

中西區區議會 - 房屋事務委員會過渡性房屋及劏房事宜小組委員會邀請各界提交書面意見書

前言

本文件旨在以地區角度，講述中西區劏房問題，以供立法會及政府制訂針對劏房的政策時參考。

中西區劏房數字

據 2016 年的政府數字，中西區共有有 3918 間劏房，但同時間香港大學於 2018 年的研究指單單西區已經有 3474 間劏房，所以研究人員估計整個中西區的實際劏房數字比政府所提供的數字高。同時，根據明愛青少年及社區服務關注住屋權益工作小組在 2020 年底發佈的報告，居住在中西區的劏房戶回覆佔總有效問卷的 28%，僅次於觀塘區，可見中西區的劏房比政府預計的多。

本區議員會會見區內劏房戶，了解情況並聽取建議。立法建議整理如下：

建議

1. 引入劏房租務管制 減輕劏房租戶負擔

劏房租金有如香港一般樓盤租金，佔市民大部份的收入。根據中西區的劏房戶反映，業主大多都會在租約完結後加租，對他們造成壓力。另一方面，有租戶反映在租住劏房時，需預繳三個月租金，壓力甚大，更有些需向親友借錢度助。今日香港基層薪金升幅遠遠追不上樓價升幅和通脹率，為解決無止境的劏房加租負擔，市場需要政府適度調節，立法實施劏房租務管制，抑壓加租幅度，並立法為預繳租金的金額設上限，例如規管業主不能收取超過一個月的租金為按金。

2. 監管劏房水電收費 免卻租戶被濫收費用之苦

與其他區的情況一樣，中西區的劏房住戶均面對業主濫收水電費的問題。一些業主收取高昂的電費（兩元一度）及水費（按住戶人數（連嬰兒）收費，高達五十元一位）；亦有些業主讓全部租戶攤分總電費及水費，但從未公開每月電費水費金額，又或者業主未有指示電錶及水錶位置，令租戶無從查考實際用電及用水量，估算實際費用。

政府應立法規管業住公開電費及水費的總用量，並統一劏房收費的方式；亦應考慮由電燈公司及水務署為劏房戶安裝獨立水錶，避免業主隨意濫收費用，此舉也方便政府有需要時，可通過水務署和電力公司資助補貼劏房戶的水電費。

3. 制訂標準租約 互保業主租戶權益

因為沒有統一及標準的租約，令業主的權責不清，從而令區內劏房戶蒙受損失。首先，很多劏房戶反映租約未有打釐印，變相法庭或不會接納該租約成為證據，難以追討業失法律責任。另外，欠標準的租約亦使租戶失去按金、需要負擔劏房內維修等等。

政府應推出租約範本，讓業主及租戶有所依從，減少雙方爭議，更能保障租戶的權益。

4. 規管劏房衛生 免成公共衛生威脅

區內劏房戶亦反映居住的劏房戶環境十分惡劣，蚊蟲老鼠經常出沒，亦因為窗戶而空氣欠流通。此情況將造成公共衛生威脅，就如過往肺炎在某些劏房爆發一樣。

政府應推出規例，規管劏房衛生情況，例如可參考《建築物（規劃）規例》等等。

5. 規管劏房的基礎設施及要求業主承擔對大廈的影響

劏房設施經常因為改細而需要升高地台設立排水排污管道，而各劏房亦因為間隔問題而未必有窗戶可作通風及日照，亦未必設有廚廁設備。如政府以立法規管劏房租金，亦應同時研究規管劏房需要具備基礎的生活設施及一般人可接受之居住設施及條件。劏房業主亦應按比例承擔因劏房戶數增加對大廈整體管理、垃圾清潔、電力供應、排水排污系統等的成本，及承擔因改建喉管而導致的大廈滲水問題責任。政府亦應嚴厲打擊因建造劏房而於單位內進行非法改建的行為，及為受其影響的附近業主租客提供協助。

結語

劏房問題為中西區乃至全港的議題。但環顧政府工作，實欠與地區組織，如區議會、劏房關注組、劏房戶等持份者溝通，就如貴委員會亦未有劏房戶的代表在內，工作未見貼地。政府未來應亦多與以上持份者多溝通，並增撥資源予社區組織支援劏房戶的生活。

意見書提交人：中西區區議會