

**九龙城区议会辖下  
房屋及发展规划委员会  
第十九次会议记录**

日期：2023年3月2日(星期四)  
时间：下午2时30分  
地点：九龙城民政事务处会议室

| <u>出席者：</u> |              | <u>出席时间</u> | <u>离席时间</u> |
|-------------|--------------|-------------|-------------|
| 主席：         | 左汇雄议员,MH     | 会议开始        | 会议结束        |
| 委员：         | 林德成议员,MH     | 会议开始        | 会议结束        |
|             | 何华汉议员        | 会议开始        | 会议结束        |
|             | 吴宝强议员,MH     | 会议开始        | 会议结束        |
|             | 潘国华议员,JP     | 会议开始        | 会议结束        |
|             | 杨振宇议员        | 会议开始        | 会议结束        |
|             | 杨永杰议员        | 会议开始        | 会议结束        |
|             | 何显明议员,BBS,MH | 下午2时39分     | 会议结束        |
|             | 李慧琼议员,GBS,JP | 会议开始        | 会议结束        |

秘书：赵大伟先生 九龙城民政事务处一级行政主任(区议会)

缺席者：  
副主席：张景勋议员  
委员：梁婉婷议员

列席者：

|       |                            |
|-------|----------------------------|
| 麦慧敏女士 | 九龙城民政事务处高级联络主任(大厦管理)       |
| 麦仲恒先生 | 规划署九龙规划处高级城市规划师/九龙2        |
| 叶秉坤先生 | 房屋署物业服务经理(物业服务)(西九龙及西贡)(3) |
| 许向阳先生 | 屋宇署高级屋宇测量师/E3              |

应邀出席者：

议程二 陈文健先生 路政署高级工程师3/中九龙干线

议程三 关以辉先生 市区重建局总经理(规划及设计)  
吴宝珊女士 市区重建局高级经理(收购及迁置)  
胡玮明先生 市区重建局高级经理(物业及土地)

|     |       |                          |
|-----|-------|--------------------------|
|     | 罗善柱先生 | 市区重建局高级经理(社区发展)          |
|     | 吴炳坤先生 | 地政总署高级产业测量师/市区重建3(市区重建组) |
|     | 徐景民先生 | 弘达交通顾问有限公司副董事            |
| 议程五 | 许鸿伟先生 | 屋宇署高级屋宇测量师/防火规格4         |
|     | 梁国富先生 | 屋宇署屋宇测量师/防火规格-检控1        |
|     | 罗顺杰先生 | 消防处消防区长(九龙中)             |
|     | 杨正雯女士 | 消防处消防区长(楼宇改善策略办公室)(署任)   |
|     | 周谚禧先生 | 消防处助理消防区长(楼宇改善课)24       |
|     | 李永俊先生 | 水务署工程师/九龙区(客户服务)申请供水1    |
|     | 殷倩华女士 | 市区重建局高级经理(社区发展)          |
|     | 李伟峰先生 | 市区重建局高级经理(楼宇复修)          |
| 议程六 | 吴惠珊女士 | 劳工处劳工事务主任(就业)(东九龙)       |
|     | 莫嘉祺先生 | 差饷物业估价署物业估价测量师(乡郊物业及租务科) |
|     | 潘允锋先生 | 水务署工程师/技术支持5             |

\* \* \*

## 开会辞

1. 房屋及发展规划委员会(下文简称「房发会」)主席欢迎各位委员及各部门的代表出席房发会第十九次会议。
2. 在开始商讨议程前,主席提醒各位委员按《九龙城区议会会议常规》(下文简称《会议常规》)的规定申报利益,若稍后讨论的事项与其物业业权、职业或投资等个人利益有所冲突,委员须在讨论前申报,以便他考虑是否须要请有关委员于讨论或表决时避席。此外,根据《会议常规》第37(1)条,委员会举行会议的法定人数为全体成员人数的一半。由于房发会有11名委员,如会议期间在席委员人数不足6位而有委员向他提出此事,他会立即中止讨论,并指示秘书请离席委员返回会议室。如15分钟届满后仍未有足够的法定人数,他会立即宣布会议结束。他又提醒与会人士关掉手提电话的响闹装置或将其改为震动提示,以免会议受到干扰。

