

(資料文件)

九龍城區議會轄下
房屋及發展規劃委員會
第十九次會議工作進度報告

主旨

本文件旨在概述九龍城區議會轄下房屋及發展規劃委員會(下稱「房發會」)於 2023 年 3 月 2 日第十九次會議所討論的部分事項。有關會議之討論詳情以最後獲房發會通過的會議記錄為準。

建議德朗邨時租車位全部加設充電設施及優化月租車位申請獨立電錶的軟硬件設施

2. 有委員表示由於德朗邨居民做用電動車的數目持續增長，居民對快速或中速電動車充電器車位的需求殷切，因此建議在德朗邨所有時租車位增設充電設施，方便邨內及外來車輛充電。另外，現時德朗邨月租車位可供申請安裝獨立電錶的數目較少，委員要求房屋優化月租車位申請獨立電錶的軟硬件設施，方便月租車位車主申請獨立電錶充電。

3. 房屋署回覆指該署已於 2020 年初於德朗邨車位額外加裝了 4 個中速充電器。該署會持續留意現有充電設施的使用情況，並按需求就增加中速充電器進行可行性研究，以配合政府提升電動車充電網絡的最新措施。在探討提供充電設施時，該署需要考慮有關工程的技術可行性、成本(包括設施的安裝費用和維修保養的經常性開支)，以及電動車輛充電設施的使用情況，以確保資源得以善用。

協助舊樓業主解決處理消防令的困難

4. 新一期的消防安全改善工程資助計劃，將於 2023 年第二季開始接受申請。當局有意為有需要的舊樓，設立入場進行工程機制。就此有委員提出(i) 如業主能提供證明，將願意申請資助進行工程，應予延遲消防令及檢控；(ii) 就入場機制，有業主擔心工程費用昂貴，

以及不清楚工程項目細節，希能增加透明度；(iii) 在工程前須向業主報價，增加透明度以釋業主疑慮。如對收費有爭議，希望能為業主設立公平合理的上訴機制；(iv) 消防處方應向居民陳述是否有具體措施規管指定工程公司的報價，以及要求就特定工程進行招標比較，維護業主合理權益；(v) 希望當局能為合資格的業主，申請各項工程資助，以減輕負擔；(vi) 要求縮短審批大廈消防工程圖則的時間，避免施工延誤增加工程費用；及(vii) 要求對入場進行工程的公司，就完工日期進行監管。

5. 市區重建局回應指第三輪消防資助計劃將於 2023 年 4 月 1 日開始接受申請，以協助更多業主遵從《條例》的要求，減低舊式樓宇的安全隱患及提升其消防安全水平。第三輪消防資助計劃的申請條件及資助金額，與上一輪大致相同，申請期於 2023 年 9 月 30 日截止，預計申請結果將於 2023 年年底公布。有關協助因未能符合《條例》要求的目標樓宇業主進行代辦工程、縮短審批消防工程圖則的時間和監管工程承辦商完工時間等建議，委員可就有關議題與相關政府部門探討。

6. 消防處及屋宇署聯合回應指執行當局（即消防處和屋宇署）會給予業主一年時間遵辦「消防安全指示」（「指示」），並會在不損害樓宇基本消防安全的大前提下，以靈活、務實的方式處理每宗個案。如果業主需要更長時間籌辦和進行工程包括申請資助，執行當局會按業主提供的理據，考慮延長「指示」期限並暫緩因沒有遵從「指示」而違反《消防安全(建築物)條例》（《條例》）的檢控。政府已計劃今年修訂《條例》，以賦權執行當局代未能遵辦《條例》的目標樓宇業主進行消防安全改善工程（代辦工程），並在竣工後向業主收回有關費用。一般而言，執行當局只會在特殊情況下才就不遵從「指示」或「符合消防安全令」的樓宇進行代辦工程。在制訂代辦工程機制時，執行當局會參考屋宇署的經驗，及按照政府清楚明確、公開和公平的招標制度行事，確保在甄選顧問/承建商方面合乎經濟效益、具透明度和公正持平。執行當局會在代辦工程完成後向業主收回代辦工程費用、附加費和其他包括監督費等相關費用。考慮到部分業主可能會在財政上面對困難，執行當局擬容許符合申請資格的業主申請「消防安全改善工程資助計劃」，以期運用有關資助支付代辦工程的部份費用。在進行消防改善工程前，為確保擬建設的消防裝置及設備在樓宇火警發生時能夠發揮其功能，受業主委聘的人士須就消防裝置及設備的設計（包括其細節、規格及位置）以消防圖則的方式呈交消防處審批。若涉及建築工程，除非屬小型工程或豁免工程，業主必須根據《建築物

