

區議會文件 2016／第 53 號

(於 21.6.2016 會議討論)

致：元朗區議會主席沈豪傑區議員

由：李月民區議員、黃卓健區議員

事：綠化屋頂及古建築的結構安全

沈主席：

近日城大綠化屋頂及舊中區警署古建築群倒塌，引起市民極大的擔憂。

元朗區有由私人發展商興建及管理，但公眾市民可以使用的天水圍市中心公共交通交匯處綠化屋頂「琉森花園」、有綠化環境功能的屏山天水圍游泳池及多所中小學的綠化屋頂，亦有遍佈鄉郊由古物古蹟辦事處維修及重開予市民參觀的古建築群。

我們欲查詢在元朗區上述類似建築的名單及安全狀況？政府有否機制定期檢查上述建築的安全性？最近的結構檢查日期及檢查結果？

其次，政府如何確保由私人發展商興建的公共交通交匯處綠化屋頂「琉森花園」符合政府的結構安全？如何確保琉森花園的樹木植物增生，超重負荷不會影響結構安全，危及花園下輪候巴士人群的安全？日常監督及檢查由哪個部門負責？

煩請將此議題列入大會議程討論，並請相關部門出席會議，解答議員的提問。

答區議會文件 2016／第 53 號  
(於 21.6.2016 會議討論)

綠化屋頂及古建築的結構安全事宜

就李月民議員及黃卓健議員關於標題事宜的查詢及提問，本處現回覆如下：

結構安全事宜並不屬地政總署的職權範疇，本處相信相關政府部門會回覆貴會。

地政總署  
元朗地政處

2016 年 6 月 2 日

### 綠化屋頂及古建築的結構安全

就李月民議員及黃卓健議員查詢有關元朗區綠化屋頂的事宜，本署現回覆如下：

康文署在元朗區共有兩項設施設有綠化屋頂，分別是屏山天水圍體育館及天業路公園。該兩項設施均由建築署負責日常檢查及維修保養，而其綠化屋頂均為建築物的原有設計，並非後加工程。本署職員在日常巡查及執行植物護養期間，會檢查天台的排水渠和進行所需的清理工作，防止渠道淤塞。

康樂及文化事務署

二零一六年六月八日

答區議會文件 2016／第 53 號  
(於 21.6.2016 會議討論)

## 元朗區議會

### 二零一六年第五次會議

李月民議員及黃卓健議員提問：綠化屋頂及古建築的結構安全

運輸署就提問現謹覆如下：

本署的職務是管理道路交通及規管公共運輸服務。

就議員對有關公共運輸交匯處、游泳池及中小學的綠化屋頂，與其他古建築物等的結構安全、監督及檢查工作的查詢，這些事宜並不屬於本署的工作範疇。

謝謝議員的提問。

運輸署

2016 年 6 月

答區議會文件 2016／第 53 號

(於 21.6.2016 會議討論)

## 元朗區議會二零一六年度第五次會議

### 綠化屋頂及古建築的結構安全

教育局非常重視設置了綠化天台的校舍安全。據建築署資料，全港有四十五間由建築署負責興建的學校校舍，其綠化設施（包括綠化天台裝置）為新建校舍的原有設施，相關的設計在建校工程審批階段已一併考慮，綠化工程安排符合安全要求。至於校舍落成後再進行綠化天台裝置的學校，據教育局紀錄共有六十六間經教育局批准的項目，其中六十二間是透過申請環境及自然保育基金在學校展開綠化裝置，另外的四間則是自行籌集資金進行有關的工程項目。就現有校舍進行天台綠化工程，校方須按既定程序提出申請及興建，

當學校規劃綠化天台工程時，如涉及影響校舍的結構，須根據《教育規例》向教育局提交申請。獲得環境及自然保育基金同意資助綠化裝置的學校，在展開工程前，必須先得教育局批准。學校進行有關工程時，須聘用認可人士和註冊結構工程師，根據《建築物條例》評估是否涉及建築物結構性改動或需要向屋宇署（適用於非屋邨學校）或運輸及房屋局轄下的獨立審查組（適用於屋邨學校）入則，以得到其批准或同意。至於推行綠化天台項目的官立學校，則需呈交項目詳情予建築署審批。

