

# 速管「分契」及「三無」樓

□宇文靜



政府加快檢驗老樓之餘，更需針對老樓中大量的「分契」樓及「三無」樓。前者是因改建而分成多個單位的樓宇；後者即「無法團、無保安、無管理」樓。快速建立處理機制，慎防慘劇再發生。

馬頭圍道倒塌唐樓的樓齡已超過半個世紀，目前這類樓宇還有不少。事故發生後特區政府高層反應迅速，特首及發展局局長林鄭月娥到現場視察之後，除了即場決定對全港同類樓齡樓宇進行檢驗之外，也以解決受影響市民的迫切日常生活為首務，安定民心，並定下盡快檢討相關樓宇政策和目標，備受好評。

## 加強驗樓大有必要

據發展局的數字，目前共有一萬六千幢超過三十年的私人樓宇，十年後將增至二萬六千幢，其中尤以唐樓的數字為高。出事唐樓附近還有不少同期樓宇，居住於這類樓宇中的市民表示十分惶恐。相對而言，唐樓的樓價較低，實用面積較大，因而形成了兩種突出的居住情況：一是入住的多為經濟收入較差家庭，不論是購買還是租住，都因為費用較低可以減少生活支出，同時有較大的空間紓解家庭人口多的困境。二是一些生意人的商業規模不大，尤其是初創業的人，也會選擇這類唐樓低層以及租金相對便宜且在市區的優勢，以減輕創業面對的基本消費太高風險。

目前政府對於樓宇的維修計劃共有三方面：一是透過樓宇管理維修綜合計劃，促使業主自覺進行定期維修，排除一些並不太嚴重的殘缺情況和存在危險。二是改善樓宇綜合貸款計劃，協助業主盡快進行樓宇維修工作，一些維修樓宇的框架掛上這樣的宣傳計劃標語便是這類個案。三是唐樓的居住者不但有經濟收入差的家庭，也有不少完全沒有收入的長者，政府在支援長者進行樓宇維修上推出了特別措施，以實際財政支援為長者解決面對的這個難題。

一般而言，樓宇維修在這三方面措施支援下，已經顯示不少效果。但是，其中也有不少實際問題需要市民緊密配合，才能令效果更突出。這次馬頭圍道塌樓事件之前，有居住該樓宇的市民反映，每有巴士或重型車輛駛經樓前道路，便會感覺到樓宇搖動，而地下舖位正展開裝修工程，也令樓宇的石屎不斷剝落。這就是倒塌樓宇出現的反常現象，如果居住者能夠及時向業主或有關當局反映，及早採取有效措施，或許不致造成人命及財產的嚴重損失。因此，應重視加強檢驗樓宇與市民配合這兩道緊扣的環節，即政府加強檢驗工作，市民積極反映老齡樓宇的異常情況。

## 注意「分契」潛在危險

上世紀九十年代香港出現一種改建樓宇的不正當現象，有些樓宇被較有財力的人購買之後，利用實用面積大的特點，分隔成多個獨立單位再出售，其中尤以唐樓為多，原因在於唐樓的樓價相對低，實用面積相對大。將原來的一層樓宇間隔成多個單位，涉用的建築材料多，每個單位的獨立廁所及牆壁需增加大量泥磚使用量，令樓宇承受了很大壓力。所謂獨立廁所，其實是在樓面直接鋪設大型去水及入水管，然後加一層泥土將之掩埋，這樣的做法等於直接加大樓宇的負荷量。及後政府立例規管，才令這種樓宇改建而出現的分契樓不再肆意蔓延。

但是，目前這些分契樓潛在的違規樓宇負荷量依然沒有解除，不少市民還住在這樣的分契樓中，時間過去了十多二十年，究竟分契樓層對整幢樓宇造成的結構性危險有多大，至今尚沒有受到重視。因此，首先必須對這類存在着分契的唐樓作出統計，其次需要先行驗樓，更需要特別針對其結構性問題進行評估，尤其是針對時間長的問題作出評估，可以有效防止塌樓事故。

當年發展分契樓的人，因為看到了一些唐樓沒有業主立案法團，

不必經過立案法團這一關的審查，容易收購改建，暴露出沒有業主立案法團的樓宇容易受到奸商利用的弱點。因此，加強成立業主立案法團的工作，應當作為一件重要事情處理。立法會房屋事務委員會主席王國興在馬頭圍道發生塌樓事故之後，已經第一時間去信立法會秘書處，要求盡快召開緊急會議討論事件。此舉明顯可以在如何幫助不少依然沒有成立業主立案法團樓宇探討可行的幫助辦法，尤其是那些有大量分契的唐樓，更應首先加以重視。

