

香港社區組織協會 不適切居所居住質素研究 報告

一. 背景：

1.1 聯合國住屋權的概念

根據聯合國的概念，一個可體現住屋權的居所最基本要符合七個條件¹，其中兩個與住屋「硬件配套」較為相關的，是基本設施的提供 (Availability of services, materials, facilities and infrastructure) 及宜居程度 (Habitability)，意思指一個合適的居所應該要設有基本的廚廁設備、提供水電供應及安全等；有些外國政府如荷蘭，甚至會根據房屋大小、質素及提供的家居設備為出租單位評分，並與租金掛勾。反觀香港，針對住屋保障的法規少之又少，不少不適切單位連基本設備，例如：沒有獨立廚房、無通風、沒有一扇窗等，租賃權力失衡，基層租客因負擔能力有限，只能犧牲住屋適切。

1.2 現有政府針對劏房市場公布的措施

1.2.1 公屋申請及輪候情況

上屆至今屆政府一直指房屋問題為施政的重中之中，然而至今公屋輪候時間卻在申請人數未有大幅增長的情況下，繼續上升至本年 6 月的一般家庭 5.8 年及長者為 3.7 年，累積申請宗數達 25 萬；可是未來五年落成的公屋或綠置居單位只有 6.71 萬個，對比申請人數實是杯水車薪，當局亦承認輪候時間需於六年後才可獲紓緩。輪候時間延長，基層面對租賃市場失衡，自然出現對「蚊型」不適切單位的需求。

1.2.2 劏房數字及政府巡查執法

劏房叢生，人均居住面積中位數只有 6.6 平方米，只達公屋租戶居住樓面面積平均數的 13 平方米的一半，由房委會提供的公屋中，人均居住面積少於 5.5 平方米的住戶更一直維持在 0.5 至 0.6% 的低水平，與劏房住戶對比差天共地。除單位狹小，成舊區安全隱患，數次火災後，屋宇署自 2011 年 4 月起便針對與分間單位違規進行大規模執法行動。可是，宣布時力道大收效卻小，截至上年底，巡查的分間單位數目卻只有 8,555 個，發出法定命令的數目只有 3,832 個，而提出檢控的個案更只有 871 個²，對比現時全港 100,943 間劏房，共有超過 22.6 萬人，數字實在低得無可再低。

1.2.3 過渡性房屋及租務管制

自 2019 年起，政府終回應民間訴求，推出過渡性房屋計劃，並於上年訂下目標，期望於三年內落實 15,000 個中短期單位，並就人均面積等訂下 7 平方米的參考指標，而且亦要求該些單位必須符合現行屋宇及消防條例；另外，是年千呼萬喚下租務管制條例終在多年後再次於立法會進行討論，並就租金加幅及標準租約部份有較多討論，但忽視最重要的起始租金。

1.2.4 關愛基金「為低收入劏房住戶改善家居援助計劃」

勞工及福利局參考扶貧委員會高峰會中一個商、民合作的「民生無小事」計劃³，政府預算開支約 2 億 8,704 萬元，以關愛基金推行為期兩年的計劃，以惠及 24,000 個不適切居所的住戶。當時「民生無小事」計劃目標旨在策動企業以創意及個人化的方式去改善劏房戶的生活，以靈活彈性方式去為劏房住戶改善生活。計劃由社會福利署負責管理。

¹ The right to adequate housing. From

[https://web.archive.org/web/20150530034602/http://www.unhcr.ch/tbs/doc.nsf/\(Symbol\)/469f4d91a9378221c12563ed0053547e?OpenDocument](https://web.archive.org/web/20150530034602/http://www.unhcr.ch/tbs/doc.nsf/(Symbol)/469f4d91a9378221c12563ed0053547e?OpenDocument)

² 屋宇署。透過大規模行動針對與分間單位相關的違規之處採取執法行動的累計。取自

https://www.bd.gov.hk/doc/tc/resources/request-for-information/sdfiso_c.pdf

³ 勞工及福利局。局長網誌「民生無小事之社、商、官合力扶貧」。取自 https://www.lwb.gov.hk/tc/blog/post_26052019.html

二. 調查目的及方法

2.1 調查目的

- i. 了解居於不適切單位基層租戶的住屋環境及困難
- ii. 了解他們參加及不參加「為低收入劏房住戶改善家居援助計劃」的原因及意見
- iii. 從計劃中的消費模式探討他們面對的住屋問題
- iv. 檢視計劃對改善基層居住質素的成效及影響
- v. 倡議短中長期改善基層居住質素方法

2.2 調查方法

是次研究採用參與行動研究方式 (Participatory Action Research)，透過外展工作接觸居於不適切居所的基層人士及家庭，以問卷調查的方式深入了解他們的住屋及經濟狀況，並按照他們所提出的答案和資料進行量性研究，以深入了解受訪者的居住環境及參與計劃情況，以及分析背後原因。

2.3 調查對象

- i. 居於不適切居所的基層人士及家庭，包括劏房、板間房、床位、天台屋等
- ii. 曾或從未參與「為低收入劏房住戶改善家居援助計劃」(若未參與未有參與問卷第 8 至 16 條)

三. 調查結果：

3.1 受訪者個人及住屋資料

是次訪問中，94.2%居於九龍區，當中七成(69.2%)受訪者居於深水埗區、其次為油尖旺及荃葵區域、其家庭人數中位數為 3 人。**93%受訪者居於劏房**、其次為天台屋(4%)、板間房(1.5%)、寮屋/木屋/鐵屋(0.9%)、床位/太空倉(0.6%)；單位分割戶數中位數為 1 劏 4 戶、44%為沒有分間的單位、42%為一房一廳、7%為共住、7%為兩房一廳單位；44%受訪者的廚房與廁所相通、42%與客廳相通、7%與他人共用、**只有 7%設有獨立廚房**。

