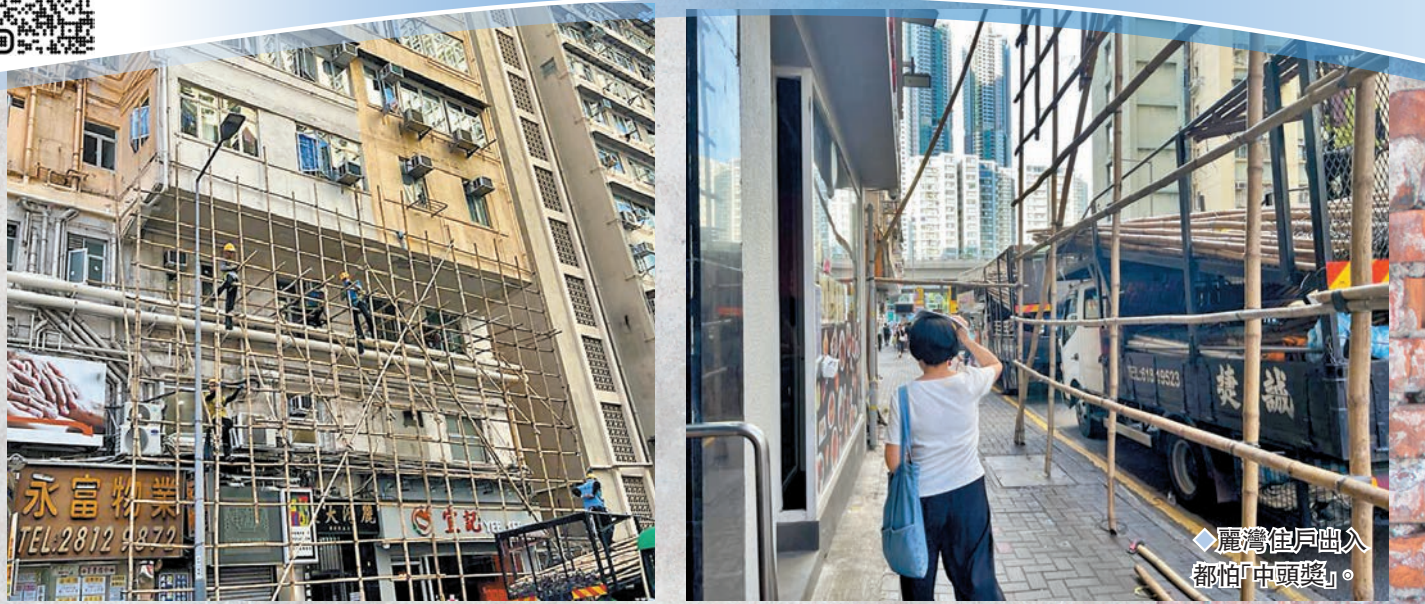




有58年樓齡的西灣河麗灣大廈前日發生石屎剝落擊傷途人事故，再度令社會關注舊樓塌石屎的風險及急需維修的迫切性。然而，舊廈的業主立案法團在執行驗樓令過程中，面對重重困難，而住戶對日久失修的設施亦感到擔憂。香港文匯報記者昨日重返西灣河麗灣大廈巡查，有住戶指大廈年老失修，過去多次有石屎塌下，就算財政緊張也寧願花錢買平安。記者發現麗灣大廈隔離的太安樓也「同病相憐」，雖於3年前收到驗樓令，但至今仍未展開維修。法團在大堂貼出整板告示，反映3年來執行驗樓令的苦況，有住客更絕望地稱，除非拆樓重建，否則難徹底解決問題。

