

# 劏房規管將出台 住戶盼涵蓋環境衛生 租床位伯伯：要用火槍燒木蝨

基層發聲

劏房租務問題多多，政府將立法規管。有民間團體調查顯示，逾七成受訪者認為租金加幅定於最高15%，未能改善住屋問題。有劏房戶慨嘆，在實際起始租金高企情況下，即使規定加幅仍難以負擔。有租住床位的基層伯伯抱怨，環境極其惡劣，「要用火槍燒木蝨」，希望規管能涵蓋劏房衛生和安全。

團體建議，租金加幅上限應參考公屋加租水平，下調至10%；同時應為「2+2」的續租權方案，設立一至兩個月的租住冷靜期，讓租戶可在單位結構有問題等情況下提出解約。

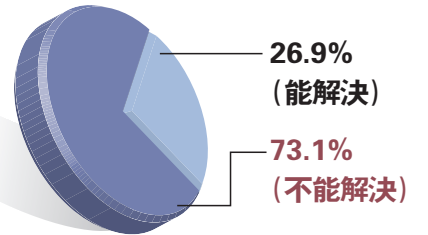
大公報記者 劉婉燕



余先生與太太一家四口居住在狹小的劏房單位。受訪者提供

## 劏房戶對租管主要建議睇法

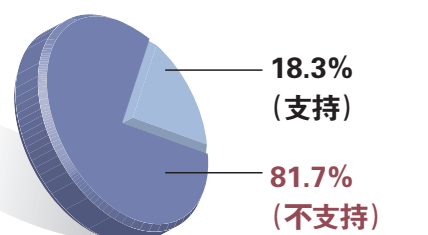
● 逾七成受訪者認為設15%租金加幅上限未能改善住屋問題



### 不能解決問題主要原因：

- 1 現時租金基数大，規管後的加幅仍難以負擔
- 2 怕業主因應加幅收窄，而增收其他雜費
- 3 未能提升劏房住屋質素（如單位基本設施，人均居住面積等）
- 4 大廈衛生欠佳，規管租金加幅無法解決
- 5 單位有結構性問題，（如牆身裂縫，剝落等）規管租金加幅仍無法解決

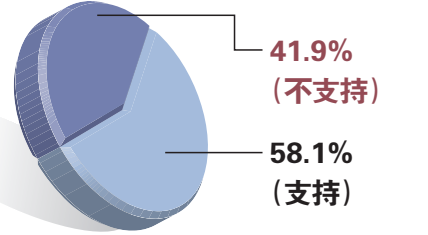
● 八成受訪者不支持租客繳付兩個月按金



### 不支持主要原因：

- 1 兩個月按金太多，無力繳交，1個月較合理
- 2 怕業主諸多藉口不退還

● 將約期由1年增至2年支持反對意見相若



### 不支持主要原因：

- 1 因經濟狀況改變無法負擔現行租金
- 2 在死約期內分配到公屋，屆時需賠償業主
- 3 入住單位後恐出現結構問題
- 4 欠缺彈性

資料來源：社區組織協會調查



馬伯伯投訴，板間房衛生很惡劣，試過用上格床住客要用火槍燒木蝨。

余先生直言目前租金基数已經高企，倘規管上限定為百分之十五，租戶仍難負擔。

## 籠屋床位呎租104元 高豪宅2.5倍

### 租金高企

社區組織協會調查發現，疫情下各種不適切居所的租金未見回落，其中居住環境細、衛生情況差的床位或籠屋單位，呎租高達104.2元，比豪宅級私人住宅單位高出兩倍半，住屋質素逾租金成反比；五人以上家庭中，人均居住面積中位數為32平方呎，比一個75平方呎的獨立囚倉還小。

社協調查發現，基層住屋負擔越來越重，居住環境卻越來越差。受疫情影響，基層家庭的收入在過去半年中下跌1000至2500不等，2021年3月整體住戶的入息中位數為12000元，而整體住戶租金佔入

