



葵涌劏房住客聯盟  
房屋政策建議  
意見書

「葵涌劏房住客聯盟」是由一群葵涌劏房住客組成，我們一直關注現時香港的劏房問題惡化的成因，公屋興建不足，房屋政策嚴重偏斜及私樓租金不斷上升等問題。本聯盟一直參與本區及聯區有關劏房或住屋相關事務的行動，未來亦會繼續關注劏房問題及倡議房屋相關政策。

香港土地供應緊張，樓價、租金高企，劏房為基層居民提供廉價居所，政府短期內實難以取締劏房。劏房呎價之高昂比豪宅還貴，可是其安全和衛生的水平，卻是低得可憐。不少劏房是廚廁相連、去水渠道錯綜複雜、樓宇及電力負擔遠超於原來大廈設計的負荷、走火通道過於狹窄，更多的是連走火通道也沒有。在香港這個國際繁榮富裕社會，因為政府的房屋政策失誤，基層居民竟然被迫要居於此等單位內，實在令人關注。據統計處資料顯示，以入息中位數計，葵青是繼深水埗和觀塘之後、排第三位的貧窮地區。因此，區內貧乏的 N 無人士及基層家庭一直受到關注。加上葵涌區是一個匯集舊式私人樓宇及工廠大廈的地區，劏房自然應需求而衍生。

就著劏房居民所面對的問題，本聯盟有以下的政策建議。我們希望政府及長遠房屋策略督導委員能確切考慮我們的建議，以舒緩甚至解決基層大眾的住屋問題。

1. **積極增建公屋供應**

對政府就如何改善不適切居住環境，聯盟要求增建公屋，並認為「上樓」才是真正解決住屋及居住環境衛生問題的方法。直至本年為止，公屋輪候人數突破歷史新高，有超過 20 萬的輪候家庭，我們認為政府應以兩個 3 年計劃，即總共 6 年，處理這些累積個案，平均每年須建 3 萬多的公屋單位。

為了增加興建公屋的土地，聯盟要求政府把長期放於勾地表而 3 年內沒有被勾出的土地，用來興建公屋。聯盟亦建議政府及不同的非牟利機構，包括市區重建局及香港房屋協會，兩者互相配合於市區找合適的小地盤，並於重建項目地盤興建公屋及不同類型公營房屋，以增加房屋供應量供基層人士入住。

## 2 提供長期輪候租金補貼予已輪候公屋三年仍未「上樓」的申請戶

聯盟認為大量基層市民被迫租住劏房是政府過往十年房屋政策失誤所至。政府應兌現「3年上樓」的承諾，對於輪候超過3年而未能上樓的申請人提供現金補貼。建議的補貼形式相等於公屋每月租金與私人市場每月租金的差額，全港以劃一水平發放，為避免業主因應津貼額加租的情況，我們建議政府應按季度發放。另外，政府應繼續透過關愛基金「為居住環境惡劣的低收入人士提供津貼」的方式，向居住於惡劣環境的低收入人士提供援助，並定期進行檢討。

## 3 規定加租上限，按尺租作限制

房屋供應不足是政府規劃欠妥的後果。由於2004年修定《業主與租客（綜合）條例》修例後的租務條例未能有效保障租戶，如加租幅度，續租權等。聯盟認為政府應對整項條例作重新檢討，訂明現時租戶續租時租金的加幅，管制亦應針對尺租而非整個居住單位租金，以平衡不同大小單位的分別。

## 4 協助改善舊式私人樓宇就大廈的公共衛生情況

不少舊區的私人樓宇以整個單位或分間出租為主，不少業主並非居於該大廈，因此業主立案法團未能有效運作，甚至沒有法團，以致公眾地方的衛生情況十分嚴重，影響生活。聯盟建議政府可協助改善舊式私人樓宇就大廈的公共衛生情況提供支援，並加強對劏房環境衛生的監管，以緩和私人樓宇公眾地方的衛生問題。

## 5 改建市區空置工業大廈或建築物，提供合乎衛生和負擔能力的「過渡性房屋」

現時劏房戶面對加租或收購等問題受逼遷，往往難以重覓妥善居所，最後只能搬往另一個劏房或天台屋居住，居住環境難以改善之餘，家庭經濟亦承受不少的壓力。聯盟要求政府改建舊區空置的工廈、紀律部隊宿舍、校舍單位及各種政府建築物以設立「過渡性房屋」，或是在空置地上興建臨時性房屋，盡量利用建築物的資源。過渡性房屋可在現時房屋供應緊張的情況下，舒緩基層的住屋問題，並為租戶提供一個合乎衛生和負擔能力的居住環境。亦可考慮與地區社福團體合作，為「過渡性房屋」住客提供支援服務。本區有不少空置工廈及政府宿舍，實在值得由此方向重新考慮其發展用途。

## 6. 市建局重建徵收土地後，撥出三成用地興建公營房屋

市建局重建徵收土地，從過往徵回公屋用地於重建後改為私人發展住宅的例子不少，這直接搶奪了公營房屋用地，對基層大眾的住屋供應有很大影響。政府現在經常以缺少用地為名提議開闢其他用地，但實際上則未能有效分配現有房屋用地，甚至偏向大地產商私營發展。建議市建局重建徵收土地後，撥出三成用地興建公營房屋，以解決市區缺少用地的謊言，承擔基層市民的住屋需求。

7. 如要設立劏房發牌，必須先有完善的安置及租務管制政策

在長遠房屋策略督導委員的公開建議中，似乎有意政府研究劏房發牌，規管劏房。雖然此舉無疑能夠改善劏房的衛生與安全問題，但在此之前，租戶必會承受到業主負擔的改建費用，加租無可避免；其次，租客在未能承擔租金加幅時必會面對逼遷等問題。如政府研究劏房發牌，必須要有足夠公型安置單位及完善的安置政策才可推行，否則居民將即時受到規管後租金升的影響。

如有任何查詢，請聯絡葵涌劏房住客聯盟 聯絡人：

楊先生 或 何女士

傳真：2494 7786

通訊地址：葵涌和宜合道 22 號 114 室

最後修訂：22/10/2013