

一廈兩號維修難 小業主無奈連年交罰款

四幢大廈7法團「三無」唐樓理還亂

舊樓管理透視



本港樓宇老化，但樓宇重建速度追不上老化，做好舊樓維修尤為重要。屋宇署、消防處等部門每年會向數百座樓宇發出各種驗樓、維修等命令，然而有一部分三無大廈因公契問題，需要成立多個法團才能處理各種命令的工程需要。

太子一個由四幢大廈組成橫跨7個街號的建築群，因公契問題需要成立7個法團，但有些單位已轉手多次，業權分散，籌組多時，近日終於組成了第一個法團，但既不足以幫助解除任何命令，也無法讓大廈參與任何管理計劃。大廈業主感慨，要展開工程以履行命令，可謂前路漫長。

大公報記者 伍軒沛



▲太子道西127至139號是由四幢舊樓組成的建築群，涉及7個街號，要處理政府的維修命令，需要先成立7個法團。



▲業主楊女士指向同一樓宇不同街號的信箱感慨地說：「我們這一幢要成立兩個法團。」

三無大廈面對各種樓宇命令時，如果業主們願意自行籌辦相關改善工程，即使沒有業主立案法團，也能完成樓宇命令，但這種情況較常見於業主較齊的單幢三無大廈。太子道西127至139號是由四幢唐樓組成的建築群，經過多輪轉手，業主難以齊集。

這個建築群雖然有四個單獨的出入口，但從外看就是大型的唐樓。大廈結構為一梯兩戶，高7層。大公報記者實地走訪，從太子道西135號樓下觀察，同一個出入口的信箱，分別就有135及137號，再往上走，明明是同一幢大廈，但樓梯左邊的是135號，右邊就是137號。

橫跨七街號 執修難動工

「我們這一幢要成立兩個法團，由於127至139號，四幢大廈涉及7個街號，所以整個建築群要成立7個法團，才能處理政府命令。」太子道西137號大廈的其中一名小業主楊女士，看着信箱的街號感嘆地說。

上月10日，太子道西137號召開法團成立大會，楊女士見證了這個需要成立7個法團的建築群，終於邁出了第一步。楊女士說，20多年前購入單位放租，如今大廈背着四五項政府命令，一直拖了很多年仍然未能解決，「當時就是因為三無大廈不需要管理才買的，完全沒有意識到日後會這麼麻煩。」

過去五年間，她已上過兩次法庭，全都是因為大廈收到維修令、機電工程署等命令未有執行而被罰款。然而，要解決這個問題，就必須成立足夠數量的業主立案法團，要完成這不可能的任

務，卻是遙遙無期，未來只能不停上庭交罰款。然而大廈的業主無法找齊，有人就嫌麻煩，也有人因擔憂成立法團後，需要處理很多麻煩問題而拒絕籌組法團。面對部分業主完全躺平的態度，她大感無奈。

首法團成立 邁出第一步

「消防命令和屋宇署的命令處理方式又不一樣，消防處按照整幢大廈來定命令，我們四幢樓組成的建築群，就分四幢樓做。而大廈維修就按街號來定，也就是說要成立7個法團，而且大家意見還要一致，才能搞定。」太子道西137號小業主麥先生稱，大廈的命令複雜，甚至一些政府人員到來為他們解答疑難時，自己都說不清楚應該如何處理，更莫論普通市民了，「舉個例子，我們四座樓涉及七個法團，一梯兩戶，左右是不同的法團，那處理消防命令的話，消防水缸應該安裝在哪一邊？由哪一邊的法團負責？」

組成了第一個法團，意味着137號大廈向前行了一小步，然而，未來道阻且長，「這只是七分之一，不說整個建築群了，就我們對面樓那邊的法團都還未成立，這意味着這些命令依舊無法解決，命令到期了，我還是要去交罰款。」麥先生說，大廈分散的業主難以尋找，現在成立了第一個法團，僅等於半幢樓有法團，依舊無法解決任何政府命令。他認為普通市民無力自己從零開始，逐戶找出小業主商討成立法團的事宜，一旦面對政府命令，小業主就困在死胡同，除了等待被罰款，其他都無能為力。

舊公契爭議多 先易後難處理

議員意見

建築、測量、都市規劃及環境界立法會議員謝偉銓向大公報記者表示，香港在上世紀50年代已有分層出售的大廈，為方便管理，開始出現大廈公契，通常是由發展商自行訂立，列明大廈的管理、居住及使用規則等。出現一樓多契，有很多不同可能，最常見是發展商根據樓宇類別，分期發展等，制定不同的公契。由於政府早期對大廈公契的監管不多，亦未必會審核條款細節內容，以至很多大廈公契的條款五花八門，甚至出現不公平的條款。

謝偉銓指出，現時修訂大廈公契須得到100%業權人同意，非常困難。他認為，要解決大廈公契問題，特別是一些不公平或不合理的條例，需要從立法入手，取締不合理的條款，替換成便於管理的內容，但他形容這是「大手術」，而政府去年修訂《建築物管理條例》時表明，很多大廈管理的議題很複雜和具爭議性，政府會以先易後難的方式處理。

呼籲業主盡責管理大廈

謝偉銓表示，現時成立業主立案法團的途徑，會因為參與的業權份數有別而不同，而業權份數的計算方法一般是由大廈公契規定，一樓多契有可能會令成立業主立案法團更複雜、更困難。他強調，無論是因為一樓多契造成難成立業主立案法團或一樓多法團難統一意見，業主都有責任做好大廈管理，業主要有做好管理的共識。

