

九龍城區議會轄下
社會服務、房屋及發展規劃委員會
吳寶強主席

多管齊下 加快樓宇復修

九龍城區有多幢三無大廈，日久失修越見嚴重。近年舊樓石屎墮下，個案多不勝數，引起社區廣泛關注。

當局原先預計整個樓宇復修流程需時約 15 個月，包括籌組業主大會、招標、驗樓、修葺至驗收。按照最初的構想每年擬向 2,000 幢目標樓宇發出強制性驗樓通知。

自推出「強制性驗樓計劃」以來，即 2012 年至 2023 年 7 月，涉及需強制驗樓的樓宇合共約 7,000 幢，覆蓋率約為三份之一，最終只有 2,200 幢樓宇完成驗樓及維修，即每年平均只有 200 幢，實際上大廈要完成整個流程需時 4 至 8 年，嚴重追不上樓宇老化速度。

雖然，當局會針對有即時危險的樓宇，進行勘察及大維修，並於工程完成後向業主收取相關費用和附加費，惟只屬於極少數個案。

「三無大廈」因未有成立法團難以進行大維修以外，大部份業主和法團積極性低，甚或乎法團於業主大會成功通過進行維修，但於籌辦、招標、選標及集資過程仍然是困難重重，導致工程延誤或最終直接放棄工程。最近一次的「樓宇更新大行動 2.0」已結束，新的「樓宇更新大行動」未見推出，日後無法組織維修的業主們除要面臨更嚴重罰則外，可能會處於苦無出路的困境。

我們建議，由當局統籌試行「代聘顧問」服務。現時當局有提供「招標妥」服務，但由於法團和業主未必有專業知識去判斷樓宇的狀況、選取最適當的標書(審批回標)，亦有擔心工程顧問與建築公司私相授受，故此，建議當局提供代聘顧問的選項，這做法較大程度上排除工程顧問參與「圍標」的風險；同時有助加快籌辦維修工程的進度。

另外，建議屋宇署引入「自願性樓宇維修代辦」服務計劃，若大廈樓齡 50 年或以上、戶數 100 戶以下，接獲屋宇署「強制驗樓驗窗令」，並能夠證明該大廈經多番嘗試、仍未能開展樓宇復修工程，假設經超過六成業主人數聯署，可以向屋宇署申請參與計劃，由其承辦商代辦法定通知所需的工程，再由屋宇署向拒絕遵從法定通知的業權人，追討欠款及追究相關的法律責任。

部門可按照樓宇狀況、是否有即時危險、大廈能夠自行完成維修等因素，決定是否提供協助；以及為申請樓宇定優先次序。計劃初期，建議部門以每年協助 100 幢有需要的大廈為目標。

不少九龍城區大廈業主表示擔心大廈圍標，相信在當局實行上述統籌下，會大幅減低業主被圍標的風險。同時，由當局主導向各業主收集維修費用，能夠有效解決集資困難問題，減低其他業主蒙受損失的風險。

九龍城區議員 利哲宏 黃文港 吳寶強 潘國華 林德成 關浩洋 吳奮金 陳治華
增選委員 胡銘泰 邵天虹

2024 年 11 月 27 日