

李家超感謝中央任命：全力以赴 不負眾望

A2

A1 要聞

責任編輯：呂俊明
美術編輯：劉國光



一個單位滲水 全幢舊樓釘契

舊區發展問題多，舊樓居民困難更多，滲漏無人管，居民叫苦連天。樓齡逾半世紀的佐敦名廈文昌樓，有空置單位的公用渠管四年前開始滲漏，累整幢大廈被屋宇署釘契，全部業主遭殃。擾攘三年多，業主立案法團才在屋宇署協助下進入涉事單位，成功舉證，惟去年底在安排維修前，屋宇署撒手不管，民政事務處不主動介入協調，加上業主不配合，

頓令法團不知所措，解除「釘契」無望。身為執業律師的立法會議員江玉歡指出，現時大廈管理歸民政而非房屋局管理，統籌規劃上欠妥，加上沒有問責機制，令問題遲遲不能解決。她建議應有專責統籌，「不能將業主、法團當波踢，轉嚟轉去都搵唔到部門跟進」。

大公報記者楊州（文） 突發組（圖）



從窗外看8字樓35號單位的外牆，有明顯污水侵蝕痕跡，甚至呈現一大片黑色水漬。



大廈被釘契擾攘多年，缺乏政府部門支援，法團無法進入涉事單位舉證。

各部門缺統籌 法團被「當波踢」



譚小姐說，屋宇署釘契又不給法團證據，法團主席跟屋宇署人員爭吵起來。



政府部門缺乏統籌互相推諉，文昌樓法團求助無門。

本港3.5萬多幢私人樓宇中，逾三成樓齡超過40年或以上，長期面臨老化、失修及滲水等問題，如果個案涉及空置單位或業主不合作，業主立案法團更是束手無策，整幢大廈隨時被釘契。位於佐敦渡船角的文昌樓樓齡達50多年，有408個單位，兩年前因8字樓35號單位內的公用渠管滲水，導致整幢大廈被屋宇署釘契。事後文昌樓業主立案法團聯絡疑滲漏的樓上業主，要求維修卻不得要領，維修工程無疾而終。

大公報記者日前到文昌樓實地瞭解，分別到8字樓及9字樓上下相連的涉事單位嘗試拍門，但無人應門，從窗外看涉事單位的外牆已有明顯污水侵蝕痕跡，呈現一大片黑色水漬。

文昌樓法團管理人譚小姐表示，屋宇署2020年7月發信，並在大堂張貼有關信件，「管理員初時為意，法團委員睇過信後，大安旨意等業主自行處理，點知好快又收到受影響單位業主委託律師打電話問大廈係唔係被釘契，未幾收到律師信先知好嚴重。」

屋宇署釘契乏證據 法團舉證難

譚小姐說，8樓租客曾反映飽受滲水困擾，據聞單位業主亦曾向食環署投訴。法團得悉全幢大廈被釘契後，按屋宇署要求跟進個案，但因限聚令未能召開業主大會商討，不能如期在2020年8月14日前進入涉事單位修葺公用渠管，8月7日便向屋宇署申請延期，「若法團直接維修，錢從何來？疫下兩年睇開唔成一次會」。

法團嘗試進入疑滲漏的單位找滲水頭源舉證亦很難，譚小姐說因業主長住西環，經過多番周旋拉鋸，「四個多月我哋（法團）唔知邊條渠管出問題，屋宇署釘契又唔畀法團咁證據，法團主席都好嚟同屋宇署吵過，唔畀證據憑咩釘契，問食環署又話有睇過有測試！」

其後疑滲漏的單位業主強烈要求屋宇署和食環署介入才肯配合，又擾攘一年多，法團才能聯同屋宇署和食環署職員進入涉事單位內找出滲水頭源，惟拖延至今，仍未能維修渠管。譚小姐指前年8月兩次去信屋宇署反映法團難處，第二次未獲正式回覆。

業主反口拒維修 部門無介入

本來，大廈管理事務屬民政事務總署統籌，民政事務處亦設地區大廈管理聯絡小組，專為業主和法團提供支援服務。法團遂在12月第三次再去信屋宇署並抄送副本去民政處，要求政府部門正視及解決法團問題，不過民政處未曾回覆。

「去年11月23日，終於叫齊所有人，包括水喉牌電牌舖位同保險專業師傅，法團第一次入到問屋睇條渠管狀況，了解實況後去搵承辦商報價，維修費1.6萬元，業主又突然反口唔

准維修，跟進個案嘅屋宇署職員上月4日又話唔跟進，叫法團同業主傾，我哋孤立無援呀，民政處去唔邊？」

江玉歡表示，《建築物管理條例》和公契賦予法團有權介入解決滲水問題，文昌樓法團只要有足夠證據證實涉事單位的滲水情況已嚴重影響到其他單位住戶，可要求法庭頒下禁制令，以便法團安排專業人士進入該單位進行維修工作，「舉證係最難環節，由不諳法律嘅法團處理難搞嘅個案更係難上加難」。

