

告別劏房 2.0

主要倡議人：立法會議員 李慧琼
立法會議員 鄭泳舜



告別劏房 2.0

背景



在2021年10月3日，我們成立「告別劏房行動」，提出十大倡議，希望推動特區政府制定「告別劏房」路線圖，及把「告別劏房」列入長遠房屋策略中。



告別劏房2.0倡議大綱

1. 政策目標
2. 背景
3. 違規劏房的執法情況
4. 當前突出的問題
5. 告別劏房2.0主要倡議
6. 告別劏房路線圖及完善房屋階梯建議



主要目標

政策目標

終極目標 分階段告別劏房	港澳辦主任夏寶龍2021年7月提出，希望香港可以在2049年前，令大家揪心的基層住房問題，得到極大改善，告別劏房、籠屋。 上屆政府對告別劏房這個目標，以至制定路線圖等，有所保留，只有財政司司長公開說過，認同2047年或之前，香港要告別劏房。
劏房租管生效及 有效執行	踏入2022年1月22日，《業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》生效，條例旨在保障住戶的租住權、次期租約租金加幅限制、訂立書面租賃協議等，當中也包含訂明業主對單位有保養與維修的義務、禁止濫收水電等雜費等，旨在加強保障租戶權益。但如果執法不嚴謹，只會令條例成為「無牙老虎」。
透過現有法例 告別劣質劏房	界定何為劣質劏房，根據現有條例及規例，針對違規劏房加強執法包括檢控及要求清拆違規構築物，於5年內「踢走」劣質劏房。

主要目標

政策目標

減少對劏房的需求	透過加快供應公屋、過渡性房屋及簡約公屋，讓基層市民不再以劏房為唯一住屋選擇。
進一步規管劏房	透過制訂起始租金及發牌制度，改善劏房居民的生活條件。
制定告別劏房路線圖	透過發牌制度規管劏房，用10-20年時間告別劏房，日後留低的劏房居住環境已大大改善，建議定義為持牌「共居房屋」。



背景

定義

劏房又稱分間樓宇單位，指個別單位被間成兩個或以上「屋內互通」及「屋外直達」的單位，一般作出租用途。很多時候，原有單位非結構分隔牆可能會被拆除，並以新的分隔牆建成分間樓宇單位。

一些分間樓宇單位會加裝或改建渠管，以配置獨立的廁所或廚房。組成建築物單位一部分的處所。

經修訂的《業主與租客(綜合)條例》已於2022年1月起生效。受條例規管的分間單位包括住宅、工業及商業大廈的分間單位，以及不同類型的分間單位，如板間房、床位、太空艙、閣樓、籠屋、天台屋與平台屋。

