

**2020 至 2023 年度油尖旺區議會
房屋事務委員會
第七次會議記錄**

日期：2021 年 3 月 9 日(星期二)

時間：下午 2 時 30 分

地點：九龍旺角聯運街 30 號
旺角政府合署 4 樓
油尖旺區議會會議室

出席者：

主席

李傲然議員

副主席

賀卓軒議員

區議員

余德寶議員

朱子洛議員

曾自鳴議員

陳梓維議員

鍾澤暉議員

朱慧芳議員

朱江瑋議員

李國權議員

政府部門代表

蘇子正先生

油尖旺民政事務助理專員(二)

民政事務總署

盧偉文女士

油尖旺民政事務處

民政事務總署

高級聯絡主任(大廈管理)

鄭雪儀女士

高級衛生督察

食物環境衛生署

(地區聯合辦公室)九龍7

何偉權先生

高級結構工程師/F1

屋宇署

梁國薇女士

房屋事務經理

房屋署

(西九龍及西貢十一)

列席者：

楊金莎女士

屋宇測量師/招牌監管 4

屋宇署

李大成先生	組織幹事	關注綜援低收入聯盟
李玉儀博士	社會工作學院助理教授	宏恩基督教學院
鄭金明先生	高級屋宇測量師/防火規格 5	屋宇署
李浩賢先生	尖東消防局局長	消防處
吳樹榮先生	助理消防區長(樓宇改善課)2	消防處
陳永達先生	高級消防隊長(樓宇改善課)2	消防處
黃德潤先生	獲邀列席人士	
劉文景先生	獲邀列席人士	

秘書

孫筠宜女士	油尖旺民政事務處 行政主任(區議會)2	民政事務總署
-------	------------------------	--------

缺席者：

蘇永祺先生	高級衛生督察 (地區聯合辦公室)九龍8	食物環境衛生署
-------	------------------------	---------

開會詞

李傲然主席歡迎各委員、政府部門代表及列席人士出席房屋事務委員會(“房屋會”)會議。他報告，李偉峰議員和林兆彬議員已分別於 2021 年 2 月 22 日及 3 月 4 日退出房屋會。

議項一：通過第六次會議記錄

2. 第六次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議項二：屋宇署處理油尖旺區危險或棄置招牌的進度報告 (油尖旺區議會房屋事務委員會第 7/2021 號文件)

3. 李傲然主席歡迎屋宇署屋宇測量師/招牌監管 4 楊金莎女士。
4. 楊金莎女士簡介文件內容。她表示 2020 年發出拆除

危險構築物通知(“拆除通知”)的個案中仍有59宗未遵從，但署方會盡量於本年度內完成處理有關個案。

(朱子洛議員和朱慧芳議員於下午2時36分到席。)

5. 賀卓軒副主席表示楊金莎女士提到2020年發出拆除通知的個案中有59宗未遵從，2021年則有四宗，即有關個案共有63宗。但剛才楊金莎女士表示希望在本年度處理完畢的個案只有2020年的59宗，不包括2021年的四宗。他欲知屋宇署的一貫做法是否只會處理上個年度發出的拆除通知，餘下的個案則會在下個年度才跟進。

6. 楊金莎女士回應說，屋宇署發出拆除通知後，一般會給予招牌擁有者14日的拆除時限。剛才在簡述文件內容時提到的2021年個案數目是截至2021年1月的數目。一般而言，署方每日均會安排拆除行動，並優先處理最早確立的個案。換言之，署方會先處理去年的59宗個案，其後便會開始處理2021年的個案。

7. 李傲然主席感謝屋宇署代表參與討論，並結束討論此議項。

議項三：油尖旺不適切住屋研究報告書(草擬本)

8. 李傲然主席歡迎：

- (a) 關注綜援低收入聯盟組織幹事李大成先生；以及
- (b) 宏恩基督教學院社會工作學院助理教授李玉儀博士。

9. 李傲然主席續說，房屋會早前委託非政府機構進行油尖旺不適切住屋研究，報告書的內容十分詳盡，他感謝李玉儀博士為上述研究付出的心力，並請各委員細閱報告書。

(余德寶議員於下午2時42分到席。)

----- 10. 李玉儀博士簡介文件內容(附件一)。

11. 李大成先生說，此研究由關注綜援低收入聯盟及宏恩基督教學院一同負責，報告中的數據均屬油尖旺區。報告書涵蓋了油尖旺區內的專家、業主、議員、租客及其他不同持份者的意見，他請委員就報告書提問。

12. 李傲然主席對李大成先生、李玉儀博士及他們所屬的機構表示感謝。他說，根據油尖旺區議會(“區議會”)的撥款要求，報告書只能涵蓋數據研究以反映現況，因此未有納入改善現況的建議，希望各委員理解。他請委員發表意見，與機構代表交流。

13. 賀卓軒副主席感謝有關機構在區議會批出撥款後，於短時間內完成此項有意義的研究。他憶述自己當初在不適切居所策略小組提出使用房屋會撥款進行這項研究，原因是油尖旺區是劏房的重災區，他希望得知實際情況。他提出以下意見和查詢：(i)以往政府統計處(“統計處”)一般會利用人口普查的數據，估算油尖旺區的劏房單位數目。如以此方法計算，油尖旺區的劏房單位數目約有21 500個，但民間團體及其他研究機構皆認為有關數字遠低於實際情況。剛才李博士報告時提及估計油尖旺區的不適切單位共有42 447個，他詢問日後引用此報告書的數據描述油尖旺區的劏房問題時，有沒有足夠基礎與政府提供的數字比較，以證明油尖旺區的劏房數字被低估。他希望李博士詳述有關推算，使委員進一步了解實際情況；(ii)他留意到報告書包含四個分區的資料，並對於某些數字感到詫異，例如南分區的劏房數目是四個分區之最，比西分區等更多，他希望將來就四個分區的數字作比較；以及(iii)詢問研究團隊基於研究數據提出的建議，除政府政策外，能否就區議會及議員的角色提出建議。

14. 李大成先生回應說，該聯盟在兩個月前與統計處舉行會議時，統計處估計油尖旺區的劏房佔全港的23.2%，而最新的統計數據顯示香港有九萬至十萬個劏房戶。據此推算，油尖旺區大約有二萬至三萬個劏房戶，但他所屬的機構估計劏房戶的數目不止此數。其估算方法是先挑選一個小區並盡量進入區內大廈點算劏房，再得出平均數。由於資源所限，他們只能在20個小區的街道視察樓齡超過25年的大廈以估計劏房單位數目，最後將數字

相乘得出數據。他們以隨機抽樣方式統計，與統計處的做法類似。香港社會服務聯會及一些關注房屋政策的團體都曾協助統計處在本年度進行調查。由於許多大廈都不能任人隨意進出，故此統計處亦清楚以此方法得出的劏房單位數目並不準確。民間估計的劏房數字約為20萬，他認為與本次調查數據相近。劏房單位內有許多需要協助的居民，他建議區議會到劏房單位進行關懷探訪，甚至可考慮動用大量人員到整個油尖旺區內的每一個小區、每一個單位數算劏房單位。該聯盟已到訪所有街道，並從街道仰望大廈，以觀察內部有沒有劏房單位。他認為是次研究的估算數字準確，但因未能進入每一座大廈的單位，只能抽取一個小區統計數字以作推算。

15. 李玉儀博士回應如下：

- (i) 統計方法和以往做法相若。本次研究特別在旺角西區進行隨機抽樣，並派出幾十位訪談員到訪區內多幢樓齡25年以上的大廈。如情況允許，研究員會逐家逐戶進入數算劏房單位，並將得出的數目除以當區懷疑有劏房戶的大廈數目，最後得出的數目是每幢大廈有22.4個劏房戶。
- (ii) 在本次研究中，每個單位內的分間戶數是4.1個，而以往其他研究得出的數字大概是3.04個，可見單位的分間戶數越來越多，每戶的面積越來越小。
- (iii) 東分區、南分區及北分區樓齡25年以上的大廈較多。機構曾派義工到選取的大廈觀察是否有分間戶。研究員主要從其冷氣機、信箱及電錶分辨大廈有否分間戶。

16. 余德寶議員提出以下意見和查詢：(i)他贊同空間正義的概念，但如政府不願正視問題，不論小市民及議員有何意見，亦不能改變現狀。劏房及「三無大廈」喉管亂駁的問題一直存在，但政府過去對此視而不見。如非疫情爆發，他相信政府不會如此迅速地處理問題；(ii)報告書提及全港共有約21萬個劏房單位，以油尖旺區最多。政府數據顯示油尖旺區的劏房共有二萬多個，團體則估

算約有三萬至四萬個。另外，油尖旺區共有七百多幢「三無大廈」。他質疑政府打算繼續對油尖旺區的劏房問題視而不見；(iii)劏房住戶有年輕化的趨勢。過去一般人認為劏房住戶應為長者、少數族裔、退休人士或基層市民。然而，最近的數據顯示香港的21萬個劏房戶中約有三成人的年齡在25歲或以下。按理來說，年輕人可透過教育制度向上流動，改善生活環境，毋須居於劏房。劏房住戶年輕化背後的原因值得深思；以及(iv)特首曾言之鑿鑿表示會推行過往多屆政府不敢實行的措施，包括租務管制。他並不反對推行有關措施，但他質疑這樣只會令劏房的存在合理化。

17. 李大成先生回應說，在座部分委員是他們的訪問對象，他們亦提供了許多政策上的建議。由於此報告書屬地區研究報告，其機構的主要工作是收集數據及市民意見，因此未有將有關建議納入報告書。他建議余德寶議員在其他平台或私下再與他交流，一同討論全港性的政策。

18. 李玉儀博士說，在整個訪談過程中，專家組、租務組甚至租戶本身均提出了不少意見，其機構亦有將之記錄。但是次研究的主要目的是反映油尖旺區的情況，將來如有機會，她亦樂意分享相關建議。另外，她讚揚專家組十分熱心，提出了許多寶貴意見。

19. 李大成先生補充說，報告書主要涵蓋收集到的數據，全港性的建議可能在其他場合分享較為合適。

20. 余德寶議員表示剛才他發言的主要目的是向政府提出意見。他對兩個機構的努力表示肯定，並希望政府接納機構的意見，令是次研究的成果不致付諸東流。他相信如要解決劏房問題，各個政府部門均須一同努力，包括屋宇署、油尖旺民政事務處（“民政處”）及食物環境衛生署可分別從公共房屋供應、「三無大廈」及環境衛生方面着手改善情況。他希望政府採納各方的意見，不要對是次研究視而不見。

21. 李傲然主席建議委員和機構交流後就報告書作小結，然後再向政府部門提出意見。他明白余德寶議員希望政府部門詳細閱讀這份長達二百多頁的報告書。

22. 李國權議員提出以下意見：(i)認同主席的說法，雖然委員未必能夠在會議討論大範圍的政策，但既然有關機構完成了如此重要的地區研究，區議會有責任跟進，包括尋找機會向政府部門甚至局方反映；(ii)是次研究將劏房問題具體呈現於委員眼前，報告書有很多重點，相信座委平日在區內亦會留意到有關情況。在過去八年，他組成了地區居民組織，對區內情況有一定認識，但他鮮少發現六歲或以下的劏房住客，並對研究中有關幼兒食物開支減少的情況感到意外。據他所知，租金是住戶的必要開支，租戶有許多方法節流，但一般會避免因此影響下一代的生活。報告反映的情況顯示劏房問題對居民影響巨大，情況甚至有惡化的趨勢。參考報告書的數據，油尖旺區的劏房數字為全港之冠。他認為政府應正視問題，反思為何社會既有的保障制度未能發揮應有的作用，甚至令問題一直惡化；(iii)報告書亦提到過去委員在其他會議經常討論的問題，就是劏房會引伸許多其他社會問題。雖然有市民透過劏房滿足個人需要及獲得利益，但透過劏房牟利是有代價的，有關代價會在多個方面顯現出來，政府最終須承擔後果。例如劏房引起消防安全及渠務問題，而有關問題正是近日的火災及疫症爆發的源頭。他續說，以上問題一直存在，只是未有具體呈現，報告書某程度上反映了社會問題背後的原因。他認為政府應參閱報告書的內容；以及(iv)正如賀卓軒副主席所言，政府過往的做法十分刻板，只參考統計處數據，而其報告一般只會探討全港性問題，甚少針對特定地區，因此油尖旺區應好好運用此報告書的資料就制定政策提出建議。雖然報告書無法提供政策建議，但委員有責任在閱讀報告書後跟進。他認為往後主席及委員或需向不同政府部門提出建議。委員如發現問題，在了解區內的情況後，亦可將問題整合並向政府部門反映，政府亦有責任回應，因為有關問題是房屋政策不公的副作用。

23. 黃德潤先生提出以下意見和查詢：(i)他對有關機構詳細整合並在短時間內完成如此完整的報告書表示讚賞。他認為大家可再仔細研究當中有否值得繼續探索的部分；(ii)他認為有關機構如採用定量分析的方法會令研究結果更有說服力，更容易令政府接納此報告書。因為

這樣報告書會有較詳盡的數據，而數據反映的事實不容否認；(iii)數據的可靠性及有效性十分重要。是次研究中，有關機構未有提到取樣的誤差值，因此他認為政府未必會接納此報告書。他相信誤差值一般應為正負4%至5%。另外，他指出樣本量太少，報告書亦沒有提及回應率；(iv)有關機構可考慮使用其他分析技巧說服政府。與其採用定性分析，機構或可使用其他分析技巧強調連續變項之間的關聯，例如皮爾森積動差相關分析；(v)如有關機構欲證明緩衝因素是租金上升的主因，可進行格蘭傑因果關係檢驗；(vi)報告書第44頁引用學者的說話，他認為列出參考文獻較為理想；以及(vii)有關機構應考慮如何將油尖旺區的數據應用在全香港。油尖旺區的情況雖然獨特，但亦與其他地區的情況相關。他認為若要說服政府報告書的數據有足夠的通用性，關鍵在於變項之間的因與果，否則政府未必會採納此報告書。

24. 李傲然主席回應說，是次研究由房屋會委託非政府機構進行。他認為政府是否接納報告書與分析技巧沒有直接關係，關鍵在於政府是否重視區議會的意見。他質疑政府未必會細閱報告書，因此，他在跟有關機構交流後會採取其他方法確保政府得悉此報告書的存在。過去許許多人均進行了多項統計及研究，但政府均未有採納建議。他希望黃先生明白，這份報告書的重要之處是讓委員透過數據了解油尖旺區的情況，並為委員提供清晰的工作方向。至於政府是否接納報告書，他相信並非在座各位的控制範圍內。

25. 黃德潤先生說他在1970年加入政府工作，十多年前退休。他剛才的發言旨在希望從政府的角度作分享，告知委員政府接納報告的準則。

26. 李國權議員說，剛才有委員對有關數據能否如實反映區內的情況提出疑問，亦有委員建議就此報告書進行一些跟進工作，以便了解油尖旺區劏房的情況，他表示贊成。報告書某程度上反映區內某些問題，他認為大家需要正視，並考慮在往後一年繼續深入研究劏房問題，例如剛才所說，將來或可對劏房的數目進行更詳細的評估，以及點算油尖旺區劏房的數目。

27. 李玉儀博士說，這份報告書以描述為主，是因為她

認為這樣有助大家先理解整體情況，否則大家便難以進行進一步的檢視及檢討，希望大家理解。另外，她感謝與會委員提出了許多寶貴的意見，並同意報告書有許多的地方可作深入的研究。她指出報告書中有不少數據與先前的研究所得的有許多相同及相異之處，有關部分正可作深入研究。她相信有關研究會為油尖旺區居民帶來裨益。

28. 李大成先生回應說：(i)有關研究反映的情況令他感到憂傷。過往有許多「無肉父母」將肉類食品留予子女食用，但現時部分家長受疫情影響而失業，生活有困難，甚至需要削減子女食物的份量。不少市民更須到他所屬機構領取食物。他認為可視乎區議會的資源為有關家庭提供協助；(ii)由於資源所限，宏恩基督教學院須付出許多額外資源以完成報告書。他代表所屬機構感謝該學院、一眾義工及協助派發問卷的區議員的付出，否則以有關預算根本不可能完成規模如此之大的研究；(iii)他的機構在是次研究中只到訪了一個小區，再據此推算全區的劏房數目。如將來有足夠資源再次進行有關研究，可考慮探訪區內所有劏房戶，他相信這樣可獲得更精準的數據；以及(iv)在研究過程中，區內不少居民向他的機構反映對疫情的憂慮和不了解。他認為這些居民欠缺有關疫情的資訊，需要他人的關心及探訪。他亦接觸了不少居住環境惡劣的長者。他所屬的機構切實地收集了不少有關政策的意見，但現時未能收錄在報告書。如區議員、團體或政府有興趣，可與他們交流。若區議會同意，他們會將報告書遞交其他政府部門，如統計處。

29. 李傲然主席請委員抽空閱讀這份報告書。雖然報告書長達二百多頁，但因內容主要為數據，容易理解。他建議委員細閱篇幅較長的摘要部分。另外，他指出合作機構花了很多心力進行這項研究，這份報告書對委員在區內的工作大有幫助，尤其是兼任其他委員會或工作小組主席的委員，日後處理撥款或其他資源時可參考此報告書的數據，令資源更加用得其所，令油尖旺區更多基層市民、「雙老」及「獨老」的居民受惠。遺憾地，報告書反映的事實令人氣餒及哀傷，他希望報告書能為委員的地區工作提供新構思，並鼓勵委員將報告書副本分享給朋友或有志從事政策研究的人士。按他理解，一眾委

員及民政處都會收到這份報告書。他請民政處代為反映意見及跟進，並將報告書的數據提交相關的決策局及政府部門，包括運輸及房屋局（“運房局”）和房屋署參考。他在此代表房屋會全體委員感謝是次研究的合作機構努力為房屋會擬備這份詳盡的報告書。

30. 李傲然主席感謝相關機構代表參與討論，並結束討論此議項。

議項四：續議事項(一)

關注「無牌旅館放蛇行動」對劏房戶影響 (油尖旺區議會房屋事務委員會第 22/2020 號文件)

31. 李傲然主席表示，民政事務總署（“民政總署”）的書面回應(附件二)已於會前送交各委員參閱。他繼而歡迎民政處高級聯絡主任(大廈管理)盧偉文女士。

32. 李傲然主席續說，民政總署已分別於2020年11月及2021年1月就此議項提交書面回覆，最新的補充書面回覆亦已置於會議桌上。民政總署表示未有進一步的補充資料，亦未擬派員出席是次會議，請各委員見諒。

33. 賀卓軒副主席說，書面回覆不能代替部門代表和委員在會議的面對面交流。民政總署說不派員出席會議是因為早前提交的書面回覆及補充資料已悉數回應委員的提問，他對此表示不滿。雖然民政總署未能回應他的訴求，但他亦不希望此議項影響房屋會的會議進度。他請民政處向民政總署反映其書面回覆無視委員希望部門代表出席會議與委員面對面交流的要求，回覆亦答非所問。

34. 李傲然主席感謝民政處代表參與討論，並結束討論此議項。

議項五：續議事項(二)

關注油尖旺區大廈排污系統感染風險 要求盡快為 修葺大廈渠道作出支援 (油尖旺區議會房屋事務委員會第 4/2021 號文件)

35. 李傲然主席表示，衛生署、環境保護署(“環保署”)和渠務署的聯合書面回應已於特別會議前送交各位委員參閱，環保署的最新書面回覆(附件三)亦已置於桌上供委員參閱。此外，屋宇署和渠務署的補充書面回應(附件四及五)亦已於會前送交各位委員。他繼而歡迎屋宇署高級結構工程師/F1何偉權先生和高級屋宇測量師/防火規格5鄭金明先生。

36. 李國權議員感謝屋宇署代表出席是次會議，但表示他最想查詢的是污水檢測的事宜。由於環保署未有派員出席會議，他估計在席的代表未必能回應他的提問。環保署在回覆中提到署方認為不適宜公布污水檢測的地址、採樣地點、日期、所涵蓋的大廈等資料，以免引起公眾不必要的誤解及揣測，他不同意此說法，並指出他索取有關資料就是為了釋除公眾的疑慮及擔憂。他表示環保署並沒有回應他的提問，又指委員並非第一次邀請有關部門派員出席，如環保署不願派員出席會議正面回應委員的提問，亦拒絕透露署方的部署，委員將難以跟進有關事宜。他表示在他的立場而言不一定要續議此議項，直至部門派員出席。但如其他委員有意見，主席可以就此發信給有關部門參閱。

