

簡樸房分間單位改造費2.5萬至5萬元

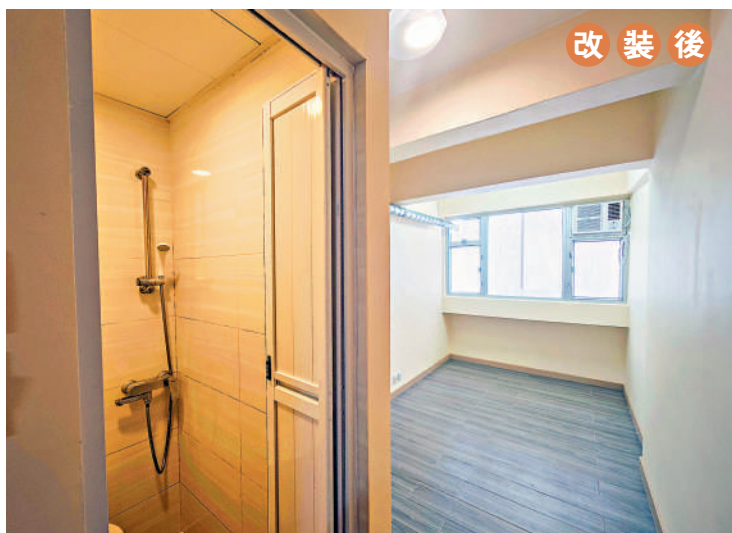
現場新聞

特区政府《簡樸房條例》今年3月起生效，為方便業主了解如何改裝單位以符合法例要求，房屋局於九龍城舊樓設置兩個簡樸房樣板房展示改裝細節。大公報記者昨日在樣板房實地了解，面積不足的分間單位，透過重新改造間隔，便可增至超過8平方米的法例規定；照明和通風不足的「黑廁」，只需改用百葉板的門，以及增設抽氣扇和喉管即可改善。

房屋局計算，整個單位改裝費約14萬至16萬元，平均每個分間單位需2.5萬至5萬多元，形容不是「天價」，工程需約3至4星期。坊間有部分公司提供改裝加核證的「一站式」服務，每個分間單位核證費約3500元。政府表示，將盡快安排業主團體、機構等參觀。



掃碼睇片



改裝後



改裝前

啟德道的簡樸房樣板房，經改裝後間隔截然不同。

大公報記者 王亞毛、肖泓宇

《簡樸房條例》規定，住宅樓宇單位內的分間單位須符合8項居住環境最低標準，今年三月起可申請登記，完成登記可獲48個月改造過渡安排，最終取得簡樸房認證，方可合法出租。

房屋局在九龍城重建發展計劃，利用兩個已復歸政府的住宅單位作為簡樸房樣板房。房屋局副局長戴尚誠昨日表示，樣板房以市場最常見類型為主，最低標準是十分基本、實事求是的要求，會預留一定彈性，例如容許窗戶面向四面圍封的天井、容許「黑廁」、無需設廚房等。

兩套樣板房分別位於衙前壟道和啟德道，改造工程包括改動間隔、更換防火門或防煙門、安裝獨立火警偵測器和獨立水電錶等。啟德道樣板房為「一開三」間隔，其中「分間單位2」面積只有7.1平方米，改裝工程將相鄰「分間單位3」內的廁所位置，改造劃入「分間單位2」，令面積增至8.5平方米，「分間單位3」面積減為13.5平方米，兩單位面積均符合標準。同時，幾間單位廁所普遍有照明及通風不足等問題，須增設抽氣扇和喉管，並更換有百葉板的門，以滿足標準。（詳見表）

公用走廊設獨立水電錶滅火筒

大公報記者昨日在樣板房直擊，啟德道的「一開三」樣板房位於合眾樓8樓，可乘搭電梯前往。「分間單位2」窗戶面向大樓四面圍封的天井，在借位改裝後，面積達標，借位的空間內側放置水龍頭和鉗盆，亦利用這部分空間增設連接廁所排氣扇的鉗鐵喉管接駁至室外，並多開一扇窗戶供室內取光，惟該

