



# 香港房屋經理學會 The Hong Kong Institute of Housing

1988年創會 Established in 1988

1997年按香港法例第507章成立 Incorporated in 1997 under Cap. 507, Law of Hong Kong

2020年物業管理業監管局認可專業團體 PMSA Recognised Professional Body in 2020

## News Clipping

Publication : dimsumdaily.hk  
**Saving Hong Kong's architectural legacy before time runs out**  
Date : 12 August 2025  
Link : <https://www.dimsumdaily.hk/saving-hong-kongs-architectural-legacy-before-time-runs-out/>



Copyright of the article(s) in this news clipping is owned by the relevant publisher(s). Reproduction and distribution of such article(s) without prior authorization is not allowed.

本新聞剪報文章之版權屬有關出版商所有。除獲授權外，不得複製及分發本文章。



香港房屋經理學會

The Hong Kong Institute of Housing

1988年創會 Established in 1988

1997年按香港法例第507章成立 Incorporated in 1997 under Cap. 507, Law of Hong Kong

2020年物業管理業監管局認可專業團體 PMSA Recognised Professional Body in 2020

2025年8月12日 – (香港) 最近發生的令人深感不安的碎片墜落事件——從公共房屋走廊搖搖欲墜的馬賽克瓷磚到大塊混凝土墜落到繁忙街道上——並非孤立的不幸。這不僅僅是關於財產維護;它關乎保護人類生命,保護我們共同的遺產,並維護城市與其公民之間關於家庭和街道安全和尊嚴的基本契約。搖搖欲墜的外牆和剝落的混凝土傳達了明確的資訊:香港必須以前所未有的活力和足智多謀,優先修復和活化其老化的建築群,以免發生本可預防的悲劇。

想想裝飾我們許多戰後公共住宅區的令人難以忘懷的美麗但脆弱的馬賽克瓷磚。這些馬賽克瓷磚外牆是1950年代以來經濟且適應性強的解決方案,曾經是務實進步的象徵,為數千人提供了經濟適用房。今天,它們代表著一種隱藏的危險。正如立法會議員在橫頭磡等屋邨居民的令人痛心的報告後正確地強調的那樣,這些瓷磚在幾十年內很容易脫落。這種現象不僅限於外牆;內部電梯大廳、公共走廊和樓梯間越來越出現明顯惡化的跡象。雖然在報告危險時會製作反應性補丁,但這種零碎的方法從根本上來說是不夠的。這些材料的分解不是美學問題;它將日常公共空間轉變為潛在的危險區域。呼籲在全港範圍內積極普查樓齡超過30年的公共屋邨的瓦片剝離,識別高風險地區進行優先維修,並評估底層黏合劑的完整性,並非官僚干預。等到瓷磚掉落並傷害居民後再採取行動是我們根本無法承受的遠見卓識的失敗。

挑戰的規模遠遠超出了公共住房的範圍。發展局局長甯漢豪最近公佈了令人震驚的統計數位:香港約有29,000幢私人樓宇的樓齡超過30年,其中超過10,000幢超過50年。這不僅僅是一個很大的數位;它代表了我們建築環境的人口懸崖。建築物和人一樣,都有壽命。香港獨特的高濕度、酷暑、暴雨和強颱風的組合,為混凝土結構創造了異常惡劣的環境。腐蝕會侵蝕管道和鋼筋,表面開裂,混凝土剝落(表層脫落)和外牆剝落。工程師警告說,如果不採取果斷干預,到2030年,面臨重大風險的建築物數量可能會從目前的約5,000座增加到驚人的20,000座。香港工商專業聯盟(BPA)預計,到2050年,香港一半以上的建築物將超過50年,每年將有500座建築物超過這一關鍵門檻。其影響是深遠的:結構完整性受損,火災風險增加,磚石倒塌的持續、令人不安的威脅將充滿活力的城市街景轉變為危險區域。2023年8月,旺角新興大廈的混凝土墜落,砸穿一輛路過的巴士車頂,這是潛伏在頭頂的潛在危險的一個令人毛骨悚然的生動例子。福祿那天笑了,沒有受傷,但靠運氣並不是可持續的城市安全政策。





