

# 民建聯區議員約見 引述黃偉綸有空間放寬樓齡門檻 「三無舊樓」翻新 首年250幢

香港文匯報訊（記者 岑志剛）施政報告提出動用30億元推行「樓宇更新大行動2.0」，發展局局長黃偉綸更指出，該計劃針對處理樓齡50年或以上、應課差餉租值較低的私人住宅或商住樓宇。民建聯深水埗區議員鄭泳舜昨日與發展局會面後引述黃偉綸指出，放寬樓齡門檻有討論空間，會待計劃落實後一兩年內檢討，並透露在「大行動2.0」的5年計劃下，首年率先處理的約500幢樓宇中，約一半屬「三無大廈」。

民建聯多位九龍西區議員聯同「舊樓關注組」，昨早就「樓宇更新大行動2.0」約見黃偉綸，反映市民訴求。

## 先處理500幢高危舊樓

鄭泳舜會後表示，「大行動2.0」主要針對處理樓齡50年或以上的舊樓，但不少樓齡30年以上的樓宇已收到維修令和消防令，處境非常尷尬。他指出，「大行動2.0」預計要明年第三季才開始，建議當局放寬門檻，讓30年樓齡以上的舊樓也可以申請。

鄭泳舜引述黃偉綸回應說，政府希望率先處理高樓齡及有安全隱患的舊樓，但會考慮在一兩年後作出中期檢討。他又引述黃偉綸透露，在「大行動2.0」的5年計劃下，首年率先處理的約500幢樓宇中，約一半屬「三無大廈」。

## 鄭泳舜促一條龍助業主

鄭泳舜建議政府成立大廈維修管理局，以一條龍方式協助業主處理大廈維修的招標、監工、驗收等，杜絕圍標，或考慮外聘管理公司，支援舊樓業主進行維修。他又指出，現時消防安全改善工程資助計劃不資助「三無大廈」，擔心欠缺誘因進行有關維修，建議政府放寬資助計劃至「三無大廈」，並讓純住宅舊樓業主也可以申請。他又建議當局在兩項計劃於明年下半年推出前的真空期，推出短期措施支援維修，並酌情暫緩檢控未有執行「消防令」的大廈。

## 舊樓戶冀放寬至30年樓齡

位於九龍城打鼓嶺道34號的達德樓，樓齡約43年，不符合「大行動2.0」的參加資格。達德樓住戶兼地舖業主黃先生在1974年入伙，是達德樓的第一批住戶，他指大樓多處老化嚴重，公用地方出現樓梯石屎剝落、雨天滲水等問題，「樓梯口跌下來的石屎，好像枕頭一樣大！」

他指出，大廈正籌備成立業主立案法團進行維修，然而「大行動2.0」只針對樓齡50年以上的舊樓，希望政府可以放寬樓齡限制，「政府法例規定樓齡30年或以上的樓宇要驗樓，應該都資助這些樓宇。」他建議政府先讓將近50年的樓宇預先申請計劃，早些辦妥申請程序，以節省時間。

黃先生又說，很多住戶擔心費用高昂和政府資助不足，亦憂慮會出現「圍標」，「舊樓老人家較多，仔女都搬走了，我們又不清楚市價，如果每戶要畀超過10萬元，他們真的拿不出來。」他希望政府可以提供更多資助額，並在報價方面提供更多支援。

■黃偉綸資料圖片



■民建聯多位九龍西區議員聯同「舊樓關注組」，昨早就「樓宇更新大行動2.0」約見黃偉綸反映市民訴求。香港文匯報記者 岑志剛 攝



■施政報告提出動用30億元推行「樓宇更新大行動2.0」。香港文匯報記者劉國權 攝

# 「大行動」變大縮沙 鄭泳舜促支援「升呢」

香港文匯報訊（記者 岑志剛）「樓宇更新大行動」在2009年推出，除了被指出現「圍標」問題而備受社會批評之外，原來取消參與計劃的數字亦有不少，其中房協、市建局服務範圍內的取消率更高達一成半至三成不等。民建聯深水埗區議員鄭泳舜指出，取消率高反映業主對樓宇更新工程認識不足，難以達成共識，甚至報價較預期高，致出現「縮沙」情況，期望政府與市建局在「樓宇更新大行動2.0」中增加人手或配套支援業主。