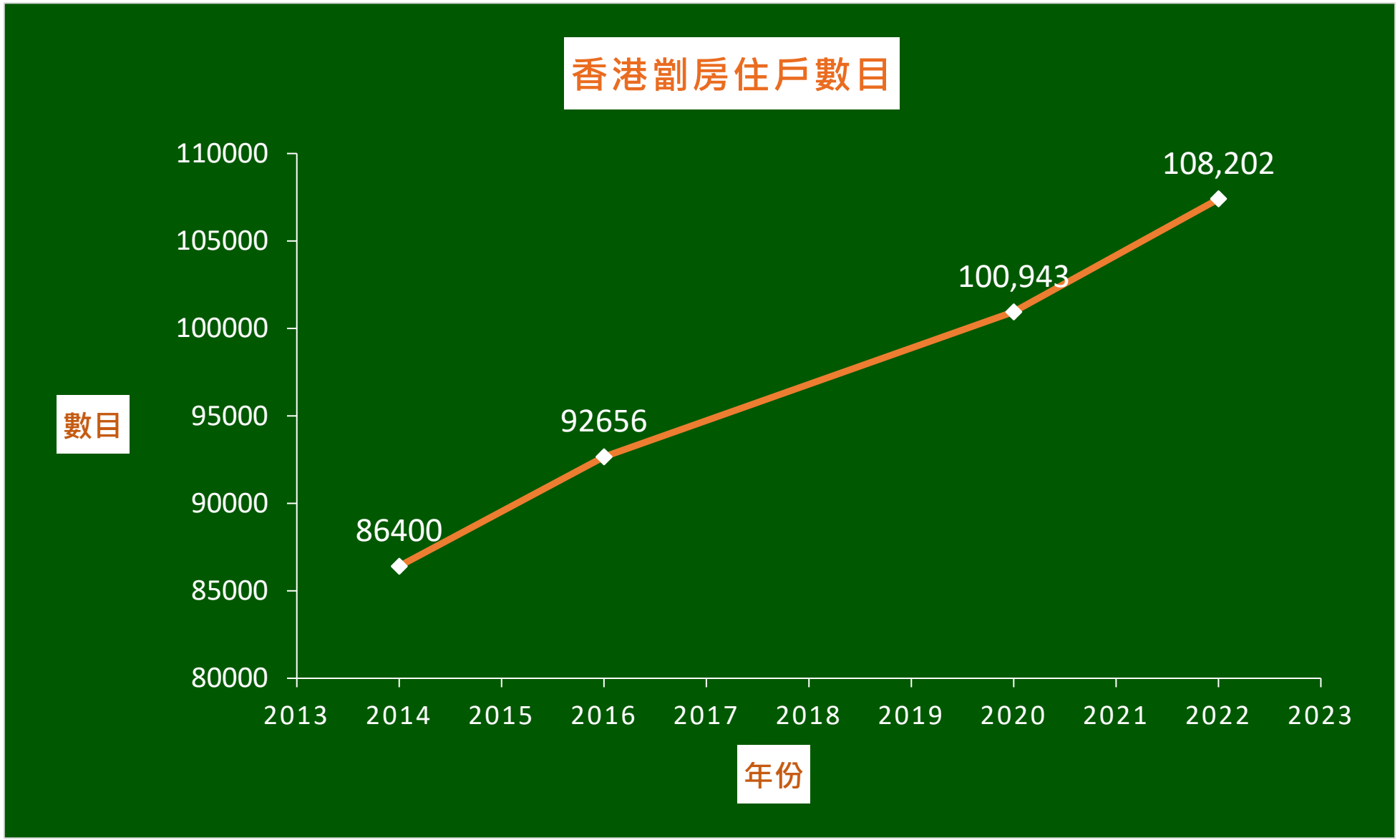


居住環境欠佳住戶類別

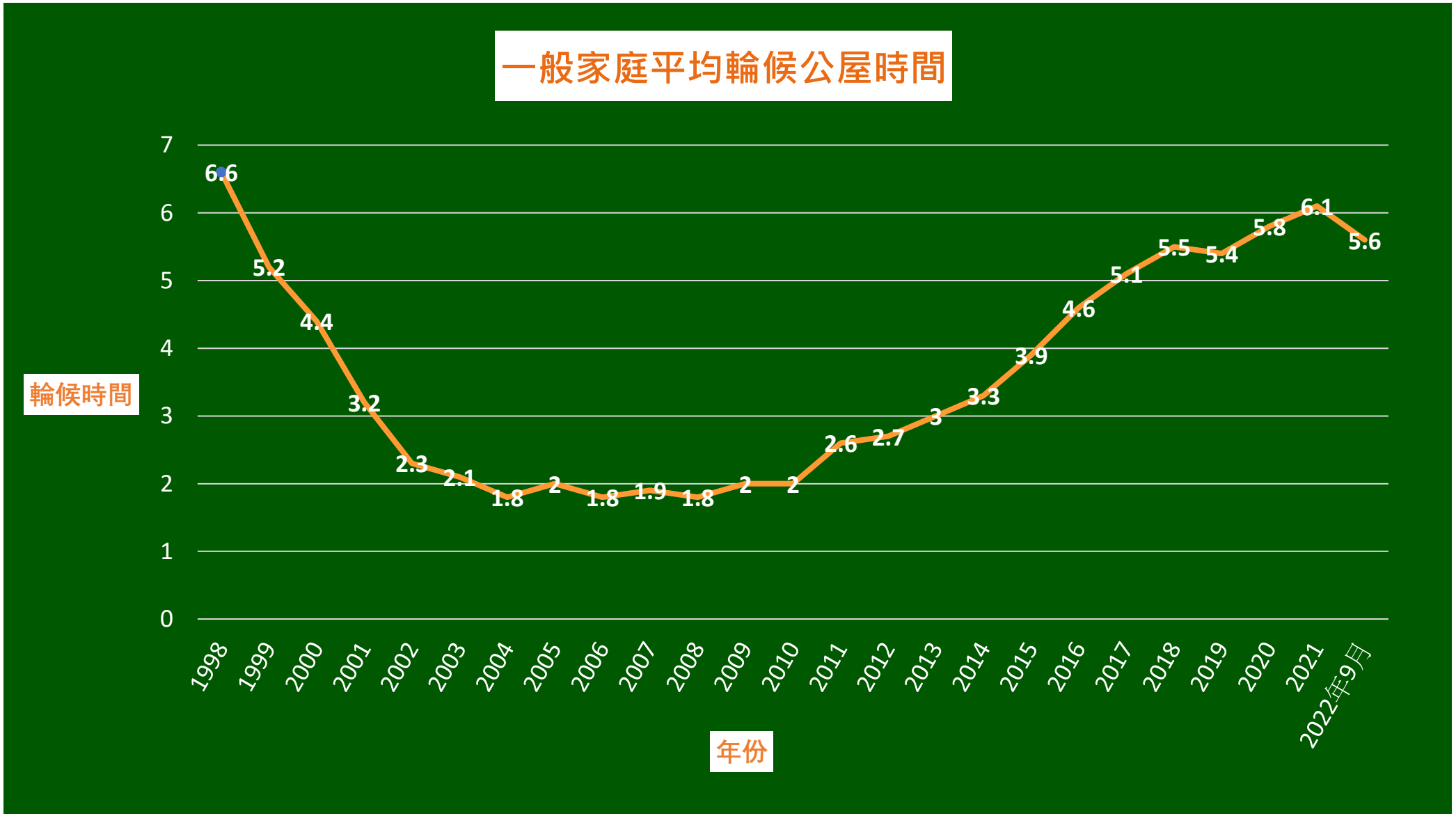
	住戶類別	估算數目
A類	居於屬臨時構築物單位的住戶	23 700
B類	居於非住宅大廈的住戶	7 000
C類	與其他住戶共用單位的住戶	3 200
D類	居於分間樓宇單位的住戶	107 400#
	總數 (A+B+C+D)	**141 300##**

資料來源：《長遠房屋策略》2022年周年進度報告

背景



資料來源：政府統計處及《長遠房屋策略》2022年周年進度報告，以2021 年人口普查的結果，估算有107,400個劏房單位為基礎。統計處2023年1月發表主題性報告已更新劏房數目為108,202個。



資料來源：立法會房屋事務委員會文件及房委會年度機構計劃年終檢討文件

各區劏房數目一覽

	2016	2021	劏房增減	區城	2016	2021	劏房增減
油尖旺	21,485 有劏房屋宇單位：5,973 人口：47,143	26,266 (24.3%) 有劏房屋宇單位：7930 人口：49,653	+4,781	東區	8,389 有劏房屋宇單位：2,653 人口：19,211	5,838(5.4%) 有劏房屋宇單位：1,909 人口：11,180	-2,551
深水埗	15,449 有劏房屋宇單位：4,290 人口：35,124	22,371(20.7%) 有劏房屋宇單位：6,431 人口：44,498	+6,922	觀塘	4,630 有劏房屋宇單位：1,472 人口：11,085	5,387(5%) 有劏房屋宇單位：1,870 人口：11,738	+757
九龍城	9,030 有劏房屋宇單位：2,620 人口：20,948	11,038(10.2%) 有劏房屋宇單位：3,620 人口：22,109	+2,008	元朗	3,374 有劏房屋宇單位：906 人口：5,952	4,552(4.2%) 有劏房屋宇單位：1,500 人口：9,413	+1,178
荃灣	6,574 有劏房屋宇單位：1,866 人口：17,236	6,484(6%) 有劏房屋宇單位：1,947 人口：15,562	-90	灣仔	4,887 有劏房屋宇單位：1,651 人口：9,193	4,302(4%) 有劏房屋宇單位：1,941	-585

資料來源：統計處2021人口普查主題性報告「居於分間樓宇單位人士」。2023年1月中發表
統計處指全港有 108,202個劏房，與長策年度報告10.7萬個劏房略有不同

