



鋁窗保養及維修



排水管維修



天花滲漏



消防安全



### 主題三

跨單元課題學習：

- 個人成長與人際關係
- 今日香港



樓宇改動及加建



牆身問題



環境衛生



# 樓宇及其公用地方的 保養及維修



# 樓宇及其 公用地方 的保養及維修

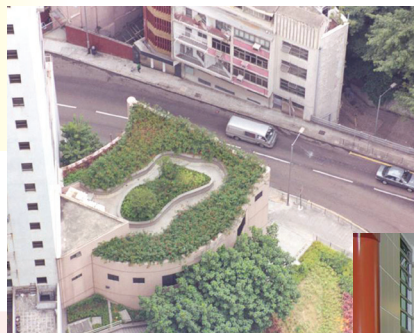


## 探討議題

- 3.1：樓宇結構安全：更改樓宇間隔及構件的影響
- 3.2：樓宇消防安全
- 3.3：大廈及屋苑公用地方的維修

# 樓宇及其公用地方的保養及維修

跨單元課題學習：  
個人成長與人際關係  
今日香港



## 主題簡介

**樓**宇安全與生活質素及生命財產安全有着密切關係，適時的保養及維修樓宇，不但可以保障居住環境，還可以提高生活質素。本主題主要探討大廈的結構及防火安全，並討論有關大廈進行保養及維修時應注意的事項。透過深入分析關於更改大廈間隔、耐火構件等議題，使學生明白業主應負的責任，更透過討論大廈公用地方之保養及維修，從中帶出大廈公契等概念。



## 樓宇安全小知識 1

### 香港特別行政區政府屋宇署之職責



- ◆ 屋宇署負責執行《建築物條例》，並提供多項專業服務，當中對象為本港所有私人樓宇
- ◆ 除戰前樓宇及新界豁免管制屋宇外，屋宇署樓宇資訊中心備存所有已落成私人樓宇的經批准圖則和入伙紙。市民可向屋宇署申請查閱這些圖則
- ◆ 為私人樓宇個別業主提供貸款，以便進行自願維修或為遵從法定命令所規定的工程
- ◆ 處理市民投訴

## 問題探究

- 業主在未經批准下更改樓宇結構會出現什麼問題？
- 隨意更改大廈的耐火構件，如：隔火牆及防火門等，會對樓宇防火安全帶來甚麼影響？
- 大廈內部保養不足，一旦發生意外，誰來負責？
- 誰應負責維修大廈公用地方？
- 業主在大廈保養及維修事宜上扮演着甚麼角色？

## 樓宇安全小知識2

### 香港樓宇老化情況

- ◆ 2010年全港約有4000幢樓齡達50年或以上的樓宇，這個數目會以每年500幢的速度遞增。樓齡達30年或以上的樓宇，更多達17000幢，10年後會增至28000幢。
- ◆ 香港樓宇主要採用鋼筋混凝土建造，一般設計使用期為50年。
- ◆ 如果業主不立即採取行動，這類樓宇的狀況會迅速惡化，繼而危害公眾安全。



60年代興建的樓宇

## 議題3.1：樓宇結構安全：更改樓宇間隔及構件的影響

從事教育工作多年的鄧老師，希望能轉換一下工作環境，於是在某商場租用了一舖位以開設補習社。為了向教育局申請學校註冊，鄧老師遂依照當局指引進行有關手續。一天，屋宇署派員進行實地視察以確定有關建築物是否適合開辦學校。在視察期間，屋宇署人員向鄧老師表示依據該署批准的建築圖則，商場及舖位的間隔與圖則所示的有所差異，而且鄧老師租用的舖位內應有一條供殘疾人士使用的斜道，然而有關斜道卻被移除。

鄧老師認為所租用的舖位可能牽涉違例改動，於是向商場管理處表示她的憂慮，而管理處則表示倘屋宇署要求商場業主依批准圖則復建斜道及間隔，業主必會依例完成，然而鄧老師則需自行負責補習社內的改裝以配合商場設施。

擅自改動樓宇的間隔除了為他人帶來不便外，還會造成怎樣的影響？



### 關鍵概念

#### 1. 樓宇安全

樓宇安全可分為四個不同的範疇，它們分別為：結構、消防、環境衛生及公眾安全。

#### 2. 樓宇安全：結構

樓宇結構所指的是建築物的骨架，包括樑、樓板、柱、主力牆等構件，用作承托整座樓宇的重量及抵禦外力，例如風力、地震等。樓宇結構安全就是這些構件及所組成的骨架的安全狀況。