## 官民合作出謀獻策

曾蔭權及林鄭月娥第一時間趕赴現場，表示了政府對事件的重視，接着下來需要做的就有很多工作。唐樓固然是第一個注重的目標，但唐樓之中大量的「三無」樓宇更需要作為目標中的目標。所謂「三無」樓宇，指的是「無法團、無保安、無管理」，住在這些樓宇中的市民各自為樓宇的安全負責，如果本身是業主或許還會積極考慮樓宇的安全問題，如果是租客，則多會處於雙不管的情況下，租客因為本身不是業主而不會主動考慮檢驗樓宇的安全問題，業主則因為本身不住在這種危樓而掉以輕心。這種「三無」樓宇加上樓齡多超過三十年甚至四、五十年，導致危險性極高。因此，在驗樓及維修問題上，有兩方面情況需要第一時間處理：一，包括政府、立法會議員及市民，都要為「三無」樓宇建立安全監管措施出謀獻策，立法會必須盡快就此進行討論，市民則可以透過傳媒或直接向政府提出建議。

二，不論住在「三無」樓宇的人是業主還是租客，都需要重視及積極參與成立業主立案法團、聘請保安及管理的工作。三，對於缺乏資金進行樓宇維修的長者，要加快對他們的支援，以免因為維修不及時而出現新塌樓事故。

危樓是一顆極為嚴重的都市定時炸彈，驗樓不僅只着重於樓宇表面的某些簡單情況，而應注重樓宇的結構問題，尤其是樓齡超過四、五十年以及有大量分契樓的唐樓，更不能掉以輕心，才能使驗樓工作落到實處。



人命攸關

·黃牛·

穩定社會靠「主力結構牆」



上周，本港發生一則驚天動地的新聞！土瓜灣馬頭圍道六層舊樓於瞬間變作頽垣敗瓦，造成四死二傷。有傳媒形容為「港版九一一」，各

大傳媒力促政府關注舊樓安危，而政府官員也不敢怠慢，果斷即推同齡舊樓檢驗計劃，看來今次立法會也不會有議員敢玩「拉布」了，預期有關方案將順利通過，之後新一輪驗樓工程將在各舊區迅速展開。

還有，政府及傳媒都同樣關注到有必要找尋塌樓真相，並考慮追究造成意外的「元凶」。初步懷疑是現場地下單位的裝修工人鑽破主力牆所致，而實際原因尚待調查。其實，香港裝修工人良莠不齊，更有不少黑工混雜，之前紅磡舊區鑽破築篷已有先例。再者，本港住屋單位數目繁張，造就部分業主把原單位裝修拆改成套房出租，在此過程中拆去主力牆，使樓宇結構受損者；也有為掩蓋舊有裝修而加高地台，使樓宇基礎不堪負荷者。

## 塌樓對政壇啓示多

舊樓有如老人家，五十餘年風吹雨打，早就存在勞損傷患，不排除有此可能，就是當部分裝修工人再誤鑽，破壞樓宇最後的主力結構部分時，難免成為壓垮駱駝的最后一根稻草，整幢舊樓就嘩啦噃的頽然倒下了！今次事件，政府官員反應迅速，當機立斷即推強制檢驗四千幢舊樓，而站在災場最前線的消防員也非常勇敢，第一時間救護市民生命財產，盡皆表現出色，足證特區有高素質的治港班子及公務員團隊。

但事件也帶來某程度的反思，光是驗樓遠未足夠，像這次懷疑只為部分欠缺專業技術及操守的裝修工人奪命一鑽，就令三百五十名消防員疲於奔命，整個香港有這麼多舊樓，試問特區有幾多消防員，又能夠經得起這樣的災難嗎？歸根究底，好好保養舊樓當然重要，卻也不能讓其遭受破壞，任何奪命一鑽都足以危害整幢大廈結構安全，必須設法防止類似事件發生。

本港立法會大樓也算是舊建築，但樓宇基本結構沒問題，但在立法會六十位議員之中，卻出現了五丑要搞什麼「公投」、所謂「起義」，這有如不負責任的裝修工人，拿起大錘、電鑽等工具，企圖要把政壇主力結構牆拆掉，大肆裝修，把香港改建成適合他們活動的套房，這就有可能危及整體香港利益，值得各界關注。

首先，立法會在前港英時代稱為立法局，名稱有異而性質相同。不可想像那時若有五名議員要辭職搞「公投」、「起義」，會有什麼後果？現在香港已回歸中國，成為特區也進入第十三個年頭了，卻有此等事件發生，除反映五丑膽大妄為，無法無天之外，也某程度反映中央給予香港高度自治，特區所享民主自由較港英時代絕不同日而語，廣大市民宜好好珍惜。

