

2024 至 2027 年度油尖旺區議會
房屋及發展規劃委員會
第十次會議記錄

日期：2025 年 7 月 10 日(星期四)

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

黃舒明議員，MH, JP

副主席

歐楚筠議員，JP

區議員

李思敏議員

陸子峯議員

鄧銘心議員

李家軒議員

楊子熙議員，BBS, MH 鍾港武議員，BBS, JP

許德亮議員，JP

劉柏祺議員，MH

鍾澤暉議員

陳少棠議員，MH, JP 蔡少峰議員，MH

關焯曦議員

增選委員

吳子倫先生

王昊先生

列席者：

黃思齊女士

油尖旺民政事務助理專員(一)

民政事務總署

莫婉玲女士

高級聯絡主任(大廈管理)

民政事務總署

凌菊儀女士

高級房屋事務經理/

房屋署

西九龍及西貢三

陳穎存先生

高級城市規劃師/油尖旺

規劃署

高先德先生	屋宇測量師/招牌監管 4	屋宇署
鄭鵬鈞先生	結構工程師/F1-4	屋宇署
李永俊先生	工程師/九龍區(分配 1)	水務署
張子維先生	工程師/九龍 8	渠務署
鄭子豪先生	高級衛生督察 (地區聯合辦公室)九龍 7	食物環境衛生署
許子俊先生	屋宇測量師(南)	土木工程拓展署

秘書

楊庭洸先生	油尖旺民政事務處 助理行政經理(區議會)3	民政事務總署
-------	--------------------------	--------

開會詞

主席歡迎各委員及政府部門代表出席本屆區議會房屋及發展規劃委員會(“房展會”)第十次會議。她報告，食物環境衛生署高級衛生督察(地區聯合辦公室)九龍 8 龔懷康先生已調職，以及屋宇署結構工程師/F1-4 鄭鵬鈞先生代表高級結構工程師/F1 葉志宏先生出席會議。主席請委員及列席者發言時盡量精簡，重複的意見可以從略，以便盡早完成會議。

2. 主席提醒委員留意《油尖旺區議會常規》第 35(4)條及第 81 條有關發言及擬備會議記錄的規定。

議項一：通過上次會議記錄

3. 上次會議記錄無需修訂，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(截至 2025 年 5 月) (油尖旺區議會房屋及發展規劃委員會第 13/2025 號文件)

4. 主席歡迎屋宇署屋宇測量師/招牌監管 4 高先德先生。

5. 屋宇署代表簡介第 13/2025 號文件內容。
6. 主席詢問屋宇署會否在夏季極端天氣期間加強巡查或加緊發出「拆除危險構築物通知」。
7. 屋宇署代表的回應如下：
- (i) 在每年 6 月至 10 月風季期間，屋宇署會於每月初主動巡視及處理危險或棄置的招牌。
 - (ii) 在八號或以上暴風信號期間，屋宇署會啟動「緊急事故控制中心」接收及處理緊急個案，署方亦會在颱風過後派員巡查區內主要街道，以辨識及處理任何有即時危險的招牌。
8. 主席感謝政府部門代表出席會議，並宣布結束討論此議項。

議項三：續議事項

改善勞保計劃 支援大廈聘請高齡保安 (油尖旺區議會房屋及發展規劃委員會第 11/2025 號文件)

9. 主席歡迎油尖旺民政事務處(“民政處”)油尖旺民政事務助理專員(一)黃思齊女士和高級聯絡主任(大廈管理)莫婉玲女士。主席表示，勞工處就第 11/2025 號文件的書面回覆(附件一)已於早前送交各位委員參閱。另外，保險業監管局未有派員出席會議，亦沒有提供書面回覆或額外的參考資料。僱員補償聯保計劃管理局則提供了參考資料(附件二)，現放置桌上供委員參閱。

10. 主席表示，委員可以參閱參考資料，如果之後對相關議題仍有意見，可以透過民政處向相關部門反映。她宣布結束討論此議項，並感謝政府部門代表出席會議。

議項四：建議就推行「簡樸房」制度平衡業主責任與租戶保障
(油尖旺區議會房屋及發展規劃委員會第14/2025號文件)

