排水系統、電力供應、保安系統、衛生及康樂設施等；及
- 在樓宇管理方面的投票權。



業主的責任

業主擁有了某些權利，他也有一定程度的責任。
業主可行使其對持有物業的權利，他也就得對該物業負上責任。對於業主而言，所須承擔的最大責任莫過於維修及管理自己的物業。



業主須承擔其名下物業及樓宇公用部分的維修及管理責任，主要包括：

- 按公契的條款，繳交其應分擔的管理費，以及維修及管理基金之供款；
- 維修樓宇的結構構件、公用部分、公用設施及其私人物業；
- 繳付其名下物業的稅項及差餉；及
- 遵守公契內或由業主立案法團、業主委員會或產業經理按公契所訂明的「住戶守則」。

政府的角色

業主有責任保養樓宇，政府則負起監管、推廣及教育的責任，其中屋宇署在私人樓宇的管制上一直扮演重要的角色。

執法：發出法定命令

屋宇署會向私人樓宇的業主發出法定命令，規定業主進行勘測、修補損毀或修正違規之處。業主應立刻遵從命令的要求，否則可能被檢控、罰款甚至監禁。此外，命令亦會在土地註冊處有關物業的業權上登記，以供相關人士如樓宇買家參考。

資料補給站

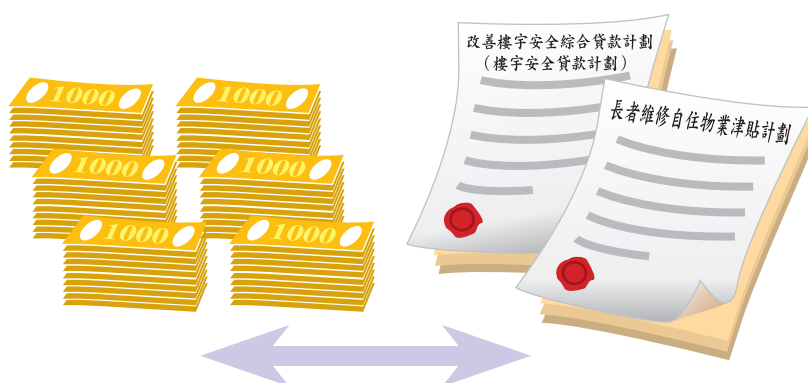
以下為一些常見的命令：

- 違例建築工程清拆令 — 《建築物條例》第24條
- 勘測令 — 《建築物條例》第26A條
- 修葺令 — 《建築物條例》第26條
- 渠務修葺令 — 《建築物條例》第28條
- 改善消防安全指示 — 《消防安全(商業處所)條例》第502章及《消防安全(建築物)條例》第572章

支援

自置物業出現損毀情況，固然由個別業主承擔修葺責任，然而對部分業主而言，確實未必能夠負擔得起高昂的維修費用。為了協助業主進行樓宇修葺，屋宇署及非官方機構如：香港房屋協會、市區重建局等均會向有需要的業主提供支援及協助，當中包括財政上及技術上的支援。

過往，香港特別行政區政府曾為有需要的市民提供樓宇維修的支援與協助，當中包括由屋宇署管理的「改善樓宇安全綜合貸款計劃（樓宇安全貸款計劃）」及由政府委託香港房屋協會推行的「長者維修自住物業津貼計劃」等。為了強化屋宇署及各機構的合作及發揮更大的協同效益，政府計劃將有關機構的工作仔細劃分，由屋宇署擔當監管和執法角色，而市區重建局及香港房屋協會則負起按地區向業主提供支援的責任。此外，政府亦有意把現行各項技術及財政支援計劃整合為一，以向有需要的業主提供全面的一站式支援服務。



2.2 保養大廈外牆

業主或業主立案法團有責任適當地保養及維修其樓宇，以確保樓宇狀況安全及衛生，及沒有僭建物。若僭建物位於業權契據訂明的單位範圍內，不論該僭建物是否由其搭建，該單位的業主均有責任將其拆除並修復至原狀。若僭建物位於樓宇的公用部分，則業主立案法團須負責拆除。若無業主立案法團，則須由業主們共同負起責任。

