



全港關注劏房平台

Hong Kong Subdivided Flats Concerning Platform

致：改善基層住戶居住環境事宜小組委員會

由：全港關注劏房平台

改善基層住戶居住環境意見書

全港關注劏房平台（下稱平台）是一個由關注本港劏房現象人士及團體於 2012 年組成的組織，成員包括社工、政策研究員、居民組織、民間團體、非政府機構及大學學者。平台成立旨在引起社會人士對劏房現象的關注，以及透過公民社會集思廣益，倡議基層人士房屋政策的改善。

得悉今屆立法會房屋事務委員會成立了「改善基層住戶居住環境事宜小組委員會」，職權為檢視政府改善基層住戶居住環境政策及措施的執行情況、監察過渡性房屋項目工程的進度，並就改善基層住戶居住環境事宜提出建議。平台對此表示歡迎，亦衷心期盼小組會有實質成效，能真正有效改善基層住戶的居住環境。

為更全面討論及制定措施協助改善基層住戶的居住環境，以下為平台建議小組委員會應討論的議程，懇請考慮：

1. 每年檢討劏房租務管制

儘管劏房租管已於今年 1 月 22 日正式實施，平台留意到條例仍存在不少漏洞，未能真正發揮效用，保障劏房租戶權益。首先，在呈報新租約方面，部份業主並沒有按規定，在簽新租約後呈報給差估署，意圖避開規管。此外，濫收水電費問題仍然持續，劏房租戶仍要向業主繳付高昂費用，加重經濟負擔。最後，由於劏房租管沒有限制起始租金，只限制續約加幅，無法解決劏房租金高昂的問題。平台建議須每年檢討劏房租務管制，解決執法上的漏洞及訂立起始租金。

2. 現金津貼恆常化

現時的《現金津貼試行計劃》可以為已輪候公屋超過三年的劏房租戶提供實際現金援助，能有助減輕劏房租戶的負擔。可是該計劃只是為期三年至 2024 年，平台認為計劃值得恆常化。而計劃的受惠人士資格需要重新檢視，例如非長者單身人士不符合申請資格，有欠公允。期望政府盡快完善有關政策，令所有面對沉重租金負擔的劏房戶都能得到所需支援。

3. 劏房家居改善計劃恆常化

《為低收入劏房住戶改善家居援助計劃》即將結束，計劃在過去兩年估計協助約兩萬個劏房家庭改善家居環境，申請反應熱烈而且有實際成效，因此若可以恆常化，則可繼續幫助有需要的劏房家庭。

4. 過渡性房屋

透過過渡性房屋，有助正在輪候公屋而居住在不適切居所的家庭脫離惡劣的居住環境，因此平台認為政府應增加過渡性房屋供應，特別是增加位於市區的過渡性房屋，便利家庭的就業及上學安排，同時應延長入住年期，讓有需要家庭居住至獲得公屋編配，以免在獲得公屋前又要回到劏房居住。

5. 社區隔離設施改建成過渡性房屋

早前有不少聲音提出政府可以將部份空置的社區隔離設施改建成過渡性房屋，然而平台認為在此項目上，必須小心處理其地理位置、社區配套及設施改建等問題，以住戶的角度及需要為首要考慮。

6. 檢視及改善舊樓大廈管理

不少劏房是存在於舊區唐樓之中，這些大廈大多缺乏基本的大廈管理，甚至是一些沒有業主立案法團、沒有任何居民組織及沒有管理公司的「三無大廈」。因此平台認為檢視及改善舊樓大廈管理，有助改善當中劏房住戶的居住環境，大廈的環境衛生及樓宇安全都得以改善。

7. 住屋標準

為香港訂立住屋標準，例如最低人均居住面積、單位內的基本設施要求等，可以有效及整體地提升香港市民的居住質素，滿足「適足住屋權」的要求，改善包括劏房在內的不適切居所環境。

以下為平台建議小組委員會應進行的研究，懇請考慮：

1. 不同地區的住屋標準

研究外國不同地區所制定的住屋標準，包括住屋標準內容及對房屋市場及居住質素的影響，了解在香港訂立住屋標準的可行性及內容參考。

2. 租金計分制

研究外國其他地區所推行的租金計分制，包括計分制內容及成效，了解在香港推行租金計分制的可行性及內容參考。在香港推行租金計分制，可以用客觀標準訂立單位的租金，避免劏房出現不合理的高昂租金。