11. 主席表示，房屋局就第 14/2025 號文件的書面回覆
----- (附件三)已於早前送交各委員參閱。她歡迎：

- (a) 房屋署高級房屋事務經理/西九龍及西貢三凌菊儀女士；以及
- (b) 屋宇署結構工程師/F1-4 鄭鵬鈞先生。

12. 提呈委員補充第 14/2025 號文件內容：

- (i) 油尖旺區的「劏房」戶數量乃全港最高，有意見擔憂規管「簡樸房」會導致單位供應萎縮，改建成本亦可能導致租金上升，相信有不少「劏房」戶會因為單位需要改建為「簡樸房」而受到影響或需要安置。
- (ii) 由於油尖旺區的工作機會多、交通便利，不少「劏房」戶選擇在本區居住，以節省交通費。因此，委員認為應盡可能協助他們原區安置。委員亦欣悉政府擬議在過渡性房屋中新增丙類租戶類別，但政府需要在本區安置甲類及乙類租戶後，倘若還有剩餘空置單位，才能安置丙類租戶。委員認為，就目前而言，丙類過渡性房屋對紓解區內居民安置需求的幫助有限。
- (iii) 委員預計受影響的住戶即使需要遷出油尖旺區，也只會深水埗和九龍城等鄰區尋找臨時居所，然而該兩區的「劏房」戶數量分別屬於全港第二及第三高，相信受影響的居民仍然難覓居所，建議政府盡早計劃與社區組織合作，制訂機制以安置受影響的住戶。
- (iv) 受影響的住戶各有難處，建議房屋局、區議會及地區社福界組成「聚焦個案協助小組」，主動接觸受影響的住戶，設立清晰的轉介及跟進機制，以一對一方式協助住戶處理遷出及安置等棘手事項。

- (v) 政府在提呈至立法會的文件中指出，丙類租戶需要持有證明信或房屋局發出的有關「簡樸房」的執法文件，或註冊社工發出的推薦文件，但委員認為基層「劏房」戶各有特殊情況，不容易獲取這些文件，希望能為受影響的住戶提供更多支援，或協助他們獲取所需的文件，亦希望能盡早與「聚焦個案協助小組」合作，以協助受影響的住戶。

13. 主席補充：(i)提呈文件的委員眼見不少「劏房」戶受到「簡樸房」政策的影響，希望為相關部門出謀劃策，聯繫委員辦事處及區內非政府組織，以協助「劏房」戶；以及(ii)希望油尖旺區議會秘書處(“秘書處”)能向房屋局反映委員的意見。她感謝政府部門代表出席會議，並宣布結束討論此議項。

議項五：其他事項

14. 主席表示，房展會曾討論西九文化區擬建住宅項目事宜，相信委員在會後也有收到附近居民和業主立案法團對此事的關注或意見，她請秘書處報告油尖旺區議會就西九文化區擬建住宅項目的跟進工作。

15. 秘書處報告如下：

- (i) 西九文化區管理局(“西九管理局”)在今年 1 月 9 日列席房展會會議，向區議會闡述擬建住宅項目的計劃。秘書處其後收到來自區內居民及業主委員會的信件，反映對項目的意見及建議，以及查詢委員會的跟進工作。
- (ii) 在上次會議後，油尖旺區議員曾與附近居民會面，並將收集到的意見轉交西九管理局考慮，亦協助安排西九管理局代表與居民會面。
- (iii) 區議會將持續關注項目的發展，並與西九管理局及相關持份者保持溝通。

16. 委員就屋宇署的強制驗窗計劃提出以下查詢：

- (i) 備悉截至 2024 年年末，約有 6 600 張強制驗窗通知（“通知書”）逾期未獲遵從，屋宇署會對未遵辦通知書的業主採取徵收定額罰款等懲罰措施。如果相關業主仍未有按照強制驗窗計劃的規定進行訂明的檢驗及修葺工程，署方會考慮委派顧問公司及政府承建商進行指定的檢驗及所需工程，並收取監管費及百分之二十的附加費。委員詢問署方是否了解為何有如此多的居民沒有遵辦通知書，究竟是市民難以遵辦通知書、不清楚如何尋找合資格人士驗窗、經濟上有困難，還是因為租客在收到通知書後沒有通知業主。此外，居民如在遵辦通知書時遇到困難，署方又會否委派社工支援服務隊（“社工隊”）等人員提供協助。
- (ii) 有些市民願意驗窗，但不清楚在完成驗窗後需要委託負責驗窗的人士向屋宇署提交工程文件以解除命令，因此被署方控告。就此，委員建議署方加強宣傳。
- (iii) 詢問未獲遵辦的通知書在區內的分布，以及是否大部分都涉及「三無」大廈，亦即由於居民不知道署方已發出通知書，因而沒有遵辦，抑或大多數是涉及業主立案法團已停止運作的舊樓。
- (iv) 不少提供驗窗服務的人士或承辦商會在收到通知書的樓宇附近招攬生意，但由於承辦商的質素良莠不齊，經常有承辦商因為種種原因而沒有向署方提交相關文件以解除命令，導致居民在一兩年後收到署方的通知，提醒他們尚未遵辦通知書，但他們當時已無法聯絡相關承辦商。委員建議署方收集並公布一些服務欠佳或沒有為業主解除命令的驗窗服務承辦商的資訊，以便市民對此有更清晰的認知。
- (v) 署方在平台上有關驗窗的資訊較多，長者未必能消化如此多的資訊。另外，委員建議在通知書上簡單提及遵辦通知書的步驟及提示，例如居民需要自行委託承辦商驗窗、承辦商在驗窗