如學校自行籌集資金進行綠化天台工程項目，則須向運輸及房屋局轄下之獨立審查組（適用於屋邨學校）、建築署（適用於官立學校）、衛生署及消防處，提交計劃書。非屋邨/非官立學校則須徵詢認可人士和註冊結構工程師的意見，如有關項目涉及新的建築物或建築工程（包括鞏固現存結構），學校須委任認可人士和註冊結構工程師向屋宇署呈交圖則，並在獲得批准及同意後方可展開工程。如有關部門沒有反對意見，學校可向教育局提交正式申請。

學校如有綠化天台項目，須定期安排合資格人士檢查及進行所需的維修工程。此外，如察覺綠化天台下層的天花板出現任何滲水、裂痕或石屎鬆脫的情況，資助學校除盡快徵詢認可人士或註冊結構工程師的專業意見進行維修外，亦可根據現有

機制，向教育局提出緊急修葺工程申請，安排由教育局委聘的工程顧問到學校檢視，以了解情況及作出適切跟進建議。而官立學校應立即聯絡建築署作出跟進或維修，以策安全。

為確保校舍安全，教育局聯同發展局、運輸及房屋局、建築署、屋宇署、環境保護署於 6 月中旬為學校舉辦簡介會，講解進行綠化天台工程及保養時應注意的事項以及解答相關疑問。

教育局  
2016 年 6 月

## 元朗區議會二零一六年度第五次會議

### 綠化屋頂的結構安全

#### **綠化設施的設計、維修和管理**

由房屋署負責的綠化設施，在設計階段及維修保養均非常注重樓宇安全。

在設計階段，房屋署都會仔細考慮空間、結構承載能力、排水、防漏、安全保養通道等因素，確保所有方面符合相關安全標準才會開展工程。

在維修保養階段，前線屋邨辦事處人員會透過日常巡查，清理天台排水位置，防止渠道淤塞引致積水而令屋頂負重增加。倘若發現建築物有任何異常情況，房屋署會派專業人士到現場視察，並作出適當的跟進。

元朗區公共屋邨的屋頂綠化設施均座落於鋼筋混凝土結構，並沒有涉及金屬支架層，其結構設計有足夠的承載能力。房屋署已完成初步檢查有關設施，整體情況全屬正常。

元朗區公共屋邨的綠化設施概覽見附件一。

**房屋署**

**2016 年 6 月 14 日**

## 元朗區公共屋邨的綠化設施

項目	屋邨名稱	綠化設施位置	建築物的結構類型	初步檢查結果
1	洪福邨	住宅樓宇屋頂	鋼筋混凝土	整體正常
		有蓋行人通道頂	鋼筋混凝土	整體正常
		商場及附翼設施大樓屋頂	鋼筋混凝土	整體正常
2	天晴邨	社區中心屋頂	鋼筋混凝土	整體正常
		垃圾收集站屋頂	鋼筋混凝土	整體正常



## ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

PROPERTY SERVICES BRANCH

7/F, APB CENTRE, 9 SUNG PING ST., HUNG HOM, KLN., HONG KONG

FAX: (852) 2765 7734

建築署

物業事務處

九龍紅磡崇平街九號地政中心七樓

傳真 (2478 7334) 及郵寄

本函檔號 : ASD.PB (67) in TX/07/007/01 Pt.1

電話號碼 : 2773 2288

圖文傳真 : 2765 7734

新界元朗橋樂坊二號，  
元朗政府合署十三樓，  
元朗區議會秘書處  
江國彪 先生

江先生：

有關元朗區議會二零一六年度第五次會議  
綠化屋頂及古建築的結構安全

本署收到 賴秘書處於 2016 年 6 月 2 日轉介李月民議員及黃卓健議員提出就有關元朗區內綠化屋頂及古建築的結構安全的提問，現謹覆如下：

建築署一向為其負責保養的政府設施，安排維修及保養，亦會按需要進行檢查及勘察，以確保建築物的安全性。當中包括有綠化設施的政府建築物和官立學校，以及政府擁有的歷史建築物等。

