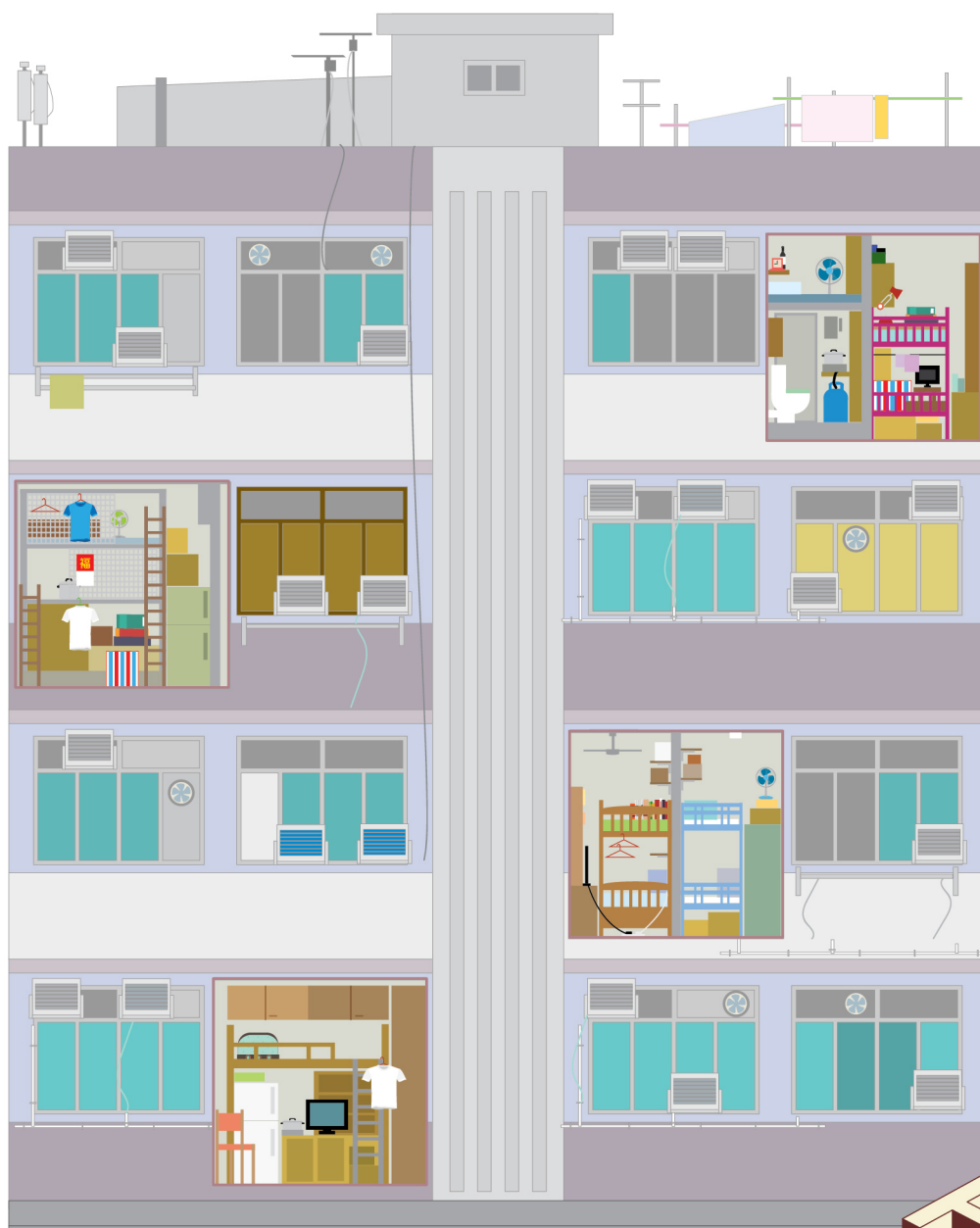


取締劣質劏房 確保住屋質素

解決劣質劏房問題建議書

2024 年 7 月



擺事實・講道理・爭權益



取締劣質劏房 確保住屋質素

解決劣質劏房問題建議書

公屋聯會 | 2024 年 7 月

顧問成員

文裕明 公屋聯會主席

