

香港社區組織協會(SoCO) 基層回應規管劏房方案申訴會
「房屋問題要解決 籠屋板房要取締
安置政策必須有 人均面積需要計」

環境惡劣租金貴的籠屋床位、板房及劣質劏房，一向被視為香港之恥，本屆政府施政勵精圖治，下定決心大改革，要解決房屋問題，今年施政報告提出立法規管劏房，但不涵蓋籠屋床位，亦不知是否規管板房，劣質劏房改裝後命名為簡樸房，很多基層租戶都不知自己的住所是否受影響，加上政府又沒有明確安置政策，更表示未有公屋的，可以租住簡樸房，令基層居民擔心會無家可歸，本會聯絡業主及包租，包租亦表示不會改裝的為多，租約滿就會退場，業主則表示要再考慮市況，而現時坊間已出現包租/業主提早退場迫遷，所以本會聯同籠屋床位、板房及劏房居民召開申訴會，反映居民的憂慮及提出改善方案。

政府有改革決心值得肯定，但具體實施內容及時間表，很需要體恤民困，依公屋供應進展而制定，才可以真正解決問題。根據 2021 年租管小組的劏房統計資料¹，2020 年全港有 100,943 個劏房單位，連籠屋板房共有 110,008 個，當中兩成(21.3%)即合共約 21,500 個面積少於 7 平方米的劏房單位，少於 8 平方米相信數字會增加，18.1%沒有獨立廁所、0.7%無廁所，4.1%沒有窗或 1.7%不能打開，因應不少單位或重疊計算，估計約近三成劏房單位(即 3 萬多個)需要整改。以住戶中位數 2 人估算，約 6 萬名劏房居民直接受新的規管制度影響。本會聯同一眾基層申訴困難及提出改善建議，希望在諮詢期前，政府可以提供較完善方案給市民討論，並保障所有基層的住屋權。

1.規管劏房應定人均面積 準則待進一步完善

當局建議規管後，合規的「簡樸房」標準包括：必須有窗、有獨立廁所、面積不少於 8 平方米等；然而，若扣除獨立廁所(最少約 1.5 平方米)，其他日常生活起居面積可能不足 7 平方米，以現時香港的房屋土地有限，1 人勉強暫時接受，但若是 2 人或以上就會很擠迫。當局沒有建議訂立人均居住面積的要求，多少人租住，都劃一 8 平方米，難以保障最低住屋標準。立法規管的初心，是希望取締不人道的居住環境，令人人有適切居所，當局應引入最低人均居住面積的概念作規管，公屋居住密度平均每人少於 7 平方米已符合資格向房署申請調遷，而居住密度平均每人少於 5.5 平方米更屬擠迫戶，簡樸房可以依此制定人均面積，例如：2 人住戶居住面積就不少於 13.5 平方米(8 平方米+5.5 平方米)，3 人不少於 19 平方米(8 平方米+5.5 平方米+5.5 平方米)，規定登記後的劏房單位最多可居住人數(如同的士或小巴的載客上限)，這樣才可以確保最低居住面積合乎人道，不會少於公屋的最低擠迫戶面積。

¹ 「劏房」租務管制研究工作小組報告 (2021 年 3 月) 運輸及房屋局 「劏房」租務管制研究工作小組

2. 應消滅「籠屋」香港之恥，規管對象要釐清，擴闊劏房定義及規管類別

令人失望的是現時的立法規管「劏房」方案，並不包括床位寓所(即「籠屋」)，對是否規管板間房亦含糊不清。「籠屋」可能繼續存在。事實上，「籠屋」一直被視為香港之恥，大多無窗，床位是雙層，不能站立，遑論 2.3 米，亦沒有獨立廁所，居住面積由 12 呎至 24 呎不等，12 或以上的基層共住，極不人道，1994 年政府在民間團體要求消滅籠屋下，反而立法合法化籠屋，只管 12 伙或以上的床位，管制消防及衛生，每 8 戶要有一個廁所，走火通道只可一米寬，最多雙層，不管居住面積及戶數，有無窗也不理，要申請牌照，當時只有幾百個宿舍位安置，加上公屋供應量少，結果業主/包租轉場大量經營無牌床位，有無牌照都環境惡劣，居民大多是單身的貧窮長者、低收入勞工，長期病患者、有少部份特殊困難家庭婦女及兒童，單親為主，這些居民因輪候公屋時間長，部份甚至因家庭背景或文件問題，即使困難，亦未能申請公屋，長期租住這種不人道狹窄的床位板房，多木虱蟑螂老鼠，又不通風，很多居民長期失眠，容易情緒抑鬱，愈住精神及健康狀態愈差，感人生無希望，早應被取締。