## 「公投起義」毀「主力牆」

然而，此際有人越搞越過分，以「兩制」挑戰「一國」，假如有天觸及中央的警戒線，因此引發本港政壇結構有任何微調改變，最終受損的就是廣大市民，而到時，有關政客只須誣賴政府政治迫害，就隨時可以飛往外國當寓公，遺下爛攤子讓別人去受苦。

總之，把話說白了，政客的惡毒心腸就是挾廣大市民上其「公投」戰車，為他們爭取上位等利益當炮灰。而「公投」對香港、對市民，可謂百害而無一利，先是耗去公帑約一億五千萬元，這筆錢用來派糖、用來紓緩貧富懸殊不好嗎？就是用來維修舊樓也正合時宜，大派用場，為什麼要用作香港內耗加劇的所謂「公投」？

「公投」在世界上很多民主國家及地區都存在，並沒有什麼了不起。而且，台灣陳水扁任內正是利用「公投」這招牌，去刺激中國大陸及美國，好讓其腐敗政黨及家族巨賊得到很大程度的掩護。是以到今時今日，「公投」已是鬼擋招牌，難為有人還當其是寶，不也羞乎？

尤其本港政客出師無名，政府向你諮詢政制改革的機會，你卻「發爛」搞「公投」，即如找你维修樓宇，你二話不說就手拿大錘、電鑽來搞破壞，好像非要搞到香港塌樓方休。這樣在人情、道理都說不過去，更遑論有什麼理由要搞「公投」了，須知穩定社會是香港的「主力結構牆」，實在不容反對派隨便破壞！

作者為時事評論員



陳方安生假得很



公民黨和社民連亮出「五區公投，全民起義」的對抗旗號，人稱公民黨「名譽主席」的前政務司司長陳方安生，自然要出來搖旗呐喊。在出席一個公開場合時，陳方安生呼籲市民參與「公投行動」，並強調行動「合情、合理、合法、合憲」。

與「公社黨」略有不同的是，在鼓動「公投」的同時，陳方安生居然還記得提及中央政府有關香港普選的決定。她說，中央既然決定本港在二〇一七及二〇二〇年，分別普選行政長官及立法會，港人應朝着此目標進發；「公投行動」有助盡快定出二〇一七年二〇二〇年前的普選路線圖。

## 「公投起義」幕後黑手

雖然口口聲聲中央決定，但只是惺惺作態，因為陳方安生對中央決定並不當回事。作為在官場上打滾了幾十年的前政務司司長，陳方安生當然明白「五區公投，全民起義」之對抗性質。所以，多少要講番幾句中央決定，以掩飾自己的真面目。

衆所周知，陳方安生本來就是策劃和推動「五區公投」的幕後黑手之一。而「五區公投」一出台，就受到社會各界的批評，包括反對派盟友的批評。民主黨議員張文光曾指出，「五區公投」等同否定對話，是〇五年否決政改方案的「加速版」，未經對話就翻胎請辭，並不能解決政制問題。

## 違反民意卻稱「民主」

未經對話就翻胎，難道是尊重和執行中央政府有關決定嗎？當然不是。既然中央已定下本港普選的時間表，為什麼不用對話協商的方式，循序漸進去解決政制發展問題呢？尤其是「公社黨」將「五區公投」升級為「公投」後，國務院港澳辦已經表明，任何形式的「公投」都不符合香港法律地位；香港是地方行政區，無權創製「公投」制度。而陳方安生對此卻置若罔聞，甚至在「公社黨」亮出「起義」的對抗旗幟後，仍一意孤行，為「公投」、「起義」站台。

「公投」、「起義」不得人心。某報委託樹仁大學進行的民意調查顯示，有五成七市民反對「五區公投」的「公投活動」，高達七成三受訪者認為動用一億五千萬進行補選「不值得」；有六成六市民不贊同「全民起義」口號，而贊成的市民只有一成九。還有四成九市民認為，「全民起義」一詞有推翻政府的意味。

主流民意反「公投」拒「起義」，陳方安生仍逆主流民意而行，還美其名曰「民主」，真是假得很。



## 「初一情人節」添商機

□白 沙



今年大年初一正好也是西方的情人節，除了春節傳統的熱鬧氣氛之外，更為年輕人增添愛情浪漫氣氛。一班青少年看準這個難得的機會，打算利用觀塘apm商場連續五年舉辦年宵市場的大好時機，發揮創意，準備售賣多種新產品，學習創業，為未來人生道路打下基礎。雖然青少年走出校門一般會先從打工開始，以便先積累社會經驗和穩定經濟基礎。