民政事務總署回覆指，曾於2020年12月收到法團就釘契事宜致函屋宇署的文件副本，知悉後聯絡法團主席並表示民政處可協助聯絡有關部門，法團亦可申請「大廈管理免費法律諮詢服務」，得知法團直接向屋宇署跟進有關事件，並已聘有法律顧問。食環署回覆表示，在確定滲水頭源後發出「妨礙事故通知」，如有關業主未能於規定的期限內減除妨礙，會考慮提出檢控。

屋宇署表示，於2020年7月根據《建築物條例》的規定向法團發出渠務修葺令，着令其修葺有關欠妥的公用排水管，並按既定程序把有關修葺令送交土地註冊處註冊。署方繼續協調跟進有關渠務修葺令的遵辦工作。

法團代表、9樓單位業主、8樓單位業主代理人聯同屋宇署、食環署職員進入9樓單位內了解公渠狀況。

法團仍未獲得業主同意在9字樓單位進行維修工程。
滲水辦接獲《大公報》查詢後，再聯絡有關投訴人，並進行濕度檢測及稍後安排相關測試。



掃一掃 有片睇

2018年 8、9月

食環署及屋宇署組成的滲水辦接獲文昌樓8字樓35號單位的滲水投訴，並派人到9字樓單位進行三個階段的調查及測試。

2019年 8月

滲水辦人員發現9字樓單位外露渠管疑似破損，轉介屋宇署作跟進。屋宇署之後派員到場，發現單位外走廊屬大廈的公用排水管有欠妥情況，遂向法團發出勸諭信，敦促盡快安排所需的修葺工程。

2020年 7月

滲水辦再接獲滲水投訴，發信通知投訴人，指屋宇署已發出命令要求跟進。屋宇署根據《建築物條例》的規定向法團發出渠務修葺令，着令其修葺有關欠妥的公用排水管，並按既定程序把有關修葺令送交土地註冊處註冊。

2020年 8月

屋宇署同意法團申請延期至10月14日前完成有關工程。

2020年 12月

法團致信屋宇署表示未收到署方回覆，表明法團沒有收到涉事單位的維修要求及投訴，要求署方提供相關滲漏證據。油尖旺民政事務處收到法團就釘契事宜致函屋宇署的文件副本，民政處可協助聯絡有關部門，又得知法團直接向屋宇署跟進個案並已聘有法律顧問。

2021年 11月

法團代表、9樓單位業主、8樓單位業主代理人聯同屋宇署、食環署職員進入9樓單位內了解公渠狀況。

2022年 5月

法團仍未獲得業主同意在9字樓單位進行維修工程。
滲水辦接獲《大公報》查詢後，再聯絡有關投訴人，並進行濕度檢測及稍後安排相關測試。

大公報記者整理

大廈管理 不宜歸民政局管

香港現有三萬多幢私人多層大廈，近半數是樓齡30年或以上的舊樓；約有1.4萬幢大廈已根據《建築物管理條例》註冊成立業主立案法團，惟樓宇老化及日久失修的情況仍很普遍。身為執業律師的立法會議員江玉歡說，「不少法團反映因599F章關係，不能開業主大會，用視像開會又怕違反大廈公契同《建築物管理條例》，結果許多法團被迫押後開會，嚴重影響物業管理如維修工程」。不過，民政總署指沒有備存法團因防疫措施而未能開會的求助或查詢數字。

江玉歡指出，家中天花板因樓上滲水而出現水跡或剝落，若與滲水頭源的單位業主交涉不果，可向滲水辦投訴，亦可向對方提出民事索償，要求對方維修，甚至賠償因漏水引致的損失。

軒件管理 資源錯配

大廈管理屬房屋建設的衍生性問題，十分複雜，江玉歡認為絕非區務聯絡，不適宜歸民政局管理。政府過往沒有將大廈管理視作重點事務，市民只靠過時的《建築物管理條例》，各自組織法團管理大廈。她建議大廈管理和物業管理應歸房屋局之下，加重資源和力度。

至於應否引入關鍵績效指標（KPI）方式檢視成效？江玉歡指比較困難，目前的問題是政府將大廈管理「軒件」，譬如市建局要兼顧樓宇復修，推行「樓宇更新大行動」，資源錯配。

新加坡物管模式 香港可借鏡

立法會議員江玉歡認為，新加坡的物業管理模式值得香港參考。翻查資料，當地住宅物業管理主要分兩種模式，一是政府管理模式，另一是私人房地產管理模式，兩者均通過委託專業物業管理公司負責。

新加坡建屋發展局成立於1960年，主要負責規劃與發展新市鎮、翻新及重新發展舊宅區，以滿足住房需求，公平有效地分配和管理住房產業，指定和推行能夠輔助社區發展的住房政策等，其他業務均在物業管理公司辦理。1974年，新加坡建屋局提出「共

管公寓」的概念，共管公寓入伙後兩年內是由發展商管理的，兩年後才聘請專業的物業管理公司管理。

新加坡物業管理模式以法治為核心，包括制定《土地所有權法案》，居民遵紀守法，有令則行，有禁則止，如規定住戶裝修必須向建屋局申請裝修許可證，由領有建屋局施工執照的承辦商承辦，雙方必須一起前往物業管理單位辦理裝修手續，繳納一筆建築材料搬運和垃圾清理的費用。

至於大廈管理方面，當地要求每五年對樓宇的外牆、樓梯、公共走廊、屋頂等進行一次維修。