息比例由39%，攀升至40.9%。在劏房的水電收費方面，每立方米的收費中位數是15元，每度電收費中位數則是1.6元。在一人至五人以上家庭中，居住面積中位數是60至160平方呎，而人均居住面積中位數，一家庭是60平方呎，五家庭是32平方呎，即比一個75平方呎的獨立囚倉還小。

社協又發現指，調查當中有近七成受訪者已輪候公屋三年或以上，當中逾四成人更已輪候五年以上，整體受訪者的輪候時間中位數為4.2年。社協促政府應加快增建公屋及過渡性社會房屋，真正實現三年上樓。

## 促專人處理租務糾紛

余先生一家四口居住於深水埗一間150平方呎、月租4800元的劏房。他現時每月收入只有萬餘元，4800元租金仍未計及日常水電開支，若政府接納15%租金加幅上限，擔心業主會將租金提升至每月五千多元，「平時生活開支已經唔夠用，再加咁多租真係頂唔順」。余先生坦言，明白業主都要賺錢，但加租的上限應調低，「我哋都係基層市民，收入唔多先住劏房，加上疫情影響開工，5%左右都可以接受」。

調查亦發現，分別有逾八成人認為政府應成立專責部門處理租務糾紛、規管水電收費、劏房安全衛生及人均面積等。

租住約15平方呎板間房的馬伯伯，每月要交租2500元。他說，板間房有二、三十個床位，衛生很惡劣，「蟲患鼠患已經是其次，最麻煩就係有木蝨，一間有，周圍都會惹到，試過用上格床住客要用火槍燒木蝨！」他又投訴板間房平日少有清潔，疫情下有安全隱患，希望政府能作相應規管。

唐女士以月租三千多元，租住油麻地唐樓劏房，業主曾稱沒有漏水問題，「但原來一落雨，先知屋頂會漏水，成張床都濕晒」，牆身更因滲水剝落，「住咗幾個月，淨係髒油同維修牆身已經用咗千幾蚊」。由於沒有法例規管，維修的額外費用便落在租戶身上。

## 規管加幅倡下調至10%

社協指出，現時公屋租金加幅上限為10%，質疑同為基層市民，政府為何不一視同仁，建議當局制訂「劏房租金指數」，按年監測基層市場可負擔水平，租金加幅亦應從15%下調至10%。社協又認為，政府應就目前情況加推「租金津貼」惠及單身人士，而「非公屋、非綜援的低收入住戶」一次性津貼則應恆常化，解基層市民燃眉之急；同時增設獨立部門，專責協助處理租務糾紛。

► 用家利用手機拍攝跑步片段，實時顯示肩、肘、腕、膝關節擺動角度。



## IVE生研發跑步APP 糾正跑姿 減少創傷

【大公報訊】記者黃璇報道：跑步的好處多多，但是錯誤跑姿會令跑者身體關節受損，久而久之變成「傷膝中年」。由香港專業教育學院（IVE）學生團隊研發的「Performance Runner」應用程式，可實時偵測並評估身體的各項指標，透過AI技術分析影像，辨識跑步動作，幫助初階跑者改善姿勢、減少運動傷害。

於IVE沙田院校資訊科技系修畢高級文憑的李耀朗及鍾緯誠介紹，「Performance Runner」靈感源自體育老師，他們發現跑步姿勢對運動影響很大，而現有的應用程式多數需配合笨重機器使用，「我們用近一年開發和改善這款App，讓人們用手機就能對跑姿做

出監測。」鍾緯誠稱，疫情反覆令不少跑步訓練班暫停，此App有助跑者自行訓練，提供科學化的參考數據，以改善跑姿。李耀朗表示，參考數據來自田徑教練和網上搜集資料得出，這款App主要面向本港中學生，正由長沙灣天主教英文中學田徑隊師生試用，校隊教練吳志偉亦會提供專業意見，並分享體驗以作改良。