藍偉良 公屋聯會副主席

梁文廣 立法會議員

林家輝 香港測量師學會會長

陳東岳 資深產業測量師

黃才立 南區區議員

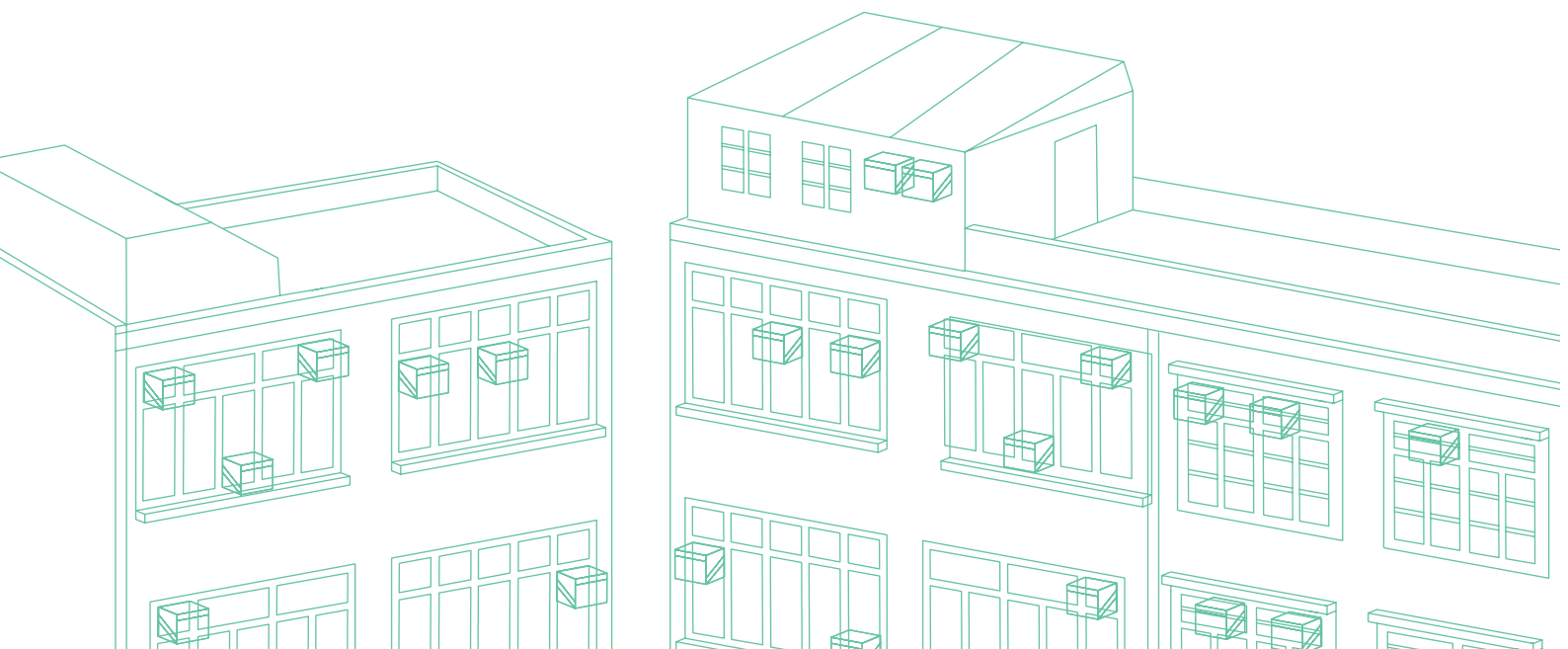
龐智笙 觀塘區議員

莫繡安 灣仔區議員

林 博 九龍城區議員

關煒曦 油尖旺區議員

(排名不分先後)





