

2.3. 樓宇個案跟進

2.3.1. 個案一：兼善里唐樓群

(一) 基本資料

樓宇樓齡：	超過 50 年	伙數：	兩梯四伙／五伙／六伙
樓宇座數：	21 座	單位總數：	約 800
樓層數目：	九層（地下至八樓）	單位面積：	實用面積約 450 尺
門牌號碼：	兼善里 1-44 號	福榮街 573-535 號	
	福華街 544-588 號	青山道 473-475 號	



兼善里唐樓群，即位於福榮街、福華街以及該兩街之間的橫街兼善里上兩排共 21 座已超過 50 年樓齡的唐樓建築。21 座唐樓均樓高九層，沒有升降機，設前、後樓梯，前梯通往福榮街或福華街，後梯則通往兼善里及上通天台，向青山道的兩座為兩梯五伙、向昌華街的兩座兩梯六伙，其餘 17 座全為兩梯四伙的設計，全幢唐樓群共提供約 800 個單位，每單位實用面積約 450 平方尺。

面向福榮街、福華街的單位較開揚通爽，而兼善里則是一條窄而長的橫巷，面向這邊的單位較陰暗，低層單位較難有陽光照射。

兼善里附近有不少工廠大廈，該唐樓群的地舖因而多工程公司、原料店、夜冷舖。向昌華街及青山道的外街亦有少量食肆、報攤、日用品店、醫館等。一樓以上則主要是住宅單位，不少已被改成套房出租。