因應是次城市大學胡法光運動中心的陳大河綜合會堂屋頂倒塌事件，本署會全面為設有綠化天台的政府設施進行檢查，讓設施使用者及公眾放心。根據本署記錄，元朗區內合共有 12 幢設有綠化天台的政府建築物，本署已全數檢查並確認設施與原有設計一致，維修妥善、以及建築物沒有出現任何異常情況。有關名單及其檢查日期請參閱附件一。

另外，鑑於前警察總部在工程期間之塌牆事件，本署已重新檢視類似歷史建築的維修記錄，而有關設施管理部門亦會檢視其歷史建築物及在有需要時報告本署，以便作出適當跟進。根據記錄，元朗區內共有兩幢由古物古蹟辦事處負責管理及開放予市民參觀的歷史建築物，分別為元朗新田大夫第及屏山鄧族文物館。本署曾於本年 3 月派員到現場檢查這兩幢歷史建築物，並沒有發現任何異常情況。為使設施使用者及公眾放心，本署亦將安排再次派員到現場檢查，預計於本年 9 月內完成。

至於在提問中提及的天水圍市中心公共交通交匯處上蓋的「琉森花園」，是由私人發展商興建及運作，其保養及維修並非由本署負責。本署曾於本年 2 月 17 日派員到此交通交匯處檢查其天花情況，並未發現有漏水、天花批塗裂痕等異常情況。

相信上述資料已能回答議員的提問。如閣下對以上有進一步查詢，請致電 2773 2644 與本署物業事務經理甘穎賢先生聯絡。

至於是次區議會會議，本署物業事務經理劉永聰先生及物業事務經理甘穎賢先生將出席會議以解答議員的提問。

建築署署長

(羅家焯先生)



代行)

連附件

2016 年 6 月 13 日

附件一元朗區內設有綠化天台並由建築署負責維修的政府建築物

	物業名稱	最近檢查日期
1	香港濕地公園	31.5.2016
2	龍園	3.6.2016
3	天秀路公園	31.5.2016
4	屏山天水圍文化康樂大樓 (屏山天水圍游泳池及體育館)	23.5.2016
5	天暉路社區會堂	31.5.2016
6	元朗官立小學	27.5.2016
7	元朗公立中學	27.5.2016
8	天水圍官立中學	27.5.2016
9	元朗拯救訓練中心	30.5.2016
10	元朗政府合署	30.5.2016
11	元朗警署	3.6.2016
12	天業路公園	24.5.2016

答區議會文件 2016／第 53 號

(於 21.6.2016 會議討論)

Planning and Lands Branch

Development Bureau

Government Secretariat

政府總部  
發展局  
規劃地政科



香港添馬添美道 2 號  
政府總部西翼

West Wing,  
Central Government Offices,  
2 Tim Mei Avenue,  
Tamar, Hong Kong

本局檔號 Our Ref.

電話 Tel.: (852) 3509 8851

來函檔號 Your Ref. HAD YLDC 13/10/1 (2016)

傳真 Fax: (852) 2899 2916

**急件**

新界 元朗  
橋樂坊 2 號  
元朗政府合署 13 樓  
元朗區議會秘書處  
江國彪 秘書

傳真: 2478 7334  
電郵: bill\_kp\_kong@had.gov.hk

## 元朗區議會 2016 年度第五次會議 綠化天台及歷史建築的結構安全

就區議會秘書處於本年 6 月 2 日轉達李月民議員及黃卓健議員關於綠化天台及歷史建築方面的提問，現綜合發展局、屋宇署、建築署及古物古蹟辦事處（古蹟辦）的回覆如下：