但是，在尚未走出校門的時候，如果能抓住像春節和情人節同在一天的難得機會，嘗試創業，誠屬美事。

打算在apm商場年宵市集推出十多款自製精品應節的青少年，可謂創意多多，產品也多多，其中包括寓意「Don't甩拖」的冬甩造型手機吊飾、頸枕、藥油坐墊、虎紋系列飾品等。他們除了希望顯示個人創意，也希望試探產品受歡迎的程度，藉此探討創意產品的出路。

由於商場還有應節的情人花卉展覽、京滬潮流設計展覽，因而對擴大青少年的創意概念無疑又提供了一處亮點，令置身其間的青少年可獲得兩方面收益：既評估自己的創意產品情況，又能乘機吸收多個地方的商貿新理念。有人認為，青少年的創意熱情容易在一輪高潮過後淡化下來，尤其在踏上社會、面對現實之後，便很難再激發創意熱情。或許有的青少年會這樣，但更多的成功人士，走的恰恰就是由創意開始的道路，他們是早就準備了會屢敗屢戰的。

事實上，藉創意推動發展，是否能成功，關鍵在社會及家庭的支援。政府已有一些支援青少年發揮創意的措施，且收效不錯。倒是家長這方面對子女的支援力度還嫌不足，其中包括是否能從經濟上作出支援，這一點值得家長思考。

## 修改法例廢「公投起義」

□金 劍



公民黨和社民連一小撮人，置廣大港人要求安定、繁榮於不顧，將國務院港澳辦有關「公投」違憲違法的嚴正聲明當耳邊風，違背70%以上港人反對「五區公投」的民心，違背《基本法》，一意孤行，將「五區請辭」變成「五區公投運動」，更變本加厲地煽動在香港特別行政區舉行「全民起義」。因此，抑制違憲「公投」，取締「起義」謀反，已提到議事日程上來了。

## 制止「港獨」

其一，雖然《基本法》第一章「總則」第一條規定：「香港特別行政區是中華人民共和國不可分割的部分」，但並無條文規定，若有人要將香港特別行政區分裂出去，應採取何種手段、措施，捍衛國家的領土主權完整。故公民黨內的前身大律師公會主席2002年12月就鼓吹特區政府「尊重在正當政治過程中分裂的正當性」；雖然《基本法》在「總則」第二條指明：「全國人民代表大會授權香港特別行政區依照本法的規定實行高度自治，享有行政管理權、立法權、獨立的司法權和終審權」，但回歸十二年來，反對派總肆意歪曲、篡改、要變高度自治為「高度自決」，拋出「民族自決」、「高度自決」論；雖然規定有「立法權」，但立法會至今已被某派立法會議員變成反對特區政府依法施政，拖垮香港繁榮發展、反對「一國兩制」的場景；雖然享有「獨立的終審權」，但終審法院1999年判定「所有香港永久居民在內地所生子女，不論出生時其父或母是否已成為香港居民，均擁有居港權」

，如是估計，10年內會有167萬人從內地湧到香港，將香港壓垮。由此可見，原來的《基本法》規定，不能阻止有人分裂國土、拖垮香港，破壞「一國兩制」。

其二，如上所述，為如何正確理解和貫徹《基本法》和「港人治港」、高度自治方針，全國人大常委會在香港回歸以來，已根據香港的實際情況，及時作出釋法。例如1999年6月根據《基本法》第八章「本法的解釋和修改」，對《基本法》第二十二條第四款和第二十四條第三款第三項作出解釋，釋除了内地人口大量移港的巨大壓力；2003年針對第三屆行政長官產生的爭拗，對《基本法》附件一第七條和附件二第三條，於2004年4月26日作出解釋，否決了2007年普選行政長官和2008年普選立法會的解釋，此後，還於2007年12月29日第十一屆全國人大常委會第三十一屆會議通過2012年不普選行政長官和立法會，2017年普選行政長官、2020年普選立法會議員的時間表；第三次釋法是2005年4月27日人大常委會表決通過行政長官的任期應是董建華先生因健康原因辭職餘下的任期。這說明釋法是必須的及時的，它確保了港人全面理解、貫徹《基本法》。

2007年普選行政長官和2008年普選立法會的解釋，此後，還於2007年12月29日第十一屆全國人大常委會第三十一屆會議通過2012年不普選行政長官和立法會，2017年普選行政長官、2020年普選立法會議員的時間表；第三次釋法是2005年4月27日人大常委會表決通過行政長官的任期應是董建華先生因健康原因辭職餘下的任期。這說明釋法是必須的及時的，它確保了港人全面理解、貫徹《基本法》。

## 取締謀反

其三，吳邦國委員長在2007年6月6日紀念《基本法》貫徹、實施十周年發表了重要談話，指香港特別行政區的高度自治權來源於中央的授權。中國是單一制國家，香港特區的高度自治權不是香港固有的，而是中央授予的。從這個角度講，《基本法》是一部