



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

30年樓房的河東與河西

福爾摩B剛剛回到公司，就聽到同事陳太在碎碎念說：「太誇張了，一下要夾數萬元維修。真是好不肉赤……」福爾摩B心想：「原來是夾錢維修屋苑！」陳太突然轉身，問福爾摩B：「屋苑突然要維修，但費用真的要那麼貴嗎？明明大家都住得好好的。」福爾摩B看到陳太一臉苦惱，就看看可否解答她滿腦子的疑惑。「維修其實是正常的，畢竟樓宇住了一段時間，多多少少都會有些問題，只差你有否發現，或者有否受影響。」「話雖如此，但我住了差不多30年了，一直都好好的，都不知道要維修甚麼。」陳太納悶道。

樓宇有甚麼要維修？

一聽到「30年」，福爾摩B一副「師父明白了」的樣子，回答說：「30年其實是個關鍵年份，因為根據法例規定的「強制驗樓計劃」，樓齡達30年或以上的私人樓宇，必須在收到法定通知後，委任一名註冊檢驗人員，安排連串的檢驗和修葺工程。至於要維修的地方實在是有大有小，例如……」「那有那麼多要維修？」陳太插話說。「大修小補，各有需要。大修來說，有水管、電力問題，或是添加新的設施，例如升級消防花灑系統等；小補則可能是室內油漆剝落、防水層滲水問題等。



所以說，要維修起來，還是挺多要處理的。」福爾摩B接着解釋。「說的也是，也好像有聽街坊說過有滲水問題，又說沖涼水壓不足。」陳太連連點頭答道。福爾摩B補充說：「不論是外牆或天台，滲水是很常見的問題，一般來說10年就已經要修補。」「維修我尚算明白，但程序又不清楚。」陳太擔心地說。

大廈屋苑維修程序？

「維修主要分為六大步驟：一、取得業主共識並復修，如有立業主立案法團的話，就要開始統籌及處理樓宇復修的前期功夫；二、招聘專業工程顧問，畢竟住戶對建築維修的理解不一，聘請認可的工程顧問，可幫助評估和跟進維修事宜；三、進行樓宇勘察及制定標書，先了解樓宇目

前的狀況，再按勘察報告，和業主討論復修方案。」福爾摩B一口氣分享了頭三步，打算說下去之際，陳太按捺不住，要打岔一下：「前期功夫那麼多，難怪法團要提早那麼多討論。但到底何時才正式開始維修呢？」福爾摩B揚一揚眉，繼續解釋：「快了！第四步是招聘復修工程承建商，通過招標，提高透明度和業主的參與度，然後就萬眾期待展開工程的部分，過程中工程顧問亦須定期監督工程，確保工程達標。最後，即是第六步、就是最後驗收工程及完工。」「好在你解釋一下，真的不知道原來背後有那麼多步驟。」陳太說。

聽了福爾摩B解說過後，陳太終於明白多一點，也大概了解到屋苑維修的過程。福爾摩B也明白突然要維修花費一筆，確實有點讓人措手不及，所以也安慰陳太說：「30年河東樓房當然又新又靚又舒適，但30年河西樓房卻不知不覺老掉了。所以樓宇舊了一些大修小補也是在所難免的，然而維修主要是要解決住戶生活不便和改善生活環境，最重要的是確保使用安全，長遠對大家住戶都有好處，不妨多參與法團會議，多多了解。」「今晚回家再看看早前收到的文件通告，再了解一下。」陳太說罷，也回到工作崗位，開展一天的工作。RM