

# 急救剖房僭建 樓宇醫生炙手可熱

## 年驗7千樓宇 公私企爭奪人才

人生病可以自行求醫，但樓宇生病則要專家到場「診症」，熟悉建築物條例和結構的建築測量師正是這方面的「大國手」！

自政府推行強制驗樓與驗窗計劃後，行內人手需求激增，香港測量師學會建築測量組主席何鉅業指，業界每年平均可吸納逾百名新人，以建築測量師佔多。

■本報記者 黃嘉敏

廚房、僭建，都是樓宇潛藏「病患」，何鉅業稱，強制驗樓與驗窗計劃就是替舊樓做身體檢查。若根據法例要求，凡30年樓齡或以上樓宇必須「驗身」，那麼儼如「樓宇醫生」的建築測量師，需求必然有增無減。「政府每年選出2,000幢樓作檢測，又選出5,800幢10年樓齡以上的樓宇參與驗窗，以每家需要1至2名測量師而言，人手需求極之龐大。」



僭建應如何拆卸，視察單位間隔是否合乎安全法規，都是建築測量師的專業範疇。(資料圖片)

### 難忘沙氏極速改裝病房

他說，測量師的專業涵蓋多個範疇，諸如物業估價、測量及規劃土地等，共可分成6大組別(見另文)，惟有關物業發展、樓宇建造及結構等，就由建築測量師操刀。「新樓設計要靠建築師，但舊樓要持續發展，就要進行翻新、維修或改建等工程，如僭建如何拆卸補救，單位間隔是否合乎安全法規，建築測量師會充當工程統籌一角，與承建商及業主等商討措施是否可行。」建築測量師與建築

每年涉及驗樓驗窗的樓宇逾7千幢，何鉅業指人手需求極龐大，公私營機構已競爭奪戰。(陳偉能攝及資料圖片)



師的分別，在於從樓宇安全及保養入手，講究功能設計，而非用美學觀感作標準。

「最難忘的是沙氏期間替醫管局轄下數家醫院改裝病房，限時2星期改裝十多個普通病房，變成獨立、通風、密閉而有自動監察系統的加護病房。」何鉅業笑言，測量師行動要如飛虎隊般迅速，挑戰性極大。

### 年增50會員 人手仍不足

香港測量師學會現有8,124名會員，正式會員有5,581名；建築測量組正式會員則有968人。由於發展範疇廣，何鉅業指，不論公營或私營機構，都正展開人才爭奪戰。政府部門如屋宇署、房屋署及建築署等；公營機構如港鐵、領匯及房屋協會，都會聘請大量測量師負責各大建築工程。

「學生可先申請成為學生會員，畢業後再接受學會的培訓及考核。一般2年後正式通過學會評估，就會成為專業會員。」他補充，新入行者還可選擇到私人公司發展，如大型發展商必有項目管理或物業管理職位，顧問公司亦會提供建築測量空缺。

「近2至3年香港測量師學會的會員人數增長理想，平均每年有50多人加入，當中包括在學的學生會員、見習測量師及專業會員。但面對社會出現愈來愈多舊樓需要翻新、維修及改建，惟有更多人入行才足以應付龐大需求。」



資料來源：香港測量師學會

### 6大範疇 各有所長

- 1 建築測量 (Building Surveying) :** 負責物業發展、樓宇的建造、保養及維修等。
- 2 產業測量 (General Practice) :** 負責物業估值、租賃及管理。
- 3 土地測量 (Land Surveying) :** 負責測量土地和規劃地盤地界。
- 4 規劃及發展 (Planning and Development) :** 負責交通和基礎設施、海運和內陸水資源的管理。
- 5 物業設置管理 (Property and Facility Management) :** 負責物業管理。
- 6 工料測量 (Quantity Surveying) :** 從事建築合約管理及成本控制。

### 建築測量師4大出路

- 1 政府部門 (如地政總署、屋宇署)**
- 2 私人企業 (如地產發展商、承建商、顧問公司、銀行、百貨)**
- 3 半官方機構 (如房委會、港鐵)**
- 4 私人執業**

資料來源：香港測量師學會

## 多方面培訓 如多爪百足

### 女測量師增 男女比例平均

入行10年的鍾敏慧，現於大型發展商任職助理項目經理。04年理工大學建築測量系畢業，加入屋宇署任見習測量師。2年培訓期內已走遍全港九新界，到新樓看入則要求，檢查樓宇安全及採光度、評估設計是否合乎建築物條例，又要到普通樓宇看整體維修情況，以及發放修葺令予業主跟進等。

「見習期內有機會到私人公司及不同部門實習，由維修組到機電組，只要涉及行業範疇都可以接觸。年多後被派到一家發展商工作，覺得發展空間大，於是沒完成見習期就留下來，由見習測量師升任為項目管理主任。」她坦言讀書年代入行女生較少，40名同學中女生只佔6名，10年後的今天愈來愈多女性入行，比例已拉近至各佔一半，可見女生也可在行內獨當一面。



鍾敏慧

### 找出問題癥結 免「誤診」

入行12年，現職安普測量顧問有限公司副董事的張文滔，城大建築測量系畢業後，到私人顧問公司發展，由助理建築測量師做起：「與政府機構不同的是，在職培訓時已需面對真正的承建商、業主，要處理很多協調與磋商應變，要於有限時間內解開每個問題癥結，很具挑戰性。」

他形容建築測量師是「普通科醫生」與「專科醫生」合體：「看到樓宇有病，知道如何安排個別專員跟進。就如你生病先去醫門診，有需要時醫生會轉介你到專科作深入治療一樣。」換個角度，他們又變成專科：「驗樓是我們的專長，例如加建、改建、成本及時間控制、樓宇質量及設計等，都由建築測量師評估及預算，遇上參與工程的各個部門有不同意見甚至發生衝突。也要識平衡，尋找最合適方法處理難題。」

他向有意入行者教路：「做建築測量不是計數找答案，而是找出核心問題的癥結。若處理不當而完工，問題最後也會浮面，到時再找辦法已太遲。」就如醫生延醫或診治失當一樣嚴重，足令「病人」性命垂危。



張文滔