3. 相似的不適切居所支援服務

改善基層住戶居住環境需要長遠的政策配合，而為不適切居所住戶提供支援服務可以即時協助他們改善環境，滿足居民需要。因此，政府可以研究其他國家相似的不適切居所支援服務，並在香港推行。

平台今年曾舉辦兩次針對劏房租務管制的記者會，以及一次「疫情下劏房街坊抗疫狀況調查」，附件為相關的新聞稿供 貴會參考及研究。

附件一：

【新聞稿】差估署執法工作存疑 屢次拒絕與租戶會面

討論多年的租務管制條例(《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例》)(下稱條例)將於本月22日正式生效，民間監察政府推行租管陣線(下稱陣線)期待租務管制實施後，加強對不適切住屋的基層市民的保障。

條例有數項主要規定：租戶有「2年+2年」的租住權保障、租約期內不得加租、首2年租約後，租戶可獲優先續租；次兩年租約續租加幅不得多於10%、禁止濫收租戶水電費、雙方簽署租約後60日內，業主需要向差估署提交租賃通知書。

陣線一直關注租務管制條例落實內容，多次與基層市民、不同組織就條例提出建議，希望堵塞條例漏洞。

一、公眾教育不足

條例尚有一星期就實施，差餉物業估價署在宣傳、公眾教育新法例並不足夠，我們看到署方本月初才在網頁上發佈有關文宣品作宣傳，再未見有其他宣傳工作，根據前線同工的觀察其實不少租戶根本不知道有此條例，即使知悉條例的存在，亦不熟悉內容、不清楚自己的權益。

加上，估價署製作的「規管租賃」小冊子及租賃協議範本部分用字艱澀，與刊憲的法案無異，無論租戶或業主都很難掌握有關資料，例如何謂「2+2」租期，若宣傳不足及難明最終只會影響條例的成效。

二、執法程序模糊

有見差餉物業估價署作為是次訂立條例第IVA部 - 規管租賃的主要執行部門，外界普遍期望署方應在執法上擔當較明確的角色，以讓涉事對象包括租客及業主能更清晰整體程序以至求助方向。但陣線發現，署方公佈的資料中，絕大部分涉及法律層面包括舉報業主等安排，都一如立法前轉介往小額錢債審裁處或土地審裁處；而涉及調解及公眾教育工作方面，則依賴政府委託非政府機構成立的六隊租管社區服務隊處理，甚至過往一直存在駐民政處的租務主任。

然而，過往普遍經驗反映，依靠小額錢債或土地審裁處處理而未有針對租務糾紛的相應獨立部門，難以有效針對租務糾紛作處理，更惶論劏房租務管制；另一方面，現存駐民政處的租務主任一直被垢病「一位主任走幾區」，駐每區提供支援時間少，而且由於沒有實際權力，令調解租務糾紛成效低，加上租務主任諮詢服務宣傳度低，認知服務的居民非常少，難以有效回應租務糾紛；而現時新落成的六隊租管社區服務隊，服務範圍廣闊而人手卻非常緊張，令劏房租管推廣成效令人擔心。

陣線質疑差估署在執行劏房租管上「換湯唔換藥」，實際上仍然沿用舊模式執行，以至執法程序模糊，居民難以透過單一對口單位解決困境。

三、設立檢討機制

現時條例漏動處處，未能完全回應劏房租戶需求，包括：舊租約不受管制、未有設立起始租金、投訴及執法機制模糊、條例規管範圍欠寮屋村屋等，有關漏動讓不少租客未能受到條例保障，讓人擔心條例將變成如同虛設，同時租客如未能清晰了解投訴及執法機制，未來在條例實施後將會出現排山倒海的租務糾紛，後果不堪設想，故此陣線建議政府應盡快堵塞漏動，並設立覆檢時間及檢討機制，讓條例能真正回應劏房租戶需要，保障基層住屋權利。過去 2004 年 7 月撤銷租務管制後，正因為未有訂立檢討的年期，其後租金和居住權多年來毫無保障，導致香港的「劏房」亂象橫行，基層租戶多年以來在欠缺議價能力下，處境更見弱勢。