## 關鍵概念

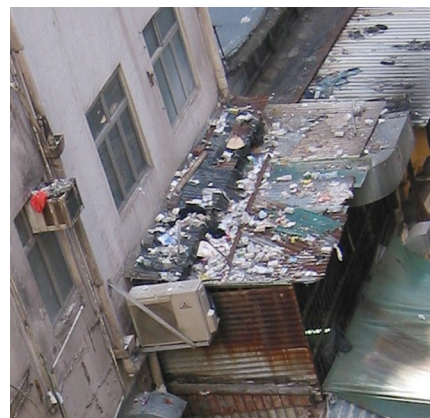
## 3. 樓宇安全：消防

樓宇由不同的構件所組成，有些構件具有耐火功能，在火警發生時，可以發揮阻止火勢蔓延的作用。樓宇消防安全所指的是，耐火構件於火警發生時是否足以保障住客生命財產的安全，如：樓宇內的逃生通道設計是否可以令住客在火警發生時安全地逃離火場。



## 4. 樓宇安全：環境衛生

即樓宇內外的環境衛生問題，例如樓宇排污渠管破損及錯駁等。



## 5. 樓宇安全：公眾安全

本部分所考慮的為樓宇狀況會否對大眾安全構成威脅，例如：高空墮下的鋁窗及外牆石屎或批盪鬆脫剝落會導致人命傷亡。



樓宇安全  
你我負責

## 1 樓宇結構構件



地基



柱



樓板



牆



樑

## 2 樓宇改動及加建的正確程序

所有樓宇的改動及加建工程必須符合《建築物條例》的規定。業主欲進行改動及加建工程，除符合《建築物條例》內有關豁免工程的規定外，均須聘請認可人士及註冊結構工程師代為向建築事務監督提交圖則，以申請審批。這些建築工程必須由「註冊承建商」負責進行。

### 2.1 香港特別行政區《建築物條例》（第123章）

《建築物條例》旨在就建築物及相關工程的規劃、設計和建造訂定條文，就使危險建築物及危險土地安全訂定條文，以及就相關事宜訂定條文。

（第123章《建築物條例》詳題）

香港所有私人樓宇及私人建築工程均受《建築物條例》的監管，以確保它們的設計、建造、用途及維修保養，達到基本的安全及衛生標準。

### 資料補給站

有關法例的詳細內容資料可在  
律政司網頁內的雙語法例  
資料系統查閱或下載

（網址：<http://www.legislation.gov.hk/>）



### 3 違例改動大廈間隔或構件的後果

擅自改動建築物的間隔或構件，會破壞樓宇結構，影響安全。

違法改動樓宇間隔或構件可能造成樓宇結構的損毀，輕則減短樓宇的壽命，重則造成人命的傷亡與財產的損失。

#### 樓宇結構問題

不當地更改樓宇間隔及構件，首當其衝受到影響的是建築物的結構安全。一般而言，樓宇由不同構件組成，如承重牆、建築物支柱等，於樓宇結構安全中扮演着非常重要的角色。違法改動樓宇的構件可能會削弱樓宇的荷載能力，影響結構。最終可導致樓宇部分構件剝落、鬆脫，更嚴重的是整座樓宇倒塌，造成人命傷亡及財物損失。

未經認可人士及註冊結構工程師代為向建築事務監督提交圖則以申請審批，而擅自進行改動及加建工程，可能影響樓宇的結構穩定，危害公眾安全。



#### 個案實錄

2010年1月29日

#### 馬頭圍塌樓事件

位於紅磡馬頭圍道的一幢55年樓齡唐樓突然倒塌，事件造成4人死亡。事後屋宇署報告指出，初步相信樓宇倒塌與地下的一條支柱受到一些外力影響有關。

日報

馬頭圍道塌樓事故現場

## 火警逃生問題

樓宇設計往往考慮到一旦火警發生時的需要，例如隔火牆、防煙廊及防火門等裝置，可以阻延火勢及濃煙蔓延。足夠的走火逃生路徑也是必需的。然而，違法更改樓宇間隔可能影響走火通道的暢通，或導致耐火構件於火警發生時未能好好發揮其功用，妨礙大廈內人士逃生，造成人命傷亡。

