

有公屋無人住，個個要瞓街

致：長遠房屋策略督導委員會

由：荃灣輪候公屋超過三年居民會

日期：2013 年 11 月 18 日

我們是一群來自荃灣的基層家庭，因輪候公屋時間超過政府訂下三年上樓承諾，仍未獲配公屋而組成「荃灣輪候公屋超過三年居民會」。我們租住區內極不安全、狹窄而又環境惡劣、租金昂貴(尺租高達\$40)的套房、板房、天台房(俗稱劏房)，輪候公屋超過三年，最長輪候時間長達七年之久，但這並非我們的最長輪候時間，因為政府房屋政策失誤，令我們這些基層家庭被迫無了期租住這些劏房，逼害我們和我們的子女長期捱貴租，並生活於貧窮線。這種處境的出現並非偶然，而是政府在過去 10 年在房屋政策及規劃上的失誤所做成的惡果！先有 2004 年 7 月 9 日修訂業主與租客(綜合)條例，撤消了租務管制及優先續租權，令法例完全向業主利益傾斜，再加上減慢每年公屋供應量到幾千單位、出售各區舊公營房屋用地及停售停建居屋，都令公營房屋流轉速度完全停頓！

近日審計署發表報告指截至 31/3/2013，公屋輪候冊上有 116000 名一般申請人和 112000 名配額及計分制申請人，而在一般申請人當中，有 29%即 33640 名申請人已輪候三年或以上，當中更有 7%即 8120 名申請人已輪候五年或以上！最令我們感到憤怒的是，報告中亦指出房署手上的空置單位有 12 471 個其中 4370 個為“不可供出租的單位”、4 137 個為“可供出租的空置單位”和 3964 個為“編配中的單位”。而“可供出租的空置單位”有 21%即 868 個已空置逾一年，有 2%即 82 個更超出五年。審計署更在二零一三年年中實地視察屋邨時發現，很多“編配中的單位”空置超過三個月。有些空置單位的翻新期竟長達三年(目標完工時間為 44 天)！運房局、房委會、房屋署等部門究竟如何編配及運用公屋租住單位呢？平均三年上公屋跟本就係咁人！

這幾年來，我們這些基層家庭被瘋狂加租、被頻密迫遷、被迫向財務公司借錢租房、甚至被迫至無家可歸亦不足為奇！

以下是我們就長遠房屋策略諮詢的回應：

1. 立法規定私人租約必須打釐印，以便監管當局掌握私人租務市場租金數據；
2. 劏房尺租立即調整至 20 元或以下；
3. 加租幅度上限要跟上一季通脹數據釐訂；

4. 終止租約前，搬遷通知期由一個月延長至兩個月；
5. 對輪候 3 年仍然未能配樓之公屋申請人及其家庭，給予租金差額補助至上公屋為止；
6. 每區增撥土地興建每年合共 3 萬公屋單位及按申請資料定期檢視建屋量；
7. 為輪候公屋超過三年合資格人士立即安排配房；
8. 立法規定業主要為出租單位購買第三者責任保險及火險
9. 支持把 35 歲或以上非長者單身人士申請撥入三年上樓政策，但要按比例調高每年公屋興建數量；
10. 立法規定業主要為出租單位購買第三者責任保險及火險及
11. 要為單身人士製定全面房屋政策方向及目標，特別是女性單身人士。

如有任何查詢，歡迎與我們居民會聯絡人梁應昌先生，電話

致 長遠房屋策略督導委員會成員

石籬中轉屋居民關注組

長遠房屋策略諮詢文件意見書

石籬中轉屋居民關注組由一群石籬中轉屋居民組成，我們一直關注中轉屋居民生活情況，包括中轉屋環境衛生、中轉屋擠迫戶政策、公屋興建量不足等問題。有鑑於長遠房屋策略督導委員會於二零一三年九月份公佈<<長遠房屋策略>>諮詢文件，特意來信，向委員會表達中轉屋居民意見。

中轉房屋為房屋署之臨時房屋，目的旨在為受清拆、天災或其他原因影響之市民提供臨時居所。可是，部分居民居住了一段頗長時間（有些更達八年以上）也未能獲得一個長遠而安穩居所，可見違背中轉屋作為臨時居所的作用。

大部分居民長時間居住於中轉屋主要由於公屋輪候時間太長，令居民被迫滯留中轉屋。即使部分居民嘗試尋找私人樓宇租住，卻因為現時租金昂貴而卻步。中轉屋居民一直未能擁有一個長遠而安穩居所，對生活造成極大影響。故此，居民有以下建議，望委員會成員能夠充分考慮以下意見，以解中轉屋居民所面對的困境。

關注年輕單身人士住屋需求

<<長遠房屋策略>>諮詢文件提到，因考慮到年輕人正值盛年，向上流動潛力較大，所以難把年輕人的需求放在首位。由於現時工作對學歷要求大大提升，即使年輕人完成專上教育課程，工資也未能應付日常生活所需。不少年輕人因工資未能負擔昂貴租金，因而需要居住於惡劣環境房屋，亦有部分中轉房屋住戶因此而長期滯留，缺乏穩定居所。但委員會卻以年輕人向上流動潛力大為藉口，將他們的住屋需求放於次位，忽略他們需要。故此，我們建議委員會慎重考慮年輕單身人士住屋需求，同時增加非長者單身人士每年編配限額。

重新審視建屋目標，增加將來房屋興建量

<<長遠房屋策略>>諮詢文件計劃於未來十年建屋目標為四十七萬，當中公私營房屋比例為六比四，包括約二十四萬公屋。文件指出，計算房屋需求時主要考慮以下因素，包括住戶數目淨增長、受重建影響住戶、居住環境欠佳住戶等。現時輪候公屋家庭已突破二十三萬，當中固然有不少家庭居住於環境惡劣單位，但亦有不少輪候冊申請人正在居住於中轉屋或負擔昂貴租金租住私樓等。可是委員會在考慮將來建屋量時卻忽略了現時尚未滿足的房屋需求，可見文件低估了未來十年房屋需求。故此，我們建議委員會重新審視建屋目標，增加將來房屋興建量。

重推租務管制政策，保障現時租客

香港政府分別於一九九八年及二零零四年取消租金管制及租住權政策，可是於取消兩項租務管制後私人樓宇租金明顯上升，租客與業主關係變得更不對等。現時租金升幅遠超市民負擔水平，更有不少租客被業主逼遷。可見香港確實有重推租務管制政策的必要性，以保障現時租客的權利。雖然委員會指出租務管制會令業主不願意租出其單位，反令供應減少。但一九九八年撤銷租金管制後，香港樓宇整體空置率不跌反升，可見委員會所指出現象並非必然。故此，我們建議政府能夠重推租務管制政策，保障租客權利。同時，政府亦可考慮徵收房屋空置稅，以確保市場有穩定房屋供應。

推行恆常租金津貼，支援基層市民

現時香港私人樓宇租金高昂，一方面對現居於私人樓宇居民造成經濟負擔，另一方面令有意租住私人樓宇的居民卻步。為減輕居民經濟負擔，以及讓公屋輪候冊家庭有另一選擇，我們建議政府推行恆常租金津貼，支援基層市民，減輕市民經濟負擔。部分意見指出，租金津貼會令租金急劇上升。所以，我們建議在推行租金津貼同時必須有租務管制配合，以減低租金津貼令租金上升的影響。同時，租金津貼可規定租客必須繳付特定比例金額，以增加租客議價動機。

懇請委員會能夠充分考慮本意見書之意見，以解決居民所面對的住屋困境。

石籬中轉屋居民組 謹啟

二零一三年十一月十日

聯絡人：葉坤偉 先生 (石籬中轉屋居民)

聯絡電話：

聯絡地址：

致：

運輸及房屋局
張炳良局長

有關：沙田 碩門邨擴建問題

對於政府要擴建 沙田碩門邨，以增加公營房屋，解決 全港住屋單位不足問題，我們 碩門邨居民大力支持，這亦是作為公民的責任。

然而在這擴建 碩門邨與現存居民利益上，我們希望取得平衡，茲列出如下問題給大家，以作參考討論。

1. 人口密度增加，社區設施配套是否足夠？

人口密度由約二千單位倍增到約五千單位，社區的設施是否足夠應付呢？

如：診所，街市，食肆，商店，休憩地方，兒童遊樂場，運動場所，交通.....等等。

毗鄰的 欣安邨只得三座，都有一個足球場，一個藍球場。現時的 碩門邨因樓宇數目少及人口少而入伙四年都沒有社區設施！但擴建後的樓宇及人口密度增加，社區設施是否按「城市規劃」的發展大綱藍圖呢？是否足夠照顧多兩倍至三倍的人口須要呢？

現在 碩門邨兩座公屋，健碩樓及美碩樓人口五千，將會三倍遞增到約一萬四千人。在將會發展的同時，是否有足夠的社區設施配合呢？

2. 人口密度增加，環境會否影響居民生活質素？

我們在這裡居住四年，由開荒牛甚麼都沒有到現在一切已成定局，社區設施仍然是甚麼都沒有！我們的兒童成長，沒有得到應有的社區設施及社會關顧！我們看著兒童只能在行人通道上及停車場內玩耍，與人車爭用公共空間，而經常發生爭執，兒童經常被人責罵。試問在這樣的環境下成長的兒童，會有健康的心理發展嗎？會對自己的社區有歸屬嗎？會對社會有良好及正面的回饋嗎？

因著兒童對街坊做成阻礙，滋擾，經常被人責罵，在家裡亦做成困擾！一個家庭經常在打打鬧鬧的環境下，對整個社區及至社會，是好事嗎？

面對著將會有的擴建，發展，人口密度大幅上升，已有的問題將會倍增，若不能趁機改善，現有的問題只會惡化！對整個社會帶來更多負面的影響，做成更大的社會負擔！

於今年 10 月 31 日，房署交給區議會討論的文件中，提到 碩門邨擴建後總共有六座公屋，仍只得一個藍球場，而沒有足球場；但毗鄰附近 欣安邨現時只有三座公屋，也有一個足球場及一個藍球場。

在人口密度倍數增加的同時，社區的公共活動空間卻未有相應增加，我們奇怪這個發展規劃是否合理？

一個闊大的活動空間，對青少年的成長影響很大，這令我們想起七十年代 慈雲山的公屋規劃，因當時未有顧及市民公共活動空間，也沒考慮到青少年的成長活動空間須要，因而引發很多社會問題，治安問題！罪案，命案的發生，時有聽聞！

在過去我們看見 香港成長的成功例子，廣闊的大自然活動地方，使年青人把過剩的活力用在健康的活動上，從而減少了不良的行為，這樣對社會是一大福氣，不單減低罪案的發生，更栽種了對社會有責任，有負擔的一大群青年人。

所以我們強烈要求保留原有的規劃，保留現有 STTL593 的綠化地帶，增加長者休憩地，及加建足球場。

3. 城市規劃：人口與社區設施比例配合 碩門邨的須要

我們都是明白事理的人，也明白公民對社會的責任。我們不是反對擴建 碩門邨，我們是希望在擴建的同時，能在社區設施上多配合，照顧到居民的須要。過去四年，我們及我們的子女都在缺乏社區設施與關顧下成長過活，而面對擴建，發展的時候，我們當然是希望有更好的改善，而不是帶來更多問題！

所以我們希望爭取有更多的公共空間，尤其是給兒童成長的空間及設施。

所以我們希望爭取有更多的社區設施，使 碩門邨居民能有和諧的生活及居住環境。不單是個別家庭及小社區的問題，更是整個社會和諧穩定的基楚。

面對這些擴建與發展，我們都希望在合理的「城市規劃」內。

4. 政府對市民的誠信：

四年前我們得到房署分配到 碩門邨，當時視察環境已發現社區設施不足，活動空間不足，但房署職員對我們承諾，對面 STTL593 是規劃為休憩用地，將會興建公園。我們就是相信政府的承諾，不嫌做「開荒牛」，相信幾年後環境會得到好的改善，休憩設施會增加，足球場會增加，綠化地帶會增加，小朋友成長的活動空間也得到改善。

四年的過去，我們的兒童沒有得到應有的社區設施及社會關顧！我們看著兒童只能在行人通道上及停車場內玩耍，與人車爭用公共空間，而經常發生爭執，兒童經常被人責罵，做家長的仍然教小朋友對政府的承諾寄予厚望，並加以忍耐。

日前從報章得知休憩用地改為興建公屋，做父母的，突然變成了說謊的人，我們一直在欺騙我們的小孩子！父母的誠信何在？原來只因我們相信一個說謊的政府！

另外，於今年 碩門邨正為加建公屋，更改土地使用進行居民諮詢之際，政府卻在傳播媒體上發報虛假消息，誤導市民。該虛假誤導的消息就是政府謂「東京街及荔枝角道的哥爾夫球會

地皮」，將會由 休憩用地改為住宅用途。

在本人查詢 規劃署時，得到書面回覆 (ref: PD/ST 1/11/2 pt.,20 第七點) ---- 只得「水泉澳」一幅「休憩用地」改作公屋發展用途。

城規會在發展規劃裡，是規定了每一位市民，都有一平方米的休憩空間。

5. 碩門邨居民活動空間位置：

碩門邨現有五千居民，請問五千平方米的休憩空間在那裡？

在此同時，我們發現隔鄰的 1. 小瀝源路 及 沙田圍路轉彎處一幅被規劃為「O --- OPEN SPACE」的用地，竟然是 太古可口可樂廠房？2. 碩門王錦輝中小學及浸會大學持續進修學院，至今仍是住宅甲類用地？

6. 建議：

區議會提供「城規會」對 碩門邨的規劃詳細資料。

作為小市民，我們只能從報張的報導，一些政黨，團體得到片面，零碎資料。有些資料令我們深感困惑！所以我們希望有 城規會的按法理規劃的詳細資料，以釋疑慮。

我們建議在擴建與發展的同時，能更多保留公共空間，以作社區休憩之用，使令社區有更多的和諧。

因此我們建議，沙田市內地段 STTL593，保留作為休憩用途，而 STTL594 作為建屋用途，以解決住屋不足問題。

最後，區議會都明白 碩門邨的配套不足而須要改善，我們要求不是等到五年後，而是可以立時將 STTL593 地段，改建為公園，球場等社區休憩，康樂設施，以盡快改善 碩門邨的居民生活質素，多建立和諧的家庭，社區；俾令 香港有和諧，穩定的環境。

(已簽署或已印章)

休憩用地關注組

日期：2013 Nov 19

聯絡人姓名：馮煥其

聯絡人電話：

聯絡人地址：

致：長遠房屋策略督導委員會



由：十二會 內地來港定居婦女互助組（註一） 日期：2013年11月18日

<我們不要長期被屈居劏房等待的房屋策略>

我們是一班為下一代著想，嫁來香港為人妻、為人母的內地普通女性，當中有些姊妹已取得香港身份證，另一些則長期持雙程證來港照顧在港家人。

我們租住區內極不安全、狹窄而又環境惡劣、租金昂貴(尺租高達\$40)的套房、板房、天台屋(俗稱劏房)，輪候公屋超過三年，最長輪候時間超過十年之久，但這並非我們的最長輪候時間，因為政府房屋政策失誤，加上居港滿七年才獲配公屋的歧視政策，令我們這些內地移居香港之基層家庭被迫無了期租住這些劏房，逼害我們和我們的子女長期捱貴租，並生活於貧窮線。這種處境的出現並非偶然，而是政府在過去10年在房屋政策及規劃上的失誤所做成的惡果！先有2004年7月9日修訂業主與租客(綜合)條例，撤銷了租務管制及優先續租權，令法例完全向業主利益傾斜，再加上減慢每年公屋供應量到幾千單位、出售各區舊公營房屋用地及停售停建居屋，都令公營房屋流轉速度完全停頓！這幾年來，我們這些基層家庭被瘋狂加租、被頻密迫遷、被迫向財務公司借錢租房、甚至被迫至無家可歸亦不足為奇！

我們強烈要求長遠房屋策略督導委員會，能夠確切地解決我們在港居住上的困難。

以下是我們就長遠房屋策略諮詢的回應：

1. 劏房尺租立即降至20元或以下；
2. 除非業主租客雙方同意另訂租期，否則租約期最少固定兩年
3. 恢復舊租客有優先續租權；
4. 任何規管劏房以達至樓宇安全及居住環境改善的執法行動前，政府必須先以體恤安置安頓受影響之劏房租客；
5. 立即實現輪候3年上公屋的承諾；
6. 在每區增建公屋至每年合共三萬個單位，以解決長期輪候公屋問題；
7. 立即取消製造社會分化的居港滿七年才獲配公屋的歧視政策；

8. 加快公屋空置單位流轉，盡快編配單位予輪候申請者及
9. 加強打擊濫用公屋。

我們懇切要求長遠房屋策略督導委員會能認認真真了解我們這班移居香港之內
地婦女的生活處境和考慮上述的回應，好讓我們能夠真正安居樂業，解決被瘋狂
加租、被頻繁迫遷等放縱現像，令我們的兒女也跟長遠房屋策略督導委員會的成
員的兒女一樣，可以不用爬在床上做功課！如有任何疑問，歡迎與我們聯
絡。

十二會 內地來港定居婦女互助組

聯絡人黃蓉蓉女士：(手：)

通訊地址：

註一：「十二會」是明愛荃灣社區中心轄下的一項內地來港定居人士服務，以在港家庭作為服務提供的基礎，服務由持雙程證開始在港生活照顧家庭(約 5 年)，到取得香港身份證但居港未滿 7 年之人士，整段歷程前後約 12 年，而命名。「內地來港定居婦女互助組」的成員正是來自這個社群，亦是「十二會」服務轄下的一個小組。



致：運輸及房屋局局長
張炳良教授, GBS, JP

增加建屋完善規劃
打造沙田模範市鎮

香港人口持續增長，急需興建大量房屋解決市民居住需求，但政府見縫插針的建房方式不單無效解決住屋問題，更可能破壞原有的城市規劃，降低原址居民的生活質素。

公民力量認為，發展新市鎮是長遠解決房屋需求的必然選擇。現有的新市鎮中，沙田擁有最理想的居住環境，進一步優化其城市規劃，不單能予居民更優質的生活空間，成為新市鎮的模範，更可作為日後發展新市鎮的參考。我們就房屋問題有以下建議：

積極拓展新市鎮

政府應盡快落實新市鎮的規劃及發展，提供配套完善的新社區，特別是交通網絡的建設，並創造足夠就業機會。

加快重建舊式樓宇，反對插針建屋

舊式樓宇的設計未能符合現時市民的要求，部分公共屋邨的地積比亦未有盡用。政府應詳細考慮重建地積比 5 倍以下而樓齡達 35 年以上的屋邨（如瀝源邨），善用空間並提升居住環境的質素，見縫插針的建屋模式並不可取。

完善社區規劃，制訂人口目標

政府應就社區規劃作全面檢討，並在交通、民生、康體、教育、醫療、就業、文化等配套充足的地方，適度調整地積比增建房屋；並因應配套設施的負荷訂立人口目標，避免居民過多導致資源不足的情況。

公民力量認為沙田是發展成熟的新市鎮，只需要針對性加建合適的配套設施，有條件適量增加樓宇，以助解決香港的居住問題；配以完善的社區規劃，為市民提供安居樂業的居所，成為日後新市鎮發展的參考模範。我們希望政府加強諮詢地區意見，善用區議會作溝通橋樑，為完善沙田區的規劃作更多的努力。

公民力量 謹啟
二零一三年十一月十九日

發言人：沙田區議員 黃宇翰先生(Tel: _____)