告別劏房 2.0

背景

劏房住戶狀況比較

資料來源：統計處2021人口普查「居於分間樓宇單位人士」主題性報告，劏房數目為10.8萬

	2016	2021	5年間變化
有劏房的屋宇單位	27,112	33,658	+6,546(+24%)
劏房數量	92,656	108,202	+15,546(+16.8%)
劏房住戶	91,787	107,371	+15,584(+17%)
劏房居住人口	209,740	215,709	+5,969(+2.8%)
租金中位數	4,500元	5,000元	+500元
住戶每月入息中位數	13,500元	15,310元	+1,810元
租金佔入息比例	31.8%	32%	變化不大
人均面積	5.3平方米	6平方米	+0.7平方米
同區工作	46,858人 (42.2%)	31,072人 (29.9%)	-15,786人

背景

政府相關工作

2020年1月： 政府宣佈研究推行劏房租管；提升過渡性房屋單位目標至三年15000個；為非公屋，非綜援低收入住戶提供現金津貼。

2021年6月： 政府開始推行現金津貼施行計劃。

2021年10月： 施政報告提出額外提供5,000個過渡性房屋單位，整體單位數量增至20000個。

2022年1月： 政府宣布劏房租管於1月22日起生效，委託非政府機構設立六支區域服務隊，宣傳租務管制條例的工作。

2022年10月： 政府在施政報告提出，未來五年將興建30,000個「簡約公屋」，增加公屋房屋供應量。

最近5年的跟進工作

2018年3月： 鄭泳舜議員在立法會首次向特首提問，為輪候公屋超過三年的基層租戶爭取「租金津貼」。(即現時的「租金津貼」)

2019年2月： 鄭泳舜議員於立法會提出首個議員議案，要求：

- 將過渡性房屋納入《長遠房屋策略》
- 3年內提供不少於10,000個過渡性房屋單位
- 成立不少於20億元的過渡性房屋基金

2021年10月： 成立「告別劏房行動」，提出十大倡議：

- 制定「告別劏房」路線圖
- 設立劏房租管條例及起始租金
- 增建公屋等

2022年8月： 就市民對劏房租管的最新意見進行問卷調查。

與過渡性房屋營運機構及學者，討論如何優化過渡屋議題。

2022年10月： 召開記者會，公佈「公眾對劏房租管意見」，促政府加強對違規劏房執法，制定告別劏房路線圖。

成立「過渡性房屋發展平台」。

告別劏房 2.0

背景

「告別劏房行動」過去的工作和成果

- 在立法會積極審議《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》，俗稱**劏房租管條例**。條例在2021年10月20日獲立法會通過，於2022年1月22日生效實施。
- 2022年2月至3月，新冠疫情高峰期間，向劏房戶**派發抗疫物資**，並個別支援因失業或收入大減的住戶，申請綜援、協助他們申請入住過渡性房屋或申請公屋，及申請失業支援津貼等。另向劏房戶派發小型滅火筒。
- 告別劏房行動成員聯同志願團體，與水務署合作，在業主同意下為劏房住戶**安裝水務署認可的獨立水錶**。
- 在立法會大會提出質詢、在改善基層住戶居住環境事宜小組委員會會議上跟進，要求當局交代**劏房租管執法**情況，提出告別劏房行動的建議。
- 行動成員聯同政府問責官員**落區探訪**，讓他們第一線感受劏房戶居住環境惡劣的情況，以及與舊樓業主傾談有關大廈違規改建劏房情況。







「告別劏房行動」過去的工作和成果

- 定期進行**問卷調查**，並與劏房租管地區服務隊前線人員溝通，出席他們為居民舉辦的講座。
- 建議政府成立不少於20億元過渡性房屋基金，政府後來把資助計劃增至**116億**元，支援非政府機構推行過渡性房屋項目。
- 成功爭取令過渡屋單位供應目標，由10 000增加至**20 000**個單位。
- 檢討過渡屋供應數量，建議**增加3萬個單位**，即總共50 000個過渡屋單位。