至於大廈外牆上的其他已獲建築事務監督批准的構件或附加物，大廈業主立案法團及各單位業主亦有責任定期對之進行勘測、檢查及維修，以確保有關構件沒有損毀，保障大眾安全。倘有關構件因意外而導致人命傷亡，業主亦須於一定程度上負上法律責任。

3 罔顧樓宇外牆安全所造成的影響

3.1 對業主所造成的影響

雖然本港不少樓宇外牆的業權由發展商持有，但單位業主亦有責任保養及維修自己所擁有業權的大廈外牆部份，至於保養及維修大廈公用部份的外牆則是大廈業主立案法團所須要負上的責任，倘大廈並未成立業主立案法團，則大廈所有業主須要共同負起當中的責任。因此，罔顧樓宇外牆的安全會對業主構成很大的影響。

於樓宇外牆進行不合法的改動及加建工程會直接影響樓宇安全，當中包括破壞樓宇結構、減低單位於火警發生時的耐火程度，對大廈內住戶的安全構成威脅，影響居於大廈內業主及住客之生活質素。與此同時，建築物外牆或其附加物因日久失修而損毀剝落，或會導致人命傷亡。一旦發生大廈外牆附加物剝落或僭建物下塌的意外，業主也就得負上當中的法律責任，業主或須向受害人（或其家屬）作出金錢上的賠償，又或可能因刑責而入獄。



3.2 對市民大眾所造成的影響

大廈業主沒有按需要對樓宇外牆進行定期檢查及維修，影響所及的不只是居於大廈內的住客或業主，還會危及途人，對公眾構成人身安全的影響。香港人煙稠密，街道時常熙來攘往，建築物外牆的安全顯得尤為重要，因為大廈外牆附加物或外牆混凝土，不論依法或違例建造，一旦發生意外而塌下，首當其衝的必會是途人。因此，罔顧樓宇外牆的安全會對市民大眾的生命安全構成影響。

議題2.2：改動樓宇外牆所產生的問題

獨居長者陳婆婆家住旺角市中心，每天都過着早睡早起的生活。

近日，為迎接世界盃這項足球界盛事，陳婆婆家對面的商業大廈在其外牆加裝大型電視顯示屏，提供賽事精華片段及直播，並日以繼夜不停播放新聞及廣告。由早到晚，陳婆婆都受着大型電視顯示屏所發出的光線影響，導致晚上未能安心入睡，在白天更要長期掩上窗簾，使她的生活大受影響。陳婆婆試圖尋求解決問題的方法，可惜未果……

因商廈的外牆改動及加建而影響他人或環境，
業主或商戶是否須要負上責任？另政府在
陳婆婆的事件中有否肩負
任何角色或責任？



資料補給站

有關光污染之問題可參考以下網頁：

<http://www.darksky.org/mc/page.do?sitePageId=61045&orgId=idsa#Q:Whatislightpollution>

關鍵概念

1. 光污染

專指由人造光（不適當使用或欠缺環境考量——如過量使用或照射角度不當）造成的任何不良反應，如天空輝光(skyglow)、眩光(glare)、燈光滋擾(light trespass)、降低夜空能見度(decreased visibility at night)、能源浪費(energy waste)等。



2. 噪音問題

根據環境保護署的資料，噪音可大致分為：交通噪音、工商業噪音及建築噪音，每類噪音均有法律條例規管。詳情可參考環境保護署的網頁：

http://www.epd.gov.hk/epd/tc_chi/environmentinhk/noise/help_corner/help_corner.html

關鍵概念

3. 小型工程監管制度

小型工程分第I、第II和第III級別。
政府於2010年12月31日全面實施小型工程監管制度。在新制度下，市民如要進行小型工程，必須聘請屋宇署註冊的小型工程承建商進行，以免違法。