3. 主席表示在会议举行之前，秘书处收到梁婉婷委员按《会议常规》第 52(1)条的要求，以附录 VI 的通知书向秘书呈交的缺席申请，其缺席理由为「因分娩后需要调理身体」。他请委员审批是否接纳梁婉婷委员的缺席申请。

4. 主席在咨询委员的意见后，宣布接纳梁婉婷委员所呈交的缺席申请。

## 议程一

### 通过第十八次会议记录

5. 主席宣布第十八次会议的会议记录无须修订，并获得委员会一致通过。

## 续议事项

## 议程二

### 查询重置九龙城码头公共交汇处工程时间表

(房屋及发展规划委员会文件第 19/22 号)

6. 潘国华委员表示路政署并无派代表出席上一次的会议，故要求署方代表先就文件内容作出回应。

7. 路政署高级工程师 3/中九龙干线陈文健先生回应，重点如下：

- (i) 路政署于 2013 年就中九龙干线工程进行公众咨询时，区内的持份者已对九龙城码头公共运输交汇处的未来发展有共识，包括设置有盖园景平台，并开放予公众人士作休憩用途；
- (ii) 路政署已于 2023 年 2 月 22 日举行的社区联络小组中，与区内的持份者沟通有关事宜；以及
- (iii) 路政署正进行中九龙干线启德西段的填海挖掘工程，由于有关工程预计于 2025 年完工，因此署方须待有关工程完工后方能以余下工程合约方式兴建园景平台。园景平台的设计工作将于 2023 年第四季开展，并会适时咨询公众的意见。

8. **潘国华委员**的意见综合如下：
- (i) 他指出在 2013 年的公众咨询时，大部分公众均以为全数工程，包括重置公共运输交汇处及设置有盖园景平台，皆会于 2025 年完工，故对署方的回应表示失望，并查询预计于 2025 年完工的工程是否包括重置公共运输交汇处；以及
  - (ii) 他要求署方提供工程时间表，详细列明分项工程的咨询及招标时间，以及全数工程的完工时间等资讯。
9. **路政署陈文健先生**回应，重点如下：
- (i) 园景平台的设计工作将于 2023 年第四季开展，并预计于 2024 年就初步设计方案咨询公众的意见。在中九龙干线启德西段于 2025 年完工前，路政署会确定最终的设计方案；以及
  - (ii) 他会于会议后请余下工程团队提供更详尽的工程时间表。
10. **潘国华委员**表示文件已要求提供工程时间表，故对上述回应表示不满，并建议续议此议程。
11. **主席**作出总结，并在咨询委员的意见后，宣布续议此议程。

### 议程三

#### 市区重建局靠背垄道/浙江街发展计划(CBS-2:KC)进度报告

(房屋及发展规划委员会文件第 01/23 号)

12. **市区重建局高级经理(社区发展)罗善柱先生**表示市区重建局(下文简称「市建局」)于 2020 年公告开展靠背垄道/浙江街发展计划(下文简称「发展计划」)。是项议程旨在向房发会报告发展计划的最新进展，并就土地的收回及处理，以及拟议封路及道路改善工程咨询区议会的意见。他指出为了达至「提速、提效、提量」的政策目标，市建局今次较其他重建项目提早开展有关咨询。
13. **市区重建局总经理(规划及设计)关以辉先生**介绍文件，重点如下：
- (i) 发展计划于 2020 年 5 月 22 日开展，地盘总面积为约 16 500 平方米，涉及 28 个合作社及约 462 伙住户；

