



中華人民共和國香港特別行政區

CB(1)440/10-11(04)

Hong Kong Special Administrative Region of the People's Republic of China



九龍城區議會

Kowloon City District Council

潘志文議員

Pun Chi Man of DC member

致：

立法會

發展事務委員會

主席/各委員 台啟：

規劃重建應分緩急先後

本人是九龍城區議會土瓜灣南選區(G14)議員 潘志文。本區有一個興建至今已有 50 多年歷史的 8 條「環字」私家街區。私家街區內樓宇嚴重失修，大廈外牆大面積的石屎剝落，政府外判工人不用工具，已可徒手取下超過 1 個成年人高度的外牆石屎。用手錘輕敲外牆，外牆石屎是大片大片的脫落，工人不敢再如此敲擊外牆，因整幢樓宇外牆石屎已呈浮離主體現象，有在現場監工的政府工程師說：“再敲得徹底的話，將會是整幅外牆都沒有了”。從已剝落石屎的外牆看，主柱及橫樑的鋼筋亦已銹蝕至幾近斷甚至是已斷。石屎剝落及將會剝落的石屎，令警方的封鎖線不斷加大加多。警方不斷呼籲市民行無石屎剝落的一邊，可笑的是連警員自己都無一個安全的地方可站。郵差哥哥致電 本人，說他在「環字 8 私家街」派郵件，是望著天行路，就是望著那些裂縫不斷的擴闊。本人跟警方講，如用望遠鏡向大廈外牆看，警方將要封鎖的是整個街區，事實上現有封鎖區，是封鎖了多天還未解封，由於封鎖已影響到居民通過街道。現時「環字 8 私家街」許多社區配套設施已經殘破過時，地底污水渠倒塌淤塞，私家街區內各大廈天井浸滿污水，滋生蚊蠅及蟲鼠亂竄，衛生環境極為惡劣，未到大熱天時已經是臭氣沖天。「環字 8 私家街」區內人口老化，很多業主都不在區內居住。由於「環字 8 私家街」街區各大廈都無成立業主立案法團，現有的業主互助委員會幾乎是完全停止運作，這令區內居民在遇上大廈有問題時很難集體行動處理。就如現時大廈地底渠淤塞及天井浸滿污水，蚊蠅飛至頂樓、蟲鼠明目張膽列隊橫行等環境衛生問題。大廈居民雖有意改善，但都因無力組織集資而無法進行改善工程。

本人要求加快本區的規劃重建，單提出重建很容易令部份業主放棄維修大廈，且重建無期。每到雨季和風季來臨時，舊樓的外牆石屎剝落情況隨時危害到公眾安全。為此 本人要求政府派出專業人士免費優先檢驗 50 年樓齡以上的舊樓，同時提供資源協助大廈進行維修工程，但 50 年以上樓齡的舊樓再維修亦祇會是越來越差，很多超過 50 年樓齡的舊樓維修後 1、2 年左右，又再出現牆身漏水、柱樑爆裂等情況。真確的例子是：土瓜灣落山道 1 號的大廈外牆，維修才 5 年，在 2010 年 11 月 7 日外牆批盪便塌下傷及 1 途人。

更甚的就是一幢已傾斜而超過 50 年樓齡的大廈，維修可令大廈扶正復原嗎？現時政府所有資助大廈維修的計劃及就算是剛完成維修工程的大廈，都未能解決剝房的存在及漏水的情況，而剝房及漏水是會嚴重損壞樓宇結構及縮短樓宇壽命的主要原因。如剝房情況不解決，所有維修計劃都是失敗的，維修亦是枉然的，且會浪費大量納稅人的公帑。部份舊樓是「醫好都嘅藥費」，為此 本人要求政府盡快規劃優先重建土瓜灣區，特別是「環宇八私家街區」。本人強烈要求政府增撥資源整區規劃重建，而不是收一幢拆一幢再原地建一幢，這樣重建不環保、根本上改變不到社區環境、交通水電煤所有公共設施都不能整體配套。本區的重建要整體規劃配合到地鐵及啟德郵輪碼頭的發展，將思維放眼到西九文化發展和一個真正金融中心及旅遊熱點的國際大都市，而不是短視地計較眼前利潤的得失上。專業驗樓、協助維修及加快規劃重建的三個環節是一環扣一環，缺一不可！