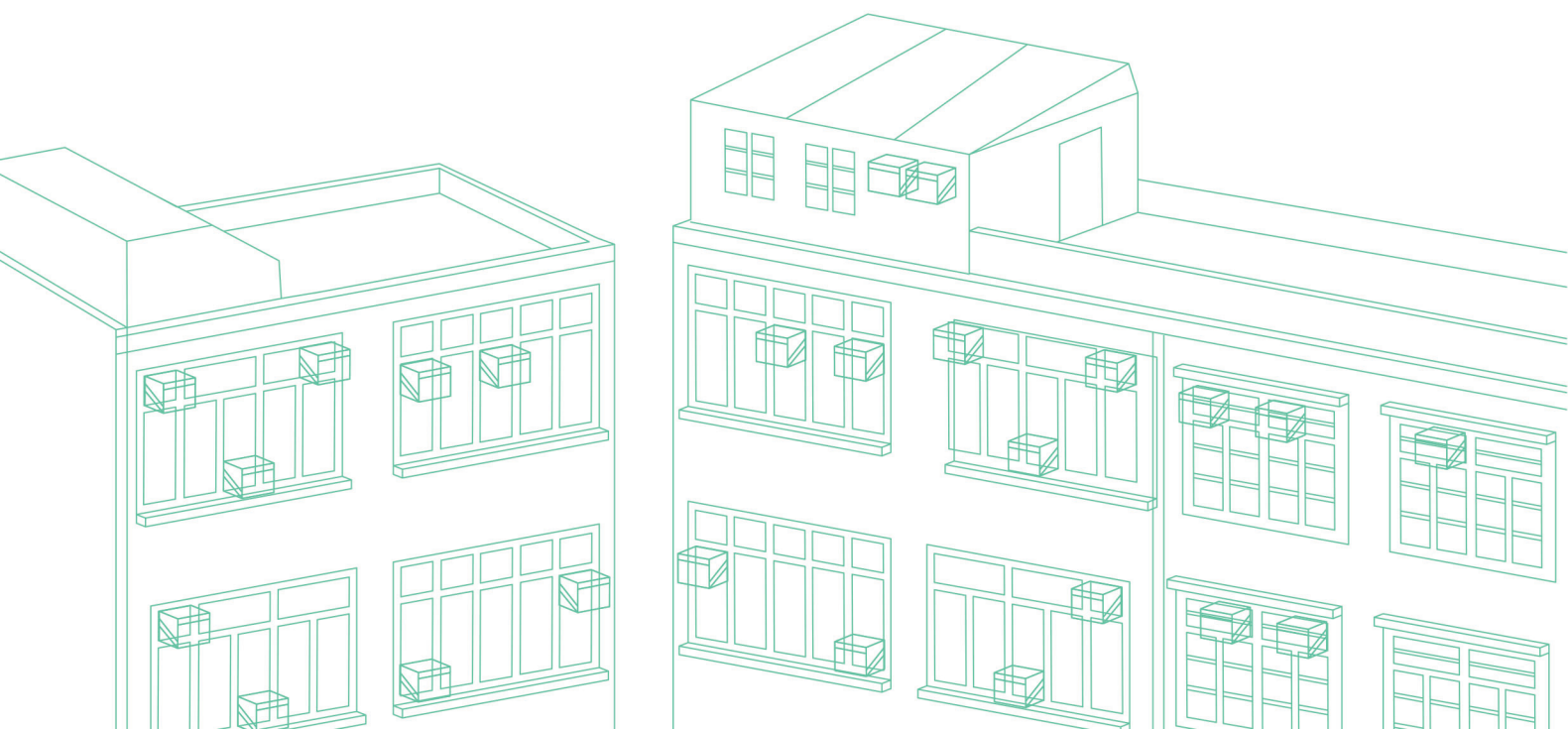
2024 年 7 月 11 日，公屋聯會代表與「解決劏房問題」工作組會面，
對解決劏房問題提出多項建議。

