

樓宇安全

鑑貌辨色小錦囊



牆磚隆起及鬆脫

損毀的裝飾突鑄

凸出的混凝土剝落

樓宇結構是指樓宇的支承構架，它讓樓宇可屹立在土地上，並可承受由使用者、家具和風力等所施加的負荷量。樓宇構架包括樑、樓板、柱、承重牆等結構構件。要樓宇結構安全，必須保持這些構件所組成的樓宇構架完整穩固。

確保本港私人樓宇的結構安全是屋宇署的其中一項重要目標。這小錦囊旨在介紹一些在樓宇內常見的欠妥之處，並提醒市民如何以最簡單的方法維持一個結構安全的居住環境。

留意樓宇欠妥的情況

- ◆ 樓宇會因構件老化和自然損耗而出現多種常見的破損。一些破損的確可能會影響樓宇的結構安全，但大部分的破損都屬局部及非結構性質。業主或用戶應經常留意樓宇的狀況。
- ◆ 為免不必要的擔憂，業主應辨明各種徵狀，了解引致有關破損的可能成因，並進行適時維修及保養工程，以使樓宇結構保持良好。
- ◆ 常見的樓宇破損類別，計有(I)非結構性裂紋；(II)混凝土剝落；(III)結構性裂縫；及(IV)外牆飾面破損。



(I) 非結構性裂紋

徵狀：

- 出現髮絲般的裂紋
- 出現伸向多個方向的裂紋
(因收縮而造成的裂紋)
- 非結構牆和結構組件之間
(如磚牆與鋼筋混凝土樑柱的接口) 出現的裂紋





在牆壁上的微細裂紋

(I) 非結構性裂紋

可能成因：

髮絲般的裂紋常見於外牆的表層，但並不影響內在結構。這些裂紋的成因，可能是牆壁批盪收縮或建造期間手工欠佳所致。此外，出現裂紋的另一個原因，可能是批盪與磚牆或混凝土牆之間出現分離情況。





在間隔牆上的裂紋

(II) 混凝土剝落

徵狀：

- 表面出現水漬或銹漬，或有滲水情況
- 出現裂紋
- 批盪 / 飾面磚剝落
- 表面隆起，大塊混凝土剝落，令生銹鋼筋外露





在橫樑底部的混凝土剝落

(II) 混凝土剝落

可能成因：

混凝土剝落的情況常見於一些樓齡較高的樓宇。持續的滲水可損害混凝土內的鋼筋；鋼筋生鏽後會向外膨脹，逼裂周圍的混凝土，從而導致混凝土鬆脫剝落。





在天花的混凝土剥落

(III) 結構性裂縫

徵狀：

- 出現穿過表層批盪深入至結構混凝土或承重磚牆的裂縫
- 在大廈結構構件，例如橫樑上，出現的裂縫
- 出現橫跨牆壁的長裂縫
- 裂縫出現銹漬
- 窗框或門框角位置出現斜狀裂縫





橫樑上的裂縫

(III) 結構性裂縫

可能成因：

造成結構性裂縫的原因很多，如樓宇結構移動幅度過大、地層出現沉降、結構負荷過重、因生鏽或物料老化而造成樓宇部分結構脆弱、意外造成損毀，或設計欠佳 / 建造不當等。





在門框角的裂縫

(IV) 外牆飾面損毀

徵狀：

- 批盪/飾面磚與牆壁之間分離，用錘輕敲會發出像「敲擊空心物體」般的聲音。
- 牆壁表面出現裂縫
- 表面隆起，內裏中空
- 物料脫落
- 批盪/飾面鬆脫





牆磚隆起及鬆脫

(IV) 外牆飾面損毀

可能成因：

造成這些損毀的原因有：物料老化、結構移動、安裝時手工欠佳、冷縮熱脹引起的移動、沒有預留足夠寬度的伸縮縫、外在因素（如颱風時由高處墮下物件）所造成的損壞、批盪或飾面磚與牆壁表面之間有空隙導致滲水等。





損毀的裝飾突緒

業主應採取的行動

- 如發現的只是非結構性裂紋，若非情況有變，業主只須繼續留意裂紋的情況，並在有需要時進行修補工程。
- 如出現混凝土剝落、結構性裂縫或外牆飾面損毀等情況，業主應安排適時維修及保養工程，使樓宇保持良好的狀況。
- 如損毀情況位於個別業主的單位內，有關業主應自行安排建築專業人士修葺損毀。
- 如損毀情況位於樓宇的公用部分，業主應通知業主立案法團／管理公司，以委任由建築專業人士進行所需的修葺工程，在一般情況下，有關費用應由業主按公契所規定的份數分擔。

- 業主如欲進行樓宇修葺工程，應就所需的適當步驟徵詢建築專業人士的意見，包括委聘註冊承建商或註冊小型工程承建商進行所需維修工程。註冊建築專業人士 / 承建商名冊，可於屋宇署的網頁 <https://www.bd.gov.hk/tc/resources/online-tools/registers-search/registrationsearch.html> 查閱。



- 要確保樓宇安全，妥善的樓宇管理至為重要。因此，業主應委聘勝任的物業管理公司管理其樓宇。



責無旁貸

- 業主須為其樓宇單位以至樓宇的公用部分，承擔全部和最終的責任，而業主的責任不會因相關政府部門已接獲有關個案的舉報而得以免除。

查詢

- 如就這小錦囊有任何查詢，可致電2626 1616與屋宇署聯絡（由「1823」接聽）。