



嚇至失眠 正在抹窗的鄭太與家人住在土瓜灣興賢街一幢舊樓，自塌樓慘劇發生後，其居所外牆一條由地下直伸延至3、4樓的垂直裂縫（見圖右）令她整晚失眠。

土瓜灣3失修舊樓結構危機

興賢街2及4號

入伙日期：1960年9月

記者見到的安全問題：

外牆有一條大裂痕（右圖），斷斷續續由地下門口伸延至4樓外牆，裂痕最闊近1.5吋，幾乎「透入」屋內

專家陳延年看法：

裂痕屬結構安全問題，須即時驗樓及維修

屋宇署曾發出維修命令：

09年2月發命令，宣布建築物「可變得危險」，命令業主09年8月前修妥剝落及損毀的混凝土、鋼筋及批盪，但至今未修好



忠信街1號

入伙日期：1960年9月

記者見到的安全問題：

地下快餐店外牆批盪剝落，露出磚，店頂石屎簷篷已有裂痕及變形（右圖）；大廈多處外牆有小型裂縫

專家陳延年看法：

簷篷最危險，恐有可能整塊塌下，要即時維修

屋宇署曾發出維修命令：

09年2月發命令，宣布建築物「可變得危險」，命令業主09年8月前修妥剝落及損毀的混凝土、鋼筋及批盪，但至今未修好



興仁街10及12號

入伙日期：1959年9月

記者見到的安全問題：

多幅外牆批盪嚴重剝落，露出磚、石屎或鋼筋（右圖）

專家陳延年看法：

情況嚴重，可能危及行人

屋宇署曾發出維修命令：

有戶主稱近期已收到修葺令，但記者在土地註冊處暫未見紀錄



*註冊專業工程師陳延年博士是1997/98年度香港工程師學會物料工程會主席

（余俊亮攝）

失修樓漠視維修令 屋署懶理

「可變得危險」建築 逾期5月不補救

土瓜灣發生塌樓慘劇後，記者昨偕專家到同區查察，發現九龍城碼頭一帶有多幢舊樓明顯失修，其中兩幢問題較嚴重的50年樓齡舊樓，不單外牆批盪剝落，更發現長達4層樓高的外牆裂痕及隨時可能下塌的變形石屎簷篷。有工程師懷疑樓宇有結構安全問題，促立即維修。

記者追查下證實，屋宇署早知兩幢舊樓失修，並於去年初以大廈「可變得危險」為由，發出命令要求業主維修，但現時已過了維修最後限期超過5個月，署方仍未對業主採取行動，住客安全保障成疑。 明報記者 黃雄 陳志偉

記者偕專家查察土瓜灣樓

馬頭圍道舊樓倒塌後，記者往區內多幢舊樓觀察，發現距現場約1公里的九龍城碼頭附近多幢同樣約有50年歷史舊樓同樣有失修問題，主要集中在興仁街、興賢街及忠信街一帶，問題包括外牆批盪剝落，甚至露出鋼筋及磚頭等。

本人認為，位於(地址) 九龍興賢街4號，即坐落(地段號數) K.M.L. 97 s.c.s.s.R.P.的建築物可變得危險。

本人現行使《建築物條例》第26條所賦予的權力，宣布該建築物可變得危險，並命令你（即業主）進行以下工程。工程須最遲於 2009年5月27日 前展開，並於 2009年8月25日 前完成。有關工程為：

本報發現興賢街4號及忠信街1號兩幢舊樓，屋宇署早以上址「可變得危險」（見圖）為由發出命令，要業主於去年8月25日限期前完成維修，但至今失修問題依舊。

當中以3幢舊廈失修問題較矚目，其中興賢街2及4號一幢7層高舊樓，因其外牆有一條垂直裂痕，由地下斷斷續續伸延至4樓，裂痕最闊處達1.5吋，並幾乎「透穿」屋內。有居民指這裂痕存在多時，曾向民政處及屋宇署等求助甚至報警，但因大廈無法團，致維修問題一拖再拖。

