

## 立法會房屋事務委員

### 處理分間樓宇單位的安排

#### 目的

本文旨在向委員簡述政府目前如何處理分間樓宇單位的樓宇及消防安全的問題，和如何照顧低收入人士的住屋需要。

#### 背景

2. 社會上愈來愈關注與分間樓宇單位（俗稱「劏房」）相關的住屋、樓宇及消防安全等問題。《建築物條例》並沒有為分間樓宇房間或「劏房」作定義。然而，社會上普遍用「劏房」來形容個別樓宇單位被分間成兩個或以上的獨立小單位，而這些獨立小單位通常配置有獨立的廁所，甚至獨立的煮食地方，以供出售或出租用途。

3. 政府並沒有「劏房」的統計數字。然而，根據政府統計處（統計處）綜合住戶統計調查，截至2012年6月底，約有31 800個家庭住戶，合共64 900人居住於私營臨時房屋或私營永久房屋內的房間、板間房、床位和閣樓。統計處2011年人口普查結果亦顯示，截至2011年年中，約有3 044個家庭住戶，合共6 230人居於非住宅樓宇（包括商業樓宇和工業樓宇）房舍內。然而，上述數字不能視作「劏房」的統計數字，因為當中包括了居於私營臨時房屋（如臨時天台搭建物）的住戶的人口。而且一些「劏房」，若能符合從街道、公共走廊或樓梯直達單位內的情況，在統計上統計處會視作居住屋宇單位，而不是房間或板間房。雖然如此，這些數字可在某程度上反映社會上有部份人士居住於環境未如理想的居所。

4. 我們明白居住於「劏房」的人士普遍是收入較低的單身人士或家庭。雖然這些分間樓宇單位的居住環境未如理想，但社會上亦有意見認為，這些單位有一定的市場需求及存在價值。因為它們可為部份市民，例如未符合資格申請租住公共房屋（公屋），又或是那些希望住在市區，以靠近他們工作或子女就學地點的人士。再者，「劏房」亦沒有特定的標

準。因此，政府的政策是要確保這些單位的安全，而非作全面的取締。

### 照顧低收入人士住屋需要的政策

5. 政府明白部份基層市民因收入較低而無法負擔租住私人樓宇。為了協助他們改善居住環境，香港房屋委員會（房委會）設有公屋輪候冊，為有真正住屋需要但又無法負擔租住私人樓宇的低收入人士提供公屋。任何現時居住環境未如理想的人士，包括居住在「劏房」的人士，如符合公屋申請資格，均可向房委會申請入住公屋。

6. 對於有迫切住屋需要而又未能自行解決的人士，可向社會福利署或其認可的非政府機構/福利服務單位尋求協助。這些機構/單位會考慮個別求助人士的實際情況，向房委會推薦符合「體恤安置」資格的個案，按現行政策安排他們儘快入住公屋。至於公屋輪候冊申請人亦可透過「特快公屋編配計劃」以提前獲配公屋單位。

7. 此外，政府亦在經濟援助方面為那些在經濟上無法自給的人士提供安全網。現有的綜援計劃，當中包括向合資格家庭提供租金津貼，減輕他們於公屋或私人單位的住屋開支，以協助他們應付基本生活需要。此外，關愛基金亦已預留約 9,100 萬元，向居住環境惡劣的低收入人士提供一次過津貼，以紓緩他們的經濟壓力。有關援助項目已於 2012 年 10 月 8 日起接受申請。

### 針對與分間單位有關的樓宇安全問題的措施

8. 根據屋宇署的執法經驗，與分間單位有關較常見的違規事項包括：(a)消防安全問題（因改動或加建間隔牆、不適當地改動樓梯逃生途徑的消防安全結構等原因而導致走火通道阻塞）；(b)因改動或加建內部水管及排水渠的施工不當導致的滲水問題；及 (c)負荷過重（主要因加建間隔牆，以及加高地台以埋置額外的水管及排水渠所致）。有鑒於公眾對與分間單位有關的樓宇安全問題的日益關注，政府已採取一系列的措施針對有關問題。

9. 在立法方面，於 2012 年 10 月 3 日生效的《2012 年建築物（小型工程）（修訂）規例》已將與分間樓宇單位相關的工程納入小型工程類別，使有關工程必須由合資格的專業人士及承建商進行。此外，讓屋宇署可根據《建築物條例》向法庭申請手令進入處所的相關法例已於 2012 年 7 月通過。這措施利便屋宇署的執法行動，且特別有助於與劏房有關的巡查行動。

10. 在執法方面，屋宇署除了積極處理市民對違例分間單位的舉報及按現行的執法政策採取適當的執法行動外，亦自 2011 年 4 月起展開一項旨在糾正與分間單位相關的違例建築工程的大規模行動。此外，屋宇署在 2012 年擴大針對分間單位的大規模行動目標樓宇的範圍，以涵蓋工廠大廈。為了協助居住於工業大廈劏房並受屋宇署執法行動影響的人士，關愛基金督導委員會在 2011 年 10 月通過一項計劃，向因屋宇署執法行動而須遷出工廠大廈劏房的住戶提供一次性的搬遷津貼。屋宇署已在 2011 年 12 月推行該津貼計劃。

11. 在宣傳方面，屋宇署已印發一系列的小冊子，教育公眾保障分間單位樓宇安全的方法及避免與分間單位相關的違例建築工程的需要。另外，屋宇署亦就小型工程監管制度製作了宣傳短片及相關印刷品，鼓勵業主安排合資格的專業人士及承建商進行小型工程及改動工程。

### 安置受執法行動影響的住戶

12. 政府的政策是確保不會有人因當局的執法行動而無容身之所。若有分間樓宇單位住戶因政府的執法行動而導致無家可歸並需要暫時居所，他們可透過有關的政府部門，如屋宇署或地政總署的轉介，入住位於屯門的寶田臨時收容中心。倘若他們在臨時收容中心住滿三個月及通過「無家可歸評審」，證明別無居所並符合公屋輪候冊之資格準則，他們可獲安排入住中轉房屋，並透過公屋輪候冊等候編配公屋單位。

### 未來路向

13. 政府會繼續有關的執法工作，以確保分間樓宇單位符合相關法例的安全要求。與此同時，長遠房屋策略檢討將會

檢視居住環境惡劣的家庭(包括居住於分間樓宇單位的人士)的住屋需要。長遠房屋策略的諮詢文件會於 2013 年年中左右發表。在進行三個月的公眾諮詢後，會於明年年底提交長遠房屋策略的公眾諮詢報告書。

**運輸及房屋局**

**發展局**

**2012 年 12 月**