  政府其後提出興建**3萬個簡約公屋**單位，與我們提出的過渡性房屋理念相近。









告別劏房 2.0

公屋 — 過渡屋 — 簡約公屋

劏房



過渡性房屋



公屋



簡約公屋



未來五年（2023/24 - 2027/28）的公營房屋供應量，包括傳統公屋，簡約公屋以及過渡性房屋

年度	公營房屋（個） 包括：傳統公屋/綠置居， 其他資助出售房屋	過渡性房屋數量（個）	簡約公屋數量（個）
2023-24	13100	約 11000	/
2024-25	33200	約 2400	1000
2025-26	29200	/	估計 11000
2026-27	19100	/	估計 18000
2027-28	33100	/	/
總數:	127 700	約 13 400	30 000
			三項計劃總數： 約171 100

資料來源：立法會房屋事務委員會文件



違規劏房的執法情況

違規劏房的執法情況

過去三年，違規分間單位的執法數字：
(包括樓宇結構欠妥、違反消防安全、排水渠及衞生設備欠妥的情況)

年份	2019	2020	2021
已巡查單位數目	1612	1045	1727
發現有違規單位數目	420	311	588
發出的清拆令數目	438	321	475
已糾正的數目	275	167	315
提出檢控的數目	112	68	117
定罪個案數目	94	34	41

資料來源：發展局局長回應鄭泳舜議員立法會書面質詢（2022年12月14日）

差餉物業估價署識別業主涉嫌違反《業主與租客（綜合）條例》第 IVA 部的個案（即規管租賃）

性質	數目（宗）
涉嫌未遞交租賃通知書（表格 AR2）	899
涉嫌濫收水電費	183
涉嫌濫收雜費	14
涉嫌提供虛假及具誤導性詳情	1
涉嫌沒有發出租金收據	1
合共	1098

資料來源：房屋局局長回應鄭泳舜議員立法會口頭質詢（2023年1月18日）

告別劏房 2.0

違規劏房的執法情況

最近檢控及定罪案例



首宗業主因濫收劏房租戶水費罪成

2022年6月1日

一名業主向九龍長沙灣福華街某單位劏房租戶濫收水費，違反《水務設施規例》第47條，被判罰款5,000元。是自2021年5月修訂以來，首宗違反規例而被定罪的個案。

業主代表濫收劏房租戶水費罪成

2022年11月23日

一名業主向九龍新蒲崗衍慶街一劏房租戶濫收水費，違反《水務設施規例》第47條，被判罰款5,000元。第二宗違反規例而被定罪的個案。

首名劏房業主違租務管制罪成

2022年12月2日

一名劏房業主要求其租客付還經分攤的水電費，但沒有出示繳費單副本和提供書面帳目，也沒有向租客提供租金收據，被判罰款共6,600元，是租務管制在1月22日生效以來首宗定罪個案。

告別劏房 2.0

違規劏房的執法情況

最近檢控及定罪案例



房東濫收劏房租戶水費罪成

2022年12月14日

一名房東因向九龍尖沙咀彌敦道一劏房租戶濫收水費，違反《水務設施規例》第47條，被判處罰款2,400元。是第三宗因濫收水費而被定罪的個案。

房東濫收劏房租戶水費罪成

2022年12月18日

一名房東因向九龍長沙灣福榮街一劏房租戶濫收水費，違反《水務設施規例》第47條，被判處罰款2,000元。是第四宗因濫收水費而被定罪的個案。

個案

個案一：李太

一家三口，居住在深水埗大埔道120呎劏房。輪候公屋7年，前年轉作申請市區公屋單位。2014年開始入住劏房，當時有租約，為期兩年。兩年後，一直只是口頭續租，每年都會被加租100至200元，去年年底前已加租，仍沒有租約。兩年前，曾提出要求有租約，業主要求收取1000元手續費，所以至今沒有租約在手。業主有安裝獨立水錶及電錶，水費最初13元一立方米，最近兩個月減至10元；電費每度電收取1.6元(一般收1.2元)。

分析：

- 不提供書面租賃協議
- 濫收電費
- 違規每年加租

個案二：閔女士

一家兩口，居住在尖沙咀漢口道，面積200呎，租金為8800元。4年前曾有租約，為期兩年，已過期。至今只是口頭續租，租金減了400元至8400元，沒有簽訂書面租約。有獨立水電錶，水費收11元一立方米，但業主沒有給予水電費單副本，貼近冷氣機牆壁經常滲水。2023年1月，在議員協助下成功申請入住屯門公屋。

分析：

- 不提供書面租賃協議
- 不提供水電費書面賬目

告別劏房 2.0

當前突出的問題

1.