秘書處 電話：2698 2285 傳真：2604 9008 電郵：civilforce0@gmail.com
西貢及將軍澳區聯絡處 電話：5682 3459

長遠房屋策略督導委員會：

對長遠房屋策略諮詢文件的意見

我們是來自一群由土瓜灣基層家庭所組成的「土瓜灣基層家庭生活組」，主要是區內的劏房租客。我們對長遠房屋策略諮詢文件十分關注。因此，有以下意見：

1. **修訂業主與租客(綜合)條例** - 自條例由2004年修改後，業主只需一個月通知便可隨意終止合約，大大地剝削了基層租客的租住保障。因此，我們希望**修訂業主除非提出有人違法或有效證明回收自用，否則不可隨意終止合約，而通知期由一個月增加至三個月。**
2. **重新設立租金管制** - 因為現時業主每年都會加租，亦有租客因樓價升而被迫遷，令基層租客苦不堪言。因此，我們希望**重新設立租金管制，令業主每兩年內的加租幅度不得超過5%。**
3. **各區興建過渡性房屋** - 我們對政府興建過渡性房屋表示十分支持，我們建議政府可物色空置多年的地皮或改建工廠大廈，改建成過渡性房屋，給予輪候公屋3年以上的家庭，以同區公屋相約租金租住，直到上公屋為止。我們亦希望政府可以**各區都建築過渡性房屋，才可讓租客原區安置。**
4. **租金補貼** - 如果輪候公屋超過3年或以上仍未上樓的家庭而又租住私樓的家庭，我們要求政府向這些家庭**每月派發租金補貼，按家庭人口計算，直到編配公屋為止。**
5. **增加第一次配房成功率** - 我們建議公屋配房分區由四大區改成五個分區，按港島區、九龍區、新界東、新界西及離島區劃分。減少編配和原區偏遠的地區機會，可以增加對第一次配房的接受意欲。
6. **提高公開公屋的透明度** - 我們希望政府可以按家庭人口，**公開不同區域的輪候冊人數、空置單位數目及未來5年建屋量**，好讓輪候冊內的家庭可作出選擇及做好準備。

期望督導委員會能本著為「每一個香港家庭提供適切而可負擔的居所」的方針，理解我們這群基層租客的困境。

謝謝！

土瓜灣基層家庭生活組
 小組聯絡人：陳佩珊
 聯絡電話：

2013年11月18日



香港中華廠商聯合會
The Chinese Manufacturers' Association of Hong Kong
(一九三四年成立 Established in 1934)

同心展關懷
caringorganisation
Awarded by The Hong Kong Council of Social Service
香港社會服務界協會

永遠名譽會長
Permanent Honorary
Presidents

倪少傑先生 SBS OBE JP
Mr NGAI Shiu Kit
梁欽榮先生 SBS MBE JP
Mr Herbert LIANG
陳永耀先生 GBS OBE JP
Mr CHAN Wing Kee
楊孫西博士 GBS SBS JP
Dr Jose S S YU
洪克裕先生
Mr Peter H H HUNG
尹鶴麟先生 SBS BBS JP
Mr Paul T S YIN
黃友嘉博士 BBS JP
Dr David Y K WONG

會長
President

施煥禮先生 JP
Mr Irons SZE

立法會代表
Legis Representatives

林大輝議員 SBS BBS JP
Dr the Hon LAM Tai Fai

副會長
Vice Presidents

陳淑玲小姐 JP
Ms Shirley S L CHAN
(第一副會長 First Vice President)
李秀恒博士 BBS JP
Dr Eddy S H LI
(第二副會長 Second Vice President)
顏英輝女士 JP
Mrs NGAN NG Yu Ying Katherine
吳永基先生
Mr Jimmy W K NG
徐炳光博士
Dr Edward P K TSUI
楊志雄先生
Mr Johnny C H YEUNG
徐晉輝先生
Mr Mann T F HSU
吳道煥先生
Mr NG Ching Wun
吳宏斌博士 BBS MH
Dr Dennis W P NG

總務委員會主席
Chairman
General Affairs Standing
Committee

陳淑玲小姐 JP
Ms Shirley S L CHAN

財務委員會主席
Chairman
Finance Standing Committee

李秀恒博士 BBS JP
Dr Eddy S H LI

行政總裁
Chief Executive Officer

黃聯文小姐 JP
Ms Adeline C M WONG

香港九龍何文田佛光街 33 號
房屋委員會總部第 2 座 1 樓
長遠房屋策略督導委員會
主席張炳良 GBS 太平紳士
(傳真號碼：

尊敬的張教授：

長遠房屋策略諮詢文件

長遠房屋策略督導委員會在閣下的領導之下，已發表《長遠房屋策略諮詢文件》，建議政府應扮演更積極的角色，以解決本港房屋供求失衡的問題；而本港新的長遠房屋策略應以供應為主導，並且新增供應宜以公營房屋佔較高比例；本會認為這些策略性建議方向正確。

住房是當前香港市民最為關注的民生問題；讓市民安居樂業既是維持社會穩定的基礎，亦是關乎香港經濟持續發展的重要元素。本會希望政府以長遠房屋策略為依歸，訂定優次，銳意改革，在推動物業市場穩定、健康發展的同時，亦透過重建房屋階梯，促進社會流動。

有關上述意見，如有疑問，請聯絡本會總經理顏紅曉先生(電話：
)為荷。

敬祝
政祺！

香港中華廠商聯合會
行政總裁

(已簽署或已印章)

二零一三年十一月二十日

總辦事處
HEAD OFFICE

香港中環干諾道中64-66號廠商會大廈
CMA Building
64-66 Connaught Rd Central, H.K.
電話 Tel: 2545 8166 / 2542 8600
傳真 Facsimile: 2541 4541
網址 Web Site: <http://www.cma.org.hk>

旺角辦事處
MONGKOK OFFICE

九龍旺角彌敦道655號
19樓11室
Room 11, 19/F,
655 Nathan Road,
Mongkok, Kowloon
Tel: 2393 2189

觀塘辦事處
KWUN TONG OFFICE

九龍觀塘巧明街111-113號
富利廣場23樓6室
Room 6, 23/F, Futura Plaza,
111-113 How Ming Street,
Kwun Tong, Kowloon
Tel: 2344 3380

廣州代表處
GUANGZHOU OFFICE

中國廣州市越秀區業興路102號匯德大廈2506室
郵編: 510000
Huide Business Tower 2506, Hao Xian Road,
Yue Xu District, Guangzhou, China
P.C.: 510000
Tel: (86) (20) 8128 8969

廠商會檢定中心
CMA TESTING & CERTIFICATION LABORATORIES

新界沙田火炭菁竹街9-13號仁興中心1302室
Room 1302, Yan Hing Centre,
9-13 Wong Chuk Yung St, Fo Tan, Shatin, NT
Tel: 2698 8195 Fax: 2695 4177
Web Site: <http://www.cmatcl.com>
E-mail: info@cmatcl.com

TOTAL P. 01



22/11/2013 17:01

To <lths@thb.gov.hk>

cc

bcc

Subject 長策會諮詢文件

Urgent Return receipt Sign Encrypt

長策會秘書處

現提交我們意見書，收到後回覆。

公務員建屋合作社重建權益關注小組召集人

黎定鏗

2013年11月22日



交長遠房屋策略意見書.docx

公務員建屋合作社重建權益關注小組「關注小組」

有關長遠房屋策略諮詢文件

的意見書

1. 香港長遠的繁榮，穩定及和諧必定建基於全體七百多萬市民各有一個安居樂業的家。可惜事與願違，至今約有 74,900 個家庭住在臨時構築物及舊樓板間房等居住環境欠佳的住所；另有數十萬個中產人仕成為「樓奴」，家庭收入 50% 以上用於置業供款；尚有數十萬人仕每月同樣用家庭收入約 40% 至 50% 交租，成為「租奴」；公屋輪候冊上有 20 萬份申請表，除了上述四類市民是高樓價的受害者外，其實全體普羅市民亦是受害者，高昂商舖租金直接引致高通漲，今天跟兩年前比較，餐室早餐漲價了 30% 至 50%，工資平均增加不過 10%，全體普羅市民生活水平大幅下降。
2. 全體七百多萬市民中，除了富豪及上層社會外，中產(很多已淪為中下產)以下全體市民為交租及為供樓而憂心，心中何有快樂可言，充滿怨氣，部份更有仇富和對抗心態，長此下去，非社會之福。
3. 慶幸梁振英特首上任後，即致力解決房屋問題，誓言大量增建公及私營房屋。為達目標，隨即設立長遠房屋策略督導委員會「長策會」，檢視問題及建議政如何落實增建房屋。
4. 「長策會」在 2013 年 9 月完成一份長遠房屋策略諮詢文件，向公眾諮詢。其諮詢重點有二:-
 - 4.1 在未來 10 年興建 475,000 公私营單位；及
 - 4.2 所需土地來源。
5. 「關注小組」對上述第 4 段的諮詢有以下意見:-
 - 5.1 絕對支持興建 475,000 或更多的公私营單位；及
 - 5.2 全體七百多萬市民同在一隻船內，唇寒齒亡；我們必須包容，體諒及支持政府在合理情況下進行以下工程/項目以便興建所需公私营房屋:-
 - 5.2.1 移山填海；
 - 5.2.2 舊區重建；
 - 5.2.3 增加地積比率；及
 - 5.2.4 改變土地用途等方法。
6. 「關注小組」另有更俱建設性的意見:-
 - 6.1 我們明白很多市民對上述第 5.2 段的 5 點諮詢建議有保留或反對，因此政府非常困難落實。即使政府成功游說市民支持，要十年八載後土地才能到手，遠水救不了近火。

- 6.2 有見及此，「關注小組」在今年一月起推動政府重建公務員建屋合作社「合作社」運動。通過重建「合作社」可增加 2 萬個每個 500 平方呎位於市區的單位。重建合作社不需改變土地用途及不用公眾諮詢，因此落實重建非常順利及快捷。推出重建「合作社」運動後，迅速得到社會所有界別討論及一致支持，促請政府善用土地資源，盡早落實重建，達致三贏。立法會發展委員會亦在 2013 年 7 月 15 日會議上一致通過議案督促政府在六個月內提交重建「合作社」方案。
- 6.3 「關注小組」在今年 3 月間向部份「合作社」發問卷，有 39 個「合作社」每個均超過 80%業權人接受市區重建局的「需求主導」重建補償方案；很多「合作社」有 100%業權人接受。在絕大部份/全體業權人接受下，在沒商舖反對下和無需安置租戶情況下，重建「合作社」手續和進度簡單，順利和快捷，首個重建項目必能在 3 至 4 年內落成，達至政府，社會及「合作社」三贏局面；
- 6.4 未有表態的合作社有以下原因:-
- 6.4.1 有很多未能及時聯絡上；
 - 6.4.2 有部份未能及時開大會商討；
 - 6.4.3 有部份未能召集足夠人數開會(很多持份者中風後搬離及有部份移居外地)
 - 6.4.4 其他原因。
- 估計超過 200 個「合作社」(佔全部 90%)為 50 年左右樓齡無電梯舊樓，年長業主面對上落樓梯之苦及巨額維修費，各人深信絕大部份「合作社」持份者均渴望及支持重建。
- 6.5 為了社會整體重大利益，現懇請「長策會」向政府提交諮詢報告時，建議和督促政府立即重建「合作社」，避免土地被繼續浪費下去。

公務員建屋合作社重建權益關注小組召集人

黎定鏗

2013 年 11 月 20 日

通訊地址:

本意見書送交:

長遠房屋策略督導委員會秘書處

長遠房屋策略督導委員會：

對長遠房屋策略的意見

我們是『土瓜灣社區家長關注組』，成員來自基層家庭，主要是土瓜灣區內的劏房租客。我們對長遠房屋策略諮詢文件有以下意見：

1. 重設租金管制 – 因為現時業主每年加租，每次增幅\$400 至 \$1000 不等，甚至有租客因樓價升而被迫遷，令基層租客苦不堪言。因此，我們希望重新設立租金管制，業主加租幅度每兩年加幅不應超過 5%。
2. 修訂業主與租客(綜合)條例 – 由於現行條例，業主只需一個月通知便可租務終止合約，削弱對租客的保障。因此，我們希望修訂通知期到六個月。
3. 過渡性房屋 – 我們亦建議政府物色空置多年的地皮或改建工廠大廈，成過渡性房屋，給予輪候公屋 3 年以上的家庭，以同區公屋相約租金租住，直到上公屋為止。過渡性房屋應各區都有，讓租客租住。
4. 租金補貼 – 如果輪候公屋超過 3 年或以上仍未上樓的家庭，要求政府向這些家庭每月派發租金補貼，按家庭人口計算，二人家庭\$1000、三人家庭\$1500、四人或以上家庭\$2000，直到編配公屋為止。
5. 增加公屋數量透明度 – 公開不同區域的家庭人口輪候人數、空置單位數目及未來建屋量，好讓輪候家庭可作不同選擇及做好準備。
6. 改選區增加第一次配屋成功率 – 建議公屋分區按港島區、九龍區、新界東、新界西及離島區劃分，令申請人不致被編往偏遠地區，增加接受意欲令第一次配屋成功。

期望督導委員會能理解基層租客的困境，聽取我們的意見。

謝謝!

『土瓜灣社區家長關注組』

聯絡人：譚水靜

電話：

地址：

2013 年 11 月 17 日



**HONG KONG
HOUSING SOCIETY**
香港房屋協會

Our ref: KLW/Letter/ca

22 November 2013

Secretariat
Long Term Housing Strategy Steering Committee
1/F, Block 2, Housing Authority Headquarters
33 Fat Kwong Street
Ho Man Tin, Kowloon

Dear Sirs

**Hong Kong Housing Society's ("HS") Responses
Towards Long Term Housing Strategy ("LTHS")**

HS in general supports the various recommendations put forward in the Long Term Housing Strategy.

Since housing development is a long process spanning over several years, HS considers that the critical factors for achieving the demand projected in LTHS in the coming decade are the steady supply of land, coupled with effective and practical measures to expedite Government's approval process for both broad policy as well as project-specific issues.

HS is in full support of the implementation of New Development Areas as it will ensure steady land supply and hence housing provisions in the longer term. A review to further improve the coordination and timeline of various departments involved in approval of planning, land grant, building construction, pre-sale etc would be conducive to fast tracking the housing development process.

All along, HS has been the long term strategic partner of the Government in the provision of affordable housing for the community. HS stands ready to play an expanded role in partnering with Government to pursue the housing targets set in the LTHS, and in exploring new housing initiatives to meet the ever evolving housing needs of the community.

...../P.2

P.2/.....
22 November 2013

Towards these directions, HS's proposals responding to LTHS are summarized as follows:-

- Amid the escalating property prices and the consequential public outcries for home ownership in the 90's, HS has, with the support from Government in granting sites, completed over 23,000 subsidized sale units, which were well received by community. In reviewing our current commitment and financial resources, HS has the on-going capacity of developing 1,000 to 2,000 subsidised sale flats units per annum. We believe this can help providing more flats to meet the aspiration for home ownership of the community.
- Along with the fast-growing ageing population in Hong Kong is the increasing demand of the purposely-built housing for the elderly. Comparing with low-income elders, the needs of the middle-income elders have not been attended to and indeed there are limited choices in the market for these elders. Ageing-in-Place may not be feasible for some elderly households given the lack of care givers and difficulties in home modifications. Purpose-built accommodations providing one-stop housing, health and care services, e.g. HS's SEN projects, can help to address their growing housing needs. We propose more lands be allocated for this purpose.
- Currently, 6 out of HS's 20 rental estates were built over 40 years ago and redevelopment is necessary, not only to improve the living environment and facilities for the tenants but also to release the latent development potential. HS has developed an Integrated Redevelopment Model with an aim to, upon redevelopment, providing more rental flats, purpose-built accommodations for the elders living in the estate, elderly hub for the area, and retail and community facilities. For these 6 rental estates, the latent development potential to be released upon redevelopment could provide 7,000 additional flats. Subject to Government's policy approval, these additional flats could be flexibly designated for subsidized sale purposes.

...../P.3

P.3/.....
22 November 2013

Government's assistance to HS in the following areas is imperative:-

- (i) Decanting arrangement, like providing decanting flats (HS would return the same number of flats in other estates and the re-developed estates), granting pump priming sites and relaxing the land grant conditions to facilitate redevelopment; and
- (ii) Reviewing the existing land premium concession formulae applicable to HS to facilitate the provisions of subsidized housing in a viable and sustainable manner.

More specifically our response to the questions raised in the document is at Appendix.

Yours faithfully

(Signed)

Wong Kit-~~long~~
Chief Executive Officer & Executive Director

Enc

(A) Questions related to Rental Estates – Rational Use of Resources

Questions	HS's Response / Observations
<p>Q16 Do you think that the Well-off Tenants Policies should be reviewed and updated?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Support the spirit of the policies for ensuring allocation of scarce public housing resources for the needy. • HS would continue ongoing review to identify appropriate time to implement the policy for HS's rental estates.
<p>Q17 What are your views on the recommendation for the HA to further enhance its under-occupation policy by providing incentives for under-occupied households to move to smaller flats on the one hand, and stepping up its action against under-occupation cases on the other?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Agree and HS is already stepping up enforcement on under-occupation cases and would continue to review the effectiveness of its under-occupation policy.
<p>Q18 What are your views on the relative priority between (i) allocating PRH units to Waiting List applicants and (ii) further relaxing the standard for relieving overcrowded PRH households in order to improve sitting tenants' living environment?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • We consider the current allocation policy is effective and HS's current relative priority arrangement is basically in line with HA.

(B) Questions Related to Rental Estates – Redevelopment

Questions	HS's Response / Observations
<p>Q22 In your opinion, how should the Government strike the balance between development and conservation? What are your views on the various measures to increase housing land supply as set out in this chapter?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Priority should be placed on measures which can help speed up residential developments for provision of more residential flats to meet the increasing demand. • Though it may be a long process involving demolition of existing estates and subsequent construction, redevelopment of old public rental estates is still one of the effective ways to increase housing land production as it will release latent development potential that will directly increase the housing provisions. • Based on preliminary evaluations, HS is capable of provide about 7,000 additional flats (i.e. increased from 12,000 to 19,000) through redevelopment of its 6 rental estates which were built over 40 years ago. • HS has developed an Integrated Redevelopment Model to provide more rental flats, purpose-built accommodations for the elders, and retail and community facilities upon redevelopment of these old estates. • To trigger off the redevelopment, HS is in need of providing appropriate decanting facilities to rehouse the affected tenants, through <ul style="list-style-type: none"> - Possible swapping of units with HA - Government's direct grant of pump priming sites • Besides, we also recommend Government to consider granting further relaxation on lease conditions, enabling HS to have more flexibility upon redevelopment of old estates, e.g. including subsidised sale flats to meet the housing needs of the community, and to review the current land premium concession formulae for subsidized housing.

(C) Questions Related to Elderly Housing

Questions	HS's Response / Observations
<p>Q6 Should the Government continue to support the development of elderly housing projects for the middle and high-income elderly as suggested by some in the community? If so, what sort of support should be given?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • The trend of ageing community is very obvious. Currently, different housing provisions, health and care services are available for low-income elders. Comparatively, the needs of the middle-income elders have not been taken care of and indeed there are limited choices for them in the market. • Also Government's broad policy of Ageing-in-Place might not be feasible for some elderly households. <ul style="list-style-type: none"> - Inadequate supply of appropriate care givers; - Home modification and adaption not feasible, e.g. common facilities in old buildings • One effective way to address the growing housing needs of those middle-income elders is the provision of purposely-built and fitted accommodations providing one-stop housing, health and care services. • The need for elderly housing projects for the middle-income elders (modeled on SEN) is apparent because of <ul style="list-style-type: none"> - Ageing population in the territory (<i>Currently about 1.03M or 14.3% of HK population aged 65 or above; about 44,000 projected demand based on HS's housing survey conducted in 2007</i>) - Long waiting list of 500 applicants for SEN, waiting time > 3 years • To speed up the elderly housing provision, a comprehensive elderly housing policy covering town planning, land grant conditions, and Building Ordinance; and offer appropriate land premium concession to facilitate elderly housing developments for middle-income elders is necessary.