後需要向署方提交文件以解除命令，以及如何解除命令等，以便長者易於理解。

17. 屋宇署代表的回應如下：

- (i) 備悉委員的意見，署方在發出通知書時會付上小冊子，以及定期與民政處及市區重建局到各區舉行簡介會，提醒市民除了需要驗窗外，也要按照法定程序向屋宇署提交相關表格，亦即委託合資格人士提交檢驗證明書，才能算作遵辦驗窗通知。

(會後補註：署方在發出通知書時會付上「強制驗窗計劃」小冊子、「強制驗窗計劃簡易指南」及「窗安無事」流動應用程式的連結，署方亦會及於簡介會時派發小冊子。)

- (ii) 署方會進行抽查，以檢視負責驗窗的人士或機構所提交的證明書等文件有否錯漏，亦會抽查個案，安排人員到現場檢查窗戶情況。
- (iii) 根據署方所知，市民會因為各種原因而沒有遵辦通知書，例如住戶沒有通知單位業主，或單位的業權有變，導致新業主不知道單位需要遵辦通知書。署方暫時沒有區內未遵辦通知書的分布及相關未遵辦原因的資料。

18. 委員追問署方有否委派社工隊協助居民遵辦通知書。

19. 屋宇署代表回應，署方有社工隊提供服務，如有需要，署方會委派社工與署方或民政處人員一起進行家訪，以作出支援，尤其是對於「三無」大廈。然而，基於資源有限，社工隊只會在有需要時才會出動。

20. 主席表示：(i)認同委員對未獲遵辦的通知書數量的關注，認為這是一個頗高的數字，尤其是近期極端天氣頻繁，希望署方能加緊巡查未遵辦的個案；(ii)備悉署方準備了小冊子和簡介會以向市民傳遞驗窗資訊，但認為簡介會的作用不及優化通知書，因為市民不會無緣無故

去聆聽署方的簡介會，只會在收到通知書後才嘗試了解如何遵辦通知書；以及(iii)鑑於有不少市民乃至委員反映難以理解通知書的內容，建議署方優化小冊子的內容，並刪減相關術語。

21. 餘無別事，主席宣布議事完畢，會議於下午 2 時 57 分結束。下次會議將於 2025 年 9 月 4 日(星期四)下午 2 時 30 分舉行。

油尖旺區議會秘書處
2025 年 7 月

2025 年 7 月 10 日

油尖旺區議會房屋及發展規劃委員會第十次會議

續議議題：改善勞保計劃 支援大廈聘請高齡保安

引言

勞工處就上述議題提供以下參考資料。

背景資料

2. 根據《僱員補償條例》（《條例》），僱員若在受僱工作期間因工遭遇意外以致受傷或死亡，或因工作的性質引致患上《條例》訂明的職業病，僱主在一般情況下須負起《條例》下的保償責任。所有僱主必須投購僱員補償保險（勞保），以承擔僱主在法律（包括普通法）下的補償責任。

3. 在現行的僱員補償機制下，獲保險業監管局授權承保勞保的保險公司約有 60 家，而當中實際承保勞保的保險公司約有 50 家。保險公司核保或釐定勞保保費時，一般會考慮的相關因素包括：僱主的業務性質、僱員的工作職責、僱員人數、僱員的收入、僱主過往的索償紀錄，以及僱主的風險及安全管理狀況等。僱員的年齡不是主要的考慮因素。

4. 在政府的推動下，香港保險業聯會於 2007 年成立「僱員補償聯保計劃」（聯保計劃），向投購勞保方面遇到困難的僱主提供最終的保險保障，確保僱主能夠成功投購勞保。如僱主獲市場上保險公司承保而提供的保費報價，較聯保計劃所訂的 22 種高風險行業的相關保費費率基準超出 30%或以上，可申請聯保計劃，而其保費則會根據聯保計劃所訂的保費費率基準。至於保安及其他非高風險行業，有關僱主可在曾被最少三家經營僱員補償的保險公司拒絕其投保時申請聯保計劃。保費方面，聯保計劃設有加減費率機制，根據僱主過往的職業安全及健康表現和採取的預防風險措施等因素調整費率。