香港房屋經理學會

The Hong Kong Institute of Housing

1988年創會 Established in 1988

1997年按香港法例第507章成立 Incorporated in 1997 under Cap. 507, Law of Hong Kong

2020年物業管理業監管局認可專業團體 PMSA Recognised Professional Body in 2020

強制驗樓計劃（強制驗樓計劃）於2012年推出，此前馬頭圍一幢1950年代建築物倒塌，造成四人死亡，是向前邁出的關鍵一步。它授權屋宇署每年選擇約 600 座舊建築進行強制檢查和維修。然而，該計劃的影響力被老化庫存的絕對數量所超越。迄今為止，只有 7,800 座建築物（約佔目標 30 年以上建築物的 39%）收到了檢查通知。令人擔憂的是，這些送達的通知中有近一半尚未完成所需的維修。執法仍然是一個持續存在的挑戰，許多業主忽視了法定期限。原因很複雜：財務限制、技術無知、冷漠或協調多個業主的艱巨後勤障礙。屋宇署署長何俊雄正確地指出了許多業主所面臨的知識和資源缺口。雖然政府有資助（已撥款超過190億港元用於各種改善計劃，包括消防安全和升降機升級），但要有效使用和善用這些資金，往往需要個人業主或小型業主立案法團所缺乏的專業知識。對於大約 3,000 座「三無」建築物——沒有業主立案法團、居民組織或物業管理公司的建築物，情況最為嚴重。這些建築物通常以缺席的房東、移民業主或無力支付捐款的居民為特徵，年久失修。像九龍城的林博智美這樣的區議員親眼目睹了這些困難：「在許多情況下，業主只能籌集大約 70% 的維修費，因此願意承擔這些建築工程的承包商越來越少。政府協助設立法團的努力，以及對風險最高的「三無」地塊進行緊急維修，固然值得稱讚，但數量之多和複雜性，需要更多創新和系統的解決方案。

這是香港必須堅定和樂觀地展望未來的地方。解決老化建築危機不僅僅是一項義務，更是一項義務。這是一個展示該市著名的創新能力、高效治理和社區復原力的機會。有幾條有前途的路徑值得緊急探索和加速。首先，監管遠見必須不斷發展。發展部長林恩暗示要求對所有達到臨界年齡的建築物進行主動檢查，這是積極的一步。向紐約（要求每五年對六層以上的建築進行一次外牆檢查）和新加坡（對所有建築物進行定期結構檢查）等全球領導者學習，提供了行之有效的模型。其次，賦予社區權力和簡化流程至關重要。市區重建局（市建局）為九龍「三無」樓宇推出「聯物業管理」先導計劃，讓多個小樓以相宜的價格共用專業管理服務，為提供基本安全監督提供了可擴展的模式。香港房屋學會副會長黃寶駿恰如其分地指出，這有助於提高居民對管理責任的認識。第三，融資機制需要創造力。BPA建議設立重建專項基金，以減輕市建局進行大規模重建的借款負擔，這是有道理的。集中維修基金的概念，類似於強制性公積金，或探索中國大陸擬議的“住房養老金”或日本的強制性每月建築維修繳款（每戶約660港元）等模式，可以為未來的維修提供可持續的、有圍欄的資源，防止當前危機來襲時的資金爭奪。降低未維修高風險建築物強制售賣門檻的立法措施，加上創新的規劃工具，如可轉讓發展權，以鼓勵私營部門參與市區更新，也是工具包的重要組成部分。



香港房屋經理學會

**The Hong Kong Institute of Housing**

1988年創會 Established in 1988

1997年按香港法例第507章成立 Incorporated in 1997 under Cap. 507, Law of Hong Kong

2020年物業管理業監管局認可專業團體 PMSA Recognised Professional Body in 2020

此外，技術必須發揮核心作用。屋宇署使用無人機和機械人技術勘察高風險構築物及製作三維模型，是朝著正確方向邁出的一步。擴大規模，有可能集成人工智慧驅動的預測分析，以在結構應力或材料故障成為可見危險之前識別它們的早期跡象，可能會徹底改變預防性維護。正如新界社團聯會的Ryan Chuk Hing-toi等社區領袖所建議的，建立一個由信譽良好的復康顧問和承包商組成的全面、透明的資料庫，將使法團和業主能夠獲得可靠的資訊，消除不信任和潛在的剝削。打擊法團選舉和承包商選擇中的舞弊行為需要加強政府監督，併為居民在複雜的建築管理條例中提供可獲得的法律支援。

我們擁有必要的工程專業知識、財務能力和制度框架。現在需要的是堅定不移的政治意願、精簡的官僚程式以及將長期安全置於短期不便或成本之上的集體公民意識。