

有得住，但暗無天日……

有得住，但提心吊膽……

劊房危機四伏 如何安居？

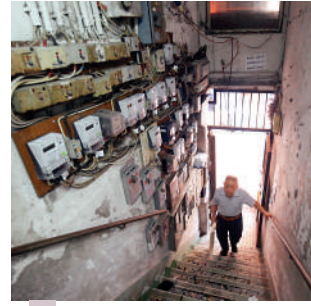


環境惡劣臭熏天

- 喉管亂駁，容易出現臭味和污水倒灌等問題。
• 部分劊房沒有窗戶，採光及空氣流通差。
• 垃圾堆積，老鼠蚊蟲為患。

專家建言

- 增加劊房資訊，透過市場力量，逐步取締環境較惡劣的劊房。
• 長遠透過制定人均居住面積下限、制定設計標準等措施，改善劊房環境。



逃生無門心驚驚

- 電線亂駁，電箱老化，有安全隱患。
• 通道狹窄，影響逃生。
• 間牆不耐火，火警發生時容易波及其他住戶。

專家建言

- 加強宣傳推廣，令獨立煙霧探測器、手提式滅火筒或滅火毯等，成為樓宇標準配備。
• 加強巡查及執法，逐步取締不合規格的劊房。



結構安全危危乎

- 部分劊房自行墊高地台，加重樓宇負荷，影響樓宇結構安全。
• 部分在懸臂式騎樓加建的劊房有塌樓風險。

專家建言

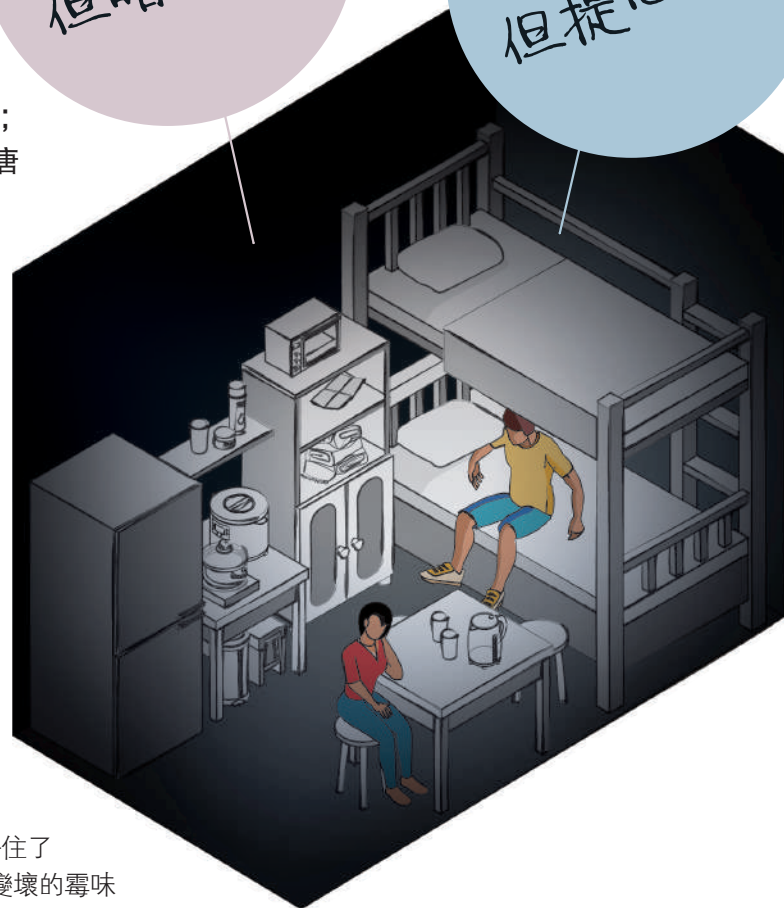
- 加強巡查及執法，逐步取締不合規格的劊房。

大公報記者馬丁攝

安居樂業是港人的共同願望。全國政協副主席、港澳辦主任夏寶龍早前有關期香港告別劊房及籠屋的講話，在香港社會引起極大反響和共鳴。有劊房戶期望，有生之年能看到劊房絕跡香港，市民不再為居所彷徨；有帶着年幼子女居於暗無天日唐樓的單親媽媽則期望，政府能加快覓地建屋，為基層住屋困局打開一扇窗。

劊房租務管制條例最快今年底實施，租戶的租住權得到保障，但舊樓劊房普遍衛生環境惡劣、消防設備不足，甚至有結構安全隱患，卻未納入規管範圍。專家形容，落實租務管制是劊房「由亂轉治」的第一步，要告別劊房，政府必須多行幾步，最重要是增加房屋土地供應。

大公報記者 曾敏捷、伍軒沛



龔伯伯在深水埗荔枝角道的一間板間房住了十年，單位「1劊11」，一進門混雜着殘羹變壞的霉味撲面而來，屋內約一米寬的走廊兩旁是密密麻麻的趟門。趟門後其中一個約30平方呎的板間房，就是龔伯伯的「家」，只放得下一張床和一張桌子，通風換氣亦全靠一把小小的抽氣扇。

