

2019年9月  
第十七期



為加強與樓宇管理團隊及物業界人士們的溝通，屋宇署印刷「樓宇安全通訊」，以季刊形式發放給相關人士，希望透過他們，讓業主能夠取得相關資訊。

## 小小專題探討

### 小型工程監管制度

小型工程監管制度實施前，根據《建築物條例》的規定，任何涉及私人樓宇或私人土地上的建築工程（包括在現有樓宇加建及改建），均須要先向屋宇署呈交建築圖則，獲得批准及同意展開工程後才可以進行，除非符合《建築物條例》第41(3)條有關豁免工程的規定，否則該建築工程便會被視作違例建築工程（即僭建物），屋宇署可按照現行的執法政策，對僭建物採取執法行動。

自小型工程監管制度於2010年12月31日全面實施後，私人樓宇業主及住戶可透過這個安全、合法又方便的途徑進行小規模的建築工程。小型工程監管制度可提升工程的質素和樓宇安全，循簡化規定呈交文件予屋宇署更是免費的。

從小型工程監管制度實施至2019年6月，屋宇署已接獲逾85萬份小型工程文件，可見有關制度普遍受到公眾及業界歡迎。目前小型工程監管制度共有126項小型工程，日後將有更多類型的適意設施及小規模的建築工程被指定為小型工程。

為配合小型工程監管制度推行，屋宇署已推出以下措施，協助公眾及業界有效使用這制度：

- (a) 提供流動應用程式讓市民快捷了解小型工程監管制度；
- (b) 在屋宇署網站提供詳細資料；
- (c) 向市民、樓宇業主及業主立案法團派發介紹有關制度的小冊子及小型工程一般指引，又不時舉辦講座，幫助市民了解小型工程的分級制度，以及委任訂明建築專業人士和訂明註冊承建商進行小型工程的需要；
- (d) 為市民提供諮詢服務；
- (e) 為業界提供24小時電子提交文件服務；以及
- (f) 為業界提供有關小型工程的技術指引及作業備考。



下載流動應用程式  
**「小型工程錦囊」**



詳情請瀏覽屋宇署網站  
<https://bit.ly/2T93TTJ>



**第I級別(44)**  
相對較複雜



**第II級別(40)**  
複雜程度相對較低



**第III級別(42)**  
小規模及常見於家居

## 樓宇安全冷知識 — 適時維修篇

### 混凝土剝落

預防勝於治療，要做到適時維修，業主需要對樓宇欠妥之處有基本認識。鋼筋混凝土由水泥、骨料、添加劑、水和鋼筋組成，是香港大部分樓宇的建造材料。混凝土剝落屬常見的樓宇失修情況。

#### 常見徵狀

- (a) 表面出現水漬／銹跡，或出現滲水。
- (b) 表面出現裂縫，通常是沿混凝土內鋼筋產生的縱向裂縫。
- (c) 表面隆起。
- (d) 混凝土／批盪／飾面剝落，令生銹鋼筋外露。



滲水導致混凝土剝落及鋼筋外露



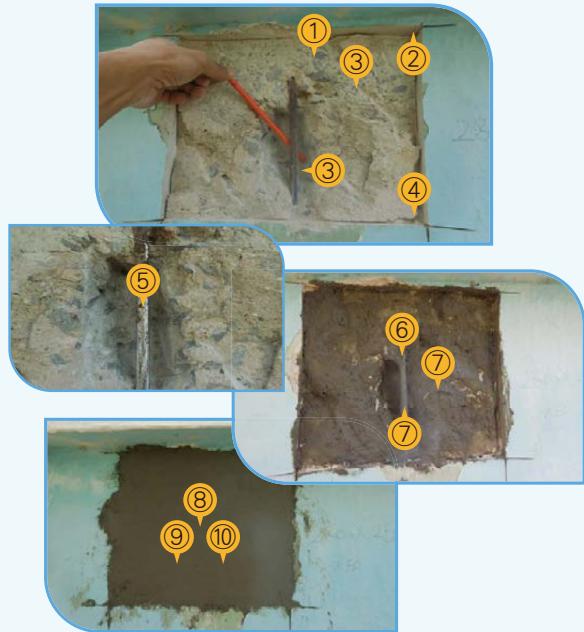
沿混凝土內鋼筋產生的縱向裂縫

#### 可能成因

- (a) 鋼筋混凝土老化和自然損耗。混凝土碳化屬自然現象，混凝土表面會隨時日出現碳化，當碳化表面沒有充分的鹼含量，便不足以保護混凝土內的鋼筋免受銹蝕。鋼筋生銹後會向外膨脹，逼裂周圍的混凝土，導致混凝土剝落。
- (b) 持續的滲水可引致混凝土內的鋼筋銹蝕，最終導致混凝土剝落。

