

成立法團搵猛人「坐鎮」 居民：防工程失控

城市花園止亂 大維修開工在望

新聞
追蹤

香港樓宇老化問題持續，全港樓齡達30年或以上的私人樓宇逾2.7萬幢，樓宇維修保養至關重要。但小業主夾錢修繕往往阻滯重重，一些維修工程一拖再拖，不單業主飽受樓宇失修情況下居住環境惡化的苦果，尿屎尿亦會危及路人的安全。為此，特區政府近月頻頻出招治理樓宇管理亂象，早前通過《建築物管理(修訂)條例草案》提升業主立案法團運作的透明度和問責性。其中，蹉跎了15年的北角城市花園5億元維修爭議，最近成功成立業主立案法團，亂局告一段落，並由本身是該屋苑業主的立法會議員李鎮強、稅務局前局長朱鑫源分別出任管委主席及司庫，居民相信政府背後牽線促成兩人「坐鎮」，使維修工程有望盡快開展。

◆文：香港文匯報記者 廣濟 攝：香港文匯報記者 萬霜靈

北角大型屋苑城市花園於1982年至1986年分兩期入伙，除2,400戶住宅外，還包括停車場、商場、酒店等多份業權。2009年屋苑將近30年的大維修期限，時任業主委員會開始籌備大維修事宜，起初擬集資5,100萬元，但業主們經歷15年拉鋸戰仍未達成共識，工程項目已與起初計劃大相徑庭，相關預算飆升至最新的5億元。

落雨滲水 屎尿脫落險傷路人

城市花園原本的業主組織是屬諮詢性質的業委會，不是有法定權力的業主立案法團。原業委會亦經歷數次人事變更，工程項目一拖再拖。2022年出任業委會成員的鄧先生近日向香港文匯報表示，維修工程遲遲未能上馬，已帶來諸多嚴重影響，包括大廈外牆多處都有紙皮石脫落風險，防水效果欠佳，每逢打風落雨，不少單位室內滲水，住戶苦不堪言。數年前，城市花園商場更出現整片石屎脫落，險擊中路人。

直至鄧先生等人當選業委會成員，才重新推進大維修工作，包括大廈外牆、來去水喉管、天台平台防水層、加裝冷氣機集水喉以及為客廳分體式冷氣機散熱器設計一支架及安裝位置等。不過，在大維修有少許進展之際，去年下半年，一班名為「城市花園業主協會」(城協)的業主提出推翻業委會，申請成立有法定權力的業主立案法團。

時任業委會不少成員對此感到愕然，有人指：「並非反對法團本身，但在大維修終於有點眉目時，突然有人跳出來說要成立法團，難免讓人懷疑背後動機。」城協在今年3月業主大會上，雖然未能獲得足夠支持票，無法推翻原業委會，但6月份捲土重來，再次召開業主大會，使維修工程節外生枝。

有指政府牽線 平息維修亂局

就在雙方僵持不下之際，重磅人物的出現打破僵局，同為城市花園業主的立法會議員李鎮強以及稅務局前局長朱鑫源宣布與城協爭奪立案法團要員職位。6月29日業主大會最終通過成立業主立案法團取代原有的業委會，法團主席一職由李鎮強當選，朱鑫源當選司庫。居民相信，今次戲劇性轉變，源於政府背後牽線，促成立法會議員及政府前官員坐鎮法團，以免如此大規模的維修工程失控，也起到震懾作用。

選出的21位管委當中，除了李鎮強、朱鑫源外，有4位成員是上一任業委會成員，其餘15名成員來自城協。鄧先生表示，「按照我們的(業委會)當時的計劃，今年第四季會啟動集資，根據之前估算維修總額達5億元，每戶夾約20萬元，早前已將標書交予市建局招標妥審閱，順利的話明年2月能決定大維修承辦商，希望有立法會議員及前局長「坐鎮」的法團能順利運作。」

李鎮強近日接受香港文匯報查詢時證實已當選城市花園業主立案法團主席，他說：「我住城市花園幾十年，好想服務街坊。」他表示，明白各業主在維修問題上有不同意見，但法團成立後，希望凝聚各方，「一齊向前睇，希望屋苑變得更好。」

