



民記促政府主動介入維修高風險舊樓

倡3個月內巡查目標樓宇 嚴防再「屎石屎」

香港旺角寶安大廈早前4天內兩度石屎剝落，被揭發早於9年前已接到屋宇署強制驗樓令，但一直沒有履行，引起公眾關注舊樓保養問題。目前，全港逾50年樓齡的住宅及綜合用途舊樓近8,000幢，不少雖然已收到驗樓通知、維修令等，但因種種原因被拖延多年，未落實驗樓與維修工程，「屎石屎」風險隨時發生，儼如都市炸彈。民建聯多名立法會議員昨日在約見發展局局長甯漢豪與屋宇署署長余寶美時，要求有關部門加快巡查舊樓、增加對業主支援，又提出系列「拆彈」建議，包括3個月內完成巡查目標樓宇、主動介入維修高風險舊樓等。

◆香港文匯報記者 文森

屋宇署署長余寶美早前透露，截至今年5月底，全港7,000多幢舊樓接獲強制驗樓通知，但有六成、即4,000多幢大廈仍未完成驗樓或籌辦相關維修工程。民建聯多名議員昨日約見甯漢豪及余寶美，要求特區政府3個月內完成巡查未遵驗樓及維修通知樓宇，如屬有即時危險類別，有關部門應按法定權力，盡快「入場」委聘承建商代辦工程。

民建聯立法會議員李慧琼指出，全港有近8,000幢舊樓樓齡50年或以上，建議政府作全面巡查，並存檔紀錄，又建議政府成立跨部門專責小組，由發展局統籌，聯合屋宇署、民政事務總署及市建局等，跟進大廈未遵驗樓令、清拆令或維修令的情況，並對屋宇署命令或市建局資助計劃以外風險較高的大廈，作出跟進。

民建聯立法會議員鄭泳舜強調，為了公眾安全，政府必須急市民所急，盡快巡查高風險舊樓，「兩度屎石屎



旺角寶安大廈早前4天內兩度石屎剝落，被揭發早於9年前已接到屋宇署強制驗樓令，但一直沒有履行，引起公眾關注舊樓保養問題。

資料圖片

◆民建聯議員向發展局局長甯漢豪與屋宇署署長余寶美遞交建議信。



清除屎石屎隱患四大建議

- ◆3個月內完成巡查未遵驗樓及維修通知的約4,000幢樓宇，有即時風險舊樓需主動進行維修
- ◆針對全港50年以上樓齡的舊樓進行全面巡查，按風險評級跟進
- ◆由發展局統籌，聯合屋宇署、民政事務總署及市建局等，成立跨部門專責小組，專責跟進舊樓維修事宜
- ◆設立「代辦主導」維修機制，對高風險、自主維修有困難舊樓先代辦維修，事後向業主徵收費用

資料來源：民建聯

整理：香港文匯報記者 文森

的寶安大廈，應考慮率先主動入場，拆卸僱建管簷。」

另一名立法會議員陳學鋒指出，一如市建局多年前「需求主導」重建安排，讓舊樓業主可主動邀請屋宇署入場，代辦驗樓及修葺工程，前提是符合屋宇署「入場代辦」風險評估原則。他認為，必須設定某一合理比例業主同意下，屋宇署才會行使法定權力，委聘顧問及承建商代辦工程，事後向業主徵收費用。

全面巡查50年樓齡以上舊樓

針對舊樓問題，民建聯提出4大建議，包括3個月內巡查全部4,000多幢未遵驗樓及維修通知的樓宇，並

持續監督有關大廈的情況，適時發出信函催促、進行個案追蹤與支援。對已遵驗樓令，卻一直未展開維修的大廈，跟進其工程展開狀況。參考2010年土瓜灣舊樓倒塌後做法，在短時間內對目標舊樓進行巡查，按即時危險、高中低樓宇安全程度分類，對有即時危險構架物，屋宇署盡快主動入場代辦工程。

二是針對全港50年樓齡以上的舊樓進行全面巡查，存檔紀錄。三是成立跨部門專責小組，由發展局統籌，聯合屋宇署、民政事務總署及市建局等，跟進大廈未遵驗樓令、清拆令或維修令的情況。對屋宇署命令或市建局資助計劃以外風險較高的大廈，作出跟

