

# 改裝簡樸房 寬限期擬延至三年

## 何永賢：研允許向「光井」開窗

【大公報訊】記者曾敏捷報導：「簡樸房」規管制度建議方案諮詢期早前完結，房屋局共收到近2200份意見。房屋局局長何永賢昨日表示，當局研究諮詢期所得意見後，會檢視是否有可以調整的地方，包括考慮容許劣質劏房改裝成「簡樸房」的寬限期，由建議的1至2年延長至3年；放寬分間單位向「光井」開窗的要求，但須符合一定條件，包括「光井」不會累積垃圾、可進入清理、有一定面積、空氣流通等，重申政府爭取今年內立法。

### 給更充裕時間改裝及搬遷

何永賢昨日接受電台訪問時表示，諮詢期間共接獲2200份建議，當中約七成是範本，主要建議政府為「簡樸房」訂立起始租金及人均面積，及改以

抽氣扇或面向光井的窗戶代替「簡樸房」一定要有窗的要求。政府會將收到的建議書內容分類，並展開分析，再檢視如何修正最初的建議。

何永賢表示，原本建議立法後的寬限期為12至24個月，但收到的建議中希望可有36個月，以便業主和租客都多些時間去處理，如搬遷、改造工程等，政府會考慮。

### 爭取今年內通過條例草案

政府提出簡樸房需要窗，但有意見指並非所有房間都能有窗，何永賢表示，會考慮放寬對房間面向「光井」的要求，但有一定條件，包括光井不會累積垃圾並可進入清理、有一定面積、空氣流通等。至於有意見提出以抽氣扇代替簡樸房要有窗的

要求，她認為，若以抽氣扇代替窗，住戶形同繼續居於「盒子屋」，與合理居住環境距離太遠。

何永賢重申，政府立法的決心很清晰，相關條例草案會爭取在今年內通過。立法通過後，政府會設立登記期，若登記期過後，無登記而又不合規的單位，當局可以執法，提出檢控。她又表示，本港陸續有過渡性房屋和簡約公屋落成，預計公營房屋供應充足，令基層有更多選擇。

諮詢期間，多個政黨及關注團體均認為寬限期宜鬆不宜緊，應預留足夠時間供業主改裝單位及處理租務安排。民建聯房屋事務發言人陳學鋒表示，歡迎政府接納民建聯提出的延長寬限期建議，他引



▲政府推出簡樸房規管制度，期望逐步取締不達標的劏房，提升基層市民生活環境。

述部分業主意見認為，若寬限期太短難完成單位改裝，「政策原意是要改善環境，若寬限期延長至36個月，有足夠時間改裝單位，亦可以配合現有劏房租管『2+2』租約期的標準，減少業主與租戶的租務糾紛。」陳學鋒又認為，政府在立法規管「簡樸房」的同時，亦應進一步完善安置方案，例如善用過渡屋作為安置資源，協助受影響的劏房居民。



▲屋宇署利用無人機結合AI勘察6層以上樓層的外牆，突破傳統視察上的限制。

## 屋宇署開班教操控無人機

**訓練課程** 屋宇署上月獲批成為民航處批准的小型無人機「進階訓練機構」。屋宇署總結構工程師（樓宇）周昕表示，屋宇署現時可以根據工作需要，由4名民航處認可的導師培訓遙控駕駛員，進行樓宇勘察工作，提升部門的執管效率，並節省相關的培訓開支。

周昕表示，屋宇署的進階等級訓練共需5日，課程涵蓋小型無人機的基本飛行操作和程序等理論部分，以及

模擬駕駛無人機、室內操作及實地訓練場的實習部分，學員在完成課程後，屋宇署會向民航處遞交推薦報告，證明有關學員已按法例完成所需的訓練及評核，並由民航處審核後簽發證書。

周昕指出，屋宇署計劃每班訓練14人，訓練4班共56人，目前首個訓練班的14名駕駛員已經獲發證書，再加上2023年已經培訓的69人，現時署方共有83名遙控駕駛員，可以進行樓宇勘察工作。