◆原業委會成員鄧先生希望，有立法會議員及前局長「坐鎮」的法團能順利運作。



▼城市花園大廈外牆日久失修，有剝落風險。



▲為防止石屎脫落，大廈地面已安裝不少支撐柱。

◀外牆紙皮石大面積起泡。



住戶呻單位三處滲水： 有諗過維修拖咁耐

香港文匯報訊(記者 廣濟)樓齡高達42年的城市花園從未進行過外牆大維修，紙皮石防水性能早已消失殆盡。近日，香港文匯報記者現場所見外牆不少已出現氣泡及脫落，存在剝落風險，居住於單位內的住戶更飽受滲水困擾。阿Ben約3年前搬入城市花園一高層單位，「其實搬入去前，我知道屋苑未進行過大維修，已有夾錢的心理準備，但沒想到大維修搞到這麼複雜，遲遲未能進行，現在單位內三處滲水。」

阿Ben的單位客房冷氣機下方位置牆壁油漆已脫落，灰色混凝土隨處可見，甚至隱約看到裂縫，「每逢落雨，明顯可以見到水由該處滲進來，整個地板到處都是水漬，唯有用舊衣物墊住先。」主人房的滲水問題雖沒有客房嚴重，但畢竟是每天睡覺的地方，對阿Ben來說更為困擾，「每逢打風或者暴雨，牆壁也都會滲水，我印象好深刻剛搬進來時，第一次遇到打風，明明關好窗戶，但一直有水滲入室內，整個牆面濕濕的，真沒想到滲水問題這麼嚴重。」

遇兩地板現水漬 天花滲到變形

單位內另一滲水處是廁所和走廊連接位，天花角落慘不忍睹，不僅油漆脫落，上方混凝土因為常年滲水而變形。滲水問題已嚴重影響其生活質素，「單位內有些位置本來都想擺傢俬，或者重新進行小型裝修，但如果大廈外牆未搞好，室內美化效果打折扣，所以唯有等大維修之後再考慮裝修及換傢私。」

對於大維修推進，阿Ben認為上屆業委會及管理公司工作進展其實不錯，現在突然成立業主立案法團，擔心維修充滿未知之數，「好在不算最差結果，有立法會議員和政府前官員坐鎮，希望大維修能順利推進。」



◆5年前城市花園商場一間便利店店前，曾有一塊5x1米巨型石屎脫落，險釀悲劇。

平機會促強制商廈提供哺乳設施

香港文匯報訊(記者 王僊)平等機會委員會研究團隊對香港50個商場和50個政府場所進行設施審核，發現有10個商場和8個政府處所沒有設立育嬰及哺乳室。另外約53%商場及38%政府場所的育嬰範圍面積，未符合屋宇署作業備考所建議的面積。平機會行政總監(營運)朱崇文昨日出席電台節目時，促請特區政府考慮將《在商業樓宇提供育嬰間及哺乳室》的指引改為強制性。行政會議成員林正財回應說，若鼓勵效果不理想，政府宜考慮以行政措施或立法推動。

香港母乳協會主席陳美玲在同一節目上表示，部分育嬰及哺乳室並無分隔，衛生情況欠佳，一些較舊式商場更欠缺育嬰及哺乳室。她建議政府訂立時間表，強制要求商場等增設相關設施，或設立臨時流動式育嬰室。

平機會研究亦發現，部分餵哺母乳人士曾面對不受歡迎的情況。朱崇文舉例說：「曾有婦女於餐廳內餵哺母乳，遭鄰座投訴而被要求換枱。由於餐廳不會突然要求一般客人調枱，因此有關情況可被視為『較差待遇』，或構成直接歧視。」

亦有女性反映上司不允許在公司集乳，朱崇文提醒僱主向前線員工提供培訓，禁止相關歧視行為。他強調，《性別歧視條例》已於2021年作出修訂，涵蓋僱傭、教育、處所設置或管理等不同範疇，令婦女免受基於餵哺母乳的歧視或騷擾。