資料補給站

有關小型工程監管制度，可參閱屋宇署《小型工程監管制度》小冊子。有關文件可於屋宇署網頁中下載
(網址：http://www.bd.gov.hk/chineseT/documents/pamphlet/MWCS_c.pdf)



4. 違例建築工程清拆令

違例建築工程清拆令是發給有僭建工程的註冊業主，而有關業主須按照清拆令的指定限期，清拆僭建物及按原批准圖則將樓宇修復至原狀。

1 樓宇外牆附加物產生的問題

1.1 外牆附加物

樓宇外牆的附加物，例如屋簷、裝飾線條或浮雕、伸出物、建築構件、冷氣機支架、簷篷、露台、晾衣架、突出板及外層保護物等，通常是懸臂式結構。雖然這些組件在設計上已考慮到其特殊情況，但若欠缺保養維修，自然風化仍會侵蝕其結構，縮短其使用年限，引起嚴重的倒塌意外，尤其是這些意外發生前可能並無徵兆。業主應提高警覺，時刻留意大廈外牆安全。



1.2 違例加建物之問題

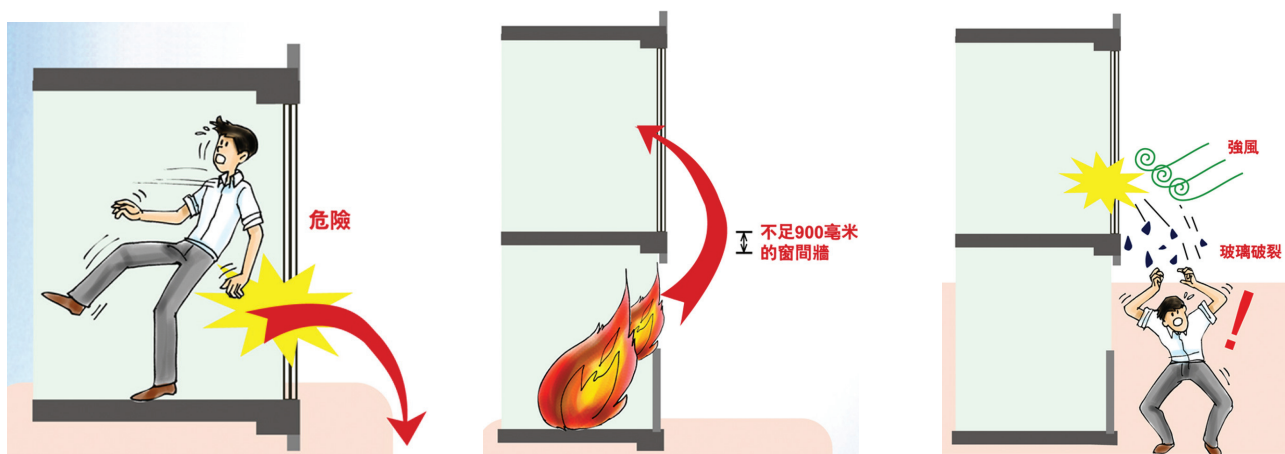
所有未經屋宇署批准之外牆加建物或不符合屋宇署規定的外牆加建物，均屬違例加建物。業主若不按規定處理外牆加建物，在嚴重的情況下，可導致人命傷亡。另為改善樓宇的安全，屋宇署會展開清拆行動，發出清拆令和採取執法行動，務求拆除這些違例搭建物或加建物。

1.3 外牆改動之問題

任何未經建築事務監督批准及同意的玻璃嵌板外牆、廣告招牌及電視顯示屏均屬違例建築工程（違建工程）。正如其他依附樓宇外牆的違建工程一樣，這些違建工程會影響公眾安全。有關業主或營商者，應主動將違建物清拆，確保樓宇對公眾的安全。