大公報記者 曾敏捷



▲一梯兩伙分屬不同街號，信箱排列混亂。

一份公契可管理多廈

話你知

根據《建築物管理條例》，凡一份公契就某建築物而有效，土地註冊處處長不得就該建築物向多於一個法團發出註冊證書。如屋邨由單一份公契規管，則不論屋邨由多少座大廈組成，也只可以成立一個法團。由單一份公契規管的大廈的業主，只需要成立一個法團，管理他們有共同擁有權的大廈。

如果屋邨由多座大廈組成，每座大廈各由一份公契規管，而沒有主公契規管整個屋邨，眾業主就不能成立單一個法團，因為業主無法根據不同的公契計算他們各自擁有的份數。受同一份公契規管的業主，可決定成立法團。屋邨最終要成立等同公契份數的法團。

組合法團矛盾重重 倡降修改公契門檻

地區建議

油尖旺區舊樓林立，隨街都能找到樓齡逾50年的老樓，然而舊樓常因街號多、被視為建築群等原因，需成立多個法團才能解決樓宇維修問題，但組織多個業主開會、成立超過兩個法團的現實可行性低。有區議員表示，過往雖成功為不少多街號大廈籌建法團，但往往遇到問題時，兩個法團依然常會產生矛盾。認為降低修改公契門檻，能夠有助於解決問題。

油尖旺區議員李思敏接受《大公報》訪問時表示，油尖旺區存在大量「一梯兩伙」的唐樓，這些樓一般高6至8層，全幢只得12至16個單位，卻因涉及兩個街號而被要求成立兩個獨立法團，導致管理工作複雜，且業主多屬外行人，難以承擔管理職責，導致不少大廈陷入「擺爛」局面。

李思敏建議，根據樓宇結構合併或分拆相同公契的大廈及法團，讓樓宇管理更便捷。若涉及兩個街號「一梯兩伙」的大廈，將兩個法團合併，減少管理重複工作。各式樓宇命令應該統一格



▲同一樓層住戶要在牆壁上寫上街號來區分單位號數。

式及系統，讓業主更易理解及執行。

另外，現行大廈公契要修改，需要100%業主同意。李思敏說，過往在大南街，有發展商收購私人樓時，即便涉及自身利益，業主在參與講座等活動的出席率亦僅得七至八成，她認為這個數據顯示，假如政府把改公契的門檻降低至七至八成業主同意，允許通過業主大會補充公契中未涉及、但業主有需求的内容，這樣的做法能夠更有效解決現時多街號舊樓的困境。

大公報記者 伍軒沛

若不遵「消防安全令」 罰款10萬 每日加碼

法例規管

消防處回覆《大公報》查詢時表示，太子道西127至139號是一幢於1957年入伙的綜合用途樓宇，受《消防安全（建築物）條例》（第572章）所規管。儘管成立業主立案法團能有效處理樓宇管理及維修事宜，但沒有法團的個別業主仍可以就「指示」自行籌辦相關消防安全改善工程，當中不乏成功改善個案。

「聯廈聯管」6月開始試行

消防處稱，一般而言，消防處及屋宇署會給予有關樓宇業主一年時間遵辦「指示」。若業主未能在合理時間內遵辦「指示」，而又未能提出充分理據支持延期的申請，消防處會就每宗個案的相關證據及實際情況，按《條例》採取執法行動，並向裁判法院申請「符合消防安全令」。根據《條例》，擁有人或佔用人無合理辯解而沒有遵從「指示」，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款港幣10萬元，並可就該「指示」持續未獲遵從的每日另處罰款港幣一萬元。

民政事務總署回覆《大公報》查詢時表示，為加強支援三無大廈的業主，該署推出大廈管理專業顧問服務計劃，委聘地區團體免費提供一系列大廈管理諮詢及跟進服務，包括協助成立法團。顧問服務計劃及試驗計劃的服務範圍包括太子道西一帶的三無大廈及舊式單幢樓宇。

跨部門提供有效支援

民政事務總署指出，民政處最近已成功為太子道西139號舉行業主會議以成立法團。該處於2022至24年共協助成立345個法團，該署沒備存有關樓宇是否涉及多份公契的資料。民政處已於2025年6月推行「聯廈聯管」試驗計劃，協助區內的舊式單幢樓宇達成共識，共同聘請一間物業管理公司聯管理樓宇，攤分管理費用，以較相宜費用獲得基本大廈管理服务，從而改善居住環境。

屋宇署回覆《大公報》查詢時表示，該署一直聯同市建局和民政事務總署加強支援，包括主動協助業主成立法團、申請「樓宇更新大行動2.0」資助以進行強制驗樓計劃下公用地方的檢驗及修葺工程、出席業主會議直接向業主提供意見及介紹「2.0行動」。針對未能自行籌組驗樓和工程的樓宇例如三無大廈，屋宇署會按風險評估，挑選樓宇進行代辦工程並於完工後向業主追討有關費用，合資格住戶可申請「2.0行動」以支付相關費用。

截至今年9月，尚未完成遵辦通知而涉及三無大廈有約1200幢樓宇，當中680幢已在「2.0行動」計劃下被挑選進行代辦工程。對於一些經多番提供協助及支援仍無正面回應的個案，屋宇署會向相關業主發出警告信，若無合理解釋及仍進度欠佳，視乎個別情況，署方會向法團或有關業主展開檢控程序。但對於個別大廈涉及多張公契，屋宇署表示沒有備存相關資料。

大公報記者 伍軒沛