條例》委聘認可人士及註冊結構工程師，擬備建築圖則呈交屋宇署審批，以確保擬建設的消防裝置及設備符合消防處及屋宇署所訂明的標準和要求。屋宇署審批建築工程圖則的程序必須按照《建築物條例》的規定於法定時限內回覆有關申請，並不會存在審批緩慢的情況。屋宇署亦已修訂《建築物(小型工程)規例》，讓業主可透過「小型工程監管制度」的簡化規定及程序豎設小型水缸等。執行當局會制訂機制，以密切監察合約顧問及承建商在執行代辦工程中的表現及工程進度。

7. 水務署回應表示該署負責審批大廈消防系統中水管系統的供水申請。有關消防系統均須同時符合消防處及水務署的規定。除折衷式花灑系統及其他現行先導計劃下的消防系統的申請外，申請人一般無須先取得消防處的認可，便可向水務署遞交消防供水申請。該署亦會在收到消防處就大廈消防工程申請的批准及轉介後，主動致函要求申請人填妥申請表格及提交水管工程計劃，提醒申請人向本署跟進消防供水申請。在收到申請資料後，該署人員會盡快審核有關水管工程計劃，而完整及清晰的申請資料亦可大大加快該署人員審核所需時間。

支援劏房住戶搬離劣質劏房

8. 有委員指劏房租管條例生效已一年，但執法情況未如理想，根據統計處1月發表的「居於分間樓宇單位人士」主題性報告顯示，劏房數量又略為上升，並有多項令人關注的問題，如業主或房東沒有提供書面租約、不制定新租約、不按法定要求向差餉物業估價署提供租賃通知書、濫收水電費及不向租戶出示水電費繳費單副本、濫收其他費用等。就此，委員建議當局(i)根據相關條例加強執法與檢控，並制定關鍵績效指標，於5年內逐步取締劣質劏房；(ii)持續支援保障劏房戶權益包括制定起始租金，並將2021年推出的現金津貼試行計劃恒常化；(iii)針對劣質劏房，制定劏房發牌制度，及(iv)優化過渡性房屋政策。

9. 房屋局及差餉物業估價署（下稱「估價署」）回應表示實施「劏房」租務管制的《業主與租客（綜合）條例》第IVA部（《條例》）已於2022年1月22日生效。估價署一直就《條例》主動識別違規情況和加強執法。除了跟進舉報個案，估價署亦主動到不同地區的劏房家訪。此外，估價署已成立執法及調查特遣隊，並已增聘退休警務人員，跟進涉嫌違反《條例》規定的個案，並積極探討更多可以主動識別涉嫌違法個案的方法。估價署不排除採取任何可行的方法，以加強搜集證據檢控違法的業主。就推行進一步租務管制措施和取締劣質劏房，房

房局預計在未來十年會有足夠的公營房屋供應，加上「簡約公屋」及過渡性房屋的措施會增加短期供應，故相信十年內收費高昂的惡劣劏房不應再有生存空間。公營房屋供應的增加，將會改變劏房租務市場，政府會繼續密切留意情況，並適時考慮是否有需要推行進一步的措施，例如是否需要釐定起始租金。就現金津貼試行計劃恒常化的建議，政府會在適當時候進行檢討。至於優化過渡性房屋的建議，政府自2020年推出「支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃」開始，房屋局已設立一個一站式專題網站，發放有關過渡性房屋的資料。該網站清晰載列各可接受租戶申請過渡性房屋項目的最新資料。與此同時，房屋局亦已在房委會客務中心增設過渡性房屋的資訊站，讓營運過渡性房屋的機構可以更直接接觸正輪候公屋而有迫切住屋需要的人士。

10. 水務署就針對劏房戶被濫收水費的情況回應表示《2021年水務設施（水務設施規例）（修訂）條例》已於2021年5月14日生效。經修訂後的《水務設施規例》規定水務署的註冊用戶（通常為業主）就供水方面只可向其處所的佔用人（通常為租戶）收回繳交給水務署的水費。鑑於相關條例生效後，仍有不少租客及團體反映有劏房業主濫收水電費的情況，水務署和估價署於2022年7月底採取加強行動，以跨部門及多管齊下的方式打擊有關違法行為，包括加強聯合巡查以提升檢控效率。水務署和估價署目標在2023/24年度完結前聯合造訪約4 000個劏房戶。同時，水務署亦會優化劏房獨立水錶申請及加強宣傳教育等，藉著有關措施以增加對業主向租戶濫收水費的阻嚇力。

11. 屋宇署回應表示雖然政府現時沒有為劏房設立發牌或登記制度，但與劏房相關的建築工程受《建築物條例》規管，由屋宇署負責執法工作。《建築物條例》規範劏房的消防安全、樓宇結構、環境衛生、通風及照明等。若發現劏房有須予以取締的建築違規之處，該署會根據《建築物條例》第24條向有關業主發出清拆令，要求糾正違規之處。有關業主如沒有遵從清拆令，該署可提出檢控。至於工業樓宇內被用作住用用途的分間單位，該署亦會向業主發出中止更改用途命令，要求中止有關住用用途。

九龍城區議會秘書處

2023年3月