(D) Questions Related to Subsidised Sale Flats Projects

Questions for Seeking Views on	HS's Response / Observations
<p>Q1 What are your views on the proposal to adopt a supply-led strategy for the LTHS and with public housing (comprising PRH and subsidised sale units) accounting for a higher proportion of the new housing production?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Support to have a higher proportion of public housing up to 60% of the overall housing provisions. • HS could help to maintain a stable supply of public housing, in particular the provision of subsidised sale flats, subject to a review of land premium formula, to reference on that adopted for HA's HOS. Otherwise the new projects would not be financially viable as the discounted sale price could not cover the ever escalating construction costs and high land premium. • Currently HS has the capacity to provide 1,000 to 2,000 subsidized sale flats units per annum.
<p>Q19 What are your views on the idea for the Government to invite the private sector to get involved in the provision of subsidised housing?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Support as it helps to speed up the provision of subsidised housing, but appropriate system should be put in place to ensure quality. • With reference to the experience of previous Mixed Development Scheme, HS could assist in developing an implementation framework for the new Mixed Development Scheme.
<p>Q12 What are your views on the recommendation to set aside a certain proportion in each HOS sale for singletons?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Owing to the scarcity of housing resources, priority should be given to family households, in particular the young couples. • However, a small proportion of the subsidised sale flats could be assigned to singletons, on condition that <ul style="list-style-type: none"> - Minimum income & asset limits will be imposed - Flats selected are affordable to the applicants
<p>Q13 What are your views on the recommendation to set a minimum income / asset level for White Form applicants for future sale of HOS flats and other subsidised sale flats to improve the chance of eligible first-time home buyers with genuine housing needs?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Support imposing minimum income and asset limits for White Form applicants and this, together with the priority allocation for family households abovementioned, could ensure that the flats would be sold to the genuine needy. • From the analysis of the preliminary data of the purchasers of HS's Greenview Villa, all 99 singleton purchasers (100%) and 474 White Form Purchasers (74%) cannot afford the flats they have purchased, with the income and asset limits set.

致：長遠房屋策略督導委員會各委員

我們是一群關心十三街及五街社區問題及社區發展的街坊居民，自發組織的“十三街五街社區關注組”，我們十分關心香港未來的房屋政策及近日政府推出的「房屋長遠策略諮詢文件」，我們小組各成員有以下的建議：

1. 土瓜灣區樓宇樓齡已超過五十多年，結構早已出現問題，石屎剝落、外牆漏水、鋼筋霉爛，同時此區天台嚴重僭建，防火衛生出現嚴重問題，我們建議政府積極處理舊區重建，由政府全力重建十三街為公屋，五街為居屋，從而改善舊區的居民狀況，及增加土地及樓宇的供應。
2. 政府應促成在舊區重建時「先安置，後重建」的安排實踐「以人為先，地區為本，與民共議」的概念我們認為在重建前，能將區內居民「先安置，後重建」可完全減除居民因重建而帶來同的困苦及怨氣。而「原區安置」就更是居民的福音，對不同年齡層的居民影響最少，我們長者更不用因重建而破壞我們早已建立的鄰里關係及互助網絡。
3. 支持「人文啓德」民間規劃方案 2.0
為達致「先安置，後重建」、「原區安置」的理念，首要於區內增加公營房屋的數量。我們贊成「人文啓德」民間規劃方案 2.0 中提出重組體育城設施位置，以釋放出來的地盤作公營房屋發展之用。我們贊成建議中的公屋單位給予受重建影響的租客，而又正輪候公屋之人士都優先遷入，居屋則給予區內受重建影響的小業主優先購買。
4. 政府應加強市建局及房協及房委在舊區重建中的角色，三者應盡量協助受影響的舊區重建區中的居民，而不是如私營地產發展商，我們期望政府真心發展九龍城，重建舊區讓居民原區安置才重建。
5. 我們建議政府對租金的加幅有所管制，租金加幅應與通脹掛鉤，試問我們小市民如何能承擔無止境的租金加幅，我們的生活更會因租金的加幅而直接影響著生活水這更會

我們期望各尊敬的委員會成員能體恤我們舊區居民面對的住屋壓力，採納我們的意見。

謝謝！

十三街五街社區關注組
2013 年 11 月 22 日

聯絡人：
鄧明鏡

致：長遠房屋策略督導委員會各委員

「九龍城社區關注組」為居住於龍城的小業主所組成。我們有感對香港有生於斯，長於斯的感情，我們十分關心香港未來的房屋政策及近日政府推出的「房屋長遠策略諮詢文件」，我們小組各成員有以下的建議：

1. 統一規劃龍城社區：我們建議政府應統一規劃龍城社區，不論由公營或私營重建龍城區，因我們社區現已受著不統一規劃的苦果，社區每處建立著屏風及牙籤樓，直接影響著空氣質素及陽光照射。
2. 於重建區原區安置受影響居民：我們龍城區一些樓宇受著未來重建的影響，現今7年樓齡賠償根本性沒法讓居民選擇於原區居住，若我們鄰舍脈搏被打斷，難與其他朋友及親戚接觸，導致關係疏遠家園因規劃而破損，我們建議啓德道改為綜合發展區地段贊成先建為重建安置樓。
3. 『先安置，後重建』：現今中國內地收地及收樓時，也可以安排居民於原區安置，中國能，為何香港不能？何況，地區是被規劃，我們卻沒有被安置，是否人不及地重要？作為我們的政府請理解基層居民的住屋壓力，在規劃及地區更新前必須要在原區安置政策的配合下才啓動重建，這才是我們理想的政府及規劃政策。
4. 支持「人文啓德」民間規劃方案 2.0：我們贊成「人文啓德」民間規劃方案 2.0 中提出重組體育城設施位置，以釋放出來的地盤作公營房屋發展之用。我們贊成建議中的公屋單位給予受重建影響的租客，而又正輪候公屋之人士都優先遷入，居屋則給予區內受重建影響的小業主優先購買。
5. 加重市建局在舊區重建的角色：市區重建局不是私型發展商，不應以賺取利潤為目的，政府應推動市區重建局建局、房協及房委在舊區重建中的角色。

我們期望各委員能考慮以上的建議。

謝謝！

九龍城社區關注組
2013 年 11 月 23 日

聯絡人：
高木春

致 房屋及運輸局局長張炳良博士

我們是一群居於土瓜灣的居民，我們對政府於有九月推出的「房屋長遠策略諮詢文件」有以下的建議：

1. 對於現在已擁有公屋的戶主，若他們在入住後購買了物業時，我們建議政府應立即取消其公屋的資格，將有關單位再分配予輪候的基層人士。
2. 積極巡查大單位的居住人數，若發現人數減少或出現欺騙時，應即時處理轉換細單位，以騰出大單位予輪候多時的基層家庭。
3. 建議公私型房屋的建屋量應為 3 : 3 : 4 之比例，三成居屋，三成私人房屋，四成公屋，基於現在居屋需求的人數較私人房屋需求的人數為多。
4. 政府必須儘快實施租金管制，因現時公屋輪候時間太長，而租金升幅已超出基層市民的負擔能力，引致在職貧窮的人數增加
5. 政府應檢討現時建屋的速度，儘快及簡化建屋程序，解決基層人士的即時住屋需求。
6. 積極檢視現有空置的土地及政府物業作為臨時房屋使用，儘量疏導輪候公屋及有住屋需求的人士。
7. 政府推動市建局、房協、房委協作加速舊區重建，在市區興建大型的中轉樓房讓面對受市區重建影響的居民入住，等待其他地區重建後搬回原區，如是者其他地區重建時入住大型中轉樓房，等待重建後搬回原區，加速舊區重建及避免舊區居民面對重建時尋覓居時所受的壓力及打破早已建立的社區及支援網絡。
8. 舊區重建時，基於小業主，特別是長者，即時喪失了居住權，應給予他們一個特惠安置政策，如購買居屋或因應個別長者小業主早已將物業輪按作生活費用，而給予公屋安置的安排。

希望局長及各委員能採納我們的意見，改善基層居民的住屋題。

感激不盡！

土瓜灣新聞時事講場

黎瑞榮

2013年11月22日



輪侯公屋家庭關注組 北區三年
才審查三年才配屋
<gongwuguanzhuzu>

To
长远房屋策略督導委員會 <lths@thb.gov.hk>

26/11/2013 13:06

cc

bcc

Subject 要求盡快解決急切的房屋需要

Urgent Return receipt Sign Encrypt

 建議的北區臨時土地.docx  致長策會：盡快解決急切房屋需求_26.11.13.doc  規劃署回覆：有關北區六塊土地資料.pdf
 致長策會要求信件-簽名名單(1)_26.11.13.pdf  聯絡簽名名單.pdf

(編者註：此書面意見內節錄或夾附第三方的回覆，基於未能確定是否已取得第三方的同意公開，該等資料不會在此刊載。)

敬啟者：

要求盡快解決急切的房屋需要

首先，感謝 貴會重視我們早前提出有關興建中途組件屋的建議，並邀請我們小組代表出席 2013 年 11 月 12 日在沙田文化博物館舉行的「長遠房屋策略諮詢會」，提供表達的平台，讓我們親身向局長反映北區輪候公屋家庭的實際住屋難題和需求。現在，我們把握這個寶貴的諮詢期，重申我們的房屋訴求，期望政府聆聽之餘，也積極加快推行實際措施，以達真正紓解民困之效！

住屋問題造成我們沉重的生活負擔，以下是現時居住在北區所面對的困境：

1. 租金不斷上升，居住環境卻越來越差

北區的房租在近數年間大幅度上升，可用「瘋狂」來形容！請看我們所交的租金 —
100 呎=\$2500；150 呎=\$3000；250 呎=\$3800；300 呎=\$4500

若以平均呎價\$15-\$25 計算，租金簡直抵得上豪宅租金！不僅如此，水電費亦有「高一等價錢」，如我們中有被業主收取電費每度\$1.5、水費每平方米\$13，比正常多交一倍之多。如此情況下，100 餘呎地方的每月租金連水電便要差不多達\$4000 元！有街坊的房租已佔家庭總收入六成，試問我們基層家庭還能剩錢應付生活嗎？有些家庭表示現在只能過一日算一日，有不少更已入不敷支。

相對持續上升的租金，住屋環境卻是每況愈下，挑戰著人的容忍極限！有些房屋無窗，令空氣極不流通，炒餅油煙與廁所氣味全在密室裡混濁一片；加上無人管理，以至公眾地方的衛生極差，又臭又多蚊滋生，甚至有人隨處小便，晚上亦經常嘈吵得令人無法入睡。有家庭住在這裡鄉郊位置，更曾有流浪狗死在門前發臭。此外，安全亦教人十分擔心，因為有公眾走廊堆滿雜物，而眾單位只有一個狹窄的共用大門，加上完全無消防設施，一旦發生火警，後果不堪設想！

業主都抱著「唔憂租」的心態，只顧每月多收錢，毫不理會租客的苦況，房屋有何漏水、維修等問題都要靠貴客自理。若有任何要求，他隨時要你搬走，毫無保障。為什麼這樣無理的狀況，我們仍得啞忍？正是我們根本沒有選擇！這裡貴？出面更加貴！

2. 建屋量少，輪候時間延長

房屋署的「三年上樓」承諾早已拆破是空話，蓋因曾蔭權任命期內年均建屋量不達標，承受的惡果是 2017/ 2018 年新界區公屋「零供應」，而即使新界在未來數年有新單位落成，也多集中於西北區，當中僅在 2014/ 2015 年間提供 1900 單位（上水清河村三期 1400 個；大埔區 500 個）。面對實況，我們恐怕五至六年也未必能夠如願上樓。我們當中便有很多例子正是如此！尤其是四/五人家家庭更成為重災區，有組員等了三年零八個月亦未到審查階段！

此外，錯配公屋亦屢見不鮮，例如不少街坊多次派得三、四年舊樓，更重要是在屯門和元朗，遠離我們熟悉的網絡，將辛苦建立的種種資源連根拔起，有違我們當初選擇新界區的原意，同時浪費我們的配額和等候時間。

為盡快解決我們急切的居住問題，現提出下列有關建議：

一、興建中途組件屋

我們的最終願望都是上樓，安居樂業。不過現實一點來看，興建公屋和輪候時間的問題非朝夕可解決，故此期間的住屋問題更顯急切。

中途組件屋是援衝之策，有此優點：

1. 由政府管理，可享基本的安全和衛生環境。
2. 租金穩定，並可調整私樓市場的租金。
3. 不用受無良業主壓迫和承受租金持續上漲壓力。
4. 水電費平穩，不會隨業主任意調高。

就覓地建屋的可行性，我們曾向規劃署查詢區內臨時土地，當中有 4 幅土地值得考慮用作暫建中途組件屋。按規劃署根據大綱圖《註釋》解釋，「任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切有關其他的法例、政府土地契約條款的規定，以及其他政府規定，便屬經常准許的用途」。中途組件屋由規劃到建成約需時兩年，而入住至預計獲配公屋的期間約三年，正好銜接當中的空隙。(有關內容及上述土地位置詳見附件)

二、加建北區公屋，公私房屋 7:3 比例

長遠而言，增加公屋興建量，並注重平均分佈，才能顧及地區需要。此外，政府亦必須增加公營房屋在全港房屋數字中的比例，此舉除了處理輪候冊上不斷上升的的實際房屋需求外，亦能鞏固政府在房屋事務上的決策位置。我們建議房屋比例為七成公營、三成私營，以期望政府手握更大議價能力，帶我們走出現今受市場價格主導的住屋困境！

三、不再亂派公屋

我們都住慣這裡，熟悉本區的環境，小朋友返學也不用轉校。若搬離北區，轉校的程式繁複，令生活增加負荷。

期望 貴會能夠做到真正聽取輪候家庭現時面臨的苦況，向政府各有關部門反映，並敦促政府作出實際行動，加快改善房屋問題。

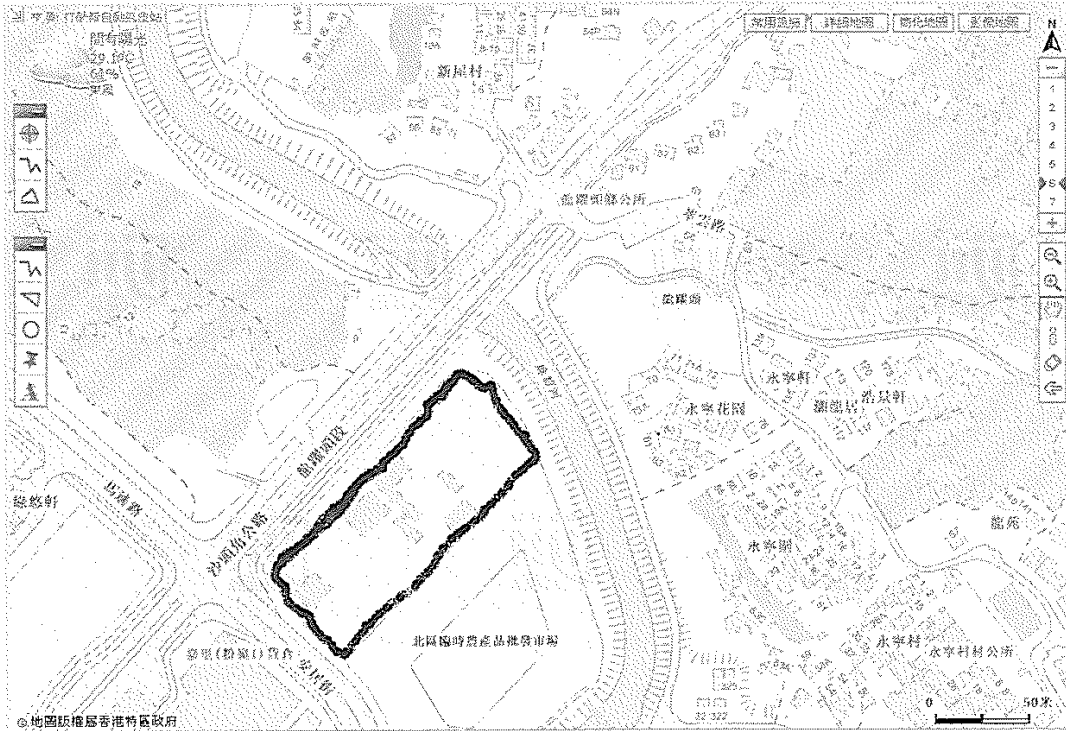
此致

長遠房屋策略委員會

「北區三年才審查、三年才配屋」
輪候公屋家庭關注組
二零一三年十一月廿六日

我們查詢的北區臨時土地：

1. 天光墟菜市場



2. 政府合署附近停車場*

3. 粉嶺臨時網球場*



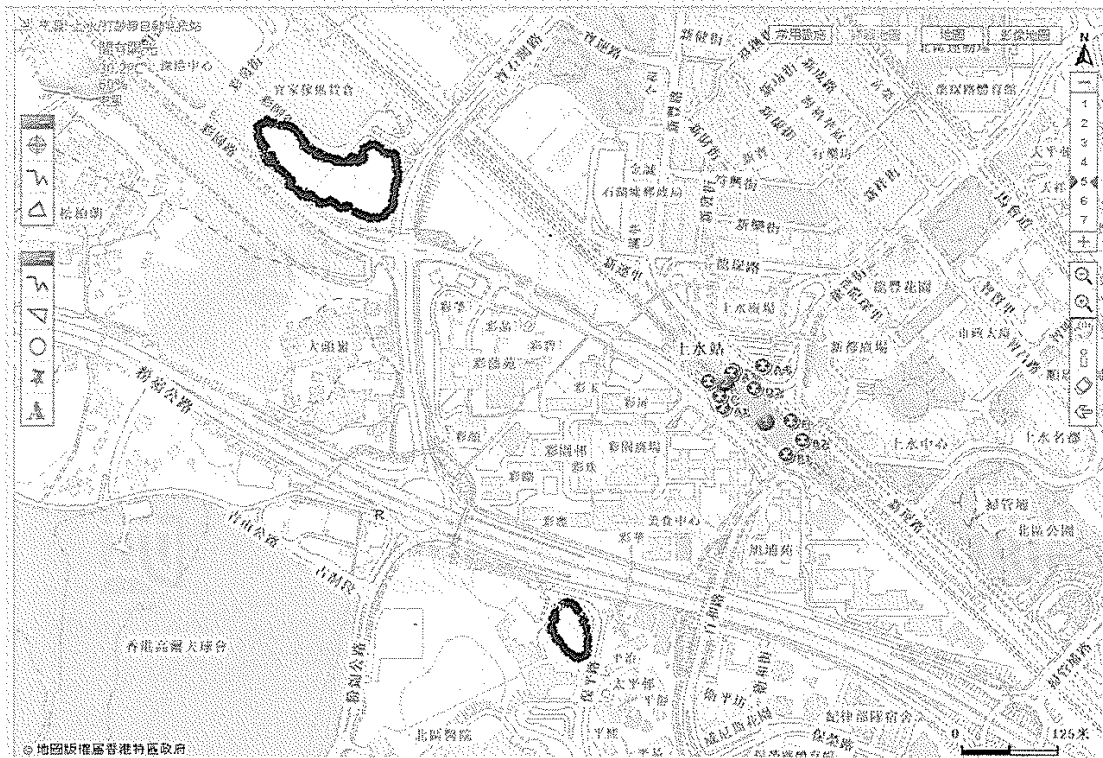
*預留的土地用途暫為擬議的初步階段，可考慮作中途組件屋，善用政府土地

4. 蝴蝶山路口的停車場*



5. 宜家傢俖貨倉兩邊的停車場

6. 北區醫院上〈李莊月明護老院與太平邨之間〉的停車場*



*預留的土地用途暫為擬議的初步階段，可考慮作中途組件屋，善用政府土地

致：長遠房屋策略督導委員會

我們是深水埗區N無人士房屋關注組，由一班居住於深水埗區劏房環境惡劣的居民組成，今年初我們自發性結伴討論有關住屋問題，目的是希望改善大家現在居住劏房的憂慮及苦況。在今年七月我們關注組已在區內到處尋找約十餘塊政府還沒規劃的用地，並向規劃署查詢這些用地的用途；其中有七塊用地徵詢過規劃師可興建過渡性房屋，現在提交諮詢報告，希望長策會作為參考及作出考慮，如有任何疑問可於電郵查詢 n.h.a.s.h.g.c.c.n.g.o.p 或請聯絡本關注組楊小姐