- (ii) 市建局已于 2020 年 6 月 23 日向房发会介绍发展计划的背景资料、规划程序、发展计划草图和建议的发展内容；
- (iii) 城市规划委员会(下文简称「城规会」)于 2020 年 5 月至 7 月的两个咨询期内共收到超过 1 200 份公众意见，当中大部分为反对意见，主要涉及(a) 对未解散的合作社的相关安排；(b) 合作社的收购、收地、补偿及安置安排；以及(c) 补地价、业权、转让限制等相关问题。由于部分问题涉及不同政府部门的范畴，因此市建局需时处理及考虑是否继续开展发展计划；
- (iv) 基于收到的公众意见远多于发展计划内的住户数目，市建局已于 2021 年 11 月举行了 9 场意见调查及简介会，邀请有关住户参与。在曾出席简介会的 407 伙住户中，对发展计划表示支持、反对及没有意见的数目分别有 281 伙、62 伙和 64 伙。基于有关政府部门澄清收地及补偿等问题，以及有近七成的住户对发展计划表示支持，市建局决定继续开展发展计划；
- (v) 市建局已就发展计划内的各项事宜与相关政府部门商讨，以厘清各种问题及研究其解决方式。比如，由于渔农自然护理署署长被委任作合作社注册官，并会按《合作社条例》的规定负责合作社的注册及监管事宜，因此市建局曾与该署商讨与散社相关的事宜；
- (vi) 市建局已于 2022 年 10 月向发展计划内的合作社社员寄出一份有关散社、收购物业及收回土地安排的资料摘要，内容包括解说有关解散合作社所需要的程序、厘清合作社社员的业权问题以及解说合作社于土地契约条款中所受的转让限制等，以释除他们的疑虑；
- (vii) 由于 2020 年及 2021 年的《施政报告》曾要求市建局提供「首置」单位以及于合作社试点项目中提供资助出售房屋单位，因此市建局已优化原始方案的规划和设计，包括在发展计划内由原来提供约 950 个公营房屋单位，改为「首置」单位。市建局已于 2022 年 11 月 3 日向城规会提交优化方案供审核；
- (viii) 优化方案会尽用地积比率，除了提供上述「首置」单位外，

亦会提供约 1 374 个私人市场单位，单位平均面积为 53 平方米。此外，在泊车位方面，由于「首置」单位有较高的规划标准，因此优化方案会把附属泊车位的数目由 274 个增至 611 个，以及把公众泊车位的数目由 140 个增至 164 个；

- (ix) 优化方案会于地库一层打造一段地下购物街，并拟于南北两端接驳港铁土瓜湾站，以提升地区连接性及行人畅达度。市建局会与相关政府部门和香港铁路有限公司研究有关建议的可行性；
- (x) 优化方案会在拟议的社区设施大楼中预留不少于 2 500 平方米楼面面积作「政府、机构或社区设施」用地，以配合更多的社区需要。市建局会与相关政府部门商讨以决定合适的设施；以及
- (xi) 根据市建局的初步估计，城规会将在 2023 年第二季就发展计划的草图刊宪并开展为期两个月的咨询期以收集公众的意见，而行政长官会同行政会议将最早于 2024 年第一季批核城规会审议后的草图并刊宪有关决定。因此，市建局将最早于 2024 年第二季出价收购发展计划内的物业。整个发展计划预计于 2033 年完工。

14. **弘达交通顾问有限公司副董事徐景民先生介绍文件，重点如下：**

- (i) 发展计划将永久封闭江苏街及部分美善同道的行车道和行人路，以及发展计划范围内的后巷。美善同道的末端将设有回旋处，让车辆可经落山道离开；
- (ii) 在工程进行期间，大部分行车路线均不会受到影响，惟由江苏街驶往马头围道的车辆须改经靠背垄道、浙江街、高山道和江西街，再转往马头围道。基于发展计划范围会被围封，行人只能绕道使用邻近的靠背垄道、浙江街、马头围道和落山道；
- (iii) 受工程影响，发展计划范围内的 70 多个停车收费表会被移除。由于(a) 发展计划的 500 米范围内仍有 665 个停车收费表；(b) 发展计划预计于 2027 年动工，而邻近发展计划的两个市建局重建项目，即 KC-009 和 KC-010，预计于 2027 年落成，并合共提供 100 个公众泊车位和 120 个商业泊车位；以及(c) 发展计划内的 462 伙住户会迁出，预计可减少

