



強制驗樓耳邊風 4800舊廈未遵令

無法團 無財力 無懼「釘契」 幾成「死症」

香港本月最少發生8宗舊樓石屎剝落事件，前晚西灣河麗灣大廈外牆簷篷石屎剝落，更擊中一名男途人的頭部要送院治理。香港特區政府發展局透露，全港約有4,800幢樓齡30年或以上的樓宇仍未遵辦強制驗樓通知，故會加強執法，若無合理解釋，可能會作出檢控。香港文匯報記者昨日走訪多幢收到強制驗樓通知但仍未有行動的舊樓，發現不少單位已被出租，有租戶直指業主對通知「闊佬懶理」，原因是未成立業主立案法團統籌驗樓和維修事宜；其次是不少業主年紀老邁，缺乏財力，亦不懂申請資助方法；最關鍵的是單位出租，樓宇失修不影響業主日常生活，即使拒絕遵辦驗樓通知被「釘契」，只要不出售物業，業主就「無有怕」。

◆香港文匯報記者 劉明



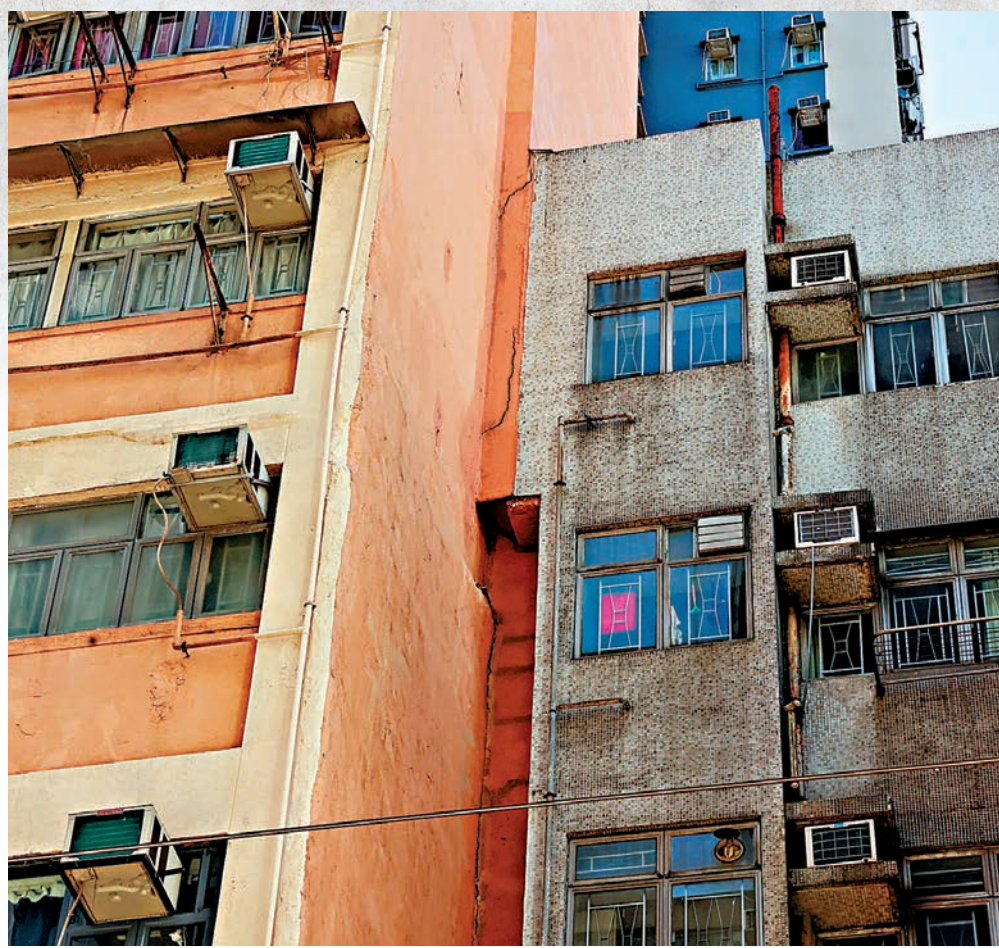
◆一戶大閩外掛有強制驗樓通知。香港文匯報記者劉友光 攝



◆德輔道西225號裂縫縱橫。香港文匯報記者劉友光 攝



◆荷李活道227號樓內殘破。香港文匯報記者劉友光 攝



◆德輔道西213號樓宇外牆裂隙清晰可見。

香港文匯報記者劉友光 攝

全港有約4,800幢樓宇未遵辦強制驗樓通知，其中超過一半的通知已逾期，屋宇署宣布會對這些樓宇加強執法，將向過期未遵辦的大廈發信要求一個月內交代進度，加快工作計劃；如無合理解釋、進度欠佳，會考慮發警告信，年底前會向業主或法團作出檢控。