防火門應常關閉



## 對他人造成不便

樓宇部分裝置乃是為了有特殊需要的人士而設的，擅自改動或拆除這些裝置會對這些人士造成不便。建築物內的一些設施，如供殘疾人士使用的斜道，很多時都是依據法例而建造的，為的是讓有需要人士能於大廈內通行無阻，隨意改動甚至拆除這些設施會對他們的行動及生活帶來不便，影響了他們的生活質素。

殘疾人士斜道被拆除



## 法律責任問題

對於物業出現的種種狀況，業主確實有所須要承擔的責任，例如於大廈公用地方出現損毀時，負責有關維修工程的費用；又例如定期為大廈進行檢查等等。此外，業主亦須要在大廈因失修所引致的問題上，負上一定的法律責任。而違法改動大廈間隔或構件，亦大大加重了業主於法律上的責任。因為違例的改動工程往往對樓宇結構造成很大的影響，增加了意外發生的可能性，使得業主須要承擔因意外而帶來法律責任的風險大大增加。

## 議題3.2：樓宇消防安全

青苗商業大廈的業主一向對大廈的消防安全意識不足。

一天，周先生剛搬進該大廈，發現他那樓層後樓梯的其中一道消防門已被拆除，而且消防栓及喉轆欠缺保養。他遂與同層的陳先生討論有關情況，怎料，陳先生回應這不是他的責任，並請周先生與管理員商討，不要找他的麻煩……

大廈的防火設施關乎整座大廈用戶的安全，擅自拆除防火門是否正確的行為？

當中涉及哪些問題？另外，維持大廈的消防安全的責任屬誰？

個別業主應擔當甚麼角色？



### 1 樓宇的消防系統

樓宇的消防系統對大廈的消防安全十分重要。當中包括以下消防裝置及設備：



自動噴灑系統



消防栓及喉轆系統



手控火警警報系統



緊急照明系統



逃生途徑

防火門



消防和救援進出途徑

根據法例，舊式商住大廈的商用部分須提供或改善以下消防裝置及設備，以提升至現時標準：

- 自動噴灑系統，以控制火勢蔓延，並鳴響警報；
- 消防栓及喉轆系統，藉此為滅火提供水源；
- 手控火警警報系統，以在火警發生時向該建築物的佔用者發出警報；
- 公用範圍內的緊急照明，以在電力供應停頓時利便疏散建築物的佔用者；
- 機械通風系統的自動中斷操作裝置，以限制煙霧經通風系統擴散；及
- 其他規定的消防裝置及設備。

另外，舊式商住大廈的商用部分須遵從以下規定，以提升大廈的建造至現時標準：

## A) 逃生途徑

- 改裝樓梯的闊度和數目；
- 以隔火牆保護出口路線及樓梯；
- 改善逃生途徑及出口的安排；
- 提供防火門。

## B) 消防和救援進出途徑

- 改裝最少一部升降機為消防員升降機；或
- 安裝一部新的消防員升降機。

## C) 耐火結構

- 改善外牆的耐火能力，以阻止火勢蔓延至毗鄰的建築物；
- 在建築物內提供耐火分隔；
- 為地庫提供出煙口。

### 資料補給站

有關消防安全（建築物）條例，可參閱屋宇署《消防安全（建築物）條例》小冊子。有關文件可於屋宇署網頁中下載（網址：[http://www.bd.gov.hk/chineseT/documents/pamphlet/fso572\\_c.pdf](http://www.bd.gov.hk/chineseT/documents/pamphlet/fso572_c.pdf)）



## 2 一般常見的樓宇消防安全問題



拆去消防員升降機門廊



開向公用走廊的門耐火能力不足



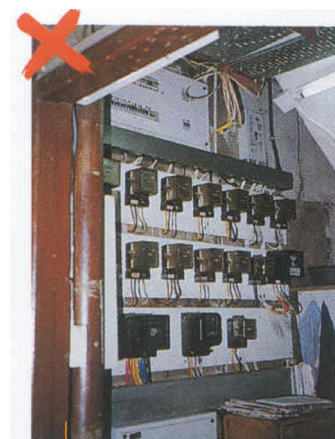
樓梯內的電纜沒有妥善的防火保護



消防門損毀或遭拆掉



擅自在隔火牆上開設  
通口並安裝抽氣扇



電掣房的防火保護不足

## 3 正確保護樓宇的耐火構件

樓宇的耐火構件十分重要，萬一發生火警，可以阻止火勢蔓延，保障生命財產的安全。樓宇內的耐火結構，若未得建築事務監督批准，是不可以擅自改動的。擅自改動這些構件，會減低構件的耐火效能，影響安全。業主應妥善保養耐火構件，若發現耐火構件有任何損毀或改動，業主、業主立案法團或管理公司應聘請認可人士，評估有關狀況及進行有關修補工程。有關的工程，除符合《建築物條例》內有關豁免工程的規定外，亦應先向建築事務監督申請批准，獲准後才可開始動工。

