

專家指百年建築先天不足 「大館」塌牆或涉五原因

俗稱「大館」、正在進行活化工程的舊中區警署建築群中，有150年歷史的前已婚督察宿舍前晚突然有外牆倒塌，建築保育專家綜合五大可能導致塌樓原因，普遍認為百年歷史建築先天不足，風化青磚牆、淺層地基等，均令活化工程有危機，而施工過程可能出錯，建議可循設計、施工和監管三方面着手調查。負責活化工程的賽馬會已要求專家提交報告，暫未確定塌牆事故對工期的影響。

大公報記者 曾敏捷

肇事的前已婚督察宿舍是一座樓高三層、以磚及木建成的樓宇，根據屋宇署去年8月13日批出的加建改建最新修正方案，工程主要有五部分，包括樓宇結構加固、樓宇外圍加建金屬樓梯、加建無障礙電梯、地下至二樓加建洗手間、改建地下為商舖及訪客中心。屋宇署昨日表示，地盤監督和測量師最近是於一個月勘察，認為樓宇安全，倒塌原因有待調查。

發展局文物保育專員辦事處和古物古蹟辦事處回覆《大公報》查詢時稱，政府關注塌牆事件，現時首要確保建築群其餘15幢歷史建築的安全，活化工程只會在確認安全才恢復。由於前已婚督察宿舍為法定古蹟，馬會將小心處理倒塌建築物料，並盡量回收再利用。發展局稱，需要了解大部分倒塌建築物料均為新換上，如有需要，古蹟辦會向馬會提供技術支援。

馬會要求承建商提交報告

賽馬會公司事務執行總監麥建華昨午到場視察後稱，前已婚督察宿舍正進行加固工程，但事發時並無工程進行。馬會已要求專家及承建商提交安全檢測和詳細報告，現未有提交報告時間表。至於有否人為疏忽、會否影響項目完工，他稱需要調查，強調目前首要是確保安全。賽馬會隨後於傍晚發表聲明補充稱，已責成工程團隊封鎖受影響範圍，主動和有關政府部門及中西區區議會緊密合作。

身兼「大館」文物工作小組主席的港大建築文物保護課程學部主任李浩然，昨日也有到場視察。他說工程師報告過去已提及，該幢樓宇的結構、物料及建造有問題，復修工作時間特別長。他估計塌牆與青磚建造有關，青磚燒得不够硬，長年經歷風雨，加上有裂縫，最終令建築物「捱唔住」倒塌。他說該屋頂和地基早前已完成鞏固工程，但磚牆未及時做完。

多名曾親身到場查看或看過塌牆現場照片的建築及保育專家分析認為，已婚督察宿舍「先天不足」，地基淺、樓板及牆腳脆弱，均可能是導致坍塌的原因，附近建築工程造成的地基沉降，也可能影響建築物結構。

工程師學會前會長黃澤恩稱，從高空相片可見，東面牆身倒塌，但附近建築物完好，古舊建築屋頂通常比較脆弱，塌牆時可能是屋頂先倒塌，連帶磚牆一併倒下，或磚牆地腳受附近工程影響，出現下沉，引致牆身傾斜倒塌。

建築師學會前會長林雲峯亦指，舊中區警署建築群屬淺地基建築，附近的建築工程、地下水、泥土流動或震盪等，都可能影響建築物結構，但實際原因需要深入了解。

香港工程師學會現任理事及結構分部前任主席劉志健認為，今次是罕有事故，建議從設計、施工及監管三個方向調查研究。

發展局今年以來，在向中西區區議會匯報舊中區警署建築群保育工程進展時，多次特別指出，前已婚督察宿舍因為整體狀況較差，或需較長時間進行修復工程。



▲「大館」內已婚督察宿舍牆身整幅倒塌

匡智會：確保安全始營運

【大公報訊】記者張月琪、曾敏捷報道：舊中區警署建築群活化項目屬保育中環項目之一，原定今年下半年陸續開放，有獲選營辦商指，會與場地管理單位保持聯繫，確保在安全情況下投入服務。有建築師估計，復修已婚督察宿舍外牆需時一年，若要趕及年底開放活化後的建築群，當局或需考慮分批開放。