老邁業主不懂申資助

上環德輔道西有多幢樓宇至今仍未遵辦強制驗樓通知，其中一幢屬一梯一伙設計，全幢僅5個單位，於1970年入伙，目測其外牆曾重新漆，外觀尚可，但進入梯間就發現處處是歲月痕跡，其中一層被間作劏房出租，樓宇大門掛有政府的強制驗樓通知。

一名劏房租戶羅先生對香港文匯報直言，舊樓維修是「死症」，就算政府加強執法亦不會起作用，「業主無同租客講過要驗樓，佢哋亦唔會理會驗樓令，首先這裏沒有業主立案法團，無人統籌，其次是業主都是老人家，他們根本沒有錢維修，亦不懂得如何申請資助。」

業主久失聯 無人承擔費用

另一大問題是一些單位的業主已失聯，他說：「有業主已經去世，子女在外地，單位出租，就算有人肯出面做聯絡夾錢請人驗樓，都未必搵到單位的業主。此外，單幢樓伙數少，驗完樓要維修可能費用好高，有些業主根本不會攞幾十萬元維修，就算被政府檢控要『釘契』都無所謂，因為無咗住賣樓，只用作出租，『釘契』唔影響出租的。」

另一單位住戶對香港文匯報稱屋主是其親戚，由於年邁行動不便，她幫屋主打理及清潔單位，「這幢樓很殘舊，好多單位

都有滲漏同發霉情況，但部分業主已不在這裏居住，亦沒有錢維修，如樓下有業主眼都已經睇唔到，現住在醫院，就算通知要驗樓亦無法依循。」

德輔道西另一幢大廈亦收到驗樓通知。該廈1965年入伙，部分外牆有修補痕跡，還有多處裂紋，大門入口報告欄貼上建築事務監督業主立案法團的驗樓通知，而該廈有22個單位，不少用作出租，其中租客陳小姐搬進上址不久，直言不知驗樓事宜，「驗樓維修應該不會影響到租客。」

有舊樓業主對強制驗樓感到無奈。荷李活道一幢64年樓齡的唐樓，正門外牆曾重新粉飾，但兩側外牆十分殘舊，部分石屎剝落，甚至長出雜草，樓梯的牆壁亦有不少裂紋，政府驗樓通知則掛在上址樓層單位的鐵閘上。居於上址數十載的老業主李先生對香港文匯報表示，日前才接到政府掛號信要求強制驗樓。他表示該樓有業主立案法團，得悉法團會開會討論有關事宜。

由於單位戶數少，每戶出資的驗樓及維修費用高昂，李先生直言有待法團開會及聘請驗樓人員後，才能計算每戶所要承擔的開支，但坦言未必能負擔高昂的費用，但又不知有哪些資助可以申請，「都驚唔能夠在期限前做到驗樓，會被罰錢，亦驚界不起有關費用，可能會搵區議員幫手，睇睇有什麼資助。」

◆香港文匯報於本月初追蹤報道全港舊樓失修隱患。

「剛上車」即接驗樓令 夫婦嘆無力承擔

特稿

香港樓價近期雖見回落，但對不少市民來說仍難以負擔，唐樓就成為不少經濟能力稍遜的市民「上車」之選。有中年夫婦剛在上環荷李活道一幢64年樓齡的唐樓購入人生首個物業，花盡所有積蓄，連裝修費也無着落，要自行裝修。詎料晴天霹靂，他們接到政府的強制驗樓通知，倘需要進行修葺，將面對高昂開支。他們直言已無力承擔有關費用，會查看政府的資助計劃，希望減輕負擔。

無錢裝修唯有自己做

本身在新界租屋的曾先生與妻子期望置業，故半年前以數百萬購入該個荷李活道的唐樓高層單位，「無錢只能夠購買舊樓，但這樣樓價都要幾萬元一呎，而這個單位約300多平方呎。」雖然樓齡高，但他們仍找到銀行做按揭，「當然是找細的銀行，都可以做到三四成按揭。」

夫婦倆花掉積蓄置業，仍要供樓，故兩人自行為單位裝修。香港文匯報記者昨日在現場所見，該單位內部以白色為主，且陽光充足，亦算是一個安樂窩。兩夫婦自行為單位裝修，正切割一塊大木板做傢俬，「已沒有錢，所以唯有自己做。」

會上網了解資助計劃

不過，當兩人正準備建立美好家居之際，日前收到強制驗樓通知，為他們帶來打擊，「買的時候不知要驗樓，但相信半年前交易時原業主都不知要驗樓，應該沒有刻意隱瞞。」曾先生及妻子坦言，若驗樓及之後進行維修工程，相信要花不少錢，他們將難以負擔，「現在我們兩人也沒有工作，要維修也沒有錢。」