此文於 2010 年 6 月 24 日經區議會秘書處轉達給「立法會 發展事務委員會」，在執筆前發生如下有紀錄的個案：

6 月 8 日有市民報警，啟明街 49 號由政府外判拆去約 2 呎乘 2 呎浮離的外牆石屎；
6 月 19 日下午有市民報警啟明街 49 號外牆呈現倒塌危機；
6 月 22 日約 17 時環順街 26 號有約 8 呎乘 4 吋的窗簷從 8 樓飛脫落街；
6 月 23 日上午約 9 時居民致電謂環順街天台圍欄搖搖欲墜
6 月 23 日約 12 時啟明街 47 號有維修工人報警外牆整幅爆裂隨時倒塌；
6 月 23 日約 18 時鴻福街 25 號有拳頭般大的石屎從高空跌落泊在路旁的車頂；
6 月 24 日約 20 時 25 分在環景街 3 號有數塊像沙田柚般大小的石屎剝落；
以上個案需勞動警力留守，甚至要消防車到場戒備。

今日 2010 年 11 月 8 日，再致函「立法會 發展事務委員會」表達九龍城區急需重建的迫切性，在執筆前亦發生如下有紀錄的個案：

10 月 2 日在「環順街 5 號 5 樓」，因窗簷石屎剝落做成損毀需賠償及被告上庭；
10 月 26 日下午在環達街環達樓高處有石屎剝落，差點傷及地舖居民；
11 月 1 日在「環景街 1 號 5 樓」窗簷石屎鬆脫，屋宇署要用重型吊臂車吊工人上去將浮離石屎剝除；

過往在九龍城區發生的嚴重倒塌做成傷亡的事件：

2010 年 11 月 7 日落山道 1 號，大廈維修才 5 年的外牆批盪塌下傷及 1 途人；
2010 年 1 月 29 日馬頭圍道 45J 號塌樓導致 4 死 2 傷；
2000 年 3 月 25 日土瓜灣美景二期塌簷造成 7 途人受傷；
1990 年 10 月 26 日土瓜灣道 66 號塌簷造成 6 死 7 傷；

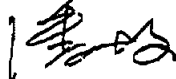
本區重複不斷的發生大廈外牆石屎剝落，是警示著大廈外牆的安全年期已到了極限。結構工程師指外牆石屎批盪，一般壽命達 10 年，而本區的樓宇外牆很多都已幾個 10 年無修葺了。每逢打風落雨都有石屎剝落，維修可根本解決問題嗎？連每天數拾車的國內同胞看到「環宇 8 私家街」區也表極度驚訝：香港這粒東方之珠，聲稱國際大都會，可還有這麼…是什麼地方來的？！「環宇 8 私家街」被形容為 50 年代的「九龍寨城」，處無政府狀態！！

在《市區重建策略》最後諮詢階段，本人於 2010 年 6 月 22 日邀請了市建局派員出席土瓜灣「環字 8 街」數佰人的業主大會，會上業主一致舉手向市建局人員表達要求加快重建土瓜灣「環字 8 街」的訴求，現在有個別大廈集合了 9 成業權份數等著市建局擔當“促進者”的角色。

本人強烈要求政府盡快規劃優先重建土瓜灣區，特別是「環字八私家街區」。

此致 主席/各委員

九龍城區議會

潘志文  議員 謹啟

副本送：

九龍城民政事務處

民政事務專員 蘇婉玲女士、太平紳士

九龍城區議會秘書 林翠瑩 小姐

2010 年 11 月 8 日