



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：譚翠兒 • 美術：趙淑華

歲月無聲消逝 樓宇無聲吶喊

「叮 噹叮噹——叮噹叮噹」
隨着校園鐘聲響起，學生陸陸續續回到課室。看到一個個青春洋溢的學生，福爾摩B自言自語說：「讓我今天也好好感受青春氣息！」原來，福爾摩B今天應邀到中學作講座嘉賓，分享測量師的工作之餘，又介紹有關樓宇維修及保養的故事。負責人陳老師走到門口迎接福爾摩B，說：「歡迎，多謝你來到我們中學分享！講座大約20分鐘後開始，可以先帶你到禮堂稍作休息。」
「不要太客氣，我也很期待和學生交流。」福爾摩B回應說。他和老師一邊閒聊，一邊走到後台休息，並等待學生進入禮堂。

樓宇的生、老、病、死

「今天，很高興請到建築測量師福爾摩B，為我們分享有關樓宇維修的故事。我們掌聲歡迎福爾摩B，同時正式開始今天的講座。」陳老師介紹說。福爾摩B接着說：「各位同學大家好！」「事不宜遲，到底測量師在建築上，擔當甚麼角色呢？」陳老師問道。「可能不少同學對測量師都不太認識，其實一幢樓宇由設計、構思到建成，再到老化、耗損，最後清拆，測量師都會參與其中。簡單來說，每幢樓宇都會經歷『生、老、病、死』4個階段，和人

一樣。」福爾摩B比喻說。陳老師點點頭，接着問：「『生』的部分相信同學都不難理解，可否闡述有關『老、病、死』這三個階段？」福爾摩B看到台下的同學連連點頭，就解釋說：「生：也可補充一點點，即是樓宇完工後，獲得《屋宇署》發出的入伙紙；老：是指所有建築物料都有使用限期，視乎使用情況和時間，限期過後就容易損，例如污水渠管只有10至20年壽命；病：可以分為小病和大病，不論樓齡，樓宇都會『生病』，加上樓宇不會自我修復，每日狀況只會逐步惡化，例如新樓也會滲水，舊樓則會有石屎剝落、鋼筋外露等問題。若有不正常使用樓宇的情況，如負荷過重，樓宇就更容易生病了；死：就是指大廈要清拆或重建，樓宇雖然看似強壯，但實質壽命50歲後，其實已經年紀老邁。沒有適時維修的話，情況可能很糟糕，業主不得不考慮拆卸重建。」

樓宇醫生和身體檢查

陳老師說：「這個比喻真的十分貼切！但既然樓宇會生病，那麼一定需要看醫生了，對嗎？」福爾摩B分享：「對了，建築測量師其中一項工作就是『樓宇醫生』，專門為樓宇『睇症』，即是驗樓。然後再為樓宇作出『診斷』，判斷出樓宇的潛在

問題。到最後，當然說是要制定『治療方案』，適時為樓宇進行維修保養及改善工程，保障樓宇健康及使用安全。」陳老師接話：「但是要怎樣才知道樓宇『頭暈身熱』呢？畢竟它們不會說話。」「的確，所以維修保養十分依賴業主主動安排『身體檢查』。在樓宇出現初期病徵，如渠管淤塞、電力問題的時候，就要着手處理。不然，情況惡化後，不但影響住戶，更有機會危及公眾安全。因此，定期和主動安排專業人士檢查維修，是十分重要的。」福爾摩B語重心長地說。

「剛剛福爾摩B為我們介紹了樓宇的一生，又分享了樓宇定期檢查的重要性。讓我們轉一轉話題，了解一下如果要進行維修保養的話，會否有一些資助或者計劃可以幫助我們更易安排呢？」陳老師眼看講座時間已過了一半，就把握時間帶到下一個主題。「當然有！為了鼓勵業主主動進行大廈修葺，政府也有不同計劃幫助大眾……」