### **建築工程圖則審批及動工同意制度**

2. 政府現時對私人樓宇天台綠化工作的規管，是建基於《建築物條例》現行對建築工程（包括加建及改建）不同層次的監管，而規管是以確保建築物安全為首要目標。《建築物條例》任何涉及私人樓宇的建築工程（包括對現存樓宇的加建及改建工程），除非屬該條例訂明毋須審批的「豁免建築工程」，或訂明可透過簡化規定而進行的「小型工程」，否則須根據該條例委任認可人士向屋宇署呈交圖則，圖則獲屋宇署批准並且得其同意展開工程後，方可進行有關工程。

## 《建築物條例》下註冊認可專業人士的角色

3. 屋宇署認可的專業人士具備專業知識，分別負責根據《建築物條例》檢驗、統籌、進行及不斷監督有關工程，以其專業知識、判斷及操守，協助業主全面符合《建築物條例》及屋宇署各項相關規定；以及通知署方任何會導致違反規例的情況。若綠化工作涉及建筑工程<sup>1</sup>，他們應因應工程的位置、性質及規模，就是否需就向屋宇署申請工程許可向業主提供意見。如屬需屋宇署審批的工程，屋宇署會按《建築物條例》對工程進行評估，確認工程安全方會批准工程進行。

### 綠化工作須特別考慮對樓宇承載力等多項因素的影響

4. 綠化工作形式眾多：展開天台綠化工作前是否需要呈交圖則及計算資料審批，主要視乎所涉建築工程的位置、性質、規模及結構等實際情況，當中需要兼備常理及專業判斷。若綠化工作：

- 涉及拆卸、改動或加建構築物或排水系統；
- 涉及鞏固現存結構以承托綠化產生的額外荷載；
- 涉及樓宇總樓面面積或結構的改動；
- 涉及對有關樓宇原來的核准圖則及設計用途構成重大更改；或
- 涉及對消防裝置、緊急逃生途徑或易於安全維修構成影響等，

有關綠化不論在新建或現存樓宇內，一般受《建築物條例》的規管，需要向署方呈交圖則審批並與施工前得到其同意批准展開。如公眾人士對此有任可疑問，應盡快徵詢有關專業人士的意見。如專業人士對現行規例有欲釐清的地方，可隨時與屋宇署聯絡。

5. 建築物的每個結構構件之承載能力不盡相同，要視乎該建築物最初興建時的原來設計及其後的用途、改動及加建工程，以及期間的保養情況而定。屋宇署過往多在審批新建樓宇或樓宇改建及加建工程設計及結構圖則階段，一併考慮擬進行的綠化工程是否完全符合條例的規定及署方所制定的相關作業備考及守則。屋宇署沒

<sup>1</sup> 《建築物條例》清楚訂明，「建筑工程」包括任何種類的建築物建造工程(building construction)、地盤平整工程(site formation works)、訂明地區內的土地勘測(ground investigation)、基礎工程(foundation works)、修葺(repairs)、拆卸(demolition)、改動(alteration)、加建(addition)，以及各類建築作業(building operation)，亦包括排水工程 (drainage works)

- 3 -

有統計各區設有通稱「綠化屋頂」的私人樓宇數目，以及沒有分項備存涉及天台綠化工程的圖則審批數字及名單。

6. 鑑於近日發生綠化天台塌下事故後公眾期望有更多資訊讓他們掌握個別情況是否需要呈交圖則審批，屋宇署5月25日向大專院校及中、小學發放一份須知，就其設置的綠化天台提供建議，以確保校舍及佔用人的安全。有關內容特別提醒公眾以下數點，亦適用於其他現存樓宇：

- 設置綠化天台會對建築物結構造成負荷。
- 建築物的每個結構構件的承載能力不盡相同，要視乎該建築物最初興建時的原來設計及其後的用途、改動及加建工程，以及期間的保養情況而定。某類型和規模的綠化設施在某些地點是可行的，但在其他地點則不然。
- 計劃於現存樓宇加建綠化天台前，向根據《建築物條例》註冊的認可人士及／或註冊結構工程師徵詢專業意見至為重要。

