

建議多管齊下支援九龍城區舊式樓宇業主
遵辦驗樓與消防安全指示

屋宇署回覆如下：

遵辦消防安全指示事宜：

1. 政府一直十分關心舊樓的消防安全。屋宇署和消防處根據《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)(《條例》)發出的「消防安全指示」(「指示」)指明須進行的消防安全改善工程,改善舊式樓宇的消防裝置及消防安全建造,以提升目標樓宇的消防安全水平,為住戶和市民提供最佳的保障。《條例》的目的是提升目標樓宇的消防安全水平,但並不代表這些樓宇有即時火警風險。事實上,這些樓宇已按其興建時適用的建築及消防安全標準建造,以符合其興建時的相關規定。
2. 政府理解舊樓業主在協調消防安全改善工程上有一定困難,所以屋宇署及消防處會把尚未成立業主成立法團(「法團」)的目標樓宇名單通知民政事務總署,以便該署協助業主成立法團及就大廈管理事宜提供意見。在有需要時,本署亦會派遣駐屋宇署社工支援服務隊,以提供適切的支援及輔助服務。
3. 保安局及消防處已加入發展局去年就樓宇檢驗和維修成立的協作平台,就未遵辦的指示制訂行動策略。屋宇署和消防處會優先處理 2 000 多幢沒有積極進展的樓宇,有關優次主要考慮了高樓齡、沒有裝設消防裝置及設備、屬單梯樓宇設計、有較多賓館或違規劏房、有大型僭建物(例如天台僭建物)等因素。兩個部門會分別在發出警告信或在指示屆滿後,就沒有進展又沒有合理辯解的業主,開始陸續提出檢控。屋宇署和消防處會聯同地區民政事務處按需要向業主提供協助,例如派員出席業主大會解釋《條例》的要求,以及主動聯絡獲業主聘用的工程顧問或註冊消防裝置承辦商,提供適切的協助及意見。屋宇署亦會重訂執法及檢控優次;並精簡工作流程及調配人手加快檢控及相關巡查工作。

遵辦的強制驗樓通知事宜：

4. 在發展局的領導及協調下,屋宇署、民政總署和市建局三方常設溝通機制會繼續加強協作,透過主動接觸業主或法團、舉辦地區講座等渠道,為業主提

供資訊和支援。

5. 去年，三方積極走進社區，在九月至十二月先後在深水埗區、九龍城區、油尖旺區、中西區、灣仔區、北區、荃灣區、黃大仙區及東區舉辦九場聯合地區講座，講解遵辦「通知」、成立法團和申請市建局資助的程序。市民可在網上重溫講座內容 (elearning.bd.gov.hk/video-list/聯合地區講座)。
6. 屋宇署明白有些業主在籌組檢驗及修葺工程上有困難。故此自 2020 年起，屋宇署在樓宇更新大行動 2.0 (2.0 行動) (註) 下，每年按風險主動挑選約 300 幢樓宇 (即第二類別樓宇)，行使其法定權力代業主進行強制驗樓計劃下所需的檢驗及修葺工程，並於事後向業主追討有關費用。所有選定的第二類別樓宇均屬住宅或綜合用途樓宇。截至 2023 年年底，九龍城區約有 300 多幢第二類別樓宇。屋宇署會繼續跟進有關檢驗及修葺工程。
7. 現時揀選目標樓宇是按照風險為本的原則。一般而言，樓齡較高並缺乏管理及維修的樓宇，其公用部分及外牆會出現較多失修及欠妥之處，這些失修的樓宇可會較優先被揀選為目標樓宇。此外，揀選樓宇也會考慮樓宇對公眾構成的潛在風險，例如樓宇有懸臂式平板簷篷及懸臂式平板露台的構築物，這些樓宇亦可獲優先考慮揀選為目標樓宇。
8. 屋宇署會不時檢討人手的調配跟進未遵辦的強制驗樓通知。

(註) 政府撥款 60 億元由市建局推行「2.0 行動」，資助合資格業主統籌就強制驗樓計劃進行公用地方的檢驗及修葺工程。可自行籌組並進行工程的樓宇可申請為第一類別。第二類別由屋宇署行使法定權力代業主進行所需的檢驗及修葺工程，並會於完工後向業主追討有關費用。合資格業主可申領「2.0 行動」的津貼以支付工程的全部或部分費用。

(秘書處於 5 月 22 日收到)

九龍城區議會秘書處

2024 年 5 月