对区内泊车位的需求，因此市建局认为发展计划不会对泊车状况造成严重的影响；以及

- (iv) 市建局将根据《道路(工程、使用及补偿)条例》的规定就上述工程向地政总署提出申请及刊宪。

15. **市区重建局高级经理(收购及迁置)吴宝珊女士介绍文件，重点如下：**

- (i) 市建局将沿用现行的收购物业准则向已解散的合作社的业主提出收购建议，而业主须向政府缴付土地补价以撤销合作社楼宇的转让限制；
- (ii) 市建局在收购自住业主的物业时，会给予业主其物业的市值交吉价及一笔以「假设重置单位 7 年楼龄的价值」呎价作计算的现金补偿。业主亦可选择市建局提供的「楼换楼」计划；
- (iii) 政府会推出一个只适用于前合作社社员自住业主的重置安排，容许他们购买由香港房屋协会(下文简称「房协」)兴建及管理的专用安置屋邨的资助出售单位，作为重置居所的另一选择；
- (iv) 市建局在收购非自住业主住宅物业及车位的物业时，会给予业主其物业的市值交吉价及适用津贴；
- (v) 市建局推出一个只适用于前合作社社员业主的划一补地价安排，即采用在项目内地政总署发出的补地价金额的最低补地价单价，作为「划一补地价单价」，而市建局会直接向地政总署缴付补地价金额的差额；
- (vi) 市建局会向合资格的住宅租户提供特惠津贴或安置安排；
- (vii) 在开展发展计划时，范围内有 9 个未解散的合作社。截至今日(2023 年 3 月 2 日)，1 个合作社已解散，4 个合作社已向政府提交解散合作社的申请，2 个合作社正准备召开社员特别大会，而市建局正积极与余下的 2 个合作社的社员沟通以达至散社共识；以及
- (viii) 若市建局无法找到业权人或未能透过磋商收购有关物业权益，局方可根据《市区重建局条例》向发展局局长提出书面

申请，要求他向行政长官会同行政会议建议根据《收回土地条例》收回已获批准的发展计划范围内的任何土地。

16. **地政总署高级产业测量师/市区重建 3(市区重建组)吴炳坤先生**介绍文件，重点如下：

- (i) 市建局须于根据《城市规划条例》拟备的图则获得行政长官会同行政会议核准后的 12 个月内提出收回土地申请；以及
- (ii) 若行政长官接纳建议并命令收回土地，政府会在两周内刊宪收地公告，公告有关土地将在某个日期后(一般为三个月后)复归政府。政府会在土地复归政府后向前业主发出法定补偿建议。若双方未能就补偿金额达成协议，前业主可向土地审裁处提出申索，以裁定应得的补偿金额。

17. **何华汉委员**的意见综合如下：

- (i) 他指出受工程围封影响，乐民新村 C 座及 D 座的住户须下山及经浙江街绕过工地范围才能前往港铁站，尤其对年长的使用者造成极大的不便，故建议提供一条穿过地盘的临时通道；
- (ii) 他查询符合「首置」条件的合作社住户能否优先购买项目落成后的单位；以及
- (iii) 他要求局方提供更详尽的专用安置屋邨之资料，并指出若房协可提供资助出售单位予市建局项目的受影响住户，局方应与房协商讨换地的可行性，以加快重建乐民新村的计划。

18. **杨永杰委员**的意见综合如下：

- (i) 他认为换地以重建乐民新村的想法可加快市区重建的速度，故要求局方以突破政策框架的思维去研究；
- (ii) 他赞同有关提供一条穿过地盘的临时通道之建议；
- (iii) 他表示虽然理解局方的补偿机制，但作为合作社的首批重建项目，他认为局方应考虑常规补偿机制以外的特惠补偿。他又指出发展计划范围内的设施乃由合作社出资兴建，故建议局方估算有关公众设施的价值，并把补偿摊分予住户；

- (iv) 他指出 KC-009 及 KC-010 的泊车位的原意为提供予两个项目及其周边的使用者，故认为局方的说法属「偷换概念」，并查询在区内增设临时泊车位的可行性；
- (v) 他指出土瓜湾区有不少从事旅游巴业务的个体户，故查询优化方案中的泊车位是否有旅游巴泊车位。若停车场没有旅游巴泊车位，他要求局方在周边地区增设旅游巴泊车位；
- (vi) 他查询若余下的 2 个合作社未能在限期前达成散社共识，局方会否延长沟通时间或寻求透过《收回土地条例》收回有关土地。他又要求局方继续与有关住户沟通，避免引用《收回土地条例》收回有关土地；以及
- (vii) 他查询在土瓜湾道/荣光街发展计划(KC-016)建设地下购物街，并连接至此发展计划的地下购物街，以加强区内地下网络的可行性。他又指出土瓜湾港铁站 B 出口并无装设下行的扶手电梯，故建议局方在建设地下网络的同时增设更多的往返地面设施和无障碍通道设施，特别是邻近 B 出口的地点，甚至把无障碍通道延伸至靠背垄道。