## 議題3.3：大廈及屋苑公用地方的維修

張先生居住的大廈沒有業主立案法團，而馬先生則為張先生的鄰居，居於張先生隔鄰的單位。一天，張先生發現自己居所門外、樓宇走廊的橫樑出現裂縫，表面的混凝土亦有部分剝落，對住客構成危險。於是張先生便找來馬先生商討如何解決大廈公用地方維修的問題。張先生建議聯絡大廈其他業主及召開業主會議，商討如何進行有關維修工程及大廈各業主該如何攤分工程費用。可是馬先生當下表示，他不會支付任何維修費用，同時亦不會支持由大廈所有業主共同承擔有關工程的開支，原因是出現裂縫及混凝土剝落的橫樑是在張先生門外，有關費用應由張先生獨自承擔。

究竟大廈公用地方出現破損而需要進行維修時，有關的責任於大廈各業主之間應如何分配？是由受影響業主獨力承擔，還是大廈所有業主共同分擔？



### 關鍵概念

#### 1. 大廈公契

大廈公契是一份具法律效力的文件。它清楚列明業主、住客、租客及物業管理公司，就樓宇內的私人地方、公用部分及設施等的監管、行政、維修保養及管理方面的權利、權益及責任。

#### 2. 業主立案法團

業主立案法團是私人樓宇業主根據《建築物管理條例》成立的法人團體，是法定團體的一種，具有若干法律權力以管理大廈事務。至2010年8月底，全港約有9200個業主立案法團。

## 關鍵概念

### 3. 合資格建築專業人士

合資格建築專業人士包括認可人士及註冊結構工程師。認可人士是經建築事務監督註冊及認可的建築專業人士（如建築師、工程師及測量師），該等專業人士獲授權執行《建築物條例》所訂定的工作及程序，同時須負上相關責任，統籌並監督工程，以及證明工程完工。

### 4. 承建商

承建商負責進行樓宇的保養維修工程。在一般情況下，進行經建築事務監督批准的、結構性及大型維修工程項目，業主須聘用「註冊一般承建商」，並在「認可人士」及「註冊結構工程師」的監督下完成工程。有關註冊一般承建商名冊及聯絡電話可於屋宇署網頁查閱。

## 1 大廈的公用地方

大廈或屋苑按使用權可分為兩個部分，一為個別業主私有的地方，即個別單位的室內部分；另一部分就是公用地方，如電梯大堂、走廊、梯間等。大廈的公用地方又可稱為「公用部分」，而根據《建築物管理條例》，大廈的公用部分是指「建築物的全部，但不包括在土地註冊處註冊的文書所指明或指定專供某一業主使用、佔用或享用的部分」。管理公用地方是大廈各業主的共同責任。而業主立案法團的成立則可代表個別業主行使或承擔由大廈公用地方所引起的業主權責。



### 資料補給站

有關法例的詳細內容資料可在律政司網頁內的雙語法例資料系統查閱或下載（網址如下：<http://www.legislation.gov.hk/>）

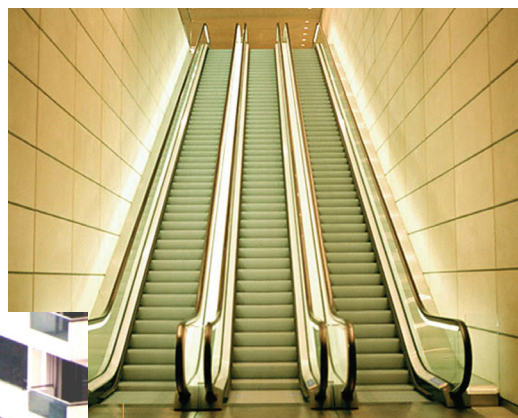
## 公用地方的例子

根據《建築物管理條例》（第344章）附表1就「公用部分」所作的定義，建築物的公用部分應包含下列各項：

- 樓宇結構構件；
- 圍繞通道、走廊及樓梯的牆壁；
- 通道、走廊、樓梯、樓梯平台、光井、樓梯窗、升降口、屋頂通道、屋頂的出口和門閘；
- 升降機、自動梯、升降機井；
- 照明設備、空調設備、中央供暖設備、消防設備等。