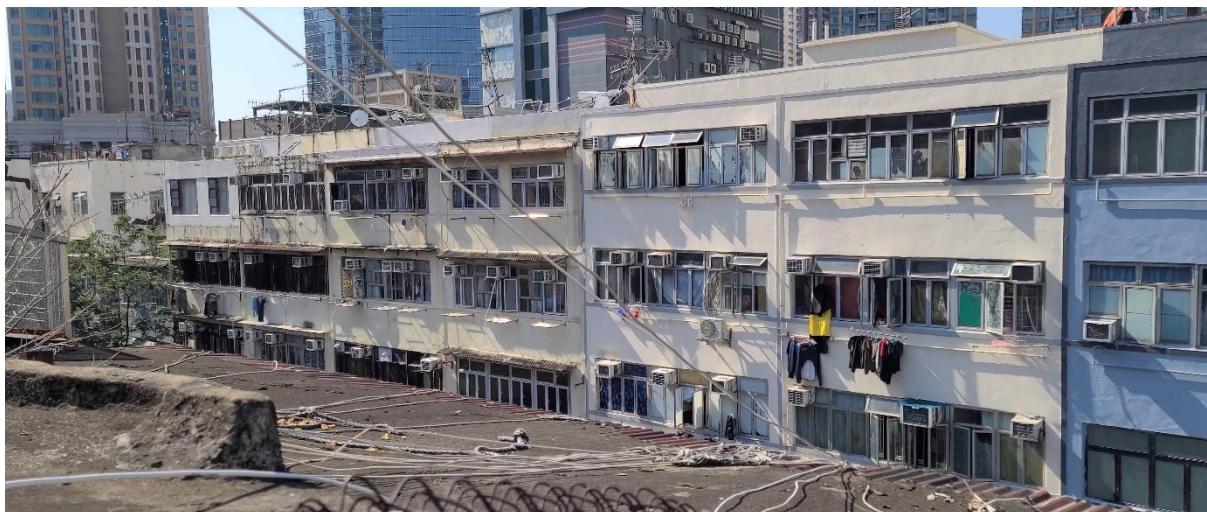


本會代表向房屋局副局長戴尚誠遞交建議書，
促請政府取締劣質「劏房」，確保基層市民的住屋質素。



公屋聯會《解決劣質劏房間》顧問成員包括專業測量師、立法會議員及區議員，經多次會議及諮詢，共同製作了此份建議書。





前言

1 根據政府於 2023 年年底，公佈《長遠房屋策略》周年進度報告中，指出居住環境欠佳的住戶約有 12.75 萬，居於分間樓宇單位的住戶有 9.36 萬個，佔當中超過七成。不少「劏房」住戶的居住環境並不理想，雖然政府及立法會於 2022 年實施了「劏房」租務管制條例，為「劏房」租客提供租賃權的保障，但措施只屬治標，並未治本，根本問題是應該提升及改善基層市民居住環境。

2 房委會最新公佈，截至今年 3 月底，一般申請者公屋平均輪候時間稍有回落，降至 5.7 年，但輪候時間仍然較長。政府預期會於 2026/27 年，透過增加簡約公屋的供應，公屋綜合輪候時間可以降至 4.5 年，紓緩基層市民住屋的需要，這是一個良好的發展勢頭。

3 不過，仍有不少基層市民不符合或無申請公共租住房屋，「劏房」作為基層住屋最後的「避風港」，客觀上是有其需要性。然而，違規及劣質的「劏房」絕不能忽視，香港作為繁華的大都市，是不應容忍這類住房長期存在的。政府於 2023 年的《施政報告》中，提出解決「劏房」問題，成立「解決劏房問題工作組」進行調研，本會表示非常支持，也充滿期望。



對解決「劏房」的立場及原則

4 目前公營房屋供應，尤其是傳統公屋的落成量穩步上升，但仍然是追趕落後，在這段期間，「劏房」對於基層市民來說，是一個相當重要的棲息之所，客觀上也不能一下子全部予以取締，甚至對於符合法規的「劏房」，也應容許繼續存在。要解決「劏房」問題，首先應取締劣質的「劏房」，即未符合最低規範標準的住房，也需要為最低標準釐定準則，有關準則，更應聚焦於處理分間樓宇單位，減少對其他私人樓宇單位租賃的影響。

5 為確保「劏房」供應穩定的現實需要，本會認為可容忍未符合最低標準的「劏房」，在一定時間繼續存在，以給予改善或提升的機會，逾時應予以取締，以「杜劣質，促合規」的手段去處理「劏房」問題。而對於違反土地契約條款改作住宅用途，如工廠大廈、商廈，以及違例天台搭建物等，應遵從現時法例及執法部門跟進處理，予以取締。

推行「劏房」登記制度

6 要有效提升「劏房」的質素，以及杜絕劣質「劏房」再湧現，為「劏房」釐定最低的安全及衛生標準是有必要的。本會明白到，要釐定一個最低的規範標準或許不容易，需要先由政府作為界定，「劏房」業主可透過認可專業人士，為單位進行相關的認證(如結構安全及衛生等)，以符合最低標準，始可進行有效的「登記」，經營「劏房」。日後若未有登記或未能成功登記的業主經營「劏房」，則視為違法，需要承擔法律責任及後果。

設「劏房」最低居住面積

7 政府於 2020 年，成立「劏房租務管制研究小組」，當時委託了機構進行調查，共訪了 4 萬個住宅單位及綜合用途單位，其中有 3,300 個樓宇單位確認設有分間單位，約 2.9 萬個樓宇單位確認為沒有分間單位。5,800 個樓宇單位因拒絕訪問無法確認。有 2,300 個樓宇被確認為非住宅用途或空置。

8 在研究報告中，約在 11,700 個分間樓宇單位中，進行了 6,300 次訪問，有約 41.7% 劏房住戶，居所樓面面積為「7 至少於 13 平方米」，即「75 至少於 140 平方呎」；而政府統計處於 2016 年進行的報告(《2016 中期人口統計 - 主題性報告：居於分間樓宇單位人士》)中，有 66.9% 劏房住戶居住於同類面積的單位，而在 2021 年進行的《2021 年人口普查 - 主題性報告：居於分間樓宇單位人士》，有 58.0% 劏房住戶居於的單位同類面積，比例上較 5 年前少，但仍較其他單位面積的租戶人數為多(見表一)。