租金中位數為 4,800 元、每度水電訂價中位數為 15 元一方水及 1.6 元一度電。64%受訪者為工作家庭，每月家庭收入中位數約為 12,000 元、30%為綜援人士；但在職家庭中只有 29%有申請在職津貼、37%學生資助、3%長生津，領取政府津助比率不高。**八成(81%)受訪者已有申請公屋**，其輪候時間中位數為 4 年，**當中達六成(57.72%)已輪候公屋超過 3 年**。

85%受訪者有參加「為低收入劏房住戶改善家居援助計劃」，當中 73%正進行或已完成購物、5%於填寫問卷時尚未購買任何用品、7%為已登記但仍正等候計劃批准；15%受訪者沒有參加計劃人士，**主要原因是認為因居住空間細，無空間放傢電(5%)**及不知道有此計劃(5%)、其次認為自己暫時未有急切需要，但之後會參加(2%)、1%表示計劃沒有合用選擇、而 1%表示單位與其他人共住，未能放置傢電、1%擔心購買更多電器增加令電費增多。

3.2 原有傢電配備及購買考量

有關原有家居的基本傢電配置(仍可正常使用)，最多受訪者在家中設有的電器為熱水器(90%)及冷氣機(80%)、其次為睡床(82%)、電飯煲(78%)、風扇(71%)、煮食爐(67%)，而**一些普遍的家電，例如雪櫃(65%)、床褥(60%)、電視(54%)、洗衣機(42.5%)、抽油煙機(46%)、固定餐桌(36%)、櫃(29%)**，亦只有約半數受訪者擁有，而最少設有的是梳化(17%)、微波爐(10%)，而即使家中有電器及傢俱，約 10 至 15%的受訪者的家電均是未能正常使用。

固定附著的家電，包括抽油煙機、熱水器、冷氣機，通常是由業主提供(約 73 至 75%)、但亦有少部份受訪者是在二手店購買(約 17 至 19%)，而基本上約九成均未能知道有否能源評級；而**其他較大型的可移動的家電，例如雪櫃、洗衣機及電視，則通常是購自二手店(約 38、36、33%)及由親友轉贈(23、24、25%)**，此或可解說約一成受訪者家電經常不能正常使用的原因。

在購買電器或傢俱的考慮上，最多人關注傢電的價錢(94%)及呎吋(72%)、其次為耐用程度(64%)、安全性(62%)、節能程度(61%)、功能(56%)，而牌子(17%)為最次要考慮。**最多家庭在購買電器或傢俱時面對以下困難是單位太細放不下傢電(88%)**、其次是與開支及租期不穩定有關，分別是電器或傢俱太貴，難以支付

(79%)、使用電器增多，電費增加(67%)、擔心搬遷時更加困難或容易壞(54%)、樓層太高，傢電運送費用過高(50%)，其餘為走廊或樓梯太窄，傢電不能通過(46%)、使用電器增多，電力難以負荷會跳掣(47%)、購買平價傢電後經常損壞(49%)、擔心自行改善後業主乘機加租或不續約(41%)、換季時收納困難(41%)。

3.3 不適切單位的居住問題

3.3.1 衛生方面

在不適切居所的衛生問題，最多受訪者家中出現的問題是有老鼠、蚊蟲從天井或喉管或窗戶等入屋(61%)、廚房設在客廳或睡房，容易發生危險或產生高溫(51%)、渠管接駁出現問題，有臭味傳出(43%)、廚房抽氣喉管與鄰居互通，室內產生臭味(41%)、廚廁合一，需在客廳或廁所處理食物(40%)、室外沒有可以曬晾衣服的地方，需晾於室內(39%)、廚廁抽氣設備抽出客廳，室內產生臭味(36%)、居所沒有窗戶或窗戶不足，不能自然通風(33%)、渠管接駁出現問題，有污水湧出問題(20%)、自來水有異味或顏色並非清澈(9.5%)，只有 2%的受訪者表示沒有上述衛生問題。

3.3.2 空間方面

而關於在不適切居所的空間問題，最多受訪者表示空間不足導致家人間欠缺私人空間或私穩(77%)、其次影響小孩難以集中學習(73%)、需使用雙層床儲放物品(72%)、市面出售傢俱不合呎吋(41.5%)、部份家人需睡地下或不合適呎吋的睡床(38%)、放不下洗衣機，需要手洗衣物或外出洗衣(30.5%)，只有 2%的受訪者表示沒有上述空間問題。

3.3.3 安全方面

不適切居所的安全問題中，最多受訪者表示居所牆身太薄，經常受噪音滋擾(61%)、曾經或正有蟲/鼠/蟲患，影響生活(58%)、牆身或天花剝落或漏水，影響生活(49.5%)、地台過高，出入不便(43%)、門鎖保護不足，擔心被爆竊(42%)、與鄰居大門互相隔礙，影響出入及阻礙逃生(28%)、裝了假天花，觀察不到天花情況、出現跳電情況(13.5%)，只有 6%的受訪者表示沒有上述安全問題。

若單位出現安全問題(如用灰、漏水或跳電)，九成(91%)受訪者會否通知業主或房東處理，9%則表示不會；而回答「會的」的受訪者，其實最終只有不足一半(44%)獲業主或房東完成協助處理，三成表示處理完後情況一樣，問題未能解決、而約一成半(14.5%)更表示即使提出最後沒有獲處理；而不會通知業主或房東處理的受訪者，主要是認為業主或房東不會處理(67%)、擔心煩擾業主或房東會被加租或迫遷(63%)、擔心處理後便會被加租或迫遷(60%)、自己可以處理便自己處理(47%)、認為問題不能杜絕(17%)。

3.3.4 開支方面

而因上述種種情況，83%受訪者表示有衍生的額外開支，當中 42%表示需支付額外電費或外出洗衣膳食費用、44%因室內環境，出現皮膚或呼吸問題、50.5%表示需要自費處理原先應由業主負責的維修、需支付額外滅蟲、蟲、老鼠用品的費用，只有 17%的受訪者表示沒有上述任何額外開支的問題。