過渡性房屋住戶租約期滿，較多住戶仍然未能「上樓」人住公屋。



2.

濫收水電費嚴重，違例罰則太輕：業主沒按要求向租戶出示水電費繳費單副本及提書面帳目。

3.

欠缺防火設備，個別出現牆壁滲水，渠管亂駁情況，居住環境衞生欠理想。

4.

不向差估署提交AR2、不向租戶提供租賃協議或給予租金支付收據合約。

5.

跌入新租期，業主不制定新租約。



主要倡議

1 執法及取締劣質劏房



1. 對違規劏房加強執法

根據《業主與租客(綜合)條例》、《水務設施規例》、《建築物條例》及相關涉及消防安全與公共衞生條例，主動巡查、搜證、執法及檢控違例業主。

2. 告別劣質劏房

制定KPI，於5年內逐步取締劣質劏房，包括天台屋、天井屋、工廈及商業樓宇內劏房。

制定搬遷計劃，撥出過渡性房屋單位，安置受影響住戶或給予租金津貼及搬遷費用。

3. 成立跨部門劏房租管辦事處

專職跟進劏房租管相關法例的實施、調查及執法。

定期就劏房租務市場進行追蹤調查，以及制定租金數據庫。

2 持續支援保障住戶權益

1. 制定起始租金

建議以分區劏房平均呎租為基礎，新租金不可高於同區劏房的平均呎租，但為顧及房間地點、樓層及質素等差異，容許有10%以內的彈性。優化租管措施，包括強制業主須使用書面標準租約。

2.現金津貼恒常化

2021年推出的現金津貼試行計劃，將於2024年到期，為輪候公屋三年或以上住戶，提供租金補貼。

建議把計劃恒常化，直至公屋供應大增為止。

3. 延續改善家居援助計劃

關愛基金轄下為低收入劏房 住戶改善家居援助計劃，已於2022年5月結束。

建議檢視計劃成效及優化， 並開展新一輪的申請。



3 制定發牌制度

1. 制定最低面積要求

參考境外做法，並以旅館業條例及床位寓所條例形式，對劏房實施發牌制度。

規定出租單位內的獨立劏房面積不能少於7平方米，而整個出租單位的人均面積不能低於5.5平方米。

2. 只限於住宅樓宇有劏房

容許住宅樓宇或綜合用途樓宇住宅設有劏房。如設於作非住宅用樓宇，必須附有建築事務監督准予改作住宅用途的書面同意。

設立劏房須符合大廈公契及政府地契條款。

3. 須符合建築物條例

須符合《建築物條例》的安全及衞生標準；並須符合消防處的最基本的消防安全標準。

4. 持牌人符合適當人要求

持牌人須符合適當人規定，即是沒有曾被裁定違反相關租管條例的罪行者，或任何被判處為期超過3個月監禁的任何罪行；或是不屬於未獲解除破產的人或正進行清盤或清盤令的對象。