中四學生秦梓楠表示，初學跑步時因錯誤姿勢導致肌腱拉傷，之後都靠教練在場矯正跑姿，App有助自行訓練，也避免舊患復發。吳教練稱隊員試用App後有顯著進步，「呢個App可以畀到我每一位同學嘅每一步數據，可更準確地改善學生原本姿勢。」

## 荃灣隱世公園「升高」變身開揚綠洲

【大公報訊】記者吳嘉鈴報道：政府在2013年向各區區議會撥款一億元推行「社區重點項目計劃」，當中包括重建荃灣西樓角花園。發展局局長黃偉倫昨日發表網誌，介紹荃灣西樓角花園如何運用創新的設計意念，令原本瑟縮一角的舊式公園，「變身」為市民喜愛的休閒活動空間，為荃灣鬧市營造一片綠洲。

### 設計焦點為玻璃倒錐天窗

位於荃灣市中心的西樓角花園建於1987年，佔地2748平方米，雖然鄰近荃灣港鐵站，但由於缺乏與港鐵出口及區內行人天橋網絡直接通道，使用率一直偏低。建築署建築師盧宜璋說，公園重建前被大廈包圍之外，四邊均有一幅2.5米高的圍牆，團隊藉重建拆掉圍牆，改以約一

米高的綠化屏障把公園和附近道路隔開，令景觀更開揚，社區空氣更流通。

因應社區一直要求增設位置便利的室內場所，以舉辦中、小規模活動，建築團體特意在平台花園下興建一間多用途活動室和一個有蓋多用途場地；室內空間的前廳亦設有一個別具特色的玻璃倒錐天窗，是整個項目的設計焦點，有助通風及引入日光照明，還把室外的環境帶入室內，增加空間感。

項目亦引入綠色建築設計，例如在公園中央設置攀爬植物網，以增加綠蔭，並保留園內13棵原有的樹木，涉及不同品種，為市民提供遮蔭的地方，為荃灣鬧市營造一片綠洲。建築署高級建築師曾偉倫說，重建後的西樓角花園，除提供舒適的休憩活動空間。



▲ 建築署以創新設計重建荃灣西樓角花園，包括把半個公園「升高」，興建一個平台花園，並在平台下興建活動中心。

## 目標大廈污水檢測 找出逾50宗確診

【大公報訊】政府與香港大學跨學科團隊去年展開新冠病毒污水監測，設立定期採樣點，配合流行病學數據，識別出需要採取強制檢測行動的目標大廈。現時全港設有64個定期採樣點，覆蓋全港約400萬人口，至今按監測結果在超過110幢大廈實施強制檢測，找出逾50宗確診個案。

抽驗污水是本港防疫之戰關鍵一着。政府去年10月展開污水監測計劃，初期設立了26個定期採樣點，包括污水處理廠、污水泵房和部分屋苑等，上月將定期採樣點增至64個，每個定期採樣點覆蓋5萬至8

萬人口，共覆蓋全港約400萬人口。

環保署每天會根據疫情趨勢，選定病毒傳播風險較高、需監測地區進行渠網分析和取樣策劃。渠務署則負責採樣技術及行動支援，包括揀選污水沙井、安排承辦商採樣，並在完成採樣後清潔消毒現場等。

### 抽樣監測決定強檢區域

完成採樣後，渠務署會將樣本送往香港大學實驗室，由大學團隊去除雜質，進行滅活處理、離心濃縮、核酸提取、基因檢測和數據分析。檢測團隊如在污水發現

病毒基因片段，會建議政府發出強制檢測公告，務求盡早找出隱性患者。

隨著疫情發展，政府多在屋苑大廈和街區抽樣監測，按結果決定是否發出強制檢測公告。去年12月彩雲（二）邨的強制檢測行動和今年1月在佐敦設立指明受限區域，便是根據污水監測結果而執行，並找出多名確診者。

此外，港大研發的新冠病毒污水監測系統，獲食物及衛生局醫療衛生研究基金資助，以及環境局全力支援，項目上月榮獲2021年日內瓦國際發明展金獎。