處寬度僅有約1米，在設有鉗盆的情況下，目測可用於儲存一些物品。

衙前壟道的「一開二」樣板房位於昌盛大樓3樓，需步行樓梯。推開單位的防火大門，在通往兩個房間的公用走廊牆壁上，裝有新設的獨立水電錶及滅火筒，記者測量走廊寬度達1米。兩個樣板房共5個分間單位，各分間單位的寬度均超過2.2米，記者伸展雙手，房內仍有不小空間可供移動。開窗後房內日照通風條件良好，每房的角落都增設有水龍頭和鉗盆、天花板上都增設獨立火警偵測器等。5個分間單位的廁所加裝了抽氣扇，改用有百葉板的門，記者步入廁所內，抽氣扇在運作，未覺騷煩。

有公司提供改裝加核證服務

戴尚誠表示，樣板房改造工程歷時約3至4個星期，每個分間單位的平均改造費用約為2.5萬至5萬多元，「一開三」的單位須約14萬至16萬元改裝，當局盡可能保留原有的裝修間隔，將所需要的改動減至最少，只要分間單位原本環境並非極為惡劣和狹小，改造成本是務實而絕非傳聞的「天價」。

戴尚誠說，市場在過去數月陸續出現提供「一站式」認證服務的裝修工程公司或建築專業事務所，已知坊間現約有20間此類服務供應商，推出簡樸房改造工程和核證服務套餐，價格上以「一開四」的單位為例，專業核證服務費以每個分間單位計為3500元起，由一名指明專業人士擬備核證報告確認單位合標。

議員：有助業主掌握改裝標準

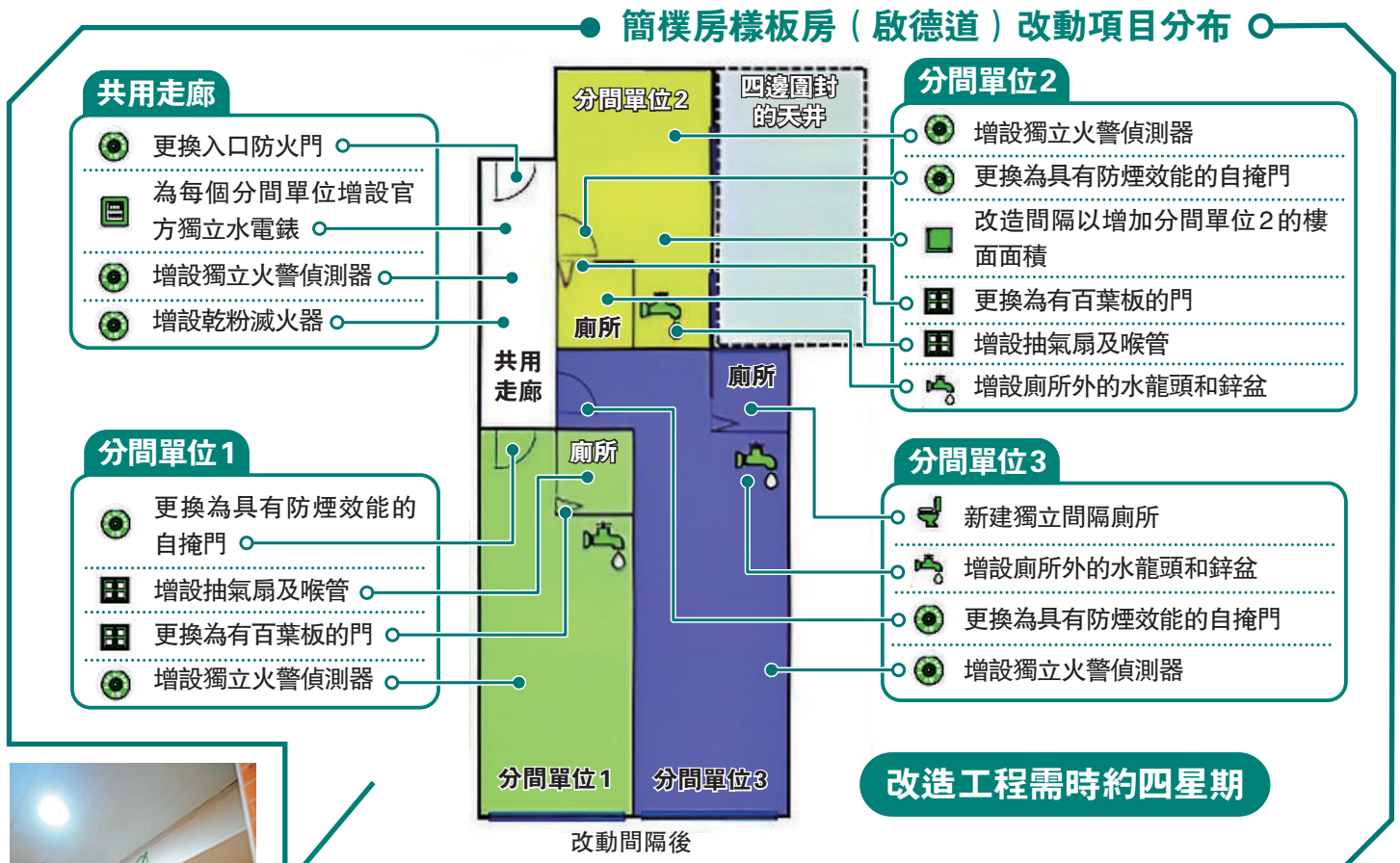
業界人士及立法會議員對政府公布樣板房細節表示歡迎。立法會議員鄭泳舜昨日參觀後認為，樣板房清晰展示合規要求，亦能對應不同的改建需求。他提到，部分簡單的工程如「黑廁」通風改裝等，僅需數千元及數日即可完成，相信可為業界提供具代表性的示範，有助業主及租客掌握標準。