表一：參考三份報告按居所樓面面積劃分的居於分間樓宇單位的住戶數目

居所樓面面積 (平方米)	2020 調查報告	2016 主題報告	2021 主題報告
<7	21.3%	12.0%	9.5%
7 - <13	41.7%	66.9%	58.0%
13 - <20	19.5%	16.8%	25.5%
≥ 20	12.2%	4.3%	7.0%

9 而在居所樓面面積中位數方面，2020 年調查報告的中位數，為 11.5 平方米(約 123 平方呎)，而 2016 年主題性報告的中位數，為 10 平方米(約 107 平方呎)，而在 2021 年主題性報告的中位數，為 11 平方米(見表二)。

表二：參考三份報告居於分間樓宇單位的居所樓面面積中位數

居所樓面面積	2020 調查報告	2016 主題報告	2021 主題報告
平方米	11.5	10.0	11.0
平方呎	123	108	118

* 1 平方米 = 10.764 平方呎

10 本會認為，為避免過份對「劏房」業主造成影響，平衡可改善劏房租戶居住環境的前提下，本會建議可參考《2016 主題報告》的居所樓面面積中位數，即 10 平方米，再略為調低，建議劏房的最低面積設定為不少於 9 平方米(約 100 平方呎)，相信能進一步減低影響性。



訂立「劊房」最低規範標準

11 因應本會提出為「劊房」進行登記，建議單位內須要設有最低要求，讓居住質素符合可接受的水平。本會尤其關注「劊房」單位內的安全及衛生，除了最低居住面積外，建議「劊房」單位內應設獨立的廚房及廁所，設定適度的逃生通道、房間高度，配置基本消防設備，如滅火筒或滅火毯，限制明火煮食，以及為租戶設獨立的水錶及電錶等；此外，亦須關注大廈公共地方安全問題，如消防設施的配置是否足夠，否則若再經營「劊房」，將增加大廈內的居住人口，造成更大的潛在風險。



設推行政策的適應期

12 若針對未符合最低標準的「劏房」，可容許業主透過改善工程後出租分間單位。不過，考慮到會涉及「劏房」的結構、間隔及設備的改動及更新，亦會影響現有「劏房」租戶，按現時劏房租務管制條例中，租戶設有續租優先權，一般租約定為首兩年，受續租保障兩年，共四年。本會建議若落實執行登記制度，可由政策推行起計，設3年期的適應期，給予較充裕的時間，讓「劏房」業主完成單位的修繕工程，若逾期未能完成及進行「登記」，則無法經營「劏房」。

加強執法及安置受影響居民

13 取締劣質「劏房」，執法行動是至關重要，政府應透過加強巡查，對於違規的「劏房」業主提出檢控，亦應加強罰則。同時，在取締部分「劏房」時，政府應增加安置的資源，如以過渡性房屋及簡約公屋，或利用部分閒置的社區隔離設施，在有需要時安置受影響的「劏房」居民。