37. 李傲然主席表示他會先請屋宇署回應。

38. 何偉權先生回應如下：

- (i) 屋宇署代表曾於2月18日的特別會議回應委員就此議項的提問。就本次會議，署方亦已就第4/2021號及第6/2021號文件提交了聯合書面回覆，他會簡述上次會議沒有提到的內容。現時全港共有約7 200幢樓齡50年或以上的住用或綜合用途私人樓宇，當中有約1 500幢在油尖旺區。截至2020年12月底，油尖旺區共有230張仍未獲遵辦的渠務修葺令。在2018年、2019年及2020年，該署就油尖旺區內私人樓宇發出渠務修葺令的個案分別有87宗、64宗及147宗，當中已遵辦的分別有53宗、47宗及95宗。

- (ii) 上次會議提到一項特別措施，即由屋宇署委聘顧問公司主動為全港大約二萬幢樓高三層以上的住用或綜合用途私人樓宇視察排水管，當中有 2 220 幢位於油尖旺區。截至 2021 年 1 月底，屋宇署的顧問公司已在全港視察了約 3 500 幢樓宇，發現部分樓宇的外牆排水管有欠妥之處。由於顧問提交的報告仍在檢視中，故署方現階段未能提供樓宇外牆排水系統欠妥情況的統計數字。
- (iii) 政府於 2021-22 年度財政預算案提到會預留十億元，資助超過 3 000 幢差餉租值不高的老舊樓宇業主，包括「三無大廈」的業主，進行渠管維修或提升工程。屋宇署會運用《建築物條例》下的權力，按風險有序地代有關業主進行工程，業主亦可受惠於資助計劃。有關資助計劃的申請及運作安排將於稍後公布。

39. 曾自鳴議員詢問何偉權先生剛才是回應他提呈的第 6/2021 號文件，抑或是李國權議員提呈的第 4/2021 號文件。

40. 李傲然主席詢問何偉權先生剛才的回應是關於續議事項(二)抑或續議事項(三)。何偉權先生剛才有關外牆排水管的回應似乎與續議事項(三)有關，他請何偉權先生澄清。

41. 何偉權先生回應說，全港樓齡 50 年或以上的住用或綜合用途私人樓宇的數目及有關《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》的修訂工作屬第 4/2021 號文件(續議事項(二))的回應，書面回覆的其他部分則屬第 6/2021 號文件(續議事項(三))的回應。他為剛才一併補充了有關第 6/2021 號文件的回覆致歉。

42. 李傲然主席建議屋宇署日後就不同文件分別提交書面回覆，以便委員翻查及備存，聯合書面回覆也可能會為委員帶來不便。

43. 曾自鳴議員詢問續議事項(二)是否已討論完畢，委員是否可以開始討論續議事項(三)。

44. 李傲然主席表示不會跳過任何一個議項，他會給予委員足夠時間討論。

45. 曾自鳴議員提出以下查詢：(i)屋宇署代表可否再闡述書面回覆的內容；以及(ii)屋宇署的書面回覆是否已完全回應委員的提問，署方又有沒有其他工作要跟進。

46. 李傲然主席表示待此議項討論完畢後，他會給予曾自鳴議員足夠時間處理其提呈的文件，他認為這樣才算公允。他詢問曾自鳴議員是否滿意此安排。

47. 曾自鳴議員表示滿意。

48. 朱江瑋議員提出以下意見：(i)自疫情開始以來，政府各部門一致認為公布疫情的消息有礙防疫工作，引起公眾不必要的誤解、揣測、恐慌及不安。他相信在政府工作多年的人士，如剛才稱自己是退休公務員的該名列主席人士就應該不會認同增加政府工作的透明度會引起公眾不安。在文明社會，政策和資訊愈公開透明，愈得到香港市民的支持。防疫工作亦不是具爭議性的議題，社會大眾多作討論反而有助政策取得平衡；(ii)他認為部門應公布確診人士的居住地方及樓層，衛生署亦應公布強制檢測的消息，這樣並不會引起公眾的誤解和揣測。他認為現行政制度權力集中，公務員受長官意志支配，沒有發揮空間，才會有此問題出現。因此，即使今日環保署派員出席會議，亦未必能夠回應委員的提問；以及(iii)不透明及封閉的政策方向才是公眾不安的原因，如主席最後決定發信予部門轉達委員的意見，他希望可以於信中向部門傳遞此信息。

49. 曾自鳴議員同意李國權議員的看法。市民對疫情感到恐慌、不知所措，因此更想得知政府行動背後的原因。政府過去的新聞公告甚少提及污水檢測的情況。另外，他提及政府於2021年3月6日凌晨公布污水檢測呈陽性的大廈及工作場所名單。雖然名單內的大廈均位於天水圍而並非油尖旺區，但亦引起了公眾的憂慮，因為該等大廈包括居屋，而油尖旺區有不少不適切房屋，問題或會更嚴重。環保署表示不適宜公布進行污水檢測的地址、採樣地點、日期、所涵蓋的大廈等資料，以免引起

公眾不必要的誤解及揣測，但現在公眾恐慌正正是因為資訊不透明，甚至所住大廈會突然被封。他認為部門不理解油尖旺區居民恐慌的原因，請主席協助委員跟進有關事宜。

50. 余德寶議員提出以下意見及查詢：(i)污水檢測的結果有機會滯後和不準確。他認為引致污水檢測呈陽性的確診者早已送往醫院接受治療，污水樣本只是因為其排泄物才會呈陽性，可見污水檢測的結果未能反映事實；以及(ii)認為如政府公布各項防疫措施的細節，會令市民較為安心。

[註：由於政府認為上段討論內容有部分不符合《區議會條例》訂明的區議會職能，有關內容不作記錄。]

51. 李傲然主席表示環保署沒有派員出席會議，令他感到憤怒。他個人希望續議，但他亦詢問李國權議員是否同意。

52. 李國權議員回覆說，雖然他是文件提呈人，但應否續議應交由眾委員決定。他建議如續議此議項，應重新審視邀請哪些部門派員出席，因為屋宇署已就相關議項作出回覆。

53. 朱江瑋議員詢問李傲然主席，如環保署拒絕派員出席下次會議，是否需要再續議此議項，直至本屆區議會任期完結。他理解主席對部門不願公開資訊及不合作感到憤怒，但他亦想得知主席往後的安排。

54. 李傲然主席表示他已記錄剛才討論的重點。他會先請委員發表意見，才說出他的見解和建議。由於環保署在食物環境衛生及工務委員會(“環工會”)有常設代表，他不排除在環工會會議向環保署提出質詢，或者請李國權議員向區議會大會提呈文件，再由他於大會跟進。如環保署仍拒絕派員出席有關會議，他會在其他場合跟進。

55. 朱江瑋議員詢問李傲然主席，如環保署拒絕派員出席下次會議，是否需要再續議此議項。

56. 李傲然主席表示如環保署仍拒絕派員出席，他將於

下次會議再請委員決定應否續議。他請秘書處於會議記錄中記下政府部門沒有回應委員的意見，並去信邀請環保署派員出席下次會議。主席詢問委員是否同意續議此議項，眾無異議。主席請秘書協助草擬信件，再次邀請環保署派員出席。

(會後補註：主席已於 2021 年 4 月 29 日以房屋會名義致函環保署(附件六)，表達委員的意見。)

議項六：續議事項(三)

跟進查詢「防疫抗疫基金」委聘顧問公司檢查外牆排水管事宜
(油尖旺區議會房屋事務委員會第 6/2021 號文件)

57. 李傲然主席表示，屋宇署的書面回應(附件四)已於會前送交各位委員參閱。他繼而歡迎屋宇署高級結構工程師/F1何偉權先生和高級屋宇測量師/防火規格5鄭金明先生。

58. 曾自鳴議員表示他已參閱屋宇署就第 4/2021 及 6/2021 號文件的合併書面回覆，但希望該署再作詳細補充。他最關心的是樓宇外牆排水系統欠妥的情況，但屋宇署的回覆似乎並無交代。他原本打算透過文件的質詢了解油尖旺區的情況，並整合部門的回覆以便跟進。他對部門的回應表示失望。署方在回覆中表示會優先視察被納入強制檢測公告的大廈，以及位處指定區域的其他大廈。他欲知指定區域是否指佐敦、尖沙咀樂道一帶及華園大廈等曾被納入強制檢測公告的處所。然而，署方的書面回覆似乎較為含糊，他不肯定署方的目標區域為何。另外，他欲知署方決定目標區域的準則為何。

59. 李傲然主席詢問曾自鳴議員是否需要屋宇署口頭或以書面交代行動的細節，包括以什麼準則釐定視察大廈的先後次序。

60. 曾自鳴議員稱是。另外，他於題述文件第二及第四條問題曾向署方查詢在視察行動中，署方所檢視到的樓宇外牆及單位內排水系統欠妥的情況，以及油尖旺區內已視察的大廈數目，但屋宇署沒有正面回應。

61. 何偉權先生回應說，署方於書面回覆第四段提及，此特別措施涉及全港大約二萬幢樓高三層以上的住用或綜合用途私人樓宇，其中有2 200幢位於油尖旺區。截至2021年1月底，屋宇署的顧問公司已在全港視察了約3 500幢樓宇。署方在視察後初步發現部分樓宇的外牆排水管有欠妥之處，包括滲漏、破爛或錯駁。除以上資料外，由於署方正整理顧問公司的報告，因此現階段暫時未能提供大廈外牆排水管欠妥的各類情況的數字。如有進一步資料，他會提交委員參閱。

62. 曾自鳴議員認為署方未有正面回應他的問題。他並非要求署方於此刻交出詳細報告，他相信署方已在視察過程中記錄樓宇外牆排水管的欠妥之處，而在視察大廈時亦應有優次準則，只是部門不願分享優次準則。他不理解為何署方不願透露有關資訊，他表示希望部門和委員坦誠交流。

63. 何偉權先生回應說，指定區域的樓宇刊於政府公告，公眾亦可得知，署方會優先視察油尖旺區被納入強制檢測公告的大廈。他暫時未有油尖旺區及指定區域內已視察大廈的數字，如有進一步資料，他會提交予委員參閱。

(會後補註：屋宇署於會後所提交的補充資料已於2021年5月7日電郵予委員(附件七)。)

64. 李傲然主席說，油尖旺區舊樓林立，加上疫情的出現，有關議項實為委員和公眾關心的事宜。即使疫情有放緩的跡象，亦不應掉以輕心。他請屋宇署盡快將資料交予委員參閱。

65. 曾自鳴議員建議續議本議項，委員在收到屋宇署的回覆後可於下次會議中再決定是否需要跟進。

66. 朱子洛議員詢問主席會否合併續議事項(二)及(三)，以免下次會議有太多續議事項。

67. 李傲然主席表示這兩個議項的討論重心不同，合併對提呈文件的委員並不公平。他認為如環保署及屋宇署

之後提交的回覆能夠回應委員的提問，則委員在下次會議毋須花太多時間跟進這兩個續議事項。

68. 李傲然主席詢問委員是否同意續議此議項，眾無異議。主席感謝屋宇署代表參與討論，並宣布結束討論此議項。

**議項七：有關要求房屋署豁免海富苑公屋的租金
(油尖旺區議會房屋事務委員會第 8/2021 號文件)**

----- 69. 李傲然主席表示，房屋署的書面回應(附件八)已於會前送交各委員參閱。他繼而歡迎房屋署房屋事務經理(西九龍及西貢十一)梁國薇女士。

70. 余德寶議員簡述文件內容。他提到政府去年決定向公屋租戶提供兩個月租金寬免，即寬免去年9月及今年9月的租金。然而，不少市民向他反映自己因為疫情而失業超過半年，無力負擔租金。他建議有關部門提早向公屋租戶提供租金寬免，為因疫情失業的市民提供援助，讓生活在水深火熱中的市民喘一口氣。他明白在座政府部門代表未必能即時回應他的建議，但他亦希望有關代表可以代為向所屬部門反映。

71. 梁國薇女士感謝余德寶議員提出有關建議，並表示會向有關部門反映。

72. 與會者沒有其他意見，李傲然主席感謝房屋署代表參與討論，並宣布結束討論此議項。

**議項八：要求延續及改善「大廈管理專業顧問服務計劃」
支援三無大廈及新成立法團管理大廈事務
(油尖旺區議會房屋事務委員會第 9/2021 號文件)**

----- 73. 李傲然主席表示，民政總署的書面回應(附件九)已於會前送交各委員參閱。他繼而歡迎民政處高級聯絡主任(大廈管理)盧偉文女士。

74. 李國權議員簡述文件內容。他表示「大廈管理專業

顧問服務計劃」快將完結，但市民仍有問題尚待解決。區議員對大廈管理工作的了解自是不及專業顧問，他希望得知此計劃會否延續。

75. 盧偉文女士回應如下：

- (i) 政府在大廈管理方面擔當推動者的角色，並以多管齊下的方式鼓勵業主成立業主立案法團（“法團”）。政府會提供支援，協助業主履行大廈管理的責任。
- (ii) 「大廈管理專業顧問服務計劃」在 2011 年 11 月推出，並於 2020 年 12 月完結。該計劃一共有三期，目標是為「三無大廈」及法團停止運作的大廈提供支援。政府透過該計劃委聘物業管理公司，協助業主處理大廈管理的事宜。
- (iii) 有意參與該計劃的業主可提交申請，民政處及區議員也會提名有需要的大廈參與該計劃。受惠大廈須符合下列條件：屬樓齡 30 年或以上的住宅或綜合用途（商住兩用）大廈，住宅單位每年的平均應課差餉租值不高於 162,000 元，尚未成立法團或已成立法團但其管理委員會已停止運作，以及公用部分失修或破損而須進行保養及維修工程。
- (iv) 計劃完結後，有不少居民向民政總署表示十分支持該計劃，因此民政總署考慮將該計劃恆常化。民政總署現正進行全面檢討，汲取過往三期計劃的經驗，盡快推出恆常的顧問服務計劃，以配合業主的需要。
- (v) 油尖旺區有 872 幢目標大廈受惠於該計劃，該計劃亦提供了超過 120 次大廈管理培訓予業主、居民聯絡大使及法團管理委員會的委員。
- (vi) 除了該計劃外，各區民政事務處及民政總署亦不時舉辦講座及課程，讓業主增加大廈管理知識。剛才有委員提到「大廈管理專業顧問服務計劃」已於 2020 年 12 月完結，然而民政處的大廈管理小組會一如以往為業主提供支援及服務，包括探訪私人大廈業主、推廣良好的大廈管理方法、協助業主成立法團，以及在會議前

提供支援服務。

(vii) 如委員在揀選目標大廈及加強培訓方面有意見，民政總署檢討時也會一併考慮。

(viii) 民政總署現透過「法團諮詢服務計劃」，委聘物業管理公司為法團提供免費的大廈管理諮詢服務和建議。民政處的大廈管理聯絡小組會提名有需要的大廈參與該計劃，希望業主在過渡期間也能使用專業的顧問服務。

76. 李國權議員提出以下查詢：(i)民政總署檢討的進度如何；(ii)民政總署何時完成檢討；(iii)民政總署計劃於何時推出恆常化的「大廈管理專業顧問服務計劃」；(iv)民政總署是否須待檢討完畢後才會將計劃恆常化；以及(v)曾參與「大廈管理專業顧問服務計劃」的大廈能否在計劃恆常化後再次參與。雖然有部分大廈的業主透過該計劃獲得專業人士協助，但仍有部分大廈的年老業主無力處理大廈管理事務，需要長期依靠專業顧問的協助。他請署方考慮讓有需要的業主再次參與計劃。

77. 盧偉文女士回應說，民政總署正全面檢討該計劃，籌備工作亦進行得如火如荼，預計今年應可推出有關服務，但她目前未有具體細節可以提供。受資源所限，過往三期計劃的參與大廈均不會重複。然而，該計劃推行已有十年，按理來說，有需要的目標大廈應已接受有關服務。一般而言，署方會按資源分配釐定需要服務的目標大廈的優次。部分曾受惠於此計劃的大廈業主應感受到委聘公司管理的好處，因此也有大廈接受服務後，開始自行委聘管理公司協助處理大廈管理事宜。

78. 李國權議員請盧偉文女士向民政總署轉達他的意見。他明白從未接受該服務或未成立法團的大廈應可優先享用該服務，但始終有部分大廈依靠該計劃維持正常運作，民政總署可考慮撥出部分資源予該類大廈。他請該署在審核申請資格時施加條件，以篩選出真正有需要的大廈。

79. 李傲然主席請盧偉文女士向民政總署反映須為此計劃撥出更多資源。

80. 曾自鳴議員提出以下查詢及意見：(i)民政總署檢討「大廈管理專業顧問服務計劃」及將計劃恆常化的時間表，例如將於第幾季或何月完成檢討；(ii)該計劃已推行十年，民政處應了解各幢大廈所面對的問題，他建議處方採取具體的行動以跟進所發現的問題；以及(iii)如民政處發現大廈大部分的業主都是長者，會否重點跟進。

81. 盧偉文女士回應如下：

- (i) 她會向民政總署轉達議員的意見。
- (ii) 目前未有檢討及推行計劃的時間表。新計劃規模較大，民政總署進行招標亦費時，未必可以確定整個招標程序所需的時間，但她預計檢討工作會在本年內完成。
- (iii) 除了題述計劃的目標大廈外，民政處的大廈管理小組亦有為其他大廈提供服務。民政總署現透過「法團諮詢服務計劃」為有需要的大廈提供支援，讓業主能透過此計劃使用專業的顧問服務。民政處亦有一直與參與此計劃的大廈聯絡，檢視其使用服務的情況，並在有需時提供適切的援助。

82. 李傲然主席感謝民政處代表參與討論，他請盧偉文女士向民政總署轉達委員的意見，並表示希望署方能夠調撥更多資源予地區大廈，並結束討論此議項。

議項九：關注租務管制落實進度及執行細節
(油尖旺區議會房屋事務委員會第 10/2021 號文件)

----- (備註:請參閱附件十)

議項十：關注行政長官考慮修例，賦權消防處和屋宇署以收費方式為舊樓進行消防安全改善工程
(油尖旺區議會房屋事務委員會第 11/2021 號文件)

議項十一：跟進查詢舊式樓宇消防安全事宜
(油尖旺區議會房屋事務委員會第 12/2021 號文件)

83. 李傲然主席表示，議項十及十一均關於樓宇消防問題，他詢問委員是否同意合併討論，眾無異議。主席續說，消防處和屋宇署就第11/2021號及第12/2021號文件的書面回覆(附件十一及十二)已在會前發送予委員閱覽。他繼而歡迎：

- (a) 消防處尖東消防局局長李浩賢先生、助理消防區長(樓宇改善課)吳樹榮先生和高級消防隊長(樓宇改善課)陳永達先生；
- (b) 屋宇署高級結構工程師/F1 何偉權先生和高級屋宇測量師/防火規格 5 鄭金明先生；以及
- (c) 民政處高級聯絡主任(大廈管理)盧偉文女士。

84. 朱慧芳議員補充第 11/2021 號文件的內容。她表示現時業主須自行支付消防系統改善工程的費用，但部分「三無大廈」無力負擔。她欲知除了屋宇署及消防處所提供的技術及財政支援外，其他部門可否為有關業主提供支援。

85. 李傲然主席認為部門現時手上只有初步資料，今日未必能回應朱慧芳議員的提問，但他鼓勵朱慧芳議員繼續跟進。

86. 曾自鳴議員補充第 12/2021 號文件的內容。他表示：(i)林健文議員及朱江瑋議員的選區各自在上星期六及今日均發生火警，林健文議員選區內的火警涉事大廈為舊式樓宇，他欲知該些樓宇是否有關部門的巡察目標；以及(ii)據他所知，有關火警的起火原因是電線短路，但他希望署方提供更多個案資訊及背景資料以便委員跟進，例如該大廈的法團主席年老未能處理大廈管理事務等。他指部門的書面回覆沒有提供該等資料。

87. 盧偉文女士回應說，處理大廈的管理及維修事宜是業主的責任，民政處擔當推動者的角色，協助業主尋求適切的支援。如業主接獲有關指示後不懂得如何遵辦，民政處會協助業主向屋宇署尋求支援。民政處亦會積極協助「三無大廈」籌組法團，因為只有法人組織才能處理大廈管理事務。