19. **李慧琼委员**作出申报，表示她在发展计划范围的周边持有业权，并提出以下意见：

- (i) 她表示一直支持加快市区重建的速度，但基于此发展计划乃首批涉及合作社的重建计划，她认为局方应小心处理相关问题并稳步推进；
- (ii) 她认为局方一直低估市民对泊车位的需求，故建议在条件许可的情况下增设泊车位；
- (iii) 她建议局方以更大胆的思维去打造地下购物街，并向浙江街和土瓜湾道等方向延伸，以加强区内的连接性；
- (iv) 她要求局方在会议后向委员提供刚才使用的简报档案，让委员协助向受影响住户说明发展计划的细节；以及
- (v) 她认为局方应在合情、合理及合法的情况下，就公众设施的价值补偿合作社内的住户。

20. **市区重建局关以辉先生**回应，重点如下：

- (i) 发展计划内合资格住户可选择「楼换楼」计划或以折扣价购

买房协位于启德第 1E1 区的专用安置屋邨的资助出售单位，但业主不能购买此计划落成后的「首置」单位；

- (ii) 优化方案已把原始方案的停车场加深至地下三至四层，并把泊车位的数目由 414 个大幅增加至 775 个。进一步增加停车场的层数将增加工程的时长和困难；
- (iii) 若停车场容许大型旅游巴使用，工程须大幅增加停车场每层的楼高及停车场内通道的阔度，故有关停车场不打算设有大型旅游巴的泊车位。市建局将研究容许小型旅游巴使用停车场的可行性；
- (iv) 他感谢委员提出有关在邻近港铁土瓜湾站 B 出口的地点增设无障碍通道设施的建议。根据现行的规划，地下购物街只有一层，而连接至港铁站的具体方案须待详细勘探、规划及设计，以及与香港铁路有限公司商讨后方能落实。市建局将尽可能达成上述建议，并在地下购物街设置足够的无障碍通道设施以便利用户往返地面；以及
- (v) 由于土瓜湾道/马头围道一带有大量的地下设施，连接地下购物街只能透过深度挖掘的方式达成，因此，为了避免因挖掘工程而影响项目的进度，市建局不会把地下购物街连接至荣光街。

**21. 市区重建局吴宝珊女士回应，重点如下：**

- (i) 市建局会在合作社散社后，根据土地注册处的记录去确定单位业主的身份，并根据单位实用面积去计算业主可获得的现金补偿金额；
- (ii) 市建局会在评估单位的物业市值时，一并考虑有关大厦内的公用地方及设施，故公用地方及设施的价值，已反映在有关物业的市值内；
- (iii) 若部分公用地方及设施有独立业权，市建局会评估其价值并向相关业主作出补偿；
- (iv) 市建局新推出的「划一补地价安排」可协助前合作社社员业主；以及
- (v) 市建局正积极进行沟通的 2 个合作社共有 20 伙住户，占全

数 462 伙住户的约 4%。市建局会继续积极沟通，以尽早达至散社共识。

22. **市区重建局高级经理(物业及土地)胡玮明先生**回应，重点如下：

- (i) 市建局会与工程团队商讨设置穿过地盘的临时通道之可行性。由于地盘需挖掘至地下三至四层的深度，以提供地下购物街及停车场，因此市建局须优先考虑地盘安全方面的因素；以及
- (ii) 市建局认同工程围封会对泊车位供应造成一定的影响，故会与运输署商讨可行的缓解方案。此外，市建局会争取尽早完成工程，以缩短围封时间，并尽早提供拟设的泊车位。