工程師：須即時檢驗維修

註冊專業工程師陳延年博士觀察後，懷疑大廈其中一條支柱鋼筋因生鏽致「迫裂」外牆石屎，造成裂痕。陳延年認為這屬結構安全問題，因若大廈一條支柱出現問題，有可能連帶其他支柱亦會傾側，認為樓宇須即時作詳細檢驗及維修。

忠信街1號7層高舊樓外牆批盪亦多處剝落，並以一地下快餐店問題最嚴重，除外牆已「露出」磚頭，快餐店頂的石屎簷篷更出現裂縫及被壓至扭曲變形，旁邊牆身亦出現縱向裂縫。陳延年對其安全感憂慮，因他認為整塊5米長的石屎簷篷已被壓至破裂，全靠快餐店安裝了招牌，在招牌框架承托下簷篷才不致脫落，但簷篷仍有可能隨時坍塌禍及途人，呼籲部門即時維修。

附近興仁街10及12號大廈批盪剝落嚴重，令外牆恍如月球表面般凹凸不平，連樓下信箱位置亦露出沙石。有老住客指近期收過屋宇署信件要求修葺，但每戶要夾4萬元，根本無力負擔。

住客：無力付4萬維修費

綜合居民所言，3幢大廈都曾收過屋宇署維修令，但同因無法團而不了了之。陳延年認為除上述3舊樓，上址一帶多幢舊樓無論是外表及結構上都有問題，都需要維修。

屋宇署昨指會跟進本報查詢，記者查閱土地註冊紀錄則發現，屋宇署早已得悉興賢街4號及忠信街1號兩幢舊樓有安全問題，並曾於09年2月向兩大廈發出命令，指由於兩大廈「可變得危險」，命令業主必須做維修工程，包括清除批盪及鋼筋混凝土鬆脫、破裂及損毀部分，若有需要須加裝鋼筋或注入新混凝土。

陳延年稱，「可變得危險」這命令反映屋宇署亦認同兩幢舊樓失修問題較嚴重，必須處理，但記者所見，完成上述維修命令原有的最後限期是09年8月25日，即已經過期5個月，但問題仍在。

故索性不收信。」一名不願透露姓名的老伯解釋，屋宇署早前通知樓宇安全有問題，要求業主維修，有維修公司聞風主動來信推銷生意，但不少住戶根本無力支付4萬多元維修費，其後有被嚇怕的老住戶「掩耳盜鈴」，因擔心收到政府維修令而索性拒收信件。

附近車房的技工說，明倫街、興仁街等的樓宇全部都是非常殘舊的，差不多每幢都千瘡百孔、裂縫處處，住客都習以為常，因為「跌石屎及裂痕都是見慣」。雖然政府呼籲維修多年，仍少人理會，「沒有法團，自然大家都不了了之」。

怕接維修令 長者不收信

外牆批盪剝落至恍如月球表面的興仁街10至12號，則出現部分住戶不敢收信致信箱爆棚的奇景。「樓上公公婆婆哪裏有錢裝修？

4000舊樓1月內巡查恐倉卒

只看公用地 業界憂難察間隔改變

屋宇署明日將巡查全港4000幢樓齡50年以上舊樓，署方會組成40小隊到有關舊樓公用地方檢查大廈結構，希望一個月內完成，當局亦正研究縮短強制驗樓的立法程序。但有業內人士質疑今次巡查行動時間倉卒，質疑無法了解個別單位的改變間隔等影響大廈結構的問題。

研縮短驗樓立法程序

發展局長林鄭月娥說，本港約有4000幢樓齡50年以上舊樓，主要用鋼筋混凝土建築，相信會出現的結構問題與倒塌的樓宇相近。她指屋宇署已調動人手組成40小隊，每隊兩人，將由屋宇測量師或結構工程師，加一名技術人員組成，周一展開巡查，爭取一個月完成。

助理屋宇署長許少偉指出，小隊會到舊樓的公用地方檢視外牆及支柱等了解大廈結構問題，若發現有即時危險會馬上跟進，包括動員署方的承建商維修及鞏固，若無即時危險但需維修，會按法例發出維修令，若業主收到維修令但在組織及資助上有困難，可聯絡政府，當局會考慮把大廈納入「樓宇更新大行動」第二類別，即無法團的樓宇，屋宇署可以先以「大行動」的撥款維修，再透過資助或由業主合資來回維修費。