88. 吳樹榮先生回應如下：

- (i) 《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)已實施了一段時間，消防處一直在財政和技術方面為市民提供不少支援，政府亦推出了消防安全改善工程資助計劃。消防處留意到仍有部分市民未能遵辦有關指示，有鑑於此，消防處在年初成立了樓宇改善策略辦公室，專責檢討改善舊式樓宇消防安全的策略，包括相關《條例》修改的研究工作。
- (ii) 就新填地街火警一事，新填地街 260 號和 264 號的唐樓於 1964 年落成，基本的消防設施只有乾喉。由於在 1987 年 3 月 1 日之前落成或首次遞交圖則的商住及住宅樓宇均受法例第 572 章規管，因此有關唐樓亦是目標樓宇之一。處方會一直跟進相關的消防安全改善工作。

89. 鄭金明先生回應說，屋宇署現正和消防處研究修訂《消防安全(建築物)條例》，並期望透過有關法例賦權屋宇署和消防處代沒有能力符合《條例》要求的舊樓業主進行消防安全改善工作，在工程完成後向他們收回有關費用。政府正參考其他法例的類似機制和實施情況，並盡力解決當中的法律和執行問題，期望可在今年下半年進行公眾諮詢，從而制訂合適的機制，修改法例以授權有關部門進行相關工作。

90. 曾自鳴議員提出以下意見和查詢：(i)他明白新填地街 260 號的唐樓屬於消防處及屋宇署的目標樓宇，惟想確認該樓宇是否將於第二階段巡查的 130 幢樓宇之一，即要待消防處及屋宇署完成第一階段巡查後才會檢視；(ii)他質疑需要巡查的舊樓不止消防處及屋宇署所提供的數目，詢問是否有部分舊樓已遵辦有關指示，因此不屬於目標樓宇；以及(iii)現時對「三無大廈」及停止運作的法團的所屬大廈提供的支援會否不足，民政處又可否為有關樓宇提供援助。

91. 朱慧芳議員表示，消防處的書面回覆指油尖旺區共

有490幢目標樓宇，處方亦已向其中109幢發出消防火警通知書。在確認修例之前，未有遵辦消防火警通知書的大廈仍有潛在危險，她詢問部門會如何跟進。

92. 吳樹榮先生回應如下：

- (i) 《消防安全(建築物)條例》(第572章)在2007年生效後，消防處分兩個階段進行巡查，首階段涵蓋10500幢綜合用途樓宇，第二階段則包括3000幢舊式住宅樓宇。第一階段巡查完成後，第二階段就會開始。現時消防處仍在進行第一階段巡查。截至2020年12月底，處方已巡查9717幢目標樓宇，並向其中8625幢發出指示。
- (ii) 截至2020年12月底，該處已巡查油尖旺區內1866幢目標樓宇，並向1674幢目標樓宇發出指示，其中66幢已遵辦有關指示。
- (iii) 新填地街260號的唐樓屬於綜合用途樓宇，該處已於早前初步完成巡查，並會一直跟進相關的消防安全改善工作。
- (iv) 委員查詢1961年前落成的住用及商住用途樓宇的巡查行動。油尖旺區約有200多幢目標樓宇有潛在火警危險。截至2021年2月28日，該處已發出109張「消除火警危險通知書」，另有兩宗檢控個案。該處會繼續跟進餘下個案。

93. 盧偉文女士回應曾自鳴議員就支援「三無大廈」及停止運作的法團的提問：

- (i) 消防處向樓宇發出消防安全指示後，也會發便箋予民政總署，因此民政處亦有該便箋的副本。民政處會向「三無大廈」的住戶發送相關呼籲信件，並鼓勵住戶聯絡民政處，以便協助業主成立法團以遵辦指示。
- (ii) 由於「三無大廈」的住戶或許是租戶，因此大廈在遵辦指示方面可能會遇上困難。現時政府的處理方法有兩種，第一種是先由消防處發出指示，要求業主處理；另一種方法是政府會透過

資助或貸款計劃，鼓勵業主盡快處理有關事宜。民政處則負責呼籲或游說工作，敦促業主成立法團處理有關事務。至於法團停止運作可能是因為成員年紀較大，因此沒有再召開會議處理大廈管理事務，為遵辦指示帶來困難。民政處也會協助詢問業主是否有意成為法團成員。如有人牽頭，相信也有機會重啟法團。

- (iii) 法團是法人組織，成立或重啟後須於土地註冊處登記及註冊。民政處會提供協助，但她強調必須要有業主願意牽頭才能成事。

94. 李傲然主席理解民政處在現行法例下的權力有限。據委員觀察所得，區內不少法團並不活躍，推動有關法團處理大廈管理事務也有不少困難。他建議民政處提供更多資源和誘因推動法團運作，並推行宣傳和教育工作。他希望民政處接納他的意見，並向民政總署反映應調撥更多資源處理有關事宜，改善區內法團的運作情況。如有需要，他相信委員也樂意提供協助。

95. 鄭金明先生回應說，在舊樓遵辦指示方面，消防處及屋宇署除了轉介沒有法團的樓宇予民政總署協助成立法團外，屋宇署亦會安排駐屋宇署的社工支援服務隊向有需要人士提供進一步的協助，包括協調有需要的大廈居民進行所需工程，或協助其申請合適的財政資助。另外，個案主任也很樂意解答居民接獲指示後遇到的各種問題。

96. 朱江瑋議員說，市區重建局（“市建局”）及政府部門的代表曾於其他會議提及一項新政策，實施方式類似驗窗、驗樓及樓宇維修計劃，內容是如「三無大廈」未能遵辦有關指示，政府可委託承建商先代為處理，然後再向有關人士收取費用。他詢問消防處有沒有進一步消息及打算如何執行該政策，是否會委託屋宇署的承建商處理，並將於何時公布有關細節。

97. 李國權議員相信大家均認同委託外判承建商處理「三無大廈」未能遵辦的指示有其必要，但始終有些大廈未能申請資助和撥款。他估計消防安全改善工程資助計劃有資源剩餘，並建議在推行該計劃時參考樓宇更新大

行動的處理方法，即如大廈沒有成立法團，不論有沒有社工隊協助，獨立住戶均可申請資助。他估計如政府介入有關個案，或會收取附加行政費，因此他建議政府提供資助減輕住戶的負擔。雖然在座的部門代表未必能即時回應有關提議，但他認為這是業主決定是否遵辦指示的重要因素之一，因此政府有必要考慮是否需要調撥資源予此方面。

98. 曾自鳴議員說，1 674幢接獲指示的目標樓宇之中只有66幢遵辦指示，情況令人憂慮。他詢問樓宇未有遵辦有關指示是因為業主沒有能力遵辦、刻意無視指示，抑或有其他原因。他詢問民政處會否跟進。

99. 朱慧芳議員表示，她提呈文件的原因是留意到區內舊樓有不少問題，雖然修例工作正在進行中，但有關法例或許仍需要一段時間才能正式實施。李國權議員提到消防安全改善工程資助計劃有資源剩餘，既然政府會向該計劃注資35億元，她問能否撥出資源讓住戶添置簡單的消防工具，在完成修例前給予市民一些基本保護設備。她希望官員聆聽她的意見，並在制定政策前考慮委員的意見。

(會後補註：消防處於所提交的補充資料已於2021年5月7日電郵予委員(附件十三)。)

100. 盧偉文女士回應如下：

- (i) 有法團向她反映遵辦指示需時甚久，甚至可能要花上數年，原因是有多項細節需要業主開會商討，如決定承辦商等。業主亦須等待圖則獲得批核，才能安排承辦商動工。
- (ii) 民政總署設立了一個一站式平台，透過講座於每月在不同地區為有需要的業主提供資訊。消防處、屋宇署等部門也會安排代表向出席人士講解遵辦指示時需要注意的地方。有興趣或需要遵辦指示的業主可出席，相信對於跟進有關指示會有所幫助。

101. 李傲然主席說，部分業主未必願意主動承擔管理大

廈的責任，希望盧偉文女士明白。

102. 吳樹榮先生回應如下：

- (i) 業主沒有遵辦指示的原因之一是統籌問題，消防處會將沒有法團的大廈名單交予民政總署。在技術方面，消防處推行了一些便利措施，例如三層或以下的樓宇可安裝折衷式喉轆系統，以及降低對四層或以上樓宇的消防水缸容量要求。
- (ii) 就財政支援方面，為協助私人樓宇業主保養及維修其樓宇，政府、香港房屋協會及市建局一直為有需要的業主提供多項財政支援計劃，包括「樓宇安全貸款計劃」、「有需要人士維修自住物業津貼計劃」等。
- (iii) 處方留意到由於舊樓業主的特質和管理、組織能力的局限，仍然有不少樓宇，例如屬「三無大廈」，有待完成《條例》要求。消防處及有關部門透過不同渠道聽取社會不同界別的意見及了解他們的關注，從而制訂代業主進行消防安全改善工程的機制。

103. 李傲然主席詢問消防處會否在地區宣傳樓宇改善策略辦公室的工作，如派發單張、海報等，又或者向地政總署申請在某些地點展示橫額，吸引市民注意及提高業主對改善樓宇的意識。他相信委員很樂意與該辦公室的職員溝通，一同做好地區事務。

104. 吳樹榮先生感謝主席的寶貴建議，並表示會向相關單位反映。

105. 朱慧芳議員提出以下查詢：(i)樓宇改善策略辦公室可否與民政處共用資源，例如當民政處與南亞裔的業主溝通時，該辦公室可否調派其社工協助；以及(ii)該辦公室是否有民政處職員，以便舉行跨部門會議。

(會後補註：消防處於所提交的補充資料已於 2021 年 5 月 7 日電郵予委員(附件十三)。)

106. 吳樹榮先生備悉朱慧芳議員的建議。

107. 與會者沒有其他意見，李傲然主席感謝相關政府部門代表參與討論，並宣布結束討論此議項。

議項十二：其他事項

108. 餘無別事，李傲然主席宣布散會，會議於下午 5 時 35 分結束。下次會議訂於 2021 年 5 月 11 日(星期二)下午 2 時 30 分舉行。

油尖旺區議會秘書處
2021 年 4 月



附件一

油尖旺不適切住屋

研究報告 (油尖旺區議會匯報)



關注綜援低收入聯盟 (主辦)



油尖旺區議會 贊助



Gratia Christian College
宏恩基督教學院

宏恩基督教學院 (承辦)

李玉儀博士 (助理教授)
宏恩基督教學院 社會工作學院

2021年3月9日

目錄

1. 研究資料
2. 基本背景
3. 輪候公屋情況
4. 單位數目及搬遷情況
5. 分間情況及每呎租金
6. 租戶困擾
7. 造成租金飆升的原因
8. 地產中介物業管理公司，是推高租金的其中一個元兇
9. 業主對規管分間房戶的意見
10. 對不同持份者之期望

研究資料

1

研究時間

- 2020年11月至2021年2月進行，為期約3個月

2

研究目的

- 不適切住屋的數量、分區比例、租金變遷等數據，以掌握區內人士居住的實際情況。藉此，為政府對油尖旺區內進行《長遠房屋策略》規劃，提供重要的參考數據，並且促進有關政府部門跟進並改善區內不適切住屋問題。

3

研究方法:定量研究(Quantitative Approach)

- (I) 問卷調查：400 份問卷 (418份, 1份作廢)

4

研究方法:定質研究 (Qualitative Approach)

- (I)訪談：35名
- (II)聚焦小組: 8次
- (III)專家訪問：15名
- (IV)觀察：違規建築、消防設備、大廈安全設備等方向，進行深入的了解及觀察



研究範圍

東

東(油麻地南E04，富榮E05，旺角西E06，油麻地北E16，尖東及京士柏E17)

南

南(尖沙咀西E01，九龍站E02，佐敦西E03，佐敦北E18，佐敦南E19，尖沙咀中E20)

西

西(富柏E07奧運E08，櫻桃E09，大角咀南E10，大角咀北E11)

北

北(大南E12，旺角北E13，旺角東E14，旺角南E15)

1. 基本背景

1. 性別
2. 年齡
3. 教育程度
4. 工作狀況
5. 收入來源
6. 家庭成員
7. 住屋情況

1. 基本背景



- 性別

性別	數目	百分比
男	119	28.5%
女	298	71.5%
總計	417	100%

1. 七成受訪者是女性，
2. 三成為男性。

- 年齡

年齡	數目	百分比
17歲或以下	2	0.5%
18-19歲	2	0.5%
20-29歲	51	12.2%
30-39歲	142	34.1%
40-49歲	142	34.1%
50-59歲	47	11.3%
60-69歲	24	5.8%
70歲或以上	7	1.7%
1. 總計	417	100%

近七成受訪者年齡介乎30至49歲。

1. 基本背景



- 教育程度

教育程度	數目	百分比
未曾接受教育	9	2.2%
小學或以下	67	16.1%
初中(中一至中三)	171	41%
高中(中四至中七)	108	25.9%
專上教育 (非學位課程，包括文憑／證書／副學位課程)	43	10.3%
專上教育 (學士、碩士、博士學位課程)	19	4.6%
總計	417	100%

1. 接近四成受訪者已完成初中
2. 超過近二成半受訪者已完成初高中課程
3. 接受專上教育的受訪者只佔一成半

1. 基本背景



- 工作狀況

工作狀況	數目	百分比
有	186	44.6%
沒有	231	55.4%
總計	417	100%

1. 約四成半的受訪者有工作。

1. 基本背景



收入來源	數目	百分比	個案百分比 (可選多項)
工作	310	55.4%	74.5%
退休金	2	0.4%	0.5%
家人供養	24	4.3%	5.8%
在職家庭津貼計劃	51	9.1%	12.3%
交通津貼	12	2.1%	2.9%
生果金或長者生活津貼	2	0.4%	0.5%
傷殘津貼	5	0.9%	1.2%
綜援	63	11.3%	15.1%
儲蓄	77	13.8%	18.5%
借貸	8	1.4%	1.9%
其他	6	1.1%	1.4%
總計	560	100%	134.6%

- 工作類型

1. 四成半受訪者有工作
2. 當中約七成半受訪者主要收入來源為工作
3. 一成半受訪者則以綜援為主要收入來源

1. 基本背景



婚姻狀況	數目	百分比
未婚	86	20.6%
已婚，配偶在香港	199	47.7%
已婚，配偶在內地	18	4.3%
同居	16	3.8%
分居	15	3.6%
離婚	74	17.7%
喪偶	8	1.9%
其他	1	0.2%
總計	417	100%

- 婚姻狀況

1. 已婚而配偶在香港的人士接近五成，
2. 離婚及分居人士約佔兩成。

1. 基本背景



- 同住家庭人數

家庭總人數	數目	百分比
1人	84	20.1%
2人	102	24.5%
3人	111	26.6%
4人	93	22.3%
5人	18	4.3%
6人	7	1.7%
7人	1	0.2%
8人	1	0.2%
總計	103	100%

- 來港不足七年的家庭成員

人數	數目	百分比
0人	254	60.9%
1人	85	20.4%
2人	49	11.8%
3人	21	5%
4人	4	1%
5人	3	0.7%
10人	1	0.2%
總計	417	100%

四成受訪人士有1至4位來港不足7年的家庭成員。

1. 基本背景

油尖旺不適切住屋研究報告 發佈會2021



- 60歲或以上家庭成員

家庭總人數	數目	百分比
0人	349	83.7%
1人	60	14.4%
2人	5	1.2%
3人	1	0.2%
4人	1	0.2%
其他	1	0.2%
總計	417	100%

約一成半的家庭有60歲或以上的家庭成員同住。

- 18歲或以下家庭成員

人數	數目	百分比
0人	165	39.6%
1人	121	29%
2人	97	23.3%
3人	23	5.5%
4人	6	1.4%
其他	5	1.2%
總計	417	100%

佔六成的家庭均有18歲以下兒童及青少年同住。

1. 基本背景



房屋類型	數目	百分比
天台屋	25	6%
籠屋或床位	15	3.6%
劏房 (包括工廈劏房和劏房)	169	40.5%
板間房	59	14.1%
梗房	26	6.2%
套間	108	25.9%
木屋	1	0.2%%
其他	14	3.4%
總計	417	100%

- 居住房屋類型

1. 劏房(包括工廈劏房)- (40.5%)
2. 套間 (25.9%)
3. 板間房(14.1%)
4. 床位佔大多數(3.6%)。

2.

輪候公屋情況

2. 輪候公屋情況



- 申請公屋

申請公屋	數目	百分比
有	322	77.2%
沒有	95	22.8%
總計	103	100%

七成七租戶已申請公屋。

- 已等候時間

輪候時長	年期
平均數	4.65年
中位數	4年
眾數	4年

平均輪候公屋時間達4.65年。

2. 輪候公屋情況



- 是否曾獲配公屋

申請公屋	數目	百分比
有	24	7.5%
沒有	298	92.5%
總計	322	100%

受訪者中只有7.5%受訪者曾獲配公屋。

- 預計仍要等候時間

預計仍要輪候時長	年期
平均數	4.75年
中位數	4年
眾數	5年

預計上公屋年期再要等4.75年或以上。

1. 輪候公屋情況



房屋類型	數目	百分比
籠屋或床位	11	2.6%
板間房/梗房	21	5%
劏房/套房	144	34.5%
天台屋	6	1.4%
租住整個單位	13	3.1%
露宿	8	2%
公屋	208	49.9%
自置私人單位	4	1%
其他	2	0.5%
總計	417	100%

- 預計五年後居住房屋類型

1. 五成的受訪者對上公屋仍然有期望
2. 三成半的受訪者覺得未來五年仍然會住在分間房

3.

單位數目
及
搬遷情況

3.1 單位數目



地區	幢數	屋宇單位(個) (以每座有22.4單位作計算)
東區	446	9,990
南區	729	16,329
西區	79	1,322
北部	661	14,806
總數	3158	42,447

- 不適切住屋單位數目

我們採用隨機抽樣，抽取旺角西區，派出調查員逐層計算單位數目。平均每棟大廈都有不適切住屋，平均數為22.4間。

區內不適切住屋單位的數量預計有42,447個。

3.2 過去居住於不適切住屋及時長



- 過去居住於不適切住屋經驗

居住經驗	數目	百分比
有	286	68.6%
沒有	131	31.4%
總計	417	100%

1. 接近七成受訪者過去曾居住於分間房。

- 居住時長

居住時長	年期
平均數	5.8年
中位數	3年
眾數	3年

1. 平均居住時間長達5.8年。

3.3 搬遷情況



- 搬遷次數

居住經驗	數目	百分比
0次	114	27.3%
1次	125	30%
2次	89	21.3%
3次	52	12.5%
4次	24	5.8%
5次	3	0.7%
6次	6	1.4%
7次	2	0.5%
10次或以上	2	0.5%
總計	417	100%

1. 三成的租戶最少搬遷**1**次或以上，
2. 當中更有四成二租戶搬上**2至10**次。
3. 平均搬屋次數為**2.53**次，這可反映超過七成租戶不足兩年就要搬屋一次。

3. 單位數目及搬遷情況



搬遷原因	數目	百分比	個案百分比 (可選多項)
個人原因	97	19.4%	32.3%
住屋內設備不完備 (例如：共用洗手間)	65	13%	21.7%
住屋外設備不完備 (例如：走廊燈光)	37	7.4%	12.3%
租金昂貴	149	29.7%	49.7%
與其他租客相處不佳	27	5.4%	9%
房東逼遷	77	15.4%	25.7%
治安不良	46	9.2%	15.3%
其他	3	0.6%	1%

- 搬遷原因

1. 五成的受訪者搬遷原因租金昂貴
2. 近三成半受訪者搬遷原因是屋內、外設備不完備
3. 超過兩成半受訪人士搬遷原因被房東迫遷。

4.
分間情況
及
每呎租金

4.1 分間情況



居所居住的情況	平均數	中位數	比較眾數
該單位總人數	3.11	3	3
該單位總戶數	4.1	4	4
預計該層總住戶人數	25.2	10	10
現在單位平方呎	144	120	100

根據數據，每單位總戶數約為**4.1**戶，平均每層單位約居住**3.1**人。
預計每層總住戶人數平均數為**25**人；單位平均呎數為**144**平方呎。

4.2 每呎租金



居所居住的情況	平均數	中位數	比較眾數
現在單位每月租金 (包水電) (\$)	5,325	5500	6,000
現在單位每月租金 (不包水電) (\$)	4,945	5,000	5,000
水，電費用(\$)	672	550	500
現在單位呎價(\$)	39	/	/

包水電租金平均每月為\$5,325；不包水電租金平均每月為\$4,945，水電費用平均數是\$672。以每月不包水電租金為例，得出油尖旺區分間戶每平方呎租金為\$39，價格超越同區豪宅。(油尖旺北區*\$54, 東*\$43, 西*\$30, 南*\$35)