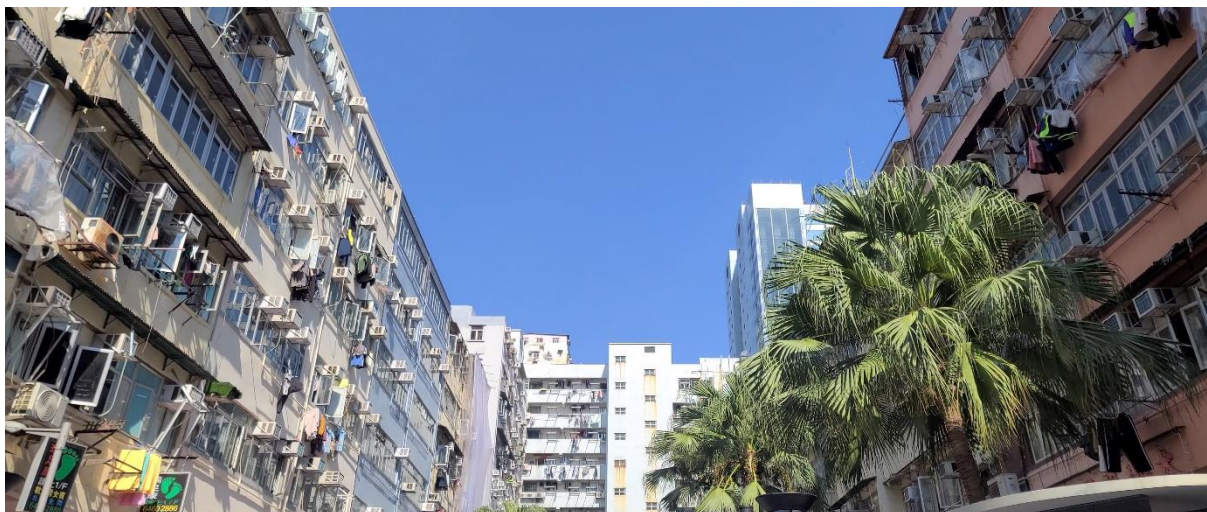
優先解決劣質「劏房」，租金管制適時才決定研究與否

14 根據差餉物業估價署的分間單位資料，據 2024 年 2 月份，在全港各區劏房租金中位數之中，以灣仔的為最高，月租達\$8,000，屯門為最低，月租達\$4,200，「劏房」租金按不同地區有不同水平(見表三)。

表三：分間單位(俗稱「劏房」) - 各區域及各地區租金中位數
(差餉物業估價署 2024 年 2 月)

各地區	月租(元)	各地區	月租(元)	各地區	月租(元)
中西區	\$6,500	東區	\$5,900	南區	-
灣仔	\$8,000	-	-	-	-
九龍城	\$5,000	觀塘	\$5,750	深水埗	\$4,600
黃大仙	\$5,800	油尖旺	\$5,183	-	-
離島	-	葵青	\$6,000	北區	\$4,350
西貢	-	沙田	\$5,500	大埔	\$5,000
荃灣	\$5,350	屯門	\$4,200	元朗	\$4,250

15 社會一直有指「劏房」租金的呎租每每高於私人豪宅，認為政府有需要制定「起始租金」，即在首兩年的租賃期內，規定業主須釐定單位租金在指定水平內。本會自政府研究「劏房」租務管制條例起，雖認同應為「劏房」設「起始租金」，為基層市民提供可負擔租金的住房，但若然在現階段取締劣質「劏房」，以及要求業主提升單位居住質素的同時，嚴格限制「劏房」的經營收益，本會擔心因而會減少「劏房」的供應，以現時公營房屋供應仍處較低水平，公屋平均輪候時仍較長，須要慎重考慮有關措施的後果，利弊的關係。



16 本會認為，現時政府應優先集中精力，處理好解決劣質「劏房」的問題，同時透過增加過渡性房屋、簡約公屋以及傳統公屋單位的供應，讓「劏房」住戶有更多的選擇，以及有足夠安置的資源，再留意市場發展適時才決定研究與否，屬穩妥的做法。



公屋聯會對

解決劣質劏房問題建議

2024 年 7 月



推行「劏房」登記制度

透過認可專業人士，為「劏房」進行相關的認證，如結構、安全及衛生等。日後若未有登記的業主經營「劏房」，則視為違法，並需承擔法律責任。



設「劏房」最低居住面積

在平衡可改善劏房租戶居住環境的前提下，建議劏房的最低面積設定為不少於 9 平方米 (約 100 平方呎)。



訂立「劏房」最低規範標準

「劏房」應設獨立的廚房及廁所，設定適度的逃生通道、房間高度，配置基本消防設備，限制明火煮食，須為租戶設立的水錶及電錶。亦須關注大廈公共地方安全問題。



設推行政策的適應期

設三年期的適應期，給予較充裕的時間，讓「劏房」業主完成單位的修繕工程，若逾期未能完成及進行「登記」，則無法經營「劏房」。



加強執法及安置受影響居民

政府應透過加強巡查，對於違規的「劏房」業主提出檢控；增加安置的資源，如以過渡性房屋及簡約公屋，在有需要時安置受影響的「劏房」居民。



優先解決劣質「劏房」 租金管制適時才決定研究與否

政府應優先集中精力，處理好解決劣質「劏房」的問題，同時透過增加過渡性房屋、簡約公屋以及傳統公屋單位的供應，讓「劏房」住戶有更多的選擇，以及有足夠安置的資源，再留意市場發展適時才決定研究與否，屬穩妥的做法。



取締劣質劏房 確保住屋質素

公屋聯會總辦事處：九龍觀塘成業街三十號華富工貿中心三字樓六室
電話：2950 0291 電郵：info@hkph.org

擺事實・講道理・爭權益