40小隊要於一個月內巡查4000幢舊樓，即平均每隊每天巡查3至4幢，有業內人士質疑單從公用地方檢查，雖可從外

牆裂痕、樓宇有否傾斜或潛在下墜物等看出結構問題，卻無法了解單位內有否改變間隔，「今次塌樓可能因裝修改變間隔影響結構，若無入單位，怎看到間隔有無改動？或擺放貨物、亂間套房或廁所等？這些都會增加樓宇負荷，影響結構」。

兩人一小隊 日巡3幢樓

立法會議員何鍾泰擔心，由屋宇測量師領導的小隊缺乏專業知識，「50年的樓有大大小小的結構問題，如要抽一塊石屎出來看，不能隨便抽，只有結構工程師才懂得做」，他又說，若有富經驗的結構工程師，可於一天內巡查4幢舊樓。

許少偉指出，一般單位的結構問題可從外牆等公用地方看出。屋宇署發言人說，小隊全是富有巡查舊樓經驗的專業人士，署方評估後認為一個月內可完成巡查，「有些舊樓可能剛完成維修，短時間可巡完，但有些很多結構問題的，可能要用兩天，所以用幾多時間巡一幢舊樓不可一概而論」。發言人強調會以樓宇安全為前提，有需要時不排除延長巡樓時間。

九龍城區議員何顯明擔心單靠巡查未能解決問題，他指失修舊樓多無法團，難就大修作統籌，即使「樓宇更新大行動」願資助八成維修費，亦未必具吸引力。立法會議員涂謹申建議當局應利用政府或志願機構人員加強游說業主，再配合法律行動，才有望增加舊樓復修機會。

700拆僱建工人將解散 促延聘

屋宇署一方面將抽調人手巡查舊樓，但政府早已表明署內700名非公務員合約僱員將會逐步解散，令人關注該署人手是否足夠。有員工指出，該署今年要處理的各類清拆令或維修令便接近10萬張，有議員建議當局續聘該批合約員工。

一直協助該700名合約員工的工聯會立法會議員葉偉明及潘佩璆皆表示，該700人雖然是因2001年政府要推行清拆僱建物計劃而聘請，但他們獲聘後至今，多已被派往不同部組工作，已不單為清拆僱建物而設。

在該署任工程師的合約員工陳先生（假

名）便指出，他們除清拆僱建物，亦會做巡查及監督工作，故約700名合約員工離職後，定會出現人手不足問題。他說，屋宇署每年發出約4萬張各類清拆令或維修令，連同已發出2至3年的相關通知令，合共有10萬張需要跟進處理，需要一定人手。

葉偉明及潘佩璆指出，本港樓齡超過50年的舊樓已超過4000幢，希望當局重新考慮續聘該批合約員工，以盡快改善本港樓宇安全問題。該700名員工原本於今年3月陸續離職，經早前爭取後，離職期改為明年3月。

外牆裂縫漸大 居民憂塌樓失眠

「我昨晚（前晚）整夜失眠，閉上眼腦海便出現屋外的裂縫……」住在土瓜灣興賢街2號2樓的鄭太憂心忡忡地說，擔心土瓜灣塌樓慘劇會降臨自己身上。

睡牀毗鄰裂縫 不許兒子走近

鄭太與丈夫及不足兩歲的兒子數個月前到興賢街租樓，地產代理大力推銷上址這個「簇新」單位，鄭太見單位「新裝修」不錯，問格實用，遂以3000多元租下來。至近日她無意中發現單位外牆有一條恍如「刀疤」的垂直裂縫，裂縫並似乎愈來愈大。雖

然屋內新採的石灰依然十分平滑，無絲毫痕迹，但她心裏已開始忐忑不安。

至前日區內發生塌樓慘劇，鄭太稱一閉上眼便想到在身邊的「刀疤」，前晚輾轉難眠。現在鄭太更小心看着兒子，不讓他走近毗鄰裂縫的牀邊，她指會和丈夫商量是否繼續租住這「危樓」單位。