## 樓宇急劇老化 石屎剝落頻生 無人機+AI 高效驗外牆

本港樓宇急劇老化，樓齡50年以上的舊樓有近萬幢，不時有外牆石屎剝落引發事故，屋宇署去年開始利用無人機結合AI技術，幫助勘察六層以上樓層外牆，突破傳統視察限制，更可在收集圖像後一日內生成檢驗報告，較傳統人手需時五日完成報告更快捷，有助提升執管效率，減低安全隱患。

屋宇署又透露，現正與大學合作，研究將無人機與AI技術應用於監測僭建物、私人斜坡等。

大公報記者 王亞毛



▲屋宇署職員利用電腦進行無人機的模擬操作。



▲屋宇署設有小型無人機室內練習場，訓練無人機遙控駕駛員。

本港大量舊樓年久失修，石屎剝落、漏水滲水時有發生：2023年，旺角多幢大廈頻繁出現石屎剝落事故，包括寶安大廈曾在四日內兩度碎石屎，有石屎砸中樓下貨車；旺角新興大廈曾在11日內兩度碎石屎，碎片擊穿樓下途經巴士的車頂；去年2月，旺角有雜貨店天花剝落，導致一名女職員被擊傷頭部，需送院治療。

屋宇署總結構工程師（樓宇）周昕表示，針對多宗樓宇外牆混凝土或批盪剝落事故，署方自2024年首季起，目標每年檢驗全港360幢高風險舊樓，並在雨季來臨前完成240幢（即三分之二）樓宇的檢驗及緊急工程。他指，去年完成檢驗的360幢樓宇，共發現352幢存在外牆危險，最多出現在油尖旺區，當中207幢由業主自行處理維修工作，餘下145幢需政府承建商代辦。

### 一日內生成勘察報告

屋宇署高級專業主任（研究及發展）王呂強表示，傳統勘察工作需靠人手利用相機、望遠鏡等觀察，但有時因距離太遠、相機清晰度不高、樹木遮擋等原因，未能看清外牆破損情況。屋宇署自去年6月起，使用無人機結合人工智能AI技術，先由無人機四面影相，再由AI將收集到的高解像度影像上載至人工智能工作平台，分析評估外牆不同程度的破損狀況，一日時間即可自動生成勘察報告，較傳統人手需5日完成分析報告更快捷，署方建築專業人員會根據報告決定下一步跟進行動。

周昕表示，在使用無人機結合人工智能AI技術後，2024年7月至12月錄得112宗石屎剝落，較2023年同期有輕微下降。

周昕指出，屋宇署現有8部無人

機，每部成本4萬元，勘察6層以上的較高樓層，都會考慮用無人機與AI結合方式。他強調，無人機操作須顧及公眾安全，要避免開行人及車輛等，以保持合適拍攝距離，故使用無人機前須與警方協調短暫封路。他強調，在用無人機勘測前約一個月，會發信提醒樓宇各業主。

### 研應用於監測僭建物

周昕表示，屋宇署計劃向業界介紹如何使用無人機和人工智能檢驗外牆，包括將於三月下旬與物業管理業界會面，分享有關經驗，他稱目前已擬定今年的360幢目標樓宇名單，致力解除潛在風險和促進樓宇安全。他又指，署方現時正與香港大學研究，如何將無人機與AI技術應用於監測僭建物，未來亦將應用於私人斜坡的分辨等方面。

立法會議員梁熙向大公報記者表示，現時屋宇署借助無人機及AI協助檢測舊樓，既減省了人手，同時提升了效率，成效顯著，值得加大使用力度。他認為，本港樓宇老化問題嚴峻，石屎剝落情況只會惡化，隨雨季來臨，恐更多石屎剝落個案，希望屋宇署進一步加大每年檢驗360幢樓宇的數量。

特區政府正積極研究如何結合無人機應用和人工智能技術，運用於不同領域，包括利用無人機進行偵測土地違規情況、監察非法排污和海上傾倒活動、結合人工智能技術以進行污水處理設施勘測及維修工作等。內地多個城市亦已利用無人機應用和人工智能技術，協助解決各種城市管理問題。其中順德多個政府部門共享無人機巡查系統配合人工智能模型，無人機進行一次飛行可以採集到不同部門所需要的數據，輔以人工智能技術，有效識別違規建築及非法棄置垃圾等問題。

