

油尖旺區大廈管理通訊 (2024-25年度第三期)

新政策動向

「簡樸房」規管制度建議方案持份者諮詢

行政長官在2024年10月的《施政報告》中宣布，立法制訂住宅樓宇分間單位的出租制度，合標單位將命名為「簡樸房」。政府其後提出「簡樸房」規管制度建議方案，涵蓋規管時間表、規管範圍、現存分間單位登記制度、「簡樸房」認證制度、「簡樸房」居住環境最低標準、違法情況及罰則、上訴機制，以及執法方針及優次。

早前油尖旺區議會出席了「簡樸房」規管制度建議方案持份者諮詢會。在油尖旺區議會轄下的房屋及發展規劃委員會會議上，委員主動討論了《施政報告》中有關「住宅樓宇分間單位出租制度」、「簡樸房」及「業主與租客(綜合)條例」的內容，並透過油尖旺區議會秘書處向相關政策局和部門提出建議，可見本區的區議員積極跟進「簡樸房」問題，以配合現屆政府的政策，並繼續支援區內舊樓。

房屋局現正就「簡樸房」規管制度建議方案諮詢持份者。如有意見，請於2025年2月10日或之前以電郵方式提出。電郵地址: bhu_consultation@hb.gov.hk



發展局提出修訂《建築物條例》

發展局向立法會提交文件，建議循加快樓宇檢驗和修葺、理順處理僱建物政策，以及提升建築安全三方面，修訂《建築物條例》，目標是於2026年上半年提交條例草案。當局的建議是基於四項指導原則：第一，保養和維修物業是業主的基本責任；第二，「軟硬兼施」，既支援業主遵辦法定命令和通知，又施加法律責任和懲處制度，以促使業主履行命令和通知；第三，執法時寬嚴有度，按類調整執法力度；以及第四，政策原則和目標清晰，執行時從務實的角度出發。

發展局現正就修訂法例建議進行為期兩個月的諮詢，諮詢文件已上載至發展局網站。如有任何意見，歡迎於2025年2月28日或之前透過以下網上表格或以電郵方式提出。

網上表格: https://www.devb.gov.hk/tc/issues_in_focus/proposals-to-amend-the-buildings-ordinance/online-form-for-sending-us-your-views/index.html

電郵地址: bo_consultation@devb.gov.hk

常用電話

- 1. 油尖旺民政事務處大廈管理聯絡小組熱線 2399 2155
- 2. 香港警務處 - 尖沙咀警署報案室 3661 1650
- 3. 香港警務處 - 油麻地警署報案室 3661 1652
- 4. 香港警務處 - 旺角警署報案室 3661 1642
- 5. 消防處樓宇改善支援中心熱線 2272 9112
- 6. 屋宇署一般查詢及緊急事故熱線 2626 1616
- 7. 樓宇滲水舉報 - 九龍區聯合辦公室 (由屋宇署及食環署組成) 3156 1942
- 8. 市建局樓宇維修支援計劃熱線 3188 1188
- 9. 水務署客戶諮詢熱線 2824 5000
- 10. 渠務署熱線 2300 1110
- 11. 中電客戶服務熱線 2678 2678
- 12. 煤氣公司客戶服務熱線 2880 6988

《2024年建築物管理(修訂)條例》

《2023年建築物管理(修訂)條例草案》已於2024年7月4日獲立法會通過。《2024年建築物管理(修訂)條例》於7月12日刊登憲報，並會於2025年7月13日實施。油尖旺民政事務處於2024年11月上旬舉辦了有關簡介會，出席的法團代表及業主都積極發問。有關修訂條例草案的詳情，請到以下網址了解：https://www.buildingmgmt.gov.hk/tc/Policy_and_Legislation/2_10.html

《2024年建築物管理(修訂)條例》
《(修訂)條例》將於
2025年7月13日正式實施
《Building Management (Amendment) Ordinance 2024》(Amendment Ordinance) will come into operation on 13 July 2025



- 主要修訂內容 Major Amendments:**
- 就建築物管理所需的高價值採購，增加投標和申報規定。
To impose requirements for tendering and declarations in relation to high-value procurement for building management.
 - 大型維修工程採購的決議必須由至少5%業主或100名業主親身投票通過，以較少者為準。
A resolution for large-scale maintenance procurement can only be passed if at least 5% of the owners or 100 owners, whichever is the lesser, have voted in person.
 - 續對財務報表的相關規定，包括要求每年總收入或總開支(或兩者)超過或相當可能超過50萬元的大廈，不論單位數目為何，均須審計財務報表。
To adjust certain requirements in relation to financial statements, including audit requirement for financial statements of buildings with total income or expenditure (or both of them) exceeding or likely exceeding \$500,000, regardless of the number of flats.
 - 將沒有保存某些關於建築物管理的文件，訂為刑事罪行。
To criminalise the failure to keep certain documents concerning building management.
- 請查詢更多《修訂條例》的資訊，請瀏覽 www.buildingmgmt.gov.hk，或掃描二維碼。