5. 租戶困擾

- 第一位：擔心加租
- 第二位：對租戶子女成長的影響
- 第三位：租戶身心健康
- 第四位：保安及治安
- 第五位：衛生情況
- 第六位：消防情況
- 第七位：維修費用問題
- 第八位：屋內違規建築問題



5. 第一位：擔心加租

-四成二受訪者的業主 “疫市” 加租

-升幅約為12.5%

租金變動情況	數目	百分比
加租	178	42.7%
減租	19	4.6%
未住滿兩年	78	18.7%
沒有變動	142	34.1%
總計	417	100%

租金	平均數	中位數	加幅 (以平均數計算)
原本租金 (\$)	4,388	4,600	+12.5%
最新租金 (\$)	4,936	5,000	

1. 四成二受訪者的業主 “疫市” 加租。
2. 4.6%業主願意減租

1. 原本租金平均數為\$4,388，最新租金平均數為\$4,936，**升幅約為12.5%**

5. 第一位：擔心加租



- 水電收費不合理

包水電	數目	百分比
包水電	63	15.1%
不包水電	354	84.9%
總計	417	100%

1. 八成半受訪者的租金是不包水電

- 水、電收費不合理

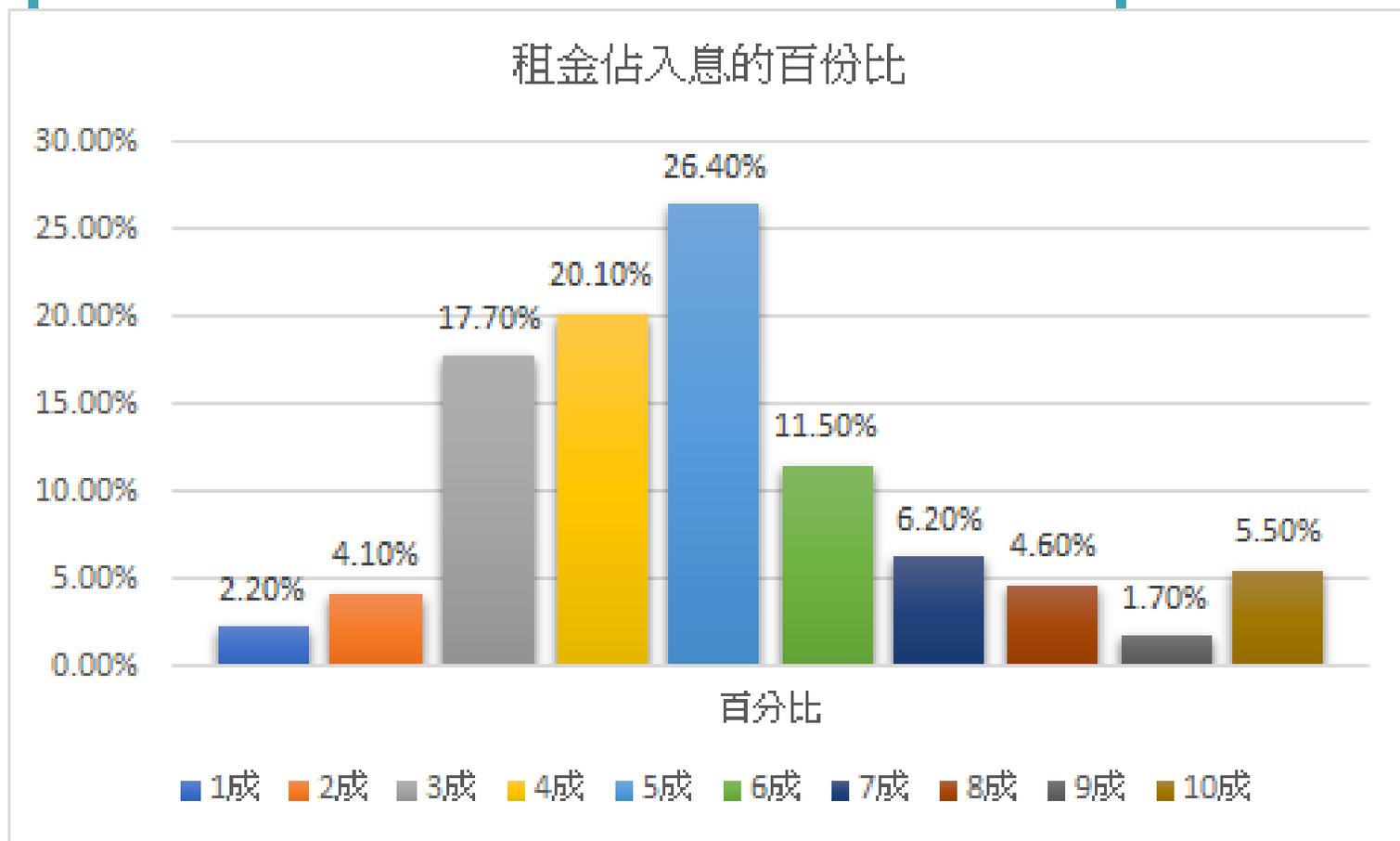
認為水、電收費	數目	百分比
合理	116	27.8%
不合理	301	72.2%
總計	417	100%

1. 超過七成租客亦表示，認為水電收費不合理
2. 同意電力分錶(56.2%)
3. 水錶分錶 (17.1%)

5. 第一位：擔心加租



- 租金佔入息的百分比



1. 超過**五成半租**客表示，租金佔個人收入**超過五成**
2. 11.5%受訪者的租金佔個人收入六成
3. 6.2%受訪者租金佔個人收入七成
4. 11.8%受訪者租金佔個人收入八成至十成

5.第一位：擔心加租(綜援租金津貼跟不上市值租金)

- 綜援租金津貼跟不上市值租金：區議員和租客節錄

叫啲啲地產代理寫平啲啲張收據(租金)，照畀一個真價，自己搵生活費貼咗佢囉！因為佢同社署交代唔到嘛好悲哀.....就係因為政策上面嘅唔合理唔貼地所造成.....政府有冇處理過佢呢?其實冇，綜援多年都有檢討。(L議員)

綜援戶是劏房戶上面嘅問題，就再癲(困難)啲，...即係成筆綜援金裏面有一筆係租金(津貼)嘅，但係(租金個水平係極不合理呀！所以有我哋俗稱叫做「超租」現象，綜援戶要擺一啲食飯錢去貼租金，先夠交租。(L議員)

而家綜援單身呢，講租金我依家擺千七蚊租(2,100).....根本唔夠。(天哥)

據區議員表示，綜援租金津貼多年未有檢討，與市況脫勾，市值租金水平平均是\$3000-\$4000，綜援戶根本無法租住條件較好的住房(現時綜援租金津貼是\$2,100/社工表示)。

5. 不同家庭人口之經濟收入貧窮狀況

表2.43 油尖旺北區人口之經濟收入貧窮狀況

家庭人數	2020 第三季家庭入 息中位數(\$)	2019 貧窮線金額(\$)	是次調查家 庭入息 中位數 (\$)	油尖旺北區家 庭平均入息， 高於或低於貧 窮線比率	油尖旺北區家庭 平均入息， 高於或低於家庭 入息中位數
1人	9,700	4,500	7,000	+55%	-28%
2人	20,000	10,000	9,700	-3%	-52%
3人	32,700	16,600	11,500	-31%	-65%
4人	42,000	21,400	14,000	-35%	-67%
5人	41,400	22,100	16,000	-28%	-61%

5. 不同家庭人口之經濟收入貧窮狀況

表2.42 油尖旺東區人口之經濟收入貧窮狀況

家庭人數	2020第三季家庭入息中位數(\$)	2019貧窮線金額(\$)	是次調查家庭收入中位數(\$)	油尖旺東區家庭平均收入，高於或低於貧窮線比率	油尖旺東區家庭平均收入，高於或低於家庭入息中位數
1人	9,700	4,500	9,000	+100%	-7.2%
2人	20,000	10,000	9,500	-5%	-52.5%
3人	32,700	16,600	13,000	-21.7%	-60%
4人	42,000	21,400	14,000	-34.6%	-66.7%

5. 不同家庭人口之經濟收入貧窮狀況

表2.42 油尖旺南區人口之經濟收入貧窮狀況

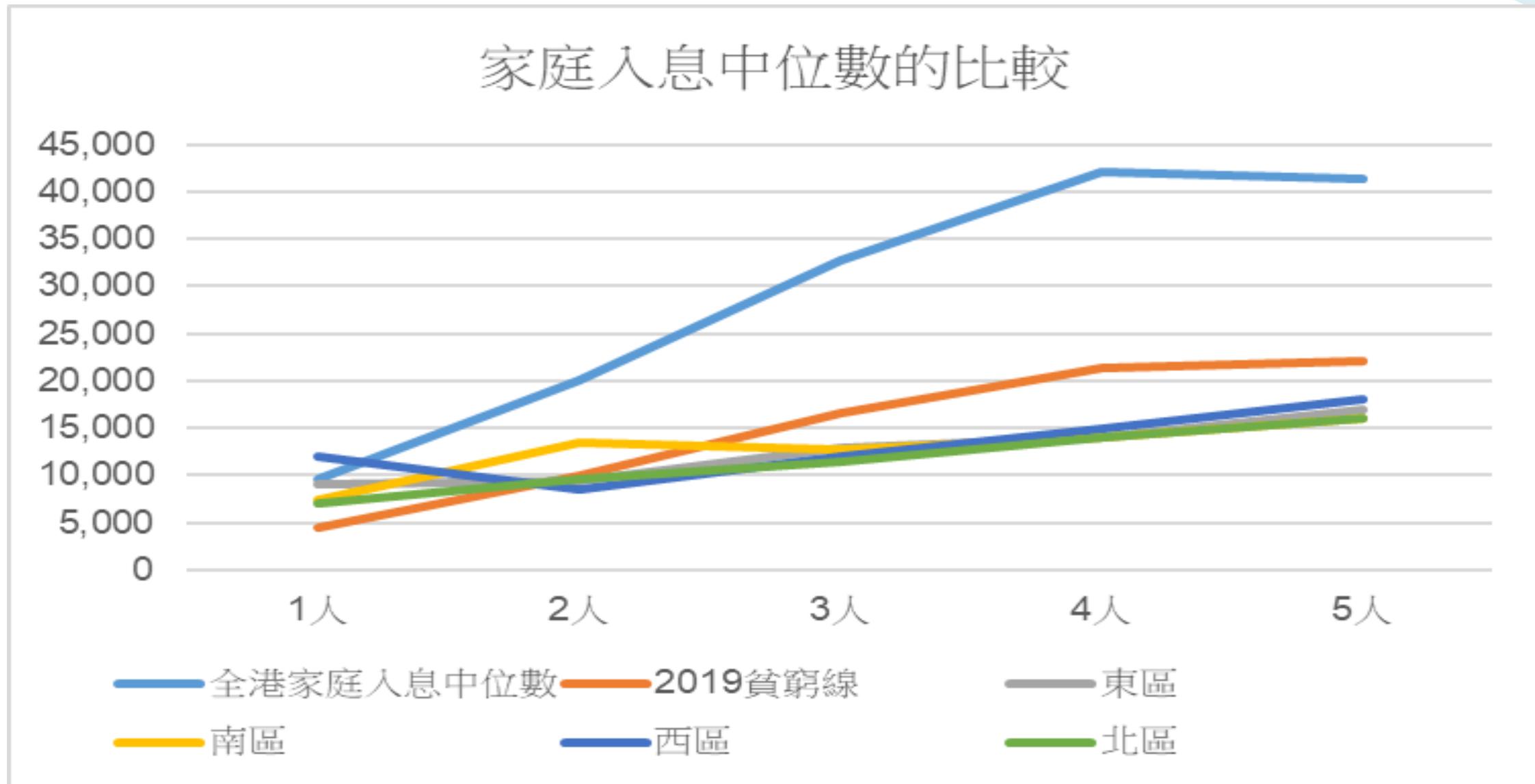
家庭人數	2020第三季家庭入息中位數(\$)	2019貧窮線金額(\$)	是次調查家庭收入中位數(\$)	油尖旺南區家庭平均收入，高於或低於貧窮線比率	油尖旺南區家庭平均收入，高於或低於家庭入息中位數
1人	9,700	4,500	7,500	+66.7%	-22.7%
2人	20,000	10,000	13,500	+35%	-32.5%
3人	32,700	16,600	12,750	-23.5%	-61%
4人	42,000	21,400	14,000	-34.6%	-66.7%
5人	41,400	22,100	16,000	-27.6%	-61.4%

5. 不同家庭人口之經濟收入貧窮狀況

表2.42 油尖旺西區人口之經濟收入貧窮狀況

家庭人數	2020第三季家庭入息中位數(\$)	2019貧窮線金額(\$)	是次調查家庭收入中位數(\$)	油尖旺西區家庭平均收入，高於或低於貧窮線比率	油尖旺西區家庭平均收入，高於或低於家庭入息中位數
1人	9,700	4,500	12,000	+166.7%	+23.7%
2人	20,000	10,000	8,500	-15%	-57.5%
3人	32,700	16,600	12,000	-25%	-63.3%
4人	42,000	21,400	15,000	-30%	-64.3%
5人	41,400	22,100	18,000	-18.6%	-56.5%
6人	50,500	23,000	11,000	-52.2%	-78.2%

圖1.2 四區家庭入息中位數的比較



5. 第二位：對租戶子女成長的影響（身）



兒童及青少年住在狹窄空間，對於他們的心、身、社、靈、學習、以及對社區欠缺安全感，不利他們成長。容易患上**呼吸系統及皮膚敏感、視力問題、脊椎問題、身體機能發展遲緩、為節省開支令家長購買一些低廉不健康食物，令孩子容易肥胖。**

- 身體方面 — 呼吸系統及皮膚敏感

見到好多係**空氣流通唔好**啦！所以呼吸系統有問題啦，咁好**多敏感**嘅問題啦，**皮膚敏感**嘅問題啦，即係同果度(板間空間)，我叫佢做割房極端天氣問題，你**熱嘅時候係超熱，濕的時候超濕**！（范寧醫生）

最嚴重嗰陣時就要入院囉。**醫生都話可能係你嘅(居住)環境因素.....但係我哋冇辦法去改變佢，真係會覺得好自責.....點解照顧佢(唔)好。**(阿玲)

5. 第二位：對租戶子女成長的影響（身）



- 身體方面 — 視力問題

小朋友第一樣係響隻眼果度啦，.....因為佢哋上下碌架床，啲小朋友就鐘意縮係下架床果度做功課，果度係沒燈。**板間房空間小....電視大小與距離係令到佢哋(小朋友)視力出現問題。**(范寧醫生)

- 身體方面 — 脊椎問題

但其實根本個走廊唔足以佢哋擺到一張枱。咁就會出現佢哋成日買嗰啲可以開可以擺喺張床到做功課或者趴喺度做功課，但其實長久來講對小朋友嘅脊椎係好大嘅影響因為佢哋要屈住咁做。即係你話小一就有問題，但係越大中一你都咁樣屈住做功課。其實對**眼睛同脊椎都有一個慢性而你又見得到嘅影響。**

(社工A)

5. 第二位：對租戶子女成長的影響（身）



- 身體方面 — 為節省開支令家長購買一些低廉不健康食物，令孩子容易肥胖

我相信有小朋友果啲，我地都有做啲Food合適性嘅program依差唔多大半年，咁佢哋都有幾多story係話「嘩，即係成幾個月沒食肉啦」！冇食雞！冇食即係唔好話食扒呀！即係沒有(食)到豬肉！食肉.....，例如午餐肉，有時都有呢啲咁，咁你見得到嘅，係就係食物本身都影響健康啦！其實，再加上，大家都見得到個現象，就係窮唔！代表瘦囉，窮都可以好肥，但係果啲係唔健康嘅肥。(范寧醫生)

5. 第二位：對租戶子女成長的影響（社）



- 社交方面

感覺自己是低下階層，比較被動，封閉自己，影響孩子社交活動。

佢喺身、心、靈亦都會影響社交，感覺自己可能係低下階層，比較被動，比較收埋自己！（黃葉仲萍博士）

啲(劏房戶)小朋友真係沒乜資源，即係落街最大嘅資源就係去商場涼冷氣，行公園囉咁，即係呢啲係免費嘅...係資源上製造到出黎嘅係佢冇乜社交生活。（范寧醫生）

5. 第二位：對租戶子女成長的影響（心）



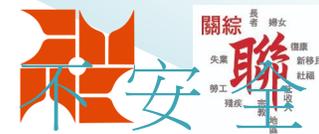
- 心理及情緒方面

身體比狹小空間困住，心理上亦都會感覺被限制、鬱住，好抑壓、冇得伸展呀，當有啲事令到佢唔高興，容易被挑動

心理係畀生理所互為影響，**身體比狹小嘅空間困住，經常喺心理上亦都會感覺被限制、鬱住，好抑壓、冇得伸展呀，當有啲事令到佢唔高興，容易被挑動，想尖叫，甚至乎好容易發脾氣或者會出手打人！**(黃葉仲萍博士)

小朋友係從他成長嘅環境，去獲取關於佢嘅訊息，如果環境讓佢覺得他是比不上別人，或者覺得佢處於一個不利嘅環境unfavorable，佢差啲，佢係有問題.....孩子感到好自卑。...影響佢嘅自尊感，佢點樣睇自己，佢係咪有機會.....影響是非常深遠。(黃葉仲萍博士)

5. 第二位：對租戶子女成長的影響（社區



對孩子成長構成不利影響的處所	數目	百分比	個案百分比 (可選多項)
沒有不良場所	278	50.2%	67.6%
賣淫場所 (例如：一樓一鳳)	62	11.2%	15.1%
按摩院/ 骨場	44	7.9%	10.7%
懷疑非法賭檔	32	5.8%	7.8%
麻雀館	44	7.9%	10.7%
夜總會	25	4.5%	6.1%
懷疑買賣毒品的處所	30	5.4%	7.3%
財務公司	15	2.7%	3.6%
不知道	3	0.5%	0.7%
其他	21	3.8%	5.1%
總計	554	100%	134.8%

- 心理及情緒方面

1. 兒童感到**社區不安全**，也影響他們建立健康情緒。
2. **平均每位受訪者有0.6個不道德場所設於居所附近。**



5. 第二位：對租戶子女成長的影響（成癮行為的風險）

- 心理及情緒方面

1. 訪談中有議員和家長關注孩子居住在不道德場所會影響孩子的成長。
2. 不懂如何輔導孩子正確認識「不道德場所」。
3. 有學者指出兒童過早接觸「性」或「賭博」相關的刺激，會增加成癮行為的風險。

對面個度，已經係一樓一鳳啲啦，咁我個仔有試過問我個啲係咩嚟？咁我真係唔知點答佢，先好啱！真係好尷尬！.....我就話呢啲嘢呢係大人嘅嘢，我哋唔好理呀！就係咁樣教佢囉。(阿容)

認為太早接觸這類刺激，例如性刺激、賭博，對佢哋嘅影響就好似鎚水一樣一路腐蝕佢哋.....。不斷影響佢成長的生活。影響到年青人會想尋找刺激嘅時候，可能就會向呢一啲過早出現嘅刺激，例如性刺激，會產生addictive的狀態，當佢唔開心嘅時候佢就會追尋呢啲刺激，去調節佢個種唔舒服嘅狀態。

(黃葉仲萍博士)

