

時評

「招標妥」效用大 應設法再優化

市區重建局昨日表示，截至上月底已協助超過6,000幢樓宇籌組維修工程，「招標妥」計劃推行7年已審批逾3,100宗申請，惠及超過22萬個住戶。本港樓宇老化問題加劇，去年樓齡30年或以上的私人樓宇達27,000幢，當局估計到2046年會劇增至約40,000幢。上月紅磡船澳街有舊樓石屎剝落擊中1名女工頭部送院，最近亦接連有醫院樓宇老化墜物事件，令人格外關注舊樓維修保養及重建問題。

舊樓維修保養說易行難，特別是全港舊區都有不少樓齡較高的「三無

大廈」（無業主立案法團、無居民組織及無管理公司），亦有不少長者業主，對統籌舊樓維修保養工程感到力不從心。政府自2016年推出「招標妥」，以擔當樓宇維修「促進者」的角色，從法團籌備招標，到召開業主大會揀選工程承建商，包括聘請工程顧問、承建商和評審分析標書等工作都有顧及。過去北角曾有舊樓維修，在「招標妥」介入後，為一眾業主慳番數十萬元費用，大大減輕了業主負擔。

此外，「招標妥」計劃對打擊樓

宇維修工程存在的「圍標」不法行為發揮了關鍵作用。廉署年初公布偵破歷來最大宗涉及樓宇維修工程貪污案件，拘捕近50人，涉款達5億元。當局亦不斷改善「招標妥」工作流程，包括引入電子平台，大幅提升審批效率，由首3年僅批出8宗，至去年一年審批逾千宗，成效明顯。不過相對於全港逾30年樓齡樓宇數目的增長速度，當局仍需想方設法，務必加快推動「招標妥」程序，優化計劃或提升覆蓋範圍，盡最大努力幫助市民拆除都市舊樓潛藏的「未爆彈」。

因此，當局應加大宣傳「招標妥」計劃，提升公眾意識，鼓勵業主定期進行樓宇維修及保養，讓相關人士更容易找到所需資料或支援。民政事務總署亦應加快推出措施，包括「居民聯絡大使計劃」或組織地區力量，全方位幫助舊樓提升大廈管理工作。此外，當局還應加強修訂《建築物管理條例》步伐，釐清樓宇相關各方的權責，賦權適合人士履行樓宇管理責任，以盡快落實開展維修工程，如此才能有效舒緩本港樓宇老化潛藏的問題。

鞏固九龍東成CBD2 適時推地

商業樓面十年增九成 發展局冀匯人才吸投資



■曾是舊工業區的九龍東一帶發生巨大變化。



發展局Fb圖片 ■九龍東透過新建或翻新區內公共休憩用地，構建宜人環境。 發展局Fb模擬圖片

過去十年，曾是舊工業區的九龍東一帶發生巨大變化，特區政府透過規劃啟德新區、活化海濱、活化工廈等工程，將新舊區有機融合，逐步將九龍東打造成為全港第二個核心商業區（CBD2）。發展局昨在Facebook發帖表示，會以《起動九龍東概念總綱計劃》第6.0版為藍本，繼續鞏固九龍東作為CBD2的地位，適時推出區內商業用地，為本港匯聚人才、吸引投資。

發展局的帖文總結九龍東區過去十年的重大變化，並指最近觀塘海濱天橋底柱墩完成翻新，並換上新的巨型藝術壁畫，觀塘繞道下的反轉天橋底場地現已成為廣受市民歡迎的藝術文化創意空間，至今共舉辦了逾1,300項不同類型的活動，吸引超過60萬人次參與，為社區發展帶來新動力。

活化工廈政策促進轉型

發展局指出，九龍東的商業樓面面積在過去十年增加了約90%，連同正在興建

或已獲批的項目，區內商業樓面面積將達逾400萬平方米，規模與中環核心商業區相若，未來還會有其他商業用地陸續出台。約19%位於九龍東的商業機構從事「銀行、金融及保險業」和「地產及商業服務」，相比於2011年統計調查的約6%大幅增加。

活化工廈政策亦有助促進九龍東轉型。政府於2010年推出第一輪全港適用的活化工廈政策，在該輪計劃下九龍東已獲批核的整體改裝或重建項目的宗數佔全港總數達45%。第二輪計劃自2018年實

施後至去年年底，九龍東所佔的比例更達65%，持續推動舊區更新。

翻新休憩用地 構建宜人環境

除商業發展外，政府銳意構建九龍東的宜人環境，現已完成新建或翻新區內超過26公頃的公共休憩用地，包括觀塘海濱花園和InPARK等；同時逐步落實一套由綠色走廊、行人天橋、隧道及自動行人道等組成的綜合行人網絡，優化步行設施。「軟件」方面，政府亦致力推動觀塘避風塘水體共享建議，以推廣水上康樂活動及加強周邊的活力，有區內團體會定期舉辦平板賽艇課程等。

當啟德體育園竣工後將成為香港最重要的體育場地，再配合將於今年稍後分階段落成的東九龍文化中心及區內各文化藝術工作室等，將進一步推動九龍東發展為匯聚文化體育及休閒娛樂的CBD2。



■西環的金陵大廈最近完成樓宇復修工程（右圖）。資料圖片

本港舊區有不少樓齡較高的私樓需要維修，市區重建局行政總監韋志成表示，局方透過提供財政資助和專業支援，協助法團及業主籌組樓宇維修工程，截至今年2月底已有超過6,000幢樓宇完成或正進行維修，受惠住宅單位數目超過66萬個，當中2016年5月推出的「招標妥」計劃，至今已惠及超過22萬個住戶。

八成個案兩年內開展工程

韋志成昨發表網誌指出，截至今年2月底，市建局已審批超過3,100宗參與「招標妥」計劃的申請，涵蓋大型屋苑以至單幢樓，惠及超過22萬個住宅單位。該計劃會協助業主聘請工程顧問訂訂工程範圍和標書，安排法團以電子招標平台公開招標及協助收集標書，協助業主開標和就工程顧問提交的標書評核報告提供意見，並派員出席業主大會講解標書評核報告，但不會參與揀選承建商的過程。「招標妥」處理的個案，八成一般在24個月內完成招標及揀選承建商開展工程。

不過，約10多宗個案歷時逾4年，業主仍未就聘用工程承建商達成共識，最長一宗個案更超過6年，主要是法團和業主就工程範圍、招標安排以至詮釋大廈公契條款等持不同意見，遲遲未能取得共識。

韋志成表示，有業主反映部分法團未遵守承諾書條款，將電子招標平台的賬戶名稱及密碼分派給業主，業主若想知道有關報告及文件內容，只能親身到管理處查閱。為此，市建局除責成有關法團盡快糾正外，亦優化資訊發放安排，最快下月起以郵寄方式向每名業主提供賬戶名稱及密碼，冀助業主掌握維修工程資訊。（相關資訊刊P6）

「招標妥」近7年惠逾22萬戶