目的是把沒有規管的劏房轉為 持牌合規的「共居房屋」

4 制定告別劏房路線圖

以10年為發展基礎



期望透過以上措施，十年內逐步減少劏房數目。在支援措施配合下，預計有兩成劏房單位轉型，以持牌「共居房屋」存在，作市民其中一個住屋選項。

註：按《長遠房屋策略》2022年周年進度報告，現有約11萬劏房戶，為估算基礎

5 優化簡約公屋政策

1. 由非政府機構營運

讓有營運過渡屋經驗的非政府機構，承辦及管理簡約公屋項目。

重視營運機構為居民提供不同的社會服務，發展互助鄰里關係的社區體驗。編配租戶入住權交回房署負責。

2. 嚴格控制建造成本

探討MiC建築物料可搬遷及重用。

3. 提供交通與社區設施

與運輸署配合，在簡約公屋提供點對點巴士或小巴線，方便接駁居民到市區及地鐵站。

預留空間提供康樂設施，如健體設施。



6 優化過渡性房屋政策

1. 成立簡約屋過渡屋中央平台

讓營運者與持份者向政府反映及解決所面對難題；資訊分享；累積及傳承經驗。例如租戶租約期滿或有調遷安排，營運機構可透過平台協作。

設立網上資訊平台，統一發放簡約屋及過渡屋資訊。

2. 修改甲乙類租戶「八二」入住比例

容許更多不符輪候公屋三年的劏房租戶（即乙類申請者）入住過渡屋。

強化房屋局現有網頁，加入劃一申請方法及增加網上申請功能。

3. 加強宣傳過渡屋的選擇

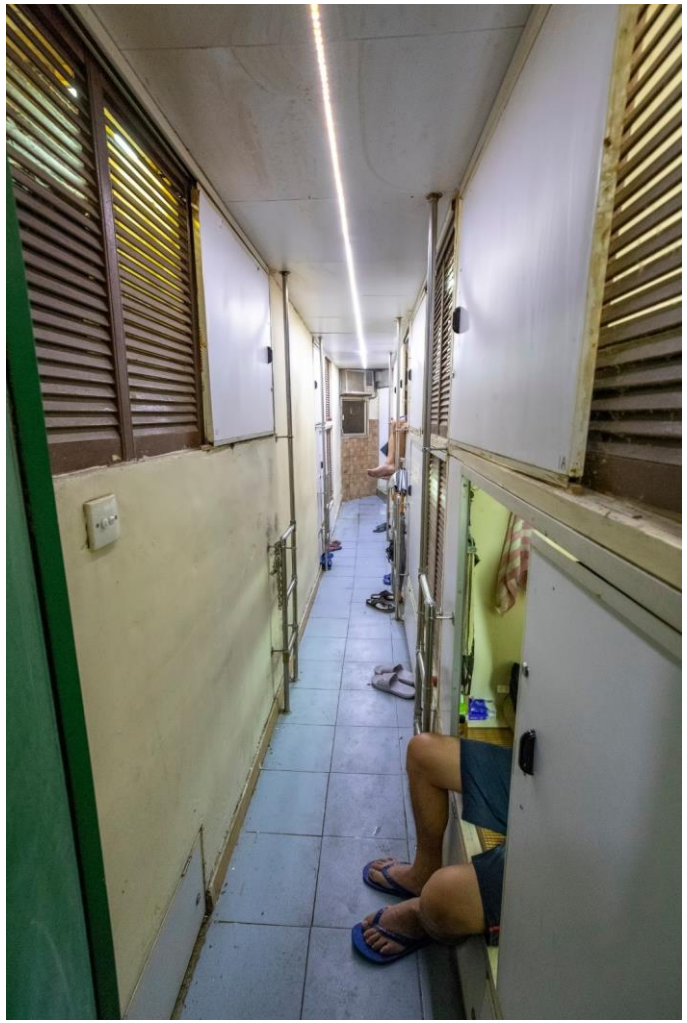