在樓宇上層單位安裝違例大型玻璃嵌板或電視顯示屏有着以下三個潛在危險：

- 違例大型玻璃嵌板不能起安全屏障的作用，以防止人或物體外跌；
- 違例拆除大廈外牆並安裝大型玻璃嵌板或電視顯示屏令樓層之間的防火阻隔減少，一旦發生火警便不能防止火勢在樓層之間蔓延；
- 違例大型玻璃嵌板或電視顯示屏不能抵擋風力或其他外力衝擊及可能會因而碎裂。



玻璃嵌板勿亂裝 依例安裝保平安

1.4 外牆失修之問題

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，這對行人構成嚴重的傷害。所有鬆脫的部分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，有需要時應在英泥沙漿加上黏合劑，或採用飾面磚的特別黏合料。



資料補給站

有關外牆維修的詳細內容可參考屋宇署出版之《樓宇維修全書（第4章）》
（網址：http://www.bd.gov.hk/chineseT/documents/code/bmg/ch4-1_c.pdf）

2. 如何處理樓宇外牆附加物及失修的問題

建築物的外牆起屏障的作用，香港的樓宇商廈外牆，因應香港的獨特環境而作出不同的更改，如大型廣告招牌、大型玻璃嵌板或電視顯示屏等，造成不同類型的違例建築物，而這趨勢在鬧市中越來越普遍。樓宇外牆的更改會影響居民及公眾安全，影響生活質素。



屋宇署會透過大規模清拆行動，取締目標樓宇（有違建工程的樓宇）上對生命財產構成威脅的違建工程。屋宇署會根據違例建築工程的嚴重程度，在行人專用區內及附近街道，揀選目標樓宇以納入清拆計劃。屋宇署會向目標樓宇的業主、用戶和營商者發出勸諭信和在有需要時發出清拆令，飭令他們清拆違例建築工程。此外，若目標樓宇有其他欠妥情況，如外牆失修問題，屋宇署會一併向業主發出法定命令，飭令業主處理，保障市民的生命安全及生活質素。

主題回顧

- 香港的樓宇外牆，因應香港的環境變化而發展出不同的面貌
- 樓宇外牆的改動會對居民及其他市民構成一定的影響
- 樓宇外牆對市民的影響涉及很多不同的範疇，如影響樓宇結構及安全，對居民及社區的環境構成影響，令生活素質下降
- 業主須對外牆問題負最大責任
- 樓宇改動工程必須依從合法的方法進行，並聘請合資格的工程承辦商

教師	重點教學內容及目的	探究問題	《指引》中相關的單元及主題	具體教學計劃流程：教學方法／活動	教學素材	相關價值觀及態度
教師（一）	1. 認識樓宇外牆	1. 建築物外牆有着怎樣的作用？ 2. 樓宇外牆出現問題，責任誰屬？	單元二： 今日香港 主題一： 生活質素 本課題着重有關本港居民於住屋方面的生活質素之探究	引起動機（5分鐘） 1. 繪畫腦圖 教師以「香港樓宇外牆」為題讓學生集體繪畫與樓宇外牆相關的聯想，教師可從以下向度引導學生思考：建築外牆的物料、外牆的特色、外牆的功用、外牆上的附加物等 2. 教師作小結：指出樓宇外牆有着其一定的功用，並簡單介紹現時香港樓宇外牆的一些特點	本教節配合教師用書〈主題二・議題2.1〉 1. 黑板／白板／實物投影機	- 尊重素質及卓越
	2. 介紹香港樓宇外牆常見改動及加建之情況		單元一： 個人成長與人際關係 主題一： 自我了解 本課題着重培養學生的責任感	切入課題 1. 講解香港樓宇外牆常見改動及加建之情況（10分鐘） 以教學簡報講解香港樓宇外牆常見改動或加建狀況 a) 樓宇安全的四個基本概念 b) 外牆的功能 c) 加建外牆附加物：廣告招牌、僭建物、露台與簷篷 d) 外牆改動：玻璃嵌板及電視顯示屏	2. 教學簡報	

