

油尖旺區議會
房屋及發展規劃委員會

加強支援舊樓維修 減少樓宇失修安全隱憂

背景

油尖旺區市區老化問題日益嚴重，區內不少樓宇樓齡超過 50 年以上，不少面對設施老化、非法改建以及分隔劏房單位等問題，這些問題導致樓宇結構老化、失修和石屎剝落等結構問題。雖然屋宇署和消防處定期向 30 年以上的樓宇提出驗樓、驗窗和消防改善計劃等要求，一般的小業主並沒有太多專業知識和時間參與。

早前，油尖旺區內發生多宗石屎剝落事件，引起社會關注。在參與區內法團會議時，我們發現區內法團和居民面對一些困難和疑惑，需要部門協助解決，特別在聘用合適的工程顧問上。工程顧問是大廈維修的關鍵第一步，也是最困難的一步，特別在起草招標文件、分析回標和作出選擇。如果不幸選擇錯誤的顧問，整個驗樓和維修過程都將面臨許多問題。

建議

1. 油尖旺區舊樓眾多，屋宇署和市建局在區內應設立一個「高齡樓宇管理諮詢委員會」，由居民（立案法團代表）、區議員甚至三會成員參與，以提供居民更直接、開放的參與高齡樓宇管理的管道，共同為改善和美化他們的居住環境出力；
2. 聘用合適的工程顧問，尤其是在起草招標文件、分析回標和做出選擇方面對一般業主來說並不容易，即使大廈參與了市建局的「招標妥」計劃，業主們執行起來也很困難。建議市建局在油尖旺試行先導計劃推出「代聘工程顧問」的服務，讓經驗豐富、信譽良好的工程顧問公司，一個獨立、專業且經驗豐富的第三方機構為大廈聘用工程顧問。這樣不僅可以確保顧問的專業性和獨立性，也能讓業主們更放心且節省時間。更重要的是，有一個被大家都信任的工程顧問可以審視工程，減少工程被圍標的風險；
3. 向業主和業主立案法團提供的更多大廈維修工程支援服務，也適度加入油尖旺各分區的特色元素，讓大廈業主也了解和參與維修計劃和預算和監督過程，提高工程進展的透明度和負責任的管理。

文件提呈

文件提呈 2024 年 1 月 23 日油尖旺區議會房屋及發展規劃委員會討論，請屋宇署、市建局和消防處代表出席回應。

提呈人：潘景和 楊子熙 葉傲冬 李家軒

2024 年 1 月 10 日