(電話：)，謝謝！

深水埗區N無人士房屋關注組 謹啓

2013年11月26日

深水埗區 N 無人士房屋關注組
解決劏房問題—興建過渡性房屋建議書

現時 N 無人士面對的住屋困難

一、輪候公屋時間長，上樓遙遙無期

現時不少街坊輪候公屋超過三年仍未獲得第一次配屋，當中輪候最長的街坊已等候達五年時間，仍在無了期的等待房署配屋，只好繼續租住私樓劏房單位，忍受惡劣的居住環境。

(見附錄 2)

現時長遠房屋策略督導委員會發表諮詢文件建議未來十年興建約 23 萬個公屋單位，但現時公屋輪候冊上已有 22.8 萬戶正在輪候公屋，尚未計算未來十年增長的申請者，可預計未來仍有大批輪候公屋人士需等候長時間才獲安置上樓，而政府短期仍未見有方法改善此情況。

二、私樓劏房租金高昂，生活百上加斤

現時各區私樓劏房租金昂貴，以深水埗區劏房為例，一個唐六樓 100 多呎的劏房單位便需要 \$4200 租金，不少街坊反映現時業主沒有續簽租約，在區內經常遇到加租及逼遷的情況，因現時已取消租金管制及租住權保障租條例，導致 N 無人士只有忍受高昂租金及極惡劣的居住環境，在擔心加租及逼遷風險下，繼續租住私樓劏房。

於深水埗區興建「臨時組件屋」方案

政府現稱沒有土地興建公屋，我們 N 無人士組成關注組於深水埗區搵了 13 幅空置土地，查詢規劃署後研究發現其中 7 幅地屬「政府、機構及社區用地」(見以下列表)，暫時未有規劃用途，希望在土地轉為有用途前盡快興建臨時組件屋，解決 N 無人士的房屋需要。

地點	現時土地用途
1. 美孚深旺道、寶輪街交界	九巴臨時巴士廠及臨時收費公眾停車場
2. 深水埗福榮街及營盤街交界	臨時收費公眾停車場
3. 荔枝角興華道及荔康街交界	花園及臨時收費公眾停車場
4. 荔枝角瓊林街 93 號	臨時收費公眾停車場
5. 長沙灣道，近地鐵臨時辦公室	臨時工作倉庫
6. 長沙灣道 650 號	舊郵政局
7. 欽州西街及西邨路交界	美化市容地帶

這七幅土地的總面積為 49255 平方米，我們參考了現有朗邊中轉屋的規劃(見附錄 3)，建屋由鋼鐵組合而成，約 4-6 層高，屋內有獨立廚房、廁所，室內則與現有公屋單位相若。根據 7 幅地的總面積，以 1.5 倍地積比率計算可建成約 73800 平方米的樓宇面積，以平均單位室內面積 23 平方米(約 250 呎)計算，估計總容納戶數 3200 戶，再以每單位 3 人計算，則可安置 9600 人(見附錄 1)。

在這七幅地中，我們就美孚及福榮街兩幅土地為例子去信查詢規劃署土地用途及將來的規劃用途，並以此兩幅土地作「臨時組件屋」規劃：

一、美孚用地現時作九巴臨時車廠及臨時收費公眾停車場(見附錄 4)，租期現為按季續租，將來預留作運動場館發展用途，土地面積為 23075 平方米，估計可建成約 20 幢 4 層高的組件房屋，可安置 1440 戶，約 4200 人；

二、福榮街用地現為臨時收費公眾停車場(見附錄 5)，租期現為按季續租，將來預留作私人住宅用途，但過去十年仍未有計劃興建，其土地面積為 3190 平方米，估計可建成 3 幢 6 層高的組件房屋，可安置 234 戶，約 700 人。

臨時組件屋入住的資格為現時正在輪候公屋，租住劏房的人士。組件屋建成有多項好處：

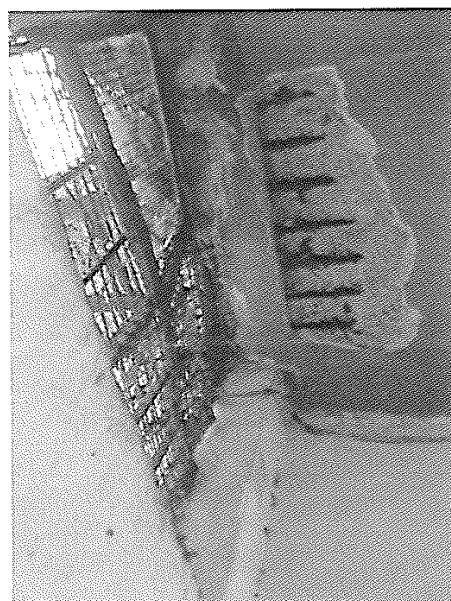
- 1) 臨時組件屋由政府管理，租金與公屋相若
- 2) 相較劏房危險的居住環境，保障住屋環境安全
- 3) 可以即時解決房屋需要，令劏房需求減少，導致劏房租金下降，舒緩我們的住屋壓力

我們建議政府採納我們的方案，在全港各區興建「臨時組件屋」，以解決 N 無人士的住屋需要。

深水埗區空置土地及「興建臨時組件屋」方案一覽

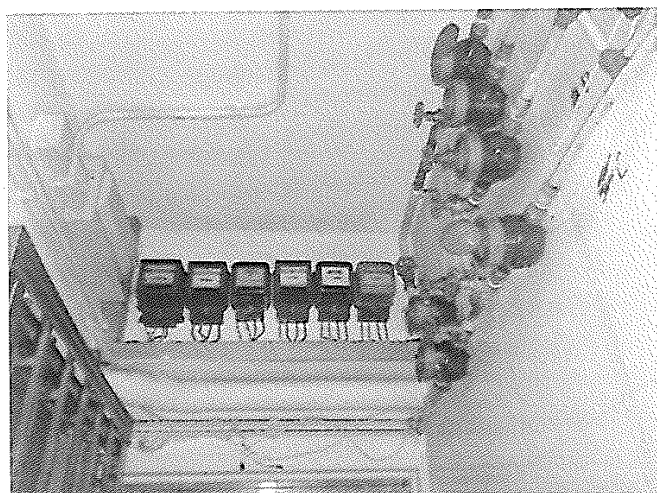
(附錄 1)

地點	現時土地用途	土地面積 (平方米)	可建成樓面面積 (1.5 倍地積比)	估計可安置戶數 (戶)	估計可容納的人數 (人)
1.美孚深旺道、寶輪街交界	九巴臨時巴士廠 及臨時收費公眾 停車場	23075	34612.5	1440	4200
2.荔枝角興華道及荔康街交界	花園及臨時收費 公眾停車場	8400	12600	524	1573
3.荔枝角瓊林街 93 號	臨時收費公眾停 車場	1220	1830	76	228
4.長沙灣道、近地鐵臨時辦公室	臨時工作倉庫	6700	10050	418	1254
5.長沙灣道 650 號	舊郵政局	1500	現有 10 層	187	561
6.深水埗福榮街及營盤街交界	臨時收費公眾停 車場	3190	4785 (*1.7 倍地積比率)	234	702
7.欽州西街及西邨路交界	美化市容地帶	5170	7755	322	968



現時深水埗區劏房的

惡劣居住環境



朗邊中轉屋(組件屋) 的外觀及設計



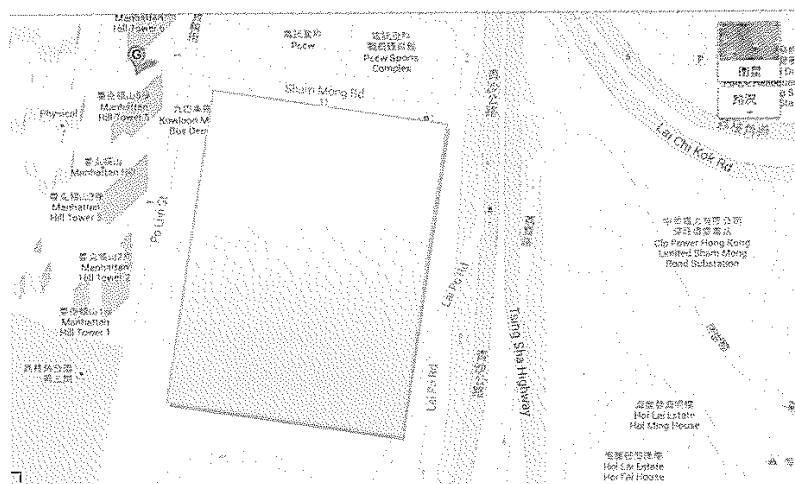
(附錄 4)



深旺道、寶輪街交界

現時用途：九巴臨時巴士

廠、臨時收費公眾停車場

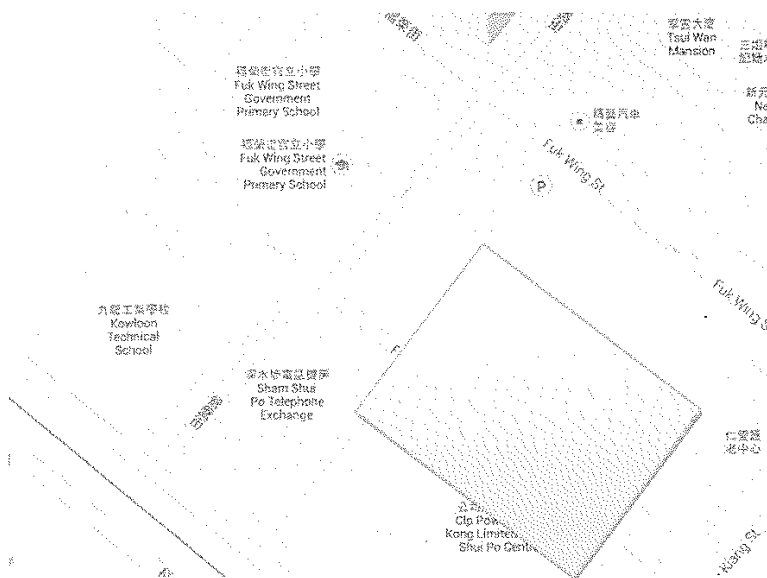


興建
過渡性房屋
「臨時組件屋」



福榮街—營盤街交界（福榮街官立小學對面）

現時用途：臨時收費公眾停車場



興建
過渡性房屋
「臨時組件屋」



Our Ref: COPD/06-2013

25th November 2013

By Fax (2761 5160) & By Post

Secretariat
Long Term Housing Strategy Steering Committee
1/F, Block 2, Housing Authority Headquarters
33 Fat Kwong Street
Ho Man Tin, Kowloon
Hong Kong

Dear Sirs,

***Views and Comments on the Long Term Housing Strategy Consultation Document 2013
("Consultation Document")***

The public consultation on long term housing strategy for Hong Kong is a most timely one, and we would like to commend the *Long Term Housing Strategy Steering Committee* ("Committee") for compiling a very useful document that will facilitate serious reflections and fruitful discussions by the public. As our city's principal urban renewal agency, the Urban Renewal Authority ("URA") supports any effort aimed at improving the living conditions of the Hong Kong community, and it is our pleasure to set out below our views and comments on some of the findings and recommendations in the Consultation Document.

Paragraph 7.18: "Urban renewal is integral to improving the living conditions of the public. The Steering Committee recommends that the URA be invited to explore whether it can enhance its role in the provision of housing suitable for low to middle-income households by increasing the proportion of small and medium-sized flats in its future projects."

1


caringorganisation



Since 2002, the number of new flats created by URA redevelopment projects is around 9,516. This constitutes around 5.4% of total private flat production in Hong Kong during the same period.

Mindful of the strong demand for modest-sized flats in recent years, the URA has stipulated in the Development Agreements of most of our redevelopment projects that at least 50% of the future flats should not exceed 46.5m²(around 500 ft²). As it transpires, this 50% has invariably been exceeded with the proportion of modest-sized flats constituting over 80% and sometimes even 100% in several projects. However, we would like to point out that public demand for particular flat sizes may change over time due to many reasons and going forward, we will remain sensitive to any such changes and will respond accordingly.

Paragraph 8.7: "To optimize the use of scarce land resources, the Planning Department has enhanced its efforts to review the development intensity of existing sites for private housing developments in order to increase flat supply as far as allowable in planning terms. In tandem, the development intensity of public housing sites and that assumed under major planning and engineering studies have also been reviewed."

The URA fully supports the Government's review of development intensity of existing sites for private/public housing developments. We appreciate that this will involve striking a fine balance between optimizing the use of land resources, and addressing environmental and other concerns associated with higher density developments. Nevertheless, the allowance for higher plot ratios at sites close to the Mass Transit Railway and in New Towns where domestic plot ratios have been capped at a lower level than the main urban areas is a logical option to explore in a bid to increase housing supply.

Paragraph 8.27: "In order to expedite flat production, the Development Bureau will speed up relevant procedures and take other corresponding measures with public interests in mind, so as to facilitate the early implementation of those planning applications approved by the Town Planning Board which are relating to residential development."



Paragraph 8.28: "...The Lands Department (LandsD) is reviewing and consolidating the Practice Notes relating to approval under lease to assist the trade. The LandsD is also considering ways to further simplify lease conditions and to enhance the processing arrangements...."

Although the URA's contribution to overall housing supply is admittedly modest, our redevelopment sites are still a valuable source of urban land, and expediting the urban renewal process can help free up more land to meet housing needs. Therefore, in the spirit of the Government's efforts to expedite the implementation of approved projects and to streamline land administration matters, we believe that a similar approach could be applied to the urban renewal process by, for example, streamlining procedures regarding the authorization of redevelopment projects to proceed; the processing of resumption applications; and the handling of site clearance. Much of these require the support of the relevant Government bureaux and departments.

With the above comments, we wish the Committee a very fruitful public consultation and we look forward to the Committee's report that will be furnished to the Government after the consultation.

Yours faithfully,

(Signed)

Iris S. Y. Tam
Managing Director



Business and Professionals
Federation of Hong Kong
香港工商專業聯會

By e-mail and by post

BPF Response to the Long Term Housing Strategy Consultation Document

General comments

1. The government should make public the land supply and housing issues to improve transparency and gain greater public support for its policies.
2. The future responsibility for maintaining a constant review of the housing situation, related data and targets etc. should be clearly defined.
3. A fair system is needed. In particular, it is important to clear people free loading public housing so that priority is given to those genuinely in need.
4. We should look beyond ten years considering the lead time it takes to build homes after land is identified and prepared.
5. The future release of land and land sales should be governed by housing infrastructure and other needs, not by economic cycles as in the past.

Answers to questions in Chapter 10

- Q1. We have already replied separately stressing the urgency of grappling with and making public the land supply challenges particularly in the short to medium term. We are very concerned therefore that little information is available on details of the composition, terms of reference, the bureaus involved and the progress made by the Government Steering Committee on Land Supply. Such apparent lack of information only serves to fuel public frustration and controversy.
- Q2. We have no quarrel with the principles and methodology used for the purposes of the current exercise. It is essential though that these are reviewed regularly, preferably annually as proposed by the Steering Committee, to reflect changing community expectations and market developments in meeting housing demand. Where will the responsibility for this lie?
- Q3. The criteria are appropriate for assessment at this stage, except that no account is taken of those living on boats, a small but significant area of poor housing. We do question the estimated number of such poor households at 74,900 which is lower than the BPF estimate of 90,000 such households in our September 2012 poor housing research report. The true situation requires more in depth study.
- Q4. We believe more work is necessary to adjust for those who are inappropriately occupying public rental or subsidized accommodation. In the context of the key



Business and Professionals
Federation of Hong Kong
香港工商專業聯會

element of the long term housing strategy for measures to maximize the allocation of public resources to those who are genuinely in need, it is totally wrong that Public Rental Housing (PRH) tenants continue to enjoy low rents regardless of their financial circumstances. We are also concerned that, on grounds of fairness, more work needs to be done to consider how to support those who are not eligible for PRH/Home Ownership Scheme (HOS) and yet unable to afford private housing.

It is important to ensure that the projection of housing demand is comprehensive, taking into account factors such as retirees living on the Mainland but may come back to Hong Kong because of RMB appreciation, people who had emigrated but may move back later, Mainland residents with right of abode in Hong Kong, etc.

In addition to numbers, information on the demographic characteristics and geographic differences is equally important as it indicates the types of housing required.

- Q5. We believe it is an adequate basis for current planning, subject to regular review.
- Q6. Dedicated elderly housing should be included in all Government long term plans for land and housing facilities. Given uncertainties relating to health, longevity and financial independence of the elderly of all walks of life, the issue of government support will be an increasingly complex issue here as it is elsewhere. This should be the subject of separate study in the context of the wider issues of elderly support.
- Q7. In principle, we agree with the Hong Kong Housing Authority recommendation. It is an appropriate matter for separate study.
- Q8. Again, we agree in principle with this recommendation.
- Q9. We agree – the risk of labeling is better than leaving them to endure sub-standard housing.
- Q10. Yes – but not at the risk of losing sight of the long-term goal of providing acceptable long term housing.
- Q11. We do not believe this will achieve anything much particularly in the short term. For the next few years, the focus must be on reducing the number of unsatisfactory subdivided units and enforcing current rules rather than making new rules which may not be enforced.

香港灣仔皇后大道東183號合和中心3706室

Room 3706 Hopewell Centre, 183 Queen's Road East, Wanchai, Hong Kong

電話 Tel: 2810 6611 英文傳真 Fax: 2810 6661 電子郵件 E-mail: info@bpf.org.hk 網址 Website: www.bpf.org.hk

2



Business and Professionals
Federation of Hong Kong
香港工商專業聯會

- Q12. Particularly in the context of Population Policy issues, we think the initial priority should be for families. While it is understood that some young people are frustrated over the little hope of buying their own flats, giving singletons greater priority would go against the policy of encouraging family formation. In addition, there is a shortage of housing supply and the idea of allocating more PRH units to the young should be considered when resources allow.
- Q13. We agree.
- Q14. We agree with the views of the Steering Committee on these issues. In particular, rent control is a blunt tool and not a solution. Addressing supply is the core answer.
- Q15. This is essential.
- Q16. Absolutely – see also our response to question 4. Fairness and resource limitations demand this. It is important to convey the message that PRH is not an entitlement and tenants should be encouraged to move out if they can afford to do so.
- Q17. We agree.
- Q18. We believe waiting list applicants should have priority in the early stages subject to review after the second year.
- Q19. We support this strongly. It should be a case of all hands to the pump in dealing with a crisis situation.
- Q20. Finding the appropriate and available land is the absolute priority. Manpower issues are being separately reviewed in the context of population policy and labour importation has to be a possible option.
- Q21. Yes in the short term but not as an excuse to evade housing land availability challenges.
- Q22. We believe we have addressed this issue in our earlier response to question 1. Striking a balance cannot be achieved without a full picture of the potential land supply situation and the associated constraints on its release. Only then can public support or acceptance for difficult value decisions be sought.

...