在改裝費用方面，鄭泳舜指出，此次政府報價亦具參考價值，但亦提醒業主做好價格比較，了解清楚各項收費服務的細節。他認為，本港需改建的簡樸房數量眾多，改建市場非常大，競爭充足，隨着工程數量增加，成本有望逐步下調，強調改建首要條件是符合安全規

政府改裝費用具參考性

香港測量師學會副會長謝志堅向大公報記者表示，兩個樣板房標準齊全，在各項細節上終於有了實體示範，相信可作為推動業界改裝的起步點，讓業界在改裝時心中有數、做好衡量。他認為此次政府改裝的費用有參考性，相信業界在購買物料及安裝時，不會與政府價格有太大偏差。

對於坊間越來越多改裝加核證的「一站式」服務，他提醒，市場上的選擇越來越多，業主們在選擇時最重要留意相關公司的專業資質和資歷，以及看清付款細節。大公報記者 王亞毛



每個分間單位設有獨立廁所，並設有抽氣扇。



改裝項目費用

新建獨立間隔廁所（包物料連安裝）	40000元
更換防火門（不包安裝）	5000-6000元
增設水龍頭及鉗盆（包物料連安裝）	6000元
增設官方獨立水、電錶（包申請、檢查、安裝）	4000-7000元
更換百葉板門（不包安裝）	2000元
增設抽氣扇（不包安裝）	800元
增設獨立火警偵測器（包安裝、簽發消防裝置及設備證書（FS251））	500元

註：以每個分間單位計算
資料來源：房屋局

簡樸房樣板房改裝模式

重新改造間隔，增加單位面積

- 將廁所位置劃入相鄰分間單位，重新改造間隔和生活空間，以增加單位樓面面積。
- 兩個分間單位面積由7.1平方米和14.9平方米，改造後變為8.5平方米和13.5平方米，均符合標準。

換門駁喉，擺脫「黑廁」

- 廁所門更換為有百葉板的門
- 廁所增設抽氣扇
- 廁所抽氣扇接駁鉗鐵喉管至室外

消防安全

- 更換入口防火門，及具防煙效能的自掩門
- 共用走廊及每個分間單位內增設獨立火警偵測器
- 共用走廊增設乾粉滅火器

每個分間單位增設官方獨立水電錶

- 若水喉、電線狀態良好，無漏水、漏電風險，則無需重鋪，只需安裝水、電錶

資料來源：房屋局

迄今收1.1萬分間單位登記申請

反應理想

房屋局副局長戴尚誠昨日表示，截至上周五，局方共收到涉及近1.1萬個分間單位、即超過3000宗住宅單位的寬限期登記申請，申請數目最多的地區為油尖旺區、深水埗區、灣仔區、東區和九龍城區。他形容反應理想，是良好開端，有信心登記數字將持續上升。