23. **杨永杰委员**表示公众设施一般为没有业权的设施，故认为有独立业权的公众设施不属于公众设施。他又澄清，表示其建议是评估没有业权的公众设施的价值，并把相关补偿摊分予合作社的住户。

24. **主席**作出总结，表示委员均支持此发展计划，但市建局须跟进有关工程围封、公众设施补偿及泊车位等方面的问题。他又指示秘书处向委员转发刚才使用的简报档案。

[会后补注：市建局已于会后向委员提供有关简报档案。]

#### 议程四

##### 建议德朗邨时租车位全部加设充电设施及 优化月租车位申请独立电表的软硬件设施

(房屋及发展规划委员会文件第 02/23 号)

25. **主席**请委员阅览房屋署于会议前提供的席上文件第 8 号书面回应。

26. **何华汉委员**介绍文件，并指出虽然月租车位不包括充电设施，但充电设施不足令有关车主难以争抢到装设了充电设施的时租车位，而有关情况亦有违善用资源的原则，故要求署方在德朗邨的时租车位加设充电设施，并协助月租车位的车主申请独立电表，包括让电动车辆的车主优先选择可申请独立电表的月租车位。

27. **李慧琼委员**指出为了让香港达至双碳目标，署方应更主动地在辖下停车场加装电动车辆充电设施。

28. **何显明委员**指出不少完成充电的车辆仍霸占着泊车位，故建议署方研发新系统，向完成充电后仍霸占着泊车位的车辆征收额外费用。

29. **杨永杰委员**指出充电设施不足的情况不只是德朗邨停车场的问题，而是全港性的问题，故认为署方应与时俱进，修订相关规划标准，并在德朗邨及其他新建屋邨的停车场装设更多的充电设施。

30. **房屋署物业服务经理(物业服务)(西九龙及西贡)(3)叶秉坤先生**回应，重点如下：

- (i) 香港房屋委员会(下文简称「房委会」)会在技术可行的情况下，在辖下现有停车场的私家车泊车位提供电动车辆充电设施，并已于 2020 年初在德朗邨停车场额外加装了 4 个中速充电器；
- (ii) 房委会会留意现有充电设施的使用情况，并按需求就增加中速充电器进行可行性研究，以配合政府的相关政策和措施。房委会会就在德朗邨停车场加装中速充电器进行可行性研究，并拟优先在时租车位增设充电设施；
- (iii) 在进行可行性研究时，房委会需要考虑有关工程的技术可行性、成本(包括设施的安装费用和维修保养的经常性开支)，以及电动车辆充电设施的使用情况，以确保能善用资源；
- (iv) 一般而言，德朗邨停车场月租车位的车主可按需要向办事处提出申请装设电动车辆充电设施；
- (v) 在 2022 年，德朗邨停车场的电动车辆充电设施使用率偏低，办事处亦未收到有关在月租车位装设独立电表的申请。德朗邨物业服务办事处可加强有关宣传，并按需求就增加中速充电器进行可行性研究；以及
- (vi) 他感谢委员有关充电模式的建议，而房委会将仔细研究有关建议的可行性。

31. **何华汉委员**的意见综合如下：

- (i) 他指出德朗邨停车场共有 200 多个泊车位，当中停泊了超过 50 辆的电动车辆，故认为邨内的车主对充电设施有极大的需求，并查询有关可行性研究的进度；
- (ii) 他指出曾有月租车位的车主尝试向管理处申请装设独立电

表，惟中华电力有限公司拒绝以「表上表」方式装设独立电表，并要求署方须先设置分流的电缆。因此，他建议署方先在时租车位加设充电设施，以纾缓邨内的充电需求；以及

(iii) 他指出在推广电动车辆的初期，月租车位的车主无需缴付充电开支，故会出现充电需求不高的假象。

32. **房屋署叶秉坤先生**回应，表示可于会议后就个别个案与德朗邨物业服务办事处跟进。房委会会就在德朗邨停车场加装中速充电器进行可行性研究，并拟优先在时租车位增设充电设施。

33. **主席**作出总结，要求署方积极跟进及研究委员的意见，以让香港达至双碳目标。

## 议程五

### 要求协助旧楼业主，解决处理消防令的困难

(房屋及发展规划委员会文件第 03/23 号)