進。如涉及「三無」大廈或法團運作有問題的，由民政事務總署提供支援。涉樓宇安全技術的，屋宇署提供專業意見。如涉及尋找顧問或財政有困難的，市建局可以按情況給予支援。

設立「代辦主導」維修機制

四是設立「代辦主導」維修機制，經風險評估符合「入場代辦」級別的，讓業主可選擇主動邀請屋宇署入場，代辦驗樓及修葺工程。但必須設定某一合理比例的業主同意下，屋宇署才可行使法定權力，委聘顧問及承建商代辦工程，事後向業主徵收費用。

議員倡放寬二手居屋按揭保證期至60年



◆G19立法會議員建議放寬二手居屋按揭保證期至60年。香港文匯報記者郭倩 攝

香港文匯報訊（記者郭倩）無須補地價售予公屋住戶的「居屋第二市場」計劃，其供應近年出現結構性收縮情況，削弱公屋居民「上車」機會。G19立法會議員昨日舉行記者會拆解原因時指出，目前全港近九成居屋的樓齡達20年或以上，但房委會只提供30年按揭還款保證期，若公屋住戶想以九成以上的按揭購買逾20年樓齡的居屋，買家必須在10年內供斷（30年「還款保證期」減20年樓齡），每月供款壓力極沉重。他們建議放寬二手居屋按揭保證期至60年，促進公屋戶向上流動及減少政府覓地開支。G19已將建議提交政府考慮，政府及銀行業的態度正面。

G19立法會議員昨日舉行記者會，就促進二手居屋交易提出政策倡議。選委界議員周文港表示，房委會為居屋單位提供的「30年按揭還款保證期」空礙居屋流轉，尤其是樓齡較高的居屋單位，轉讓機會甚微。根據資料，目前全港約35.2萬個居屋單位中，有31.3萬個單位樓齡達20年以上，佔總數89%，其中31年或以上樓齡的單位更佔四成。

30年或以上樓齡無法申請按揭

他指出，未補地價的「白居二」申請宗數甚高，但成功交易個案極低，主因就是「30年按揭還款保證期」：當居屋樓齡超過20年，銀行借出高成數按揭時，就將30年保證期減去樓齡，以500萬元樓價為例，九成按揭、3%利率為基準，如果樓齡為0年，每月供款為21,340

全港居屋單位樓齡分布

地區	房委會轄下資助出售單位數目（數量）				總計
	0至10年	11至20年	21至30年	31年或以上	
香港島	800	1,200	26,800	13,800	42,600
九龍	9,500	5,700	33,400	33,800	86,700
新界	17,500	4,100	82,300	95,100	222,700
總計	27,700	10,800	170,800	142,600	351,900
佔總數的比例	7.9%	3.1%	48.5%	40.5%	

#以上為大概數目

居屋二手市場申請與成交情況

申請類別	配額數目	申請宗數	成交宗數	成交佔配額比例	成交佔申請總數比例	
					數目	
一人	35歲或以下	450	59,000	200	44%	0.39%
	36歲-64歲	—	9,800	20	4%	0.2%
	65歲或以上	—	300	少於10	少於1%	少於3.33%
	申請者沒有提供資料	—	400	0	0%	0%
二人或以上家庭	4,050	8,000	1,900	47%	3.96%	

資料來源：立法會

整理：香港文匯報記者郭倩

元；樓齡為10年時，還款期20年，每月供款24,957元；當樓齡為20年時，還款期10年，每月供款高達43,452元；而30年或以上的樓齡更無法申請按揭，須全數購買。

因此，G19建議將「30年按揭還款保證期」放寬至60年，即使20年樓齡的居屋，每月供款額亦僅為21,340元，能大幅減輕買家的供款壓力，讓「上車」成為可能。

周文港表示，放寬除了能增加年輕人「上車」機會，亦能讓基層更快「上樓」。「樓齡越高，供款期越短」的情況亦適用於一般「綠表」買家，從而導致公屋單位供不應求。而放寬至60年，讓更多公屋戶上車，騰出更多公屋單位，令劏房戶更快「上樓」。他續指，活化二手居屋市場之後，政府能減輕每年不斷興建公營