鄰近社區設施包括運動場、體育館、郵局、中學校舍等。



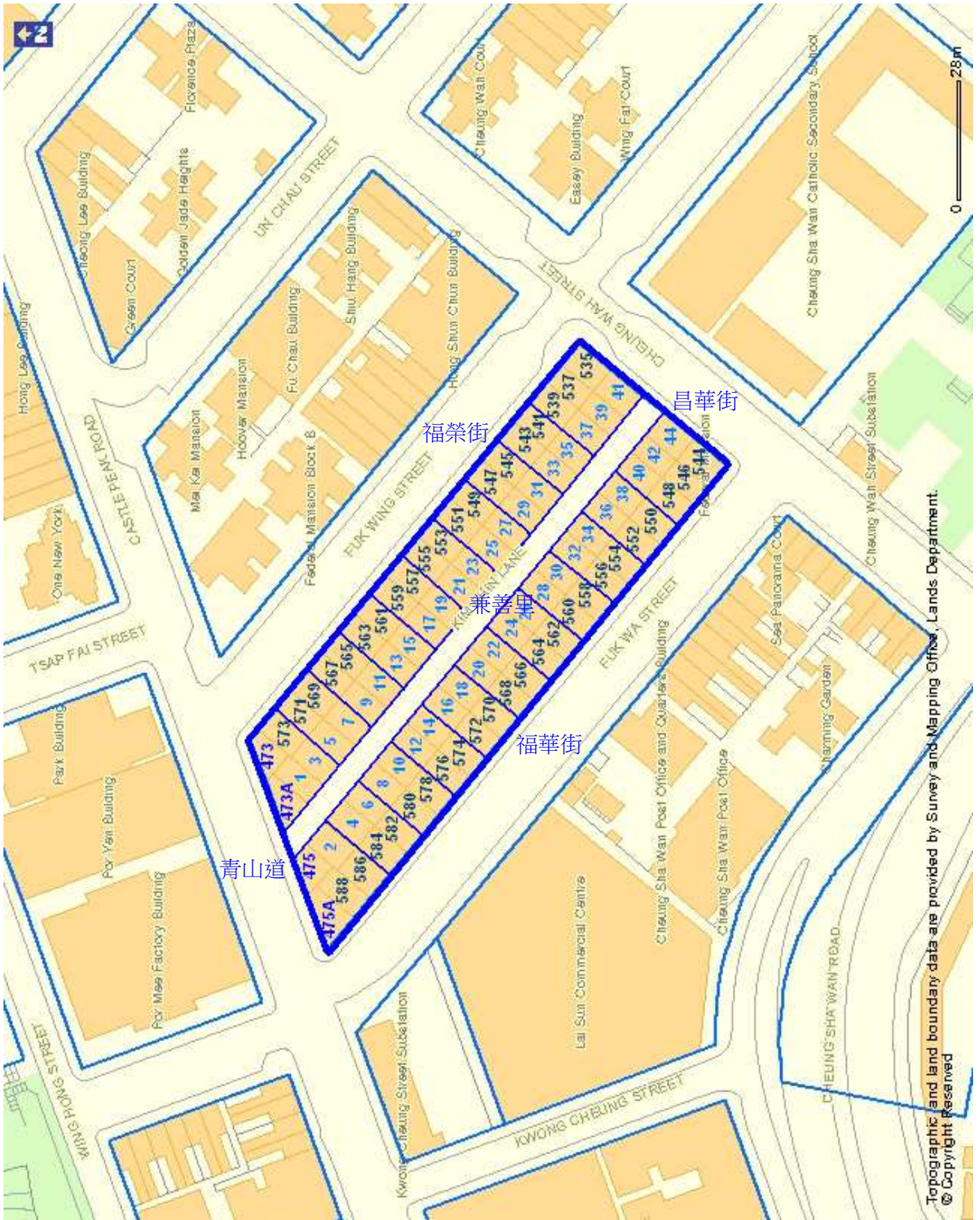


圖 2.3 兼善里位置圖

(二) 兼善里的樓宇老化問題

兼善里唐樓群樓齡已過 50 年，居民向研究團隊表示，上一次大規模維修是在九十年代初，距今已近廿載，現時常有大大小小的維修工程。實地觀察所見，現時樓宇正日漸老化，設施不足，存在危機。



走廊有電線外露，沒有設置防煙門。



電線、電話線、水管殘舊。



原本相連的天台分被大閘分隔開，有天線沿大廈外牆駁進屋內，更有部分天線橫跨兼善里，駁到對面大廈。





樓梯較為破舊，光線昏暗。



部分單位已改成套房出租。



樓宇的消防設施較為簡陋，只有前門的消防入水掣，以及每層梯間的水龍頭。

事實上，兼善里過往曾因樓宇失修而發生過石屎擊傷人意外：2007 年，兼善里 9 號七至八樓兩幅分別 8 米成 1 米及 3 米成 4 米的外牆石屎剝落，擊傷五名途人²；本年二月，兼善里 24-26 號一樓又有走廊天花石屎批盪剝落，擊傷一名居民³。

另外，兼善里亦有火警危機：去年，一家地舖菜館在凌晨發生火警，疏散過百居民，更有人一度被困，幸無傷亡⁴。

兼善里樓宇樓齡高，風險高，以致投保亦有困難。政府於 2011 年起強制全港樓宇購買第三者保險，有兼善里樓宇的業主立案法團曾向多間銀行及保險公司索取報價，結果只有一家願意承保，其餘均以樓齡太舊為由不予回覆⁵。



有業主立案法團在公告板上張貼向多家銀行購買第三者保險遭拒的情況。

2 明報[2007-08-07]：舊樓降呎長石屎兩傷 5 人 48 年樓齡失修雨淋日曬塌簷篷，瀏覽日期：2011-05-04
<<http://specials.mingpao.com/cfm/News.cfm?SpecialsID=212&News=ddf3222d15313a4ad98327001f3c3456c98247e5d99b7820d4c34764180b7056b4>>

3 蘋果日報[2011-02-19]：關閘震塌批盪傷住客，瀏覽日期：2011-05-04
<http://www1.hk.apple.nextmedia.com/template/apple/art_main.php?iss_id=20110219&sec_id=4104&art_id=14990927>

4 頭條日報[2010-11-01]：寒夜百人走火警主逢失狗喜極泣，瀏覽日期：2011-05-04
<http://www.hkheadline.com/pet/pet_content.asp?contid=32641&srctype=p>