香港灣仔皇后大道東183號合和中心3706室

Room 3706 Hopewell Centre, 183 Queen's Road East, Wanchai, Hong Kong

電話 Tel: 2810 6511 圖文傳真 Fax: 2810 6661 電子郵件 E-mail: info@bpf.org.hk 網址 Website: www.bpf.org.hk

3



Ahwazeniswan
voiceofwomen

27/11/2013 16:56

To lths@thb.gov.hk

cc

bcc

Subject Re: Opinion on housing

Urgent Return receipt Sign Encrypt

Dear Sir/ Madame,
Here is our opinion about the housing.

Regards,
Ahwaz-e-niswan (Voice of Women group)

On Wed, Nov 27, 2013 at 4:51 PM, Ahwazeniswan voiceofwomen
wrote:

Dear Sir/ Madame,
Here is our opinion about the housing.

Regards,
Ahwaz-e-niswan (Voice of Women group)



voice of women.docx

Dear Sir/ Madame,

The housing problems faced by Ethnic Minority Families in Hong Kong are as follows:

1. Difficult to find suitable schools
 - For the Pakistani community in Hong Kong, they prefer their children to go to schools with English medium. But, it is difficult for them to find those schools because those schools are not in all districts in Hong Kong. When they find private flats or choose their public housing area, they prefer to go to the area where they can find English medium schools. However, they may suffer from higher rent or waiting for longer time for public housing if they choose to stay in the district where they can find the English medium schools. Or, they need to choose the schools in another area. Sometimes, some schools cannot provide school bus for the students. It is not convenience or dangerous for the primary students if they go to schools in another district by themselves .
2. Increasing in renting a flat in the private housing
 - Before receiving public housing, Pakistani community should suffer from higher rent or difficult to find a flat. Most of the families is bigger size families that the families members are 6 or above. If they find a bigger flat, they should pay higher rent. But, they are low-income families and cannot afford it. Recently, the rent is increased sharply as well. So, they choose to move out if the owner asks for increasing the rent. Under this situation, the families will encounter another problem, i.e. difficult to find another flat because of Ethnics. Most of owner refuses to rent a flat to ethnic minority families.
3. Waiting time for public housing is so long
 - Most of the families wait for the public housing over 5 years. It is so hard for the low income ethnic minority families to maintain their living because of higher rent.
4. Cannot obtain accurate information
 - As most of the owner or agent provide the contracts or receipts are Chinese version, it is difficult for the EM communities to understand the information. It cannot protect their right when they rent the flat.

We hope the government to concern our needs, we have some suggestions are as follows:

1. Understanding more real situation
 - It is suggested that the officers should visit those families of Pakistani community and more understand about their living area in reality.
2. Build up more public housing
 - The government should build up bigger public housing in short time and shorten the waiting time. It is better for the applicants to wait for not more than 5 years.
3. Allocation of the public housing
 - The government should allocate the public housing for Pakistani community in the district where

there can provide suitable facilities for them, e.g. English medium schools, maderssa, hospital.

Group name: Ahwaz-e-Niswan (Voice of women)

Group Members: Noreen, Shazia, Samina, Rabia, Sidra, Tehmina, Farzana



28/11/2013 16:30

To <lths@thb.gov.hk>

cc

bcc

Subject 明愛基層組織發展計劃--遞交深水埗私樓基層租戶住屋困
境及解決方法調查報告書及深水埗區劏房安全及規管意
見調查報告書

Urgent Return receipt Sign Encrypt

長遠房屋策略督導委員會秘書處：

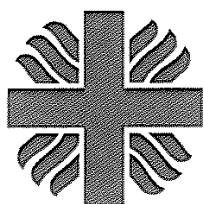
請參閱附件，附上深水埗私樓基層租戶住屋困境及解決方法調查報告書及深水埗區劏房安全及規管意見調查報告書。

如有任何問題，請不吝致電 與梁潔卿聯絡。

明愛社區發展服務
基層組織發展計劃

2013年11月28日 深水埗區劏房安全及規管意見調查報告書.pdf

深水埗私樓基層租戶住屋困境及解決方法調查報告書.pdf



深水埗區
劏房安全及規管
意見調查
報告書

明愛基層組織發展計劃
2013. 11. 28

(一) 調查背景

明愛基層組織發展計劃一直服務深水埗區基層居民，關心並促進居民改善生活情況，發現近年來住屋已成為基層市民最大的生活難題，不少接觸的街坊輪候公屋多年而未上樓，租住私人樓宇卻要承擔高昂租金。

現時公屋輪候冊上有超過 22.8 萬戶申請者輪候上樓，審計署剛發表報告¹顯示現時輪候冊上 83%一般申請人從未配屋，29%一般申請者已輪候公屋超過三年，遠超房委會「平均三年上樓」的承諾。基層市民實質輪候公屋時間更長，私樓劏房成為了唯一的住屋選擇，然而在取消租金管制及租住權保障相關法例後，深水埗區內私樓單位租金飆升，令基層人士生活苦不堪言，只好忍受衛生惡劣且危險的住屋環境。

長遠房屋策略督導委員會於 2013 年 9 月發出的諮詢文件，當中界定居住環境惡劣的住戶包括單位與其他住戶共用及分間樓宇單位，並推算現時全港 74,900 個居住環境欠佳的住戶。針對居住環境欠佳的住戶，督導委員會中部分委員提議政府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的安全和衛生情況。

現行主要規範住宅劏房的法例主要有《建築物(規劃)條例》及《2011 年建築物消防安全守則》，根據屋宇署 2013 年中於網上發佈對分間樓宇單位(劏房)發出對劏房消防安全的指引，規管對分間單位室內走廊的淨闊度，防火間隔及逃生途徑等；每間劏房亦要設有窗戶作基本的採光及通風設備，才算合乎消防及衛生的劏房。然而，文件中並無列明規管劏房的目標，亦無提出需要合符現行法例及具體的安排建議，本計劃接觸的街坊一方面期望現時居住環境改善，但更憂慮政府發牌規管會導致租金上升。

故是次調查希望了解現時法例下深水埗區劏房是否符合現時法例的要求，以及租戶對規管劏房的意見，希望能掌握他們的住屋情況並向公眾發佈，令政府、長遠房屋策略督導委員會以及公眾了解他們的住屋需求，並提出解決方法。

(二) 調查目的

- 了解居住於深水埗區內私樓劏房居民的住屋環境及對生活的影響
- 了解深水埗劏房規格是否符合現時法例要求
- 了解居民對立法規管劏房的立場及顧慮
- 提出解決基層住屋問題的策略

(三) 調查對象

現時生活於深水埗區內分間單位(劏房)內的租客

¹ 《審計署署長第六十一號報告書》第 3 章 編配及運用租住公屋單位

(四) 調查方法

是次調查採取方便抽樣方法，即以家訪形式，訪問居於深水埗區劏房而願意接受的租戶，了解他們的住屋處境。調查於2013年10月至11月間，探訪深水埗區80幢私人樓宇，訪問了194戶居住於劏房的住戶，共取得194份有效問卷。

(五) 調查限制

由於時間所限，是次調查只完成深水埗區部分的私人樓宇，只能反映了部分私樓住戶的處境；另外調查以上門家訪形式進行，較易遇到住戶不回應的情況。

本計劃將繼續進行此調查，並期望能完成深水埗區內所有私人樓宇訪問。

(六) 調查結果

一、受訪者背景

表一：受訪者同住家庭人數

	人數	百分比	
一人家庭	46	23.7	
二人家庭	41	21.1	
三人家庭	45	23.2	
四人家庭	42	21.7	受訪者的家庭人數的百分比依序為一人(23.7%)、二人(21.1%)、三人(23.2%)、四人(21.7%)、五人(4.6%)及六人(2.1%)。
五人家庭	9	4.6	
六人家庭	4	2.1	
沒有回答	7	3.6	
總數	(194)	(100.0)	

表二：受訪者家庭收入(按家庭成員數目劃分)

	家庭總收入 中位數	貧窮線 ²	家庭人均收 入中位數	
一人家庭	8000	3600	8000.0	受訪者的家庭入息中位數按家庭人數分類依序為一人(\$8000)、二人(\$10000)、三人(\$10000)、四人(\$13000)、五人(\$12300)及六人(\$13500)，部分受訪者依靠綜援、長者生活津貼或積蓄生活。
二人家庭	10000	7700	5000.0	
三人家庭	10000	11500	3333.3	
四人家庭	13000	14300	3250.0	
五人家庭	12300	14800	2460.0	
六人家庭	13500	15800	2250.0	

受訪者的家庭總收入中位數除了一人及二人家庭外均低於全港家庭入息中位數，三至六人家庭的家庭總收入中位數更遠低於扶貧委員會所制訂的貧窮線，反映現時租住深水埗區私樓劏房的人士大部分為低收入貧窮人士。

² 按扶貧委員會於2013年9月所制訂的貧窮線，以全港家庭住戶入息中位數的一半作標準，以下屬貧窮戶。

二、受訪者現時的居住情況

表三：受訪者的住屋類型

	人數	百分比
板間房	49	25.3
套房	122	62.9
天台屋	4	2.1
未能入屋或沒有回答	19	9.8
總數	(194)	(100.0)

是次調查中，大部分受訪者(62.9%)租住套房，即劏房單位內具有獨立廚廁設備；部分受訪者(25.3%)租住板間房，即要與和單位內其他住戶共用廚房或廁所設備。

表四：受訪者居住的面積

	人數	百分比
60-79 呎	7	3.6
80-99 呎	21	10.8
100-119 呎	38	19.6
120-139 呎	20	10.3
140-159 呎	22	11.3
160-179 呎	3	1.5
180-199 呎	9	4.6
200 呎或以上	29	14.9
沒有回答	45	23.2
總數	(194)	(100.0)

三成多受訪者居住於 120 呎以下的劏房單位，約兩成的受訪者居住於 120 至 140 呎的劏房單位。

表五：受訪者人均居住面積

	戶數	百分比
少於 60 平方呎	99	63.5
60 平方呎－76 平方呎以下	24	15.4
76 平方呎－100 平方呎以下	11	7.1
100 平方呎及以上	22	14.1
總數	156	100

按現時房屋署對公屋人均居住面積的規定，人均最低居住面積為 7 平方米(約 76 呎)，居住 5.5 平方米(約 60 平方呎)以下則為擠逼戶。

受訪者的人均居住中位數為 50 平方呎。大部分(63.5%)的受訪者人均居住面積少於 60 平方呎，可見現時租住劏房居民居住環境非常擠逼。

表六：受訪者家庭住戶人數與人均居住面積的中位數

	中位數
一人家庭	90.0
二人家庭	60.0
三人家庭	40.0
四人家庭	36.3
五人家庭	30.0
六人家庭	33.3

人均居住面積隨家庭人數上升而下降，家庭人數較多的受訪者多數包括兒童，面對更狹窄的居住環境，缺乏足夠的生活空間。

表七：受訪者居住單位的每月租金

	戶數	百分比
1000 以下	1	0.5
1000 - 1999	32	16.5
2000 - 2999	59	30.4
3000 - 3999	56	28.9
4000 - 4999	28	14.4
5000 或以上	12	6.2
沒有回答	6	3.1
總數	(194)	(100.0)

受訪者的平均每月租金為\$3035，而租金多數介乎\$2000 至\$2999 及\$3000 至\$3999，分別佔30.4%及28.9%。

另外，受訪者租住劏房的呎租中位數為\$25。

表八：受訪者居住單位的電費及水費中位數

	中電及水電費 收費(每度/立 方米)	中位數 (每度/立方 米)	中位數 (每月總費用)
水費	\$4.15	\$ 12.0	\$ 100.0
電費	\$0.78	\$ 1.3	\$ 300.0

受訪者每月所繳交的水費及電費以每度計的中位數分別為\$12 及\$1.3，以每月計所繳交的水費及電費的中位數則為\$100 及\$300。受訪者表示業主多數在劏房內加設分錶，不會按中電³及水務署⁴標準收費，不少租戶反映業主常濫收水電費用，或把公用電力計算在每戶租客的水電費，相當於變相加租。

³ 中電：以用戶總用電量收費，首 400 度每度\$0.78，次 600 度每度\$0.89，每年有各類型電費補貼計劃。

⁴ 水務署收費：按總用量分級收費，依次為首 12 立方米免費、次 31 立方米每一立方米 4.16 元。

表九：受訪者的每月租金佔家庭入息的比例

	人數	百分比
10%以下	8	4.1
10% - 19%	31	16.0
20% - 29%	39	20.1
30% - 39%	31	16.0
40% - 49%	16	8.2
50%或以上	17	8.8
沒有回答	52	26.8
總數	194	100.0

現時房委會對公屋居民推行租金援助計劃，當中每月租金與家庭入息比例超過 25% 界定為經濟困難戶，可獲租金減免。

是次調查中逾三成的受訪者每月租金佔入息超過三成，接近一成的受訪者租金佔入息更超過五成。這可見現時租金佔基層市民生活的主要開支，在缺乏其他經濟支援下，基層市民只有忍受高昂房租，承受極大的經濟壓力。

表十：按受訪者家庭人數劃分租金的中位數及租金佔入息比例的中位數

家庭人數	家庭總收入 中位數	租金 中位數	租金佔入息比例 的中位數
一人家庭	8000	1950	28.4%
二人家庭	10000	2800	29.0%
三人家庭	10000	3100	30.0%
四人家庭	13000	3200	25.0%
五人家庭	12300	3100	20.0%
六人家庭	13500	4400	38.6%

是次調查中，現時整體受訪者租金佔家庭總入息比例的中位數為 28.6%，而按家庭人數發現一人至三人家庭的租金佔家庭總入息比例高近 30%。

相比 2011 年統計處以屋宇單位劃分的租金佔入息比例⁵，全港及深水埗公屋居民的租金佔入息比例分別只有 10.6% 及 12.9%，而全港及深水埗區私樓租戶的租金佔入息比例是 25.7%，可見居住劏房的租戶租金佔入息比例遠高於公屋及同區私樓，高昂租金對區住於劏房的低收入租戶構成沉重的經濟壓力。

⁵ 2011 年按區議會分區及屋宇單位類型劃分的家庭住戶及租金比率中位數

表十一：由入住單位開始有沒有加租的情況

	戶數	百分比
有	108	55.7
沒有	78	40.2
沒有回答	8	4.1
總數	(194)	(100.0)

55.7%的受訪者表示租住現時單位曾遇過加租情況，加租在租住區內私樓劏房是普遍現象。

表十二：受訪者單位過去一次的加租情況

	人數	百分比
10%以下	38	35.2
10%-15%	26	24.1
16%-20%	18	16.7
21%-25%	1	0.9
26%-30%	8	7.4
30%以上	9	8.3
沒有回答	8	7.4
總數	(108)	(100.0)

受訪者表示過去曾遇過加租的受訪者中，有33.3%受訪者在過去一次加租的幅度超過15%，8.3%受訪者更加租超過三成，區內租住私樓劏房的租戶經常面對大幅度的加租情況。

表十三：受訪者的加租頻率

	戶數	百分比
一年一次	47	43.5
兩年一次	36	33.3
兩年以上一次	11	10.2
沒有回答	14	13.0
總數	(108)	(100.0)

有43.5%受訪者平均每年都會遇到加租情況，可見加租的頻率極高。更有受訪者表示若不接受加租，業主會要求他們搬走。

三、受訪者申請公屋情況

表十四：受訪者有沒有申請公屋

	人數	百分比
有	135	69.6
沒有	57	29.4
沒有回答	2	1.0
總數	(194)	(100.0)

接近七成的受訪者正在輪候公屋。在沒有申請公屋的申請者中，部分受訪者表示入息或資產超額(25.5%)不知如何申請(16.4%)，以為自己是新移民不能申請(10.9%)，另外有部分受訪者因使用過一次房屋福利(如買公屋或居屋)或因房屋署退回申請表而未能申請公屋。

表十五：受訪者輪候公屋的年期

	人數	百分比	
1年以下	11	8.1	正在輪候公屋的受訪者中，49.6%的申請者已輪候超過3年。在輪候5年或以上的受訪者中，39.3%的受訪者從未獲配屋，而有受訪者已等候公屋安置長達八年時間。
1年	24	17.8	
2年	20	14.8	
3年	22	16.3	
4年	17	12.6	
5年或以上	28	20.7	
沒有回答	13	9.6	
總數	(135)	(100.0)	

表十六：受訪者中一般家庭申請者的輪候情況

	人數	百分比	
1年以下	6	7.1	在正在輪候公屋的受訪者中，62.2%屬一般家庭申請者，平均的輪候時間達3.24年，更有41.7%的受訪者已輪候超過三年已從未獲第一次配屋。可見現時劏房住戶需輪候長時間才能獲配公屋，改善居住環境。
1年	18	21.4	
2年	10	11.9	
3年	15	17.9	
4年	13	15.5	
5或以上	22	26.2	
總數	(84)	(100.0)	

四、受訪者對現時居住劏房人身安全及環境全的意見

表十七：

	曾遇到這些情況		擔心會遇到此情況	
	人數	百分比	人數	百分比
17.1 危害人身安全				
有	27	13.9	76	39.2
沒有	154	79.4	103	53.1
沒有回答	13	6.7	15	7.7
17.2 遭性騷擾				
有	8	4.1	40	20.6
沒有	167	86.1	122	62.9
沒有回答	19	9.8	32	16.5
17.3 偷竊				
有	25	12.9	59	30.4
沒有	160	82.5	115	59.3
沒有回答	9	4.6	20	10.3
17.4 火警				
有	21	10.8	104	53.6
沒有	163	84.0	69	35.6
沒有回答	10	5.2	21	10.8

17.5 石屎剝落				
有	77	39.7	56	28.9
沒有	109	56.2	97	50.0
沒有回答	8	4.1	41	21.1
17.6 滲漏水				
有	86	44.3	61	31.4
沒有	100	51.5	92	47.4
沒有回答	8	4.1	41	21.1
總數	(194)	(100.0)	(194)	(100.0)

此部分主要詢問現時居住劏房的受訪者有關人身安全及環境安全的情況，問題亦分為(1)有沒有實質遇到該情況；(2)有沒有對些產生擔心的感覺。

結果顯示，第一部分中分別有四成半及四成的受訪者的單位出現滲漏水及石屎剝落的情況，亦有分別一成的受訪者曾遇過危害人身安全的事件、偷竊或火警的情況。

此外，在第二部分中，受訪者表達對現時居住環境的擔憂，較多(53.6%)受訪者擔心劏房會發生火警，接近四成受訪者擔心居住劏房內的人身安全，亦有分別三成受訪者擔心偷竊、石屎剝落或滲漏水的情況。

以下是部分受訪者表達對劏房人身安全及環境安全的情況及憂慮：

17.1 危害人身安全	受訪者表達擔心的情況
樓宇內經常出現陌生人	「劏房一定要與陌生人同住」 「出入樓梯好多閒雜人」 「三樓較雜，有色情事業」 「有人係天台打針」/
居住曾遇到滋擾	「有人成日拍門，叫人搬走」 「曾試過被人跟回家」 「陌生人按門鈴」
因沒有保安或樓宇保安設施，擔心人身安全	「冇保安，樓梯好靜，唔敢出夜街」 「大門不是經常上鎖，後樓梯較黑，會很擔心」
鄰里之間因空間問題爭執	「與劏房內其他租客有爭執」 「小朋友又吵大鬧，又打仔」 「鄰居罵煩擾，試過有人報警」
17.2 性騷擾	受訪者表達擔心的情況
常有陌生人在大廈內出入	「有好多陌生人徘徊都，見有閒雜人出入」 「不名來歷的人在天台」
言語上試過被騷擾	「成日有人搔擾被問客源」/ 「問取電話，做朋友」 「女兒曾試過被人跟蹤」
擔心女性或小朋友遭性騷擾	「有女孩會擔心出入安全，一定會擔心d」 「擔心家中小朋友安全」

