

從不同人的角度看家居樓宇質素

李頌熹

李頌熹集團主席

香港

這次的題目是「家居樓宇質素」。相信大家都希望能居住在一個高質素的家，但你心目中的「質素」是甚麼？對於不同的人來說，「質素」可以是一些十分不同的東西。

在嘗試去闡釋「質素」的定義之前，先讓我們定出有哪些人會關注家居樓宇的質素。他們包括：

- 發展商
- 建築師
- 其他顧問
- 承建商
- 地產代理
- 買家
- 物業管理

以上每一方都對「質素」有不同的定義。以下是透過他們心目中的想法得出的部分答案：

建築師對質素的期望是：

- 社會及經濟結構的提升
- 對現代工業及科技商業主義的追求
- 對文化及傳統的深入追尋
- 對下一代環境的關注
- 在歷史中對「美」的追求
- 體積與形態的協調
- 表達建築藝術

發展商則可能是追求以下各方面：

- 受市場歡迎程度
- 高實用率
- 將窗台及非樓面建築等面積增至最大
- 易獲批准的計劃
- 合乎經濟原則的建築
- 盡早獲發售樓同意書
- 最大回報
- 最短的建築期令成本減至最低
- 提升企業形象

承建商對質素的看法則是：

- 具有建築可行性
- 極少困難的細節
- 無難度及對工藝高要求的工序
- 良好的施工細節
- 容易採購及更換的材料
- 將複雜的地盤工作簡化
- 建築師可接納不同的細節及材料選擇
- 及時提供所需資料
- 建築師的清晰指引
- 顧問並無矛盾的要求
- 顧問能妥善協調各種大廈設施

地產代理則以下列各項定奪質素：

- 奪目的產品
- 低廉售價
- 完備消閑設施
- 上佳位置

- 良好學校網
- 交通方便
- 優美景緻
- 吸引的外觀

買家的要求則包括：

- 低廉售價
- 優良的間格設計
- 高實用率
- 足夠房間數目
- 理想的室內空間比例
- 堂皇大堂
- 吸引的外觀
- 方便
- 上佳位置
- 完善交通系統
- 豪華浴室
- 設計良好的廚房
- 完備消閑設施
- 風景優美的庭園
- 高實用率的室內樓面面積
- 良好座向
- 毫無漏水問題
- 具備升值潛力
- 樓宇設施甚少毛病等等

至於物業管理對質素的注意就包括：

- 無先天性的維修問題
- 對用家方便
- 易於保養的大設施
- 易於清潔的材料
- 垃圾收集及棄置方便
- 盡量減少隱藏設施
- 足夠數目的管理處
- 供業主立案法團使用的會議室
- 優良的保安系統
- 僅有少數的入口
- 優良的停車場保安控制
- 擁有樓宇建成後的完整修訂圖則
- 清晰的操作及維修指南

假如我繼續詳列下去，相信要花上一整天時間。其實已無此必要，我們都知道每人都對質素有不同的定義，問題是究竟我們應該採用哪一個？

其實，答案非常簡單，所有參與房屋建設的成員，都應該考慮剛才我所說的每一項對於質素的定義，以及那些我並未列出的元素。作為一個負責任的專業人員、發展商及承建商，我們必須肯定達至用家、物業管理及保養的要求。

© 1999 David C Lee Surveyors Ltd. , Hong Kong

版權所有，不得轉載或翻印。