

舊樓續命方案 「不可能的任務」 加裝升降機 工程界潑冷水

新一份《施政報告》提及市建局有意通過「改造重設」復修舊樓，據悉除外牆翻新外，也考慮加裝升降機、消防、節能及綠化等設施。消息一出卻惹來業界大潑冷水，有行內人甚至形容為「不可能」。現時六至九層高的舊樓大多只得樓梯為公共空間，難再鑿開井槽加裝升降機，且成本動輒逾二三百萬元，業主根本無力負擔，就算從外牆入手，也牽涉業權及土地使用問題。加上舊樓天台未能承重逾九噸的消防水缸，屬箇中死結，工程業界坦言若不放寬條例，即使市建局出手，仍有過半舊樓難過關。記者 郭增龍 王東亮

市建局繼早年支持政府推行「樓宇更新大行動」後，今年再有新搞作，就是有意引入「改造重設 (Retrofitting)」的復修策略，鼓勵舊樓主增設升降機、消防、節能及綠化等硬件設施，試圖幫舊樓續命。不過消息一出，升降機及消防工程業界隨即大潑冷水，有結構工程師更指是「不可能的任務」。

市建局回覆本報查詢時指，局方計畫在未來十八個月進行一項全港研究，收集樓宇狀況資料，以評估樓宇老化的狀況，就樓宇復修制定長遠而針對性的復修策略及執行方案，當中包括加入「改造重設」的可行性，期望減少樓宇跌入「失修或明顯失修」而要拆卸重建的類別。市建局發言人亦指，會研究現行有關要求業主進行維修及保養的法例和行政措施是否有效和足夠，並就上述研究結果與政府商討並諮詢相關持分者，再作公布。

涉樓宇結構 掀業權爭拗

現時本港舊樓主要分戰前及戰後，由三層高至九層高不等，基本上只有樓梯位置為公共空間，且剛好足夠用作走火通道，故一般舊樓要加裝升降機或更多消防設備，土木及結構工程師蘇耀坤不諱言，沒甚可能。「就算在舊樓外牆鑿井槽，也會佔用公眾地方及街道，而且成本不菲。單是一台升降機已要逾百萬元，且要設地基、搭迷你樁及鐵鋼架，所以搞一個升降機槽，又要多數百萬元，小業主也難以負擔。」他解釋。

要求舊樓增設硬件本身也是大工程，本港升降機及自動梯安全諮詢委員會成員黃啓漢直言，這涉及樓宇結構、業權爭拗及放寬樓宇的可建樓面面積等，全都是挑戰，「要鑿空升降機井槽，可在大廈內『偷位』，但有結構安全問題，要重新入則評估。如果樓宇內部找不到理想位置，只好外牆挖井槽，但就要政府肯批，部分外牆若屬於不同業主，又要花一輪工夫。」此外增設升降機成本逾數百萬元，他相信部分住低層的業主未必願意夾錢，恐怕難以成事。

一部升降機 成本三百萬

電梯安裝承判商李先生亦說，一部升降機成本約為二三百萬元，但鑿空井槽的成本隨時比升降機更貴，「業界裝機不難，難在前期涉及樓宇結構的施工。」

加裝升降機不可能，要為舊樓改善消防設備同樣也不容易。註冊小型工程承建商簽署人協會會長黃永華指出，現時仍有大批舊樓未符合《消防安全〔建築物〕條例》要求，主因在於樓宇天台的承重量，不足以負荷容量為九千公升（水淨重約九噸）或以上的消防水缸。即使消防處在前年，將樓高六層或以下樓宇的消防水缸存水量要求，由最少九千公升減至二千公升，但黃永華指出，仍有最少一半的舊樓難以解決天台承重力不足的問題。

蘇耀坤過去也曾接獲不少三層高的舊樓被逼加裝消防水缸的個案，「那些舊樓根本加不到水缸，但因法例要求，夾硬要加，結果加裝了一個容量只有二千公升的水缸，駁消防喉輾一射就無晒水，根本無作用。」

逾半天台承重力未解決

立法會議員許智峯表示，如舊樓天台承重量不足，大廈經結構工程師評估後，可縮減水缸的大小，惟每份報告索價近十萬元，亦不保證通過消防審批，業主隨時要再付顧問費才可過關。他指出，部分業主遲遲不願維修樓宇，源於市場上願意承接單幢私樓維修工程的業界甚少，業主往往僅收到數份標書，在市場競爭不足加上未能掌握合理工程造价的情況下，容易被圍標。他坦言，如「改造重設」的政策方向僅為資助業主復修舊樓，最後亦只有工程公司得

益。

除了天台承重力外，工程師學會消防分部顧問林振敏亦指出，部分舊樓為「三無大廈」，難以集齊業權進行維修，亦有舊樓天台的業權屬頂層單位業主所有，對方未必願意讓出位置加建消防水缸，他坦言這些問題並非「付得起錢」就可解決。

「改造重設」舊樓 要降低要求

業界指舊樓的「改造重設」要行得通，一定要降低新增設備的安全系數要求。

香港測量師學會前會長何鉅業不諱言，若四十至五十年歷史的舊樓，在改建工程上，硬性要用上二〇一七的設計標準，恐怕在技術層面並不可行，「一來設計上難以協調，原有舊樓要進行大量加固，才可增設升降機及消防水缸等硬件。」

以增設消防水缸為例，他直言，若以法例要求的安全系數計算水缸的重量，舊樓就算如何做評估，都一定不過關，「政府可否在現行條例上容許一些彈性？除了現時三層高舊樓外，會否也容許六至九層高的舊樓增設尺寸較小的水缸？甚至容許消防水缸可大拆細，分布在舊樓不同位置，這也是折衷方法。」

審批最少九個月 工程胎死腹中

工程業界指出，消防處審批工程歷時超過九個月，不少工程遇上法團換屆及物料報價變動，最終胎死腹中。

法團一年後隨時換屆

註冊小型工程承建商簽署人協會會長黃永華表示，工程公司與大廈法團完成消防工程造价及物料的磋商後，須撰寫工程內容並交予消防處審批，惟現時完成程序最快也要九個月，工程公司及業主在過程中容易發生爭拗，「法團一年後隨時換屆，新成員的工程要求可以完全不同，物料供應商亦表示材料一年後已有價格變動，堅持要我們加錢。」

立法會議會許智峯稱，據其了解，消防處近年加緊巡查全港樓宇的消防安全水平，導致工作量大增，令工程審批工程時間由過去不須三個月，倍增至近年的最少九個月，他坦言工程未能開工，激發業主對工程公司的不信任，令部分工程胎死腹中，「業主聘請承建商，並繳付部分費用後，眼見工程拖足一年也不開工，難免會有不信任。」