17.3 偷竊	受訪者表達擔心的情況
曾遇過的偷竊情況	「有被小偷入屋，但沒有被偷錢」 「晾出去衫會無左」 「試過有陌生人偷鞋及衣服」
得悉鄰里遇到的偷竊情況及擔心	「聽聞有人入屋偷嘢，從出面窗口爬到入黎」 「鄰居被人偷電視」 「知道附近有人偷野，所以重要東西不會放在家」
偷竊公共設施	「火警後被人偷咗防煙門」 「以前偷電線差點導致火警」
17.4 火警	受訪者表達擔心的情況
曾遇到或知道附近有火警	「夜晚會有小火警，怕劓房有火災」 「聽聞附近有火警，擔心會燒過黎」 「擔心如果發生火警而不知道，晚上特別驚！」
擔心因劓房其他住戶引起火警	「多人住較危險」 「有老人用火水，擔心火警」 「側邊成日煲嘢，冇人睇火，擔心火燭」
擔心因公共設備欠缺維修而引起火警	「因電線老化，會有火花出」 「呢裝 d 電唔合規格，電位改裝晒，無有電牌技工維修」 「電線鋪設混亂，擔心會有火警」
擔心劓房環境狹窄阻礙逃生	「樓梯窄太窄好危險，又多雜物，走火不方便」 「屋內沒有窗戶，所以擔心逃生」 「我屋企在走廊最盡位置，逃走最困難」
17.5 石屎剝落	受訪者表達擔心的情況
大廈石屎剝落的情況	「外牆的石屎剝落」 「公共走廊石屎會飛落黎」 「落雨會漏水，試過一次大門口跌左塊石屎下來」
劓房內石屎剝落情況	「打風時，屋頂有時跌塊板跌落來」 「屋內牆身有滲漏，擔心牆身會剝落」 「廁所廚房剝落嚴重」 「有灰塵從天花落下」
石屎剝落影響人身安全	「試過因廁所磁磚剝落而受傷」 「灰塵令到個女有鼻敏感」 「試過瞓覺時少量石屎掉在面上」 「亞仔沖涼時試過石屎剝落，感到好擔心」

擔心業主維修問題	「擔心石屎剝落之後無人整」 「業主不會主動進行維修」
17.6 滲漏水	受訪者表達擔心的情況
天氣導致劏房滲漏水	「擔心颱風天，落雨好多漏水」 「潮濕天氣會有漏水」
劏房內滲漏水情況	「廚廁有淤塞，水喉有漏水廁所」 「廚房水喉滴水，天花又漏水」
劏房外水渠滲漏水情況	「牆身剝落引致滲水」 「門口有積水，門後有滲水/影響出入」 「4樓有水管爆裂弄濕」 「樓上廁所滲水」
17.7 其他問題	受訪者表達擔心的情況
衛生問題	「衛生情況不好！\$100 垃圾費只倒垃圾，無其他清潔，會有老鼠爬上來！」 「有人從樓上丟嘢落嚟」 「天氣熱時好焗好嘈，會有臭味！」
隔音問題	「隔音好差，隔離其他租戶好嘈吵，半夜喧鬧巴閉」 「隔離打樁，晚上睡覺會震驚」
劏房設施維修問題	「熱水爐壞了業主一年仍未整 冇熱水器只有要自己煲水沖涼」 「劏房細又無窗，無地方曬衫」
行動不方便的受訪者遇到的問題	「唐樓冇扶手，不方便老人家上落」 「因為身體病痛問題，上落不方便」

因現時設有劏房的私人樓宇多為舊式唐樓，大多沒有管理或維修，而業主亦不會承擔責任為單位進行維修，於調查時所見的大廈設施均十分殘舊，普遍有石屎剝落、滲漏水、甚至鋼筋外露的情況，受訪者對此情況表達擔憂和無奈。

此外，有小朋友居住於劏房中的受訪者大多特別表達對人身安全的擔憂，因大廈沒有任何保安設施，大廈門閘不會上鎖，容易出現偷竊或危害人身安全的情況。因居住環境於鄰居貼近，時會發生磨擦。

雖然租住劏房需擔心樓宇安全及人身安全等情況，但受訪者一般表示因經濟能力所限，只能繼續忍受其惡劣的居住情況，生活於不安全或會擔憂的環境。

五、住所環境及安全

表十八：受訪者居於套房內的廁所及廚房設備

	人數	百分比
有獨立廚房及獨立廁所	49	38.9
只有獨立廁所，只有簡單煮食爐具設處於室內	24	19.0
廚房及廁所設於同一間格中	48	38.1
沒有回答	5	4.0
	(126)	(100.0)

不少受訪者(38.1%)單位亦未正式設有廚房設施，租客自行設有煮食爐具，且與廁所位置接近，衛生情況極不理想。另外，有19.0%受訪者並沒有廚房間格，煮食爐具設置於室內，室內並沒有任何隔火措施，煮食時容易構成火警危險。此外，近六成四受訪者的劏房內沒有設有防煙門，若有火警時容易波及鄰近劏房單位，容易構成危險。

表十九：受訪者劏房內有沒有天然照明

	人數	百分比
有	131	67.5
沒有	54	27.8
沒有回答	9	4.6
總數	(194)	(100.0)

根據《建築物(規劃)條例》⁶，每個用作居住用途或廚房的房間，須有天然的照明與通風。

是次調查中，近三成的受訪者的劏房單位內沒有天然照明，不符合現時屋宇署的規定。

表二十：受訪者單位內自然通風情況

能打開窗戶總面積與房間面積比例	戶數	百分比
少於十分一	65	64.5
高於十分一	36	35.5
總數	(101)	(100.0)

根據《建築物(規劃)規例》，天然照明與通風須藉一扇或多於一扇符合以下規定：窗玻璃的表面總面積不少於房間樓面面積的十分之一。

是次調查中，高達六成五的受訪者屋內可打開的窗戶總面積與房間總面積比例少於十分一，並不符合屋宇署對住宅室內通風的要求。

⁶ 現時法例第123F章《建築物(規劃)條例》列明指引對住宅內照明、通風及走火通道作出管制。

表二十一：居於套房的受訪者浴室及廁所內自然通風情況

單位內浴室或廁所內的通風設備	戶數	百分比
浴室及廁所內 <u>同時</u> 有自然通風及機械通風口	51	40.4
浴室及廁所內有 <u>其中一種</u> 自然通風及機械通風口	48	38.1
浴室及廁所內 <u>沒有</u> 自然通風及機械通風口	21	16.7
沒有回答	6	4.8
總數	(126)	(100.0)

按《建築物(規劃)規例》，每個用作居住用途或廚房的房間，須有天然的照明與通風。在第36條，在該房間有人使用的任何時間，該房間的每小時換氣5次的機械通風設施須有效操作。應使用室外空氣來換氣。

是次調查中，一成半的受訪者套房中浴室及廁所既沒有設有自然通風口，亦沒有機械通風口設備，即屋內欠缺任何通風設備，受訪者表示在劏房內常感到空氣不流通，及容易傳播病菌。

表二十二：受訪者居住單位逃生途徑的暢通情況

		戶數	百分比
單位出口的門/鐵閘有沒有阻礙逃生途徑	會	31	16.0
	不會	115	59.3
	沒有回答	48	24.7
單位室內走廊有沒有物件阻塞	有	33	17.0
	沒有	114	58.8
	沒有回答	47	24.2
	總數	(194)	(100.0)

根據屋宇署網頁中對分間樓宇單位(劏房)的消防安全指引，在單位外的安裝的鐵閘，不應阻礙逃生途徑。

分別有16%及17%的受訪者的單位出現門/鐵閘或物件阻礙逃生途徑的情況。部分受訪者擔心因此而阻礙火警逃生。

表二十三：受訪者居住單位逃生途徑的相關闊度

	平均數 (厘米)
出口大門闊度	74.5
劏房單位的室內走廊的最少闊度	95.1

根據 2011 年建築物消防安全守則：

居住 4 至 30 人的住宅房間的每道出口門最少闊度為 75 厘米；若樓宇單位原有門口的防火門被拆除或被不符合所需耐火效能的門代替，通往分間單位的室內走廊的淨闊度須不少於 105 厘米。

是次調查中發現受訪者的出口大門及室內走廊最少闊度分別為 74.5 及 95.1 厘米；67.2% 受訪者的出口大門闊度少於 75 厘米，99.4% 受訪者居住單位的室內走廊最窄一處的闊度低於 105 厘米。

可見大部分受訪者所居住單位並不符合現時規例對逃生途徑的要求，若發生火警時阻礙住客逃生，有機會造成嚴重人命傷亡。

六、受訪者對政策的意見

表二十四：受訪者對規管劏房的意見

是否贊成規管劏房	人數	百分比
贊成	102	52.6
不贊成	63	32.5
沒有意見	24	12.4
沒有回答	5	2.6
總數	(194)	(100.0)

逾五成的受訪者贊成政府規管劏房，當中大部分受訪者擔心劏房的安全情況，亦有受訪者表達擔心劏房的衛生情況。

然而，逾三成的受訪者表達不贊成政府規管劏房，主要原因是擔心業主會藉此加租，亦擔心因自己單位不符合資格而被逼遷，在同區找不到另一個可以負擔的單位居住。

表二十五：受訪者對「臨時組件屋」的意見

會否遷入臨時組件屋	人數	百分比	
會	123	63.4	若政府興建「臨時組件屋」，超過六成的受訪者表達會選擇遷入居住。
不會	49	25.3	
沒有回答	22	11.3	
總數	(194)	(100.0)	

表二十六：受訪者遷入「臨時組件屋」意願與公屋申請年期的比較

	公屋輪候年期		
	0-2年	3-4年	5年或以上
會	83.0%	62.2%	56.0%
不會	17.0%	37.8%	44.0%

在正輪候公屋的受訪者中，剛申請的(0-2年)的受訪者(83%)明顯對遷入「臨時組件屋」感興趣，受訪者表示可預期短時間內不能獲公屋編配，若有組件屋可即時改善居住環境；對輪候公屋時間較長的受訪者而言，部分預期短時間上樓，不想再搬遷，故不想遷入組件屋。

表二十七：單身受訪者對「單身人士宿舍」的意見

	人數	百分比	
會	16	34.8	在單身受訪者中，約三成半受訪者會選擇遷入單身人士宿舍，舒緩現時租住私樓劏房所面對的經濟壓力。
不會	19	41.3	
沒有回答	11	23.9	
總數	(46)	(100.0)	

(七) 結果分析

1. 現時輪候公屋時間長，劏房成爲低收入人士唯一的居住選擇

調查發現七成的受訪者正在輪候公屋，當中四成爲一般家庭申請者已輪候公屋超過三年仍未獲第一次配屋，其平均輪候時間長達 3.24 年，遠超房署「平均三年上樓」的承諾。因過去十年政府只興建少量公屋，未來 5 年平均每年只維持約 15 000 個新建成單位，可見未來基層街坊在未來仍未能上樓，改善住屋環境。

現時公屋輪候時間長，是政府在過去減建公屋的結果，劏房便成爲了解決基層住屋需要的居住的唯一選擇，現時輪候公屋申請者已達廿三萬戶，大批低收入人士爲方便工作及讀書，大多選擇居住在市區的劏房內，故深水埗區劏房有著極大的需求。

2. 劏房租金高昂，對低收入人士構成沉重的經濟壓力

是次調查中，發現租住劏房的受訪者的家庭總入息中位數與貧窮線相若，當中三至六人家庭更遠低於現時政府所制訂的貧窮線，顯示大部分租住私樓劏房的租客屬於低收入的貧窮人士。

受訪者多居住於套房(62.9%)及板間房 (25.3%)中，租金介乎\$2000 至\$4000，以呎租計算達\$ 25，高於同區豪宅的呎價。另外，現時租金佔家庭總入息比例的中位數接近三成，逾五成半的受訪者表示在現時單位曾遇加租的情況，三成受訪者單次租金加幅更超過 15%，而受訪者亦表示劏房的水費及電費經常出現濫收的現象，即變相加租。

此情況反映私樓租金成爲低收入人士主要的生活支出，其高昂的租金對低收入人士構成沉重的經濟壓力，他們亦會面對加租及逼遷的壓力。

3. 現時租住劏房環境極度惡劣

調查結果顯示三成半受訪者居住在 120 呎以下的劏房單位，人均面積只有 50 平方呎，反映受訪者居住面積狹小，尤其有兒童的家庭，欠缺生活空間，與其他住戶共用設施亦爲基層租客帶來很多不便。

不少受訪者現時居住的劏房並沒有正式設有廚房設施(38.1%)，租客自行在廁所附近加設煮食爐具，環境極不衛生。部分(19%)受訪者把煮食爐具設於室內，並無任何隔火設施，煮食時容易造成火警。超過五成的受訪者表達對劏房火警的擔心，擔心因居住環境擠迫或大廈電線老化而釀成大火。

是次調查亦就基層租戶對劏房對人身安全及屋宇環境安全進行調查，受訪者反映現時租住的劏房位於舊式唐樓，並沒有管理及維修。受訪者若家中有小朋友的家庭擔心人身安全(39.2%)，例如樓宇內經常有陌生人出入或曾試過被人跟蹤。因缺乏大廈管理或保安員，受訪者亦會擔心發生性騷擾(20.6%)或偷竊 (30.4%)。

再者，四成的受訪者的劏房單位出現石屎剝落及滲漏水的情況，部分曾因石屎剝落而導致租客受傷或影響出入。然而，受訪者表示即使向業主反映，業主亦不會付出成本改善居住環境，租客只能繼續居住在危險的居住環境，感到擔憂和無奈。

4. 深水埗區劏房不符合建築物及消防條例規定

接現時屋宇署對分間單位(劏房)安全及消防的規管，合乎消防及衛生的劏房需符合(1)天然照明、(2)通風、(3)逃生途徑暢通及闊度的要求。

是次調查中發現

- (1) 近三成的劏房單位內沒有天然照明；
- (2) 六成五的受訪者屋內可打開的窗戶面積少於房間總面積的十分一、一成半的受訪者套房中的浴室及廁所既沒有天然通風口亦沒有機械通風口；及
- (3) 一成半的受訪者單位的共用鐵閘或有物件阻礙逃生途徑，
- (4) 高達 67.2%及 99.4%受訪者的出口大門及室內走廊闊度少於指引要求。

調查結果發現深水埗區內大部分劏房均不符合現時屋宇署對分間單位(劏房)照明、通風及消防安全的要求，實屬於「不適切」及「不安全」的居住環境。

5. 規管劏房導致劏房街坊進退兩難

5.1 劏房居民對規管劏房存有擔憂

現時長遠房屋策略督導委員會(長策會)建議政府發牌及登記制度，以規管分間單位(劏房)的安全及衛生情況。若根據現時《建築物(規劃)規例》、《2011年建築物消防安全守則》、以及屋宇署的執行守則，本調查中大部分單位會有至少一項不符合現時法例規定，或會受到規管或取締。

是次調查中逾五成的受訪者贊成政府規管劏房，其中對劏房的安全及衛生情況最為擔心，希望有規管能改善住屋環境；然而，亦有超過三成的受訪者表示不贊成政府規管劏房，主要擔心業主會將裝修成本轉嫁租客身上，亦會擔心業主會藉此加租，部分受訪者擔心自己所住的單位並不符合資格而遭逼遷，在同區較難找回可負擔的單位居住。

5.2 規管劏房可能導致業主變相加租，或將劏房「越劏越細」

即使業主願意跟據現有條例加闊消防通道，預計業主會把劏房面積縮少，令劏房內的通道符合要求，這只會令基層街坊居住環境更擠迫；業主或把劏房內的單位進行改建，減少劏房數目，在現時劏房需求逼切的情況下，只會導致區內劏房租金上升。

故此，政府若只以發牌登記措施規管劏房，並不能解決低收入住戶租住私樓租金昂貴、居住環境擠迫、衛生惡劣、人身安全受威脅等現象。租客因公屋供應短缺而被逼居住劏房，當然希望改善現時住屋環境，但同時擔心因規管引起的問題，或會居住在「更擠迫」、「更貴」、「不合法」的住屋環境。

6. 受訪者對政府的期望

調查中大部分受訪者仍需長時間輪候公屋，而公屋一般由規劃至建成需數年時間，受訪者預期短時間內未能獲安置，長策會有委員建議政府探討興建「過渡性房屋」給分間樓宇單位的住戶居住，興建於沒有其他即時用途的政府市區用地上，若以組件房屋形式興建，估計在一至兩年內建成。

六成三的受訪者表達若政府興建「臨時組件屋」會選擇居住入住，當中八成剛申請公屋(0-2年)的受訪者對遷入組件屋更有興趣，可在短期內解決低收入人士的住屋需要。對於單身的受訪者，三成半的受訪者表示若興建「單身人士宿舍」會選擇居住，以舒緩一人公屋申請時間極長，獨力負擔昂貴租金的情況。

(八) 調查建議

1. 規管劏房前需有完善的安置措施

現時劏房居住環境惡劣，唐樓亦因沒有管理而甚少進行復修，導致石屎剝落及滲漏水，影響樓宇結構。

長策會希望通過發牌規管劏房改善住屋環境，調查中深水埗區大部分的劏房或會不符合標準。基層住戶一方面期望現時住屋的環境能得到改善，但亦擔心因規管而導致租金上升或遭逼遷的情況。因現時文件中所提的規管劏房並無詳細計劃，包括引用條例及取締劏房時間表，亦沒有因取締或規管劏房而採取的安置措施。

在此情況下規管劏房，實令基層租戶陷入兩難的處境，在設立完善的安置政府及時間表前，發牌規管並未能真正解決基層市民的住屋需要。

2. 加快興建公屋，縮短輪候時間

調查顯示大部分租住劏房的低收入居民正在輪候公屋安置，然而輪候年期遠超房署「平均三年上樓」的承諾。基層市民因輪候公屋時間長，又沒有其他住屋選擇下只可以居住於市區劏房內，忍受其「不適切」及「危險」的居住環境。故此，房署實有責任加快興建公屋，長遠解決基層市民的住屋需要。

3. 興建臨時組件屋，即時改善基層租戶的住屋環境

政府於短期內未能興建足夠公屋以應付基層市民住屋需要，大批公屋申請者未獲配屋租住私樓劏房，政府應盡快採取措施，例如興建過渡性的「臨時組件屋」，利用各區現時暫時空置的社區用地，短時間內興建組件房屋，由政府營運及管理，舒緩基層市民的住屋困境。同時亦能提高供應以調節市場，令私樓租金下降，作為紓緩基層房屋問題的短期措施。

附件一：受訪者背景資料

表一：受訪者的性別

	人數	百分比
男	88	45.4
女	106	54.6
總數	(194)	(100.0)

是次調查受訪者女性佔 54.6%，男性佔 45.4%。

表二：受訪者的年齡

	人數	百分比
16-24	6	3.1
25-34	27	13.9
34-44	49	25.3
44-54	29	14.9
55-60	18	9.3
60-64	9	4.6
65 或以上	19	9.8
沒有回答	37	19.1
總數	(194)	(100.0)

受訪者的平均年齡為 46 歲，其中 34 至 54 歲的人士佔整體受訪者的 40.2%。而 25 至 34 的受訪者亦佔 13.9%。

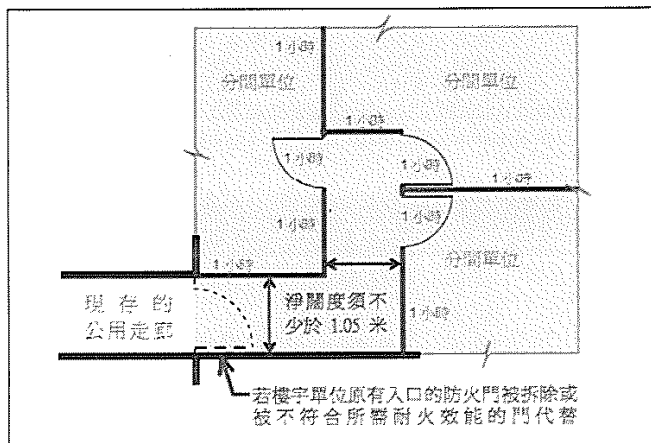
表三：受訪者的婚姻狀態

	人數	百分比
未婚	25	12.9
已婚	65	33.5
已婚有子女	61	31.4
單親	11	5.2
離婚	19	9.8
喪偶	2	1.0
分居	1	0.5
沒有回答	10	5.2
總數	(194)	(100.0)