中區警署建築群16幢歷史建築物原本正按修復計劃進行工程，建築群周邊道路改善工程，各項道路工程均已完成。營運安排方面，「大館」過去數月公布部分營運者的名單，提供餐飲服務設施以及綜合式文化消閒服務。

這些營運者包括Lifestyle Investments在中央裁判司署大樓以「The Magistracy

」的經營名稱提供綜合式文化消閒服務；麵屋武藏獲委經營一間面積約130平方米的麵食店；樂茶軒茶藝館有限公司提供品茶班、茶藝工作坊、中國音樂茶敘以及其他文化節目；以及非牟利機構匡智會設立社企餐廳。

塌樓事故發生後，或令營運者進駐進程受阻，匡智會昨日回應《大公報》查詢時稱，正為設於「大館」內新開設的社企餐廳進行籌備工作，將繼續與場地管理單位保持緊密溝通，讓社企餐廳在完善及安全之情況下投入服務。

匡智會是「大館」去年12月公布的首批消閒服務營運者之一，該社企餐廳會提供新鮮農家食品，並以此為平台展示智障人士的藝術天賦，可為八名智障人士提供

就業及在職培訓機會。餐廳面積約200平方米，位於建築群域多利監獄D倉地下。設施與保留作文物展示及展覽用途的六個囚室相連，並可直達毗鄰的監獄操場。

本身是建築師的古物諮詢委員會成員林中偉認為，「大館」施工團隊現時先清理瓦礫、鞏固現有建築物，確保施工安全，而復修已婚督察宿舍坍塌外牆涉及多個工序，包括找出倒塌成因杜絕問題重現、重新向屋宇署入則申請等，估計至少需時一年，才能完成復修。他認為，若要趕及年底開放活化後的建築群，當局或需分批開放項目內的不同建築物，「要看營運安排能否配合，（已婚督察宿舍）若是重要出入口，不開會影響營運，那要考慮修訂設計」。

工程師倡安裝臨時支柱穩固

【大公報訊】發生塌牆事故的舊中區警署建築群，消防處通宵搜索後，證實無人受傷或被困，工人昨日繼續清理工作。專家指出，塌牆建築物需及時進行鞏固工程，確保現場安全。屋宇署表示，項目註冊結構工程師已建議安裝臨時支撐及支柱作為安全預防措施，工程會盡快展開。

大批消防員及坍塌搜救隊自前晚事發後，帶同生命探測器及坍塌搜索大到瓦礫堆中，搜索有沒有人被困，後改用機器進行挖掘。至昨晨八時，消防處初步完成現場搜救的工作，確

定無人被困，撤離現場，現場肇事建築物仍然封鎖，活化工程暫停，工人在場看守。

受事故影響，中環亞畢諾道介乎贊賞里至荷李活道之間一段一度需全線封閉，受影響巴士路線須改道。

屋宇署昨晚表示，倒塌建築物已封閉，以便調查。項目註冊結構工程師建議，安裝臨時支撐及支柱作為安全預防措施加以穩定。移除工程仍在進行，屋宇署人員暫未能接近倒塌部分詳細視察，署方正視察項目內的其他建築物，以確定其整體結構安全。

蕭嘉怡斥反對派炒作塌牆

【大公報訊】記者龔學鳴報道：位於中區荷李活道的舊中區警署前晚發生塌牆事故，本是不幸之事，但有反對派已迫不及待出來「抽水」，暗示事件是由民建聯中西區區議員蕭嘉怡強行終止討論加強監察中環古蹟項目所致。蕭嘉怡發表聲明否認指控，促請部分議員不要炒作。

民主黨中西區區議員許智峯昨日翻炒今年二月的會議紀錄，指在食物環境衛生及工務委員會上，他曾提出將監察中區警署古蹟群及前荷李活道警察宿舍保育及活化工程工作小組，與負責中西區市區重建計劃的工作小組合併，但有建制派就有意



▲相關部門人士視察損毀部分

專家分析塌牆原因

青磚老化

●李浩然（「大館」文物工作小組主席、香港大學建築文物保護課程學部主任）：建築物本身有潛在結構危險，涉事建築物料是青磚，青磚不能燒得那麼硬，長年經歷風雨，加上有裂縫，建築物「捱唔住」最終倒塌

