

## News Clipping

Client / Product: The Hong Kong Institute of Surveyors

Publication: Property Times

Date: 26 March 2017 (Saturday)

Page: Expert's Talk

**樓市講場**  
Expert's Talk  
編輯：阮詠儀

**何鉅業** 香港測量師學會資深會員  
vincen.tho.hkis@gmail.com

# 「為你的鄰居着想」

日前在屋苑的告示板看到一則大廈通告（見圖），令筆者不禁捧腹大笑。通告以「為你的鄰居着想」為題，提醒業戶注意生活的小節，避免產生滋擾鄰居的行為。在此，筆者把原文引述如下：

「服務處近日收到有業戶反映，指受周遭鄰居發出的聲音影響。為了締結一個寧靜和諧的居住環境，敬請各住戶注意以下生活小貼士：

- (一) 避免穿著木屐或質料較硬的拖鞋走動；
- (二) 在單位內小孩經常玩耍的位置鋪設安全地墊；
- (三) 於收看電視、收聽收音機、彈奏樂器及麻雀耍樂時注意音量；
- (四) 於餐桌及椅腳下加貼膠墊；及
- (五) 關門時輕輕用力或在門旁邊加貼吸音棉。

看罷上述通告也許你也會感到會心微笑——假如不是大笑的話！為甚麼屋苑管理處會有如家長般的教導業戶的生活細節及行為舉止呢？我想這應該不是管理公司的原意，估計這全是出於善意溫馨提示吧！

想想為甚麼要勞煩管理公司發出這樣的通知呢？從專業建築測量師角度看，這全是樓宇原有設計出現不妥當的後遺症。

我們當然不應作出一些滋擾鄰居的行為，但如果一些簡單及正常的生活自由空間和權利都受到約束的時候，這肯定是樓宇設計及建造出現問題所致。假如我們身在一些簡單的木建築樓房，大家或許都能明白上文所提到的生活小節也許可能會引致鄰居的滋擾。但如果在香港備

有堅固樓板的混凝土高層建築物內也會產生這樣問題，相信很多市民也沒意思得到吧！

### 結構樓板單薄 隔音差造成滋擾

香港的高層住宅不論是早年抑或是近年的設計，大都是以鋼筋混凝土建造。一般以承重牆及柱連接橫樑再支撐鋼筋混凝土樓板。近年結構樓板的設計厚度很多都表述有150至175毫米不等。這個厚度其實都已相若一些早期工廠大廈及商場樓板的厚度，應當相當堅固。可是，早期一點的設計因為節約成本的考慮，很多樓板只有100毫米厚。而這相對單薄的樓板，整體重量明顯較輕以致抵抗衝擊及防止噪音傳播的能力相對減低。

一般來說，較高密度及重量的物質或建築構件，是可以有較高及較有效防止震動及聲波傳播的能力。就像分別敲打一度木板及一度實心外牆的效果一樣。木板因材料密度低及重量輕，所以明顯在衝擊下會產生較大的震動及聲響；石屎牆因為密度高及重量大，相對可以大幅減低震動及聲波能量的傳送，所以隔壁也不容易感到滋擾。

以往只有100毫米厚的樓板在結構安全角度看是完全符合建築物條例的要求。但從防止傳聲及傳播震動角度來說是欠理想。所以很多有接近20年樓齡以上的舊式住宅樓宇不少都有噪音滋擾的問題。很多讀者可能也有在凌晨時份聽到樓上單位住戶回

家的步伐聲，有時也會感到樓上有東西掉落地上的聲音。這現象可能源於建築設計標準對處理樓宇內噪音傳送方面並沒有明確的設計準則，說得白了，就是並沒有針對可用性與舒適性（serviceability and comfortability）的具體考慮。所幸，近年的樓宇設計因為一些技術要求上的調整，引導了一些較厚的結構樓板出現，所以購買了或租住了一些新落成樓盤的讀者應該較少受到這方面的困擾。

### 避免噪音保私隱 樓宇設計需留意

其實單薄樓板會造成問題，多年前落成的樓宇單位大門並不十分隔音。在公眾走廊電梯大堂中往往可聽到其他單位內的電視聲響或屋內傳來的說笑聲。私隱問題在某些住宅單位近來亦經常出現。近年單位內睡房的分隔牆也會採用較輕身的石膏磚或比傳統「紅磚」密度較低的磚材來建造間隔牆，因而容易傳導聲音。有些設計在兩個房間的相鄰窗台上亦只用上玻璃作為分隔兩者之用，這亦大大減低隔音效果。房門的材料及建造方法往往都不大理想。例如材料單薄，只用上空心門及門框木材不夠結實，或者門框與門扇間罅隙太闊，這些都經常是聲音外傳的原因。

其實樓宇設計當中應該把避免噪音滋擾列作一個重要設計考量因素，同時對如何保障私隱也應該加倍留意。看來我們的建築設計應該要加多關注在使用上出現的矛盾與衝突。同時，大家買樓時，尤其是選擇二手樓盤過程中，也應在實地視察樓盤時多留意一下單位對阻隔噪音及保障私隱方面的表現如何。