整體而言，受訪者認為空間不足問題最困擾其生活，其次為安全及衛生問題，橫跨數個範疇分析，頭十個受訪者最常遇到的情況是：空間不足，欠缺私人空間或私穩(77%)、空間不足，小孩難以集中學習(72%)、空間不足，需使用雙層床置物(72%)、有老鼠、蚊蟲從天井或喉管入屋(61%)、牆身太薄，經常受噪音滋擾(61%)、曾經或正有蟲/鼠/蟲患，影響生活(58%)、廚房設在客廳或睡房，容易發生危險或產生高溫(51%)、需支付額外滅蟲、蟲、老鼠(50.5%)、牆身或天花剝落或漏水，影響生活(49.5%)、因室內環境，出現皮膚或呼吸問題(44%)。

因此，受訪者最想改善現時的居所問題為儲物收納空間不足(80%)、兒童活動學習空間不足(77%)、私隱及個人空間不足(63%)、單位隔音差(57%)、天花漏水用灰(49%)、有老鼠(49%)、室內外晾衫曬衫位置不足(47%)、廚廁抽風問題(45.5%)、室內通風不足問題(44%)、室內光線不足問題(39%)、渠管發出異味(38%)、沒有錢買或更換舊傢俱電器(38%)、有蟲(35%)、廚廁合一的衛生問題(35%)、室內間格問題(32%)、跳電問題(28%)、消防安全問題(25%)、太多蚊蟲(25%)、水喉管安全問題(19%)、舊電器太耗水電(%)。

3.4 使用資助方式及考量

3.4.1 購買傢俱及電器

最多受訪者在是次「改善家居援助計劃」中添置或更換電飯煲(63%)、雪櫃(52%)、洗衣機(52%)、煮食爐(50%)、床褥(46%)、風扇(40%)、微波爐(39%)、固定餐桌(34.5%)、湯煲(34%)、電視(35%)、櫃(34%)、睡床(31%)、空氣清新機(28.5%)、抽濕機(24.5%)、梳化(23%)、濾水器(21%)、冷氣機(18%)、滅蚊燈(17%)、抽油煙機(16%)、熱水器(15%)。

在是次改善家居計劃，受訪者主要購買電器或傢俱的原因是令生活更便利(85%)、換節能電器，節省電費(53%)、改善原有傢電引起的安全問題(45%)、減少其他開支，如出外用餐、洗衣等(37%)、輔助生活，如室內乾衣(30%)、改善家居環境問題，如通風(21%)、改善身體問題，如皮膚或鼻敏感(20.5%)。

3.4.2 小型維修工程

八成半(85%)受訪者並沒有於是次計劃進行任何小型維修工程，除因受訪者家中沒有需要進行上述工程外(27%)，沒有使用資助進行的主要原因是擔心工程價錢太高，不想花資助進行(38%)、擔心替業主處理好便會被加租或租給其他人(28%)、家居有維修需要，但計劃沒有包括相關項目(25%)、認為維修是業主責任，不想「益」業主(21%)、擔心付款後仍是處理不到，浪費資助(19%)、自己懂得維修，不用花錢請人處理(9%)、共住不知如何分攤費用(5%)。

而在少數有進行工程受訪者中，6%進行了防鼠網或防蟲窗花安裝、其次為淋浴花灑頭更換(7%)、照明系統維修(4%)、門鎖維修(4%)、門鎖安裝或更換(4%)、電器維修(4%)、冷氣加雪種(4%)、門鐘安裝(電芯)(4%)，未有任何人進行過防盜鏈及防盜眼維修、防盜鏈及防盜眼安裝或更換及睡房及廁所門安裝或更換(只限膠摺門)。

3.4.3 滅蟲蟲鼠及潔淨服務

87%受訪者並沒有於是次計劃進行任何相關服務，除因受訪者家中沒有需要進行上述服務外(29.5%)，沒有使用資助進行服務的主要原因是，39%擔心價錢太高，不想花資助進行、20%擔心付款後仍是處理不到，浪費資助、18%擔心替業主處理好便會被加租或租給其他人、18%自己可以自行處理，不用花錢請人處理、13.5%不了解可以進行的項目是什麼、12%認為是業主責任，不想「益」業主、3%共住，不知如何分攤費用。

而在少數有進行服務的受訪者中，7%進行了冷氣清洗、6%全面消毒清潔、5.5%滅蟲服務 - 蟑螂及螞蟻、5%滅蟲服務 - 老鼠、4%滅蟲服務 - 床蟲/木蟲/臭蟲、3%滅蟲服務 - 跳蚤、3%滅蟲服務 - 白蟻、2%購買了滅蟲套裝、3%潔淨噴霧服務 - 納米光觸媒塗層。

3.5 對計劃及政府的意見

參加計劃後，受訪者對計劃有改善日常生活的便利的中位數為 4 分(5 分滿分)、對於改善你居所的舒適程度(如改善空氣、擠迫問題)，56.5%受訪者評分低於或等於 3 分、對於改善居所的安全(包括電力、消防、衛生等)，67%受訪者評分為等於或低於 3 分。

最多受訪者認為計劃傢電價錢限額太低，難以找到合適物品(56%)、其次為自己家庭室內空間太細，難以放置合適物品(56%)、可供購物的供應商數量太少(40%)、輪候/等候時間太長(34%)、傢電選擇太少，未找到合適物品(31%)、申請及購物程序過於繁複(27%)、未能改善單位結構問題，例如天花剝落漏水等情況(17%)、難以與共住者協調購物及放置傢電(3%)，只有約兩成(19%)受訪者完全滿意計劃。

