

降低「強拍門檻」 加快市區重建

近日，有57年樓齡的「八文樓」文苑樓的一個單位外牆出現裂縫，引起市民關注。舊樓存在不少隱患，例如排污渠淤塞、石屎剝落，甚至倒塌，這些隱形炸彈會隨時爆發；在疫情下，老化的渠管亦有機會成為播疫途徑。

其實早於1999年，政府已立法通過《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(「強拍條例」)，以加快市區重建，減低日久失修的樓宇對公眾所帶來的風險。

然而，事隔23年，強拍條例卻無阻舊樓數目增長。根據發展局的數據，截至2021年年底，本港樓齡達50年以上的私人樓宇(包括住宅、綜合用途、商業及工業用途)，合共9162幢。

人有生老病死，樓宇亦一樣。隨着時間流逝，樓宇老化所衍生的問題只會日益嚴重，影響的不止是住戶，更有機會危及途人安全。樓宇維修保養所需費用

愈趨龐大，亦會成為小業主的沉重負擔。

鑑於舊樓問題愈趨嚴重，香港測量師學會於今年1月組成檢討工作小組，為降低「強拍門檻」政策進行研究，最近提出一系列建議，望能加快市區重建步伐，其中一項是建議政府把「三無大廈」或60年或以上樓齡大廈的強拍門檻，從現時的八成降低至六成六，從而令日久失修而渠管老化，或因逃生系統過時而造成防火安全隱患的建築物，可以及早強拍並重建。

正視老化問題加速強拍舊樓

我們必須未雨綢繆，正視舊樓老化問題。降低強拍門檻可以借市場力量，更有效地解決社區老化問題，也令老齡樓宇業主在沒有減少補償的情況下，遷往更宜居的安樂窩。

撰文者：香港測量師學會
會長趙錦權

香港測量師學會

 THE HONG KONG INSTITUTE OF
SURVEYORS
香港測量師學會