5 據本研究實地考察：兼善里 5-7 號、福榮街 569-571 號業主立案法團報告板上張貼的內容

(三) 兼善里居民面對的難題：維修？重建？進退兩難



現時兼善里業主頻頻接獲政府發出的維修令，消防條例修訂後，兼善里樓宇的設備並未符合相關規格，需要增設或更新的設施包括加設消防喉、加設天台水箱、單位更換防火物料大門等，另外有不少單位亦出現滲漏問題。

業主曾向承建商「打價」，發現維修工程所需費用龐大，光是進行政府指定的維修項目，每幢樓宇已需要過百萬維修費，若要同時進行其他較次要的工程，更要近 200 萬。而現時市建局「樓宇更新大行動」的津貼款項僅每戶上限 16,000 元，長者自住業主的津貼上限則為 40,000 元，其他津貼計劃的款額就更少，每戶業主需自行負擔未有覆蓋的部分，不少居民表示實在難以負擔。

與此同時，不少業主亦關注超過 50 年樓齡的兼善里會否成為重建目標，擔心白白花去大筆維修費後被收樓重建。事實上，現時有私人地產商已收購部分兼善里單位。部分業主曾與地產商議價，地產商開出的實用面積呎價為每呎 4,000 元，另加 500 元津貼呎價。觀察兼善里單位最近的成交紀錄，一般介乎 180 萬至 210 萬，以建築面積約 450 平方呎左右計算，即建築面積呎價約 4,000 至 4,600 元，可以說地產商開出的收購條件比市價為低。再比較同區單位，新近建成的單位建築面積呎價可達 7,000 至 9,000 元，即使 20 年以上樓齡的單位亦普遍達 4,000 至 5,000 元建築面積呎價，可見私人地產商的收購價根本不足以讓業主在同區重新置業。

私人地產商的收購程序亦甚為苛刻，第一期訂金僅得 100 元，業主需自行集結 80% 業權方可獲第二期訂金 49,990 元，變相要求業主幫助他們集結業權。第三期訂金亦只有樓價的 10%，要待交吉後方可取餘下的 90%，令業主難以在中轉期間購置新單位。面對如此苛刻的收購條件，即使兼善里業主希望重建亦難以答應。

