

**香港業主會有限公司**

HONG KONG OWNERS CLUB LIMITED

會址 :長沙灣長順街1號新昌工業大廈11樓1103室

Address :Flat 1103, 11/F, Sun Cheong Ind. Bldg., 1 Cheung Shun Street, Cheung Sha Wan

電話 Tel. : 2567 3818

傳真 Fax : 2886 2911

網址 Website : www.hkoc.com.hk

電郵 E-mail : info@hkoc.com.hk

CB(1)245/13-14(05)

劊房問題探討

長遠房屋策略督導委員會在2013年9月份作出公眾諮詢：提出一系列的房屋改善政策，反映前特區政府的房屋政策錯誤，導致樓價及租金急升。這份諮詢文件涵蓋範圍非常遼闊，而其中最令我生厭的，非「劊房合法化」^①莫屬。

社會近來有一種說法：因應市場的供應與需求，越來越多劊房出現是社會潮流、是大勢所趨！而現時市面上的劊房大部份是環境惡劣，消防安全等問題亦毫無保障，所以政府應考慮以發牌或登記制度規管！以保障貧苦大眾的「安全」！

但除了貧苦大眾的「安全」外，我們又應否同時考慮小業主的「居住安全」問題和大廈樓宇的「結構安全」問題？

樓宇結構——

長策會^②及部份立法會議員，用一個「分契樓」的理由去支持「劊房合法化」。但他們忽略一個重要的因素：「業權分數」可以分契買賣，但樓宇的結構是經過嚴謹的力學原理建成的，是不可隨便改建的！改建的後果，有機會變成馬頭圍道塌樓慘劇的翻版！

他們用法律觀念去「等同或解決」樓宇結構、建築力學的原理，本會是絕對不能接受的！

電力負荷——

一般電力供應是按大廈標準裝置設定，電力公司不會為一座200戶單位的大廈，預先加設400戶所需要的電力裝置。

如果大廈突然增加100戶住戶，同一時間用冷氣機、洗衣機、電視機……

電力裝置能夠負荷嗎？

如果因電力負荷引致爆炸或人命傷亡，究竟誰人負責？

供水與排污設備——

在生理上，我們必須解決「食、病、廁」的需求；在生活上，我們同樣需要洗澡、洗衫、洗碗.....

每天，我們對淨水的需求與污水之處理同樣不可缺少。

如果住戶人口倍增，我們現在的淨水渠，能夠承擔多一倍的需求嗎？會不會再次出現「樓上關水喉」的情景？

如果住戶人口倍增，我們現在的污水渠，能夠承接多一倍的排污物嗎？會不會出現「回湧」的情況？

消防安全——

假設一座有 200 戶的樓宇，每戶有 4 名家庭成員，全幢樓宇合共 800 名住客。當劊房合法後，大廈人口倍增至 1,600 名住客，如若火警發生，走火通道是否有足夠空間讓住客同時逃生？如若火警發生在夜半時分，在大眾人心惶惶之際，1,600 名住客同時擠進未知是否安全的樓梯間，大家應該冒著人迫人、人踩人的危機去走火警？還是乖乖留在家裡向上天祈求大火和濃煙遠離你？

保險——

自從花園街大火慘劇發生後，有規模的保險公司已不再願意承保有劊房戶的大廈。令到業主立案法團選擇保險公司購買第三者法律責任保險時增加一定困難。

就算能夠找到保險公司承保，保費也必然倍增，增加大廈法團的財政負擔。

漏水糾紛——

一般漏水投訴糾紛，經滲水辦^①處理及法庭判決，平均超過一年才能解決，嚴重者更達七年之久。但這類糾紛投訴只涉及一屋一戶，如果牽涉一屋多戶，要等到何年何月才能解決漏水問題？

如果你樓上的單位成為合法劊房，原本你睡房的上層，按樓宇結構一般都會同樣是睡房，但現在你樓上的睡房變成劊房內的「廁所」.....

你夜半在半夢半醒之間聽到沖廁聲.....你睡房的天花板變了顏色.....你樓上的廁所「爆屎渠」.....

維修保養——

大廈樓宇有基本壽命，政府推行「樓宇更新大行動」的目的，是希望透過大廈維修，來鞏固大廈結構，以減緩樓宇老化的速度。

如果大廈居住人數倍增，一定會加速大廈老化，屆時大廈維修頻率及工程費用必定大增，對大多數不願將單位間劏房的小業主極不公平。

清潔——

每幢有劏房戶的大廈，住戶人數必然增加，垃圾數量亦必定增加，對樓宇的清潔做成一定困擾。

曾有清潔工人向我投訴，自從大廈出現劏房單位，他們每天的工作量倍增、工作時間大幅度延長。我相信，日後清潔公司的收費必定大增，以彌補清潔工人薪金的成本。

保安——

有大廈管理員向我訴苦，自從大廈有很多單位改建成劏房之後，令大廈的管理工作增加難度。其中一個單位，更有近 40 人居住！大廈人數於短期內大幅上升，該管理員承認未能認出大廈內的所有住客，唯有輕易放人進入大廈。

除了以上各項有關安全的因素外，對於政府如何執法及規管亦是一個令人憂慮的問題。根據前發展局局長林鄭月娥於 2011 年 12 月的言論，表示屋宇署在巡查劏房的項目上有一定困難，她指「平常日子，大廈關上大門同鐵閘，業主又唔開門，我哋根本睇唔到單位有冇劏房」。從執法的問題上，可見並不能依靠以發牌或登記制度規管來保障貧苦大眾的「安全」。

總的來說，為了大廈樓宇的結構安全，為了小業主的居住安全，為了貧苦大眾的安全，我們不但不能讓劏房合法化，我們更應該全面取締全港所有的劏房！特區政府有責任保障全港市民都能够在安全的環境下生活！

香港業主會 會長

余慶雲

2013 年 11 月 04 日

①指推行發牌或業主登記制度以規管住宅樓宇和綜合用途樓宇內的分間樓宇單位

②指長遠房屋策略督導委員會

③指滲水投訴調查聯合辦事處