7. 該份須知亦特別提醒現存樓宇原先的建築設計並無綠化設施，但已進行綠化天台工程卻事前沒有徵詢認可人士／註冊結構工程師的專業意見者，應立即採取的簡易風險評估及補救措施。當中應特別留意的天台下層天花板或呈現樓宇破損的跡象（例如：潮濕、鏽漬、鋼筋出現鏽蝕、出現裂縫或結構損壞跡象、剝落、鋼筋外露等）及平日保養檢查需留意的步驟（例如留意排水口有沒有滲漏、淤塞或損壞）。為進一步增進公眾對相關事宜的認識，屋宇署正著手就本港樓宇常見的綠化工程，編製以業主及一般公眾人士為對象的指引。

8. 至於業內專業人士方面，屋宇署亦於5月26日向所有《建築物條例》下認可人士、其他註冊建築專業人士及承建商發出通函，再次列出並提醒他們須留意《建築物條例》下適用於天台綠化的法律規定及相關的指引，以及指出天台綠化或會構成風險的情況，要求業界及業主立即跟進。通告函件還特別提醒有關專業人士及承建商，他們有責任在承接統籌有關工程項目後，將在設計和建造期間會採取的行動、綠化工作會如何影響相關樓宇及處所的結構、設施落成後應如何安全使用、如何定期檢查及妥善保養相關構件及樓宇等資訊告知相關樓宇業主。

## 業主有責任定期維修保養其物業樓宇

9. 就現存私人樓宇，樓宇業主有責任委聘相關註冊專業人士及承建商，適時為其物業包括樓宇外牆及公用部分進行檢驗及維修，以妥為確保其樓宇安全（包括加建綠化設施的結構安全）。獲委聘的有關專業人士會告知業主需定期進行的適當維修保養程序。如樓宇及處所設有綠化設施，業主更應仔細籌劃進行相關的保養工程，確保包含檢查結構構件和排水系統。如業主有任何疑問，應徵詢認可人士/註冊結構工程師的專業意見。政府、市區重建局及香港房屋協會針對業主進行樓宇復修工程中的不同需要設有多項資助及支援計劃，期望可消除一些窒礙業主盡其責任適時保養樓宇的財政或技術因素；若待樓宇發生安全事故時才作補救，屆時對業主、大廈居民及市民所造成的人命傷亡、財物損失及法律責任而須付上的代價將難以彌補。

## 政府建築物天台綠化工程的管理及保養

10. 政府建築物的天台綠化工程由建築署負責，在設計階段及日後維修保養該署均非常注重樓宇安全。在設計階段，不論天台綠化工程是在興建新設施期間或是在設施落成後進行，建築署都會仔細考慮天台空間、結構承載能力、排水、防漏等因素，確保所有方面符合安全才會開展工程。建築署一向為其負責保養的政府設施，安排維修及保養，亦會按需要進行檢查及勘察，以確保建築物的安全性；當中包括有綠化設施的政府建築物和官立學校，以及政府擁有的歷史建築物等。另外，物業使用者的管理部門會透過日常巡查，清理天台排水位置，防止渠道淤塞引致積水而令屋頂負重增加。如部門發現建築物有任何異常情況，他們亦會立即向建築署匯報，署方會按報告性質盡快跟進。

11. 因應上月城市大學發生天台塌下事故，建築署全面為設有綠化天台的政府設施進行檢查，讓設施使用者及公眾放心。根據該署紀錄，建築署已全數檢查元朗區內共 12 樓設有綠化天台的政府建築物，並確認設施與原有設計一致，維修妥善、以及建築物沒有出現任何異常情況。有關名單及其檢查日期請參閱下表：