區議會動向 / 油尖旺大廈管理資訊

「清除舊廈阻塞走火通道隱患」新服務

為進一步支援區內舊樓，以減低和消除其消防隱患，以及協助走火通道嚴重阻塞和沒有能力處理的舊廈，油尖旺民政事務處於2024年12月至2025年第一季為區內約20幢舊廈提供「清除舊廈阻塞走火通道隱患」服務，並委託社區服務承辦機構在清除阻塞大廈走火通道的雜物後，到大廈進行家訪，以了解業戶對成立法團的意向，務求長遠改善區內舊樓的消防安全及居住環境。如有需要，可聯絡本區區議員協助轉介。



油尖旺 - 大廈管理中央平台講座

油尖旺民政事務處將於2025年6月10日於旺角社區會堂禮堂舉辦大廈管理中央平台講座。如有查詢，歡迎聯絡本處地區大廈管理聯絡小組，電話2399 2155。



油尖旺區議會探訪油尖旺區內不活躍或停止運作的法團

油尖旺區議會轄下的房屋及發展規劃委員會繼先探訪區內「三無」大廈後，將會主動接觸區內有不活躍或停止運作法團的大廈，並進行家訪，以提供進一步協助。委員希望透過親身接觸區內不活躍或停止運作的法團，深入了解法團運作的難處，並配合油尖旺民政事務處的協助，令法團能重新運作。

另外，如對本區大廈管理事宜有任何意見或建議，歡迎聯絡油尖旺民政事務處地區大廈管理聯絡小組，電話2399 2155。



油尖旺大廈管理工作坊

為加強支援區內業主有效管理大廈，油尖旺民政事務處於2024年11月一共舉辦兩場大廈管理工作坊，為一眾參加者講解《2024年建築物管理(修訂)條例》、家居滲水處理方法，以及法團管理等事宜。兩場大廈管理工作坊的參加者逾100人。活動當日，不少參加者均踴躍舉手發問，並表示內容十分充實，獲益良多。

2025年油尖旺大廈管理活動預告 - 大廈管理證書課程

為繼續支援區內業主有效管理大廈，油尖旺民政事務處將於2025年下半年推出大廈管理證書課程，詳情將於2025年年中公布。



油尖旺民政事務處的同事向出席者講解《2024年建築物管理(修訂)條例》及相關資訊。執業律師向出席者講解法團管理委員會换届、增選、補選和被撤換等事宜。

調解培訓工作坊

油尖旺區私樓林立，大廈管理事務複雜，各持份者(包括業主、租客、業主立案法團及物業管理公司等)或會就日常大廈管理和維修事宜出現爭議。為了有效地協助區內居民處理有關大廈管理的糾紛，油尖旺民政事務處於2024年12月19日及2025年1月15日舉辦兩場「調解培訓工作坊」，邀請香港和解中心與本區區議員及大廈管理聯絡小組前線人員分享相關個案，以及教授調解技巧。

油尖旺民政事務專員余健強太平紳士亦有參與活動，參加者認為內容非常貼近日常所面對的挑戰及困難。透過講者陳顯文博士生動有趣的講解，參加者學習了在處理複雜大廈管理問題時，如何運用調解技巧，協助各持份者有效地溝通，以更平和和高效的方式解決爭議，從而營造理想居住環境，以達致互利雙贏。



油尖旺大廈活動花絮

清洗大廈公用部分

油尖旺民政事務處透過地區主導行動計劃，為區內「三無」大廈或雖有管理組織但運作不理想的大廈，提供一次非恒常的清洗公用地方服務，並於2024年為超過300幢大廈清洗公用地方，期間清理出超過58噸垃圾、放置了超過800個T型滅鼠裝置，以及到目標大廈進行了近1700次巡視，共有超過5000個住戶受惠。清洗大廈後，油尖旺民政事務處派員到大廈進行家訪，並派發清潔包及防蚊防鼠宣傳單張給住戶。86%的住戶認為清洗大廈後，衛生情況有所改善；85%認為計劃能有效加強住戶對大廈管理的關注，更有超過40%受訪住戶表示願意參與法團工作，並已登記成為居民聯絡大使，反映計劃有助推廣良好的大廈管理訊息。



