

A6 港隊大運會添兩銅 有望締歷來最佳績 A2 北都研推「地花」招標 加快建工廈

大公報

Ta Kung Pao

2023年7月31日 星期一

癸卯年六月十四日 第43089號
今日出紙二疊六張 零售每份十元
香港特區政府指定刊登法律性質廣告之有效刊物

◀本港樓宇老化速度加快，樓齡達50年的舊樓數目直逼一萬大關，其中一千幢狀況緊急。

▼樓宇日久失修，鋼筋外露、石屎剝落，隨時傷及人命，成為「都市炸彈」。
大公報記者蔡文豪攝



本月內平均三日發生一宗大廈外牆石屎剝落事故，全港有近九千幢樓齡達50年舊樓，屋宇署已識別約一千幢狀況緊急的樓宇，會進場安排維修。舊區重建刻不容緩，政府正在研究短期、長期方案加快市區更新。發展局局長甯漢豪表示，市區更新須激發私人市場的潛力，發展局下半年將提交舊樓強拍條例修訂草案，降低強拍門檻，並擬採用非「一刀切」方式訂定最低強拍門檻，例如在已有市區更新策略的地區，亦可採用較低的強拍重建門檻，以便利舊區重建。市區更新長遠之計，發展局正考慮將交椅洲人工島甚或北部都會區的土地，用於支援市區重建局，並鼓勵私人市場參與舊區重建。

大公報記者 曾敏捷

塌石屎三日一宗 50年舊樓近萬幢

本港樓宇老化速度加快，樓齡達50年的樓宇數目將由2020年的8700幢，增至2030年的13900幢，近期日久失修的舊樓更成為「都市炸彈」。發展局局長甯漢豪近日接受《大公報》訪問時形容，市區更新是社會未來需處理的「大環節」，政府正多管齊下支援及鼓勵推動舊區重建，同時會加強監管，要求業主負責樓宇維修保養的責任。

設辦事處 提供估價協助搬遷

甯漢豪強調，市區更新不能單靠市建局，故政府透過落實不同規劃工具，例如地積比率轉移等方法，鼓勵私營機構參與舊區重建。發展局亦將於今年下半年，提交俗稱「舊樓強拍條例」的《土地（為重新發展而強制售賣）條例》修訂草案，降低強拍門檻，以便利舊區重建。

甯漢豪表示，早前公布的條例框架獲得社會支持，但亦聽到一些關於70年舊樓降至六成業權門檻太低的關注，及希望用「非一刀切」形式處理的意見，政府會思考是否有調整空間，「他們不反對按樓齡降低強拍門檻，但覺得降至六成太低，其實我們周邊城市，低位一般去到六成半，六成確實比較罕見。」

至於有意見認為非只是考慮樓齡降低強拍門檻，亦考慮樓宇所在地區的市區更新策略，例如市建局已完成規劃研究並確認重建意願的地區，能否亦降低門檻，甯漢豪認為建議「有其合理性」。

甯漢豪又提到，修訂後的強拍條例會設立專責辦事處協助小業主，提供估價、法律等專業意見，亦會協助搬遷。

近期有聲音倡議檢討市建局七年樓齡賠償機制，甯漢豪指出，有關倡議的出發點是希望改善市建局現金流，減輕財政壓力，政府現階段無計劃調整七年樓齡賠償機制，但正透過不同措施支援市建局，包括批准市建局將借貸上限由60億元增至250億元、容許市建局項目整合附近政府用地等。

人工島部分土地或支援市區更新

她說，政府考慮利用交椅洲人工島土地，作為支援及鼓勵市建局及私人市場參與市區更新的資源，「到時是將填出來的建屋用地直接交給市建局，或要求他們在上址建屋，做好現時的「樓換樓」計劃……若有私人發展商參與，是當一般普通賣地，抑或要求與市區更新扯上關係……我們現時未有具體想法，社會可以討論唔同可能性。」

交椅洲預期2025年才開始填海，土地供應會否太遲？甯漢豪承

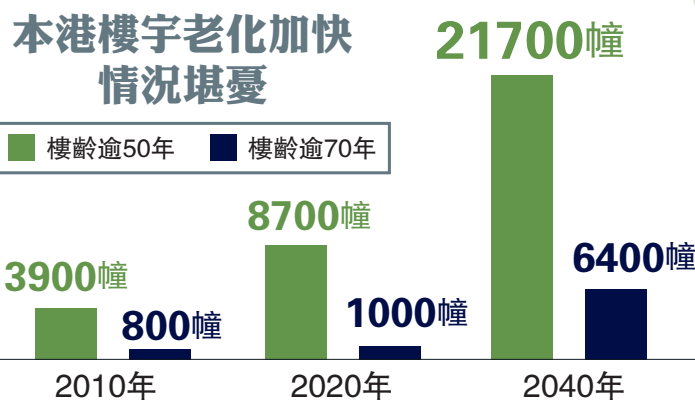
相關新聞刊 A2



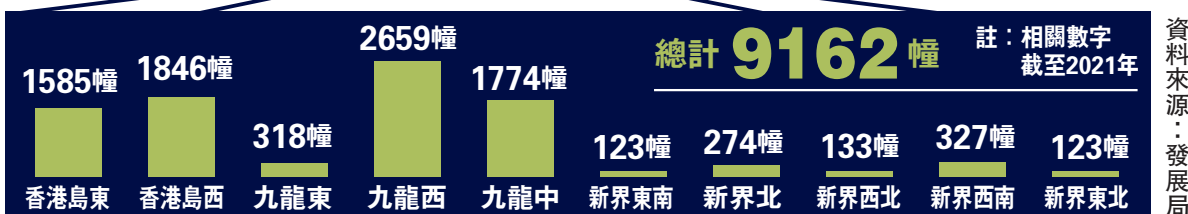
▶立法會議員梁照與香港驗樓師學會昨日到港島區檢驗多幢舊樓，有舊樓的簷下出現裂紋，部分位置鋼筋外露。