某私人收購商張貼於區內的「九龍長沙灣兼善里 2-44 號、福榮街 544-588 號及青山道 475-475A 號集體出售流程」：

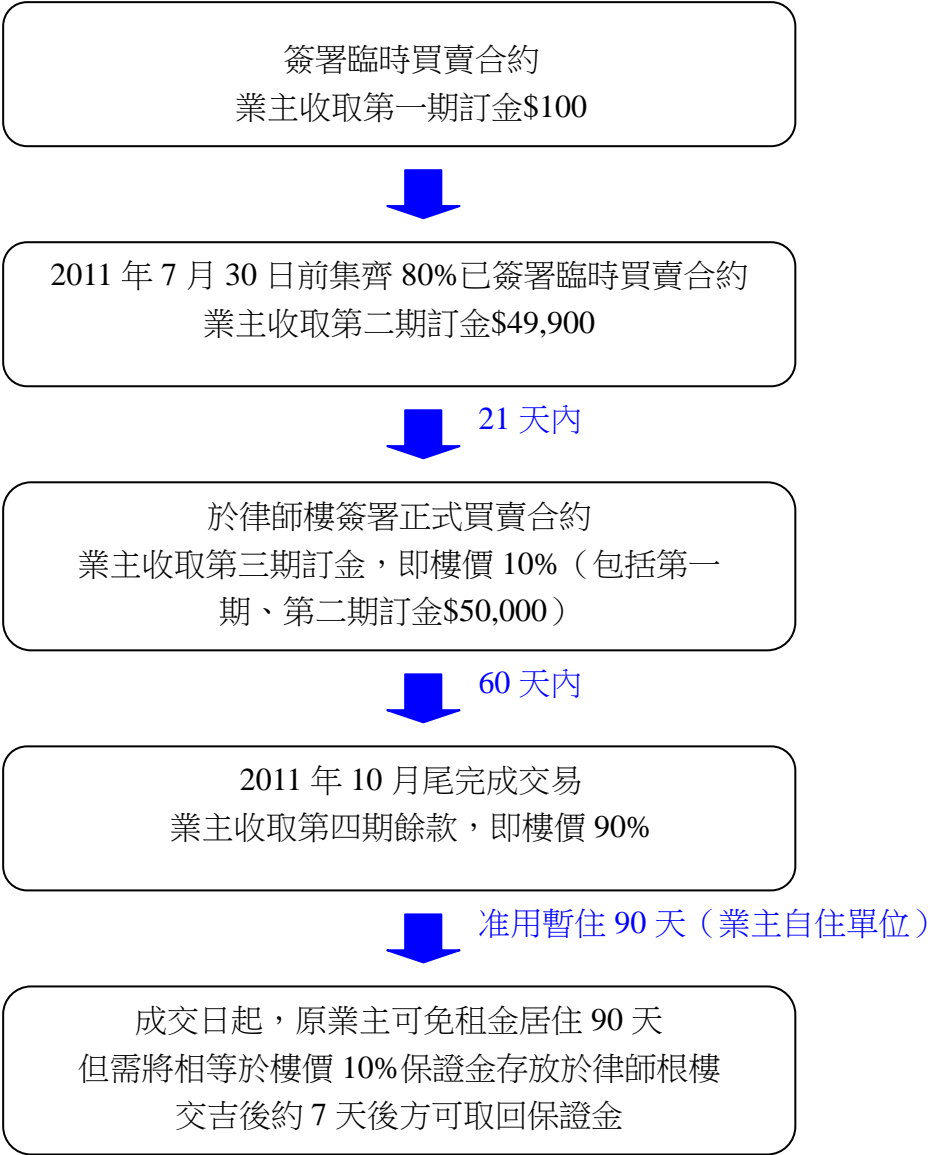


圖 2.4 私人收購商的收購流程圖

(四) 兼善里發展委員會

兼善里整個地段的樓宇多達 21 座，牽涉逾 800 個單位，部分樓宇尚未成立業主立案法團，加上不少單位分拆出租，故難以集結業主就維修及重建問題作出討論。2010 年，居民自發成立「兼善里發展委員會」，嘗試集合街坊共同討論及推動兼善里維修工程及重建工作，至今已有超過 300 戶加入。



目前，委員會中已有幾個業主立案法團向市建局申請進行「樓宇維修大行動」，並期望聯合多幢兼善里樓宇向承建商「打價」，爭取較優惠的維修價。委員會亦同時主動接觸私人發展商及市建局，與其商討重建計劃，以推動兼善里早日重建發展。

市建局本年公布新《策略》後，推出新的重建模式，可由業主自行集齊五成業權，要求市建局介入協助聯合拍賣（促進者模式）；或由業主集齊三分二業權人同意要求市建局展開重建（業主主導模式）。兼善里業主開會商討後，已開始與當局商討，並計劃向各兼善里業主派發重建意向問卷，統計可集合的業權份數。

有兼善里居民表示，他們面對的最大難題正就是要組織業主商討這一環。業主們稱，由於兼善地段大、樓宇多、業權份數亦多，居民單靠一己之力實難以集結業主共同商討重建事宜，亦難以取得共識。

有兼善里居民認為，兼善里這類地段大而業權分散的項目，實無法依靠私人發展商或業主自行收集業權人同意去進行，唯有由市建局去啟動、引用法例去收地才最有效率，故居民已多番與市建局交涉，但至今仍不獲正面回應。

事實上，與兼善里僅一路之隔的福榮街 532-542 號，於本年三月，市建局已宣布進行重建，該地段的樓宇樓齡與破舊程度與兼善里相若，惟該地段僅得三幢樓高五層的唐樓，規模明顯比兼善里地段小、所涉的業權份數亦少很多（見下圖）。此項目亦是首批可以選擇新《策略》「樓換樓」賠償的重建項目。