建議及總結

陣線建議「劏房」租務管制設有定期檢討機制及成立法定委員會，在實施條例首兩年應以一年一檢方式，檢示租務問題及整體發展，可以參考最低工資委員會的組成，委員會按以數據為依歸的原則，進行定期檢討法定最低工資水平的工作。同時，建議政府以「一比一」委任業主、租戶代表為委員，並邀請消防處、水務署及社福機構加入「劏房」租務管制委員會，定期檢討消防安全、環境衛生等議題，以改善劏房戶的居住環境。

附件二：

劏房租管已立法 租戶繼續無保障 《劏房租務管制生效兩個月現況》新聞稿

《2021年業主與租客（綜合）（修訂）條例》（下稱：租管條例）已於今年1月22日正式實施，條例就劏房的租賃作出多項規管，當中包括：要求業主與租客簽訂租約、規定租賃合約年期、限制續約時的租金加幅、規管業主收取水電費的方法等。政府亦在差餉物業估價署（下稱：差估署）中增聘人手，處理租管條例的執行，提供免費諮詢及調解服務。

民間監察政府推行租管陣線（下稱：陣線）由不同關注劏房租管條例和劏房戶住屋權益的團體組成，一直關注條例的落實和執行情況。差估署作為條例主要執行及執法部門，陣線擔心條例的前期宣傳，以及當中的權責安排，因此，曾於條例正式生效前要求約見署方商討，惟署方拒絕會面。租管條例經已實施兩個月，陣線認為租管條例執行混亂，劏房租戶仍得不到條例所賦予的保障，差估署作為執行單位實在責無旁貸。我們要求差估署「加強前線員工的培訓」、「訂明清晰執法指引」、「設立獨立舉報熱線」、「強制使用標準租約」並「舉行公眾簡介會」。

差估署未有介入各項違反租管條例的情況

租管條例實施兩個月以來，我們發覺不少業主未有依據租管條例處理相關租賃，有劏房業主仍然使用過去於文具店購買的租約，明顯不遵守租管條例的要求；租客在這種情況下面對兩難：簽署「不合條例」租約擔心導致失去應有的保障；不簽署租約則擔心得罪業主，失去原來居住的住所。此外，有業主仍然將特定的每度水、電費寫在新租約上，而收費標準明顯過高，「有劏房街坊曾致電差估署熱線查詢，但職員表示他們無法介入，這回應令街坊非常失望」。

前線員工不熟條文，租客無所適從

就租管條例的內容，曾有租戶分別以電話查詢形式向差估署查詢有關條例的規定；惟不同職員的口頭回覆出現明顯的差別，回覆甚至與法例條文的有落差，令求助者無所適從。「有租戶關注租賃簽約日期是否需要於2022年1月22日（即劏房租務管制實施當日）或之後才受條例保障，租戶曾經以電話形式向差估署查詢，接獲兩個答案；分別是租期和租約簽訂日期均需為條例生效當日或之後，和只要租期是條例生效當日或之後便可」。

對於業主在法例正式實施後與舊租客續約能否加租，差估署幾位職員給予租戶的回覆是「業主不可以加租」，但最後一名高級職員卻又表示「首份租約租金業主可以加租」。我們質疑差估署對職員的培訓不足，「差估署前線職員對新法例要求認知不足，已經大大限制他們處理各種查詢的能力，在這情況下差估署根本不可能執行相關條例，更莫說要保障租客權益！」

數月前因原來的天台屋收到清拆令而搬到現時葵涌劏房的陳女士表示，她特意待 1 月 22 日後才簽訂租約，奈何中介不但沒有使用差估署的標準租約，還仍然繼續濫收水電費，「我曾經嘗試向中介查詢，得到的回覆是『我哋收左咁多年都係咁收』，令我覺得好無助。」陳女士認為差估署應該主動介入這些違法租管條例的情況，保障租客的權益。

