

# 市建局倡立法要求訂保養計劃 樓宇設維修基金 訂供款安排

面對本港樓宇老化問題嚴重，為延長樓宇使用壽命，市區重建局計劃今年內啟動「樓宇復修新策略2.0」研究，探討方向包括是否透過立法或修訂法規，要求業主為樓宇制訂定期保養維修計劃、為維修基金制定預算和供款的法定安排；並探討設立專責法定機構，負責統籌、推動和監管所有與樓宇復修保養相關事宜。

有立法會議員建議賦權市建局設立「快速仲裁機制」，解決業主之間的維修糾紛，避免因意見分歧而拖延工程。

大公報記者 王亞毛



市建局將研究是否透過立法或修訂法規，要求業主為樓宇制訂定期保養維修計劃。

全港現有大約一萬幢樓宇的樓齡50年或以上，其中在北角有不少舊樓群，大公報記者昨日實地走訪，馬寶道附近不少四、五層高的大廈，外牆有明顯剝落，亦有多次以石屎修補的痕跡。有大廈的入口處沒有門或鐵閘，可直接上樓梯，梯間沒有燈。有業主稱，大廈停水、屎石屎是常事，認為應定期維修保養。

## 研設專責機構 監管樓宇復修

街坊陳太向大公報記者說，居住的大廈樓齡已60多年，有法團與管理公司，但廁所停水、天花板屎石屎等大大小小問題不斷，她剛自行花費幾萬元維修天花板，「我們有管理還算好，聽講那些三無大廈，樓又舊，又湊不齊業主，想籌錢一起維修都難！」



業主深程等。在籌備小組會議中，林怡苑業主代表在會上發言。

若規定大家定期維修保養，相信有很大幫助。」

市建局行政總監韋志成昨日發表任內最後一篇網誌表示，市建局於2017年展開「樓宇復修新策略」研究，發現大廈業主對樓宇復修普遍有「三缺」問題，包括缺乏樓宇復修工程知識、缺乏組織能力、缺乏財政儲備。市建局推出多項針對性措施，包括去年4月自資推出「預防性維修資助計劃」，鼓勵業主及早為樓宇維修建立財政儲備，截至今年5月已有13宗申請，涉及超過7600多個住宅單位，大廈樓齡由30多年至超過60年。

他表示，2020年完成該研究後，去年已着手籌備「樓宇復修新策略2.0」研究。有關研究亦可回應政府近日就撥兩幅地予市建局時提出的要求，市建局須在加強推動樓宇復修以延長舊樓可使用年期、降低重建迫切性方面作研究及提出具體建議。

韋志成稱，「樓宇復修新策略2.0」研究，將檢視評估市建局就樓宇復修相關措施的成效，並將從法規要求、體制安排、善用創新科技三方面作深入探討。市建局將探討是否透過立

法，或修訂涉及樓宇保養的相關法規，要求業主為樓宇制訂定期保養維修計劃、為維修基金制定預算和供款的法定安排等，促使業主更積極履行保持物業良好狀況的責任。在體制安排上，因應樓宇老化數量有增無減，將探討設立專責法定機構，負責統籌、推動和監管所有與樓宇復修保養相關事宜的可行性。

## 議員倡設仲裁機制解決分歧

立法會議員梁熙向大公報記者表示，樓宇問題及糾紛太多，執法人員及力度不足，不少舊樓業主為省錢拖延保養維修。大廈法團組織能力不足，部門與業主溝通效率低，復修流程冗長，令不少樓宇在等待大維修前已發生意外事故，而大維修後的品質監管也需加強。

梁熙認為，現在是合適時候就市建局工作進行中期檢討，例如協助舊樓開會及招標受等減低業主困難的工作值得肯定，可繼續好好發揮，同時應利用好科技手段，例如應用無人機檢查外牆、應用人工智能識別樓宇結構的負面改變等等。他建議政府應賦權市建局設立「快速仲裁機制」，解決業主之間的維修糾紛，避免因分歧拖延工程。

## 煥然懿居第三座特別用料 壽命可延至75年

市區重建局打算於今年內啟動的「樓宇復修新策略2.0」研究，探討方向包括善用創新科技。市建局行政總監韋志成昨日離任前發表的最後一篇網誌，引用「煥然懿居第三座」為例子，展示從樓宇結構設計和建築物用料方面着手，延長樓宇壽命至可達75年。