光井



自動梯



空中花園



走廊



電梯大堂



## 2 維修樓宇公用地方的責任誰屬？

根據普通法，每一位樓宇業主均有責任維修及管理其物業。一般來說，這些範圍包括樓宇結構、牆身及設施的保養及維修，以確保市民的居所安全及適合居住。

### 2.1 業主的權利

雖說業主須要對其物業負上一定程度的責任，然而他亦擁有某些權利。一般來說，業主固然享有其物業的業權。同時亦擁有其物業所在土地的一份不可分割的業權份數。此外，大廈公契及《建築物管理條例》亦訂明了業主可行使的權利，當中包括：

- 其名下物業的獨有的擁有權、使用權、佔用權及享用權，及所有因而得到的利益；
- 自由轉售、轉讓或出租其業權份數或於樓宇的權益，或讓其他人使用；
- 與其他業主享用樓宇的公用部分，如樓梯、走廊、通道、電梯，或公用設施如消防裝置、供水和排水系統、電力供應、保安系統、衛生及康樂設施等；及
- 在樓宇管理方面的投票權。

概念釐清

# 權利

意指人民被允許進行某事，或期待人民克制自己而不去進行某事。

### 2.2 業主的責任

業主擁有了某些權利，他也有一定程度的責任。業主可行使其對持有物業的權利，他也就得對該物業負上責任。對於業主而言，所須承擔的最大責任莫過於維修及管理自己的物業。

業主須承擔其名下物業及樓宇公用部分的維修及管理責任，主要包括：

- 按公契的條款，繳交其應分擔的管理費，以及維修及管理基金之供款；
- 維修樓宇的結構構件、公用部分、公用設施及其私人物業；
- 繳付其名下物業的稅項及差餉；及
- 遵守公契內或由業主立案法團、業主委員會或產業經理按公契所訂明的「住戶守則」。

概念釐清

# 責任

意指因着個人的行為或疏忽而所須承擔的法律或道德義務

## 3 業主的角色

業主應妥善保養樓宇的公用部分，包括結構、外牆、排污渠管及消防設備。業主如發現樓宇公用地方，如電梯大堂、走廊、大廈外牆等有失修徵狀，應立即聯絡管理公司或業主立案法團（若大廈未成立立案法團則須與其他業主共同商議），以盡快安排合資格建築專業人士詳細勘察及合資格承建商進行維修。

業主亦應安排召開業主大會，以商討有關樓宇維修的事項，當中包括：

- 維修及保養工程項目清單；
- 委任認可人士；
- 聘用合資格承建商；
- 共同業主攤分費用的方法；
- 收集費用的時間及方法；
- 管理及監察工程進度的方法等。

## 4 政府的角色：屋宇署

業主有責任保養樓宇，政府則負起立法、執法、支援及教育的責任，其中屋宇署在私人樓宇的管制上一直扮演重要的角色。



### 執法：發出法定命令

屋宇署會向私人樓宇的業主發出法定命令，規定業主進行勘測、修補損毀或修正違規之處。業主應立刻遵從命令的要求，否則可能被檢控、罰款甚至監禁。此外，命令亦會在土地註冊處有關物業的業權上登記，以供相關人士如樓宇買家參考。

#### 資料補給站

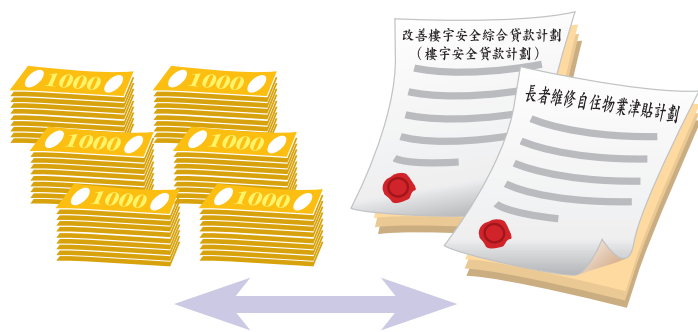
以下為一些常見的命令：

- 違例建築工程清拆令 — 《建築物條例》第24條
- 勘測令 — 《建築物條例》第26A條
- 修葺令 — 《建築物條例》第26條
- 渠務修葺令 — 《建築物條例》第28條
- 改善消防安全指示 — 《消防安全(商業處所)條例》第502章及《消防安全(建築物)條例》第572章

