



九龍城區議會主席  
蔡敏君女士 JP

### 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

早前油麻地華豐大廈致命火災，再次揭示舊式樓宇多年未有遵辦消防安全指示及驗樓令所存在的風險。根據發展局回覆立法會特別財委會文件，截止 2023 年年底，樓齡逾七十年或以上，九龍城區有 235 幢，全港最多；至於達 50-69 年樓齡的大廈，共有 7466 幢，九龍城區佔 1128 幢，名列第二。此外，從「三無大廈」數目來看，截至 2022 年 12 月，全港 2943 幢中，九龍城區已有 341 幢，達 11.5%，由此可見九龍城區樓宇老化及無人管理的情況越見嚴重。

我們一直關注九龍城區舊式樓宇法團或業主，並認為有關支援舊樓業主或法團遵辦驗樓與消防安全指示，工作刻不容緩。建議善用發展局統籌的多方協作機制，作出支援。另外，參考市建局與專業團隊合作的區域性「聯標」方式，支援三無大廈或法團難有效運作的大廈，以相宜價格一起聘請承辦商，進行驗樓及消防工程。

政府日前已表明將加強對舊式樓宇遵辦防火及樓宇維修的執管工作，研究修例，對未辦強制驗樓令或消防安全指示的業主，加重罰則等。同時，當局將於短期內向立法會提交《消防安全（建築物）條例》的修例建議，賦權消防處「進場」為高危舊式樓宇進行改善消防安全設施的工程，然後再追收業主有關的費用。

市建局相關「聯標」計劃，已運作了一段時間，讓部分相鄰的三無大廈共用一個物管公司，可讓小業主以相宜管理費用獲取妥善管理服務。這模式同樣可試行於九龍城區舊式大廈在遵辦樓宇維修及消防令工作上，特別是沒有參與市建局資助計劃的樓宇。另外，當局應善用今年初開始運作的發展局統籌，屋宇署、市建局與民政事務總署三方協作的機制，連同消防處，識別高風險的樓宇，盡早介入支援舊廈遵辦相關要求及推動工程。

整體而言，就支援九龍城區舊樓業主，有以下的建議：

1. 善用發展局統籌，由市建局、屋宇署及民政事務總署三方協作機制，並加入消防處，優先處理高風險的舊式樓宇強制驗樓及維修工程；公佈支援九龍城區舊樓遵辦強制驗樓等的優先次序，加強宣傳相關的支援途徑；

2. 對在九龍城區無法有效運作的三無大廈或法團，建議採取「聯標」方式，組織這些大廈以較合理價格，聘請物管公司及承辦商，前者協助加強大廈的管理、公共地方的清理，承辦商則處理大廈的驗樓令及消防安全指示；
3. 把區內劏房較多的舊式樓宇列為優先支援或「代辦工程」的目標樓宇，包括執行強制驗樓及更新消防設施；
4. 透過內部調配，增加屋宇署在區內巡查及覆檢驗樓令的人手；
5. 推動區內舊式樓宇業主與租客進行消防安全的約章運動，確保消防安全設施有效及有進行年檢。在消防設施更新或安裝前，推出短期措施，讓區內住戶可以有如滅火筒等消防裝備。

民建聯九龍城支部  
九龍城區議員  
吳寶強 潘國華 林德成  
吳奮金 關浩洋 陳治華

二零二四年五月十三日