



HK工E

THE HONG KONG  
INSTITUTION OF ENGINEERS  
香港工程師學會

記者會

「樓宇生病了：石屎剝落怎麼辦？」

26/07/2023

## 香港舊樓現況

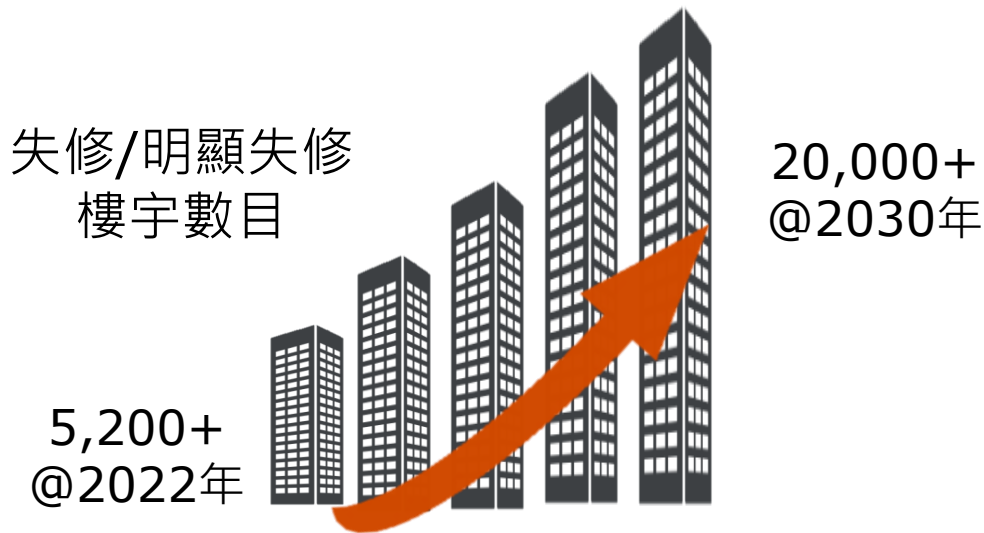
- 根據市區重建局統計，截至2022年，全港有超過26,000幢樓宇的樓齡達30年或以上
- 其中約20%(約5,200幢樓宇)被評為「失修」或「明顯失修」



樓宇的樓齡 ≥ 30年 : 26,000+

## 香港舊樓現況

- 若此類失修樓宇再不進行復修或維修保養，預計至2030年，將會有超過20,000幢樓宇瀕臨「失修」或「明顯失修」



# 近期石屎剝落新聞



店舖橫樑塌石屎 穿假天花無人傷

Twitter, WhatsApp, Facebook, Like 0

A+ A-



重開不足2個月 香港仔街市石屎 商戶憂客人有陰影兜路走





# 後果

- **室內天花板**石屎剝落

- 居住環境變差
- 傷及住客
- 樓宇物業貶值



- **戶外屋簷、外牆等**石屎剝落

- 傷害公眾或財產



- 嚴重石屎剝落

- 可能顯示樓宇**結構安全**出現警號



# 成因

## • 一般成因

- 滲水/ 漏水/ 長期水氣侵蝕
- 石屎/飾面天然老化
- 天氣及溫差引致石屎出現細微裂痕
- 潛建令樓宇荷載增加
- 防水塗層受破壞



## • 結構性因素

- 外在因素引致地基沉降
- 不正常樓宇變形或移位
- 違規使用導致結構負荷過重

# 處理方法

- 找專業人士進行檢查
  - RI(E) 註冊檢驗人員 (工程師)



[最新消息](#) ▾ [建築工程](#) ▾ [樓宇安全及檢驗](#) ▾ [資源](#) ▾ [關於我們](#) ▾

[搜尋註冊名單](#)

搜尋註冊專業人士或承建商

> [資源](#) > [網上服務](#) > [搜尋註冊名單](#) > [搜尋註冊專業人士或承建商](#)

# 處理方法

- 非破壞性檢查 ( 外部構件 )

