



編輯：黃俊邦 • 美術：趙淑華

香港測量師學會建築測量組

人稱「Sr 福爾摩.B」是名建築測量師，專門調查家居及樓宇問題案件，不論是新舊樓裝修、維修、保養、滲水、渠管等問題，統統迎刃而解。此專欄分享Sr 福爾摩.B的偵查日常，為讀者提供實用貼士，幫樓宇keep fit。

「縫」凶化吉

福爾摩.B在西環做完工作後，順道去買著名的布甸麵包孝敬母親。不過，竟然沒有有人在麵包店排隊。福爾摩.B起初竊喜，但他看到老闆Bobby愁眉苦臉，問道：「你好，請問發生甚麼事？」 Bobby回答：「旁邊大廈有很大條裂縫，不少客人擔心那幢樓會倒塌就不過來了。」福爾摩.B一聽見與樓宇有關，就走出簷蓬外觀察，果然在低層單位發現一條長約2呎的裂縫，同時有外牆剝落問題。

日久失修生裂縫

福爾摩.B托一托眼鏡，看到簷蓬底部露出鋼筋，便說：「香港樓宇大多採用鋼筋混凝土設計，設計壽命一般為50年……」嚇得Bobby立即跑出來，說：「這幢樓已經50年，豈不是很危險？」福爾摩.B笑言：「不一定，若保養和維修妥當便可減慢老化速度。」 Bobby鬆一口氣，問：「為何會有裂縫？」接着，福爾摩.B指着裂縫解釋：「這是結構性裂縫，比如這條斜狀裂縫橫跨牆壁，深至混凝土結構，負荷過重或物料老化是成因之一。」 Bobby說：「想必是老化所致。」

他們談話時，偶爾有人跟Bobby打招呼，故此福爾摩.B猜他住在這幢大廈，問道：「你是業主嗎？」



「對。」福爾摩.B又問：「外牆屬公用地方，應由業主立案法團解決，而這個露台是單位的建築物，屬私人地方。如果你認識涉事單位業主，可否催促他盡快維修？」 Bobby突然嘆氣，娓娓道來：「唉，我當然認識樺哥，他是熟客。裂縫早在幾個月前出現，屋宇署曾發出過甚麼『探測令』，可是一時找不到他。」

屋宇署或會干涉

福爾摩.B更正他：「你所說的是『勘察令』，屋宇署針對有早期損毀迹象的樓宇，要求業主或立案法團聘請認可人士對樓宇進行詳細勘察，然後提交修復方案。」福爾摩.B神色凝重地說：「樓宇問題不能一拖再拖。就算找不到業主，一旦屋宇署認為建築物可構成危險、急需解決，建築事務監督會發出『修葺令』，署方代為

進行工程，向業主收回工程費用，另加監督費及附加費。」 Bobby扶額：「樺哥已退休，子女又移民，他身無分文，怎麼辦？」福爾摩.B見到他身後有兩條光滑、畢直的「工字鐵」卸載露台負荷，相信是剛安排加建的，他拍Bobby的肩膀，安慰道：「放心，應該無即時危險。你趁這段時間聯絡樺哥，委託經屋宇署註冊之認可人士勘察，最後緊記找註冊承建商維修。」

Bobby聞言放下心頭大石。為表謝意，他請福爾摩.B吃店內的人氣布甸麵包。然而，當福爾摩.B接過麵包時，察覺麵包變硬，因此他婉嘆：「麵包放久了會變硬，樓宇隨年月增長也會老化，所以要定期驗樓……」 Bobby搶答：「有需要就要翻新。」隨即，他拿走福爾摩.B手上的麵包，說：「我幫你翻熱吧！」 **FM**