建議把過渡屋招租資訊，直接發放予輪候公屋人士。

提供場地如房署樂富客戶中心，展銷過渡性房屋招租項目及營運中項目。

4. 善用關愛基金推出支援劏房戶服務

撥款予非政府組織提供服務，包括在劏房戶熱門區設立服務中心，協助居民申請過渡屋、簡約公屋。

教育局及勞工處等給予支援，服務中心及可向有需要家庭提供轉校及轉介作支援。



6 優化過渡性房屋政策

5. 讓過渡屋與簡約屋租金一致

在2024年推出首批簡約公屋單位前，確保過渡性房屋入住率理想；如容許劏房戶優先入住。

6. 善用社會資源供應短期住屋

制定措施，支持私人發展商或業主租借空置住宅單位，為劏房戶或不適切房屋住戶提供短期居所。

7. 與簡約公屋功能適當分工

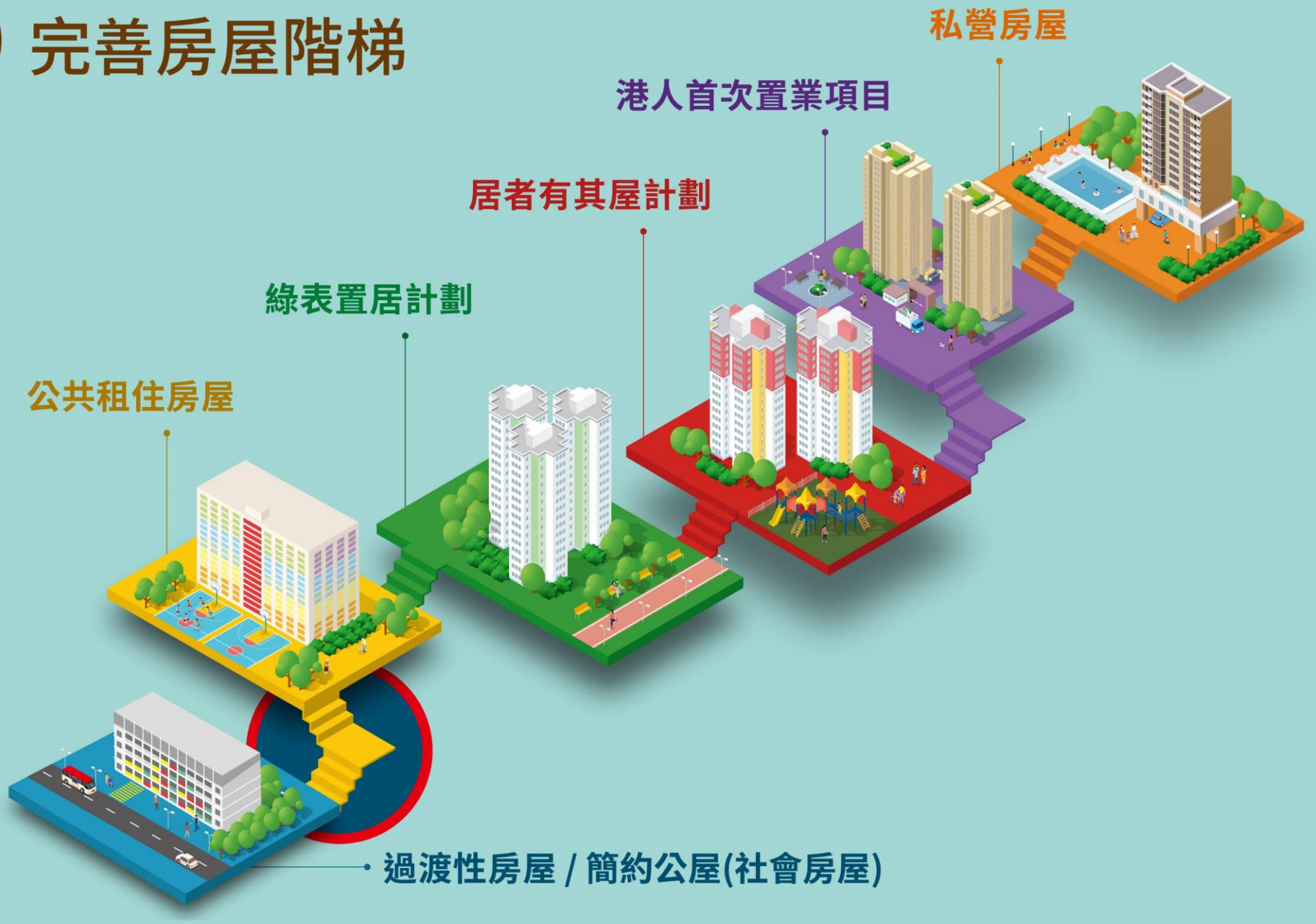
在2024年推出首批簡約公屋單位前，確保過渡性房屋入住率理想；如容許劏房戶優先入住。

8. 持續發展社會房屋

宣傳香港營運社會房屋經驗，包括亞洲首個可重用住宅物料案例。建議在關愛基金撥款，或用其他資助方式，持續推出過渡性屋，例如支持私人發展商改建空置住宅單位，並正名為「社會房屋」。



7 完善房屋階梯



原圖改編自《2021年施政報告》



「香港要告別劏房，5年內率先告別劣質劏房。同時，制定發牌制度，進一步規管劏房，逐漸讓劏房轉型為持牌合規的『共居房屋』。」

2023年1月