◆文/圖：香港文匯報記者 李芷珊

麗灣大廈石屎剝落現場昨已搭起棚架維修。



麗灣住戶出入都怕「中頭獎」。

居民有心維修 奈何難題重重

麗灣大廈住戶願掏錢「買平安」「太安人」：徹底解決除非拆樓



太安樓

3年前收到驗樓令，但至今仍未展開維修。



太安樓大堂的公告板成了驗樓令無法執行的「替水板」。

香港文匯報訊（記者 蕭景源）一直關注和跟進舊樓維修的民建聯立法會議員梁熙，昨日在其社交平台發帖表示，發生石屎剝落的西灣河麗灣大廈，有關的業主立案法團去年5月已完成驗樓，報告指大廈其中一段10米長簷篷需即時維修，法團已安排相關拆除工作。

梁熙表示，大廈還須提升消防設施和修補外牆零星破損，幸有關的情況不屬於「即時危險」，故此按正常流程申請「招標妥」資助，及合併消防和外牆兩項工作進行招標。目前大廈的消防設施提升工程需待消防處批准才可進行下一步招標工作，但在此期間卻不幸地出現了是次意外。

他相信不少舊式大廈亦面對如麗灣大廈般的情況，冀消防處加快舊式大廈審批工作，又希望屋宇署評估4,800多幢未獲選辦強驗樓通知的大廈狀況，以緩急先後盡快完成巡查工作。

與此同時，梁熙接獲麗灣大廈旁興隆大業主們求助，表示大廈大部分業主以及法團都是長者，導致法團在推動相關維修時困難重重，就算收到驗樓令，要遵辦的不是想像般那麼簡單。他希望政府能協助市民解決經濟負擔，和做好解說流程等，讓有心又遇上困難的業主獲得幫助。對正等候收購而刻意拖延維修進度的大廈，當局亦應主動介入，及嚴格執行驗樓令等相關要求。

議員：縱然遵辦驗樓令 程序財政有困難

在麗灣大廈外圍，業主立案法團昨日安排工人分別在筲箕灣道和太康街搭起棚架作臨時保護，待日後移除餘下或會鬆脫的部分。散落在地面上的石屎已被清理，但仍可見外牆簷篷有裂痕，以及裸露的石屎和鋼筋。有行人路過事發地點時，不由得舉起隨身物品保護頭部，或抬頭觀察是否有石屎跌落，再急步離開。

麗灣大廈住戶張太向香港文匯報記者表示，麗灣大廈非常殘舊，走廊均有滲水和牆身脫落問題。4年來，大廈外牆多次發生過石屎剝落，幸都未擊中途中人。數年前，住戶各湊幾萬元進行大維修，數月前也因屋宇署或建築公司稱簷篷有安全風險，每戶再湊2,000元至3,000元拆除，即使擔心有財政壓力，但因為大廈安全有隱憂，她寧願掏錢再次進行維修工程。

住戶周先生指，大廈外牆很多地方都有裂痕，部分簷篷亦曾在數月前拆除，但並不確定是否與今次塌石屎傷人案有關。

與麗灣大廈一條馬路之隔的太安樓樓齡55

年。據屋宇署網頁顯示，署方於2020年8月5日向該廈發出強制驗樓通知，目前狀況為「未有遵從」。香港文匯報記者昨日在太安樓地下大堂發現，業主立案法團由2021年起貼出的多張通告，訴說延遲執行的種種苦況。

住戶年老 疫情影響 開唔到會

法團在2021年3月的通告中稱，當時適逢疫情肆虐期間，以及因為完成強制驗樓通知的複雜性與合法性，法團仍然未能召開業主大會商討會務，且太安樓有1,900多個業戶，長者業主佔多數，故法團必須先申請樓宇更新大行動2.0資助、支援項目（為自住業主爭取資助），要到2022年3月底前才有結果。

申請資助需時 驗窗又遇超支

2022年7月，法團通告交代，已經成功申請樓宇更新大行動2.0資助/支援項目（為自住業主爭取資助），市建局獨立專業顧問公司已經在2022年6月15日進行詳細勘察工作，預計9月或10月進行聘請顧問公司招標

