



劉肇軒
Office of Jackson Lau, District Councilor
區議員辦事處

致區議會主席陳琬琛：

討論舊樓業主欠缺樓宇管理意識問題

荃灣區舊式樓宇林立，有些舊樓衛生環境惡劣、樓宇長期欠缺保養、內部殘破不堪。如此局面，部分是由於樓宇隨着時間而變得殘舊老化，但更多是業主的不作為所致。他們或對大廈管理漠不關心，或將單位改成劏房、胡亂改裝大廈喉管等，令各種樓宇問題惡化。

先從劏房說起。市區土地供不應求的問題存在已久，公屋與居屋興建速度追不上人口增長，加上樓市炒賣熾熱，樓價持續高企不下，不少市民無法負擔，惟有租用劏房。有見及此，業主把單位重新間隔成數個細單位，分租予多位租戶牟利，以致劏房氾濫。

劏房出現對大廈造成以下負面影響，遺害甚深：

- 1) 業主務求出租予更多住客，將單位任意非法改建，對大廈結構造成嚴重負荷。
- 2) 為了令單位變成吸引的劏套房，擅自胡亂接駁喉管，例如將污水渠接駁入雨水渠，輕則造成淤塞，重則在疫情下加速病毒散播，嚴重危害大廈及社區環境衛生。
- 3) 業主為了容易管理劏房，將劏房外判給予地產公司。一旦大廈發生問題時，難以找尋業主負責。

除劏房問題外，部分舊樓業主對大廈漠不關心，亦是舊式大廈產生大量問題的原因。眾所周知，舊式大廈難以找尋業主願意加入法團，就算有人願意成立法團，當出現問題需要舉行業主大會時，往往因出席率不足導致流會。久而久之，法團人士亦不再熱衷參與大廈管理，大廈問題亦會積重難返。

就以上種種問題，本人希望邀請民政事務局、市建局、民政署、屋宇署代表出席討論。

荃灣區議員
劉肇軒

二零二一年三月八日

9135 6325

新界荃灣西樓角路170-184號
華都中心地下43號舖
Shop 43, G/F, Waldorf Centre,
170-184 Sai Lau Kok Road,
Tsuen Wan, N.T.

@ jackson.lau@deliberationtw.org

W www.deliberationtw.org

f 劉肇軒