## 支援

自置物業出現損毀情況，固然由個別業主承擔修葺責任，然而對部分業主而言，確實未必能夠負擔得起高昂的維修費用。為了協助業主進行樓宇修葺，屋宇署及非官方機構如：香港房屋協會、市區重建局等均會向有需要的業主提供支援及協助，當中包括財政上及技術上的支援。

過往，香港特別行政區政府均有為有需要的市民提供樓宇維修的支援與協助，當中包括由屋宇署管理的「改善樓宇安全綜合貸款計劃（樓宇安全貸款計劃）」及由政府委託香港房屋協會推行的「長者維修自住物業津貼計劃」等。為了強化屋宇署及各機構的合作及發揮更大的協同效益，政府計劃將有關機構的分工作仔細劃分，由屋宇署擔當監管和執法的角色，而市區重建局及香港房屋協會則負起按地區向業主提供支援的責任。此外，政府亦有意把現行各項技術及財政支援計劃整合為一，以向有需要的業主提供全面的一站式支援服務。



## 主題回顧

- 業主不可擅自更改大廈間隔、構件及用途，業主欲進行改動及加建工程，須符合大廈公契所規定，並向有關政府部門申請
- 違法更改大廈結構、耐火構件及用途不但會對大廈住客及訪客造成不便，更有可能導致意外的發生。一旦發生意外，業主需要承擔當中的法律責任
- 大廈或屋苑公用部分保養與維修的責任應由大廈所有業主共同承擔，而非只由個別受影響之業主負責
- 大廈成立業主立案法團有助管理及統籌大廈公用地方的保養及維修，若大廈沒有成立業主立案法團，在大廈發生問題時，業主需要自行安排召開業主大會以商討對策
- 於大廈保養及維修事宜上，業主扮演重要的主導角色，而政府各個部門則會協助業主解決問題

教師	重點教學內容及目的	探究問題	《指引》中相關的單元及主題	具體教學計劃流程：教學方法 / 活動	教學素材	相關價值觀及態度
教師 (一)	<p>1. 讓學生認識樓宇安全與我們的生活息息相關，忽視有關問題會造成嚴重的後果</p> <p>2. 認識樓宇安全的四個重要概念</p>	<p>1. 業主在未經批准下更改樓宇結構會出現什麼問題？</p> <p>2. 隨意更改大廈的耐火構件，如：隔火牆及防火門等，會對樓宇消防安全帶來什麼影響？</p>	<p>單元二： 今日香港</p> <p>主題一： 生活質素</p> <p>本課題着重有關本港居民於住屋方面的生活質素之探究</p>	<p><b>引起動機（5分鐘）</b></p> <p>1. 播放新聞片段：（可播放以下相關新聞，教師亦可自行選用合適之時事來作本課題之引子）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>馬頭圍塌樓事件</li> <li>嘉禾大廈火警</li> </ul> <p>2. 教師向學生提問：樓宇及其公用地方失修會對人們造成什麼的影響？（教師可從旁對學生作出引導，引導學生從自身所居住的大廈出發思考有關問題）</p> <p>3. 教師作小結：指出我們不可少關有關樓宇安全的問題，因為單位的安全往往對大廈住客造成重大的影響</p> <p><b>切入課題</b></p> <p>1. <b>講解樓宇安全的重要概念（8分鐘）</b> 以教學簡報講解樓宇安全相關四個重要概念 a) 樓宇安全：結構、消防、環境衛生、公眾安全</p>	<p>本教節配合教師用書〈主題三·議題3.1及議題3.2〉</p> <p>1. 相關新聞片段</p> <p>2. 播放片段所需之器材，如電腦、投影機等</p> <p>3. 教學簡報</p>	<p>- 尊重素質及卓越</p>