程序，2023年年中開展大廈整體維修工程包括完成驗窗及驗樓的修繕工程。

不過，法團在其後的通告指，雖已經聘請工程公司負責大廈公眾驗窗工作，但經檢查及評估後，大廈公眾窗戶的設計及款式均是老式建設，維修有一定的難度，再加上必須搭建棚架，維修費用超過大廈日常支出，大廈必須集資處理。

市區重建局在2022年5月曾向法團發出上述計劃的「原則上批准通知書」，按要求法團需於2022年11月3日或以前提交大廈勘察報告並已聘請認可人士、合資格的專業人士統籌大廈維修、消防工程。當局接獲法團反映，在新冠肺炎疫情期間工程進度受到影響，故決定進度限期順延9個月，即2023年8月2日或之前。

太安樓住戶關小姐表示，大廈十多年前曾進行大維修，但現時大廈內部仍有牆身鬆脫和滲水情況，故再次準備修繕工程，她笑言除非政府拆除整棟樓宇，否則無法徹底解決舊樓安全問題。



梁熙（左一）昨日續到西灣河麗灣大廈跟進大廈情況。

新居屋月底申請 6屋苑最平149萬

香港文匯報訊（記者 文森）想上車做業主？機會來了！房委會昨日宣布，最新一期居屋2023的6個新建屋苑共9,154個單位，及白居二2023的4,500個名額，將於本月31日上午8時正至下月14日晚上7時正期間接受申請，為期兩個星期。6個新居屋包括啟德悅苑、觀塘安福苑、安麗苑和安樺苑；屯門兆翠苑，以及元朗朗天苑（見表），單位面積介乎278呎至518呎，將以六二折出售。售價最便宜的為149萬元的朗天苑280呎細單位，最貴的為494萬元的啟德悅苑475呎大單位。兩個計劃預計今年第四季撥珠，並在明年首季開始揀樓，及向白居二成功申請者發出批准信。

房委會同時會一併出售約50個因買賣協議撤銷而收回的居屋重售單位，分別位於馬鞍山錦駿苑、鑽石山啟翔苑、東涌裕雅苑，以及沙田愉德苑。而今期同時會出售一批租置計劃回收的單位。截至5月，39個租置計劃屋邨中，所有未售單位的定價介乎約14萬元至123萬元不等，以市價一四折至一八折出售，最終售價幅度取決於銷售計劃將會推售的單位。「白居二2023」亦同期接受申請，房委會發言人指，考慮到「白居二」配額的需求、配額的使用率，以及避免為第二市場居屋單位價格帶來不必要上行壓力，小組委員會決定把配額維持在4,500個，家庭與一人申請者的配額比例維持9：1。

綠表申請者亦要留意，房委會收緊綠表申請者購買資助出售單位資格標準。「居屋2023」遞交申請截止日期前的24個月起計直至購買單位時，綠表申請者均不得在香港擁有住宅物業。而房委會的定期暫准居住證持有人亦不再符合資格，以綠表申請者身份購買資助出售單位。

有意申請的合資格者居屋申請費為270元，白居二則為230元；同時申請兩者則為500元，而在申請前必須詳細閱讀有關計劃「申請須知」。詳情可瀏覽居屋2023網站：www.housingauthority.gov.hk/hos/2023，以及白居二2023網站：www.housingauthority.gov.hk/wsm/2023。查詢亦可致電房委會銷售及白居二24小時熱線：2712 8000。



啟悅苑(啟德沐和街) 售價：223萬元至494萬元



朗天苑(元朗青山公路) 售價：149萬元至318萬元

最新一期6個新居屋屋苑資料

發展項目/地區	實用面積*(約數)	單位數目	售價幅度(約數)
啟悅苑(啟德沐和街)	278至475(平方呎)	2,046	223萬元至494萬元
安福苑(觀塘安福街)	282至478(平方呎)	1,140	171萬元至394萬元
安麗苑(觀塘安福道)	278至497(平方呎)	1,380	169萬元至376萬元
安樺苑(觀塘安福街)	296至495(平方呎)	990	181萬元至377萬元
兆翠苑(屯門恆富街)	281至518(平方呎)	518	179萬元至372萬元
朗天苑(元朗青山公路)	280至454(平方呎)	3,080	149萬元至318萬元

