

# 豪景花園僭建物事件

## 要求提供結構安全評估準則

### 及參考我們提出的一個多贏評估方案

王金殿博士 BBS  
香港理工大學建築及房地產學系副教授  
業主立案法團工程小組召集人  
2010年10月12日

#### 1.0 背景

本文是豪景花園一群熱心業主的集體意見，本人負責統籌集成。

首先多謝屋宇署本月9日派員到出席，與本屋苑業主會面，就貴署為豪景花園2項違反建築物條例規定的特殊情況行使酌情決定權提出的4個折衷方案，解答業主提問有關方案之座談會。座談會上，大家都有就現有花槽圍欄結構評估標準一事提出眾業主的憂慮，因為有不少人的花槽圍欄已建多年，有關用料的證明可能早已不再存在。本人9月3日給屋宇署的文件也提出了以下要求：

綜合而言，每戶相關業主需要就花槽現有欄柵結構，分隔室內地台與花槽的高度，去水及防水等問題，聘請獨立註冊結構工程師 / 認可人士向屋宇署呈交評估。就此，本人，法團及居民在過去一段時間與“屋宇署”的多番商討後，本人認為目前“屋宇署”與“業主立案法團”有需要盡快召開另一次全屋苑業主可以參與的講解會，讓居民及相關專業人士進一步了解“屋宇署”的各項審批標準及原則包括一些文字上的說明。

#### 2.0 結構評估標準

我們提出的評估標準和收貨要求的細節已於10月7日經電郵交屋宇署，10月9日到訪的幾位屋宇署職員也應聽到相關的即場解說，詳情如下：

## 希望 BD能充許對 呈交結構安全評估的-要求準則

1. Handle and Submit by AP / RSE 認可人士 或 結構工程師處理及提交- 必須
2. Field Work Inspection Descriptive Report 現場檢查描述式報告 -必須 (BD 可否提供一些對描述內容要求的指引; 否則描述內容應只要求包括一般合理 Generic subject to the test of reasonableness)
3. Visual Evidence with Photo Supports 相片證明 -必須
4. AP/RSE Signed Certification -認可人士 或 結構工程師簽處證明 -必須
5. Material Mill Certification 材料出廠證明- 非強制性
6. Open-up Inspection Report 切開式檢查報告-非強制性
7. Pull out Test Report 強拉式檢查報告 -非強制性
8. Submission of Structural Calculation 提交結構計算-非強制性
9. Justification on existing structure 證明現有結構能力-非強制性

我們期望貴署能夠接受容易做到和可接受的標準，以減輕大眾對某項不必要報告而所需作的經濟負擔。上述第 1 項至第 4 項可視為合理而必須的準則；而希望第 5 項至第 9 項可作為屋宇署“非強制性”要求的評估呈交。當然，屋宇署及人們應該相信專業人士對結構安全評估所作的簽處證明(第 4 項的必需要求)。

### 3.0 “沒有即時危險(no imminent danger) 證明

另一方面，我們會上也提出一個可行的建議；為了哪些真的無法展示用料證明尤其是強化玻璃或不銹鋼的出廠證書(mill certificate)或資料的業主及未能作某類檢查的業主，可讓其選擇提交由認可人士或結構工程師作出“沒有即時危險“no imminent danger”的證明。

### 4.0 有關 “independent checker 獨立評審員

或許我們可以考慮聘用“independent checker 獨立評審員”，即是聘用一個可能由發展商(大業主)負責聘請具有認可人士或註冊工程師資格的獨立評審員，以對業主自己聘請的認可人士/結構工程師所做的評估作出審察，證明花槽上圍欄的安全或沒有即時危險，後再呈交屋宇署審批。這將是一個四贏方案好處如下：

1. 屋宇署更可放心因為在認可人士/結構工程師之外多了一重審察式評估後，再呈交屋宇署；
2. 業主可更確信其圍欄的安全，也可減輕相關的經濟負擔，因為業主自己聘請的專業人士有一個第三者同行分担風險，因此收費可以較低；

3. 公眾安全也可得到更大的保障；
4. 發展商（大業主）也可塑造良好形象，以表達機構的承擔和協助處理歷史性和管理上留下來的問題，及體現豪景花園的和諧和合作精神。

綜合上述，本文要求：-

- (a) 屋宇署說明評審結構安全的要求和接納標準，及其理據。這將有助業主們在法團及管理公司協助招標聘請認可人士或註冊工程師報價時，有一個清楚工作範圍以釐定合理的價錢。
- (b) 在有業主無法提交用料證明或作某類驗查和測試，可否以另一種形式處理？本文建議讓有關業主聘用認可人士/結構工程師個別評估，再由發展商聘用之獨立評估員以獨立身份就個別個案作出評審，倘若證明有關建築物的結構並無即時或可見將來的短期內不會有結構性危險，並就此作出「沒有即時或可見將來的短期內會發生結構性危險」報告呈交，冀望屋宇署會同意接受這個專業意見。
- (c) 本文同時要求發展商考慮承擔聘用獨立評審員以作第二重的獨立評估。