「陋蝨」伯伯：蟲患不斷，可以點？

由於平時都在房間內用電飯煲煮食，水蒸氣蒸騰，板間房牆身嚴重剝落，又熱又潮濕的小房間，亦成為木蝨天堂，龔伯伯半夜常常被咬醒，他不時會拿藥油或洗潔精塗一下牆壁，「不知道有沒有用，但就算叫滅蟲隊來清理，只清理自己房間有什麼用？木蝨一樣從其他房間爬過來。」

板間房空間又窄又密，住戶間不時因噪音問題發生爭執，而最危險的是，遇到火警時，幾乎逃生無門。龔伯伯回想起早年一次小火警，至今仍猶有餘悸，「當時隔離有住戶抽煙時睡着了，風扇一吹，煙頭點着床單，火乘風勢，濃煙迅速蔓延，呼吸都困難，幸好當時醒得快，馬上通知其他住戶，有人打開大門散掉一些煙，有人合力滅火，這才僥倖逃過一劫。」

劊房租務管制研究工作組委託研究機構在去年底至今年初進行的調查顯示，全港共有22.6萬人居於劊房，較2016年統計處的數據增加逾8000人。劊房家庭月入中位數為1.5萬元，遠低於去年第四季的全港月入中位數的3.3萬元。

劊房人均居住面積中位數僅6.6平方米，即約71平方呎。調查發現，約一半劊房單位面積僅11.5平方米、即約123平方呎，逾兩成的面積7平方米或以下，即不足75平方呎。除了空間小，劊房衛生環境普遍欠佳，例如共用洗手間或廚房，而且許多劊房無按建築物條例預留採光及通風窗戶。

「黑房」住戶：點解我哋冇保障？

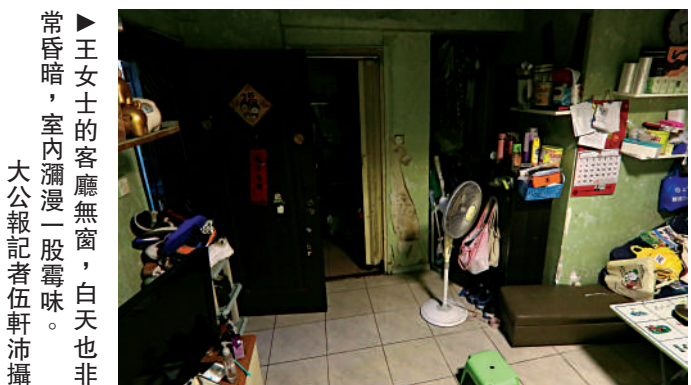
就算不是住在劊房，不少基層家庭居住環境不理想。單親媽媽王女士和一對兒女靠綜援維生，租住土瓜灣一個約300平方呎的唐樓單位。客廳無窗，白天也非常昏暗，室內瀰漫一股因缺少太陽照射而發出的霉味，潮濕的環境下，牆身早已大片剝落。王女士輪候公屋近三年，但上樓無期，兒子經常詢問何時能搬家，但她無力搬遷。她更憂心的是單位無租約，租金和租期都是業主說了算，兩年間，租金由5000元升到5800元，增幅達16%，若交不起租，或哪天業主要求遷走，他們就要離開。

政府將對劊房實施租務管制，但未有涵蓋非劊房單位，王女士很失望，「惡劣房屋與劊房戶其實一樣，為什麼我們沒有保障？我們也有加租、住屋惡劣、無租約的問題。」她希望政府擴大租務管制範圍，讓所有居住環境惡劣的住戶受惠；她更希望政府增建公營房屋，幫助更多基層家庭。

短期：立法規管 長遠：加快建屋

劊房租務管制研究工作小組成員、公屋聯會總幹事招國偉表示，房屋供應不足，未有條件即時取締劊房，落實租務管制是「由亂轉治」的第一步。至於何時才能告別劊房，關鍵在於增加公屋供應，政府須有決心迎難而上。

香港社區組織協會幹事胡加沂認為，除規管劊房租金外，政府應於短期內立法規管劊房業主，要求每隔一段時間必須對單位衛生及安全情況進行改善工程，長遠則以加快興建公屋及過渡性房屋，讓這些不適切的居所漸漸消失。



