

# 樓宇老化帶來安全隱患

香港正面對大量樓宇步入老年的問題，樓齡逾30年的樓宇有約27000幢，包括不同類型，分布不同地區。

香港地少人多，普遍住宅樓宇都是多層及分散業權，如業主對樓宇維修欠缺共識、管理或維修資金，日久失修的樓宇便如城市的「計時炸彈」，對住戶及公眾構成威脅。

各種建材有不同的壽命，例如一般石屎結構的理想壽命為50年，防水層則為10年。防水層失效可能會導致滲水，產生種種衛生滋擾，包括發霉、滋生細菌，更可能產生連鎖反應加快鋼筋生鏽令石屎剝

落，危害到使用者的性命及結構安全。另外，不當劏房及改建都有可能對樓宇造成不可逆轉的破壞，影響樓宇結構安全及衛生。因為肉眼看不見，結構及渠管問題難被察覺，所以亦應特別注意有裝飾覆蓋（如假天花及木板圍封等）的位置。

## 宜加強樓宇維修保養意識

樓宇如果出現問題，會影響鄰近樓宇及行人，對公眾安全構成威脅。最常見是樓宇外部物件從高空飛墮危害他人性命，這些物件包括窗戶、招牌等延伸物。香港樓宇

高，有時難以於地面單憑肉眼察覺問題，維修檢查時使用到如棚架等工作台，會影響到住戶日常生活，又或涉及業權問題等種種情況，維修工作易被耽誤。樓宇維修是業主的責任，希望大家可加強維修意識，為人為己，為移除這些隱藏的城市「計時炸彈」一起努力！

 THE HONG KONG INSTITUTE OF  
SURVEYORS  
香港測量師學會

香港測量師學會

撰稿人：香港測量師學會建築測量組  
主席張文滔測量師