根據深水埗區議會文件，截至今年8月底，在舊樓林立的深水埗區，參與兩輪「樓宇更新大行動」的樓宇，屬屋宇署服務範圍的有173幢，房協的有140幢，市建局的則有92幢，當中以市建局取消率最高，兩輪合計有42幢樓宇取消參與；房協和屋宇署較少，分別只有22幢和2幢取消。

若綜合全港數字，更可見取消率高企問題只是冰山一角。香港文匯報記者向市建局、房協和屋宇署查詢「大行動」的進度。

## 取消率三成 房協最高

市建局回應稱，截至今年9月，市建局服務範圍內參與「大行動」的申請個案為631宗（共732幢樓宇），所有申請個案均已聘請承建商，當中629個申請個案（730幢樓宇）已發出完工證明書。不過，取消個案就多達119宗，即取消率超過一成半。市建局解釋，取消原因包括業主自行放棄資助和工程項目不屬「大行動」所資助的樓宇結構、消防安全和衛生設施範疇等。

而根據房協回覆的資料，兩輪「大行動」房協服務範圍內的樓宇申請數目共有

約1,500多宗，當中取消參與的樓宇更多達499個，取消率高達三成。至於屋宇署則表示，沒有統計取消數字。房協回應指，在處理「大行動」申請時，只根據計劃的客觀準則進行個案審批，包括資格及進度要求。根據記錄，過往未獲發原則上批准前已被取消申請資格的申請，主要由於有關大廈未符合「大行動」的申請要求，如大廈平均應課差餉租值超出上限，以及樓齡未達30年。另有個案由法團自行要求取消申請，原因包括大廈未能按照大行動的進度要求聘請註冊一般建築承建商。

## 長者戶佔多「2.0」更難執行

過往一直跟進深水埗區內「大行動」進度的鄭泳舜認為，取消率高企屬不理想，估計是由於不少業主過去沒有為樓宇進行大型維修工程的經驗，亦欠缺專業人士的

技術支援，加上維修費高昂，令業主感到猶疑，甚至「縮沙」，「可能他們在『大行動』推出時已趕急申請，但見到個價之後就選擇不參與」；而部分單幢樓沒有業主立案法團，亦難有業主牽頭或就維修內容達成共識。

「樓宇更新大行動2.0」規定參與的業主必須參加市建局的「招標妥」計劃。鄭泳舜指出，隨著過去7年市民對此的認識增加，相信已知道參與「大行動」的難度，但市建局過去主力負責市區重建工作，擔心未能投放足夠人手去跟進，加上「大行動2.0」主要針對樓齡50年以上的舊樓，長者佔住戶比例更大，業主可能一心等待收購，而剷房業主亦未必願意承擔維修費用，相信執行難度會較以前高，期望政府、市建局及民政處吸取過去經驗加強支援，「不要只是出錢，任由計劃爛尾。」

# 民記促優化消防令 不逾8層免建水缸

香港文匯報訊（記者 岑志剛）施政報告早前公佈動用20億元資助舊式商住樓宇業主進行提升消防安全工程，但過去有不少業主無力支付龐大工程費，或因為樓宇結構或業權問題無法進行改善工程，導致大量「消防令」拖延執行。民建聯建議消防優化計劃，放寬至8層或以下的舊樓，亦可免建水缸，由街喉引水入大廈。

