



# 九龍城區議會 王惠貞議員辦事處

Kowloon City District Council Ms. Wong Wai Ching's Office

電話 TEL : (852) 2768 9722

傳真 FAX : (852) 2768 9729

地址：九龍馬頭涌道28號仁安大廈一樓A室 Add : Block A, 1/F, Yan On Bldg., 28 Ma Tau Chung Rd., To Kwa Wan, KLN

致：九龍城區議會  
王國強主席

## 對九龍城區發展計劃、市區重建及樓宇巡查的建議

根據屋宇署資料顯示，全港目前約有 16,000 幢樓齡逾 30 年的樓宇，當中樓齡逾 50 年的約佔 25% (4,000 幢)，主要在油尖旺、深水埗及九龍城等人煙稠密的地區。而大部份 40 年以上的舊樓，樓宇一直欠缺維修保養，不少單位出現滲水、外牆石屎剝落、公用地方大閘和梯燈都破損等日久失修的情況，屋宇署對某些樓宇更發出修葺令要求業主維修樓宇。有些業主得到市區重建局或香港房屋協會推行的「樓宇更新大行動」資助計劃進行樓宇維修，情況有所改善。

但是，有些沒有業主立案法團的樓宇，可能因為年老業主多，加上業權分散，欠缺組織維修動力，得不到資助又沒有人統籌，要整座大廈進行維修是非常困難，部份大廈亦有潛在危險。

近日區內一幢五層高的樓宇頃刻間化為烏有，為全港逾 4,000 幢同為樓齡逾 50 年的樓宇，敲起嚴重的安全警號。因此，本人希望政府各部門提出即時性的行動，策劃及推行中期目標，訂定長遠的方案，以改善民生，為大眾作出預防、補救及發展三方面的建議。

### 1. 加強樓宇巡查

對於政府立即採取行動，為全港 4,000 幢舊樓進行檢查，十分贊同及支持，同時希望政府增聘人手加速舊樓檢驗及維修工作，以避免類似意外再次發生。另外要先驗外後驗內，先巡視舊樓外牆為主，然後才去驗舊樓內籠。從樓宇的結構來說，在五六十年代興建的超過 50 年的舊樓，結構基本沒有問題，但因業主很多時會改建屋內的結構成為套房分租，建議抽樣檢查屋內的結構，減低業主非法改建影響結構的風險。

### 2. 加強宣傳及教育

透過宣傳短片、海報及單張等，呼籲廣大市民尤其住在舊樓的業主和住戶留意樓宇外牆情況，一旦發現有剝落現象就得馬上通知有關部門派人跟進或即時維修。此外，樓宇的維修保養做得好，可以令物業保持價值，對業主來說，這除了「社會責任」之外，也有實際經濟效益。



# 九龍城區議會 王惠貞議員辦事處

Kowloon City District Council Ms. Wong Wai Ching's Office

電話 TEL : (852) 2768 9722

傳真 FAX : (852) 2768 9729

地址：九龍馬頭涌道28號仁安大廈一樓A室 Add : Block A, 1/F, Yan On Bldg., 28 Ma Tau Chung Rd., To Kwa Wan, KLN

### 3. 加快市區重建

政府把逾 40 年以上的樓宇維修整固，只是自治標不能治本，再過三幾年後又要重新維修，長遠計涉及更高昂的維修費用，而且大部份的高齡樓宇因為日久失修已是「整無可整」，有潛在的危險，因此加快舊區重建才是治標又治本的長遠解決舊樓問題的可行方法；以其高齡失修，又位處市區馬路旁，具有相當大的重建需要和發展潛力，符合市建局的收購條件。經過今次舊樓倒塌的事件，市區重建局應加強生命安全的考慮因素。而塌樓事件一方面令維修費用激增，另一方面又令租客卻步，對業主形成收入減少而成本增加的困局。如果市區重建局按照機制制定出合理的收購價錢，相信比事發前較易得到業主接受。從附圖所見，大部分四十年樓齡的大廈都是大部份相連的，因此市區重建局應放棄固有的重建計劃，不應只是單從經濟利益來評估是否納入重建，而是在安全方面解決舊樓日久失修、修無可修的大片危樓問題。

### 4. 新舊共融配合九龍城發展計劃

長遠考慮而言，隨著毗鄰的沙中線、郵輪碼頭及東南九龍發展計劃的開展，社區將展現新的面貌，如舊區發展仍停滯不前，將會形成基建格格不入的局面，舊區交通運輸亦同時加重負荷，後果嚴重。因此本人希望有關部門互相協調，在啓德發展的同時把舊區加入一併規劃，以新區帶動舊區，有助區內發展。

