

無設業主法團難統籌

物業釘契無礙出租

# 近五千舊樓未遵驗樓令

香港本月最少發生8宗舊樓石屎剝落事件，據發展局透露，全港約有4,800幢樓齡30年或以上樓宇仍未遵辦強制驗樓通知。本報記者昨走訪多幢未遵辦強制驗樓通知的舊樓，發現不少單位已被出租，有租戶直指業主「闊佬懶理」，原因是未成立業主立案法團統籌驗樓和維修事宜；其次是不少業主年紀老邁缺乏財力，亦不懂申請資助方法；最關鍵是單位出租，樓宇失修不影響業主日常生活，即使拒絕遵辦驗樓通知被「釘契」，只要不出售物業，業主就「無有怕」。 專題組

追蹤  
報道

全港有約4,800幢樓宇未遵辦強制驗樓通知，其中超過一半的通知已逾期，屋宇署宣布會對這些樓宇加強執法，將向過期未遵辦的大廈發信要求一個月內交代進度，加快工作計劃；如無合理解釋、進度欠佳，會考慮發警告信，年底前會向業主或法團作出檢控。

上環德輔道西有多幢樓宇至今未遵辦強制驗樓通知，其中一幢屬一梯一伙設計，全幢僅5個單位，於1970年入伙，目測其外牆曾重新髹漆，外觀尚可，但進入梯間就發現處處是歲月痕跡，其中一層被間作劏房出租，樓宇大門掛有政府的強制驗樓通知。

一名劏房租戶羅先生直言，舊樓維修是「死症」，就算政府加強執法亦不會起作用，「業主無同租客講過要驗樓，佢哋亦唔會理會驗樓令，這裏沒有業主立案法團，無人統籌，其次是業主都是老人家，他們根本沒有錢維修，亦不懂得如何申請資助。」

另一大問題是一些單位的業主已失聯，他說：「有業主已經去世，子女在外地，單位出租，就算有人肯出面做聯絡夾錢請人驗樓，都未必搵到單位的業主。此外，單幢樓伙數少，驗完樓要維修可能費用好高，有些業主根本不會擺幾十萬元維修，就算被政府檢控要『釘契』都無所謂，因為無咗住賣樓，只用作出租，『釘契』唔影響出租的。」

## 月內若無進展 年底前檢控

另一單位住戶聲稱屋主是其親戚，由於年邁行動不便，她幫屋主打理及清潔單位，「這幢樓很殘舊，好多單位都有滲漏同發霉情況，但部分業主已不在這裏居住，亦沒有錢維修，如樓下有業主眼都已經睇唔到嘢，現住在醫院，就算通知要驗樓亦無法依循。」

依據發展局資料顯示，現時約1,000幢樓宇遵辦通知限期未到；已在「樓宇更新大行動2.0」計劃下被揀選為第二類別樓宇有1,100幢；到期尚未遵辦通知多達2,700幢，1,800幢已委聘註冊檢驗人員，其中1,300幢完成驗樓但未修葺，惟900幢仍未委聘註冊檢驗人員。屋宇署將向業主或法團發警告信，要求一個月內交代進展或確實工作計劃。倘若合理解釋和進度欠佳，會在年底前展開檢控程序。



■德輔道西225號大廈牆身現裂痕(紅圈示)，清晰可見。

## 夫婦耗盡積蓄「上車」即接驗樓令

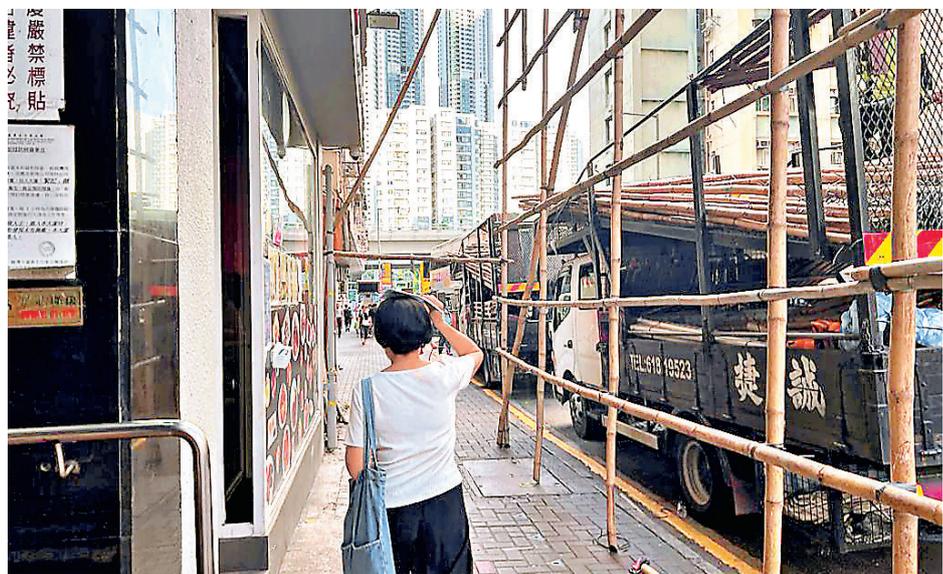
有中年夫婦剛在上環荷李活道一幢64年樓齡的唐樓購入人生首個物業，花盡所有積蓄「上車」，連裝修費也無着落要自行裝修。詎料晴天霹靂，他們接到政府的強制驗樓通知，尚需要修葺，將面對高昂開支。他們直言已無力承擔有關費用，會查看政府的資助計劃，希望減輕負擔。