業主有法不依，差估署旁觀他人之苦

現居於荃灣劏房的劉女士，一家四口已輪候公屋超過七年，每月以\$5,800 租住一個面積約 100 呎的劏房，劉女士透過前線同工而知悉劏房租管條例禁止業主濫收水電費用，在條例生效後向業主提出以合法的方式收取水電費，但業主以不知情為由而拒絕。劉女士致電差估署熱線求助，職員雖確認不按法例收取租戶水電費用屬違法行為，但當劉女士希望職員聯絡業主作解釋及調解時，差估署職員表示他們不會直接聯絡業主。「差估署完全幫唔到我，只告訴我法例要求，但又不聯絡犯法的業主，我覺得求助無門」。

陣線建議差估署應要加強前線員工的培訓，讓前線員工透徹了解租管條例的要求，清晰向業主和租戶雙方推廣和解說租管條例，使條例有效推行；甚至宜落區了解現時劏房的租務狀況，並為租客提供直接支援，以主動介入的方式執法，而非單單提供法例資訊。最後，陣線向差估署發出公開信，要求差估署澄清七題有關條例及條例執行的相關問題，以解公眾疑慮。

附件三：

疫情下劏房街坊抗疫狀況調查發佈會新聞稿
惡劣衛生環境 狹小居住空間 增加疫情傳播風險
要求政府支援劏房住戶應對疫情

2022 年 1 月開始爆發第五波新冠疫情，全港關注劏房平台（下稱平台）成員收到不少劏房住戶求助，反映在染疫期間面對的困難。故此，平台在 2022 年 3 月 28 日至 4 月 12 日期間以網上問卷形式，進行「疫情下劏房街坊抗疫狀況調查」，透過 9 間服務不適切住房住戶的社福機構邀請各區劏房住戶填寫問卷。平台會以調查結果為基礎提出建議，讓政府能作出改善，以備往後不時之需。

是次問卷調查對象是居於劏房的曾確診住戶或確診者的同住家人，目的是了解劏房住戶及同住家人的居住環境和染疫狀況，以及對確診後支援和居家隔離檢疫安排的意見。平台收集問卷 15 日共成功獲得 471 個有效樣本，以下為調查結果的要點。

1. 多人同住狹小空間，近 8 成受訪者與家人同時確診，超過一半全家染疫

問卷調查數據顯示，最多受訪者的家庭人數是 4 位，佔 31%(144)；其次是 5 位，佔 25%（119）；第三是 3 位，佔 20%（93）。當中 90%（421）受訪者是與小童同住，只有 13%（60）受訪者是與長者同住。受訪者的居住面積平均數為 138 呎，人均居住面積只有 34.2 呎，反映劏房住戶狹小的居住空間，而且人口非常密集，欠缺活動空間。

在面積狹小而人口密集環境下，近 8 成（77.1%）居於劏房的受訪者與家人同時確診，當中有 4 成多是被同住家人傳染。在同住家人染疫比例方面，超過 8 成（82.1%）有一半以上家庭成員染疫，而全家染疫的比例更達 54.6%，反映劏房戶染疫及疫病在家人間傳染的情況非常嚴重。

數據分析得出同住家人確診率愈高，其平均家庭兒童人數愈多、平均劏房面積愈小、平均房間數量愈小、單位內分間成劏房數量愈多，反映同住家人確診率與劏房空間呈反向關係；與人口呈正向關係。

2. 劏房設計影響通風及衛生情況，鄰居互相傳染風險高

有 45.2%（210）受訪者的單位中有足夠窗戶，另外有 7.2%（34）受訪者的單位有足夠窗戶但不能使用，剩餘的 48.2%（227）受訪者單位沒有足夠窗戶。數據顯示超過一半受訪者的單位沒有足夠窗戶或窗戶不能使用，影響通風情況。

受訪者居住的劏房均由完整單位劏成，當中比例最多是「一劏三」，佔 30.0%（141）；其次是「一劏四」，佔 28.5%（134）；第三是「一劏二」，佔 24.2%（114）。而受訪者居住的劏房中，51.4%（242）是沒有房間的；38.6%（182）有 1 個房間；只有 7.2%（34）有 2 個房間。而受訪者當中有 8.9%（42）需與其他劏房住戶共用廁所。在 238 位知道鄰居確診狀況的受訪者中，88.8%（211）有鄰居確診，只有 11.3%（27）沒有鄰居確診。

由此可見一個完整單位中居住了數個家庭，人口非常密集，欠缺分間甚至需公用廁所的劏房，不能發揮隔離確診者與非確診者的作用，更大大增加傳播風險，導致「一間劏房有人中，所有劏房一齊中」。