有關：為你的鄰居着想  
服務處近日收到有業戶反映，指受周遭鄰居發出的聲音影響。為了一個寧靜和諧的居住環境，敬請各住戶注意以下生活小貼士：  
(一) 避免穿著木屐或質料較硬的拖鞋走動；  
(二) 在單位內小孩經常玩耍的位置鋪設安全地墊；  
(三) 於收看電視、收聽收音機、彈奏樂器及麻雀耍樂時注意音量；  
(四) 於餐桌及椅腳下加貼膠墊；及  
(五) 關門時輕輕用力或在門旁邊加貼吸音棉。

2017年03月25日 星期六

## 置業家居

### 「為你的鄰居着想」

日前在屋苑的告示板看到一則大廈通告（見圖），令筆者不禁捧腹大笑。通告以「為你的鄰居着想」為題，提醒業戶注意生活的小節，避免產生滋擾鄰居的行為。在此，筆者把原文引述如下：

「服務處近日收到有業戶反映，指受周遭鄰居發出的聲音影響。為了締結一個寧靜和諧的居住環境，敬請各住戶注意以下生活小貼士：

- （一）避免穿着木屐或質料較硬的拖鞋走動；
- （二）在單位內小孩經常玩耍的位置鋪設安全地墊；
- （三）於收看電視、收聽收音機、彈奏樂器及麻雀耍樂時注意音量；
- （四）於餐桌及椅腳下加貼膠墊；及
- （五）關門時輕輕用力或在門旁邊加貼吸音棉。

看罷上述通告也許你也會感到會心微笑-假如不是大笑的話！為甚麼屋苑管理處會有如家長般的教導業戶的生活細節及行為舉止呢？我想這應該不是管理公司的原意，估計這全是出於善意溫馨提示吧！

想想為甚麼要勞煩管理公司發出這樣的通知呢？從專業建築測量師角度看，這全是樓宇原有設計出現不妥善的後遺症。

我們當然不應作出一些滋擾鄰居的行為，但如果一些簡單及正常的生活自由空間和權利都受到約束的時候，這肯定是樓宇設計及建造出現問題所致。假如我們身在一些簡單的木建築樓房，大家或許都能明白上文所提到的生活小節也許可能會引致鄰居的滋擾。但如果在香港備有堅固樓板的混凝土高層建築物內也會產生這樣問題，相信很多市民也沒意想得到吧！

### 結構樓板單薄 隔音差造成滋擾

香港的高層住宅不論是早年抑或是近年的設計，大都是以鋼筋混凝土建造。一般以承重牆及柱連接橫樑再支撐鋼筋混凝土樓板。近年結構樓板的設計厚度很多都表述有 150 至 175 毫米不等。這個厚度其實都已相若一些早期工廠大廈及商場樓板的厚度，應當相當堅固。可是，早期一點的設計因為節約成本的考慮，很多樓板只有 100 毫米厚。而這相對單薄的樓板，整體重量明顯較輕以致抵抗衝擊及防止噪音傳播的能力相對減低。

一般來說，較高密度及重量的物質或建築構件，是可以有較高及較有效防止震動及聲波傳播的能力。就像分別敲打一度木板及一度實心外牆的效果一樣。木板因材料密度低及重量輕，所以明顯在衝擊下會產生較大的震動及聲響；石屎牆因為密度高及重量大，相對可以大幅減低震動及聲波能量的傳送，所以隔壁也不容易感到滋擾。

以往只有 100 毫米厚的樓板在結構安全角度看是完全符合建築物條例的要求。但從防止傳聲及傳播震動角度來說是欠理想。所以很多有接近 20 年樓齡以上的舊式住宅樓宇不少都有噪音滋擾的問題。很多讀者可能也有在凌晨時份聽到樓上單位住戶回家的步伐聲，有時也會感到樓上有東西掉落地上的聲音。這現象可能源於建築設計標準對處理樓宇內噪音傳送方面並沒有明確的設計準則，說得白了，就是並沒有針對可用性及舒適性 (serviceability and comfortability) 的具體考慮。可幸，近年的樓宇設計因為一些技術要求上的調整，引導了一些較厚的結構樓板出現，所以購買了或租住了一些新落成樓盤的讀者應該較少受到這方面的困擾。

### 避免噪音保私隱 樓宇設計需留意

其實不單薄樓板會造成問題，多年前落成的樓宇單位大門並不十分隔音。在公眾走廊電梯大堂中往往可聽到其他單位內的電視聲響或屋內傳來的說笑聲。私隱問題在某些住宅單位近來亦經常出現。近年單位內睡房的分隔牆也會採用較輕身的石膏磚或比傳統「紅磚」密度較低的磚材來建造間隔牆，因而容易傳導聲音。有些設計在兩個房間的相鄰窗台上亦只用上玻璃作為分隔兩者之用，這亦大大減低隔音效果。房門的材料及建造方法往往都不太理想。例如材料單薄，只用上空心門及門框木材不夠結實，或者門框與門扇間罅隙太闊，這些都經常是聲音外傳的原因。

其實樓宇設計當中應該把避免噪音滋擾列作一個重要設計考量因素，同時對如何保障私隱也應該加倍留意。看來我們的建築設計應該要加多關注在使用上出現的矛盾與衝突。同時，大家買樓時，尤其是選擇二手樓盤過程中，也應在實地視察樓盤時多留意一下單位對阻隔噪音及保障私隱方面的表現如何。

vincentho.hkis@gmail.com

撰文:何鉅業 香港測量師學會資深會員

欄名:樓市講場