

## 舊樓裝修

## 趁機維修結構

驗樓時經常會跟業主談及裝修上的問題，當問到業主裝修的目的時，卻很少人會完整地答出，甚至有人不知為何裝修。2002年筆者在職業訓練局教導裝修管理時，問及在職已久的學員，都無法完全答出。

一般而言家居裝修的目的如下：

1. 美化環境：透過設計、翻新、粉飾，令室內煥然一新，出色的設計更可凸顯業主的品味及個性。
2. 維修屋宇：適當的維修可以增加單位的耐用性。
3. 空間處理：香港寸金尺土，空間處理是最多人重視的問題，透過空間的規劃，從而得到空間上充份運用的效果。
4. 引進環保：善用天然採光、物料的反光及空間規劃等，以增加通

風及減少燈光，有效地節約能源。

5. 合乎法例：單位有舊建或改裝，重新裝修才可令單位還原為合法單位。
6. 單位增值：投資者將殘舊單位翻新，以較高價賣出，獲更高利潤。
7. 風水玄學：單位在風水師指導下作的粉飾顏色、空間規劃、陳設坐向及風水擺設等，可以使業主及家人得到催吉避凶的作用。

## 廁所天花 最快老化

每一業主的裝修目的都不同，最多人忽略的是結構維修樓宇，很多設計師或裝修師父都不願處理結構，本人建議業主在舊樓裝修之前自行檢查結構，如果發現問題，可

在裝修工程進行時一併處理。

根據本人的經驗，廁所天花是住宅結構老化最快的地方，建議業主最少也要眼望一下這裏的結構。



作者簡介：



詹濟南

工程師

有問題的石屎表面會有下列情況：

1. 石屎剝落：這是較嚴重的結構問題，石屎已剝落，鋼筋外露。
  2. 表面拱起：表示批盪或內層石屎有鬆離，有隨時下墮危險。
  3. 表面裂紋：圓形裂紋或平衡裂紋：表示內層可能內層石屎鬆離、Y形龜裂可能是批盪鬆離。
  4. 平衡的鏽漬：表示內層鋼筋有生鏽情況，可能很快會出現剝落石屎。
  5. 空鼓情況：用硬物輕輕敲打表面，有空鼓反應，表示石屎或批盪有鬆離情況。
- 遇到上述情況，就要請人觀察，並作出適當的維修。①
- ▲浴室天花是住宅結構最快老化的地方，很多時用肉眼已可發現問題，如果發現鋼筋外露，問題已十分嚴重，宜在裝修時一併處理。