淺地基及地基改變

●林雲峰（香港建築師學會前會長）：舊中區警署建築群屬淺地基建築，附近工程、地下水、泥土流動或震盪等可能令地基改變，影響建築物現有結構，造成倒塌

屋頂倒塌或地腳脆弱

●黃澤恩（香港工程師學會前會長）：建築古舊，屋頂脆弱，屋頂倒塌導致相連磚牆塌下，或磚牆地腳受附近工程影響，出現下沉，引致牆身傾斜倒塌

地板侵蝕

●蘇耀坤（結構工程師）：倒塌的古蹟是「木地板、磚牆、瓦屋頂」結構，現場三樓樓層地板塌下，可能木地板日久失修或霉爛，最終失去承托力，兩邊磚牆失去地板「依傍」致塌牆酥樓

施工出錯

●林中偉（建築師、古諮會成員）：活化工程首先會確保結構安全，做好加固，但加固工程若是設計出現問題、施工過程有人出錯或出現意料之外的事件，例如漏水影響結構但未被發現，都可能引致事故

負責工程三人缺席會議 城大：無影響調查秣天台

【大公報訊】實習記者雷樂恒報道：就早前城大胡法光運動中心綠化天台倒塌事件，城大調查委員會昨天舉行第四次會議。委員會曾邀請負責工程的威華建築董事麥鏡開等三名人士出席，但對方全部缺席，亦未向委員會提交相關資料。小組主席、城大副校長林群聲則表示，受邀人士有權決定是否出席，又稱他們缺席對調查沒有影響。

林群聲在會後指出，調查委員會昨天主要討論綠化工程對運動中心內鋼支架的影響，特別是負重及排水系統效率的影響。當被問及調查委員會並無實質權力，是否變為「無牙老虎」的時候，林群聲重申校方手上的資料充足，能夠顯示倒塌事件的起因，委員會將會盡力完成報告。邀請

相關人士出席會議，是希望他們可以提供更詳盡資料，令委員會更掌握事情的細節。

另外，香港工程師學會亦就城大塌天台事件會見傳媒。會長陳志超指出，本次事件可能與改變天台用途有關，令建築物結構無法承受原定設計的負荷。

他補充，事件成因需待詳細調查報告公開，故現階段較難再作更深入的猜測。

學會理事及結構分部前任主席劉志健指，一般的工程，只需聘請認可人士，即測量師、建築師或工程師，統籌所有建築工程工作。但若涉及到建築結構事項，根據《建築物條例》規定，則需要聘請建築結構工程師，進行結構設計及評估。

林鄭期任內完成西九融資方案

【大公報訊】西九文化區今年起將陸續有設施落成或啟用，身兼西九董事局主席的政務司司長林鄭月娥表示，西九董事局現有226億元滾存資產，足以應付興建第一及第二批設施，惟是否需興建包括大型表演場地在內的第三批設施需再研究，期望本屆政府任期內，可完成為西九提供額外財政能力的融資方案。

立法會監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會昨日開會，聽取當局匯報西九文化區財務狀況及硬件發展進度。會上，多名議員關注西九文化區是否需再向立法會申請撥款，亦有人關注高鐵工程延誤影響西九工程進度。

林鄭月娥回應指，西九管理局早年獲得政府一筆過撥出的216億元，累積投資回報達54億元，扣除開支後現已滾存至

226億元，估計足以應付西九第一及第二批的設施，以及其他零售餐飲設施的建築費用。她又說，雖然高鐵工程延誤，令原本要交給西九文化區發展設施的用地亦受延誤，但西九管理局近年已因應社會需要調整發展，而延誤交付用地屬於未落實發展的第三批設施用地，有信心高鐵工程可於2018年完工，相信對西九文化區的影響不大。

建第三批設施 需研究

對於有議員關注政府會何時決定是否繼續第三批設施，林鄭月娥回應指，無打算放棄第三批設施，希望本屆政府任期內，可完成為西九提供額外財政能力的融資方案。不過，西九文化區第三批設施是否興建包括大型表演場地，需要認真研究，



▲林鄭表示，西九董事局現有226億元滾存資產，足以應付興建第一及第二批設施
大公報記者蔡文豪攝

因為啓德體育城的設計容許作為大型表演場地，而政府亦沒有表明要拆香港體育館，西九管理局及政府需考慮香港能否同一時間支持多個大型表演場地。