



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。

編輯：黃銳 • 美術：朱勁培

檢驗露台

午膳時段，福爾摩.B在公司茶水間沖咖啡，無意間聽到接待處職員Lisa跟其他同事的談話內容。Lisa雀躍地對其他同事說：「我千挑萬選，終於物色到一個心儀單位，它所在的大廈樓齡29年左右，我最愛的地方是露台，因為景觀開揚，又能夠望海景。」福爾摩.B不禁插話：「萬中挑一的單位亦要確保萬無一失。露台景觀固然重要，但安全更為重要。」

露台屬強制驗樓計劃範圍

福爾摩.B解釋：「露台一般以懸臂方式由牆壁伸出，位於室外地方，它因日曬雨淋令其結構較容易被侵蝕而變差。該單位所在的大廈接近30年樓齡，而根據強制驗樓計劃，樓齡達30年或以上的私人樓宇（不超過3層高的住用樓宇除外）的業主，須在接獲屋宇署送達法定通知後，委任一名註冊檢驗人員，例如已擁有該資格的建築測量師檢驗樓宇，露台也屬於檢驗範圍部分，因此要注意露台安全。」Lisa問：「在強制檢驗計劃下，露台會檢驗甚麼部分？」福爾摩.B回答：「露台的檢驗範圍涵蓋露台內部，包括天花、地台和石屎護牆內部等。」Lisa隨即描述露台：「單位內有一道玻璃敞門分隔開，地台是階磚，並設有石屎防護



欄。」福爾摩.B逐一說明：「你應確保玻璃敞門的玻璃膠完整，慎防滲水；玻璃沒有出現黑點、氣泡等雜質；石屎天花和防護欄沒有石屎剝落、爆裂以及鋼筋外露等問題；去水位沒有淤塞情況等。」Lisa疑惑地說：「露台尚算是半新樓，應該沒有問題吧？」

注意違例工程

福爾摩.B神秘兮兮地說：「多的是你不知道的事。」他接着說：「露台可能存在違例工程，包括加厚地台、玻璃圍封以及改低石屎防護欄。」Lisa好奇地問：「原來玻璃圍封露台也屬於違例工程，可是我看見有些舊樓有圍封露台情況。」福爾摩.B：「你說得對，由於部分舊樓尤其是唐樓在落成時，露台是計算在總樓面面積以內，因此有些業主會圍封露台。至於這些圍封露台屬於僭建與

否，則要視乎單位有否達致《建築物（規劃）規例》列明的採光及通風標準，以及圍封露台對結構物的荷載影響程度。如發現僭建物引致露台負荷過重、出現裂縫、結構損壞跡象，業主必須糾正或修葺。」Lisa反問：「即是我能夠於心儀單位合法地圍封露台？」福爾摩.B搖頭否認：「如有關圍封露台工程涉及建築物結構，或導致處所的天然照明及通風不足，或令作為出口樓梯組成部分的露台違反消防安全規定等，則安裝窗、格柵及/或玻璃嵌板以圍封環保露台以外的露台不會獲接受。」

Lisa嘆氣道：「想不到一個小小的露台，要顧及的東西也這麼多。」福爾摩.B笑言：「心儀單位難求，助你尋找安居之所的人卻易得。」Lisa明白福爾摩.B的意思，她說：「知道了，以後看樓一定會找你這位建築測量師。」