在改善計劃落實及執行細節上，最多受訪者建議容許自由選擇需要的傢俱及電器(79.5%)、其次為以購物券形式發放津貼，直接在商鋪購物(73%)、簡化申請程序，縮短輪候時間(55.5%)、可以擴闊可供購物的供應商(53%)、提高維修及滅蟲蟲鼠項目的津助金額(26%)、增加可以維修的選擇，如換水箱、處理甩灰等(20%)。

就解決短中長期居住問題，最多受訪者建議政府應該加快公屋興建，縮短輪候時間(90%)、繼續推行「為低收入劏房住戶改善家居計劃」(76%)、政府主動推行過渡性房屋，大力增加供應(67%)、限制每兩年加租幅度少於一成，以免被加租迫遷(61%)、訂定劏房設計標準，逐步改善劏房環境(61%)、確立優先續租權，讓原有租客可優先續租(46%)、加強巡視舊樓，授權政府人員可於單位內進行安全評估(45%)、授權屋宇署及消防署向有安全風險劏房的業主發出改善命令(43.5%)、政府主動協助 N 無大廈改善大廈環境，如大廈天花牆身問題(38%)、設立獨立諮詢及仲裁部門，處理租賃糾紛問題(32%)。

四. 問題分析：

4.1 劏房不安全不適切無王管，居民求助無門

調查顯示在居所安全、設施、衛生問題上，都有超過六成的居民表示憂慮及求助無門，而且大部份均因擔心業主不會處理或會迫遷等而不敢要求處理維修，而即使有開口的租戶，最獲得改善的人少之又少。

根據屋宇署建築物條例，住宅單位必須設有一定面積的窗戶、獨立的廚廁設備及順暢的逃生路線等，以保障住屋的適切及安全，故此樓宇若作一定改動，必須經認可人士向屋宇署呈交圖則，以作監察。可是，倘若現存的分間單位根本沒有向屋宇署申請建築事務監督批准或進行小型工程，其消防、結構安全、排水工程等或有機會在違反規定下進行，引致安全危機。

部份劏房、板間房或為免加重結構或純粹節省建築成本，只以輕磚或木板分隔單位，每當開關閘門、鄰居開水喉、吵架等等噪音問題均為居民帶來極大困擾；另一方面，因樓宇老舊失修、違例分間，不少居民更面對天花剝落漏水問題；分劏過度亦會引致電力不足或跳掣、甚至出現火花、單位門亦更互相隔礙阻礙逃生，居民需誠惶誠恐地生活，而居民要求業主處理，大半都無成效，有些更怕煩業主引致加租而不敢求助。至於政府方面，屋宇署十年間的巡查及檢控個案卻是杯水車薪，巡查及檢控個案只為整體劏房單位(100,943 間)的 8.5%及 0.8%，可見政府多漠視問題，居民求助無門，而未見當局公開其承諾進行的劏房資料庫⁴。

4.2 劏房奇則盡出，空間過細最困擾居民

所謂分間單位，意思是將一個原先經批准的完整單位分間成兩個或以上的獨立房間，若單位被過份分間則有機會導致原先廚房或洗手間位置、或原先沒有窗戶的位置改為住用的房間（見最後頁附圖），可想而知該些單位的適切性極低。劏房奇則盡出，可用空間極少，三成沒有參加計劃的居民表示因居住空間細，根本無多餘空間放置床以外的額外傢電，部份有參加的租戶亦因同樣原因而未能夠用盡整筆資助，部份甚至購物後最終因呎吋不合而需退回電器，正正是得「物」無「位」用，反映劏房居民人均生活面積極低，影響日常生活。儲物空間不足令不少家居用品均是外露或阻塞了地面空間，難以順利出入；而空間過細亦令兒童難以有固定位置專注學習、家人間難以有私穩及個人空間、阻塞通道亦引起安全問題等。

4.3 業主權責欠規管，單位維修責任轉架租客

不少劏房位於老化樓宇，原先結構配置已不理想，公共空間亦欠管理，致衛生問題叢生，加上分間設計的缺憾，以致不適切居所環境劣上加劣。逾六成受訪者表示單位常有老鼠、蚊蟲從室外入屋、單位欠缺或窗戶不足帶來通風問題、廚廁合一及與鄰近單位喉管互通帶來氣味問題、渠管接駁問題致污水湧出、部份甚至打開水喉自來水亦是混濁的。是次家居改善計劃津助劏房住戶進行簡單家居改善或維修部分中的一些項目實為業主應負責的範圍。惟在現時缺乏條例規管下，有個別業主對出租、物業內的情況不聞不問，政府現時以津貼去資助租客處理單位設施問題的做法本質上亦不算太理想。

受訪者中接近五成受訪者表示單位牆身或天花有剝落或漏水情況，而且因室內環境惡劣亦導致皮膚或呼吸出現問題。而即使已經參加改善家居計劃，約四分三人士表示家中其實是有維修或滅蟲蟲的需要，可是接近四成的居民因擔心價錢太高而未有使用資助進行、有約三成則擔心替業主處理好便會被加租或被轉租、三成為計劃沒有涵蓋相關項目而只得繼續忍受。租戶面對回應緩慢的業主或地產，又要考慮自身經濟能力及權責，惟有犧牲住屋適切。

4.4 家徒四壁，生活匱乏

基層收入偏低，生活條件相對匱乏，自己家中的基本電器及家具，如雪櫃、洗衣機、風扇等，主要是購於二手店或親友轉贈；而因單位狹小，八成受訪者家中沒有梳化、六成沒有固定餐桌、三成半沒有安裝電視機。雖然劏房環境細通風差，但是次研究中卻約有四成劏房住戶家中並沒有裝置抽油煙機，令設於客廳或洗手間的煮食位置更難抽風，另亦約一成半的單位冷氣機，接近一成人熱水器不能正常使用。另一方面，除了一般家居電器，劏房住戶因環境惡劣，通風喉管等問題，而對抽濕機、空氣清新機、滅蚊燈、濾水器等家電亦衍生了需求。雖然是次計劃的確為居民生活帶來了便利，然而卻對改善居住適切，如空氣、擠迫問題等、或電力、消防、衛生安全等，則未有帶來顯著改變。

