

二 探討居住環境老化的改善方法

1. 討論解決方法

要持續改善市民的居住環境，必須有效地處理樓宇及社區環境老化等問題，老師可請學生討論並建議解決方法。以下是一些參考做法：

住宅單位

- 定期進行維修檢查，保持單位狀況良好。
- 為有特殊需要的家庭成員（例如：長者、兒童、殘障人士等）加裝適合的設施。
- 不可加裝僭建物，以免影響樓宇結構安全。
- 如住宅太殘舊、影響生命安全，而且衛生環境惡劣，無法透過維修去達致合適的居住環境，可考慮另覓居所。



僭建天台

大廈

- 成立業主立案法團，以便在法律上享有法人身份，為大廈的維修管理事宜作出適當安排。
（可參考本冊第 22 頁的補充資料一）
- 定期維修檢查，保持樓宇狀況良好。
- 政府加強檢控和清拆僭建物。
- 加強住戶教育，認識破壞樓宇結構的嚴重性，並鼓勵住戶積極支持樓宇維修管理工作。
- 增加適合長者或殘障人士的無障礙設施，如扶手、升降機等。
- 如樓宇太殘舊，無法透過維修去達致合適的居住環境，甚至結構安全出現問題，可考慮把舊樓清拆重建。



大廈進行維修前



大廈進行維修後

社區環境

- 進行美化及改善環境工程，例如改善社區設施，增加綠化和休憩地方。
- 加強巡查公眾地方，注意環境衛生，防止僭建和違法堆放雜物，阻塞走火通道。
- 把舊區清拆重建。

1
香港工程師學會委託、思網絡有限公司製作：
「睇樓——工程師的角度」
（第一集及第二集）
【每集約 8 分鐘】

2. 總結學生的討論

老師可提出以下幾個問題，讓學生思考改善居住環境所涉及的難題

- ✱ 居於殘破舊樓的住戶，很多都是年老和經濟能力薄弱的一群，他們能否負擔維修住宅單位和樓宇的費用？
- ✱ 設身處地，假如你是住戶，願意去承擔維修保養的責任，但你知道如何著手去做嗎？如果你不知道，你猜那些舊樓住戶會否跟你一樣，也不知道從何入手？是否需要政府或志願機構為他們提供協助？
- ✱ 如果舊樓結構良好，是否應盡量以維修保養的方式去延長樓宇的壽命，避免因拆卸重建而引起居民搬遷的不便？尤其是年長的居民，如要搬遷，他們可能難以適應新環境。
- ✱ 樓宇太舊、太殘破，每年的維修費用會非常高昂，而且有些舊樓受先天條件限制（例如：沒有升降機），無法加裝住戶所需的設施，把它拆卸重建，會否更符合經濟效益？
- ✱ 將居民搬遷安置，或會有助改善他們的居住環境，而且重建後會有更好的社區設施、和設備更佳的樓宇，可以有效提升居民生活質素。到底重建與否，該如何取捨？
- ✱ 針對不同的樓宇性質、情況，以及居民的年齡、背景和經濟條件，是否應採取不同的途徑，去協助改善他們的居住環境呢？