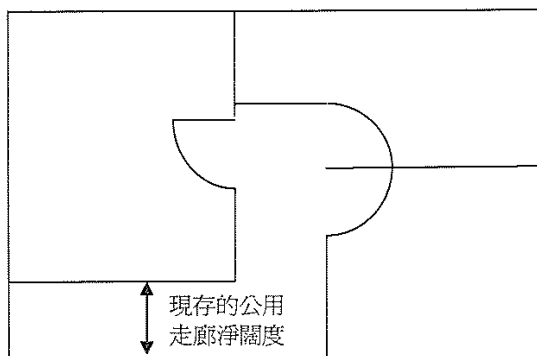
受訪者主要已婚人士(64.9%)，其餘為未婚人士(12.9%)、離婚(9.8%)及單親(5.2%)人士。

附件二：規管劏房對劏房面積的影響

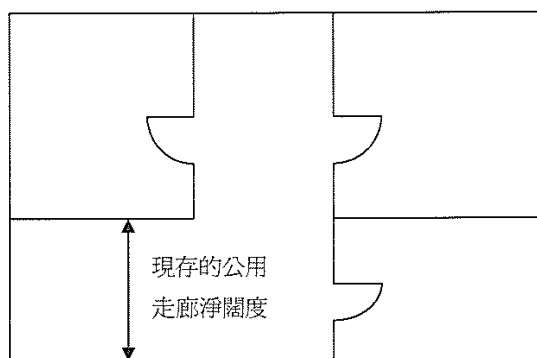
圖一、屋宇署對通往分間單位的室內走廊的淨闊度的要求



圖二、現時劏房的情況



圖三、若規管劏房，劏房公用走廊淨闊度擴大導致劏房面積減少



附件三：深水埗區劏房安全及規管意見調查問卷樣本

【覆核員填寫】

問卷編號：_____

訪問員姓名：_____ (電話：_____) 日期：_____ / _____ / 2013

明愛社區發展服務
深水埗區劏房安全及規管意見調查

一、 受訪者資料受訪者姓名：_____ 性別： 男 女 年齡：_____

受訪者電話：_____

婚姻狀況： 未婚 已婚 已婚有子女 單親 離婚

同住家庭人數(連受訪者)：_____ (18歲以下子女人數：_____)

家庭來港不足七年人數：_____

家庭每月總收入：\$_____

二、 受訪者居住情況

1. 受訪者地址：_____街_____號_____大廈_____樓_____室 / 座 / 天台_____號房

2. 房屋類型：

板間房/梗房 (需共用廚廁) 套房 閣仔 籠屋/床位 天台屋

3. 居住呎數：_____呎 (若不能回答，請大約估計)

4. 在現時居所的居住年期：_____年_____月

5. 現時租金：\$_____

6. 現時水費：每度\$_____ 每月平均約 \$_____

現時電費：每度\$_____ 每月平均約 \$_____

7. 由入住這個單位開始，有沒有試過加租：

有 沒有

最近一次加租幅度由\$_____加至\$_____

每_____月 / 每_____年加租一次)

三、 申請公屋情況1. 申請公共房屋： 有 (開始申請年期：_____年_____月) 沒有2. 唔申請的原因：入息超額 資產超額 曾用房屋福利(如居屋)
不知如何申請 以為新移民不能申請 其他(請註明：_____)

3. 申請人數：_____

4. 選擇區域：市區 擴展市區 新界 離島

5. 曾派屋次數：_____ (0-3次)

6. 不接受獲派房屋的原因：_____

四、 受訪者對住所的意見

1. 受訪者對租住劏房的意見

	租住劏房有冇遇到 以下情況嗎		租住劏房有冇 以下擔心嗎		詳細情況
	有	沒有	有	沒有	
1. 危害人身安全	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2. 遭性騷擾	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3. 偷竊	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4. 火警	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5. 石屎剝落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6. 滲漏水	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
7. 其他 (請註明)					

2. 如果現時政府興建「臨時組件屋」⁷，於現時社區內空置的土地興建組件屋，交由政府管理，讓現時正在輪候公屋的申請者選擇，遷進後當有公屋安置時遷出，你會選擇遷入嗎？
會 不會 原因: _____

3. 【只適用於受訪者為單身人士】：如果現時政府興建「單身人士宿舍」，你會選擇遷入嗎？
會 不會 原因: _____

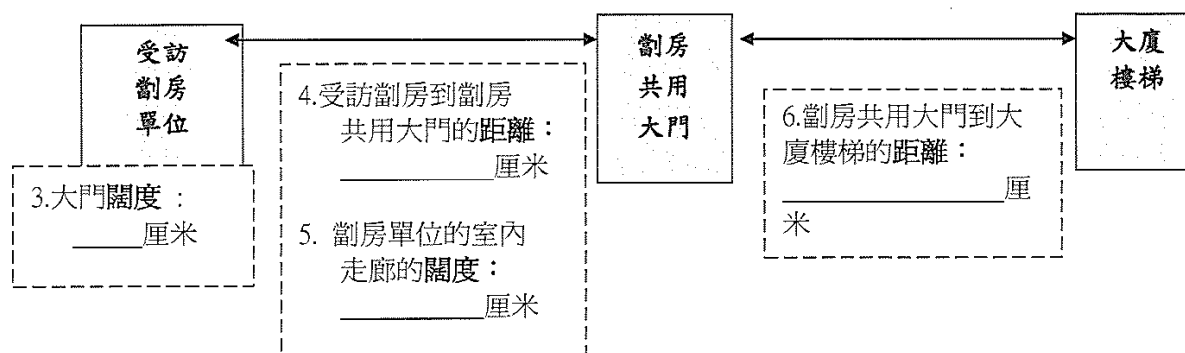
五、 劏房環境及安全 【目測及詢問】

1. 居住的劏房單位有沒有以下設備：

	有	沒有
獨立廁所	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
獨立廚房	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
獨立廚廁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

⁷ 長遠房屋策略督導委員會部分委員建議政府提供「過渡性房屋」給分間樓宇單位的住戶，例如可興建於沒有其他即時用途的政府市區用地(如「政府、機構或社區」用地)上。

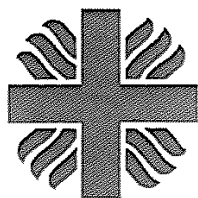
2. 廚房有沒有防煙門，即實心門而且可以阻隔濃煙及熱力？ 有 沒有
3. 住所內照明及通風
1. 房間內有天然照明？ 有 沒有
 2. 房間內能打開窗戶數目：_____ 扇(窗戶面向：街道 天井)
 3. 房間內能打開窗戶的總面積：_____ 平方厘米
4. 浴室及廁所照明、通風及衛生情況
1. 浴室及廁所內有自然通風口？ 有 沒有
 2. 浴室及廁所內有任何機械通風設施(如通風管道或抽氣扇)？ 有 沒有
 3. 浴室及廁所內有沒有試過淤塞？ 有(頻密程度：_____ /次) 沒有
5. 排水設備
1. 住所內有沒有加設地台？ 有 沒有
 2. 地台或排水渠有沒有漏水徵狀？ 有 沒有
6. 樓宇結構
1. 房屋結構部分(如橫樑、柱及結構牆)有沒有被拆除？ 有 沒有 唔知
 2. 天花板有沒有滲水和混凝土剝落？ 有 沒有
 3. 屋內牆身有沒有明顯裂縫？ 有 沒有
7. 逃生途徑(參見下圖)
1. 劏房的出口安裝的門鐵閘會否阻礙逃生途徑？ 會 不會
 2. 劏房單位的室內走廊有沒有物件阻塞？ 有 沒有



六、有關政府規管「劏房」的意見

1. 你是否贊成長策會建議⁸立法規管劏房嗎？ 贊成 不贊成 沒有意見
2. 贊成原因：擔心現時居所環境衛生 擔心現時居所安全問題
其他：_____
3. 不贊成原因：擔心業主加租 擔心將來找不到單位居住
擔心居住單位不符合資格被逼遷
其他：_____

⁸長策會諮詢文件：就非法及違反樓宇結構和防火安全的劏房單位設發牌或業主登記制度



深水埗私樓基層租戶
住屋困境及解決方法調查
報告書

明愛基層組織發展計劃

2013. 6. 27

(一) 調查背景

明愛基層組織發展計劃多年來服務深水埗區內基層居民，致力關心並改善其生活情況，發現區內基層街坊居住環境惡劣，近十年私樓劏房數目以倍數增長，在取消租金管制¹及租住權保障²的相關法例下，私人樓宇租金倍升，根據差餉物業估價署公布的「私人住宅租金指數」，甲類住宅指數由 2009 年 106.5，上升至 2012 年 158.2，升幅為 48.5%，可見基層市民承受沉重的租住壓力。

在服務的基層市民中，不少街坊多年輪候未能上公屋，因居住於擠逼不適切劏房，面對個人的情緒困擾及家庭問題，長期「捱貴租」承受經濟壓力，反映現時房屋政策失衡，導致基層面對嚴峻的住屋問題。

政府於去年底成立長遠房屋策略督導委員會，希望制定本港房屋長發展的相關政策，為了解現時基層市民租住劏房的情況及提出相關的解決策略，我們於本年 5 月至 6 月訪問深水埗區內租住劏房的住戶，掌握他們的住屋需求並向社會發布，望能令政府及大眾了解基層的房屋需要，以及對重定租住權益相關法例的訴求。

(二) 調查目的

了解現時居住深水埗區內私樓劏房的基層租戶的居住處境、居住環境對生活構成的影響，以及提出解決基層房屋問題的策略。

(三) 調查方法

調查採用「方便抽樣」方式，於 2013 年 5 月至 6 月期間，在明愛社區發展服務轄下深水埗地區，以面談及電話訪問了共 208 位居住於分間房間的住戶，共取得 208 份有效問卷。

(四) 調查限制

由於是次調查未有使用隨機抽樣或系統抽樣等方式來進行，是以調查結果只能反映受訪私樓租戶的處境。

¹ 1997 年前規定戰前私樓 (15000 單位) 業主的加租時間和幅度，兩年內加租不可多於市值九成，或加租幅度不應超過三成。只要租客在續約時願意繳交市值租金，業主必須同意續租。

² 2004 年前租客欲續租而又願意繳交市值租金，業主須同意續租，只在某些情況下(如自住或整棟樓宇重建才可拒絕續租)。

³ 根據差餉物業估價署甲類住宅的定義，即實用面積為 39.9 平方米及以下的私人單位

(五) 調查結果

5.1 受訪者背景

表一：受訪者性別

	人數	%
男	85	41%
女	123	59%
總數	208	100%

受訪者當中女性佔 59%，男性佔 41%。

表二：受訪者年齡

	人數	%
20-29	8	3.8%
30-39	59	28.4%
40-49	73	35.1%
50-59	45	21.6%
60 或以上	20	9.6%
無答	3	1.5%
總數	208	100%

受訪者年齡平均數為 45 歲，其中 40-49 歲人士佔整體受訪者 35.1%。

表三：受訪者婚姻情況

	人數	%
單身	20	9.6%
已婚	138	66.3%
單親	19	9.1%
離婚	28	13.5%
無答	3	1.5%
總數	208	100%

受訪者主要為已婚人士 (66.3%)，其餘為離婚人士 (13.5%)、單身 (9.6%) 及單親人士 (9.1%)。

表四：受訪者的出生地

	人數	%
香港出生	51	24.5%
新來港 (滿七年)	110	52.9%
新來港 (未滿七年)	39	18.8%
無答	8	3.8%
總數	208	100%

受訪者中於香港出生佔 24.5%，新來港 (居港滿七年) 人士佔 52.9%，另外新來港 (未滿七年) 人士則佔 18.8%。顯示大部分受訪者為新來港人士 (71.7%)。

表五：受訪者同住家庭人數

	人數	%
1	56	26.9%
2	55	26.4%
3	45	21.6%
4	43	20.7%
5	7	3.4%
6	2	1.0%
總數	208	100%

大部分的受訪住戶為一至四人家庭，依次序為一人(26.9%)、二人(26.4%)、三人(21.6%)及四人(20.7%)。

表六：受訪者的家庭入息

	人數	入息中位數
一人家庭	50	7470
二人家庭	45	9000
三人家庭	40	10000
四人家庭	42	13000
五人家庭	6	18500
六人家庭	2	18500

受訪者的家庭入息中位數依序為一人(\$7,470)、二人(\$9,000)、三人(\$10,000)、四人(\$13,000)、五人(\$18,500)及六人(\$18,500)，部分受訪者則依靠積蓄生活。

受訪者的家庭收入普遍低於全港家庭入息中位數⁴，顯示深水埗區內居住於分間房間的人士大部分都為低收入貧窮人士。

5.2 受訪者現時的住屋情況

表七：受訪者的住屋類型

	戶數	%
套房或劏房(室內有獨立廚廁)	172	82.7%
板間房或需共用廚廁的梗房	32	15.4%
其他(如閣仔/床位)	4	1.9%
總數	208	100%

大部分受訪者(82.7%)居住於私人樓宇套房或劏房，即在劏房單位內具有獨立廚廁；部分(15.4%)受訪者則居住於板間房，需與單位內其他住戶共同使用廚廁，當中大部分為單身人士。

⁴根據綜合住戶統計調查按季統計報告第一季(2013)：家庭入息中位數分別為一人\$7,300，二人\$16,000，三人\$23,100，四人\$30,500，五人\$39,700，六人或以上\$40,100

表八：受訪者居住單位呎數

	戶數	%
60 呎以下	18	8.7%
60-79 呎	20	9.6%
80-99 呎	36	17.3%
100-119 呎	69	33.2%
120-139 呎	24	11.5%
140-159 呎	11	5.3%
160-179 呎	3	1.4%
180-199 呎	5	2.4%
200 呎或以上	13	6.3%
無答	9	4.3%
總數	208	100%

大部分受訪者居住於 120 呎以下的單位，佔 68.8%，其中最少的居住面積為 25 呎。

逾三成受訪者居住於 100-120 呎的分間單位，受訪者居住單位呎數的中位數為 100 呎。

表九：受訪者居住單位的人均面積

	戶數	%
少於 60 平方呎	140	67.3%
60 平方呎-76 平方呎以下	21	10.1%
76 平方呎-100 平方呎以下	13	6.3%
100 平方呎及以上(註)	25	12.0%
無答	9	4.3%
總數	208	100%

按房屋署規定公屋人均最低面積為 7 平方米(76 平方呎)，居住面積低於 5.5 平方米(60 平方呎)則界定為擠迫戶。

受訪者人均面積中位數為 40 呎。接近七成受訪者居住少於 60 平方呎，顯示不少居住於分間房間的受訪者居住環境十分擠迫。

(註)大於 100 呎的受訪者中，22 名(88%)受訪者為一人家庭

表十：受訪者家庭住戶人數與人均面積呎數

家庭住戶人數	人均面積 中位數(平方呎)
一人家庭	80
二人家庭	50
三人家庭	33.3
四人家庭	25
五人或以上家庭	24

是次調查中發現隨著家庭住戶人數增加，人均居住面積亦相應下降，四人家庭的人均面積中位數只有 25 平方呎，反映現時劏房家庭的居住面積狹窄，缺乏足夠的居住空間。

表十一：受訪者居住單位的每月租金

	人數	%
1000 以下	2	0.9%
1000 - 1999	36	17.3%
2000 - 2999	78	37.5%
3000 - 3999	70	33.7%
4000 - 4999	17	8.2%
5000 或以上	5	2.4%
總數	208	100%

受訪者的平均每月租金為\$2801.1。當中租金多數界乎\$2000-\$2999 及\$3000-\$3999，分別佔整體受訪者的 37.5%及 33.7%

表十二：受訪者居住單位呎租的中位數

	呎租中位數
整體	\$28.8
板間房或需共用廚廁的梗房	\$26.0
套房及劏房	\$29.2

受訪者的租住房間的呎租中位數為\$28.8，其中套房及劏房的呎租更高達\$29.2。

表十三：受訪者居住單位電費及水費的中位數

	中電 ⁵ 及水務署 ⁶ 收費 (每度/立方米)	中位數 (每度/立方米)	中位數 (每月)
水費	\$4.16	\$12	\$100
電費	\$0.78	\$1.30	\$200

受訪者每月繳交的電費及水費費用以每度計的中位數分別為\$1.3 和 \$12，若以月計每月繳交電費和水費中位數則為\$200 及\$100。有受訪者表示夏天若開冷氣，電費更會超過500元。受訪者表示現時水電費多數於交租時直接連同租金交給業主或包租，大多都不滿清楚其計算方法。相比現時中電及水務署的收費，租住劏房的租戶每月所交的水電費用明顯高於一般住宅的水電費。

⁵ 中電電費：以總用電分級別收費，依次為首 400 度每度\$0.778、次 600 度每度\$0.893 等

⁶ 水務署收費：按總用量分級收費，依次為首 12 立方米免費、次 31 立方米每一立方米 4.16 元、次 19 立方米每一立方米 6.45 元及以後每一立方米的 9.05 元。

表十四：受訪者的每月租金佔家庭入息的比例

租金佔入息	人數	%(N=185)
10%以下	5	2.4
10% - 19%	38	18.3
20% - 29%	61	29.3
30% - 39%	50	24.0
40% - 49%	12	5.8
50%或以上	19	9.1
無答	23	11.1
總數	208	100.0

根據現時房委會於公屋推行的租金援助計劃下界定的經濟困難住戶，其租金與家庭入息比例超過 25%則可獲減免半租金。

是次調查的受訪者所居住私人劏房的租金明顯較公屋昂貴，接近四成受訪者每月的租金佔家庭入息例超過三成，接近一成受訪者的每月租金更佔家庭入息超過 50%，反映現時私樓租金成私樓租戶的主要支出，其高比例構成嚴重的經濟壓力。

表十五：受訪者每月租金以家庭人數計租金中位數、相應租金佔家庭入息的比例、全港家庭入息中位數列表

家庭人數	家庭入息中位數	全港入息中位數 (2013 年第一季)	全港入息中位數 一半的數額 *定義為貧窮家庭	租金中位數	租金佔入息比例 中位數
一人家庭	\$7470	\$7,300	\$3,650	\$2,300	30.0%
二人家庭	\$9000	\$16,000	\$8,000	\$2,700	30.0%
三人家庭	\$10000	\$23,100	\$11,550	\$3,000	30.0%
四人家庭	\$13000	\$30,500	\$15,250	\$3,000	23.0%
五人或以上家庭	\$18500	\$39,700	\$19,850	\$3,300	17.2%

根據社聯對貧窮線的定義，把家庭入息在全港家庭入息中位數一半或以下的家庭界定為貧窮家庭。是次調查的受訪者除了一人家庭外，二至五人家庭的入息中位數均低於貧窮線，可見居住於私樓劏房的租戶大多遇到經濟困難。

現時租金佔入息按家庭人數依次為一人至三人家庭為 30%、四人家庭為 23%及五人或以上家庭為 17.2%，相較 2011 年統計處⁷公布以屋宇單位劃分的租金與入息比例，全港及深水埗公屋居民的租金與入息比例分別只有 10.6%及 12.9%，而全港及深水埗私樓租戶的租金與入息比例亦只有 25.7%及 25.7%。