5. 第二位：對租戶子女成長的影響（希望感低）



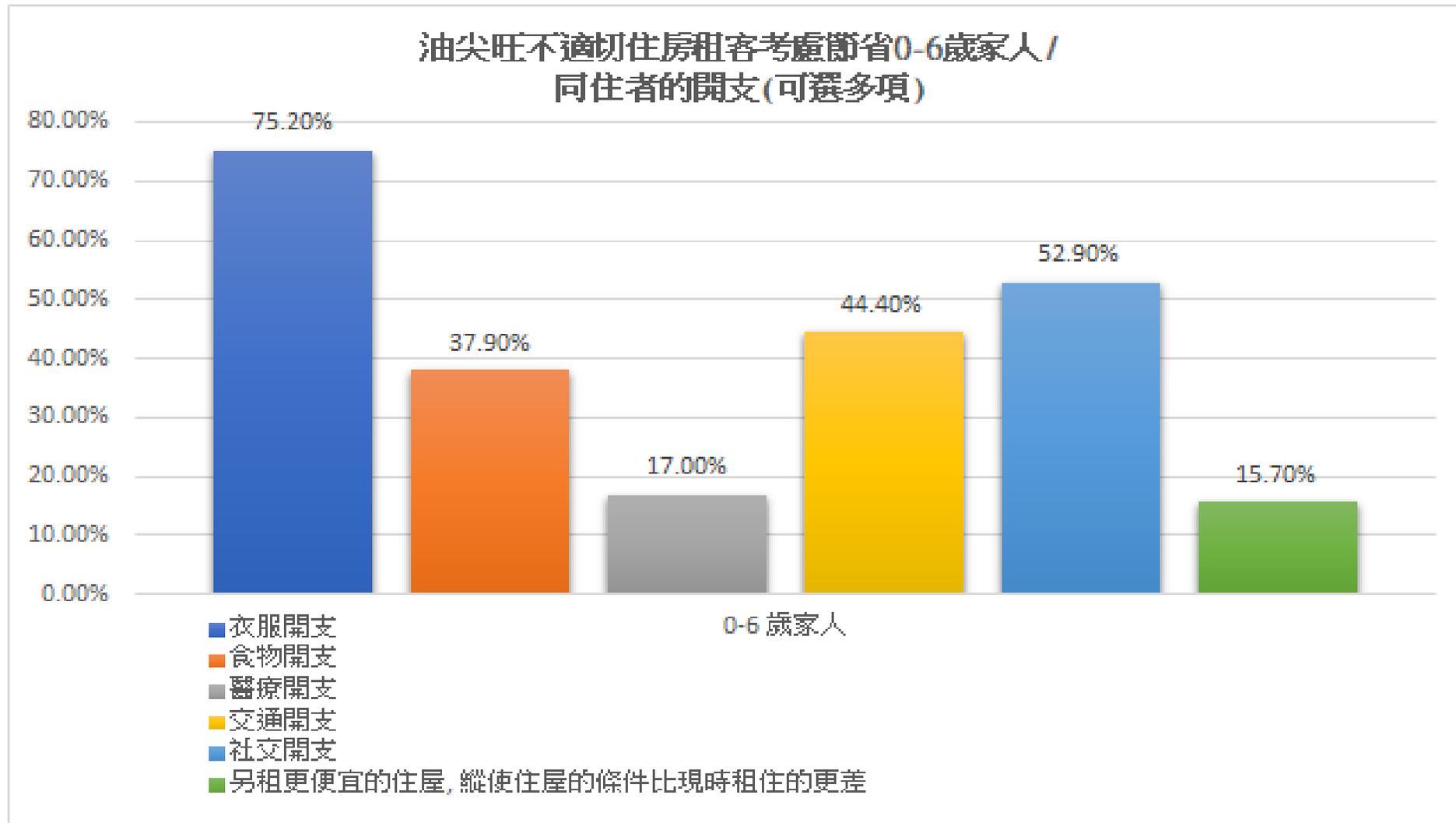
- 希望感

孩子在狹窄的環境成長，令他們對於將來的生活，不太有寄望，感到無機會 (Life Chance)，比不上別人。

狹窄嘅空間，讓佢哋容易感覺被**track**困住，會影響佢哋嘅個人成長，佢覺得自己冇機會或者不足夠嘅伸展空間，雖然對小朋友而言係好抽象嘅感覺，但係都會一路留喺佢嘅心裏面，影響佢嘅自尊感，佢點樣睇自己，佢係咪有機會..... 影響是非常深遠。(黃葉仲萍博士)

5. 第二位：對租戶子女成長的影響（節減必要開支）

- 必要開支節減 (0-6歲)

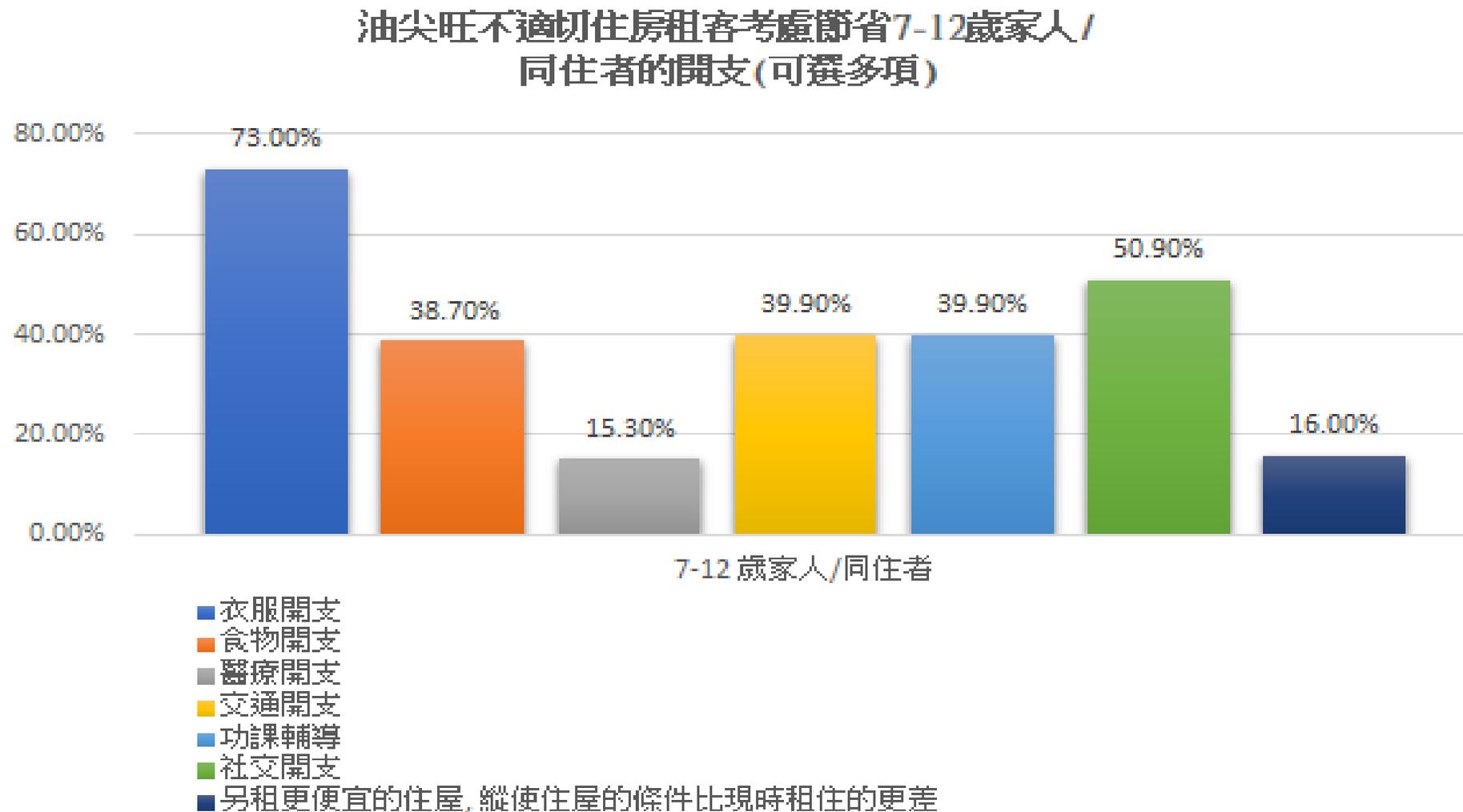


- 在疫情影響之下，三成八租戶會節省0至6歲孩子的食物開支。
- 五成二租戶會節省0至6歲孩子的社交開支。

5. 第二位：對租戶子女成長的影響



- 必要開支節減 (7-12歲)



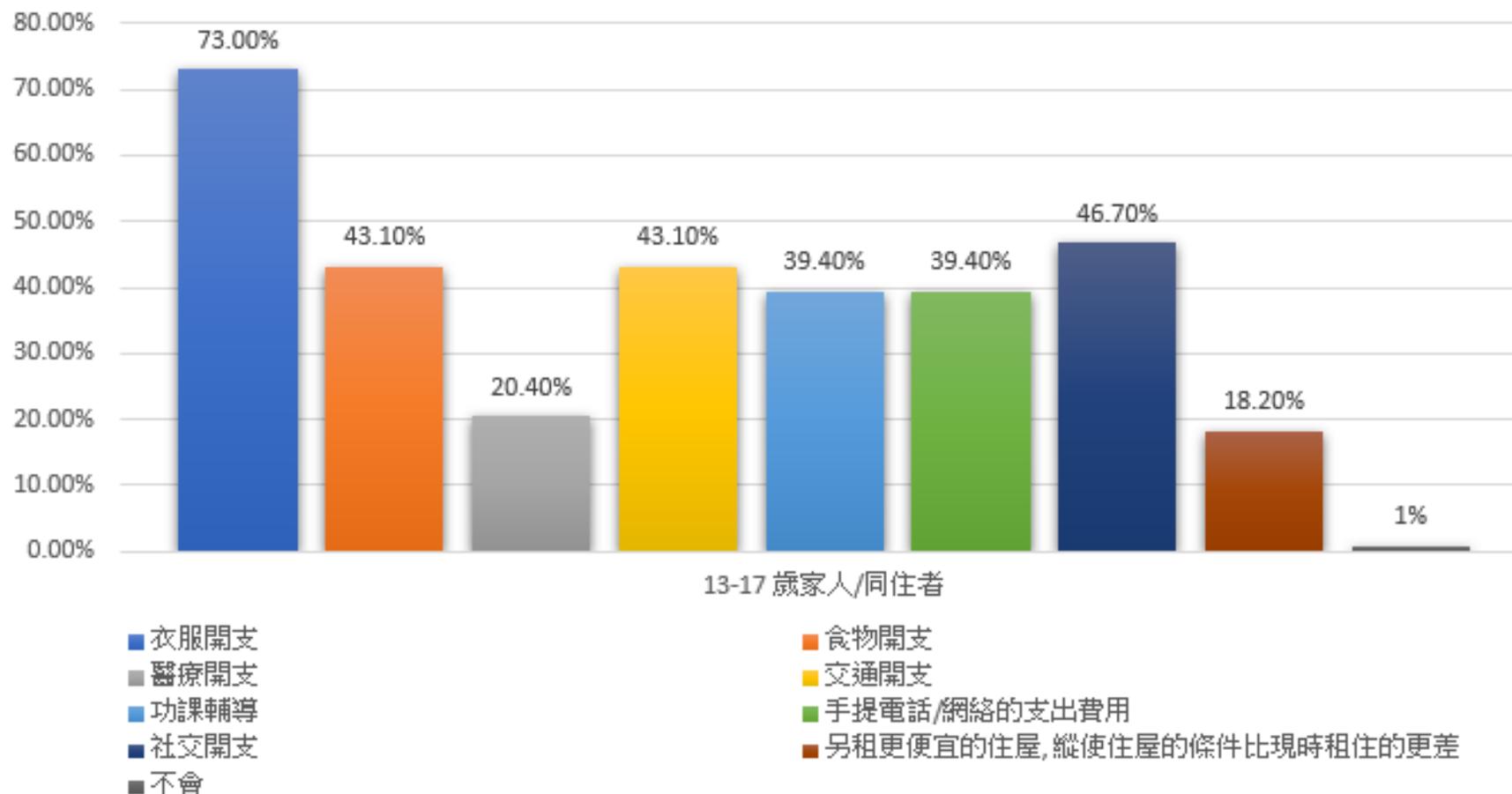
- 接近四成租戶會節省7至12歲孩子的食物開支。
- 接近四成租戶會節省孩子的交通和功課輔導開支。

5. 第二位：對租戶子女成長的影響



- 必要開支節減 (13-17歲)

油尖旺不適切住房租客考慮節省13-17歲家人/同住者的開支(可選多項)



- 接近四成租戶會節省13至17歲孩子的交通及功課輔導開支
- 接近五成會考慮節省社交開支

5. 第三位：租戶個人身心社靈健康



心身社靈的健康	平均數	標準差
睡眠質素	2.76	0.974
影響受訪者或家人的情緒	2.89	1.001
影響受訪者或家人與他人建立關係	2.63	1.016
影響受訪者對前景的盼望	2.98	0.943

- 不適切住屋環境造成租客及其同住家人負面影響 (四項平均數都高於2.5分)
 1. 睡眠質素 (平均數為2.76),
 2. 情緒(平均數為2.89),
 3. 與他人建立關係(平均數為2.63),
 4. 對前景的盼望(平均數為2.98)
- 不論是在睡眠質素、情緒、與人建立關係和對前景的盼望，都有明顯的負面影響。

5. 第三位：租戶身心社靈健康（手緊）



- 有否曾擔心因為租金上漲而出現經濟困難或手緊的情況

擔心租金上漲而出現經濟困難	數目	百分比
有	92	89%
沒有	6	6%
沒有回答	5	5
總計	103	100%

- 近九成受訪者中，曾擔心租金上漲而出現「手緊」困難。

5. 第三位：租戶身心社靈健康



項目	有/沒有手緊的情況	平均數	標準差	df	T值
睡眠質素	有	2.86	0.93	410	5.66**
	沒有	2.06	1.02		
影響受訪者或家人的情緒	有	2.99	0.95	60	5.16**
	沒有	2.16	1.08		
影響受訪者或家人與他人建立關係	有	2.73	0.98	410	5.75**
	沒有	1.88	1.06		
影響受訪者對前景的盼望	有	3.09	0.89	410	6.37**
	沒有	2.22	0.99		

**當顯著水準(Sig.(2-tailed))小於0.005時，說明兩者之間有顯著性的差異。

1. 有「手緊」的租戶比較沒有「手緊」的租戶，其睡眠質素明顯較差。(t=5.66, p<0.001。)
2. 有「手緊」的租戶比較沒有「手緊」的租戶，對其情緒有明顯負面影響。(t=5.16, p<0.001。)
3. 有出現「手緊」的租戶比較沒有「手緊」的租戶，與他人建立關係方面有顯負面影響，(t=5.75, p<0.001。)
4. 有出現「手緊」的租戶比較沒有「手緊」的租戶，對前景盼望方面有明顯負面影響，(t=6.37, p<0.001。)
5. 研究發現曾擔心租金上漲而出現「手緊」的租戶，與租戶心、身、社、靈的健康是息息相關。

5. 第四位：保安及治安



- 有沒有管理團體

管理團體	數目	百分比
業主立案法團	106	25.4%
居民組織	7	1.7%
管理公司	42	10.1%
以上皆沒有	262	62.8%
總計	417	100%

- 在單位管理方面，由於超過六成大廈是三無大廈，即欠缺業主立案法團、居民組織以及管理公司。

5. 第四位：保安及治安



- 有沒有保安設備

保安設備	數目	百分比
有	145	34.8%
沒有	272	65.2%
總計	103	100%

- 六成半受訪者表示，現時所住的大廈沒有保安設備。

5. 第四位：保安及治安



大廈保安設備	數目	百分比	個案百分比 (可選多項)
保安人員	22	17.6%	88%
閘門鎖上 (鎖匙, 卡鎖, 密碼鎖)	16	12.8%	64%
住宅對講機	1	0.8%	4%
房間有足夠的照明設施	10	8%	40%
梯間有足夠照明設施	10	8%	40%
走廊四通八達	8	6.4%	32%
走廊有閉路電視	7	5.6%	28%
電梯(樓梯很暗)	20	16%	80%
電梯有閉路電視	14	11.2%	56%
樓梯轉角有魚眼鏡	0	0%	0%
總計	125	100%	500%

- 保安設備

1. 只有三成人士表示現居的大廈配有保安設備，包括：
2. 聘請保安人員(88%)
3. 閘門上鎖(64%)
4. 電梯有閉路電視(56%)

5. 第四位：保安及治安



個人安全問題	數目	百分比	個案百分比 (可選多項)
傷人及襲擊	9	4.2%	7.4%
勒索	1	0.5%	0.8%
行劫	29	13.7%	24%
恐嚇	10	4.7%	8.3%
爆竊	65	30.7%	53.7%
扒竊	33	15.6%	27.3%
欺詐	10	4.7%	8.3%
火警	20	9.4%	16.5%
性相關罪行	24	11.3%	19.8%
毀壞財物	9	4.2%	7.4%
其他	2	0.9%	1.7%

個人安全問題

- 有接近三成受訪者曾遇到個人安全問題，其中最常見是：

1. 爆竊(53.7%)，
2. 扒竊(27.3%)，
3. 行劫(24%)和
4. 性相關罪行(19.8%)

- 417名受訪者，已遇過212宗上述嚴重罪行，即兩個人就有一個人曾經遇過或聽聞相關罪行。

大廈環境衛生問題	數目	百分比	個案百分比 (可選多項)
污水處理	58	3.8%	14%
垃圾處理	158	10.3%	38.1%
甲由為患	176	11.5%	42.4%
老鼠為患	154	10.1%	37.1%
蟲蟲為患	84	5.5%	20.2%
蚊患	87	5.7%	21%
不足夠鮮風	154	10.1%	37.1%
空氣質素差	182	11.9%	43.9%
光度差	109	7.1%	26.3%
溫度過熱	116	7.6%	28%
食水污濁	21	1.4%	5.1%
房間密不通風，易傳染病傳播	107	7%	25.8%
廁所衛生問題	72	4.7%	17.3%
沒有問題	54	3.5%	13%



- 衛生問題

- 八成受訪者表示有衛生問題。最常見的是：

 1. 不足夠鮮風(37.1%),房間密不通風(25.8%) (62.9%)
 2. 甲由為患(42.4%)
 3. 空氣質素差(43.9%)
 4. 垃圾處理(38.1%)
 5. 老鼠為患(37.1%)
 6. 光度差(26.3%)
 7. 蚊患(21%)
 8. 蟲患(20.2%)

5. 第五位：衛生情況



- 分間房戶比其他大廈更難控制疫情

主要是單位內空氣質素差和不足夠鮮風，傳染病容易傳播。(范寧醫生)

三無大廈找業主對口都困難重重，與少數族裔租戶出現語言溝通障礙，以及是否有明確分工及執法，會耽誤處理疫情的黃金時間。(區議員)

5. 第六位：消防問題 1



- 有沒有消防設備

消防設備	數目	百分比
有	215	51.6%
沒有	202	48.4%
總計	417	100%

- 超過五成的分間房是沒有任何的消防設備。當發生火警時情況令人擔心。

5. 第六位：消防問題 2



根據受訪消防員及工程人員指出

- 分間房多間隔設計令電力超負荷

間到4間房5間房.....你每一間房有3樣野，電視啦，熱水爐，同埋一個煮食爐，一部冷氣都已經4樣野啦，咁如果當你4間房計數，咁好犀利(用電)。通常夜晚訓覺時候，香港嘅環境通常都開冷氣，如果電線做得唔好，咪增加火警嘅危險。.....超負荷果陣時咪有機會電線會發熱，跟著會溶?咁咪會起火囉。因為電力超負荷。
(消防員)

5. 第六位：消防問題3



根據受訪消防員及工程人員指出:

- 非法安裝的分電錶容易發生火警

其實電燈公司去幫忙裝分錶，係有一定嘅困難，但係裝修師傅為咗滿足業主嘅要求，私底下同佢哋裝咗分電標，市面上買到去裝的電箱分錶，其實質素十分參差，如果用上不合適的電錶或技術不足，可能會出現火警，例如有沒有接地線等！（工程公司老闆）

5. 第六位：消防問題 4



- 消防員根本無法掌握非法改建的分間戶圖則

佢依家違反(向屋宇署申請修改房間結構)所謂其實即潛建！因為你加重咗大廈嘅結構，同埋你沒圖則.....都係自由創作。當發生火警果陣，對個居民，對個消防員都危險，最主要其中一個好重要嘅就係根本對圖則(屋內)根本就唔掌握，所以入去救火有一個好大的困難。(消防員)

5. 第六位：消防情況 5



- 不合標準走火通道

違規，(包括)走火通道已經窄咗啦嘛？(訪問員： 走火通道，佢通常要有1米1) 係呀！ 大門通常都係防煙門當你有36寸，走廊應該都要整番36寸。但係(見到)唔會俾咁闊(違法)，因為你要條走廊咁闊，房間咪再細囉，多數會違規建築。有時消防員預住嗰個架撐(消防員隨身裝備)進入火場都有一定困難。(消防員)

5. 第六位：消防情況 6



根據受訪消防員及工程人員指出，密閉空間容易發生閃燃，對消防員及租戶在火警發生時危險性極高。

- 沒有防火功能的隔板間物料特別易燃

好多所謂嘅套房.....通常都係木板為間格，或者靚啲會痴膠板，膠板係最容易著火嘅物料，火警時，我地所謂「摳煙」，即產生濃煙。(消防員)

- 缺乏鮮風的密閉空間造成濃煙，令人很快窒息

一有煙屋入面嘅人就出唔到黎，想入裡面嘅人又唔知屋入面嘅環境，.....火就唔係最大殺傷力，啲煙先係呀嘛，煙係令人好快窒息。(消防員)

