

關注屋宇署入場協助舊樓外牆維修的棚架遲遲未拆除問題

背景：

為保障公眾安全，政府夥拍市區重建局（市建局）於 2023 年推行「樓宇更新大行動 2.0」(2.0 行動)，向合資格的住宅或綜合用途樓宇的自住業主提供支援和維修資助，協助他們遵辦「強制驗樓計劃」的規定。其中第二類別的樓宇是由屋宇署按風險評估結果挑選，會行使法定權力委聘顧問及承辦商代業主進行所需的檢驗及修葺工程，其後向各業主收回維修費和相關行政費。第二類別樓宇多為維修命令已過期的三無大廈或者法團運作無效的舊樓。

在過去一年，我們不斷收到第二類別樓宇的居民反映，表示大廈維修工期太長，不知道何時完工，外牆的棚架搭了 1 年又 1 年仍未拆除，甚少見到維修工人開工，質疑屋宇署委派的承辦商有沒有足夠的工人。而且，由於是屋宇署入場進行的維修工程，欠缺與業主組織互相溝通的平台，屋宇署委派的顧問公司和承辦商只是簡單張貼通告於樓梯公共地方，很多時候通告都會被撕落地，故很多居民和業主都難以知悉有關工程細節和進度，意見反映亦無從入手，唯有求助區議員協助了解。另外，由於棚架搭長期間搭在外牆，容易引起蚊蟲滋生和鼠患等環境衛生問題，更甚者是令賊人有機可乘透過棚架入屋偷竊，令居民損失慘重。此等情況在深水埗和長沙灣一帶舊樓密集的地區較為嚴重，維修過程漫長和棚架搭建多時產生的問題值得關注。

故此，我們希望了解：

1. 現時屋宇署在深水埗入場進行的第二類別樓宇工程有多幢，現正進行中的有多少？還有多少準備展開？預計何時會完成第二類別的全部目標樓宇？與全港的數字比較如何？
2. 過去一年，警方收到棚架搭建維修的大廈爆竊案件有多少？主要成因為何？
3. 針對屋宇署入場進行維修的樓宇，有否責成承辦商和顧問公司定期匯報維修進度？有沒有服務承諾應在多少個月完成工程？有否建立與小業主的溝通機制？
4. 屋宇署和警方有沒有針對維修中的樓宇，做好防止罪案的措施和機制？
5. 如果承辦商未能按合約指定時間完工，屋宇署有何懲罰機制？

為了改善問題，建立小業主對屋宇署入場協助維修的信心，提升維修工程的質量，我們建議：

- 1, 屋宇署應做好監管顧問公司和承辦商的角色, 為大廈維修使用的公帑把好關, 加快工程盡快完工; 針對維修工程一拖再拖的公司, 屋宇署應設立黑名單和懲罰機制
2. 屋宇署應加強與維修大廈小業主的溝通渠道, 提升透明度。例如利用現有的社工支援隊加強與小業主的溝通; 又或是針對第二類別樓宇新增支援隊處理居民的查詢和宣傳工作
3. 為了防止罪案, 屋宇署應與警方、民政處及區議員加強溝通合作, 制定專項行動, 針對搭棚架大廈加強宣傳, 打擊罪案

文件提交於 2025 年 2 月 20 日深水埗區議會房屋規劃及社會福利委員會會議上討論

提交人: 劉佩玉 林偉文 陳龍傑 陳偉明 何坤洲 張德偉 吳婉秋

2025 年 2 月 5 日