聯保計劃的申請數字

5. 據了解，自聯保計劃成立至 2025 年 6 月 30 日，僱員補償聯保計劃管理局有限公司（聯保計劃管理局）總共接獲 3 宗由業主立案法團聘用大廈保安員的投保申請，其中 2 宗成功發出有效保單，餘下的申請個案正等候相關僱主提供申請資料予聯保計劃審核。自 2022 年起至 2025 年 6 月 30 日期間，聯保計劃管理局共接獲 227 宗的投保申請，當中 214 宗獲得批准，主要包括搭棚、回收、清潔及運輸等高風險行業。期間，聯保計劃管理局沒有拒批僱主提出的投保申請。上述批出申請的數字少於接獲申請的數字，因為部分僱主已直接經由聯保計劃的個別會員公司投保，或最終沒有經由聯保計劃投保。

聯保計劃及投購勞保的宣傳途徑

6. 聯保計劃管理局設有網頁(www.ecirsb.com.hk)，介紹聯保計劃、申請資格及程序，並印製了單張「僱員補償聯保計劃」，宣傳計劃的相關資訊，除了可於聯保計劃管理局的網站下載外，亦透過勞工處僱員補償科各分區辦事處及各區就業中心派發。

7. 此外，勞工處印製了小冊子「唔買勞保大件事」，並與保險業監管局聯合印製單張「投購勞保知多啲」，內容包括推廣投購勞保的重要資訊、述明僱員的年齡並非釐定勞保保費的主要考慮因素及簡介聯保計劃等。除了可於勞工處及香港保險業聯會的網站下載小冊子及單張外，亦透過勞工處各分區辦事處、勞工處成立的行業性三方小組、保險業監管局、民政事務署民政諮詢中心、房屋委員會總部、公共屋邨、水務署、機電工程署等派發，宣傳投購勞保及聯保計劃的相關資訊。

8. 本處一直關注僱主為年長僱員投購勞保的情況，並已就相關事宜與香港保險業聯會加強聯繫。本處會繼續與保險業界保持溝通，致力協助僱主投購勞保。

勞工處
2025 年 7 月

**2024 至 2027 年度油尖旺區議會
房屋及發展規劃委員會第十次會議
議項三參考資料**

勞保保費是按風險評估而定價。保險公司一般會就不同行業/工種的風險程度、其僱員總收入及下列因素來計算保費：

- 有關僱主過往的索償紀錄；
- 有關僱主採取的職業安全及健康和風險管理措施；
- 有關行業或工種的意外率及所需承擔的風險；
- 市場狀況(例如：市場趨勢、經濟環境或社會因素等)；及
- 保險公司的承保方針、營運成本、風險管理狀況等。而僱員的年齡並非釐定勞保保費的主要考慮因素。

聯保計劃旨在為未能在市場購買僱員補償保險的僱主，特別是高風險行業的僱主，提供後援市場。

任何僱主如曾被最少三家經營僱員補償的保險公司拒絕其投保申請，或僱主雖獲保險公司接受承保，但所得的保費報價較聯保計劃所訂的高風險行業(如下表)的相關保費費率基準超出 30%或以上，有關僱主便合資格向聯保計劃申請投保。

現時 22 種高風險行業如下：

1. 冷氣機安裝工人 ／維修工人	9. 挖泥	17. 紮鐵及鋼架工程
2. 從事爆破	10. 填土及堆填	18. 高空作業工人
3. 清潔	11. 吊船工人／ 抹窗工人	19. 碼頭裝卸工人
4. 吊機操作員	12. 物流／運輸	20. 隧道工程
5. 建築物清拆工作	13. 霓虹燈箱安 裝工人／ 維修工人	21. 掘井工人及鑽 井工人

6. 潛水	14.回收	22.在內河商船上 工作人士
7. 修渠工人	15.搭棚	
8. 搬泥	16.船隻維修工 人	

就 貴會議員的查詢，以下為相關資料，以供參考：

1. 宣傳聯保計劃

- ECIRSB 小冊子已放置在勞工處接待處
- 瀏覽 [ECIRSB](#) 網站以了解更多詳情

2. 目前在計劃之下有多少宗申請，以及有多少宗成功申請的個案

截至 2025 年 6 月 30 日，聯保計劃共收到 3 宗業主立案法團保安的申請，其中 2 宗成功發出有效保單，餘下的申請個案正等候相關的合資格僱主提供申請資料予聯保計劃審核。)