⁴ 發展局(2011)。新聞公告：政府高度關注「劏房」問題。

4.5 改善家居未能改善，政府並未對劏房核心問題對症下藥

要真正改善家居環境，除了提供物質上傢電的援助外，更加需要空間的配合，以及物業提供者的參與。如果單位已經狹窄細小，以及單位間格先天因素影響，傢電提供亦無助住客的生活質素。如果缺乏物業提供者例如業主或房東物業管理上的參與，例如未有釐清的維修責任、穩定的租約時間、物業設施的提供及保養等，將直接影響住屋質素。因此，傢電提供僅為小修小補，缺乏上述兩個要素的配合，改善家居計劃的功效有限，未能全面幫助居民改善家居，對急待改善的居住適切問題，例如：空氣、擠迫問題等、或電力、消防、衛生安全等核心問題，仍未解決。

而調查中，受訪者雖肯定家居改計劃能改善其住屋便利性（中位數為 4 分），但卻認為計劃並未能針對居所安全性的問題，亦未能改善居所的舒適程度。被問及短中長期的以解決現時住屋問題的措施，繼增加公屋、過渡性住屋等適切居所的選項後，受訪者大多期望政府能推出改善劏房住屋質素的措施，如：訂定劏房工程標準，逐步改善劏房環境（60.81%）、加強巡視舊樓，授權政府人員可於單位內進行安全評估（45.24%）、授權屋宇署及消防署向有安全風險劏房的業主發出改善命令（43.52%）及主動協助無大廈改善大廈環境，如大廈天花牆身問題（38.04%）。可見基層住戶面對劏房安全、衛生問題如熱窩上的螞蟻，惟政府的政策並未能急市民所急。不管是次推出的關愛基金家居改善計劃，甚或已進入立法階段的規管劏房法案都正迴避了劏房核心問題，令人失望。

五. 政策建議：

5.1 短期建議

5.1.1 將計劃納入關愛基金恆常援助項目，簡化推行形式，同時設立劏房數據庫

劏房居民負擔沉重、應付基本衣食住行開支後，根本難以再有餘錢改善生活質素。物資的匱乏不但影響生活便利、使用破損的家具更容易引致家居安全的問題。雖然因家居面積所限，計劃或未能涵蓋過於狹小的板間房或需要共居於床位的基層需要，惟參與的居民普遍均對計劃有正面評價，認為生活便利上的確有改善，但政府表示基於非牟利機構人手所限，是次項目預期受惠人數只有 2 萬 4 千個，只佔全港劏房住戶數量的五分之一。既然香港未來要繼續忍受「與劏房共存」一段長時間，協會建議關愛基金將此援助項目恆常化，參考醫療券形式，將推行政程序簡化，容許申請者可直接於供應商購物，而供應商亦可即時於居民登記帳戶扣賬，避免出現過份接單後致缺貨的情況，同時減省供應商、申請者及非牟利機構的行政處理工作。

另外，透過有關項目家訪及數據收集，短期內將可建立一個劏房數據庫，對設立起始租金及監察租金變化將起積極作用。

5.1.2 另闢工程及服務額外資助金額，按實際需要作自由選擇

按現時一般面積的劏房為例，於單位進行滅床蟲或安裝防鼠窗花動輒已需要千餘至三千元，若以單身申請者為例，該開支已佔去其總資助額三分之一(\$8,500)，部份公司不論是否可完成安裝亦會先收取上門視察費用，令申請人擔心最後亦徒勞無功而卻步，令原有的家居衛生安全問題未得以解決，失卻計劃提升生活質素的原意；另一方面，現時各項傢俱電器的選項及金額上限亦有所限制，以致申請者未能按其需要去作出選擇，原先推行前局長在各個場合均一直高舉關愛基金的計劃彈性，惟計劃經由社會福利署負責管理後，旋即變回行政僵化，令申請者、非牟利機構、統籌均需疲於奔命去進行遊說及解說，最後才得以放寬增加項目及提升限額。故此，協會建議關愛基金應該在原有津貼額之上，將現有「購買傢俱電器」、「工程」、「服務」三項的資助獨立分拆，為後兩者另外投放資源增加資助，讓申請者可以在不影響購買家居用品的情況下進行工程及服務，並取消在總資助額下的細項上限限制。

5.2 中期建議

5.2.1 標準租約列明維修權責，租金必須體現合理居住品質

雖然改善家居計劃提供津貼資助，但有關資助並不能取代業主/房東作為物業持有/管理人的責任。不少單位維修及翻新部份亦為業主/房東責任，但在現時租客業主議價能力失衡情況下，租客未能等及對方回應，又或對方索性拒絕維修責任，導致租客需要自行用計劃資助去更換。

要達致改善家居目的，政府應檢視業主/房東在物業管理上的責任，租客每月繳付一個雙方同意的租金，其基礎為購買一個自己認為「合理」及「宜居」的地方，期間該租金必須要體現出物業合理居住的內部狀況，並沒有道理能容忍單位內部出現因非人為因素導致的破損而不需「產品提供者」去處理維修；促請**政府必須制訂有強制性維修保養條款的標準租約**，列明業主必須維持及保養物業內的供水、供電、供應熱水、衛生、窗戶、結構和固定附著物裝置的正常運作，並**參照現時處理延遲提供租約的相同處理**，容許租客可暫緩繳付租金直至業主履行相關維修責任

5.2.2 規管劏房起始租金，保障租客住屋權

不適切居所的租金一直冠絕全港各類型的住宅單位，香港市民以最貴呎租卻換來最差住屋環境的現象實在荒謬。現時劏房的租金質素參差，基層租客每月付上近三份一的收入卻只能租住衛生欠佳、通風採光不足、存在安全隱患的狹小單位，情況極不合理。故政府急需介入，規管劏房起始租金方能保障租客住屋權。