政府以單位出租是否改了圖則為需要受規管，立法規管的「劏房」，一般是指在建築物原先經批准的圖則上的樓宇單位，被分間成兩個或以上獨立房間，工程通常涉及拆除原先的非結構性間隔牆、裝置新的廁所及廚房、改動或加設內部排水渠系統、加厚地台以裝設或經改動的排水渠管、開鑿額外門口或通風洞口等。幾伙人共用廚廁的板間房，很多原則可能沒有間隔，可能不涉及上述整改，即使無窗，每個房不足 8 平米，又無獨立廁所，可能完全不受法律規管。租管小組估計有 3,000 多個住戶(2021 年)居於板間房、而床位有 160 住戶，明顯低估，因本會接觸的 12 伙或以上的床位達千戶，板間房伙數亦幾千戶，估計全港籠屋板房至少逾萬戶，當中主要為長者、非長者單身人士及二人住戶，當中單身平均輪候公屋隨時動輒十數年以上。他們居於床位、板間房，居住環境極為惡劣，私隱度更低、呎租昂貴、媲美豪宅呎價，住屋條件較劏房更差，但竟不受規管，政府將他們的住屋需要置之不理，實於理不合！當局應擴闊劏房定義及規管類別，涵蓋規管所有不同建築物/樓宇的床位寓所、板間房，並訂立時間表、安置支援政策，有序地取締籠屋板房等「香港之恥」。

3. 應有居民最關心的全面安置政策，劣質劏房戶無錢租簡樸房

事實上，劏房居民最關注是立法後被迫搬遷和安置問題，根據本會 2024 年 5 月發佈的「劣質劏房政策對不適切居所租戶的影響及租戶所需要的支援問卷調查報告」，93.7%的居民支持取締劏房，但 88.5%要求必須要有安置政策，但當局卻最少著墨如何處理，認為日後簡屋社房和公屋供應量大增後，居民必然找到住處，問題迎刃而解。估算現時約 11 萬戶居住在「劏房」單位，六成有申請公屋，執法時，他們都會分配了公屋，但現時公屋輪候時間，只有老人較快，家庭如 4 人以上要等 8-10 年，非長者單身更要 15 年以上。

另外四成人沒有申請公屋，政府認為大多屬資產超出公屋資產限額，可以自己租簡樸房。然而，

根據租管小組的調查，沒有申請公屋人士中，七成是收入及資產符合申請公屋資格，但因為家庭問題未能申請，例如：香港 18 歲以下兒童因家長沒有身份證，而未能申請公屋，或者是香港永久居民，但未有離婚文件等，因而未能申請公屋。這些劣質劏房租戶都是貧窮戶，現時租的不足 8 平方米的劣質劏房月租由\$2600 至\$3600，多數是集中在約\$2500 至\$3200，已要省衣縮食才可以交租，無錢再支付更多租金，而 8 平方米的劏房現時大多要 4000 元以上，因為這些居民因無錢才租劣質劏房，日後劣質劏房改裝大了及優質了，但這些租戶根本租不起 8 平方米的簡樸房，所以政府認為無申請公屋者可以自行租簡樸房，實在不了解劣質劏房戶的困難。當局針對不同情況的租戶，應有相應安置政策，絕不可因無申請公屋，斷然租戶有經濟能力搬遷而無須協助。安置措施要包括所有被迫遷的劏房戶，按其需要而作出不同安置方案，因登記期及執整期而被要求遷出的租戶，要提供搬遷和租金津貼，津貼期不可少於六個月。制定安置政策亦可以減少非法劏房，因租戶會勇於舉報，發揮法例效力，並要及早凍結登記劏房地址及租戶資料，可以確保不會為爭取安置而搬入劏房的問題。

4. 迫遷早於執法前，應及早登記及有社會服務支援隊跟進安置

規管劏房對業主/包租及租客的影響很大，而政府的手法是要求業主/包租要自己檢查是否合法、改裝及要處理居民，包租如覺自己處理不到，早於登記/執法期而退場的情況，可能會陸續出現，在房屋未有充足供應下，最受害會是基層租客。最近已有報導包租到租期，包租將劏房交還業主，業主不想做，未等政府限期，已向居民迫遷，所以政府要有立即凍結登記的措施及準備社會服務支援隊。

登記內容應包括租戶的資料，因為他們日後有可能或因整改單位而受影響，當局同樣需要考慮為他們提供安置和相應住屋支援，而不單只是正式執管後需要遷出的居民才需協助。政府應儘快作出凍結登記及支接受影響居民，必須做好安置配套，其中一項可以是安置至過渡性房屋、簡約公屋、中轉屋、甚或市建局等的重建單位，並成立社工隊協助安置，確保居民不會無家可歸。