3. 確診後面對難處多，無薪病假影響收入

受訪者確診後面對不同的擔憂，當中最多人面對的情況首 3 位是：住所沒有足夠空間能夠隔離確診者及非確診同住家人（76.6%）；沒有足夠的藥物服用（68.2%）；沒有足夠的物資支持隔離或檢疫日子（67.9%）。工作情況方面，最多受訪者面對的是要求休息並以無薪病假補償（34.8%），其次是停薪留職（30.9%），只有 20% 受訪者可以有有薪病假，反映基層家庭在確診後失去穩定經濟來源，增加確診住戶的焦慮。

4. 確診後居民需要支援，求助無門，只有一成六受訪者成功由政府部門獲得物資

確診後支援需要方面，最多受訪者需要物資寄送服務及藥物寄送服務，分別有 75.6%（356）及 75.4%（355）；其次是隔離或照顧長者/兒童服務，有 33.1%（156）；另外，情緒輔導及網上問診服務同樣有約 25% 受訪者表示需要。

確診後基本物品需要方面，81.5% 受訪者表示需要新鮮食材（蔬果，肉類，海鮮等）；75.4% 受訪者表示需要快速檢測包；61.6% 受訪者表示需要乾糧（面包，餅乾，公仔面，罐頭食品等）。最多受訪者成功獲得物資的渠道是來自社福機構，佔 62%（292）；其次是由親友協助，佔 52.2%（246）；只有 16.1%（76）受訪者表示成功由政府部門獲得物資。

5. 六成受訪者無法成功聯絡政府部門，僅約一成人成功聯絡並獲得物資支援

受訪者當中，只有 11.3%（53）有致電政府部門尋求物資支援並成功獲得物資；59.7%（281）受訪者有致電政府部門尋求物資支援但無法成功聯絡；13.8%（65）受訪者不知道可致電政府部門尋求物資支援，剩餘的受訪者則沒有致電政府部門。

6. 近九成人同意劏房住戶有較高風險感染新冠肺炎，超過六成人不同意家居隔離

調查結果顯示，對於劏房住戶有較高風險感染新冠肺炎，有 67.9% (320) 受訪者表示完全同意，有 19.3% (91) 受訪者表示同意，兩者合共佔整體達 87%。同意的原因包括空間不足、居住密度高、劏房設計及環境較差，令住戶有較高風險交叉感染等。

家居隔離檢疫方面，有 62.4% (294) 受訪者不同意確診者在家居隔離檢疫的做法，因為劏房空間細小，容易傳染家人及鄰居，亦缺乏活動範圍。83.7% (394) 受訪者認為自己住所不適合進行家居隔離，若進行家居隔離，受訪者普遍認為住所需要有足夠的生活空間、有獨立廁所及廚房、有可以打開的窗戶以及家庭成員有自己的房間。92.4% (435) 受訪者同意優先安排居於劏房的染疫住戶進入隔離設施。

有關受訪者康復後的關注，最多受訪者關注身體在確診後的後遺症，有 82% (386)；其次，有 70.7% (333) 受訪者擔心擠迫環境易復陽；第三是更關注社區互助的重要，有 51.0% (240)。另外，超過 4 成受訪者認為衛生意識提升、不期然產生焦慮和生活更感到無助。

7. 劏房住戶期望有經濟支援、改善環境及取締劏房等措施

對於政府採取支援措施幫助劏房住戶應對疫情方面，87.9% (414) 受訪者認為應提供劏房租金津貼等經濟支援，反映疫情對劏房住戶的經濟造成很大壓力；有 67.3% (317) 受訪者認為要優先安排居於劏房確診者入住隔離設施；67.1% (316) 受訪者認為要提供專為劏房住戶的確診支援熱線；54.8% (258) 受訪者認為要為密集劏房大廈由專業人士檢驗水喉，以合乎衛生及隔氣要求；50.7% (239) 受訪者認為要恆常化失業救援金；47.1% (222) 受訪者認為取締衛生惡劣的劏房。

