

News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors
Publication : Hong Kong Economic Times
Date : 3 May 2016 (Tuesday)
Page : D5

Property **樓市論壇**

讀者來稿

樓宇維修保養 環保增效益

「地球先生病倒了」，曾幾何時會是給小朋友灌輸保護環境意識的宣傳口號。作為本土中生代，或是年輕新一輩，對於保護環境這課題，絕對不會陌生。建造業的運作對於推行環保有着重要性的影響，大家會談及選材用料，特別是虛耗天然資源如木材樹林等，但建造營運，特別是大型地盤的施工對環境的污染更是必然討論的範疇。談及「環保建築」，很自然亦會聯想到新樓房建設。這麼談來，環保與維修保養似乎扯不上關係。

其實樓宇維修保養本質上便是一種環保的體現。本港樓宇基本上均為鋼筋混凝土結構，而此等結構可以擁有非常長的生命周期，問題在於有否做好樓宇維修保養。若欠缺適當的維修保養，以致樓宇殘破失修，或基因對樓宇作破壞性的使用，如對結構作胡亂的改動或隨意加設搭建物，這往往會對樓宇造成傷害，衍生出如滲水、混凝土鋼筋銹蝕等不良問題，加速樓宇老化，令樓宇不能做到其原先設計表現，而業主更要提前集資作維修保養的安排，造成浪費極不「環保」。

政府設法規 節能勿忽視

至於節能方面這環保議題，政府早於1995年已頒布《建築物（能源效率）規例》這較系統性的要求，而首個有關能源標準的守則亦於同年頒布，機電工程署於1998年推出五冊與能源相關的良好作業守則，涵蓋空調、照明、電力以及升降機和自動梯系統的裝置。政府就這些與能源有關的守則不時進行檢討，其後結合成為一套《屋宇裝備裝置能源效益實務守則》，而於2012年演變成《建築物能源效益守則》。這一系列的法規和守則推出之後，政府對於新落成的樓宇便有一定的規管。

現存私人樓宇方面，建築物能源效益條例列明現有建築的業主或佔用人只要在進行「主要裝修工程」時，必須確保建築物的相關裝置符合守則內的設計標準，但小修小補就不需根據有關規定。雖然，法例要求是重要規範，但隨着科技的進步，節能裝置可以變得較為簡易和經濟，節能照明系統便是其中例子。有研究指出，建築物佔本地約90%的用電量。減少用電量不但可減輕對環境的影響，對業主而言，更可帶出很好的經濟效益。以本港現存四萬多幢私人樓宇計算，在樓宇維修中多推動環保意識，確實貢獻良多，切勿看輕這一板塊對環保的影響。

（文章經編輯刪節）

■香港測量師學會建築測量組副主席李偉峰測量師