**2024至2027年度油尖旺區議會
房屋及發展規劃委員會第十次會議**

就 2025 年 6 月 24 日香港經濟民生聯盟提交關於「簡樸房」規管制度的文件，房屋局的回覆如下：

2. 本屆政府正視劣質「劏房」問題，決心從根本著手籌謀對策，自上任以來提出多項「提量、提速、提效、提質」的措施，大幅增加公營房屋供應。連同約 30 000 個「簡約公屋」在內，未來 5 年（即 2025-26 至 2029-30 年度）總體公營房屋供應量將達 196 600 伙，較本屆政府上任時的五年期（即 2022-23 至 2026-27 年度）增加約 85%。此外，約 21 000 個過渡性房屋單位亦協助填補公營房屋短期供應的缺口。這些措施均有助正輪候公共租住房屋（公屋）的分間單位住戶可以更快「上樓」，為政府逐步處理劣質「劏房」這個「老大難」問題提供「底氣」。

3. 行政長官在 2023 年成立「解決劏房問題」工作組（工作組），就全面處理「劏房」問題進行深入調研和提出建議方案。經考慮工作組的報告後，行政長官在 2024 年《施政報告》中宣布決定以立法方式制訂「簡樸房」規管制度，日後住宅樓宇分間單位（俗稱「劏房」）須滿足相關的最低標準並獲認證為「簡樸房」方可合法出租，以確保相關分間單位能提供合理和安全的居住環境。

4. 房屋局在 2024 年 12 月就「簡樸房」規管制度進行了為期約兩個月的持份者諮詢。自工作組於 2023 年 10 月成立至持份者諮詢工作結束，工作組及房屋局籌辦和參與了近 40 場會議，與近 700 人次會面，聽取政黨、學者、專業團體、非政府機構、地產代理業界、裝修業界及關注租客組織等就解決「劏房」問題和「簡樸房」規管制度的意見。與此同時，我們透過電郵及信件等渠道收到合共約 2 200 份來自政黨、分間單位業主和租客、專業團體以及關注租客組織等的書面意見。房屋局亦分別在 2024 年 12 月及 2025 年 3 月諮詢了立法會房屋事務委員會。立法會議員和持份者普遍認同「簡樸房」規管制度的框架，現時方案亦反映了諮詢期間收到的主要意見。

5. 作為逐步落實「簡樸房」規管制度的過渡安排，政府會為現存分間單位提供 48 個月的過渡期。這包括由 2026 年 3 月起推展為期 12 個月的登記制度，讓現存分間單位進行登記後，便可取得由 2027 年 3 月起計為期 36 個月的寬限期至 2030 年 2 月，以逐步進行改造工程和申請「簡樸房」認證，並讓不合標準分間單位的住戶尋找其他居所搬遷。

6. 鑑於現時全港有約 11 萬住宅樓宇分間單位，涉及約 22 萬名居民，在登記期完結後（即 2027 年 3 月開始），政府會以務實、以民為本的宗旨，並配合未來「簡樸房」及公營房屋的供應，有序對違法出租無登記及無認證的分間單位採取執法行動。為避免受執法行動影響的分間單位住戶流離失所，政府會透過社工隊協助他們尋找其他居所搬遷，亦會靈活調配房屋資源，如過渡性房屋、臨時收容中心、中轉房屋等，為有需要的住戶暫時提供安置。若相關住戶符合申請「簡約公屋」或過渡性房屋的資格，正在及陸續落成營運的項目，可以為他們提供充足的住屋選擇。我們理解部份分間單位住戶未能符合相關的申請資格（例如入息／資產限額的要求），故房屋局最近提出在過渡性房屋新增「丙類租戶」類別，為受「簡樸房」規管制度下的執法行動、改造工程等影響、並且有迫切安置需要的分間單位住戶，提供短暫居所¹。然而，政府必須強調，即使受影響住戶正輪候傳統公屋，他們不會因執法行動而獲提早編配公屋單位，以免對其他輪候公屋人士不公平。

7. 房屋局會全力配合立法會的審議工作，爭取立法會在 2025 年內通過為「簡樸房」規管制度提供法律依據的《簡樸房條例草案》，以期在 2026 年 3 月推行「簡樸房」規管制度，為告別劣質「劏房」踏出具有重大意義的一步。

房屋局

2025 年 7 月

¹ 有關建議的詳情，可參閱 2025 年 7 月 7 日立法會房屋事務委員會的討論文件（立法會 CB(1)1118/2025(03)號文件）。