*個別單位的實用面積有確定 資料來源：房委會

酒店轉青年宿舍 提供84宿位

申請資格

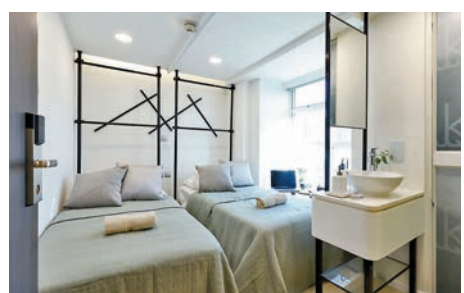
香港文匯報訊 「將酒店和旅館轉作青年宿舍用途的資助計劃」下第3個項目昨日批出。該個青年宿舍項目位於深水埗鴨寮街86及88號，整幢物業共有42間房間，最多提供84個宿位，命名為「仲學舍」，是首個位於九龍的項目。根據其網頁介紹，宿位平均租金3,000元，但租戶必須在一年內參與不少於200小時的社區或志願服務。

「仲學舍」項目由劉業淑婉紀念慈善基金與華人置業集團合作推出。申請者必須是18歲至31歲的香港永久性居民，一人申請的總資產淨值不得多於39萬元、收入不得超過全港18歲至30歲就業人士每月就業收入的第75百分位（目前的水平是2.6萬元），申請人也不得擁有任何在香港的住宅物業。根據「仲學舍」網頁介紹，每一房間提供兩個宿位，每個宿位平均租金3,000元，已包括水費、電費、無線上網服務費用、差餉、地租及管理費；設有免費無線上網服務及獨立衛浴設備。宿舍內基本設備包括：大型電視、梳化、雪櫃、微波爐、電磁爐、餐桌、洗衣機、洗手間、免費無線上網服務及多款益智桌上遊戲等。

住客還可以參加定期舉辦的工作坊及講座，實現自我增值。2樓設共享空間，歡迎住客及其訪客自由使用。青年租戶必須在一年內參與不少於200小時的社區或志願服務，例如為基層家庭兒童輔導功課或培養他們在音樂、藝術或體育等不同範疇的興趣，收集及向有需要人士派發物資等，為社會作出貢獻。有關該項目的詳情及申請方法將會在「仲學舍」網頁公布。

特區政府在2022年施政報告及《青年發展藍圖》中宣布擴大青年宿舍計劃，資助非政府機構租用合適酒店和旅館並將房間轉作青年宿舍用途，非政府機構須把租金水平訂在不超過鄰近地區面積相若單位市值租金的六成。

- 為香港永久性居民；
- 於截止申請日期當日，年滿18歲、未滿31歲
- 為在職人士（全職/兼職/自僱均可，惟全日制學生不合資格）
- 收入水平及總資產淨值上限：
 - 一人申請者：收入不得超過2.6萬元（18歲至30歲就業人士每月就業收入的第75百分位），二人申請者：收入不得超過一人申請者的一倍；
 - 一人申請者：總資產淨值上限39萬元；二人申請者78萬元；
- 在港沒擁有住宅物業
- 如果是公屋住戶，不會因為入住青年宿舍而導致有關公屋或中轉房屋空置
- 沒有曾經居住在政府青年宿舍計劃下的青年宿舍舍共超過3年（如申請人現居於青年宿舍計劃下其他宿舍，必須在簽署仲學舍租約前遷出該青年宿舍。就雙人申請而言，其中一人或二人均須符合以上要求）



青年宿舍內部裝潢。