房屋的壓力和成本。

就樓宇安全方面，建築、測量、都市規劃及園境界議員謝偉銓表示，放寬至60年不會帶來太大樓宇結構安全風險，傳統鋼筋混凝土建成的樓宇壽命可達80年或以上，加上現時建築技術日趨成熟，未見有任何難以承擔的風險，「太古城樓齡亦將近50年，至今仍保養得宜。」

金融界議員陳振英表示，銀行業界支持有關建議，「本港長期」為償還按揭貸款的拖欠比率「極低，僅0.04%至0.07%。」他續指，樓價已經進入整固期，按揭還款保證期放寬至60年，雖然延長政府的擔保期，但相信不會影響香港公共財政的健康發展，風險屬於可控水平。

香港文匯報訊（記者文森）香港房屋委員會推出自主研發的資訊管理及分析平台「智築目」，透過雲端數據科技，可對轄下公營房屋建築項目實時透過平台監察地盤運作，減省管理人員的時間，進一步提升管理效率。房屋署副署長（發展及建築）梁健文昨日表示，房屋署在全港有逾200個項目正在規劃設計或施工中，斥資200多萬元的「智築目」未來會擴展至全港公營房屋發展項目使用。

房委會昨日向傳媒簡介「智築目」平台，梁健文表示，該平台能自行整合大數據，可在任何地方全程提供各個處於規劃、設計、建造及交付等領域的工程項目的視像化資訊，例如規劃房屋用地時，可以參考周邊發展的立體模型以加快決策；設計樓宇及單位時，可以分析附近的環境影響以優化項目布局及單位設計；建造項目時，可以結合安全智慧工地以強化安全和質量管控；交付時，可以配合工地流動系統的數據提升效率。

「例如房署在管理地盤期間，不用每次都親身前往地盤，可以透過平台視察地盤情況，遠距離監察地盤安全，減低因工業意外而影響工期的機會。」梁健文表示，「智築目」需要承建商將智慧工地資料輸入平台，所以自去年10月起，房署會在所有項目的標書上列明，承建商需設立智慧工地系統並提交指定數據，以便融合「智築目」管理。

下階段，「智築目」將會在東涌99區項目及安達臣道兩個項目上應用。

逾八成受訪裝修工反對噪音管制修例

香港文匯報訊（記者費小嫻）環保署建議修訂《噪音管制條例》（第400章）以管制住宅裝修噪音，香港建造業總工會、香港喉管從業員總會、香港裝修及屋宇維修從業員協會昨日公布早前進行的一項聯合調查顯示，82%受訪前線裝修工人反對今次條例修訂，78%受訪者認為此舉會對裝修及維修工作造成很大影響。工會強烈要求署方重新考慮有關立法事宜。

有關的工會於今年5月16日至6月15日透過問卷成功訪問1,700名前線裝修工人，只有67%受訪者表示了解環保署建議修訂《噪音管制條例》的內容，反映環

保署宣傳嚴重不足，而業界作為有關條例最直接或影響的行業，環保署並沒有在訂立條例前諮詢工會。

調查又顯示，82%受訪者反對今次條例修訂，並歸納出是次條例存在宣傳不足、政策建議不合理、修例嚴重增加工程成本，以及「寧靜裝修設備」（即非撞擊式設備）未達預期目標四大問題。

近85%認為罰款水平不合理

在使用10公斤以上的撞擊式破碎機，以及未有作出呈報而使用10公斤或以下的撞擊式破碎機等的罰款機制的問題上，近85%受訪者認為罰款水平不

合理。是次修訂條例亦鼓勵業界使用「寧靜裝修設備」，惟工會發現這些設備的供應商有限，導致購入成本高昂，部分設備高達7萬元，很多前線工人拒絕自費購買「寧靜裝修設備」。

近80%受訪者認為條例規定3個月內，只有7天可使用撞擊式工具進行開槽、鑽孔、拆除牆身及瓷磚拆除並不足夠，會延長工程所需之時間，令裝修客戶成本增加，也容易導致與客戶出現不必要的爭吵。

工聯會立法會議員梁子穎在昨日記者會上質疑環保署的修例用意何在，希望該署解釋，又指部分「寧靜



◆建造業調查顯示，82%受訪前線裝修工人反對今次條例修訂。

裝修設備」只能減少10分貝的噪音，認為環保署有必要加強有關條例的解說工作，否則只會增加裝修成本，但噪音不減。