本身在新界租屋的曾先生與妻子期望置業，故半年前以數百萬元購入該個荷李活道的唐樓高層單位，雖然樓齡高，但他們仍找到銀行按揭。

夫婦倆花掉積蓄置業，仍要供樓，故

兩人自行裝修單位。不過，當兩人正為準備建立美好家居之際，日前收到強制驗樓通知，為他們帶來打擊，「買的時候不知要驗樓，但相信半年前交易時原業主都不知道要驗樓，應該沒有刻意隱瞞。」

曾先生及妻子坦言，若驗樓及之後進行維修工程，相信要花不少錢，他們將難以負擔，「現在我們兩人也沒有工作，要維修也沒有錢。」對於市建局的「樓宇更新大行動2.0」會為合資格的業主提供財政資助，以遵辦強制驗樓計劃的規定，曾先生表示會上網了解有關詳情。



■麗灣大廈居民出入都提心吊膽，用物件護頭。

## 麗灣屢石屎 住戶寧花錢維修買平安

有58年樓齡的西灣河麗灣大廈前日發生石屎剝落傷及途人事故，再度令社會關注舊樓塌石屎風險及急需維修的迫切性。然而舊樓業主立案法團在執行驗樓令過程中，面對重重困難，而住戶對日久失修設施亦感擔憂。

本報記者昨重返麗灣大廈巡查，有住戶指大廈日久失修，過去多次有石屎塌下，就算財政緊張也寧願花錢維修買平安。記者發現大廈旁的太安樓也「同病相憐」，雖於3年前收到驗樓令，但至今仍未展開維修。法團在大堂貼告示訴說執行驗樓令的苦況，有住客更絕望稱除非拆樓重建，否則難徹底解決問題。

在麗灣大廈外圍，業主立案法團昨安排工人分別在筲箕灣道和太康街搭起棚架作臨時保護，待數日後移除餘下或會鬆脫的部分。散落在地面的石屎已被清理，但仍可見外牆簷篷有裂痕，以及裸露的石屎及鋼筋。有行人路過事發地點時，不由得舉起隨身物品保護頭部，或抬頭觀察是否有石屎跌落，再急步離開。

住戶張太向記者表示，麗灣大廈非常

殘舊，走廊均有滲水和牆身脫落問題。4年來大廈外牆多次發生石屎剝落，幸都未擊中途人。數年前住戶各湊幾萬元進行大維修，數月前也因屋宇署或建築公司稱簷篷有安全風險，每戶再湊2,000至3,000元拆除，為安全起見，她寧願掏錢再進行維修。

鄰近的太安樓樓齡亦有55年。據屋宇署網頁顯示，署方於2020年8月5日向該廈發出強制驗樓通知，目前狀況為「未有遵從」。據立案法團於大堂貼出通告所指，當時礙於疫情肆虐及強制驗樓通知的複雜性，未能召開業主大會商討，之後法團申請樓宇更新大行動2.0資助，惟及後聘請工程公司檢查及評估後，認為大廈公眾窗戶的設計及款式均是老式建設，維修有一定難度，再加上必須搭棚，維修費超過大廈日常支出，大廈必須集資處理。市區重建局接獲法團反映，決定將進度限期順延9個月，即今年8月2日或之前。住戶關小姐指大廈十多年前曾大維修，但現時內部仍有牆身鬆脫和滲水，笑言除非政府拆除整棟樓宇，否則無法徹底解決問題。

## 為長者到內地養老創條件



周昇詞

周小松  
勞聯秘書長、立法會議員

筆者日前隨立法會代表團前往福建省展開職務考察，五天的行程雖短但收穫豐碩，不僅對福建省的經濟、文化等有更深了解，也進一步認識到港閩在各個領域都有協同合作的空間，其中安老服務似乎大有可為。

近年不少港人選擇回鄉養老，代表團在考察期間參觀了位於福州市的國德老年康養中心。中心提供約1,350個床位，屬當地規模較大的安老院，也有退休港人入住。宏觀來看，福建的安老服務相對充裕，截至前年底全省每千名長者擁有安老床位數約38.7個，水平較香港為佳。為移居福建的合資格港人提供現金津貼的「福建計劃」，目前受惠人數較2018年剛實施時增加近33%，反映港人在福建過退休生活的意願越來越高。

筆者在康養中心參觀期間，獲安排

與二十多名居閩香港退休長者交流，實地了解他們的生活及需要。他們普遍對福建的養老和生活條件感到滿意，唯獨當地醫療支援仍是一大痛點。長者難免會有些小病小痛或長期病患，但現時香港醫療券未能在當地使用，治病覆診也要自掏腰包，為家庭經濟帶來不少壓力，部分人甚至要專程回港看病，無疑是費時失事。

香港面對人口老化加劇，除增設及改善本地安老設施外，也須滿足部分港人在內地養老的實際需要。若政府能優化醫療及社福措施的跨境安排，包括擴大醫療券適用範圍至其他內地省市醫院；放寬綜援離境規定限制，優化及擴展「廣東/福建計劃」；繼續與內地當局商討，為港人在內地生活提供更多便利。相信這能夠豐富長者的退休選項，為社會所樂見。