8. 兩位劏房住戶分享確診經歷

黃女士與丈夫、2 名年幼子女、太祖母及小叔同住，他們在荃灣租住一間面積約 200 呎、間有 2 個極狹小房間的劏房內。黃女士所住的唐樓沒有任何管理，每月只做一次大廈清潔，常有老鼠出沒，衛生條件惡劣，過往已經擔心大廈會成為傳染病溫床。

黃女士一家其中四位家庭成員從 2 月至 3 月輪流確診，當中只有年邁的太祖母及 1 歲幼女沒有受到感染，黃女士擔心會將新冠肺炎傳給最沒有抵抗能力的兩位家庭成員。黃女士在染疫期間，分別向親友、社福機構及政府部門求助，希望能獲隔離安排。黃女士表示，當時致電政府熱線多天，也完全沒有職員接聽，只有 1 次由醫管局熱線轉介至社署，只獲派送 1 次食物包，但要求隔離安排不獲回應。

及後，黃女士向社福機構求助，考慮到太祖母及 1 歲幼女未有親友照顧，社工只好建議她們在有限的劏房空間盡量隔離，讓病情最嚴重的家人獨留於房間內，其他家庭成員盡量減少接觸，而社工也為在她們確診期間提供食物及藥品支援。

另一位劏房住戶王女士，與四歲兒子及剛滿一歲的女兒同住於葵涌一幢唐樓，唐樓衛生情況十分惡劣，喉管亂駁，唐樓接近馬路，附近亦有不少菜檔食肆，令王女士擔心治安及衛生問題。但無奈王女士一家因經濟條件有限，只能繼續居於唐樓。縱使王女士一直勤於清潔及消毒，希望減少年幼的子女感染風險，可是不幸地她最終仍於三月初時確診。她在確診後最擔心一對子女的情況，但家中空間狹小，不可能作居家隔離，但她是家中唯一照顧者，不可能減少接觸子女二人，過程中她情緒更是一度崩潰。最終兩位小朋友無奈下都終告確診，王女士多次聯絡政府的求助熱線，奈何一直未有收到回覆，最後僅靠社福機構的資源捱過病發以至康復及隔離期。

王女士一直對於一對兒女確診感到內疚，同時認為居於劏房令他們確診的危機大大增加，家中空間有限、鄰舍居所距離過窄、空間空氣流通不足等，她們都認為確診似乎是避無可避。雖然今次已康復，但王女士認為若劏房環境一日無改變，再有疫情來到時，她們的處境都是危機重重的。

9. 平台建議

調查結果顯示，劏房空間狹小、人口密集、缺乏分隔以及環境衛生惡劣等狀況增加劏房居民及鄰居相互傳染風險。然而，劏房居民考慮到家庭及個人需要，未必同意入住社區隔離設施為最佳方法，因此針對劏房特有處境，平台有以下建議：

1. 劏房長久已來被人評批居住空間狹窄及環境惡劣，不但影響居民的生活質素，在疫情期間更見其對居民健康造成影響。因此長遠而言政府應訂立住屋標準，改善劏房的居住環境，取締環境惡劣的劏房，讓港人可以居住在符合住屋標準的居所，才是長遠而又有效的改善方法。
2. 在隔離檢疫安排上，政府不應單一地採取社區隔離方法，還可考慮以家庭需要為本位作隔離，以便基層居民可以處理照顧家人的需要。同時，政府須為他們提供足夠支援服務，如物資、藥物寄送、情緒輔導及網上問診服務等。
3. 調查數據顯示受訪者於社福機構獲得物資比政府提供物資多出近 50%，反映確診者無法從政府渠道獲得合適及足夠的物資。因此，政府須改善協調機制及增撥資源，讓劏房居民在有需要時能獲得即時及足夠的支援。

4. 政府須採取支援措施幫助劏房居民應對疫情，例如：為劏房居民提供確診及視診支援熱線、設立家庭式的社區隔離設施、為劏房居民室內外噴灑消毒塗層、為密集劏房的大廈提供排污喉管檢驗等。
5. 有論者建議社區隔離設施於疫後改作過渡性房屋，平台要求政府審視隔離設施的位置及設備是否符合現時過渡性房屋的標準，切勿一廂情願以為劏房居民願意接受改建安排；並期望在未來審慎考慮減少將已建成的公屋改作隔離設施，以免延緩劏房居民改善居住環境的時間。