5. 第六位：消防情況 7



- 密閉空間容易發生閃燃一發不可收拾

三無大廈內劏房戶消防設備不足通常香港嘅建築都係八尺、九尺樓底，一個密閉嘅空間或沒開打開窗，當發生火警時煙就會向上，當愈燒愈犀利嘅時候，佢啲煙味愈來愈厚，溫度會迅速增加，以3分鐘燒著一張梳化來計數，會產生濃煙，濃煙佢(本身)有溫度㗎嘛，3分鐘已經可以去到幾千度熱力，玻璃窗會頂唔住會爆裂，一爆嘅時候，出面大量嘅空氣就會走入間屋裡面，如果(火場)夠溫度嘅時候，即係佢個溫度同氧氣接觸嘅時候，就會產生呢個閃燃，好似爆炸噴火咁噴出個窗度，咁就個危險性就非常之高啦。(消防員)

5. 第七位：維修問題 1



- 業主拖延維修

嗰啲窗.....(入住)一兩日呢，就開始有裂縫，嗰啲石屎就跌落嚟，之後我就問業主，業主話嗰啲冇安全問題㗎，唔使整(維修)，舊樓係咁樣㗎。(阿秋)

(上面)漏水，點知漏咗落嚟我個廳，個房又濕，到處又濕，又剝落啦.....兩個桶裝唔切，就浸到啲床、木櫃呢全部都發霉呀！佢(業主)都唔維修，叫我哋自己維修。.....我哋啲新移民投入(比不起)，你要租一間屋又要畀過上期，我哋邊有咁多錢呀。(瓊姐)

有事發生啦，即係譬如甩灰真係甩咗舊石屎，真係有啲嘢爛咗，壞咗，維修究竟係邊個呢，這個真係有啲麻煩，因為十個業主九個都唔處理。(賀議員)

現實就係(劏房業主)唔理(劏房維修問題)囉。(賀議員)

5. 第七位：維修問題 2



- 租客擔憂因提出維修，反遭業主加租

同埋最驚就係業主加租！或者有咩問題打俾佢(業主)，又會嫌你哋好煩呀！又唔係及時同你整返啊。(婷姐)

住戶間屋有咩滲水呀，爛呀，咩問題呀，有嘢壞呀，乜乜乜乜呀，都寧願唔搞一係自己搞，都唔好驚動業主。因為越少見業主，畀佢中途嗌加價嘅機會就會越少，所以呢好少租客肯主動同業主接觸㗎。(李議員)

5. 第七位：維修問題3



- 租客遭業主扣按金作維修費

係啲少數族裔係退租嘅時候，就比啲業主扣咗啲按金，就同佢講係話：因為你整爛咗個單位，就扣返個維修費。咁但係個單位本身就係爛嘅，咁走嘅時候咪一樣咁爛.....就係咁成份按金就扣晒。(賀議員)

- 業主面對維修的困難

有啲冇業主立案法團，你想維修咩，搵其他業主都有困難，都唔理你。(業主)

5. 第八位：屋內違規建築問題 1



- 有沒有違例情況

違例情況	數目	百分比
有	92	22.1%
沒有	86	20.6%
不清楚	239	57.3%
總計	417	100%

- 無論消防員、區議員、租客及業主，指出絕大部分的分間大廈，都有違規建築情況。



5. 第八位：未有向屋宇署申請更改圖則，絕大部份分間房均屬違法

2017年做過渡性房屋時，如果有一小部份係唔符合依家嘅標準可以申請豁免，但係要做一啲補救措施。三、四個細嘅單位，咁啲啲門本身亦都可能唔係防火門。咁呢啲好大機會唔符合嗰個屋宇署防火嘅部份。所以我判斷應該大部份都唔合例。(何俊傑先生)

九成嘅劏房呢都有入小型工程嘅申請.....入面嘅圖則！渠呀！喉管嘅圖則冇畀個屋宇署嘅。(李議員)

佢本身係改建，同圖則係唔同，本來係要同屋宇處申請經通過，先可以咁樣(處理)。但佢哋(業主)唔咁做，本身都有啲違規嘅情況發生，但屋宇處跟進唔到，咁阿業主又搞佢唔黎呀！(H議員)

當佢700呎啦，咁你仲整多咁多幾間房呢，又要有走廊?咁佢啲走廊就唔會整得闊㗎，變咗就會好窄啦。同埋佢有個問題就係話如果佢砌磚的話，咁佢呢就即係啲唐樓,咁佢(可不可以)承受咁重。就這兩樣(走火通道及承重量)已經係違法。(消防員)

據了解現在小型工程嘅進行，都有入紙向屋宇署申請，亦未有批核，入去做嘅師父亦都不一定係合資格嘅技工或師傅。(工程公司老闆)

本身由一個大唐樓一個單位劏成4，5個單位，佢再改用啲喉管呀等等，改用啲包括污水渠呀食水渠等等，咁佢有冇入則(向屋宇署申請)呀?(H議員)

香港絕大部分嘅劏房呢都係違法嘅。(L議員)

絕大部分劏房都是違規。(業主)

屋宇署十年前已經有規定一個小型工程嘅牌照，就以電工、水喉為例，很早已經開始有立例，需要一個合資格嘅師傅，先至可以做有關電力、水喉嘅工程。屋內嘅裝修好多時候只要嗰個師傅願意做，問埋門做咗都冇人知正正就是劏房走法律罅，違法嘅原因！(工程公司老板)

大廈違例情況	數目	百分比	個案百分比 (可選多項)
負重量	21	2.2%	22.8%
板間物料的安全	23	6.7%	25%
滲水	48	22.2%	52.2%
外牆裂痕	41	22.2%	44.6%
走廊闊度少於消防條例的限制 (1.1米)	19	6.7%	20.7%
堆積雜物會阻礙逃生	44	22.2%	47.8%
租住屋間是非法建築	33	4.4%	35.9%
電線明顯有漏電的情況	11	4.4%	12%
具體不知道，但我覺得有違例	16	8.9%	17.4%
其他	1	0.4%	1.1%
總計	257	100%	279.3%

- 違例情況
- 油尖旺區受訪者只有418人，但是違規的項目就達至251宗，平均每兩戶就有一戶是違規建築，情況非常嚴重，令人關注。
- 相反，接近兩成人不知道違規情況，有需要加強租務知識的教育。

5. 第八位：屋內違規建築問題 4



對於政府部門的來訪，租戶抱不信任的態度，所以租戶一般不願接受入屋巡查。業主處理手法被動及政府部門亦難執法。

- 居民對於政府部門的來訪抱不信任的態度

做滲水測試下搵滲水源頭呀超難.....有時候我哋就夾埋屋宇署、食環署呀、滲水辦嗰啲人咁樣幫手做(處理滲水問題)。(李議員)

一敲門就係話政府部門，邊個想接呀？我喺度租屋㗎咋喎。我其中一份工作就係陪滲水辦嘅人員上去敲門，用區議員嘅身份去要求啲居民開門。咁佢見到區議員㗎，似乎係幫手嘅，咁佢哋都會樂意啲。(李議員)

- 執法不力

個規管又唔係好足夠，政府個capacity 唔大。即係喺屋宇署，佢執法嘅能力又唔係好大，所以縱容咗好多劊房嘅出現。(何俊傑先生)

6.

高地價政策 造成租金飆升的原因

6. 造成租金飆升的原因 1



普遍受訪者指租金昂貴無力承擔。根據伍美琴教授的意見認為香港奉行高地價政策，以及土地使用上欠完善，引致土地供應不足。

- 高地價政策推高樓價

居住權係人權嚟嘅，你自己唔好再去rely on高地價政策，你要對成個城市一個長遠嘅發展，係有一個整全嘅規劃。(伍美琴教授)

公屋輪候時間長，會增加對不適切住屋的需求，令到租金飆升的主要原因。

- 等公屋輪候時間長，會增加對不適切住屋的供求

而家要去到八九年嚟啦，單身嗰啲就仲更加弊啦！但係單身佢又遇到另一啲問題，其實個劏房就係區酒店啦，佢係欠缺一個穩定（居所）。有細路嗰啲呢，就相對單身(申請者)八九年都開始有啦(上公房)，單身就唔使望嚟啦！12年以上啦！但政府係承諾係四五年個承諾係遠遠超咗個啲。(L議員)

6. 造成租金飆升的原因 2



另外，專家組認為政府沒有確立任何租金管制措施、抑壓租金為主要引致租金不斷上升。

- 沒有確立任何租金管制措施

政府從來冇確立過任何嘢係for租金支援！除咗公屋免租之外。(L議員)

- 沒有抑壓租金升幅

政府亦都有壓抑租金，依家嘅其實要求政府恆常化一啲，例如三年未上樓的(租金)津貼呀。即係輪候緊公屋，你已經有一個資產審查喺裏面，點解你唔支援呢？樓價咁貴。狀況就係樓價跌租金升，樓價升租金都係升。(L議員)

6. 造成租金飆升的原因3



業主及地產經紀認為區內交通方便，常有新業主購買單位然後重新裝修，此類套房環境衛生及乾淨，可以較高價格租出。舊租盤需會折舊，但租金較為便宜，特別是一家幾口低收入家庭，只能以低價租住這些舊租盤，市場供應仍緊張，租金價格不會回落。

- 有新業主重新裝修，以高價格租出

大(租金嘅升幅).....咁新個間買返嚟貴，咁當然收嘅租金都係貴㗎啦。咁有啲人覺得每個月畀多千零畀.....全新嘅又願意嘅，咁啲租金咪就係咁樣擡上去。(M經紀)

- 舊租盤仍有市場

(咁舊嘅樓會唔會因為新嘅樓多咗，而價格下降)唔會.....佢個租金又冇跌過㗎喎.....其實唔使點落㗎，好簡單有啲人擺五千蚊出嚟，但我要一家三口住，咁佢咪要租舊個啲囉；.....好似有啲新搬出嚟住嘅，我要靚唔使大，咁佢咪四千八蚊租間細好多嘅。(M經紀)

6. 造成租金飆升的原因



此外，隨著年青人需要，希望擁有自己的私人空間，租客人數帶來支持使租盤需求有持續上升趨勢。

- 需要私人空間，租客人數不斷增加

（租住）人數係冇減到嘅，亦都有新嘅，新嘅人加入，點解呢因為香港嘅住屋環境實在太差，人大咗係需要私人空間，喺希望有少少私人空間嘅，咁呢一個市場不斷都有嘍。(M經紀)

租金升幅與供求有莫大關係，造成油尖旺區的分間房戶「有價有市」。

7.

地產中介物業管理公司，
是推高租金的其中一個元兇

7. 地產中介物業管理公司，是推高租金的其中一個



根據業主和區議員表示，區內有不少業主都是依賴地產中介物業管理公司，甚至是裝修公司，提供管理服務，代業主管理出租房間。這類中介公司為了圖利，私下向租戶加租、收取一筆過續租費用、甚至借業主名義以不出租房間、透過迫遷、轉租、濫收水電費用和收取服務費，製造新租盤騙取額外的佣金。

- 業主依賴地產或中介公司代管理出租房間

點解畀中介公司管理，除咗係維修之外，亦都因為係佢哋(租戶)好複雜，有時係品流複雜，租客有流鶯、有吸毒、亦都有啲.....有個中介人，就唔使自己出面。(業主)

7. 地產中介物業管理公司，是推高租金的其中一個



- 地產經紀代管出租單位收取服務費

我哋管理開套房呢都係定一個額，即係譬如1.6元，1.8元，咁水費呢就一噸噸計，就10蚊一噸，就每個業主收費都會有啲唔同 (A小姐)

通常嘅人都寧願將個租金加返一二百寧願俾人打理，咁有時有乜嘢就即係地產就做返個中介嘅角色去睇「喂，你個個水喉係自然啦定係人為？」即係會感覺好啲囉。(A小姐)

電費濫收嘅問題啦，中間要抽油水啦(L議員)

7. 地產中介物業管理公司，是推高租金的其中一個



- 管理費中抽取利潤

佢(地產經紀)收完個業主個筆管理費之後，其實地產經紀都喺業主交啲基本每個月啲費用裏面抽啦。(L議員)

7. 地產中介物業管理公司，是推高租金的其中一個



- 地產中介瞞住業主呃租戶加租及佣金

地產中介呢都要喺中間搵食，所以你會見到呢好多喺租金或者租金以外嘅狀況……有好多好奇怪嘅現象。（其他收費）(L議員)

夠期(一年約期滿)，地產中介呃佣金，會瞞住個業主同租客講，一年之後你想繼續租，你要畀佣金佢(地產中介)，專呃啲新移民、(租客)唔係太識法律唔係太識嘢，你要畀多二千五蚊我(地產中介)，如果唔係我唔租畀你，完全冇通知個業主，甚至乎業主冇講過要加租，完全係出口術，有啲搬唔起，就畀佢囉，我(業主)親身經歷過見過呢啲咁嘅事，我唔同意中介公司咁樣呃人。正正當當比佣金冇問題，但係呃人，就有問題。(業主)

有啲地產公司，佢自己本身都係物業管理中介公司，兩面收錢又是佢，唔畀錢又係佢，更唔會跟你合作……所以迫人走又係佢，唔維修又係佢，加人租又係佢。(業主)

好多都係地產經紀自己擺上去吸客，呢間租咗嚟，我有呢一間我呢間要畀佣嘅。(M經紀)

- 刻意加(租)到個街坊承擔唔到,製造轉租從中獲利

聽過一啲情況，係刻意加(租)到個街坊承擔唔到，跟住佢要搵第二間地產介紹第二間(分間房)畀佢，咁佢咪幫人搵到一單生意囉！(L議員)

- 瞞騙年老業主，製造租盤從中欺詐租客及業主

一路都俾個裝修嘅做(單位)管理,每個月收租客千幾蚊租，都有成十年有多。後尾老人家走咗，個仔上去睇下啲租客，先知收成三千幾蚊租，同埋成年幾冇交管理費。後尾佢向我地求助啦，幫佢去轉做一個社會房屋.....業主都話老人家根本冇理咁多啦，啲錢收到番黎就算啦，仲以為幫到啲租客咁平，但原來俾裝修佬食晒啲錢。(Tai社工)

本身都移民咗加拿大，都十年八年啦。有一日接到香港警方電話。佢老豆有層樓，入面就好多劏房，就發生咗啲事，要佢哋番番黎香港去處理。咁警方追查就發現佢哋移民咗。其實佢老豆就走咗，咁佢番到黎先知道呢，**個層已經俾唔知咩人去偷佔，仲租咗俾人。仲要呢件事冇人發覺，原來十年八年都係咁樣嘅。(Tai社工)**

- 瞞騙業主，製造租盤從中欺詐租客及業主

本來一路住緊交緊租嘅天台屋嘅租客，都唔知咩事嘅。有地產代理租啦，有啲就朋友介紹啦。本來就相安無事嘅。屋宇署話要清拆啦。但原來天台屋係無人冇業權嘅。結果要搞到去法團接番手。咁法團接番手之後呢就發覺呢，**原來啲租客交租呢，有啲就交去地產代理啦，都唔知個業主係邊個黎嘅，甚至有冇業主都唔知。有啲甚至仲痴線呀，竟然係交去馬會呀，馬會投注戶口。**租單又冇嘅，咩野都冇嘅。而家要折起上黎，要賠償，要安置番啲人，就有業主認頭，失晒蹤，但錢就個個月收緊租。(Tai社工)

地產中介物業管理公司出租及管理手法，是推高租金的其中一個元兇。有業主表示雖然知道有地產中介物業管理公司「耍手段」，縱使不同意他們的所為，但由於現行機制中沒有其他中介公司可供選擇，所以他們別無選擇下都要使用他們的服務，若有同類型服務，收取的服務費用與現時相約，便可把出租和管理公司分家，業主也會考慮。

- 為年長的業主提供物業管理服務

如果現時給管理中介公司費用相約，可以試下。多一個選擇，自願去做，咁這個當然冇問題。(業主)

8.

業主對規管分間房戶
的意見

8. 業主對規管分間房戶的意見(支持)



業主支持政府進行租金管制、定期檢查房間內電線及喉管、消防設施、安裝合規格電器設備、為三無大廈裝中央攝錄監察系統、為年長的業主提供中介物業管理服務。

- 業主支持租金管制的看法

係好事嚟呀，政府要管制租金，以單位每呎面積來計算，最高租金.....實在有啲貴得呢太無謂，政府要管就自己研究下用乜嘢指標嚟釐定個租金囉！(業主)

- 業主支持規管房間內的設施意見

如果啲分間房營運超過十年，同意定期作檢查，要依返個規矩去做，例如電線有沒有人膠喉！政府若不加入(規管)，一定係冇旺管，冇旺管嘅嘢，就唔需要理會啦，若全香港推行，規劃咗佢，是一件好事！(業主)

8. 業主對規管分間房戶的意見(支持)



透過訪談發現，業主支持政府進行租金管制、定期檢查房間內電線及喉管、消防設施、安裝合規格電器設備、為三無大廈裝中央攝錄監察系統、為年長的業主提供中介物業管理服務。

- 業主支持規管消防設施意見

消防！必須有滅火筒！因為舊式嘅大廈連消防喉都有。(業主)

- 業主支持規管喉管意見

其實近年改裝廁所已經用了U型喉管，食水管亦用了銅管，最少可以堅持十幾二十年，是沒問題的！(業主)

- 業主支持合規格電器設備

熱水爐方便，建議使用政府提供嘅合規格標準的。(業主)

8. 業主對規管分間房戶的意見(支持)



透過訪談發現，業主支持政府進行租金管制、定期檢查房間內電線及喉管、消防設施、安裝合規格電器設備、為三無大廈裝中央攝錄監察系統、為年長的業主提供中介物業管理服務。

- 為年長的業主提供物業管理服務

如果現時給管理中介公司費用相約，可以試下。多一個選擇，自願去做，咁這個當然冇問題。(業主)

- 支持三無大廈裝攝錄監察系統

有鐵閘冇上鎖，佢入唔到去佢就打爛佢，贊成政府立例裝天眼，24小時天眼直接駁落去一個中央控制室，如果政府能夠做到咁梗係好啦，十分歡迎。(業主)

8. 業主對規管分間房戶的意見(不支持)



業主反對的意見包括：不建議政府一刀切取消分間房屋，認為分間房其實亦有它的社會功能，不建議政府要他們長時間停租單位進行大維修。分間房戶的租客背景比較複雜，轉租情況較普遍，因此如要打釐印的話，對業主造成經濟壓力，將有關成本轉嫁於租戶身上，建議政府研究此相關條文是否適用於分間出租屋使用。

- 業主不建議停租單位進行大維修

有些業主其實只有這一間屋，租金是用來養老的，如果現在政府規管，要他們停租，這個一定遭到很大嘅反對，希望政府要考慮呢樣嘢！（業主）

- 業主不支持打釐印稅

呢啲分間房間，有時出租畀啲女士呀，甚至乎係吸毒者都有，所以一般可能租約會比較短，一年轉幾次都有，我立得幾多次厘印費呢？如果能夠有啲稅務寬免咁又唔同。（業主）

8. 業主對規管分間房戶的意見(不支持)



有業主認為只有政府立例規管全港分間房，業主才會配合。亦有業主反映，若政府規管分間房，他們會放棄以劏房形式出租或不出租單位，更有業主及地產經紀認為政府不會「夠膽」作租務管制。

- 業主寧願不出租單位

你管制我，我寧願唔租，咁你叫啲人喺邊度住呀！我都曾經問過好多有好多劏房嘅業主！佢好多都係咁答我㗎！如果佢管制我咁我唔租囉！（M經紀）

- 業主放棄劏房形式出租

好多啲業主寧願拆返佢成間租啦，如果你管我嘅話，不如我管一個租客，好過管四個租客喇！（M經紀）

好多業主年紀大，你管佢，佢(業主)直情唔租出去，叫啲人瞓梁顯利(收容所)囉！（業主）

8. 業主認為政府不會「夠膽」作租務管制



有業主認為只有政府立例規管全港分間房，業主才會配合。亦有業主反映，若政府規管分間房，他們會放棄以劏房形式出租或不出租單位，更有業主及地產經紀認為政府不會「夠膽」作租務管制。

- 業主認為政府不會「夠膽」作租務管制

我唔信政府可以管到，根本完全唔夠住，你叫啲人住邊呀？叫佢哋瞓街呀！

(M經紀)

你管我，我就唔放租，D人咪企曬出街，企喺度，根本你啲屋就唔夠住！（業主）

9.