市建局的「樓宇更新大行動2.0」計劃會為合資格的業主提供財政資助，以遵辦強制驗樓計劃的規定，同時會透過「有需要人士維修自住物業津貼計劃」提供津貼進行單位內部結構的維修保養，曾先生表示會上網了解有關資助計劃的詳情。

◆香港文匯報記者 劉明

文匯報

WEN WEI PO www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物 獲特許可在全國各地發行

2023年7月 4 897001 560013
 21 星期五
 癸卯年六月初四 初六
 天晴酷熱 局部驟雨
 氣溫28-33°C 濕度65-90%
 港字第26773 今日出紙2疊8大張 港售10元

文匯報 | 香港仔
爆料專線
 (852) 60668769
 60668769@wenweipo.com

未遵辦強制驗樓通知 樓宇類別

遵辦通知限期未到：約1,000幢

已在「樓宇更新大行動2.0」計劃下被揀選為第二類別樓宇：1,100幢

到期尚未遵辦通知：2,700幢

◆1,800幢已委聘註冊檢驗人員，當中約1,300幢完成驗樓

◆屋宇署會盡快向檢驗人員發信要一個月內交代進度，無合理解釋及進度欠佳會發警告信，並於年底前向法團或業主展開檢控程序

◆900幢仍未委聘註冊檢驗人員，當中約150幢已參加「樓宇更新大行動2.0」計劃第一類別

◆屋宇署會向業主或法團發警告信，要求盡快委聘註冊檢驗人員驗樓，並於一個月內交代進展或確實工作計劃，無合理解釋及進度欠佳，會在年底前展開檢控程序

註：「樓宇更新大行動2.0」計劃第一類別樓宇可申請資助自行籌組進行工程；第二類別由屋宇署代為檢驗及修葺，竣工後向業主追討費用，合資格業主可申領津貼支付全部或部分費用

◆資料來源：發展局
 ◆整理：香港文匯報記者 劉明

議員倡先「入場救火」 長遠設維修基金

香港文匯報訊（記者 文森）舊樓失修造成石屎危機，危害公眾安全。專家及多名立法會議員認同，特區政府應對故意不遵辦驗樓通知的樓宇加強檢控，惟檢控需時，而目前數千幢舊樓存在石屎尿風險，猶如懸在社區的「定時炸彈」，政府有必要成立跨部門專項小組，主動介入有即時風險的樓宇，出資修葺再向業主追收費用。長遠而言，政府應效法內地和其他地區，立法強制要求樓宇成立每月積存的「維修基金」，多管齊下讓樓宇得到良好維護。

民建聯着手研究要求立法

立法會議員梁熙接受香港文匯報訪問時表示，石屎尿事故屢屢發生，政府不能漠視失修舊樓對公眾安全的危害，加強檢控固然能提升阻嚇力，但始終需要程序。

他認為政府必須將樓宇按風險分門別類，有即時危險的舊樓必須馬上介入，「4,000多幢未遵辦通知的舊樓之中，有的已驗樓未修葺，有的未到期，只有約750幢延期未驗樓，全港十八區都有民政事務處，可以聯同屋宇署、民青局和市建局等部門先行進場，識別這些舊樓的風險。」

梁熙建議，這700多幢舊樓分兩大類，一種是實在沒能力檢修樓宇，例如業主大都老邁、低收入，或者屬「三無」舊樓沒有立案法團等。另一類是有能力，但正等待收購重建，因此故意拖延檢修。政府在區分這些舊樓後，應對第二類大廈加強檢控，而第一類大廈則應先由政府出資維修，消除即時風險，再追收費用。

長遠而言，他建議政府應立法規定業主成立維修基金，由根源消除舊樓難以集資檢修的難題。梁熙的團隊亦已着手研究，要求政府立法。

民建聯主席、立法會議員李慧琼認同，未來立法成立維修基金是其中一個可行辦法：「要多管齊下，降低舊樓石屎尿風險。」她強調，政府目前有必要立即入場，甄別有即時風險的舊樓，代為維修主動消除即時風險：「光靠加強檢控，無法消除風險。主動入場後，可以向業主追討檢修費用，不存在濫用公帑問題。」

宣傳若出事故損失更嚴重

測量師學會建築測量組主席張文滔接受香港文匯報訪問時，認同政府加強跟進逾期未驗樓個案，以及加強向公眾宣傳教育，「加強公眾宣傳教育是根本，要讓舊樓業主明白，及時保養樓宇是法定責任，一旦因失修發生事故，業主須承擔法律責任，必須及時執行驗樓令和維修令，否則若發生事故，後果和損失會更加嚴重。」