千幢舊樓告急 強拍門檻研鬆綁

舊區重建刻不容緩



樓齡50年或以上私樓分布



認，交椅洲的土地供應會在十年供應期的較後階段，故不排除用北部都會區用地支援舊區更新，「我們一直都說交椅洲可以為市區更新提供土地，因為交椅洲確實與港島及九龍的舊區比較近，但亦不代表我們要排除用新界，特別是北部都會區的建屋土地。」

為加快舊區重建，行政長官李家超在2022年施政報告提出放寬強拍申請門檻，發展局早前提出具體方案，建議樓齡50年或以上、但少於70年的私人樓宇，強拍門檻由原規定的八成業權，降至七成；樓齡70年或以上的樓宇的強拍門檻就降至六成。政府又建議，放寬相連地段申請強拍的要求、精簡強拍制度的法律程序等。

翻查資料，七月份已發生逾十宗大廈失修墮物事故，平均三日一宗，包括前日油麻地廟街一大廈及旺角新興大廈石屎剝落。最新一宗則為昨日葵興華星街華達工業中心B座，高處有石屎鬆脫墮下擊中一輛貨車。



▲本月10日，旺角福強工業大廈外牆有石屎剝落，警方及屋宇署人員接報到場調查。

狀況緊急樓宇 屋宇署「先維修後追討」

加緊處理 近期大廈塌石屎意外頻生，葵涌華星街8號一幢工業大廈昨日有石屎從高處墮下，擊中一輛貨車。外界關注舊樓維修工作，發展局局長甯漢豪昨表示，屋宇署已識別約1000幢狀況緊急的樓宇，會進場安排維修，再向業主收取費用，部分項目已經開展工程，或需時以月計完成。

她說，最近多宗舊樓塌石屎及批盪的事件，對業主及政府是一個「很好的提醒」，提醒要加緊做好維修。政府將循兩方向着手，一是屋宇署會加強執法，要求業主履行維修責任，以及做好修繕工作；二是為業主提供技術及資金上的支援。

擬檢控未開展工程大廈業主

她又說，屋宇署已向約2700幢樓宇發出強檢令，當中約1800幢樓宇已委任檢驗人員，署方會敦促有關業主盡快開展工程，如業主仍無跡象開展工程，署方今年底或會提出檢控。至於另有逾900幢樓宇的強檢令已過期，屋宇署會陸續向有關樓宇業主發警告信。

甯漢豪日前接受《大公報》訪問時透露，當局發現不少業主進行大廈維修時「有頭威，無尾勢」，獲批維修基金後，卻對於組織招標、招聘顧問束手無策，故發展局與民青局溝通，希望負責大廈管理的民政事務總署能針對目標大廈加強統籌能力，亦研究樓宇管理的法例是否能拆鬆綁。

她昨日被問及屋宇署如何跟進「三無大廈」時表示，這是很好的機會將樓宇維修和大廈管理兩個課題結合起來，發展局將與民政及青年事務局加強協作業主做好大廈檢測及維修事宜等。

失修樓宇鋼筋外露 議員促優先「拆彈」

迫在眉睫

舊樓石屎剝落事件接連發生，港島區的這類都市炸彈情況令人關注。民建聯立法會議員梁照與香港驗樓師學會合作，昨日對灣仔、東區的40多幢樓齡40至60年、被發出強檢令的三無大廈，利用「外牆快速紅外線檢測」（RITS儀）及無人機等進行檢驗，發現七至八成都有鋼筋外露、石屎積水等須緊急處理問題，有關檢驗報告已交給屋宇署。梁照建議，政府優先處理在銅鑼灣近崇光百貨一帶等人流較多的地區的舊樓問題。

梁照表示，驗樓行動發現，不少行人路上蓋的樓宇有鋼筋外露、石屎積水嚴重，或表面看不出狀況，但內裏可能已經生鏽等問題。近日天氣不穩，時有暴雨，擔心外牆剝落威脅途人安全。

駱克道英皇道人流多 恐危及途人

對於屋宇署會向1000幢狀況緊急樓宇，先進場維修，然後向業主收費，梁照表示歡迎，但擔心工程需時以月計，建議先處理人流較多的地區，如銅鑼灣近崇光百貨一段駱克道，以及北角

英皇道一帶的樓宇，「部分樓宇伙數太多，要統一維修意見會花較長時間，通過開會、拍板定方案、公開招標等程序，可能已經四、五年，小事也變大事。」

他又稱，市區重建局的樓宇翻新大行動等計劃，由政府出錢資助維修，但樓宇老化問題只會愈來愈多，建議本港參考內地、新加坡等的經驗，設立維修基金，根據單位每平方呎或按樓價的一部分，預交一定金額，以便日後用於樓宇維修、消防等方面。

大公報記者王亞毛

責任編輯：鄭小萍 美術編輯：徐家寶



報料熱線 9729 8297
newstakung@takungpao.com.hk



今天本港天氣預測
間中有陽光
27°C-33°C

督印：大公報（香港）有限公司 地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心3樓 www.takungpao.com
電話總機：28738288 採訪部：28738288 傳真：28345104 電郵：tkpgw@takungpao.com
廣告部：37083888 傳真：28381171 發行中心：28739889 傳真：28733764 承印：三友印務有限公司
地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心2-3樓