對不同持份者之期望

9. 對不同持份者的期望



透過油尖旺區內進行問卷調查蒐集到**418**份，租戶期望政府進行首六個規管的措施，包括：第一，縮短公屋輪候時間；第二，規管租金加幅；第三，規管租金訂定；第四，規管水電收費；第五，為輪候公屋或社會房屋住戶提供額外租金津貼；第六，恆常化**N**無人士津貼。



「空間正義」(Spatial Justice) 是一個普世價值，觀該間因去房反「策士」，擁打著屋映尊制，亦有造重想、權嚴定，正都一的建。空力」者，義是個過而因間平相，我們居抹現空造的問題要堅、了不倫所題的理，持合「公理應，討論」人的間狀概住間，亦間權空正況念的的亦間體間義，都應線積權義現。若的只指。不力」，然存是引「單問的」，在在在因我空是題。概念。普市個值資成」人因此，世民居，本為亦權」，價都住所主建同」，空有義築時、政

— 古學斌博

士



Gratia Christian College
宏恩基督教學院

Q & A



Gratia Christian College
宏恩基督教學院

謝謝

民政事務總署
牌照事務處
香港太古城太古灣道十四號十樓



HOME AFFAIRS DEPARTMENT
OFFICE OF THE LICENSING AUTHORITY
10th Floor, 14 Taikoo Wan Road
Taikoo Shing
Hong Kong

本署檔號 Our Ref.

來函檔號 Your Ref.

電話 Tel.:

傳真 Fax:

油尖旺區議會房屋事務委員會主席
李傲然議員
(傳真：2722 7696)

李主席：

油尖旺區議會房屋事務委員會
二零二一年三月九日會議
關注「無牌旅館放蛇行動」對劏房影響

謝謝閣下於三月四日致本署的來函，再度邀請牌照事務處代表出席油尖旺區議會房屋事務委員會會議，與委員就「關注『無牌旅館放蛇行動』對劏房戶影響」此項議程作討論及溝通。

2. 就上述議程，本處收悉委員的意見並就委員的關注及查詢分別於二零二零年十一月及本年一月提供書面答覆及補充資料，本處現階段未有進一步資料補充。本處抱歉未擬派員出席貴委員會於本月九日舉行的會議，尚請見諒。

3. 若貴委員會日後就《旅館業條例》於地區上的實施有任何意見，歡迎再向本處提出。



牌照事務處總主任
(彭美端)

二零二一年三月八日

有關油尖旺區污水監測新冠病毒大廈名單事宜

環境保護署（環保署）的回覆

就油尖旺區議會在 2021 年 3 月 8 日有議員提出題述事宜的補充問題，環保署的回覆如下：

在過去多月，環保署、渠務署和香港大學合作在香港不同地點採集污水樣本檢測新型冠狀病毒，為抗疫工作提供輔助性的數據作參考。團隊最近把技術由香港大學轉移至合適的私營化驗所以進一步加強整體監測能力。一直以來，採樣方法和對象都會按目的有不同方式及覆蓋範圍，可以為個別大廈、覆蓋多幢大廈的街區或屋苑、甚或是更大地區範圍作監測。一旦於部分地區發現陽性樣本，會適當跟進，可包括考慮安排進一步到上游範圍採樣的需要。所有污水檢測結果都會呈報食衛局和衛生署參考。

污水檢測新型冠狀病毒主要是作為長時間監察新型冠狀病毒在大範圍出現以及傳播、以及在小區爆發之後，持續監察新型冠狀病毒在一定範圍內的受控或清零的情況，提供輔助性的參考數據。基於採取樣本及檢測的局限性，污水渠的病毒基因數字會有一定的波動性，主要因素包括污水產生的波動性，病毒可能被其他污水稀釋，污水渠內的污染物殘餘物，由醫院返回的病人體內的殘餘病毒等。這些是正常的波動而非數字反覆。因此，所有檢測結果均只能經過專家分析，再配合臨床病例及數據，由衛生防護中心作進一步行動的依據。

若政府向市民公佈相關屋苑的污水檢測結果，如有關的污水檢測結果是陰性，或會使有關屋苑的居民掉以輕心，在未作個人病毒檢測證實是否確診前有機會把病毒傳播，或造成社區爆發。另外，若有關的污水檢測結果是陽性，而相關屋苑的居民未作個人病毒檢測證實是否確診，也會造成不必要的誤解及揣測。因此，所有污水檢測均須結合臨床數據以作分析，檢測結果只適用於向衛生防護中心呈報以作參考，作為協助制定跟進行動。而有關進行污水檢測的地址、採樣地點、日期以及所涵蓋的大廈等資料，本署認為不適宜向外公佈，以避免引起公眾不必要的誤解及揣

測。

環境保護署

2021年3月9日

油尖旺區議會
房屋事務委員會第七次會議
屋宇署就 4/2021 及 6/2021 號文件的書面回覆

**油尖旺區大廈排污系統及
視察大廈外牆排水系統事宜**

業主需妥善保養私人物業，包括定期檢查和維修樓宇的排水系統，以確保排水系統完好無損，締造一個安全和健康的居住環境。如業主對其處所或樓宇的排水系統狀況有疑問，應諮詢合資格的建築專業人士或承建商。若業主/住戶懷疑其單位排水系統欠妥，例如單位排水口或反虹吸管出現異味、排水管滲漏或有裂縫等，應盡快安排合資格人員或承建商進行檢查及維修。為提高市民對排水系統及其妥善保養維修的認識，本署已編制一套指引，提醒市民須妥善保養及維修排水管，並上載於屋宇署的網頁¹。住戶亦應時常保持家居環境衛生。有關詳情，請參閱衛生防護中心上載至其網頁的《個人、家居與環境衛生守則》²及短片³。

2. 本署若接獲樓宇排水系統欠妥的舉報，會派員視察，並會就發現欠妥的情況根據《建築物條例》向相關業主發出渠務修葺令，着令其糾正欠妥之處。業主如無合理辯解而沒有遵從渠務修葺令，本署會考慮檢控有關業主。根據《建築物條例》，任何人無合理辯解而沒有遵從渠務修葺令，一經定罪，可處罰款 5 萬元及監禁 1 年，並在未有遵從命令期間，每天另處罰款 5 千元。

3. 現時全港共有約 7200 幢樓齡 50 年或以上的住用或綜合用途私人樓宇，於油尖旺區共有約 1500 幢。截至 2020 年 12 月底，油尖旺區共有約 230 張仍未獲遵辦的渠務修葺令。過去 3 年（即 2018 年至 2020 年），本署就油尖旺區內私人樓宇發出及已獲遵辦的渠務修葺令的統計數字如下：

年份	發出渠務修葺令數目 ⁽¹⁾	已獲遵辦渠務修葺令數目 ⁽²⁾
2018	87	53
2019	64	47
2020	147	95

註⁽¹⁾：有關渠務修葺令涉及區內不同用途的私人樓宇，包括住用或綜合用途樓宇、寫字樓、商業樓宇。

註⁽²⁾：在某年獲遵辦渠務修葺令的個案未必涉及在該年發出的渠務修葺令。

¹ <https://www.bd.gov.hk/doc/tc/resources/pamphlets-and-videos/DrainagePipeMaintenance.pdf>

² https://www.chp.gov.hk/files/pdf/a_guide_to_personal_home_and_environmental_hygiene_keep_clean_be_healthy_booklet.pdf

³ <https://www.chp.gov.hk/tc/resources/submenu/100002/index.html>

4. 考慮到公眾因應疫情提升了對樓宇排水系統的關注，以及因經濟不景令建築業界失業率上升，政府早前透過第二輪「防疫抗疫基金」推行一項為期 24 個月的特別措施，視察大廈外牆排水系統（「視察計劃」）。「視察計劃」秉持「預防勝於治療」的理念，由屋宇署委聘顧問公司主動為全港大約二萬幢樓高三層以上住用或綜合用途私人樓宇視察其外牆的排水系統，於油尖旺區約有 2 200 幢。「視察計劃」於去年 6 月開始實行。本署會優先安排視察被實施強制檢測的大廈，以及位處於指定區域（於油尖旺區而言，即旺角、油麻地及佐敦指定區域）的其他大廈。

5. 截至 2021 年 1 月底，屋宇署的顧問公司已在全港視察了約 3 500 幢樓宇，發現部分樓宇的外牆排水管有欠妥之處，包括排水管滲漏或破爛、錯誤接駁排水管等。屋宇署正檢視顧問提交的報告，並會按情況根據《建築物條例》採取適當行動，例如發出渠務修葺令，着令有關業主進行所需的修葺工程。由於顧問提交的報告仍在檢視中，故本署現階段並未能提供有關樓宇外牆排水系統欠妥情況的相關統計數字。

6. 政府明白有些業主可能因缺乏經濟能力、技術知識及／或籌組能力，難以履行保養其物業的責任。因此，除按相關法規採取執法行動以確保業主履行其法定責任外，政府現時以不同資助及貸款計劃為私人樓宇業主提供維修及保養物業的財政支援，包括樓宇的排水系統。現時的主要資助及貸款計劃包括「樓宇更新大行動 2.0」、「有需要人士維修自住物業津貼計劃」、「樓宇安全貸款計劃」以及市區重建局的「家居維修免息貸款」及「公用地方維修資助」。如業主在遵辦相關命令時遇到困難，本署亦會派出駐署社工支援服務隊，主動接觸有關業主，為他們提供支援及協助，包括按其資格協助他們申請相關的樓宇安全及維修支援計劃。

7. 疫情令市民對環境衛生，包括大廈渠管錯誤接駁及失修的情況日表關注。於 2021 至 22 財政年度政府財政預算案，政府會預留十億元，資助超過三千幢差餉租值不高的老舊樓宇業主進行排水渠管維修或提升工程。針對無力自行籌組工程的大廈，例如「三無」大廈，屋宇署會運用《建築物條例》下的權力，按風險有序地代有關業主進行工程，他們亦可受惠於資助計劃。有關資助計劃的申請及運作安排會於日後公布。

關注油尖旺區大廈排污系統感染風險
渠務署的回覆

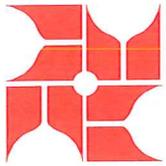
有關私人樓宇污水系統事宜，並不屬於渠務署管轄範疇。而與污水檢測的相關事宜，環境保護署早前亦已作出書面回覆。

環境保護署及渠務署組成專業團隊，聯同香港大學的跨學科團隊進行監測污水中新冠病毒量的研究，研發一套有效監察新冠病毒在社區蔓延的方法，應用於監測社區及大廈的病毒傳播。

政府及研究團隊會因應檢測能力、實地取樣的可行性、疫情最新發展等不同因素，選取位於大廈範圍附近，街道上適合的沙井進行採樣。所有檢測結果和數據均會向衛生署/衛生防護中心呈報，作輔助性參考，協助相關政府部門評估當區疫情及其他跟進行動。

渠務署

2021年2月



油尖旺區議會

YAU TSIM MONG DISTRICT COUNCIL

附件六

檔號： () in HAD YTMD C 13-30/6/1 Pt.
電話： 2399 2154
傳真： 2722 7696

九龍長沙灣道 303 號長沙灣政府合署 8 樓
環境保護署
環保法規管理科
區域辦事處(東)
旺角
高級環境保護主任(區域東)1
關耀強先生

關先生：

關注油尖旺區大廈排污系統感染風險
要求盡快為修葺大廈渠道作出支援

油尖旺區議會房屋事務委員會(委員會)關注油尖旺區大廈排污系統感染風險事宜。委員會曾兩度邀請環境保護署出席委員會分別於 2021 年 2 月 18 日及 2021 年 3 月 9 日舉行的會議，以討論有關事宜，惟貴署未有派員出席。

秘書處已將委員於 2021 年 2 月 18 日會議的提問轉告貴署，並於 2021 年 3 月 9 日接獲貴署的回覆。然而，委員認為貴署所提供的書面回覆未能回應委員的提問，並希望直接與負責有關事宜的人員就議項作深入討論和溝通，表達委員的關注。

委員重申，政府在重大的疫情事故下，有開誠佈公的義務，香港人有得悉資訊的權利，希望政府能夠真正貫徹「同心抗疫」的精神，提高資訊的透明度，好讓港人充份得知現時的情況，無懼疫情困擾，早日戰勝病毒。

委員會將於 2021 年 5 月 11 日會議續議題述事宜，謹此修函再次邀請貴署代表出席會議，與委員交流意見，回應委員的關注。

油尖旺區議會
房屋事務委員會主席

李傲然



2021年4月28日

副本送：

渠務署署長（經辦人：羅肇麟先生）

油尖旺區議會房屋事務委員會
有關第 6/2021 號文件

屋宇署提供的會後補充資料如下：

政府透過第二輪「防疫抗疫基金」於去年推行特別措施，由屋宇署委聘顧問公司主動為全港大約二萬幢樓高三層以上住用或綜合用途私人樓宇視察其外牆的排水系統(「視察計劃」)，而有關計劃不包括視察個別單位內的排水管。視察計劃於去年 6 月開始實行，油尖旺區共有約 2 400 幢樓宇涵蓋於視察計劃內，當中包括 670 幢樓宇位於指定區域內。截至 2021 年 3 月底，顧問公司於油尖旺區已視察約 1 000 幢目標樓宇，當中 550 幢樓宇位於該區的指定區域內。屋宇署已檢視約 250 份由顧問公司提交的視察報告，發現有 79 幢樓宇的外牆排水管有欠妥之處，包括排水管有滲漏或破爛等情況。屋宇署正根據《建築物條例》陸續就排水管有欠妥之處的樓宇，向有關業主發出渠務修葺令，著令業主進行所需的修葺工程。

有關豁免海富苑公屋租金的事宜 房屋署的回應

因應嚴峻的經濟環境，政府已於去年兩度撥款香港房屋委員會（房委會）為較低收入的公共租住房屋（公屋）租戶代繳合共兩個月租金，並分別在去年1月及7月發放。另一方面，因應當下疫情對整體社會經濟造成衝擊，以至對公屋租戶所帶來的影響，房委會資助房屋小組委員會在平衡公屋租戶的負擔能力以及房委會的財務健康和可持續發展後，於去年按《房屋條例》調整公屋租金時，決定向公屋租戶提供兩個月租金寬免。租金寬免分兩期進行，即於去年9月及今年9月分別寬免一個月的租金。租金寬免亦涵蓋須繳付額外租金的公屋租戶（即「富戶」）的淨租金部分，即他們只須繳付額外租金部分及差餉。

2. 房委會會繼續透過其租金援助計劃，針對性地向暫時有經濟困難的租戶提供以減租形式的短暫援助。另外，房委會由去年5月起進一步推行短暫紓困措施，租戶如有短暫經濟困難未能及時繳交租金，可向房委會提交申請，若申請獲批，直至今年3月，房委會將暫緩向該些租戶發出遷出通知書。至於有長期經濟困難的租戶，則可申請社會福利署提供的綜合保障援助計劃（綜援）。就大部分的綜援受助個案而言，綜援金內已包括足以支付全數公屋租金的租金津貼。

房屋署
2021年2月

致：油尖旺區議會房屋事務委員會

「大廈管理專業顧問服務計劃」

就油尖旺區議會李國權議員、賀卓軒議員、朱江瑋議員、曾自鳴議員、李傲然議員、陳梓維議員及朱慧芳議員就題述事宜提出的問題，民政事務總署(民政總署)現回覆如下。

政府在大廈管理的政策

2. 政府在大廈管理方面的政策是擔當推動者的角色，通過多管齊下的措施，鼓勵和協助業主成立合適的居民組織，包括透過《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)提供法律框架讓大廈成立業主立案法團(法團)，以及提供適當支援，協助業主履行管理大廈的責任。

大廈管理專業顧問服務計劃

3. 為加強對舊樓，特別是「三無大廈」(即沒有法團、居民組織及物業管理公司(物管公司))業主的支援，民政總署自 2011 年 11 月起推行大廈管理專業顧問服務計劃(顧問服務計劃)，委聘專業物管公司，為合資格的舊樓(目標大廈)業主，提供一站式的免費專業意見和跟進服務，服務範疇主要包括逐戶家訪和直接聯絡業主；撰寫大廈公用部分管理檢核報告；協助招募居民聯絡大使；協助成立法團或協助法團恢復運作；協助法團申請各類維修資助和貸款計劃，及跟進驗樓／驗窗和維修工程及招標等事宜；協助法團投購第三者風險保險；以及為法團管理委員會(管委會)委員和業主提供與大廈管理有關的培訓等。

4. 在過往的顧問服務計劃下，民政總署會透過多種途徑，包括業主報名、地區民政事務處(民政處)提名及邀請區議員提名等去編定目標大廈的名單。目標大廈亦必須符合相關的資格，當中主要包括(i)樓齡三十年或以上的住宅或綜合用途(商住兩用)大廈(不包括新界小型屋宇和村屋，以及獨立洋房屋苑)；(ii)住宅單位每年的平均應課差餉租值：市區(包括沙田、葵青、荃灣)不高於 162,000 元及新界不高於 124,000 元；(iii)大廈沒有成立法團，或已成立法團但其管委會已停止運作；以及(iv)大廈公用部分失修或破損，需要進行保養及維修工程等。

5. 第三期顧問服務計劃已於 2020 年 12 月完結，政府亦計劃將顧問服務計劃恆常化。民政總署現正進行全面檢討，汲取實施過往三期計劃的經驗，令日後推出的恆常化顧問服務計劃更切合業主的需要。

油尖旺區的情況

6. 就油尖旺區而言，在過往三期顧問服務計劃下，由民政總署委聘的物管公司為區內 872 幢目標大廈提供一系列的顧問服務，當中包括為業主、居民聯絡大使和法團管委會委員提供超過 120 次與大廈管理有關的培訓。

對舊樓業主的其他支援

7. 除了「顧問服務計劃」外，民政總署及轄下各區民政處一直致力為舊樓業主提供各方面的支援。舉例來說，民政總署及各區民政處不時舉辦講座及工作坊，為業主介紹有關大廈管理的資訊及相關服務，以加深他們對大廈管理工作的了解。講座及工作坊的主題包括大廈管理不同範疇，例如油尖旺民政處曾分別於 2020 年 11 月至 12 月及 2021 年 1 月至 2 月舉辦「油尖旺區大廈管理證書課程」及「油尖旺區大廈管理進階證書課程」，邀請政府部門代表、專業團體代表及法律專業人士講解與大廈管理有關的法定要求和分享有關大廈管理的知識。

8. 此外，各區民政處設有大廈管理聯絡小組，為業主和法團提供支援服務，包括：探訪區內私人大廈的業主，推廣良好的大廈管理方法；就成立法團事宜，出席業主會議或簡介會，講解成立法團的程序並向業主提供資料，協助召開業主大會及提供查冊資助；在管委會和法團會議前向管委會委員講解《條例》、相關工作守則及行政指引的規定，並就會議程序提供資料；以及提供一系列與大廈管理有關的刊物，以簡單易明及提綱挈領的形式，推廣有效的大廈管理。

9. 我們備悉議員對「顧問服務計劃」在挑選目標大廈及加強對大廈管理知識培訓工作提出的建議，並會在檢討推出恆常化顧問服務計劃時作一併考慮。

10. 總括而言，積極參與管理自己居住的大廈是良好大廈管理的關鍵，民政總署及各區民政處聯絡小組會繼續為業主提供適切的支援服務，鼓勵和協助業主成立法團等居民組織，以便業主共同承擔管理和維修大廈公用部分的責任。

民政事務總署
2021年2月

議項九：關注租務管制落實進度及執行細節
(油尖旺區議會房屋事務委員會第 10/2021 號文件)

討論內容原文

(備註：政府認為題述文件並非行政分區地區層面的事宜，故此並不符合《區議會條例》(第 547 章)第 61 條 (a) 所訂的區議會職能，秘書處從而未能就此提供秘書服務，亦不會將該討論事項納入會議議程或就其討論作出任何跟進，而與該文件相關的討論亦不會收錄在正式會議記錄內。

由於有關文件曾於房屋會第七次會議進行討論，但內容涉及上述不符合《區議會條例》(第 547 章)第 61 條 (a) 所訂的區議會職能，故此有關討論內容不會記錄於正式會議記錄內而另行以附件形式載錄如下。)

李傲然主席表示，運房局的書面回應(附錄一)已於會前送交各委員參閱。他續說，運房局沒有派員出席是次會議。他請秘書處及民政處整合委員的意見，並向運房局索取書面回覆。雖然沒有部門代表出席討論本議項，但他仍會請各委員發表意見並決定是否續議。

