

劊房林立 居民憂睡夢中倒塌

佐敦文苑樓驚現大裂縫 緊急加固



「點知會唔會
瞓吓覺倒塌？」逾50

年樓齡、劊房林立的佐敦「八文樓」中的文苑樓，一個位於一樓的單位外牆近日驚現長達兩呎、寬兩厘米的裂縫，令居民及樓下店舖職員憂慮引發倒塌危機。屋宇署昨日立即安排外判承辦商進行加固工程。

有資深測量師實地視察後表示，該裂痕可能是樓板部分結構出問題，但由於大廈每層都以獨立懸臂性結構作支撐，相信沒有即時倒塌危險。但他指出，「八文樓」有多個單位曾經改裝，隨時影響樓宇結構，造成安全隱患，建議業主定期保養維修。

出見嚇人裂縫的是文苑樓一樓23室，裂縫緊貼窗戶深入單位內，由於有媒體報道該樓宇有機會倒塌，引起熱議。不少街坊及樓下店舖人員昨日紛紛表示擔憂，「點知會唔會瞓吓覺倒塌？」據了解，文苑樓有430多個單位，三分之一是劊房，估計有超過2000名居民。

昨日下午3時，屋宇署外判承辦商到文苑樓進行加固工程，為原本已有兩根支撐架的樓底，再加兩根「千斤頂」支架。附近居民見狀紛紛閃避，「嘩！真係有人來整，唔會真係咪呀嘛？」

在文苑樓居住近40年的蘭姨說，該條裂縫存在多年，「早十年八年我已經發現到呢條裂紋，不過無論過有機會倒塌咁大件事啫！」她表示，很多街坊感到擔憂。

測量師：無即時危險但有隱患

「係咁咁啦，甩皮甩骨，八幢都係咁。」在「八文樓」的文苑樓住了30多年的白伯伯說，大廈鋼筋腐蝕及氧化情況嚴重，「一直話重建，但咁多年都未有行動，而家都話有裂紋，遲下真係唔知點，不如快快手重建」。

大公報記者到現場觀察大廈渠管接駁的方向及數量，發現八文樓幾乎每一座都有劊房及樓上舖，牆上有賓館照片。部分樓宇平台位置有反覆僭建、再填封痕跡。文苑樓平台上有單位外牆被打通，加裝一扇門及僭建圍欄，將平台當露台。多座的低層都出現裂縫，鋼筋外露，牆身出現因滲漏引致的「水泡」狀鼓起情況。

香港測量師學會建築測量組發言人何鉅業昨日到場了解情況，他認為有明顯裂縫的單位，樓板結構出問題，導致裂縫下部的牆有向外移跡象。他更發現一樓的簷篷有下墜情況。但他指出，該大廈每層

都以獨立懸臂式橫樑結構作支撐，如果其他樓層的結構狀態良好，就不會受一樓的裂縫影響，相信大廈不會有即時倒塌危險。

不過何鉅業強調，無即時危險不代表無隱患，他發現該廈有大量劊房、僭建的痕跡，內部結構可能有肉眼難見的破壞，建議業主定期檢查樓宇結構，定期維修，否則或會有危險。

政府已向業主發維修令

經民聯地區主任陳少棠表示，去年七月已收到居民及法團求助，外牆出現裂縫，屋宇署人員到場勘察後，沒有任何行動，法團於是自行臨時加固。他說，八文樓有電力負荷不足、滲水、石屎剝落等問題，居民深受困擾，每星期都收到雙位數字的投訴。經民聯建議屋宇署加強主動巡查，善用科技探勘及預測有問題大廈，實施「聯廈聯管」，以及就大規模重建成立專責小組。

屋宇署表示，前日接獲油尖旺民政事務處轉介後，隨即派員到場了解，雖未能進入涉事單位，但從室外觀察發現，有關單位外牆裂縫情況與該署今年初了解時的情況相若，不會影響樓宇整體結構，沒有明顯危險。該署今年1月21日向有關單位業主發出勸諭令及維修令，業主代表曾表示，將於短時間內跟進。如有關業主未能於指定時間內遵辦有關命令，該署會考慮指示政府承建商進行工程，然後向業主收回工程費用、監督費及附加費。



