

(資料文件)

**九龍城區議會轄下
社會服務、房屋及發展規劃委員會
第二次會議工作進度報告**

主旨

本文件旨在概述九龍城區議會轄下社會服務、房屋及發展規劃委員會(下文簡稱「社房會」)在 2024 年 3 月 19 日第二次會議上討論的主要事項。有關該會議之討論詳情以獲社房會通過的會議記錄為準。

要求加快「第三輪樓宇更新大行動 2.0」計劃推行

2. 有委員表示由於第三輪「樓宇更新大行動 2.0」計劃的審批時間過長，有很多法團需就強制驗樓通知向屋宇署申請延期。故此委員建議市區重建局(下文簡稱「市建局」)協助居民處理有關延期命令，並簡化申請程序，盡快開展計劃。

3. 市建局表示自2023年4月推出的第三輪「樓宇更新大行動2.0」(下文簡稱「2.0行動」)已放寬申請資格，以鼓勵業主自願進行樓宇檢驗和維修。第三輪「2.0行動」六個月的申請期內，合共收到1 614宗申請。其後市建局就收到的申請個案，依據2.0行動督導委員會所設定的風險評估機制進行排序，當中包括一籃子因素，如樓齡、樓宇狀況、大廈是否接獲由相關政府部門發出的關於危險／欠妥建築物的法定命令，而沒有按時遵辦等作考慮。現階段市建局已依據2.0行動督導委員會於十二月審議後的排序結果通知各合資格申請者預期發出原則性批准通知書的日期。該局預期最快將在2024第二季向首批合資格樓宇發出原則性批准通知書，及委派專屬的個案主任協助業主展開維修工程。

要求盡快推行新一輪「優化升降機資助計劃」及降低申請門檻

4. 有委員表示市建局於2020年推行第二輪「優化升降機資助計劃」後，至今仍未有新一輪計劃的展開日期和時間表。由於九龍城區內仍有不少舊樓未曾更換升降機，居民仍然要使用老舊的升降機及面對高昂的維修費用，故此委員要求市建局盡快推行新一輪「優化升降機資助計劃」及放寬應課差餉租值上限，讓更多樓宇符合申請資格以更換新式節能升降機，改善生活環境和提升安全水平。

5. 市建局表示局方夥拍政府在2019年和2020年先後推出兩輪的「優化升降機資助計劃」(下文簡稱「優化升降機計劃」)，是為了向舊樓業主提供財政資助及專業支援，促進他們加快籌組及開展升降機優化工程，以提升舊式升降機的安全水平。優考慮到業界的承受能力，以及每部參與計劃的舊式升降機，在機齡和安全裝置上的不同，該局和政府部門組成了的督導委員會，根據風險評估制定排序機制，並按個別申請所獲的排序分批處理。就九龍城區而言，市建局在兩輪申請中，已向141個申請(涉及390升降機)發出原則上批准通知書，而其中23個申請(涉及58部升降機)已完成優化工程並獲機電工程署發出復用證。

6. 市建局續指優化升降機計劃聚焦為有需要的業主提供資助。因此，計劃推出時主要針對樓宇內住用單位平均每年應課差餉租值(差餉值)較低的舊式升降機，並採用了申請樓宇於2017/2018年度的差餉租值作為指標，以評審其是否合乎計劃的申請資格。

查詢市區重建局「聯廈聯管」計劃進度及要求擴展計劃至全九龍城區

7. 有委員指市建局「聯廈聯管」計劃於九龍城區內部份大廈試行，目的是統籌同街道或附近多座「三無大廈」作共同管理，以改善「三無大廈」的居住環境。但計劃自2023年試行以來，只於少量大廈試行，而九龍城區內，特別是土瓜灣十三街內有大量「三無大廈」，不論大廈管理及居住環境普遍都較差。委員建議市建局將「聯廈聯管」計劃擴展至整個九龍城區，以改善區內「三無大廈」的管理及居住環境。

8. 市建局表示為配合在九龍城區以「融合策略」推展市區更新工作，早前於「龍城區」內選定南角道至打鼓嶺道一帶無迫切重建需要的建築群試行「小區復修」先導計劃，協助區內樓宇業主進行復修，並夥拍香港房屋經理學會於推行先導計劃的小區內試行「聯廈聯管」的管理模式，旨在協助已成立法團的單幢樓宇改善樓宇管理，而非「三無大廈」。「聯廈聯管」計劃下，單幢樓宇透過共同聘請一間管理公司，實行多幢式聯合管理，以達至規模經濟效益，攤分固定成本，同時亦便於為整幢樓宇籌組復修工作。

9. 市建局續補充，要解決「三無大廈」問題，須鼓勵「三無大廈」的業主成立業主立案法團，以及聘請物業管理公司，才可長遠改善大廈維修保養水平及管理效率，提升樓宇安全及改善居住環境。

九龍城區議會秘書處

2024年5月