2. 賀卓軒副主席說，之前討論房屋政策及租務管制的議題時，房屋會曾邀請運房局派員出席。此外，他亦就本議項邀請了「劏房」租務管制研究工作小組(“租管小組”)派員出席是次會議。他認為運房局的回覆並不代表租管小組的意見。他詢問秘書處有否聯絡租管小組，以及租管小組的回覆為何。租管小組向立法會呈交的研究報告相信會為制度帶來重大改變。剛才討論的「油尖旺不適切住屋研究報告書」，正正提出不少有關劏房租務的問題。他希望區議會作為與政府部門溝通的橋樑，能夠就租務管制的細節與部門交流。遺憾地，運房局並沒有派員出席是次會議。雖然房屋署有代表出席是次會議，但以他理解該署不能替局方回答有關問題。

3. 蘇子正先生回應說，租管小組的秘書處由運房局直接管轄，運房局和租管小組的聯絡人亦為同一人。秘書處曾聯絡租管小組，運房局亦已代租管小組回應今日未能派員出席。

4. 余德寶議員指，運房局在書面回覆提到租管小組的研究已進入最後階段，現正全速工作，務求在「今個月底前」完成研究並提交報告給政府。該書面回覆的日期為3月2日，即租管小組將於3月底完成研究報告，因此他建議先續議一次，在5月11日舉行的會議，即下次會議再討論本議項。他相信落實租務管制是政府的工作方向，因此當局沒有理由不在地區進行游說工作。既然租管小組將於今個月底前完成研究報告，即代表可於下次會議遞交有關報告給委員參閱及討論。既然運房局提到其代表因有公務在身未能出席是次會議，他建議及早邀請運房局派代表出席下次會議。

5. 朱江瑋議員說，他剛剛和李國權議員討論為何議員可以於會議討論有關租務管制的議題，但不能提呈有關全民退保的文件，他相信這是因為租務管制是政府打算推行的政策，亦是一項可以挽救民心的政策。既然政府打算推行上述政策，他不理解為何運房局沒有派代表出席會議解說。他認為運房局代表今次或許確實因公務在身未能出席是次會議，但如局方下次仍沒有派代表出席，便是失職。另外，如局方沒有聽取各方的意見便推出政策，有機會帶來各種問題。現時社會對租務管制主要有兩方面的意見：(一)對租金上調的幅度增設限制，以及(二)為租金釐定上限。看似容易，但落實時相信會為市場帶來巨大衝擊。然而，如政策太寬鬆，則未必有成效。除了基層公務員外，他相信一般公務員不會居於劏房，因此他認為局方制定政策前應與各方溝通，他亦同意續議本議項。

6. 李傲然主席表示他同樣不理解為何委員提呈題述文件時沒有受到任何干預，但他強調委員無論提呈什麼文件都不應受到干預。他認為委員可在會議暢所欲言，但礙於主席的身分，他不宜給予太多意見，因此他會先收集委員的意見，並在下次邀請運房局派員出席時一併交予局方參閱。

7. 李國權議員提出以下意見：(i)支持續議，並再次邀請運房局及租管小組出席；(ii)今日的會議有來賓就劏房問題作出具深度的報告，當中提及很多數據，他請委員細閱該份報告書；以及(iii)租管小組的報告對租務管制政策影響深遠，他希望租管小組派代表出席會議解說報告，並與委員交流，亦期望租管小組的建議能解決「油尖旺不適切住屋研究報告書」提及的問題。

8. 朱慧芳議員說，「油尖旺不適切住屋研究報告書」提及租戶面對的困難，例如業主拒絕於租約加蓋印花，令租戶承受風險，包括遇上火災時未必能獲得賠償，她建議把上述報告書提交運房局參考。負責上述研究的學者亦可和運房局交流，在討論新租務條例時給予意見。

9. 李傲然主席詢問朱慧芳議員，邀請租管小組和學者交流是什麼意思。

10. 朱慧芳議員說，如有機會，可設立平台讓負責油尖旺不適切住屋研究的學者和運房局交流。

11. 李傲然主席表示此要求超出房屋會的工作範圍。負責進行油尖旺不適切住屋研究的機構只是房屋會一項工作的合作伙伴，有關機構日後如何行事及會否和運房局溝通不在他的控制範圍內，請朱慧芳議員諒解。本會可把上述報告書轉交運房局，請當局參閱，但現在委員討論的議題是租務管制，並希望運房局提供更多有關租管小組研究的細節，有關議項三的事宜不適宜現在討論。

12. 朱慧芳議員同意把該報告書轉交運房局，亦沒有其他補充。

13. 劉文景先生表示支持續議。他說，政府在2004年撤銷了租管政策，相隔17年，他終於有機會目睹政府推出新政策平衡業主和租戶的地位，並為基層市民提供支援。他閱畢運房局的書面回覆後，估計政府會推出標準租約，但他亦指出有議員及服務基層市民的團體認為政府可以處理的範疇不止於此。即使推出標準租約，有些業主仍可向租戶收取過百元一度電，甚至逆市加租。他認為政府可管制租約的起始租金及續租權等。另外，油

尖旺區劏房眾多，為十八區之首，局方應出席本區會議聆聽意見，以制定全面的政策。

14. 賀卓軒副主席說，租管小組將於今個月內提交報告，相信政府也會在今個立法年度內推出具體政策，因此他希望續議此議項。

15. 李傲然主席總結委員的意見：(i)希望續議；以及(ii)希望參與政策討論，就民生議題表達意見，並邀請運房局或租管小組派員出席區議會大會或房屋會會議，與委員交流。眾無異議。主席請秘書處發信再次邀請運房局派員出席會議與委員交流。

16. 與會者沒有其他意見，李傲然主席宣布結束討論此議項。

政府總部
運輸及房屋局
局長辦公室
香港添馬添美道 2 號
政府總部東翼 22 樓



Office of the
Secretary for Transport and Housing
Government Secretariat
22/F., East Wing, Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue, Tamar, Hong Kong

本局檔號 Our Ref: THB POO 7-40/1 C

電話: 2129 3990

來函檔號 Your Ref.:

傳真: 2523 9187

民政事務總署
油尖旺民政事務處
區議會秘書處
高級行政主任 (區議會)
許希蓓女士

許女士:

關注租務管制落實進度及執行細節

謝謝 2021 年 3 月 1 日來函，邀請運輸及房屋局派員出席油尖旺區議會轄下房屋事務委員會於 2021 年 3 月 9 日舉行的會議，討論有關「劏房」租務管制的事宜。由於當天另有公務，本局代表未克出席上述會議，謹此致歉。

政府一直關注「劏房」住戶的情況。社會上有意見認為政府應就「劏房」實施租務管制，以更好地保障居住於「劏房」的基層租客的利益。然而，租務管制是極具爭議的課題，必須先仔細研究才能作決定。因此，運輸及房屋局於 2020 年 4 月成立了「劏房」租務管制研究工作小組（工作小組），就本港「劏房」的現況向政府作出報告，及就應否對「劏房」實施租務管制及其可行方案提供意見。

工作小組自成立以來，已召開多次會議，邀請相關政府部門代表出席，向工作小組簡介其與「劏房」有關的工作。與此同時，工作小組成立了三個專題小組委員會，就對「劏房」實施租務管制所涉及的社會、經濟和法律課題進行深入討論，並各自委聘獨立人士或機構進行相關範疇的專題研究。

另一方面，雖然受到 2019 冠狀病毒病疫情影響，工作小組一直馬不停蹄，採用各種途徑，深入了解「劏房」的實況。2020 年 6 月至 11 月，工作小組實地探訪了多區包括油尖旺區的「劏房」，與「劏房」租客交流，了解他們所面對的困難。2020 年 8 月，工作小組與 30 多個關注「劏房」的團體進行了多場網上交流會，收集他們對相關議題的意見。2020 年 10 月 3 日及 11 月 1 日，工作小組亦先後舉辦了網上和實體公眾論壇，合共約 120 名人士參與，包括「劏房」業主和租客、關注團體成員、立法會議員和貴區區議員等。

經過多月來的工作，工作小組對本港「劏房」租戶的現況及其所面對的問題加深了認識，亦更了解不同持份者及公眾人士對在香港實施「劏房」租務管制的意見。整體而言，經過多月來的討論，及參考了三個專題研究的初稿，工作小組原則上認為政府應就「劏房」租務實行適當規管，以保障居於「劏房」的基層租客，但同時應小心平衡業主和租客的權益。工作小組對就「劏房」租賃訂立一份標準租約，當中列出業主和租客各自的權利和義務，訂明租期、租金、終止租賃通知期、水電費和雜費安排等，意見較為一致和清晰。至於「續租權」方面，是否為「劏房」租客提供一定程度的租住權保證、應否就續租時的租金加幅實施某些規管及其可行方案等，工作小組仍須進一步討論。此外，工作小組認為部份「劏房」租客或因租務市場資訊不足而容易遭受剝削。工作小組會繼續探討如何增加有關「劏房」租賃的資訊，以協助基層租客了解租客和業主各自的權利和義務，及爭取較合理的租金水平。

不少人士關注「劏房」的居住環境及結構安全等問題。工作小組認為，雖然不少「劏房」的居住環境有欠理想，但在當前公營和過渡性房屋供應仍未能完全滿足低收入家庭的住屋需求的情況下，「劏房」確實為部份低收入人士和家庭提供基本的居所。工作小組的研究集中在「劏房」的租賃，至於「劏房」的樓宇和消防安全及衛生等問題，應繼續由相關政府部門根據現行法例作適當的規管。

運輸及房屋局聯同工作小組主席梁永祥博士在 2021 年 2 月 1 日出席了立法會房屋事務委員會會議，報告工作小組的工作進展。工作小組的研究已進入最後階段，現正全速工作，務求提前在今個月底前完成研究，提交報告給政府。當政府收到報告後，會積極考慮報告的建議，以期在今個立法年度內盡快將條例草案提交給立法會審議。

如有查詢，請與本人聯絡。

運輸及房屋局局長



(羅少文 代行)

2021 年 3 月 2 日

油尖旺區議會房屋事務委員會
有關「關注行政長官考慮修例，賦權消防處和屋宇署以收費方式為
舊樓進行消防安全改善工程」的討論文件

消防處提供的書面回覆如下：

就有關「屋宇署及消防處就 1961 年前落成住用及商住樓宇的消防安全巡查行動」的問題(1, 2 & 3) 的綜合回覆如下：

2020 年 11 月 15 日在油麻地廣東道 562 號發生一宗火警後，屋宇署和消防處於 2020 年 11 月 23 日展開聯合行動，目標在 2020 年年底之前巡查全港於 1961 年之前落成的住用或商住樓宇，特別留意其公用逃生途徑的情況及樓宇有否消防隱患。涉及的樓宇數目約 2,800 幢。

直至 2020 年 12 月 31 日，屋宇署和消防處已完成巡查行動。巡查行動發現當中約 680 幢樓宇已空置、將拆卸、拆卸中或已拆卸或由單一住戶佔用。另外，約有 100 多幢目標樓宇因入口上鎖尚未能進入巡查，屋宇署和消防處會繼續跟進有關目標樓宇。

消防處的巡查結果顯示，約 1200 幢目標樓宇完全沒有任何火警危險。而其餘約 800 多幢目標樓宇則存在包括逃生途徑受阻塞或上鎖、消防設備及裝置或抗火門損壞等的火警危險。有關樓宇樓齡介乎六十至六十五年，主要集中在九龍城區、深水埗區、灣仔區及油尖旺區。消防處會根據《消防條例》向負責人採取執法行動。此外，巡查亦發現約 60 幢目標樓宇涉及其他懷疑違規事項，消防處已轉介予相關部門跟進。

最新數字（油尖旺區）

當中，在油尖旺區內有約 490 幢目標樓宇，直至 2021 年 2 月 28 日，約有 6 幢目標樓宇因入口上鎖尚未能進入巡查，284 幢目標樓宇完全沒有任何火警危險。而其餘約 200 多幢目標樓宇則存在包括逃生途徑受阻塞或上鎖、消防設備及裝置或抗火門損壞等的火警危險。就約 200 多幢存在火警危險的目標樓宇當中，截至 2021 年 2 月 28

日，消防處共發出 109 張「消除火警危險通知書」，並就 2 宗個案向目標樓宇的相關負責人提出直接檢控。

消防處重申維持樓宇良好的消防安全狀況，乃業主及佔用人的責任，其中包括保持逃生途徑暢通無阻、確保消防設備及裝置及抗火門有效操作等。當樓宇出現消防隱患時，業主及佔用人應盡快採取行動消除有關的消防隱患，以保障居民及公眾安全。

回覆問題 5：

政府理解舊樓（不論是否「三無大廈」）業主在協調消防安全改善工程上或有一定的困難，所以消防處及屋宇署會把尚未成立法團的目標樓宇名單通知民政總署，以便該署協助業主成立法團及就大廈管理事宜提供意見。在發出「指示」後，消防處會主動在「三無大廈」宣傳招募「樓宇消防安全特使」及「消防安全大使」，務求提升居民的防火意識，並幫助協調日後進行與提升消防裝置及設備有關的工程。

另一方面，在上述火警發生後，消防處已主動聯絡地區少數族裔人士及有關團體，了解他們的聚會場所，例如進行宗教和文化活動的地點，並作出消防安全巡查及向有關人士傳遞消防安全知識，包括如何防止火警發生及於發生火警時應採取的行動等。在恆常的防火宣傳工作上，消防處會於有較多少數族裔聚居的地區加強宣傳教育活動，包括教導他們如何使用滅火筒及滅火氈，以提高他們對消防安全的警覺性及知識。此外，消防處除了把《家居防火安全守則》及《火警逃生》宣傳小冊子翻譯成八種語言（當中包括巴基斯坦文（烏爾都語）、尼泊爾文、印地語等等），上載於消防處網頁外，亦會設計新的宣傳刊物，並加入少數族裔語言，以加強宣傳成效。

截至 2021 年 2 月 28 日，有關消防安全大使和樓宇消防安全特使的總數和涉及少數族裔人士的數目如下：

	全港		油尖旺區	
	總數	少數族裔人士數目	總數	少數族裔人士數目
消防安全大使	170,849	2,436	7,182	456
樓宇消防安全特使	10,129	783	1,823	231

本處於 2020 年 7 月聘請了 3 名少數族裔的兼職合約社區計劃助理(社區應急準備)，他們亦已接受消防安全大使和樓宇消防安全特使的訓練。他們主要職務是協助本處加強非華裔人士社羣(特別在油尖旺、深水埗、九龍城多少數族裔居住/聚集的區域)的消防安全和社區應急準備教育／培訓計劃和宣傳及社區活動，與各個非華裔人士社羣、組織和相關團體聯絡和協調，以籌辦有關活動。現時 3 名少數族裔的同事均能使用烏爾都語溝通，本處亦正計劃聘請多 3 名能使用其他少數族裔語言(如尼泊爾語、印度語及他加洛語(菲律賓國語之一))溝通的少數族裔人士。

油尖旺區議會
房屋事務委員會第七次會議
屋宇署就 11/2021 號文件的書面回覆

政府考慮修例，賦權消防處和屋宇署以收費方式
為舊樓進行消防安全改善工程。

提問(1):

《消防安全（建築物）條例》（第572章）（《條例》）規定於1987年3月1日或之前建成或首次呈交建築圖則作批准的綜合及住用用途樓宇（目標樓宇），必須提升至切合現代要求的防火保障。就樓宇規劃、設計和建造方面的消防安全措施而言，《條例》的執行當局為屋宇署署長；而消防裝置及設備方面的執行當局則為消防處處長。消防處及屋宇署會分別就所規管的樓宇消防安全措施，向業主及／或佔用人發出消防安全指示（「指示」），指明須進行的消防安全改善工程。值得注意的是，所有受《條例》監管的樓宇均符合其建造時的消防標準。不過，隨著時代的演變，該類樓齡較高的樓宇雖未必能滿足現今標準，但不應視為沒有基本的消防建造。屋宇署並沒有編製受《條例》監管的「三無大廈」的統計數字。

提問(2)-(4):

受《條例》規管的目標樓宇共約13 500幢。《條例》自2007年7月生效以來，消防處和屋宇署按計劃分階段對目標樓宇展開聯合巡查。第一階段巡查10 500幢舊式目標綜合用途樓宇，第二階段巡查3 000幢舊式目標住宅樓宇。兩個部門現正進行第一階段巡查。截至2021年1月底，消防處和屋宇署已完成巡查9 719幢目標樓宇，並已向8 637幢目標樓宇發出「指示」。屋宇署和消防處每年會考慮包括樓齡及消防安全風險等不同因素，揀選目標樓宇進行巡查。兩個部門會繼續按實際情況，巡查餘下的目標樓宇。當完成第一階段巡查工作後，便會展開第二階段巡查目標住用用途樓宇的工作。

屋宇署會密切監察員工工作量及不時檢視有關人手編制，有需要時會按照既定機制申請額外資源，務求有效推展相關工作。

提問(5):

政府不同的部門一直積極向舊樓（包括「三無大廈」）的業主提供不同方面的支援，以協助業主盡快遵辦有關的「指示」。

就業主之間的協調和統籌方面，政府理解舊樓業主在協調消防安全改善工程上或有一定的困難，所以消防處及屋宇署會把尚未成立法團的目標樓宇名單通知民政總署，以便該署協助業主成立法團及就大廈管理事宜提供意見。屋宇署亦會安排駐屋宇署的社工支援服務隊向有需要人士提供進一步的協助，包括協調大廈居民進行所須的檢驗及工程、幫助申請合適的財政支援計劃等。

就技術支援方面，執行當局會在不損害基本消防安全的大前提下，以靈活和務實的方式處理每宗個案。消防處及屋宇署的個案主任亦經常與有關業主會面，向他們解釋「指示」的內容及協助他們解決工程上可能遇到的問題。如果有關目標大廈的業主需要更長時間籌辦和進行改善工程，消防處及屋宇署會按業主提供的理據及／或工程的規模等，在合理的情況下，考慮延長他們遵辦「指示」的期限的申請。

就財政支援方面，為協助私人樓宇業主保養及維修其樓宇，政府、香港房屋協會及市區重建局（市建局）一直為有需要的業主提供多項財政支援計劃，包括「樓宇安全貸款計劃」、「有需要人士維修自住物業津貼計劃」等。與《條例》有關的消防安全改善工程，已列入這些計劃可獲資助或貸款的工程範圍內。為了進一步支援舊樓業主，政府自2018年起伙拍市建局推出為數20億元的「消防安全改善工程資助計劃」（「消防資助計劃」），以資助合資格舊式目標綜合用途樓宇業主，進行所需的消防安全改善工程，以遵辦《條例》的要求。之後，政府向「消防資助計劃」再額外注資35億元。預計整個資助計劃可惠及約6 000至6 500幢樓宇。

油尖旺區議會房屋事務委員會
有關第 11/2021 及 12/2021 號文件

消防處就油尖旺區議會房屋事務委員會第七次會議上委員的意見回覆如下：

(一) 為了支援舊樓業主，政府自 2018 年起伙拍市區重建局推出為數 20 億元的「消防安全改善工程資助計劃」(「消防資助計劃」)，以資助合資格舊式目標綜合用途樓宇業主，進行所需的消防安全改善工程，履行《消防安全(建築物)條例》(第 572 章，《條例》)下提升消防安全的要求。之後，政府向「消防資助計劃」再額外注資 35 億元。預計整個資助計劃可惠及更多目標綜合用途樓宇。

因應地區上有意見認為向有需要的住戶派發家居手提滅火設備(例如：滅火筒和滅火氈)，會有助提升家居消防安全。政府參考了上述意見以及就風險為本作出評估，建議以較多「三無大廈」的地區，包括油尖旺、九龍城及深水埗區作為試點，向居住在區內並符合相關準則的舊樓住戶派發滅火筒和滅火氈。政府將會負責滅火筒和滅火氈的採購工作。相關地區防火委員會參與其中及安排派發給建議對象，物資到達後會盡快開始派發。

(二) 因應社會關注及需求，政府認同有需要完善目前的法律框架，考慮修訂《條例》，賦權消防處和屋宇署代沒有能力符合《條例》要求的舊式樓宇業主進行消防安全改善工程，在工程完成後向他們收回有關費用。

有鑑於此，消防處成立了樓宇改善策略辦公室，專責檢討改善舊式樓宇消防安全的策略，包括相關《條例》修改的研究工作。針對由政府代業主進行消防安全改善工程的建議，消防處與有關政策局及部門已展開商討及制訂方案，並期望在 2021 年下半年就這些議題及相關事宜進行公眾諮詢，透過不同渠道聽取社會不同界別的意見及了解他們的關注，從而制訂代業主進行消防安全改善工程的機制，然後修改法例以授權政府推展相關的工作。