34. **主席**请委员阅览各部门于会议前提供的席上文件第 4、6 和 9 号书面回应。

35. **吴宝强委员**介绍文件，要求相关部门协助旧楼业主解决处理消防令的问题。

36. **林德成委员**的意见综合如下：

- (i) 他指出红磡区的楼宇经常出现文件中提及的情况，特别是审批大厦消防工程图则时间过长的的问题，故查询消防处会否主动提供协助，以及是否设有时间限制，避免修改图则的过程被不必要地拖延；以及
- (ii) 他建议相关部门推出合适的机制，让业主尽早得悉初步工程费用，以协助他们作出更好的安排。

37. **消防处助理消防区长(楼宇改善课)24 周谚禧先生**回应，表示受业主委聘的人士须就消防装置及设备的设计以消防图则的方式呈交消防处审批。就未能符合要求的消防图则，消防处会将意见清楚列明在回复的信件中，让注册消防装置承办商能清楚跟进和修改。有需要时，消防处的个案主任更会与有关业主和注册消防装置承办商会面，协助他们解决

制订图则上可能遇到的问题。

38. **主席**作出总结，要求相关部门继续跟进委员的意见。

## 议程六

### 支援九龙城劏房住户，搬离劣质劏房

(房屋及发展规划委员会文件第 04/23 号)

39. **主席**请委员阅览各部门于会议前提供的席上文件第 1、2、3、5、7 和 10 号书面回应。

40. **林德成委员**介绍文件，要求相关部门支援九龙城区的劏房住户，协助他们搬离劣质劏房。

41. **何显明委员**的意见综合如下：

- (i) 他指出由于部分居民的工作须于凌晨上班或下班，加上凌晨时分缺乏公共交通，因此有员工会选择在邻近工作的地点租用劏房作为临时休息地方，故他虽赞同打击劣质劏房，但认为非劣质的劏房有存在的必要性；
- (ii) 他认为在打击劣质劏房的同时，各部门须在其职权范围内向居住于劏房的家庭提供协助，以提高有关家庭的竞争力；以及
- (iii) 他表示就经地产代理处理公用设施及服务收费的个案，署方应把相关资料转交予地产代理监管局跟进。

42. **何华汉委员**的意见综合如下：

- (i) 他要求差饷物业估价署(下文简称「估价署」)提供自《业主与租客(综合)条例》(第 7 章)第 IVA 部(下文简称「《条例》」)实施后的详尽执法数据；以及
- (ii) 他指出根据统计署公布的 2021 年人口普查的劏房主题性报告，香港共有 107 371 户劏房，共 21.4 万人，当中不少人居住于劣质劏房。若《条例》在生效一年后，署方只识别了约 1 000 宗违规个案，他认为有关执法力度严重不足，故要求署方加强执法。

43. **李慧琼委员**的意见综合如下：

- (i) 她认为估价署应就《条例》采取更积极的执法方式，并尽早检控较严重的个案，以达至阻吓作用；以及
- (ii) 她认为署方未有做好宣传工作，并建议多召开新闻发布会，高调发布被定罪个案的资讯。

44. **林德成委员**的意见综合如下：

- (i) 他表示在疫情期间，市民较少接触到估价署的地区宣传活动，故要求署方加强宣传，向劏房租客解说他们的权益；
- (ii) 他指出部分个案会经地产代理处理公用设施及服务的收费，加上租客担心在举报后被迫迁，故租客不得不缴付违反《条例》规定的额外开支；以及
- (iii) 他建议署方定下一个短期的检控数字目标，以加强宣传效果及加快达至《条例》的预期成效。