掃一掃 有片睇



▲外判承辦商到文苑樓為原本已有兩根支撐架的樓底，再加兩根「千斤頂」支架。



▲文苑樓一個單位外牆驚現一條長達兩呎、寬兩厘米、深入單位的裂縫。

街坊有Say

裂痕存在已久

條裂痕就在我店舖樓上，今天封路導致我店門都開不到。其實這條裂痕已經存在很久，只是今日才被發現，而且惡化到這麼嚴重。隔壁食店廚房就曾經有石屎剝落，導致停業五天維修。



文苑樓
水果店老闆
劉先生

最好盡快重建

我店舖在這30多年了，近日看到說可能倒塌的消息，都很擔心，萬一真的倒塌，我也小命不保。這麼舊的樓，其實趕快重建才是好事。但目前為止，我認為政府應盡快查一查樓宇結構安全問題，才是燃眉之急。



文華樓
洗車店負責人
林先生

地積比率遠超上限 重建價值低

【大公報訊】佐敦「八文樓」在市區重建局的《油旺地區研究》範圍內，由於現時已「用爆」地積比率，重建價值不高，故多年來未能啟動重建。市建局早前建議將「八文樓」與附近地塊整合，作大規模重建，增加重建誘因。市建局昨日表示，「八文樓」建築群內的多個業主立案法團，已參加由市建局集中管理的多項樓宇復修資助計劃，正籌備維修保養工程。

市建局表示，「八文樓」由多個法團分別負責管理不同橫街樓宇，當中文苑樓的法團參加了四項樓宇復修資助計劃，分別是強制驗樓資助計劃、樓宇更新大行動2.0、公用地方維修資助、「招標妥」樓宇復修促進服務。

市建局在2020年12月已批准文苑樓法團的資助申請，並協助招標聘請工程顧問，法團於去年底就有關招聘「開標」，並正安排揀選顧問公司。市建局表示，「八文樓」密度超高，現時的總地積比率已高達17倍多，遠遠超出現行分區計劃大綱圖及建築物條例許可的樓面面積上限，若以現行機制重建，重建後的住宅單位數目會大幅減少，缺乏效益。

在《油旺地區研究》的市區更新大綱發展概念藍圖內，「八文樓」是其中一個建議發展節點的部分建築。市建局建議，將整個節點作大規模的規劃重整，透過整合「八文樓」及發展節點範圍內道路和毗鄰的政府土地，合併提供一塊較大型的發展用地，配合其策略位置提供三鐵匯聚的

機遇，重建為提供住宅、商業、文化藝術及休憩的綜合發展項目，提升項目的可行性，亦增加重建的誘因，讓私人發展商參與，加快更新工作的步伐。



▲八文樓幾乎每一座都有劊房及樓上舖，部分樓宇平台位置有反覆僭建、再填封痕跡。

月前石屎墮樓 寄生樹已移除

唐樓法團主席：維修困難重重 冀獲支援



【大公報訊】記者楊州、周亮恒報道：深水埗一幢唐樓今年四月發生石屎剝落意外，涉事樓宇的業主立案法團成立至今三年來仍未完成政府部門的維修指令。法團表示，樓宇維修牽涉金錢，一小撮業主不配合籌錢令維修困難重重，亦錯過維修最佳時機，石屎墮樓壓毀小販攤檔令整幢唐樓受累，法團盼獲政府部門及相關政策支援。

「夾錢好難，有幾位業主唔配合」

深水埗、油麻地一帶唐樓林立，當中不少舊樓天台或外牆寄生樹木令結構危上加危。早前深水埗基隆街一幢唐樓發生外牆石屎剝落意外，壓毀唐樓簷篷及樓下的排檔頂部，元兇正是天台的寄生樹。《大公報》曾報道相關意外，遭「空襲」的成衣檔檔主楊太指出，政府有關部門應主動巡查天台，發現危險寄生樹就要盡早處理。

大公報記者日前再到涉事唐樓了解，發現引發意外的寄生樹已移除，惟天台僭建物仍未清拆。居於該廈五樓的法團主席李太指出，自天台出現僭建物起，頂樓單位天花便開始滲水，至今逾十年，「以前無法團幫手，滲水滲到牆身木材全部損毀，邊度滲水就補邊度，維修都用咗十幾萬」。已年過70歲的她坦言，事事有心無力，只是掛名主席，其他法團成員都是高齡長者，法團文書及與政府部門交涉等工作只能靠女兒幫忙。