5.2.3 盡快確立及調整租務管制執行細節，以免租金加盡轉嫁維修費用

雖然政府承諾會於今個立法年度落實劏房租務管制，惟有關條例草案內針對業主維修部份落墨少之又少，只提及業主須保養和維修與渠道喉管、電線、窗戶及部份固定裝置，卻**無列明何謂切實可行的執行時間範圍**；而若業主未有履行責任，則租客可單方面提出終止租賃，最終的處理反倒是懲罰受害者，變相因業主的不作為而需要一搬再搬，無辜地又花費一筆額外開支。而亦正因為有此漏洞，業主或可以**拖延維修**，令租客「主動」提出搬遷，令租務保障仍同虛設。另一方面，條例草案內雖列明業主每兩年不可加租超過 15%或以差餉物業估價署當年私人住宅租金指數的百分率變化為上限，在此幅度是居民難以負擔的，而且有些業主可能會「加到盡」，以將維修花費全數轉嫁至租戶身上。故此，本會**建議政府應該下調加租幅度至 10%為上限**，以杜絕加盡情況。

5.2.4 增撥人手至差餉物業估價署，獨立跟進租賃諮詢及仲裁個案

按現時草案列明，政府指未來有關租賃問題將交由差餉物業估價署跟進，當中職能及預期工作包括教育、查詢、調解、數據收集及執法，惟檢視現時估價署架構及編制，似乎還需額外增撥大量資源，以設立對應部門、訂定服務標準，包括回覆及處理日數、涵蓋之職能、轉介至食環署和屋宇署的流程及部門間的配合，當中數個部門橫跨不同決策局，主導統籌、協調、監督監察進度的主導誰屬，政府亦應當及早確認，以免出現架床疊屋下所衍生的行政拖延。本會建議政府應該**儘早訂定上述服務指示及增撥資源增加宣傳**，以免出現個案拖延至租戶搬走亦未有跟進的情況出現，令制度形同虛設。

5.3 長期建議

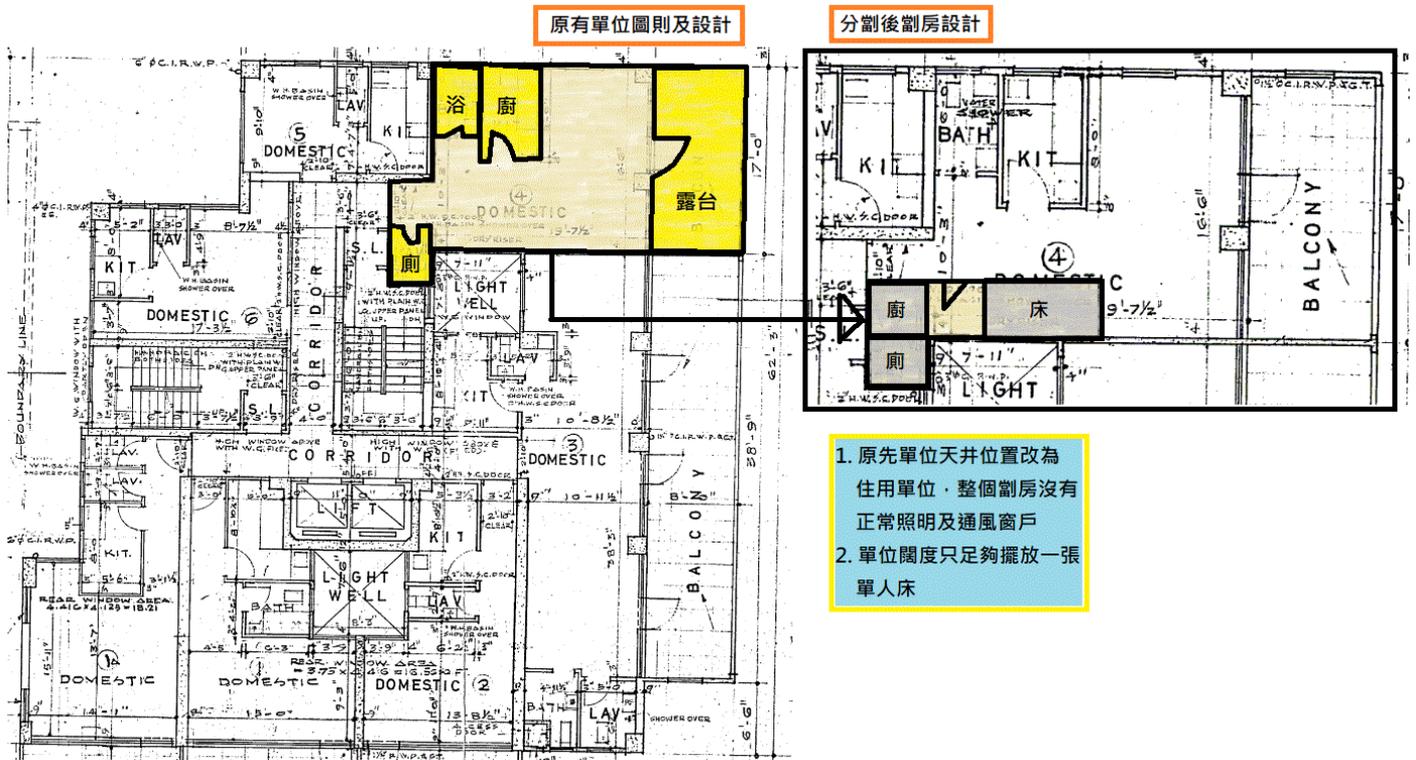
5.3.1 配合安置政策，訂定發牌制度及規管時間表，逐步取締籠屋、板間房、惡劣劏房