戴尚誠表示，目前看來，登記申請的來源多元，包括個人業主、地產代理、租務管理公司等，有公司一次過申請數十個單位，亦有個人業主自行申請。

房屋局至今收到4宗簡樸房認證申請，主要是新建成單位，只需增設滅火筒等設施，簡單整改即符合標準，相信是涉及業主新入場的單位。政府

正在審查，如資料不足會要求補交，業主可通過專業人士核證後再遞交。

此外，早前長沙灣義華大廈出現大批租戶被逼遷的情況，事件涉及約150戶，房屋局表示，已派區域服務隊介入支援，現時約40戶仍在大廈內未遷出，團隊將持續跟進，提供過渡性房屋、簡約公屋等申請協助。

大公報記者 王亞毛

擬設行人通道 打通長沙灣海濱「斷點」

【大公報訊】記者黃佩琳報導：政府近年持續推進九龍海濱長廊工作，而現時仍有不少「斷點」需要駁通，包括長沙灣副食品市場一段。發展局副局長林智文表示，如長沙灣副食品批發市場將來可增設行人通道，屆時市民可直接由西九文化區步行或跑步至長沙灣一帶海濱。立法會議員鄭泳舜建議善用市場空間，可參考日韓等地批發市場發展經驗進行優化。

日前，林智文與海濱事務專員陳佩琪、立法會議員鄭泳舜、何俊賢及漁護署、土拓署等部門代表，先後視察大角咀至西九行人通道工



一眾立法會議員與政府部門代表視察海濱。

程，並探討長沙灣副食品市場配合周邊海濱發展的可行性。林智文表示，政府積極以「先駁通、再優化」策略提早開放已駁通的海濱予市民享用。大角咀至西九文化區行人通道工程預計在今年完成，如長沙灣副食品批發市場將來可增設行人通道，屆時市民可直接由西九文化區步行或跑步至長沙灣一帶海濱。

鄭泳舜表示，期望政府提升和優化九龍西一帶海濱暢達度和環境，長遠實現貫通九龍區整段海濱的願景，將長沙灣一段向外延伸，連接至尖沙咀、紅磡及九龍城一帶。

他認為，該處的發展關鍵在於「加強市場與海濱的連接與互惠關係」，建議可推出活動讓市民可進場，例如定期舉辦當地的漁農主題市集，推廣本地優質漁農產品，或設特定時段開放給市民。

東涌西站主體料明年上半年完工

【大公報訊】記者張騰報導：港鐵表示，東涌綫延綫東涌西段的各項工程進展良好，其中東涌西站大堂層已完成挖掘，正進行月台層挖掘及樓板建造工序，預計車站主體結構會於明年上半年大致完成；同時首次進行鑽挖機原地掉頭，節省約一半啟動第二條隧道工程所需的時間，未來一季內可完成隧道鑽挖，目標於2029年完成工程。

港鐵公司項目執行主管李嘉良表示，由於東涌西屬於已發展社區，住宅林立，工程採用社區友善的「由上而下」建造方案，先建造地面頂層樓板作為隔音及防塵塵蓋，之後逐層挖掘及建造大堂和月台樓板，大幅減低工程期間產生的噪音及塵埃，現時地面出入口及通風樓的結構工程亦已展開。

工程亦包括由現有東涌站向西延伸約1.3公里的兩條隧道，其中往東涌西站方向的隧道已完成建造，正進行內部基建工程，軌道鋪設工作稍後展開；而往東涌站方向的隧道正在鑽挖，已完成超過一半，預計下季完成。



▲東涌綫延綫東涌西站及隧道建造工程正火速進行。大公文匯全媒體記者劉妍伶攝