建築物名稱	最近檢查日期
1. 香港濕地公園	31.5.2016
2. 龍園	3.6.2016
3. 天秀路公園	31.5.2016
4. 屏山天水圍文化康樂大樓 (屏山天水圍游泳池及體育館)	23.5.2016
5. 天暉路社區會堂	31.5.2016
6. 元朗官立小學	27.5.2016
7. 元朗公立中學	27.5.2016
8. 天水圍官立中學	27.5.2016
9. 元朗拯救訓練中心	30.5.2016
10. 元朗政府合署	30.5.2016
11. 元朗警署	3.6.2016
12. 天業路公園	24.5.2016

## 元朗區內琉森花園

12. 「琉森花園」是位於天水圍天欣路 2 號的公共交通運輸交匯處屋頂的平台花園，是由私人發展商興建及運作，其保養及維修並非由政府負責。根據紀錄，屋宇署於 2008 年 1 月向有關發展項目發出佔用許可證，當中包括平台花園上的花園/花槽及有蓋行人通道。有關屋頂的平台花園，是經認可人士/註冊結構工程師/註冊承建商等人士設計、建造、監督和核證竣工，並已達致屋宇署滿意程度；如妥善維修保養，一般不會構成安全風險。建築署曾於本年 2 月 17 日派員到此交通交匯處檢查其天花情況，並未發現有漏水、天花批盪裂痕等異常情況。

## 歷史建築巡查機制

13. 古蹟辦會定期派員從文物保育角度巡查經營主或管理人授權古蹟辦進行維修及安排開放予市民參觀的歷史建築之保存狀況。如發現建築物有結構問題，會即時將相關部分圍封及與業權人跟進維修事宜。古蹟辦亦在上述歷史建築的開放時間內派駐保安人員。若保安人員發現建築物有任何問題，會即時向古蹟辦匯報以便跟進。另一方面，古蹟辦亦會協助屋宇署巡查全港法定古蹟的保存狀況。

## 元朗區內歷史建築

14. 現時元朗區內經業主或管理人授權古蹟辦進行維修及安排開放予市民參觀的法定古蹟及已評級歷史建築，有 14 幢法定古蹟及 4 幢已評級歷史建築，現表列如下：

法定古蹟	已評級歷史建築
1. 厦村鄧氏宗祠	1. 錦田長春園（一級歷史建築）
2. 厦村楊侯宮	2. 錦田力榮堂（一級歷史建築）
3. 錦田二帝書院	3. 屏山馮廷書室（一級歷史建築）
4. 錦田廣瑜鄧公祠	4. 屏山清暑軒（一級歷史建築）
5. 屏山鄧氏宗祠	
6. 屏山愈喬二公祠	
7. 屏山聚星樓	
8. 屏山仁敦岡書室	
9. 橫洲二聖宮	
10. 山廈村張氏宗祠	
11. 八鄉上村植桂書室	
12. 八鄉元崙村梁氏宗祠	
13. 新田麟峯文公祠	
14. 新田大夫第（屬政府物業）	

15. 根據紀錄，元朗區內共有 2 幢由古蹟辦負責管理及開放予市民參觀，兼屬政府物業的歷史建築，分別為元朗新田大夫第及屏山鄧族文物館。建築署曾於本年 3 月派員到現場檢查這兩幢歷史建築物，並沒有發現任何異常情況。為使設施使用者及公眾放心，本署亦將安排再次派員到現場檢查，預計於本年 9 月內完成。

## 會議列席人員

16. 就元朗區議會本年 6 月 21 日的會議，下列官員將出席進一步說明上述內容，聆聽議員的意見並解答他們的提問。

屋宇署	高級結構工程師/C3	余榮根先生	2626 1298
建築署	物業事務經理/特別職務 21	劉永聰先生	2773 2202
	物業事務經理/天水圍及屯門西	甘穎賢先生	2773 2644

17. 就出席會議的詳情及其後跟進事項，請直接與上述人員聯繫。

發展局局長

(劉偉德



代行)

2016年6月20日

副本抄送（僅以電郵傳遞）：

屋宇署 (經辦人：樓宇(1)部總結構工程師/C)

內部

CEO(HC)1

SEO(POO)

PMM(D)2, EKEO