韋志成表示，市建局除了向樓宇業主推動「預防性維修」概念，亦擔當「促進者」角色，其中，以市建局自行發展的「煥然懿居第三座」首置項目作為試點，從三方面強化大廈的整體結構。

## 維修開支佔總成本不足1%

他表示，該大廈在建造階段，應用經鍍鋅技術處理的鋼筋，提升樓宇的防鏽能力；增加混凝土的英泥比例，提升混凝土的耐久性，從而減慢混凝土老化速度，以及在柱、樑和結構牆，採用較高強度的混凝土，提升樓宇的承重能力，令樓宇的整體結構更為堅固，減低樓宇落成後出現結構破損的機會，以及需要進行維修的規模和密度。同時，加強單位的防水效能，減低日後出現滲水的風險。

韋志成稱，各項加強樓宇結構的措施涉及的額外開支，只需約200萬元，佔項目總建築成本不足1%，但足以發揮延長樓宇可使用年期的成效。若然樓宇能一直維持適切的保養，「煥然懿居第三座」的壽命，可以由50年提升至75年，大幅度減低未來需要拆卸重建的壓力。

韋志成稱，將仿效「煥然懿居第三座」經驗，探討如何在不同類型、樓齡的樓宇，在維修工程及預防性維修措施方面，應用新科技、技術及物料的可行性，提升樓宇壽命，減低重建壓力。

大公報記者 戴靜文



「煥然懿居第三座」若保養得宜，樓宇壽命可延長至75年。

## 發展局：水務署供水經嚴格處理 港食水檢測符國際標準

【大公報訊】記者易曉彤報導：有傳媒在本港多區民屋抽驗食水樣本，發現含有不同的雜質。發展局昨晚回應表示，涉及測試方法並非按照香港食水檢測計劃嚴格遵從的國際標準而進行，強調水務署供應的食水經過嚴格處理程序，符合香港食水標準。

昨日有傳媒報道，在大埔、西灣河、馬鞍山、將軍澳、九龍灣的民居，扭開水龍頭的「起泡器」，發現積下不少雜質；按實驗室要求，用指定蒸餾水樽收集食水，連同皇后山邨樣本，交予大學團隊分析，結果顯示14個樣本中，大埔富亨邨樣本驗出瀝青，其餘樣本有不同雜質。

## 採樣方法影響有效性

發展局昨晚表示，據悉相關媒體主要是從水龍頭「起泡器」（俗稱沙隔）收集雜質樣本，再把樣本放進水中交予化驗。一般家居水龍頭和花灑頭普遍裝有類似「起泡器」的配件，有助阻隔雜質，從「沙隔」收集的樣本含有雜質，並非不正常現象。

發言人稱，食水水質測試必須根據國際標準進行，檢驗的樣本必須是食水樣本，而非如相關媒體所安排檢驗從「沙隔」收集的樣本。取樣的樣本、方法和程序均會影響測試的有效性和代表性。

至於報道提及從「沙隔」收集的雜質為樹脂、膠、玻璃膠等，發言人指有機會與大廈內部供水系統內的喉管或其裝置物料剝落有關，這些物質不溶於水，若發現此情況，應盡快安排清洗內部供水系統。

發言人說，水務署接獲相關媒體查詢時，已要求其提供更詳細資料以便與相關用戶跟進，現仍等待資料。若有關媒體向水務署提交採樣地點等資料，署方會派員調查，協助用戶沖洗內部供水系統，並按需要抽取水樣本進行化驗，確保水質安全。



謝展寰昨日表示，一至兩個月內推出次階段「走塑」試驗計劃。

## 中九龍繞道料12月通車 設三通風大樓

【大公報訊】記者李清報導：路政署及香港公路學會合辦的「公路及鐵路國際會議2025」上周五圓滿結束。緊扣會議「建造智慧綠色運輸基建」的主題，大會昨日安排約60名與會者分成兩個考察團實地考察，包括工程正在最後衝刺階段的中九龍幹線——主要由隧道組成的中九龍繞道（油麻地段）。該段繞道全長約4.7公里，日後管制人員可在設於啟德行政大樓的控制室密切監察隧道運作情況，有需要時迅速作出應變。