受訪者租金佔入息比例遠高於全港租戶，可見租金已佔基層市民的生活其中的一個較重比例，造成沉重的經濟壓力。

⁷ 2011 年按區議會分區及屋宇單位類型劃分的家庭住戶租金與收入比率中位數

表十六：受訪者應付貴租金的方法

	人次	% (N=208)
節衣縮食	148	71.2%
長工時工作	50	24.0%
向親友借	15	7.2%
搬遷	2	1.0%

大部分的受訪者透過會壓縮日常開支及長時間工作去應付貴租，另外部分受訪者表示會向親友借錢交租或搬遷。

5.3. 受訪者居住單位面對的加租及 逼遷情況

表十七：受訪者過去 2 年有沒有試過遇到加租情況

	戶數	%
有	128	61.5%
沒有	76	36.5%
剛入住	4	2.0%
總數	208	100%

逾六成受訪者於過去 2 年曾試過遇到加租的情況，顯示加租在本區是常見的情況。其中最高的加租幅度為由\$2800 加租至\$4600，加幅達 64.3%。再者，受訪者的平均加租期為 12 個月。

表十八：受訪者單次加租幅度佔原來租金的比例

	戶數	%
10%以下	27	21.5%
10%-15%	41	32.5%
16%-20%	30	23.8%
21%-25%	11	8.7%
26%-30%	3	2.4%
30% 以上	14	11.1%
總數	208	100%

有 46%的受訪者的加租幅度佔原來租金超過一成半，11.1%的受訪者的加租幅度更佔原來租金的三成以上。

相比統計處 5 月份甲類消費物價指數，過去一年的私人房屋租金升幅 6.5%，反映劏房的加租情況更為嚴重。

表十九：受訪者過去 5 年有沒有試過被業主逼遷或不獲續租

	戶數	%
有	30	14.4%
沒有	163	78.4%
無答	15	7.2%
總數	208	100%

有約一成半的受訪者過往 5 年曾試過被業主逼遷或不獲續租。

表二十：曾試過被業主逼遷或不獲續租的受訪者表達逼遷的原因

	戶數	%
收回再租出去	10	33.3%
收回自住	6	20.0%
收回重建	4	13.3%
沒有原因	4	13.3%
加租至不能負擔	3	10.0%
其他	2	6.7%
無答	1	3.4%
總數	30	100%

除了三成多受訪者表示業主收回自住及重建外，近七成受訪者表示逼遷或不獲續租的原因收回再租出去 (33.3%)、沒有原因 (13.3%)，及加租至不能負擔(10.0%)。

5.4 受訪者申請公屋的情況

表二十一：受訪者有沒有申請公屋

	戶數	%
有	176	84.6%
沒有	32	15.4%
總數	208	100%

近八成半受訪者現時正輪候公屋。在沒有申請公屋的人士中，46%受訪者表示不懂申請或以為新移民人士不能申請。

表二十二：受訪者輪候公屋年期

	戶數	%
1年以下	15	8.5%
1-3年以下	58	33.0%
3-5年以下	48	27.3%
5年或上-	53	30.1%
無答	2	1.1%
總數	176	100%

有申請公屋的受訪者中，57.4%受訪者已輪候超過三年以上，其中有 30.1%輪候時間更超過五年。

表二十三：受訪者的申請類別及輪候情況(N=176)

申請類別	戶數	%	輪候公屋平均年數	輪候超過三年 從未獲第一次公屋人數 (%)
非長者一人申請者	35	19.9%	不適用	不適用
一般家庭申請者	117	66.5%	3.67 年	39 人 (33.3%)
*新移民凍結戶	18	10.2%	不適用	不適用
長者	3	1.7%	1 年	不適用
無答	3	1.7%	不適用	不適用
總數	176	100%		

*註：新移民凍戶：即一半以上家庭成員於香港尚未居住超過七年

在正在輪候公屋的受訪者中，申請類別依序為一般家庭申請者(66.5%)、非長者一人申請者 (19.9%)、新移民凍結戶(10.2%)及長者 (1.7%)。

當中一般家庭申請者輪候超過三年而從未獲得第一次配屋佔一般家庭申請者的 33.3%，平均輪候時間達 3.67 年，顯示房屋署的「平均三年上樓」承諾未能達標，很多公屋申請者輪候長時間仍未獲得配屋，只能租住私樓劏房。再者，正以 5 人或以上家庭住戶輪候公屋的受訪者平均等候年期已達 5.4 年，反映現時較大的公屋供應量嚴重不足，導致多人家庭需輪候多年仍未獲得配屋。

表二十四：現時輪候公屋的受訪者表示 輪候公屋時間長對生活有沒有影響

	戶數	%
有	151	85.8%
沒有	12	6.8%
無答	13	7.4%
總數	176	100%

有八成半的受訪者表示現時輪候時間長對生活有影響。

表二十五：現時輪候公屋的受訪者表示輪候公屋時間長對生活的影響

	受訪者表達內容
租金高昂對經濟及生活水平做成壓力	<ul style="list-style-type: none"> • 沒有其他選擇, 只可以租私人樓捱貴租 • 因經濟問題除了公屋只可住板間房 • 公屋資格有限入息, 所以番工唔可以番 • 生活水平比人低 • 三餐不溫飽, 乜都唔敢買/食 • 焗住, 遷就子女讀書, 要住近 D • 唔敢做工時長的工作, 怕搵多啲錢影響申請公屋資格
居住環境惡劣	<ul style="list-style-type: none"> • 居住環境擠迫, 空氣不流通, 有臭味 • 住的環境好差, 板間房 10 多人共用廁所, 環境好噪
影響身體健康	<ul style="list-style-type: none"> • 住的地方較貴, 而且要租高層單位, 年紀大比較不方便 • 唐樓樓梯多, 自己有血管病, 所以上樓梯, 感覺很辛苦, 但收入不能負擔有電梯的私樓
情緒困擾	<ul style="list-style-type: none"> • 感覺很無助、徬徨, 工作時間長, 好辛苦 • 成日担心唔知幾時派屋 • 有情緒病, 加上又有公屋, 環又唔好, 會好辛苦
影響社交網絡	<ul style="list-style-type: none"> • 應酌少左, 朋友少左 • 心情唔好, 住得差, 唔敢帶朋友上屋企坐

5.5 受訪者對房屋政策的意向

表二十六：受訪者對重新定立租金管制⁸的意見 (N=208)

	人數	%	
贊成	189	90.9%	超過九成的受訪者贊成政府重新定立租金管制
不贊成	12	5.8%	
沒有意見	7	3.3%	
總數	208	100%	

⁸ 1998 年 12 月 31 日政府以租金管制對舊樓業主不公及長期扭曲市場為理由, 提出撤銷租管, 並獲立法會通過。

表二十七：受訪者對重新定立租金管制的意見

受訪者支持定立租金管制的原因	
•	私樓水電補貼又不能受惠, 希望可管制
•	租金貴, 壓力大, 擔心加租太快人工唔夠負擔房租
•	有限制, 讓包租不可以胡亂加租
•	可以控制加租幅度及頻密程度
•	租金上升, 租不起也要租, 難道訓街, 若有管制起碼不用捱貴租

表二十八：受訪者對重新定立租住權保障⁹的意見 (N=208)

		%
贊成	183	88.0%
不贊成	12	5.8%
沒有意見	13	6.2%
總數	208	100%

88%受訪者表示贊成政府重新定立租住權保障。

表二十六：受訪者對重新定立租住權保障的意見

受訪者支持重新定立租住權保障的原因(表達內容)	
•	業主根本不想續租, 加租想逼走租客
•	起碼保障租客不會因無理加租而被逼遷
•	唔敢搬屋, 擔心外面租房租金更昂貴
•	現時很難在同區租住私樓, 擔心再租房會遇到困難, 搬屋要用好多錢
•	若逼遷自己不可能找到可負擔房屋, 不明日其他人也是人, 自己也是人, 為什麼自己要住在環境很差的地方
•	若業主收回只用作自住則贊成, 其他則反對
•	保障租客住屋權

⁹ 2004年7月9日政府以樓宇供應充足、租金下落、公屋輪候時間縮短至2.6年為理由, 提出撤銷租住權管制條文並獲立法會通過

表二十九：受訪者對興建中途組件屋的意見 (N=208)

	人數	%
贊成	157	75.5%
不贊成	38	18.3%
無意見	13	6.2%
總數	208	100%

逾七成半的受訪者贊成興建中途組件屋。

表三十：受訪者對興建中途組件屋的意見

受訪者支持興建中途組件屋的原因(表達內容)

- 可以不用捱貴租, 市區近工作地點
- 想盡快有屋住就可, 總會比現時租私樓套房好, 而且有獨立廁所, 衛生條件好
- 穩定租金可減少搬遷, 租金負擔可以減輕
- 對未申請公屋的人雖未可以申請中途組件屋, 但會令出面市場租金下降, 也有好處
- 政府樓租金, 水費電費合理, 生活水平提高, 起碼有限制每人居住面積
- 若果等待公屋時間長便會考慮, 但要視乎地點

(六) 調查結果分析

1. 受訪者的基本背景

是次調查訪問了 208 名居住於深水埗區私樓的租戶, 平均年齡為 45 歲, 有 71.7% 的受訪者是新來港人士。逾六成半的受訪者為已婚人士, 其家庭入息中位數均低於全港家庭入息中位數¹⁰, 其中以四人家庭入息中位數(\$13,000) 只有全港四人家庭入息中位數(\$30,500)約四成, 反映深水埗區內居住於劏房的租戶大部分都為低收入的貧窮人士。

¹⁰根據綜合住戶統計調查按季統計報告第一季(2013), 家庭入息中位數分別為一人\$7,300, 二人\$16,000, 三人\$23,100, 4人\$30,500, 五人\$39,700, 六人或以上\$40,100

2. 受訪者租住私樓分間單位的居住情況惡劣

2.1 租住劏房環境惡劣、擠逼、缺乏空間

大部分(83.7%)受訪者居住於套房或劏房，有房間內設有獨立廚房及廁所，部分受訪者仍居住於板間房，需與房間內其他住戶共用廚廁，居住環境狹窄更無私隱可言，亦有受訪者表示房間通風欠佳，容易感染疾病。

受訪者人均面積中位數僅為 40 呎。近七成受訪者居住少於 60 平方呎這遠低於房屋署規定公屋人均最低面積 (76 平方呎)，及擠迫戶 5.5 (60 平方呎) 的界定，反映受訪者居住環境十分擠迫。這對於有小朋友的基層家庭，長期在缺乏空間的環境中生活，容易產生家庭磨擦，容易造成家庭問題。再者，不少年長受訪者表示因居住於高層單位租金較平，即使有骨節毛病，仍要忍受上落樓梯的痛楚租住較高層的劏房。

2.2 劏房租金高昂、租金佔入息高比例影響生活質素

受訪者租住私樓分間房間的平均每月租金為\$2,801.1。當中逾七成(71.2%)的租金界乎\$2,000 至\$4,000，其中呎租的中位數達\$28.8，其中套房及劏房的呎租更高達\$29.2，遠高於租住同區私人樓宇的平均呎價，例如同區豪宅碧海藍天呎租也只約\$24，反映劏房租金貴，而且每年有上升趨勢。

而且超過四成受訪者的每月租金佔家庭入息超過 30%，有一成受訪者的每月租金更佔家庭入息超過 50%，現時租金佔家庭入息很高比例，遠遠高於現時公屋援助計劃對經濟困難戶的界定（租金佔入息超過 25%）。對於一班輪候公屋時間長仍未獲配屋的基層市民，租住劏房乃唯一選擇，只可忍受昂貴租金及對家庭的經濟造成很大的負擔。為應付貴租金，大部分的受訪者透過會壓縮日常開支及長時間工作，這對低收入家庭的生活構成沉重的壓力。

2.3 劏房業主濫收水電費用

現時多數業主會在分間房間內安裝分錶以量度分間房間內的租戶的用電或用水量，租客於交租時直接把水電費連同租金交給業主或包租，大多都不清楚其計算方法及度數。調查發現受訪者每月繳交的電費及水費費用以每度計的中位數分別為\$1.3 和 \$12，若以月計每月繳交電費和水費中位數則為\$200 及\$100，遠高現時中電及水務處的每度收費，以中電為例¹¹，首 400 度每度電為\$0.77。這反映大部分的租住私樓的受訪者每月的水費及電費有被濫收的情況。

¹¹中電的電費以總用電(度)分級別收費，依次為首 400 度每度\$0.77.8、次 600 度每度\$0.89.3、次 800 度\$1.319 等

加上現時政府推行電費補貼¹²，每月把\$150的補貼記入用戶戶口，然而室內分錶不屬於中電及水務處的錶，故該津貼不能惠及租住私樓的住戶，高昂的電費及水費連同租金造成基層租戶嚴峻的經濟壓力。

3. 房署「平均三年上樓」承諾未能兌現

調查發現超過一半正在輪候公屋的受訪者已輪候超過三年，而一般家庭的申請者中三成多受訪者於三年內從未獲第一次派屋，反映房屋未能落實「平均三年上樓的承諾」，原因是過去十年的公屋建屋量嚴重不足，現時預計每年一萬五千個的公屋供應量遠追不到公屋輪候申請人的升幅。故此，這班低收入人士在苦無選擇下只能繼續租住私樓劏房，忍受其惡劣的生活環境，而且租金昂貴導致生活質素下降。輪候公屋時間長導致基層市民延長居住於私檔不適切居所的時間，使他們的貧困處境進一步惡化。

4. 基層租戶長期承受加租及逼遷的壓力

超過六成的受訪者於過去2年曾試過遇到加租的情況，平均每年都會加租一次，四成六的受訪者加租幅度佔原來租金超過15%，更有超過一成受訪者加租超過三成，反映加租情況在基層租戶非常普遍。有一成半的受訪者在過去5年試過被逼遷，當中近七成是非自住或重建的逼遷情況，值得注意的是部分受訪者表示曾試過加租一倍，因不能負擔租金而被迫搬走。

基層租戶對加租及逼遷的情況均表示非常無力，因上公屋遙遙無期，被逼居住私樓，但同區私樓租金日升，不少受訪者表示擔心即使搬遷，因工作及家庭網絡在同區，但在同區也難以找回可負擔的單位。所以面對加租，受訪者只能透過壓縮生活上其他開支，如膳食來應付，導致生活長期處於經濟壓力下，且經常擔心不獲續租，沒有對居住的安全感，影響身體健康及造成情緒困擾。

5. 受訪者對政府的期望

5.1. 重新訂立租金管制及租住權保障，保障租戶的權益

超過九成的受訪者表達希望重新訂立租金管制，限制業主於租約期滿後的加租幅度，不用擔心因加租而不能負擔劏房房租，再者這樣可預計加租金額和年期，租戶可預計其負擔能力。當中亦有受訪者表達現時水電費被濫收，希望可管制業主不可無理收取水電費。

¹²電費補貼：政府向每個電力住宅戶口再提供最高1,800元的電費補貼，即每月首天向中電及港燈住戶登記戶口注入每月150元的電費補貼。

是次調查中亦有近九成的受訪者支持恢復租住權保障，可以限制業主不會因不合理加租變相逼遷，同時可保障租戶除業主收回自住或重建下在支付市值租金下繼續居住，保障基層租客的住屋權利。

5.2 興建中途組件屋，即時改善基層居住環境

七成半的受訪者亦支持在各區閒置土地興建中途臨時屋，表示在現時惡劣的租住劏房環境中可以有另一種選擇，起碼租金較廉宜，而且環境較理想，可紓緩即時的住屋壓力。受訪者提出主要的考慮是租金及地點，希望可以在輪候公屋期間可有穩定可負擔的居所。

(七) 調查建議

1. 重新制定租金管制及租住權保障，保障基層租住權益

政府取消了《業主及租客（綜合）條例》中有關租金管制及租住權保障的相關條例，加上現時的公屋輪候時間長，大批基層市民被逼長時間居住於私樓劏房單位，忍受空間狹小、衛生情況欠佳的居住環境。再者，在求過於供的情況下，業主經常加租及無理逼遷，導致基層租客經常生活於不穩定的環境下，經常感到情緒困擾，生活於惶恐之下。

政府實有責任立法保障租客的租住權益，包括重新定立租金管制，如規定業主在加租幅度，保障租戶不會因負擔不起加租幅度而變相被逼遷。再者，現時基層租戶經常被無理逼遷，在同區難以覓得合適居所，居住經常不穩定，故實有必要定立租住權保障，規定業主在指定情況下，如收回自住及於限期內重建的情況下，才可在租戶願意繳交市值租金的情況下收回單位，否則不可逼遷，以保障基層市民的居住權益。

2. 劏房的水費及電費管制

現時在區內出現業主濫收水電費的情況，因現時水電由業主於室內分錶，不屬中電及水務署的住宅錶中，故水電費只能因業主任意制定，這些水電費變相成了加租，加重基層市民的經濟壓力。故此，政府有必要管制這些濫收水電費的現象，保障租客。

3. 於各區空置土地興建中途組件屋，紓緩基層住屋需要

現時公屋輪候冊上有大批申請者未獲配屋，居住於上述私樓劏房單位的惡劣環境，政府於短期內未能提供公屋供應量以應付需要。故建議在香港各區未作規劃用途的閒置用地上興建中途組件屋，以即時解決部分基層市民的房屋需要，同時提高供應以調節私人市場，令私樓租金下降，以此作為紓緩基層房屋問題的短期措施。

附錄：問卷樣本

問卷編號：_____

明愛基層組織發展計劃
深水埗私樓基層租戶住戶困境及解決方法調查

個人資料受訪者姓名：_____ 性別：男 女 年齡：_____ 電話：_____婚姻狀況：未婚 已婚 已婚有子女 單親 離婚香港出生 非本港出生 (來港年期: _____)

同住家庭人數(連申請人): _____ (在學子女人數: _____) 家庭每月收入:\$ _____

居住情況房屋類型：板間房(共用廚廁) 套房(獨立廚廁) 閣仔 籠屋 其他：_____

居住面積(呎數)：_____

現時租金：\$ _____ 在現時居所的居住年期：_____

現時水費：\$ _____/度 或 \$ _____/月 現時電費：\$ _____/度 或 \$ _____/月

過去2年，有冇試過加租：

有(加租的幅度是：由\$ _____ 加至\$ _____ (____ 月 / 年 一次) 沒有
為應付租金，你現時使用的方法：

向朋友借 節衣縮食 長工時工作 搬遷 其他：_____
過去5年，有冇試過被業主逼遷/不獲續租？有 沒有如有，業主逼遷的原因是：沒有原因 收回重建 收回自住 收回再租出去**申請公屋情況**申請公共房屋：有 沒有 (申請年份：_____) 唔申請的原因：_____選擇區域：市區 擴展市區 新界 離島

申請人數：_____ 新移民人數(少於7年)：_____

派屋次數：_____ (0-3次) 不接受獲派房屋的原因：_____

對等候輪候時間對生活有冇帶來影響 有(有咩影響：_____) 無

意見收集

你是否支持重新定立租金管制¹³? 贊成 不贊成

原因: _____

你是否支持重新定立租住權保障¹⁴? 贊成 不贊成

原因: _____

如果輪候公屋時，提供多一種「中途組件屋」供選擇¹⁵，你會否選擇？

會 不會

原因: _____

¹³1997年前規定戰前私樓（15000單位）業主的加租時間和幅度，兩年內加租不可多於市值九成，或加租幅度不應超過三成。只要租客在續約時願意繳交市值租金，業主必須同意續租。

¹⁴2004年前租客欲續租而又願意繳交市值租金，業主須同意續租，只在某些情況下（如自住或整棟樓宇重建）才可拒絕續租。

¹⁵「中途組件屋」：初步地點不限，好像從前的臨屋區，以組件屋形式興建，類似現時朗邊中轉房屋，租金較廉宜，讓正在輪候公屋時間又負擔不起租金的人搬入，繼續輪候上樓。