45. **潘国华委员**建议估价署提供列明《条例》的相关规定、租客应有的权益和举报方式的宣传单张，让委员协助派发予区内的劏房户。

46. **差饷物业估价署物业估价测量师(乡郊物业及租务科)莫嘉祺先生**回应，重点如下：

- (i) 自《条例》实施后，估价署一直就《条例》主动识别违规情况及加强执法。除了跟进举报个案，估价署亦会主动到不同地区的「劏房」进行家访；
- (ii) 署方已成立执法及调查特遣队，其成员包括退休警务人员，跟进涉嫌违反《条例》规定的个案、积极探讨更多可以主动识别涉嫌违法个案的方法，以提升执法和检控效率；
- (iii) 透过不同渠道和方式加强宣传《条例》的规定，例如在公共交通工具刊登广告；在新闻网页、电视和电台发放宣传讯息、短片和声带；以及向约 1 000 幢(共约 45 000 个单位)相信有较多「劏房」的大厦发信，提醒「劏房」业主及租客相关规定；
- (iv) 政府已就《条例》适用的「规管租赁」拟备了一份租赁协议模板，作一般参考之用。「劏房」业主和租客可使用模板并

因应情况作适当的修订，或可根据其情况自行订立书面租赁协议，惟不可抵触「规管租赁」的强制性条款或与其不一致。若协议条文与强制性条款有所抵触或不一致，即以强制性条款为准；

- (v) 如业主和租客以口头方式达成租赁，而租赁符合《条例》属「规管租赁」的所有条件，该口头租赁亦受《条例》规管，强制性条款须隐含地纳入该劏房的口头租赁内并对该口头租赁的业主及租客，均具约束力。虽然有关业主和租客可协商于口头租赁加入其他规定或条文，但倘若这些其他规定或条文与强制性条款有所抵触或不一致的情况，即以强制性条款为准；
- (vi) 若业主和租客已以口头方式达成首期租赁，而该租赁已开始，租客可以书面方式要求业主在 30 日内把反映有关口头租赁内容的书面租赁协议送达租客。如业主没有跟从，租客可选择把租金扣起，暂不缴付，直至业主送达租赁协议为止；或于上述 30 日的指明限期后的 7 日内，给予业主不少于 30 日的事先书面通知以终止该租赁；
- (vii) 政府预计会在 2023 年第一季内发布劏房租金资料；
- (viii) 截至 2023 年 1 月 31 日，估价署共识别了 1 193 宗有关业主涉嫌违反《条例》的个案，当中 979 宗涉嫌未有于限期内递交表格 AR2。估价署已就 295 宗有关表格 AR2 的个案征得律政司的意见，并已向有关业主发出警告信。估价署会就其他个案作深入调查，并在征询律政司意见后采取适当行动；
- (ix) 自《条例》生效以来，已有两名劏房业主因违反《条例》规定而被定罪。当中，一名业主因要求租客付还经分摊的水电费时没有出示缴费单副本及提供书面账目，以及没有提供租金收据予该租客，于 2022 年 12 月 2 日被定罪，被罚款 6,600 元。另外一名业主因要求其租客就有关租赁(a) 缴付多于等同两个月租金的指明租金按金；(b) 作为预缴而非以付还形式支付根据该租赁规定租客应缴付的指明公用设施及服务的收费(即水费、电费及煤气费)；以及(c) 清洁费，于 2023 年 2 月 3 日被定罪，被罚款 2,000 元及须向有关租客付还从租客收取而不属于其根据《条例》有权收取或获准许收取的款项 400 元。政府希望有关定罪个案能提醒所有

劏房业主必须遵守《条例》的规定，并藉此呼吁租客在遇到违规情况时挺身举报，保障自身的权益；以及

(x) 他感谢委员提出的意见及建议。

47. 主席作出总结，要求署方加强打击劣质劏房，并于会议后提供有关定罪刑罚方面的资讯给秘书处，让委员于社区中传递开去。

[会后补注：就上述(ix)的定罪个案，估价署已于其网页发布有关新闻公报 ([https://www.rvd.gov.hk/tc/press\\_releases/index.html](https://www.rvd.gov.hk/tc/press_releases/index.html))。]

## 议程七

### 其他事项

48. 主席表示没有委员提出其他事项，他宣布是项议程讨论结束。

### 下次会议日期

49. 主席宣布下次会议日期为 2023 年 4 月 20 日下午 2 时 30 分，截止提交文件日期为 2023 年 3 月 31 日。

50. 主席在下午 4 时 32 分宣布会议结束。

本会议记录于 2023 年 4 月 20 日正式通过。

---

主席

---

秘书

九龙城区议会秘书处  
2023年4月