圖 2.5 「福榮街 532-542」重建項目位置圖⁶

(五) 小結

兼善里個案反映，業主在推動重建的過程中面對重重困難，尤其之於組織業主的問題上。新《策略》推出「促進者模式」及「業主主導模式」後，雖給予小業主一主動組織重建的選擇，但仍未有協助業主進行組織的配套，難以集齊足夠的業權申請計劃。市建局實應提供業主組織支援，以增加業主成功組織的機會。

6 市建局網頁[2005]，市建局各區項目，福榮街項目，瀏覽日期：2011-05-06
 <<http://www.ura.org.hk/html/c80000t44e.html>>

2.3.2. 個案二：順寧道公務員樓宇



(一) 基本資料

樓宇樓齡：	46 至 51 年	伙數：	一梯兩伙
樓宇座數：	15 座	單位總數：	約 200
樓層數目：	五層或六層 (地下至四樓或五樓)		
門牌號碼：	順寧道 308-336 號	長發街 23 號	
		保安道 343-371 號	

順寧道公務員樓，位於順寧道與長發街交界，分別面向順寧道及保安道的兩排共 15 座，於 1958 至 1965 年間落成的公務員宿舍樓宇。該 15 座樓宇，樓高五層至六層，沒有升降機，只設樓梯，全為一梯兩伙式住宅單位，不設地舖，全部合共約 200 個單位。所有單位均設面向外街的窗，感覺開揚通爽。