清潔工清除堆積在區內目標大廈公用部分的垃圾。

三維空間(3D)建築繪圖先導計劃

油尖旺民政事務處與香港大學建築系顧問團隊合作，推行三維空間(3D)建築繪圖先導計劃。顧問團隊已完成10個目標大廈的實地視察及掃描工作，並向業主提供有關3D建築繪圖，稍後會聯同香港消防處樓宇改善課向大廈解釋消防安全指示的內容及有關要求，讓業主清楚理解及迅速展開消防安全工程。



油尖旺民政事務處與香港大學建築系顧問團隊合作，推行三維空間(3D)建築繪圖先導計劃。

「成功遵辦消防指示大廈之導賞團」

油尖旺民政事務處及承辦機構於2024年11月16日舉辦了「成功遵辦消防指示大廈之導賞團」。二十位區內法團代表參觀了區內1幢已完成消防安全改善工程的大廈，相關人士分享了在籌備和進行消防安全改善工程方面的寶貴經驗。透過實地參觀區內的大廈和經驗分享，將有助提升目標大廈業戶對消防安全指示的基本認識，並加強業戶對完成消防工程的信心。

油尖旺民政事務處及承辦機構於2024年出席了166場大廈業主大會及16場管理委員會會議，協助29幢目標大廈聘請工程顧問及承辦商展開消防工程、協助1幢目標大廈成立法團，以及協助2幢大廈遵辦消防安全指示。計劃實行至今，已協助212幢目標大廈聘請工程顧問及承辦商處理消防安全指示，累積有35幢大廈已按獲批的消防圖則開展消防工程，亦成功協助9幢目標大廈遵辦消防安全指示，以及協助33幢目標大廈成立法團。



油尖旺民政事務處及承辦機構於2024年出席了166場大廈業主大會及16場管理委員會會議，協助29幢目標大廈聘請工程顧問及承辦商展開消防工程、協助1幢目標大廈成立法團，以及協助2幢大廈遵辦消防安全指示。

舊式樓宇防火教育及宣傳活動

油尖旺區防火委員會於2024年11月29日聯同油尖旺民政事務處、油尖旺北分區委員會及香港消防處到訪區內的先施大廈，該大廈有較多的賓館。他們向相關業戶講解火警逃生知識，以及派發毛巾(「逃生三寶」之一)和火警逃生單張，以加強火警逃生及家居防火意識。



向與會者派發防火教育宣傳單張及帶有防火訊息的紀念品。

大廈主體實景圖先導計劃

油尖旺區防火委員會與香港理工大學顧問團隊進行了大廈主體虛擬實景圖先導計劃，成功為兩幢大廈提供虛擬實景圖，並聯同油尖旺民政事務處、香港消防處、香港理工大學顧問團隊及大廈法團代表，舉行了大廈簡介會。在會上，消防處代表利用大廈虛擬實景影像向大廈業主解釋消防安全指示的要求，讓業主更加理解當中的內容，以便他們迅速展開消防安全工程。



香港理工大學顧問團隊與大廈業主代表開會交流。



此外，他們亦於2024年12月16日在麗東大廈舉行火警演習。當日，消防員向業戶示範如何正確使用滅火筒及滅火氈等消防設備。為了加強宣傳，現場還有流動消防教育車播放教育影片。隨後，他們向業戶派發宣傳單張及帶有防火訊息的紀念品。

西分區伙拍納米及先進材料研發院推出油尖旺科研技術修補鋼筋外露計劃

油尖旺民政事務處一直透過創新科研技術幫助區內有需要的家庭改善居住環境，例如解決天花混凝土剝落和鋼筋外露的問題。由2024年7月至今，已幫助三個區內有需要的家庭，其中一個受惠家庭是獨居於大角咀的周婆婆，她年中剛做完膝蓋手術，尚未康復，廁所天花因老化和漏水而導致混凝土剝落。議員在得悉情況後，即時轉介有關個案予油尖旺西分區委員會，相關人員其後利用NAMI先進技術加快工序，短時間內解決天花混凝土剝落和鋼筋外露問題。周婆婆感激油尖旺民政事務專員余健強太平紳士的幫助。是次計劃展現了地區協作的成果。

整個計劃共可服務十個有需要的家庭，歡迎聯絡本區的區議員以作進一步轉介。