### 5. 設立專題小組

本人認為啓德發展對整個九龍城區有著深遠的影響，特別關係到周邊多個舊區的重建和活化的項目，故此有必要成立專題小組集合各界賢達之意見，從中得出更有利、更有認受性的決定，並在發展中作出整合，使區內發展更能盡善盡美。

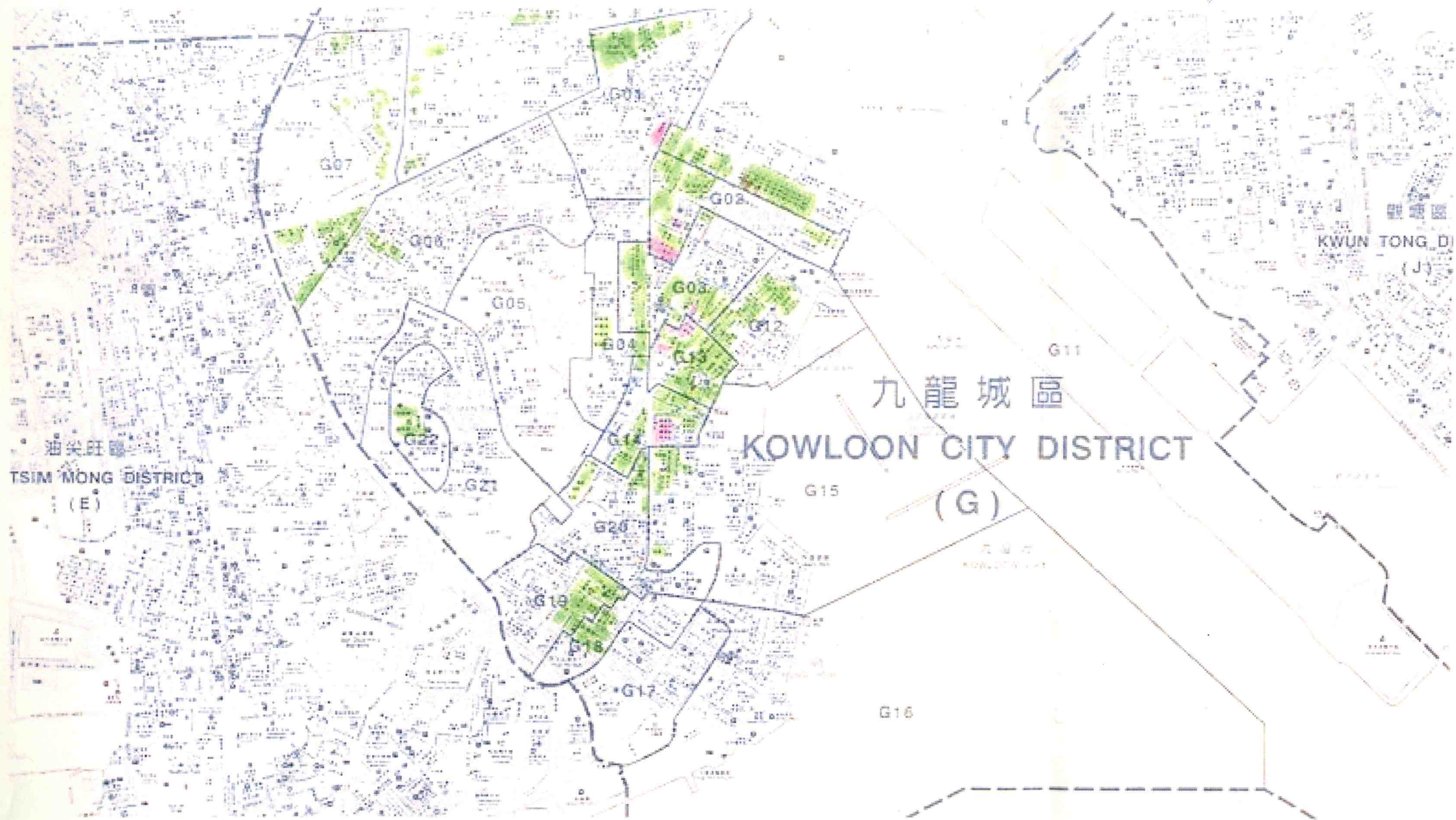
總括而然，啓德發展計劃、市區重建及樓宇巡查最終都是為市民締造更優質的生活環境，同時是市民大眾普遍的期望。本人希望區議會關注市民的需要，落實可延續發展的要素。

九龍城區議員



王惠貞 謹啓

二零一零年二月二十六日



九龍城區

KOWLOON CITY DISTRICT

(G)

油尖旺區  
TSIM MONG DISTRICT  
(E)

觀塘區  
KWUN TONG DI  
(J)

五十年以上樓齡  
 四十年至五十年樓齡