錘敲

Tapping



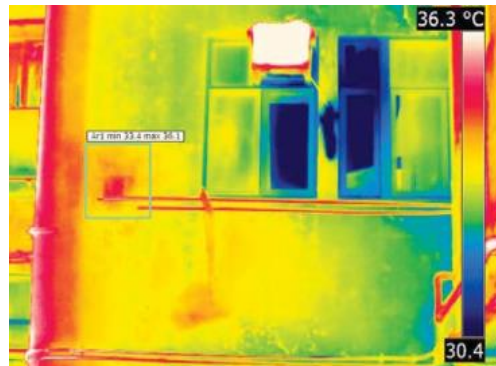
水分含量測定

Moisture Survey



紅外線熱像探測

Infra-red  
Thermography Survey





# 處理方法

- 結構性檢查

保護層厚度  
測定儀測量  
Covermeter  
Survey



混凝土回彈  
(打槍)測試  
Rebound  
Hammer Test



打開目測檢查  
Open Up  
Checking



石屎碳化程度  
檢測  
Carbonation Test



## 處理方法

- 找註冊檢驗人員（工程師）**RI(E)**進行檢查
- **跟進樓宇狀況檢查報告及維修**
  - 若有問題的混凝土已深入結構內部，便需要**局部**或**全部清拆**，並**重新建造**受影響的結構部份
  - 在這種情況下，應聘請建築專業人士例如註冊結構工程師處理，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



# 什麼時候需要找註冊檢驗人員驗樓？

- 收到強制驗樓法定命令

## Mandatory Building Inspection Scheme (MBIS)

- 揀選目標樓宇考慮因素包括：

- 樓齡
- 樓宇狀況
- 樓宇管理
- 樓宇對公眾構成的潛在風險（例如有懸臂式平板簷篷、懸臂式平板露台的構築物）
- 樓宇集群



# 什麼時候需要找註冊檢驗人員驗樓？

## 日久失修，出現明顯破損

表面水漬 / 鏽跡 / 漏水

出現裂縫



批盪 / 瓷磚 / 油漆  
/ 牆紙剝落



表面隆起



# 什麼時候需要找註冊檢驗人員驗樓？

- 定期驗樓，根據建議進行修補

## 樓宇復修平台

傳呼中心 下載中心 網上申請 電子招標平台 影片頻道 < ENG 部  
參考文件及實務指南 可持續發展 常見問題 聯絡我們

1 預防性維修保養

2 樓宇問題及命令

3 怎樣籌組復修

4 資助計劃及支援

5 服務提供者資料庫

6 工程費用資訊中心

## 維修保養周期

設施	工程項目	周期
外牆油漆	重新粉飾	4至5年
	定期檢查	每年
外牆飾面	詳細檢查	5至6年
	定期檢查	每年
結構構件	詳細檢查	5至6年
	結構性修葺	於有需要時
	定期檢查	每年
內部間隔	重新粉飾/修補	3年
	結構性修葺	於有需要時





更多資訊



香港工程師學會  
公眾安全系列指南：  
**樓宇保養維修**

HK  E THE HONG KONG  
INSTITUTION OF ENGINEERS  
香港工程師學會



# 更多資訊

**HK工E** THE HONG KONG INSTITUTE OF ENGINEERS  
香港工程師學會

## 樓宇生病了： 石屎剝落怎麼辦？

**成因**

- 石屎/飾面天然老化
- 滲水/有水氣
- 高濕天氣/溫差
- 僭建/樓宇荷載增加

**徵狀**

- 天花/牆身剝起
- 批盪/瓷磚剝落
- 外牆有明顯裂紋
- 滴水/出現水痕
- 敲打牆身有空鼓聲音
- 窗棧石屎剝落令主務難過外牆

**處理方法**

如有結構問題，應聘請有工程師背景之註冊檢驗人員(RI)進行檢驗

- 定期維修保養
- 如有上述徵狀應盡快處理

業主應

- (1) 先聘請註冊檢驗人員(RI)勘測
- (2) 由註冊承建商進行復修

註冊檢驗人員名冊

樓宇維修註冊承建商名單

歡迎下載學會《公眾安全系列指南》了解更多資訊





HK  E THE HONG KONG  
INSTITUTION OF ENGINEERS  
香港工程師學會