公務員樓宇與蘇屋邨隔路對望，鄰近保安道遊樂場及保安道街市，長發街一邊有販賣日用品的牌檔，周邊街區亦有不少店舖、食肆。

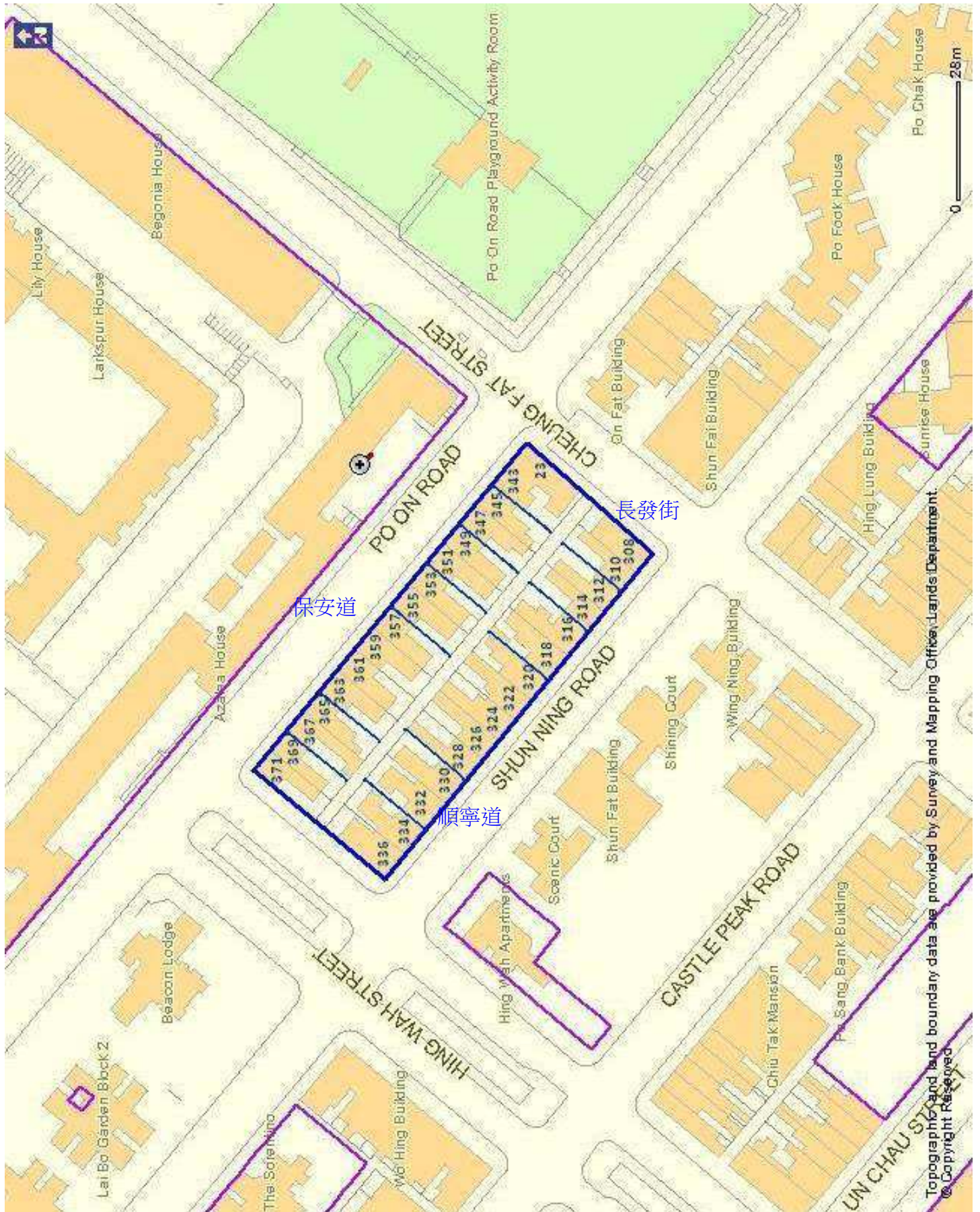


圖 2.6 順寧道公務員樓宇位置圖

（二）關於公務員樓宇

本港公務員樓宇大多於殖民地時期，由政府以低地價批出土地，讓公務員成立的建屋合作社自資或向銀行貸款自行設計及興建。

公務員以合作社社員身份租住單位，起初只接受公務員以轉讓合作社會藉形式轉讓單位，或由該公務員後人繼承會藉，然而轉讓時，承讓人需一次付清承讓價。後來政府修例，社員可以在該合作社全部社員同意下，引用「交回及重批官地租契」(Surrender and Regrant)方式，向政府補地價差額，申請「公務員樓宇分層契」，將有關單位私有化，由租客變成業主，單位此後便可作自由買賣、出租或轉按。有關社員亦可不受社員資格影響，即使遭解僱或辭職亦不會失去該單位。及至 1993 年 10 月，政府刊憲通過《修訂官地租契條例》(Modification of Lease Approach)，將引用「交回及重批官地租契」的限制條件降至 75% 的社員同意⁷。



7 行享地產有限公司網頁[2010]，公務員樓宇轉讓，瀏覽日期：2011-05-29
<<http://www.permcomfort.com.hk/home.htm>>

公務員樓宇的租住人申請「分層契」，便可視作私人物業；換言之，公務員樓宇住戶若希望啟動重建的話，必須先申請「分層契」，將有關單位私有化，然後再組織業權人。據悉，部份順寧道公務員樓宇居民有重建意願，惟至今未有進展，估計與牽涉法律問題複雜有關。

據民政事務處資料顯示，順寧道公務員樓宇已有幾座成立了業主立案法團，其餘均由公務員合作社管理，即部份樓宇尚未申請「分層契」。本研究團隊實地考察時發現，在保安道 365-371 號發現告示版張貼出本年年初「取消註冊安興建屋有限責任合作社」的通告，可見有業主正處理業權及物業管理的問題。



（三）樓宇維修之後

順寧道公務員宿舍近年曾作大規模維修，與鄰近樓齡相若的樓宇相比，樓宇狀態明顯較好。

外牆經粉飾後甚美觀，感覺整潔：



電線及水管狀況良好：



每座樓宇均已安裝閘門、閘門照明光管及門鈴：



(四) 小結

從以上個案可見，市場上其實存在小部份涉及較複雜法律問題的樓宇，他們長遠要進行重建時，會面對相當大的阻力，實屬難以單靠私人市場力量開展的項目，必須有政府或公營機構的介入協助。但現階段，他們不屬市建局或其他政府部門優先處理需要重建的樓宇，只能透過各類樓宇支援計劃先進行維修，以延長樓宇壽命。