<p>3. 認識忽略樓宇安全所會產生的問題</p> <p>4. 簡介違例改動大廈所造成的影響</p> <p>5. 讓學生認識違例改動會導致嚴重的後果</p> <p>教師 (一)</p>			<p>4. 教師用書議題 3.1之故事</p> <p>5. 工作紙 (一)</p> <p>6. 教學簡報</p> <p>7. 工作紙 (二)</p>
<p>2. 課堂討論：(12分鐘)</p> <p>模擬案例：教師用書議題3.1之故事</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>教師講解模擬案例背景資料並帶出討論問題</li> <li>分組討論：教師將學生以4-5人分組。學生根據自己所學到的知識用12分鐘討論，並歸納出一致的立場及完成工作紙 (一)</li> <li>教師詢問學生討論結果，並作小結</li> </ul> <p>3. 講解樓宇結構及消防安全 (10分鐘)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>以教學簡報講解樓宇結構及消防安全的重要性</li> </ul> <p>樓宇安全：結構</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>樓宇結構構件</li> <li>違例改動大廈間隔或構件的後果</li> </ol> <p>樓宇安全：消防</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>樓宇消防系統</li> <li>一般常見樓宇消防安全的問題</li> <li>正確保持樓宇消防安全</li> </ol> <p>樓宇改動或加建之程序</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>樓宇進行改動及加建的正確程序</li> </ol> <p>功課分發 (5分鐘)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>派發工作紙 (二)，同學須就所扮演的專家小組搜尋相關資料，以便下一教節進行討論及模擬社區論壇</li> </ol>			

教節	重點教學內容及目的	探究問題	《指引》中相關的單元及主題	具體教學計劃流程：教學方法 / 活動	教學素材	相關價值觀及態度
教節 (二)	<ol style="list-style-type: none"> <li>向學生引入相關基本概念</li> <li>探討不同持份者就大廈公用地方保養及維修事宜上的觀點與責任</li> <li>深化討論不同持份者的責任</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>大廈內部保養不足，發生意外，誰來負責？</li> <li>誰應負責維修大廈公用地方？</li> <li>業主在大廈保養及維修事宜上扮演着什麼角色？</li> </ol>	<p>單元二： 今日香港</p> <p>主題一： 生活質素 本課題着重有關本港居民於住屋方面的生活質素之探究</p> <p>單元一： 個人成長與人際關係</p> <p>主題一： 自我了解 本課題着重培養學生的責任感</p>	<p><b>引起動機 (5分鐘)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>引入大廈及屋苑公用地方維修相關的基本概念 <ul style="list-style-type: none"> <li>以教學簡報講解相關基本概念 <ol style="list-style-type: none"> <li>大廈公契</li> <li>業主立案法團</li> <li>大廈公用地方</li> </ol> </li> </ul> </li> </ol> <p><b>切入課題</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>專家小組討論 (10分鐘)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>學生以自己所學到的知識代入所分配的角色，用10分鐘討論，歸納出所獲配的持份者就更改樓宇結構構件上的立場及看法，準備其後進行小組匯報</li> <li>教師可考慮讓學生扮演以下範疇的專家：屋宇署官員、業主立案法團主席、律師、合資格工程承建商、工程師、大廈普通住客等</li> <li>專家小組討論議題：大廈及屋苑公用部分的保養及維修，應當由誰人負責？</li> </ul> </li> <li><b>小組匯報 (10分鐘)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>各小組委派代表以其扮演角色的身份進行簡單匯報</li> <li>待每一專家小組進行匯報後，教師再總結各小組匯報的內容，並讚賞當中值得參考及須改善糾正的地方</li> </ul> </li> </ol>	<p>本教節配合教師用書〈主題三·議題3.3〉</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>教學簡報</li> <li>角色名稱座檯牌</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 責任</li> <li>- 權利</li> </ul>

<p>4. 了解業主於大廈及其公用地方保養及維修上所須肩負的責任</p> <p>5. 認識政府在有關維修工程上所扮演的角色</p> <p>6. 讓學生認識保養及維修樓宇及其公用地方是業主的責任</p>			<p><b>3. 講解維修樓宇及大廈公用地方的責任屬誰 (10分鐘)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>以教學簡報講解業主的權利與責任，並同時說明政府於當中所扮演的角色             <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 業主的權利</li> <li>b) 業主的責任</li> <li>c) 業主的角色</li> <li>d) 政府的角色：監察與支援</li> </ul> </li> </ul> <p><b>課堂總結 (5分鐘)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>教師對本教學主題進行回顧，鞏固學生相關知識，並強化大廈及其公用地方保養及維修，業主具最主要責任的概念</li> <li>教師分發課後工作紙作為家課</li> </ol>	<p>3. 教學簡報</p> <p>4. 課後工作紙</p>	
<p><b>教節 (二)</b></p>					