因為這兩年，政府的房屋供應未能趕上需求，如想業主/包租不要過早退場，可以劏房登記後，在寬免期豁免租管的租約限制，以免業主/包租因怕租約限制未能及時退場，而在政府安置單位未夠供應時，過早退場或過早改裝，迫遷居民。

5. 現金津貼恆常化 立法訂立起始租金

另外，政府表示簡樸房不會加租，但執改單位需要一定成本，在規管劏房後，不少經營劏房的業主，為符合劏房規定，經營成本將增加，但「羊毛出在羊身上」，最終成本會轉嫁至租客身上。目前政府延長為居於不適切居所、且輪候公屋滿三年的私樓住戶的「現金津貼試行計劃」至 2025 年 6 月。為此，當局應考慮將現金津貼計劃恆常化，同時增加計劃的津貼額，並將受惠對象亦應放寬至輪候公屋的非長者單者人士，避免租戶因租金上升而未能承擔增加了的租金。

因應立法規管後劏房租金有機會上調，當局應儘快研究立法規管起始租金。由於現時並沒有規管起始租金，在租約結束後，劏房業主大可大幅上調租金，若劏房戶交不起租，因租金上升而被迫下流

至床位、板間房居住，居住環境更差，絕非社會所樂見。當局必須抓緊時機，在規管劏房法例實施以前，儘快訂立起始租金，規管劏房租金水平。2022 年實施劏房租金管制時，當局曾表示先推行租管，待政府掌握全港各區劏房更多資料後，在 2023 年第一季起每月公開有關申報資料，並根據數據作分析及回顧，研究是否訂立起始租金。事實上，租管法例已實施兩年多，劏房租金愈升愈高，根據 2023 年社協進行涉及劏房、板間房、太空艙及床位等分間單位的調查，發現過去 3 年物業年租金收入均高於該物業的差餉估值，最誇張更有一個劏成 26 個床位的唐樓單位，每年收租最多 66 萬元，超逾其差餉估值近 8 倍。因此，租管條例已實施兩年，當局理應搜集到一定數據，儘快訂立起始租金。當局應參照差餉物業估價署對個別單位估值租金水平，規定所有分間單位總租值，不可超逾原來整個單位租值 120%，避免個別業主藉出租劏房牟取暴利。

6. 過渡性房屋、簡約公屋、公屋交通及生活支援要加強

根據本會調查，如果交通及生活支援完善，6 成居民是願意轉區。現時部份過渡性房屋及簡約公屋需要接駁車到市區或鐵路交通，但有些小巴是中途站，居民上不了車上班上學或外出購生活所需，巴士要多 2 倍時間，小巴亦很早就沒有車，對於有時要非常早上班或較夜下班的居民都有困難，建議要增加小巴班次，設村巴在繁忙時間，及每日有些購物班次，非繁忙時間，可以幾個房屋一起用，並在村內設生活物資小賣店，方便老弱購置生活物資。另一方面，隨著簡約公屋落成，過渡性房屋的甲乙比例應全面放寬及在一個月內沒有甲表，就可以給乙表。簡約公屋應涵蓋非長者單身。

7. 土地供應: 簡述人工島進度 未保十年後土地供應及儲備

在土地供應方面，雖然當局表示未來十年由政府主導的項目中，可提供作發展的土地(即「熟地」)達約 3,000 公頃，然而，施政報告並未有詳細著墨闡述十年以後(2034 年以後)的土地供應。報告表示，「政府會謹慎推展交椅洲人工島建設，年底前啟動項目填海部分的環評程序，目標在明年完成審批工作。相關詳細工程設計今年內會開展。」似乎並未有處理中長期的土地供應。當局應加快落實開展交椅洲人工島的填海工程，確保未來有充足的土地供應及儲備。

8. 諮詢要以民為本，全面及深入

政府應擴闊劏房定義及規管類別，包括床位及板房，令諮詢內容齊備，並應多區分別與多些床位、板房、劏房租戶、包租、地產及業主、有關社會服務團體等有關持份者深入訪談，了解大家所需協助，以居民的福祉及房屋權為基礎，以總結諮詢結果，制定香港最低住屋標準，規管或取締劣質房屋的方案及時間表。

當局必須有整全的房屋供應策略、立法、執行藍圖和時間表，在保障基層住屋權原則下，有序讓不合規劏房、板房、籠屋床位「清零」。