適切住屋應為權利，任何人不論身份或經濟能力均應該獲得基本的住屋保障，聯合國就何謂「適切住屋」就曾訂下的七項標準，其中兩項包括「足夠基本設施提供」及「宜居性」，反映單位安全及室內設備提供的重要，部份國家更會設下居所基本設備提供的標準，以進行計分並與租金掛勾。政府委託租務小組撰寫的報告中，亦有多次提及需確保「劏房」符合建築物及消防安全、衛生等要求，特別亦指明業主須保養和維修排水渠、污水渠、喉管、電線、窗戶及單位內固定裝置。本會認為，其實現存的屋宇署及消防條例已對何謂「適宜居住」有足夠的客觀標準，當中的「安全」及「適切」並非如小組所言般「相對」和「主觀」。惟現時政府的巡查、票控及執法卻是杯水車薪，十年來累計只發出不足 4,000 張法定命令及不足 800 個檢控，反映政府打擊的決心及力道均嚴重不足。本會**建議政府應配合安置政策，訂定發牌制度及時間表，並透過加強規管巡查，逐步將現存完全不合規格的籠屋、板間房及惡劣劏房取締**，而非以「令「劏房」供應量大減的潛在後果」而免除業主責任。

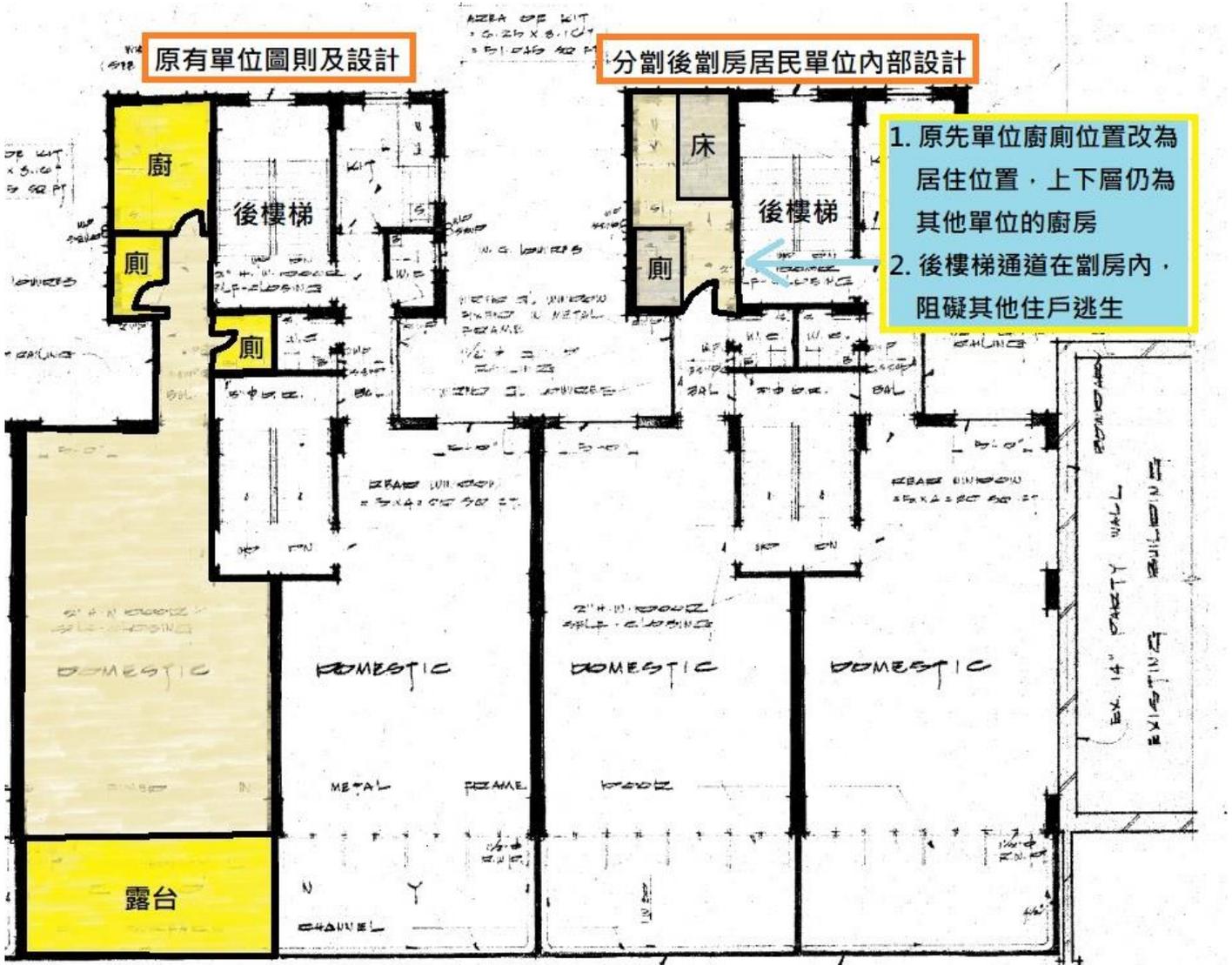
5.3.2 增建公屋及過渡性房屋，兌現三年上樓承諾

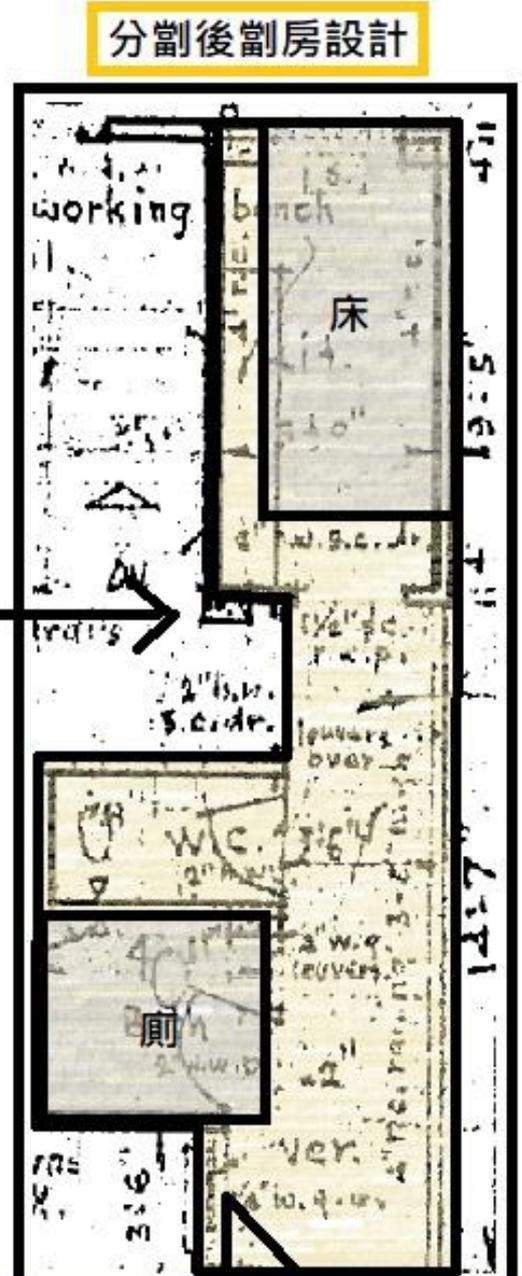
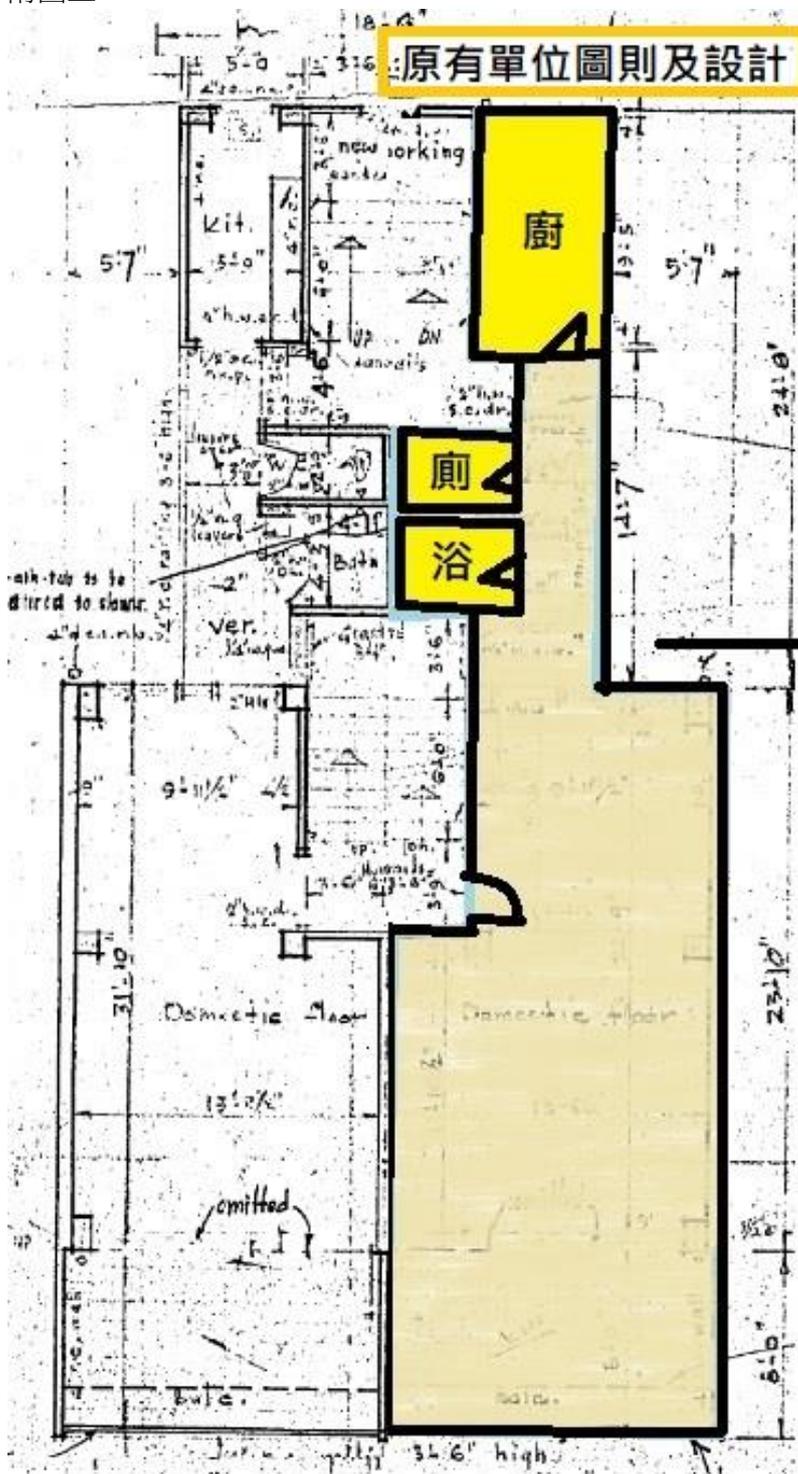
劏房問題累積已久，要徹底解決基層面對的住屋困境，最根源方式便是提供公屋、中轉屋或過渡性房屋單位安置，儘快縮短現時輪候時間。本會建議房委會及運房局需更加大力度覓地建中短期屋，並訂定每年公屋及過渡性房屋興建量，真正實現「三年上樓目標」。

附圖一：



附圖二：





- 1. 單位異常狹長
- 2. 欠缺窗戶
- 3. 原來廁所位置變為飯廳