平機會研究顯示，部分受訪女性批評現有哺乳室衛生欠佳、質素參差等，部分商場未有設置育嬰及哺乳室。發展商於焦點小組訪談時表示，樂意增加相關設施，惟加建程序複雜，須經過建築署、屋宇署、消防處等多個部門的關卡。朱崇文建議，政府改善程序，令有關改盡快完成，期望政府考慮將提供哺乳室指引改為強制性。他說：「(這次調查)發現逾10%政府設施無設置育嬰間，已有哺乳室(的建築物)多數於2000年之前落成。政府應該帶頭主動提升設施，例如考慮使用隔板等組成臨時空間。」

林正財：先鼓勵 後考慮行政立法

林正財回應平機會調查說：「香港不少商場有



▲平機會指商廈育嬰設施不足。圖為香港仔街市內的育嬰室。

建立母乳餵哺設施，政府會視乎母乳餵哺推廣力度，如鼓勵效果不理想，或會考慮以行政措施或立法推動，但會先在業界推廣，鼓勵市民多接納、支持鼓勵，我哋眾多媽咪餵哺母乳。」

增醫券灣區服務點 牙科較吸引

香港文匯報訊(記者 郭倩)大灣區醫療愈漸融合互補發展。下周三起，新增3間位於深圳的綜合醫療或牙科服務機構接受長者醫療券，包括深圳新風和陸家醫院、深圳愛康健口腔醫院，以及深圳紫荊口腔門診部/深圳朱勝吉口腔門診部。當中，新風天域執行董事、大灣區首席運營官蕭毅昇昨日在電台節目表示，為配合長者醫療券的使用，醫院在人手安排上做了不少準備，例如增設廣東話陪診服務、廣東話醫護等，以方便長者到該醫院求診。

蕭毅昇表示，自恢復全面正常通關後，到該醫院求診的港人逐漸增加，現時約20%病人為港人，約60%至70%為超過60歲的長者。他指出，大部分病人一開始會選擇性價比高，以及簡單的項目，例如洗牙、身體檢查等。而最近選擇較為複雜的項目，例如甲狀腺癌手術、膝關節更換手術等的患者亦見增加。他又指，內部初步估計當醫療券適用後，港人顧客比例或會慢慢升至30%。

他期望擴展長者醫療券大灣區試點計劃後，有助紓緩香港基層醫療壓力。至於收費透明度方面，他表示計劃無清楚規定當調整價格時必須經政府審批，特區政府亦很關注收費安排。基於尊重，機構任何收費調整會向政府報備。他強調該院大部分服務收費不會超出醫療券限額。

立法會衛生事務委員會主席陳凱欣在同一節目表示，擴展該試點計劃是特區政府的德政，但政府需要把關，確保公帑用得其所，只供合資格居民使用，同時不可用於購買日用品。

她又指，參加試點的醫療機構均獲政府認證，一旦出現醫療事故，相信政府會協助處理。她估計牙科、口腔等服務會較吸引港人使用，但骨科、痛症等，患者則未必會特意北上求醫。

大廈驗淡水冷卻塔 7個案退軍菌超標

香港文匯報訊 特區政府機電工程署昨日公布，署方上月的例行巡查共檢測115個來自75幢建築物的淡水冷卻塔水樣本，當中7個樣本驗出退伍軍人桿菌總濃度等於或超過每毫升1,000菌落的上限值。機電署按《公眾衛生及市政條例》

向冷卻塔擁有人發出妨擾事故通知，要求其採取適當消毒措施。全部個案的冷卻塔擁有人已完成消毒工作。

該7宗個案的冷卻塔，分別位於元朗福喜街62號、屯門丈量約份第130約地段第407號A分段及

相連政府地、油尖旺梳士巴利道星光行、黃大仙大有街36號華興工業大廈、深水埗福榮街66號及深水埗青山道308號。

機電署提醒淡水冷卻塔擁有人有責任妥善設計、操作及維修冷卻塔，他們應按照該署發出的《淡水冷卻塔實務守則》定期檢查和適時維修冷卻塔，並定期檢測水質，以防止退伍軍人桿菌滋生。