

## 重建唯一出路？活化是否可行？

香港經歷過去四、五十年的高速發展，城市老化現象已逐漸顯現。

有報道指預期2040年將有1/3的住宅樓宇會超過50年樓齡。現時逾30年樓齡的樓宇亦已達兩萬多幢，佔整體數量超過50%。

樓宇失修引發的安全事故在近年常有發生。輕則如外牆石屎及批蕩剝落，嚴重者則有露台塌下、簷蓬倒塌等等問題。接近50年樓齡的樓宇老化失修，除了因當年建造質量參差，亦與長期欠缺恰當保養維修分不開。樓宇患上頑疾後，就算進行維修也難以根治問題。

早於1950至60年代或以前建造的舊式唐樓因設計較落後，規模及業權數量較少，早在80、90年代已急速地被發展商收購作重建之用。可是，經過20多年的大量重建，有明顯重建價值的舊樓已近乎絕迹。近十多年建築成本幾近翻倍以及樓價飆升推高業主出售物業時的索價，私人發展商進行收購重建因此愈見困難。而市建局的重建項目，也因收購及重建成本高漲，在財務上可行性大減。

### 改善設施增加效益

但不少規模較大及密度較高的舊樓也步入高速老化期，產生樓宇安全及維修問題。在重建無門下，便要想辦法提升現有樓宇價值以吸引業主投入金錢做好維修保養。要提升「價值」，「活化」樓宇的用途，改善設計及設施也就是唯一的選擇。雖然活化後的樓宇再過幾十年最終都會因自然老化而需拆卸重建，但已可令原有樓宇的使用效益增加超過一半之多，亦避免因大量舊樓清拆在短期引發的搬遷問題。活化舊樓縱有其價值，但還需要政府政策配合才可成功推動。

撰文者：[香港測量師學會](#)前會長及建築政策小組主席 [何鉅業](#) 測量師太平紳士

# 重建唯一出路？★ 活化是否可行？

**高深可測** 香港經歷過去四、五十年的高速發展，城市老化現象已逐漸顯現。

有報道指預期2040年將有1/3的住宅樓宇會超過50年樓齡。現時逾30年樓齡的樓宇亦已達兩萬多幢，佔整體數量超過50%。

樓宇失修引發的安全事故在近年常有發生。輕則如外牆石屎及批蕩剝落，嚴重者則有露台塌下、簷蓬倒塌等等問題。接近50年樓齡的樓宇老化失修，除了因當年建造質量參差，亦與長期欠缺恰當保養維修分不開。樓宇患上頑疾後，就算進行維修也難以根治問題。

早於1950至60年代或以前建造的舊式唐樓因設計較落後，規模及業權數量較少，早在80、90年代已急速地被發展商收購作重建之用。可是，經過20多年的大量重建，有明顯重建價值的舊樓已近乎絕迹。近十多年建築成本幾近翻倍以及樓價飆升推高業主出售物業時的索價，私人發展商進行收購重建因此愈見困難。而市建局的重建項目，也因收購及重建成本高漲，在財務上可行性大減。

## 改善設施增加效益

但不少規模較大及密度較高的舊樓也步入高速老化期，產生樓宇安全及維修問題。在重建無門下，便要想辦法提升現有樓宇價值以吸引業主投入金錢做好維修保養。要提升「價值」，「活化」樓宇的用途，改善設計及設施也就是唯一的選擇。雖然活化後的樓宇再過幾十年最終都會因自然老化而需拆卸重建，但已可令原有樓宇的使用效益增加超過一半之多，亦避免因大量舊樓清拆在短期引發的搬遷問題。活化舊樓縱有其價值，但還需要政府政策配合才可成功推動。

撰文者：香港測量師學會前會長及建築政策小組主席何鉅業測量師太平紳士



THE HONG KONG INSTITUTE OF  
SURVEYORS

香港測量師學會