



Facebook



P.7 國安展覽開放 市民先睹為快

P.16 國泰逾千億 擴機隊增航點



立法會議員前官員掌法團

居民料政府牽線止亂局

城市花園維修 拖15載見曙光



■有單位業主自費維修。



■大廈外牆多處有紙皮石脫落。



■大廈內裏環境老舊。

全港樓齡達30年或以上私樓逾2.7萬幢，維修保養至關重要，但小業主夾錢修繕往往阻滯重重，部分維修工程一拖再拖，構成安全隱患。政府近月頻頻出招治理樓宇管理亂象，早前通過《建築物管理（修訂）條例草案》提升業主立案法團運作透明度和問責性；其中蹉跎15年的北角城市花園5億元維修爭議，最近成功成立業主立案法團，亂局告一段落，並由身為業主的立法會議員李鎮強、稅務局前局長朱鑫源分任法團主席及司庫，居民相信政府背後牽線促成兩人坐鎮，讓維修工程有望盡快開展。

北角大型屋苑城市花園於1982至1986年分兩期入伙，除2,400戶住宅外，還包括停車場、商場、酒店等多份業權。2009年屋苑臨近30年大維修期限，時任業主委員會開始籌備大維修事宜，起初擬集資5,100萬元，但業主們經歷15年拉鋸戰仍未達成共識，工程項目已與起初計劃大相逕庭，相關預算飆升至最新的5億元。

城市花園原本的業主組織是屬諮詢性質的業委會，並非有法定權力的業主立案法團。原業委會亦經歷數次人事變更，工程項目一拖再拖。2022年出任業委會成員的鄧先生向本報表示，維修工程遲遲未能上馬，已帶來諸多嚴重影響，包括大廈外牆多處都有紙皮石脫落風險，防水效果欠佳，每逢打風落雨，不少單位室內滲水，住戶苦不堪言。數年前城市花園商場更出現整片石屎脫落，險擊中路人。

直至鄧先生等人當選業委會成員，才

重新推進大維修工作，包括大廈外牆、來去水喉管、天台平台防水層、加裝冷氣機集水喉以及為客廳分體式冷氣機散熱器設計統一支架及安裝位置等。不過在大維修有少許進展之際，去年下半年一班名為「城市花園業主協會」（城協）的業主提出推翻業委會，申請成立有法定權力的業主立案法團。

每戶料需付20萬元

時任業委會不少成員對此感到愕然，有人指「並非反對法團本身，但在大維修終於有點眉目，突然有人跳出來說要成立法團，難免讓人懷疑背後動機。」城協在今年3月業主大會上，雖然未能獲得足夠支持票，無法推翻原業委會，但6月份捲土重來，再次召開業主大會，使維修工程節外生枝。

就在雙方僵持不下之際，重磅人物的出現打破僵局，同為城市花園業主的李鎮

強及朱鑫源宣布與城協爭奪立法法團要員職位。6月29日業主大會最終通過成立業主立案法團，取替原有的業委會，法團主席一職由立法會議員李鎮強當選，稅務局前局長朱鑫源當選司庫。居民相信今次戲劇性轉變，源於政府背後牽線，促成立法會議員及政府前官員坐鎮法團，以免如此大規模的維修工程失控，也起到震懾作用。

選出的21位管委當中，除李鎮強、朱鑫源外，有4位成員是上一任業委會成員，其餘15名成員來自城協。鄧先生稱，「按照業委會當時的計劃，今年第四季會啟動集資，根據之前估算維修總額達5億元，每戶夾約20萬元，早前已將標書交予市建局招標妥審閱，順利的話明年2月能決定大維修承辦商。」

李鎮強回覆查詢說：「我住城市花園幾十年，好想服務街坊」，並指法團成立後，希望凝聚各方，讓屋苑變得更好。



■鄧先生指屋苑不少單位有滲水情況。

單位三處滲水 業主呻「想維修都咁複雜」

樓齡高達42年的城市花園從未進行過外牆大維修，紙皮石防水性能早已消失殆盡。本報記者現場所見，外牆不少部分已出現氣泡及脫落，存在剝落風險，居住於單位內的住戶更飽受滲水困擾。阿Ben約三年前搬入城市花園一高層單位，「其實搬入去前，我知道屋苑未進行過大維修，已有夾錢的心理準備，

但沒想過大維修搞到這麼複雜，遲遲未能進行，現在單位內三處滲水。」

阿Ben的單位客房冷氣機下方位置牆壁油漆早已脫落，灰色混凝土隨處可見，甚至隱約看到裂縫，「每逢落雨，明顯可以見到水由該處滲進來，整個地板到處都是水漬，唯有用舊衣物墊住

先。」

現在突然成立業主立案法團，阿Ben擔心維修充滿未知之數，「有立法會議員和政府前官員坐鎮，希望大維修能順利推進。」