俗稱「消防令」的消防安全指示，一直困擾不少舊樓業主，不少人無力支付龐大工程費，未能履行消防令，埋下消防「炸彈」。施政報告早前公佈，將於明年第三季推出「消防安全改善工程資助計劃」，資助舊式商住樓宇業主進行提升消防安全的工程，對象是1987年以前落成、無消防設施的樓宇，要有業主立案法團，必須由市建局審批，並參與「招標妥」，樓宇最高可以獲得六成的工程費用資助。

## 費用貴 56%舊樓未履消防令

但根據政府在今年6月答覆立法會質詢的數字，深水埗區在過去3年共有256幢樓宇獲發消防令，但消防處僅提出32宗檢控，全部均被定罪；屋宇署的檢控數字更少，只有28宗，當中僅11宗被定罪。民建聯早前就舊樓問題展開調查，55.5%受訪者都承認自己所住大廈仍未履



■鄭泳舜建議當局放寬門檻，讓30年樓齡以上的舊樓也可以申請「大行動2.0」。

行消防令，原因之一是費用太貴，每次維修每戶動輒要花費數萬元，更有負責消防年檢的公司指工程需時太長而拒絕承接。

除了工程費用高昂之外，不少舊式大廈內部結構和業權複雜，亦導致業主不容易進行改善工程。位於深水埗的常福大廈樓齡逾50年，共有約70伙，早前參與「樓宇更新大行動」並已完工，工程費約680多萬元，當中消防設備相關工程費佔百多萬元。

常福大廈業主立案法團主席劉偉強



■劉偉強表示，天台空間不足以安裝消防署規定容量的水缸。

指出，工程承辦商畫則後，法團才發現擬安裝消防水缸的位置屬私人地方，無法進行安裝，而另一地點則由於空間不足，無法安裝消防署規定大小的水缸。他指出，法團已於9月份通知承辦商需要重新找地方，但至今仍未回覆。

## 建議街喉引水入大廈

民建聯深水埗區議員鄭泳舜表示，現時消防處的「折衷式消防喉轆系統先導計劃」，仍要求4層至8層舊樓加建水

缸，工程費昂貴，據他了解大部分業主都不能負擔，導致不少舊樓不斷收到消防令卻未有履行，需要不斷向政府申請延期，「即係有令等於無令」。他建議消防優化計劃，放寬至8層或以下的舊樓，亦可免建水缸，由街喉引水入大廈。

他又指，資助計劃要求樓齡要達30年和必須有業主立案法團。他建議政府放寬資助計劃至「三無大廈」，並讓純住宅舊樓業主也可以申請，並酌情暫緩檢控未有執行「消防令」的大廈。

# 優化「招標妥」遏「圍標」

發展局早於2009年推行「樓宇更新大行動」，動用35億元資助3,200幢達30年以上樓齡的舊樓維修，由屋宇署、房協和市建局代表組成的督導委員會，挑選在組織維修工程上有困難、在樓宇結構安全上出現問題，以及在衛生設施有破損情況的樓宇，成為目標樓宇。

獲選的樓宇內的住宅及商用單位的業主，毋須接受入息或資產審查，均可獲得資助。一般業主可獲公用地方維修費用的八成資助，上限為1.6萬元；60歲或以上的長者自住業主，則可獲全數公用地方維修費用的資助，上限為4萬元。

不過，「大行動」推出後被指成為工程顧問與承辦商合謀「圍標」的「肥豬肉」，有不少業主控訴稱，獨立估價報告的工程費與實際招標價格差距甚大，差額可達數以千萬元，每戶須付維修費可多逾20萬元。

有見不少業主對工程報價認識不足，市建局去年5月推出「招標妥」樓宇復修促進服務先導計劃，向私人樓宇的業主立案法團提供樓宇維修支援服務，包括提供招聘顧問和承建商的標準範本及條文等自助工具；安排獨立專業人士，在不同階段提供一般樓宇維修的專業及技術意見，並為維修項目作市場估算；並提供電子招標平台，減低招標過程中受到操控或干擾的風險。新一期的「樓宇更新大行動2.0」，亦要求申請者參與「招標妥」。

■香港文匯報記者 岑志剛