教師 (一)	3. 分析樓宇外牆安全問題責任誰屬，並討論不同持份者於確保樓宇外牆安全一事的責任 4. 罔顧大廈外牆安全所造成的影響			2. 小組個案討論 (10分鐘) 個案：報道大廈外牆安全或其維修問題的新聞 - 教師講解案例背景資料並帶出討論問題 - 討論問題：維修大廈外牆該由誰人負責？ - 分組討論：教師將學生以4-5人分組。學生根據自己所學到的知識作出討論 3. 樓宇外牆安全問題的責任討論 (10分鐘) - 以教學簡報講解不同持份者的權利與責任 a) 業主的權利與責任 b) 政府的角色 c) 大廈外牆的保養 d) 罔顧樓宇外牆安全所造成的影響 功課分發 (5分鐘) 1. 政府如何保障香港樓宇外牆安全？ 派發工作紙 (一) 作家課，讓學生回家瀏覽屋宇署網頁，並找出與香港樓宇外牆安全有關的法例。	3. 新聞一則 4. 教學簡報 5. 工作紙 (一)	
-------------------	--	--	--	--	---	--

教節	重點教學內容及目的	探究問題	《指引》中相關的單元及主題	具體教學計劃流程：教學方法／活動	教學素材	相關價值觀及態度
教節 (二)	1. 溫習與主題相關的重要概念	1. 香港的樓宇外牆有哪些常見的問題？	單元二： 今日香港	引起動機 (5分鐘) 1. 教師與學生複習於教節 (一) 所學得的相關知識 教師可考慮重溫一些重要概念，如：樓宇安全的四個基本概念 切入課題 1. 小組討論 (10分鐘) 案例：(教師可選擇以下案例或自行擬定有關討論案例) a) 討論大廈外牆招牌對居民所造成的影響 b) 討論大廈外牆改建工程問題 c) 討論大廈外牆維修問題 • 教師講解案例背景資料並帶出討論問題 討論問題：樓宇外牆之改動及加建／失修會產生怎樣的問題？ • 分組討論：教師將學生以4-5人分組。學生根據自己所學到的知識用10分鐘討論，並歸納出一致的立場及完成工作紙 (二)，準備其後社區論壇環節	本教節配合教師用書〈主題二・議題2.2〉 1. 案例背景資料頁 2. 工作紙 (二)	- 負責任 - 人類整體福祉 - 簡樸
	2. 分析改動及加建樓宇外牆或外牆失修所造成的問題	2. 香港樓宇外牆常見裝置、改動及加建的情況對市民大眾會造成什麼影響？有關影響又該如何處理？	主題一： 生活質素 本課題着重有關本港居民於住屋方面的生活質素之探究 單元六： 能源科技與環境 主題二： 環境與可持續發展 本課題着重討論大廈外牆的附加物所造成的環境問題			

教師節 (二)	3. 從不同持份者的角度探討改動及加建樓宇外牆以及外牆失修所造成的問題 4. 讓學生認識樓宇外牆之改動及加建所衍生的問題 5. 讓學生認識保養及維修樓宇外牆是業主的責任			2. 社區論壇 (10分鐘) - 各小組代入其分配的身份，如：政府官員、區議員、樓宇管理公司、承建商等，於社區論壇內輪流發言 - 而獲分配扮演「居民」的小組，則向論壇的其他參加者作出質詢 - 教師總結論壇內容，讚賞值得參考及糾正誤解的地方 3. 講解樓宇外牆附加物所產生的問題及如何處理有關問題 (10分鐘) - 以教學簡報講解樓宇外牆附加物的問題及其處理方法 a) 外牆附加物 b) 違例加建物之問題 c) 外牆改動之問題 d) 外牆失修之問題 e) 如何處理樓宇外牆附加物及失修的問題 課堂總結 (5分鐘) - 教師對本教學主題進行回顧，鞏固學生相關知識，並強化處理樓宇外牆的問題，業主具最主要責任的概念 - 教師分發課後工作紙作為家課	3. 角色名稱座檯牌 4. 教學簡報 5. 課後工作紙	
--------------------	---	--	--	---	--	--