…續

## 常用修補方法



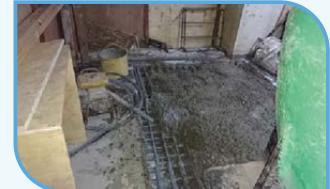
### 局部修補

對於輕微的混凝土表面剝落，局部修補是最常用的方法。  
相關步驟可能涉及：

- ① 移除所有鬆脫的混凝土，以消除即時危險。
- ② 標示需要修補的範圍。
- ③ 鑿下所有破損的混凝土，直到堅固底層露出。鋼筋與混凝土底層之間須預留15至25毫米的相距空間，以便有足夠空位填補砂漿，以及完成鋼筋除銹。
- ④ 將需要修補範圍的邊緣鋸割至5至10毫米深，以免出現削邊。
- ⑤ 以鋼絲刷為鋼筋除銹。如鋼筋直徑明顯減少超過15%，便須採用搭接方式或角焊縫添補鋼筋。
- ⑥ 鋼筋除銹後，盡快塗上底漆。
- ⑦ 待底漆有足夠的養護後，為混凝土底層及已塗上底漆的鋼筋塗上黏結劑。
- ⑧ 黏結劑仍未乾透時，以合適的修補用砂漿填補。
- ⑨ 為修補用砂漿噴灑養護薄膜，以進行養護。
- ⑩ 完成養護後，進行目視檢驗找出裂縫，以及進行敲擊測試，找出發出空心聲響的位置。

## 重新建造

如發現結構內部的混凝土出現問題，便須局部或全部移除受影響的部分，並重新建造。



重新建造樓板

## 樓宇結構構件

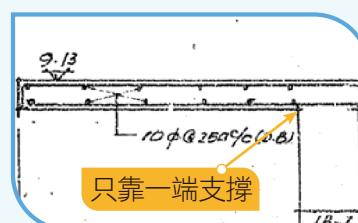
柱、樑及懸臂式構築物是常見的樓宇結構構件。結構構件出現混凝土剝落可能會影響樓宇的結構穩定性，因此業主應立刻安排修葺。特別是懸臂式構築物，只靠結構的一端支撐，像我們舉起手臂時只靠該邊肩膀支撐，所有重量均倚靠該支點才能轉移至樓宇主結構。如該支點不能承受負荷，整個構築物便會塌下，導致嚴重後果。懸臂式構築物的常見例子為樓宇外部的伸建物，例如簷篷、露台及空調機平台等。



柱及樑



懸臂式簷篷



懸臂式簷篷結構圖則

## 小型工程監管制度

修葺結構構件（例如柱、樑、平板及懸臂式平板等）屬於小型工程監管制度下的小型工程（項目1.17或2.17）。業主應委任訂明建築專業人士及／或訂明註冊承建商進行有關工程。



有關相關小型工程項目，  
請瀏覽屋宇署網站  
<https://bit.ly/2NCuKaE>

## 樓宇安全進階證書課程



屋宇署將於11月及12月在屋宇署總部舉辦「樓宇安全進階證書課程」。此課程專為已於屋宇署網上學習中心完成「樓宇安全證書課程」的人士而設。課程會深入探討強制驗樓及驗窗計劃、消防安全、滲水、僭建物及失修樓宇、土地註冊處服務及小型工程監管制度等議題，以加強大眾愛護樓宇的意識。課程以廣東話教授，費用全免。詳情將於屋宇署網站公布，請密切留意。



完成「樓宇安全證書課程」，  
請瀏覽屋宇署網上學習中心  
<https://elearning.bd.gov.hk>