## 發展局實施逾百項精簡措施

【大公報訊】記者程進報導：發展局局長馮漢豪昨日在網誌表示，為加快發展並提升服務效率，當局推動「促進者」思維，展開流程及系統設置等改革，至今實施逾100項精簡措施，今年內會陸續落實其他措施，涵蓋業界自行認證，容許認可專業人士審批建議，部門會抽查把關。

### 精簡審批 加快發展

發展局副局長林智文表示，以往部門處理審批較重視「把關」工作，現時政府與時並進，積極求變，致力精簡審批流程。當局會從三方面推動改革，包括思維

改變、流程改革、系統設置。他表示，精簡程序要持之以恆推行，須由機構文化入手，透過內部宣傳及經驗交流，令「促進者」思維成為植根同事的「基因」。決策局及部門迄今已實施逾100項精簡措施，今年內會陸續落實其他新措施，這些程序讓部門有空間調撥人手，更有效率利用現有資源應對龐大工作量，達到節流效果。馮漢豪表示，林智文率領團隊自去年第3季已出席了多場研討會和論壇，向業界介紹政府的精簡措施，並了解業界所需。

各部門亦積極落實精簡措施。屋宇署表示，已設立呈交圖則前的查詢機

制；而針對500個或以上單位的大型私人住宅項目，專責審批組會於早期提供技術協助，目標約8成一般建築圖則可於首次或第二次呈交獲批。

消防處期望，下月成立「新建消防設施一站式驗收統籌辦公室」，可以將一般建築規模的常規項目所需整體驗收時間，壓縮3分之1、減至35個工作天內完成。

路政署表示，相關委員會已制定清晰檢查清單，加快審批橋樑及建築物外觀設計方案。水務署亦指出，推出「餐飲業供水申請自行認證計劃」，提升處理供水申請效率，助持牌水喉匠節省時間及成本。

## 健康檢測 關愛長者

【大公報訊】記者華英明報導：房屋局局長何永賢昨日在社專專頁表示，在剛過去的星期三到訪將軍澳厚德邨內的長者地區服務中心（左圖），一眾長者在中心聽健康講座，有靈實協會註冊護士及工作人員為他們進行認知及腦退化檢測，及提供量血壓服務，並傳遞健康資訊。警務處

也擺設了「智蹤計劃」攤位，推動長者及弱能人士使用定位裝置，使獲授權的家人在有需要時可以快速準確通知警方尋回失蹤人士。

何永賢感謝房屋署同事用心聯繫各界，為居住在屋邨的長者帶來更多關懷，令簡單樸實的屋邨，散發更多幸福感。



▲任逸民在免租商舖開設體驗館，為流浪貓覓得家園。

## 商舖免租助青年創業 惠及社區

【大公報訊】記者秦英偉報導：房屋委員會早前推出「共築·創業家」計劃，在旗下商場向35歲或以下、合資格青年免租金提供商舖，並提供多方面支援助實踐創業夢想。參加者則為社區帶來更多元化的商品和體驗，並帶旺商場人潮，達至互惠共贏。

任逸民和拍檔成功申請免租商舖開設一家體驗館，為流浪貓找到幸福家園，也希望改變部分人對養動物的負面觀感。體驗館內，顧客可付費玩桌上遊戲、與朋友互動等，其間可與等待領養的流浪貓相處，如有興趣更可向體驗館的合作

機構登記領養。體驗館又舉辦工作坊，邀請獸醫、獸醫護士或義工，教授照顧貓隻和要注意的細節。

房屋署總產業測量師／商業樓宇馮怡表示，署方希望善用空置舖位，引入新元素和新面貌，幫助有創意的年輕人踏出創業的第一步。計劃會為參與者配對業內成功的創業人士作為「星級導師」，也會協助參加者進行基本的店舖翻新，讓他們以最快速度投入營運。

馮怡指，如果參加者能獲利，房委會收取淨利潤的20%，並再投放到計劃，以支持計劃的持續發展。