另一名居住六樓的李太已是40多年的老業主，其夫是法團秘書。李太說，意外發生前，法團已於去年12月接獲屋宇署的強制驗樓令，法團指派工程顧問到場評

估，「記住整幢樓大維修，一次過處理天台樹同三個僭建物，但夾錢好難，有幾位業主唔配合，一拖再拖，估唔到突然石屎剝落，好彩冇傷到人」。法團事後兩次開會，決定向每戶業主籌集一萬元，開支涉及移除寄生樹、消防系統檢查、賠償排檔維修費等，「收錢好似追債咁，有三位業主拖咗兩個月先畀錢，出咗事都唔夾錢，冇事發生時夾錢就更難。」

大公報記者採訪當天正逢紅色暴雨，李太說，每逢天雨其睡房牆面會滲水，但情況對比五樓和八樓單位已算好，「舊樓失修，唔係滲水就係漏水，未有法團前經常收到屋宇署、消防處噉信，催促業主做嘢，但冇人跟進，問題一直拖到而家，法團呢三年開會跟進歷史遺留下來嘅問題」。問到有否向民政處求助，李太說，法團成立至今未有向民政處求助，「區議員係最貼近市民嘅人，遇到唔能夠解決嘅嘢一般都係搵議員。」

根據財政紀錄顯示，該法團於2019年起每年獲得一次關愛基金舊樓業主立案法團津

貼，三次資助金額合共2.4萬元，2020年亦獲市建局資助3000元。換言之，法團成立三年來獲政府資助2.7萬元，但保險、年檢及維修等開支逾八萬元。

李太表示，法團最大挑戰是籌集維修基金，「維修要錢，無錢點維修？唔好講一萬蚊，就算係每年七月份收樓梯燈的維修費200元，追業主幾個月都未畀到」。維修基金並非恆常集資，當要維修或檢查時才向每戶業主籌集，如五年一次的電力檢查等，今次石屎意外所需籌集的每戶一萬元已是法團成立以來最大筆金額。她說，「連地舖共26戶，維修費對小業主係大數目，對政府唔係，政府可唔可能幫吓我哋小業主，幫唔畀錢嘅業主出咗先，之後再向有關業主追討，咁就唔會拖遲維修工程，一舉兩得。」



▲大公報記者再到涉事天台了解進度，只見寄生樹已被移除，但僭建物仍未清拆。



▲《大公報》早前追蹤報道深水埗唐樓發生石屎剝落的意外。



▲居於6樓的李太已是40多年老業主，丈夫是法團秘書，她肩負聯絡業主等工作。

區議員倡設跨部門小組 專責處理舊樓維修管理

深水埗區議員劉佩玉曾協助發生石屎墮樓意外的基隆街唐樓成立法團，她指該幢唐樓早於2012年已有業主反映希望成立法團，處理有關部門指令，例如屋宇署的清拆令、修葺令，「但有心無力，搞咗法團簡介會講解，但大多數係高齡業主，大家怕責任問題而卻步」，其間政府引入物管公司提供為期兩年的顧問服務，至2018年9月終成立法團。

即使有法團亦難處理

「『三無大廈』成立法團只係開始唔係結束，舊區舊樓嘅法團成員年紀大，多數係掛名，亦唔識去管理，當面對維修或糾紛時要同政府交涉，大廈管理牽涉多個部門，喺部門之間周旋，左問右問都未問到負責嘅部門，問題依然未妥善解決」。

劉佩玉表示，所屬選區200多幢私人樓宇中，八成多是舊樓，長期存在不同樓宇問題，即使有法團亦未能盡快處理，上述法團個案所面對的問題非冰山一角。

舊樓法團成員多長者

過去兩年受疫情影響，不少法團未能如常開業主大會，法例上不承認網上會議，須聚集所有業主面對面商討大廈事務。另有法團個案是成立兩個月後沒有運作，變相有名無實，情況並不理想。她建議政府要主動參與舊樓唐樓的法團工作，如設專員長期跟進個案，並成立跨部門小組專責統籌處理舊樓唐樓的管理及維修問題，「以免業主法團為解決一個問題聯絡上幾個部門，唔同部門各自為政，好似將個波踢嚟踢去」。

問題多多



掃一掃 有片睇