作為香港其中一項策略性運輸基建項目的中九龍幹線已進入工程最後衝刺階段，預計今年12月具備條件正式通車，屆時將命名為中九龍繞道（油麻地段）。昨日考察中九龍幹線項目的其中一個亮點，是率先穿越主要由隧道組成的中九龍繞道（油麻地段）。

該段繞道全長約4.7公里，當中隧道長約3.9公里並深入地底超過一百米，沿途共有三座通風大樓，分別設於油麻地、何文田及啟德。隧道規模遠超中環灣仔繞道、可比大欖隧道，設有完善的交通管制



考察團與路政署工程團隊於中九龍幹線項目啟德交匯處工地合照。

## 智慧管理平台 提升工地安全

路政署工程團隊向考察團介紹自主研發、榮獲多個國際獎項的智慧工地管理平台，透過整合各項智能技術的數據，有效統一監察整個項目在不同工程合約下的施工情況，提升工地安全和建造質量。考察團隨後到啟德交匯處、啟德地下

及監察系統，日後管制人員可在設於啟德行政大樓的控制室密切監察隧道運作情況，有需要時迅速作出應變。

隧道及油麻地隧道出入口考察，以及參觀油麻地甘肅街的工地，了解工程團隊如何克服施工時遇到的挑戰，包括在密集的城市區挖掘隧道和重置加土居屋天橋等。另一考察團到訪的港鐵東涌線延線項目，主要由「東涌東段」及「東涌西段」組成，當中包括在現有欣澳站與東涌站之間增設新的東涌東站，以及從現有東涌站伸延約1.3公里以增設新的東涌西站。項目目標於2029年竣工，通車後能有效提升東涌區內和對外的連繫。

## 入境處招聘體驗日 逾1400人踴躍參與

【大公報訊】記者古偉勳報導：入境處昨日（14日）在屯門青山灣入境事務學院舉行招聘體驗日，讓有志投考人士了解招聘程序等投考資訊、入境處的工作和學院培訓設施，處方計劃今年度招聘240人，包括70名入境事務主任和170名入境事務助理員。

已報名參加昨日招聘體驗日的市民，除了可即場體驗體能測試和了解投考貼士，亦可參加小組討論工作坊及體驗即席演講，以及參觀模擬法庭、模擬出入境大堂等，體驗使用不同設備，如防暴盾牌、戰術頭盔、防毒面具、胡椒噴霧等。

不少參加者對於入境處的日常工作及不同設施與裝備等深感好奇，亦積極地向入境處職員了解投考資訊及準備技巧，期望為投考做好充分準備，職員亦向參加者講解體能測試的動作要點。有退役羽毛球運動員表示計劃投考入境事務主任，認為入境處工作多元化且有挑

戰性，期望在退役後繼續為香港出一分力，對於投考成功有信心。

## 主任職位競爭激烈 去年「90爭1」

入境事務學院院長林葦時表示，今次體驗日有超過1400人報名參加，反應非常熱烈；去年投考入境事務主任的人數逾7700人，較前一年上升逾兩成，平均約90人爭一個職位；投考入境事務助理員人數則約一萬人，平均約58人爭一個職



入境處昨日在屯門青山灣入境事務學院舉行招聘體驗日。

位，反映入境處的工作對年輕人相當具吸引力。她又說入境處對人員有嚴格紀律要求，包括愛國愛港、堅定不移擁護「一國兩制」和《基本法》，入境事務主任要有卓越的領導力和團隊合作能力，投考人士不應臨急抱佛腳，應注重體能鍛煉，留意入境處網站上載的示範影片，確保動作標準以免被扣分；以及多留意本地、內地和世界各地新聞，保持敏銳觸覺，小組討論環節應避免獨佔討論時間。

新一輪入境事務主任招聘已在6月5日起接受申請，6月30日截止，入境事務助理員則全年接受申請。林葦時表示，處方過去在內地舉辦逾30場招聘講座，接觸逾2000人，歡迎他們畢業後投考。有記者提問機場三跑道啟用後會否增加招聘人數，她指出每年招聘數目要視乎職位空缺，包括退休人員數目和編制變動因素。

入境處昨日在屯門青山灣入境事務學院舉行招聘體驗日。