

居住環境老化的問題

人有生、老、病、死的生命周期，同樣地樓宇和社區環境也會隨着時間而變得殘舊老化，又或者設施過時，追不上社會發展和居民生活需要的變化。有些舊樓甚至衛生環境惡劣、樓宇長期欠缺保養、內部殘破不堪，外牆也有剝落的危險，不但嚴重影響居民的生活質素，也危害行人的安全。為保障公眾安全和提升居民的生活質素，持續地改善居住環境，是都市發展過程中不可或缺的重要一環。

一 居住環境老化的現象

1. 住宅單位

新居入伙時，室內的裝修、間隔和設施，一般都能配合住戶當時的需要，但日子久了，便可能出現以下情況：

日久失修

如果單位沒有進行定期檢查和維修保養，日積月累下，會令問題不斷增加和惡化，例如外牆滲水、天花石屎剝落、窗戶脫落、電線老化、水管淤塞等。如問題持續下去，更可能引致意外發生。

住宅設備未能配合住戶需要的變化

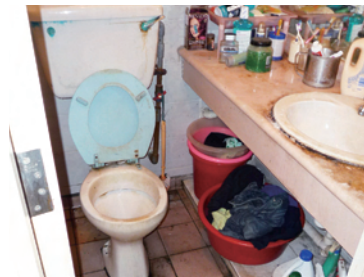
在單位居住了數十年的住戶，有可能年事漸高，身體狀況大不如前，因而對住宅設施有不同的需求，好像在洗手間等地方宜加裝扶手和防滑地磚等，以防長者摔倒，很多長者家居意外就是因為設施未能配合其需要而產生的。



請學生翻查新聞資料，報告近年因單位失修而導致的意外個案，如石屎或窗框脫落，擊傷途人等。



天花石屎嚴重剝落至鋼筋外露



狹窄的洗手間不適合行動不便的住戶

2. 大廈環境

即使自己的住所有定期的維修保養和合適的設備，也不保證可以享有理想的居住環境，要是大廈的公眾地方欠缺妥善管理和維修，亦一樣會損害大廈居民的生活質素。以下是一些舊樓常見的問題：

樓宇破舊

樓宇每日承受着自然界的日曬雨淋，以及內裡人為活動的因素影響，難免會造成一定程度的破壞，久而久之，樓宇的破損和老化會陸續浮現，例如排污渠管淤塞、消防裝置老化、天台滲水、外牆剝落、簷篷結構出現破損等。這些情況對住客甚至途人，都會構成危險。



樓宇外牆石屎剝落

僭建或非法改動單位結構

為增加居住面積，以往不少舊樓業主肆意單位加裝僭建物，例如：擴大露台和搭建天台屋等。此外，為了方便將單位分租，有些業主違例將單位「割房」，即把原來的一個單位，分割成多個獨立的小單位，破壞了樓宇結構，危害住客的安全。

活動

可請學生搜集有關僭建物的新聞資料，嘗試解釋甚麼是僭建物及舉出與僭建有關的意外事故。

大廈設備不能配合住戶需要的變化

有些舊樓沒有升降機，當住戶年紀漸長，可能因行動不便而在出入大廈時有困難。此外，部份舊樓的設施已落後或過時，未能符合現時消防和樓宇安全條例的要求。

欠缺業主立案法團和物業管理公司

很多數十年歷史的舊樓都沒有成立業主立案法團，以致欠缺在法律上具備「法人」地位的團體，為樓宇的管理和維修保養事宜作出「合法」的決策；業主亦沒有聘請專業物業管理公司去監督和處理大廈公共地方的維修保養。在無專人負責管理的情況下，這類舊樓的普遍情況是樓宇殘破、公眾地方衛生環境欠佳，設施過時，並任由樓宇失修情況惡化。長遠而言，有機會導致樓宇安全出現問題。



沒有升降機的舊樓



教學光碟內的
「舊樓維修」
【約 5 分鐘】

3. 社區環境

除了住所和樓宇之外，發展了數十年的社區，也有機會變成設施落後、衛生環境欠佳的舊區，不但損害居民的居住質素，亦會窒礙地區的經濟發展。以下是社區環境老化所出現的一些情況：

社區設施追不上居民需要

很多舊區的社區建設都不符合現時的規劃標準，例如缺乏綠化、休憩和康樂設施等。

衛生問題

很多舊區的樓宇，地下都是店舖、食肆甚至街市，如果管理不善，容易在公眾地方，尤其是後巷等位置堆積垃圾，滋生蚊蟲和細菌，妨害公眾健康。



衛生環境惡劣的後巷

削弱社區經濟活力

社區環境欠佳，令較有經濟能力的人選擇遷離該區，留下來的居民一般都較為年長，或經濟能力較差，也鮮有區外遊人到來購物，令商舖難以經營，甚至被迫搬遷或結業，使社區更形蕭條。

活動

老師可建議學生先走訪舊區（或從網上搜尋），網羅社區設施落後或環境欠佳的圖片。



舊樓密集的社區