

樓宇保養帶出的價值

在香港擁有物業是大部分港人的心願及目標，樓宇價格亦因此大幅飛升，物業已經成為大多數港人之重要資產，所以如何令物業保持升值能力是非常重要的。



龔瑞麟測量師
香港測量師學會
建築測量組主席

適時及適當的樓宇保養，是令樓宇保持升值能力的關鍵。工業、商業、住宅用途以至其他特別用途樓宇的保養維修均可分為兩大類別，分別是日常維修 (Responsive Maintenance) 及預防性維修 (Preventive Maintenance)。顧名思義，日常維修是指跟據實際被發現或已發生之失修或損壞情況而作出相應之維修，屬被動性之維修保養策略。但一些簡單的小問題如未有及時被發現及跟進處理，日後很有可能發展成大問題而引致昂貴的保養工作。

而預防性維修，猶如身體的保健一樣，需要定時進行，一般是因應樓宇每個組件之設計壽命而作出定期更換，從而避免因突然發生之損毀，或相應之維修而影響樓宇之正常運作。定期進行的檢視範圍由外至內，包括樓宇外牆、窗戶、排水渠、食水供應渠、電梯、公眾地方照明等。

樓宇保養支出是無可避免的。聰明的業主會選擇預防性維修方案，藉此改善樓宇質素及提升樓宇之能源效益，從而令樓宇升值及減少日常運作支出。建築專業人士，如專業建築測量師可為樓宇度身制定一個周全的保養維修計劃，當中包括預防性維修工作方案，令樓宇潛在的問題和缺陷及早被發現，從而作出適當及正確之維修保養。一套全面的維修保養計劃能延長樓宇的壽命，減少因問題擴大後而引起不必要的損失、不便及日後昂貴的補救工作。

從法例層面去看，《建築物條例》列出樓宇業主相關之法律責任如修葺令、勘測令或封閉令等等。隨著法定的強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的實施，樓宇保養亦已經成為業主的責任。若業主置之不理，因樓宇失修而導致他人損失，當中的索償動輒數十萬元，可以說是無妄之災，亦可見預防性維修的重要性。■