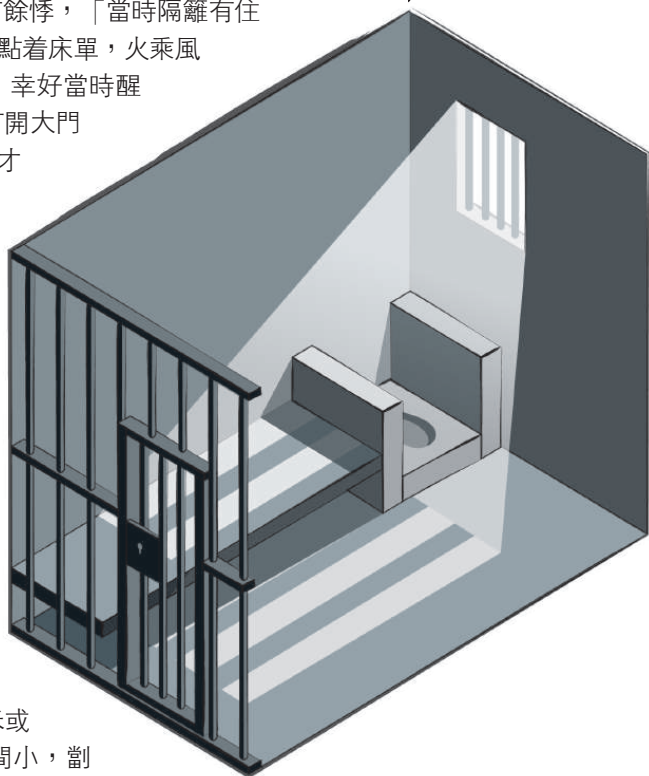
常昏暗，室內瀰漫一股霉味。大公報記者伍軒沛攝

無窗無光，何以吾家像牢房？

租管條例止痛不治本：

煉獄劊房 有得住冇得瞓

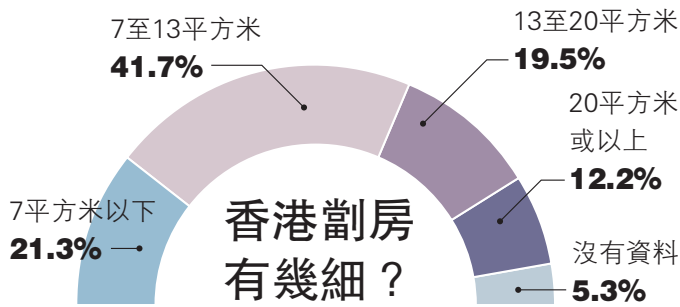
衛生問題 消防隱患 結構安全三不管



龔伯伯的家沒有窗，只靠一把小抽氣扇通風，又熱又潮濕的板間房成為木蝨天堂。大公報記者梁堅攝



劊房悲歌



數看劊房

Infographic showing statistics: 市面上有約10萬間住宅劊房、6900間工廈劊房; 約22.6萬人居於劊房, 約16%是15歲以下人士; 住宅劊房平均每個單位間3.38間劊房; 81.9%劊房處於樓齡50年或以上樓宇, 約46.5%無業主或物業管理; 約56%劊房戶已居住劊房逾兩年, 48.4%已申請公屋; 逾85%劊房戶有簽署面租約, 但未必完整, 其中約六成租期為一年至兩年; 約63%劊房戶居住面積少於13平方米, 人均居住面積6.6平方米; 劊房月租中位數為4800元, 每平方米月租中位數為417元; 劊房月入中位數為1.5萬元, 遠低於全港中位數的3.3萬元, 當中約1/3用作交租。資料來源：劊房租務管制研究工作小組報告

增劊房資訊 監管決心 統計數量 逐步取締

三無風險

全港估計有逾22萬人居於劊房。劊房租務管制研究工作小組成員、測量師學會前會長何鉅業近日與大公報記者一起走訪深水埗多幢「三無」大廈，發現許多劊房都存在衛生、消防及結構安全隱患，例如有劊房單位鑿穿懷疑主力牆做窗，而大廈天台石屎嚴重剝落，導致鋼筋外露，恐影響結構安全；有單位內的通道不足一米，開門便即擋住了走火通道，一旦發生火警，勢必影響逃生；亦有大廈喉管亂駁，增加疫下病毒傳播風險。

何鉅業指出，政府雖然已提出就劊房租務管制立法，保障住戶租住權，但仍有不足，政府應落實劊房租務管制後，先統計劊房數量，並通過加強劊房

資訊及監管，逐步取締環境較惡劣的劊房，「劊房是必須要逐步淘汰的，要馬上做到是不大可能，但需要從最惡劣的開始做起，逐步減少不適切住屋。」



何鉅業認為，落實劊房租務管制後，政府應着手加強監管劊房，逐步取締環境較惡劣的劊房。大公報記者馬丁攝

法案最快年底落實 保障租住權

租管條例

政府今年七月向立法會提交法案，落實劊房租務管制，法案如在本立法年度內通過，最快可於今年底或明年初實施。法案涵蓋不同類型大廈，包括住宅及工廈的劊房，大廈內的板間房、太空艙、閣樓、籠屋、天台屋及平台屋等。根據擬議劊房租務管制框架，劊房業主與租客必須簽訂書面租賃協議，列明雙方權利和責任。租客獲為期四年的租住權保障，租期固定為兩年，

期內只可減租不可加租。租期首12個月過後，租客可給予一個月通知終止租約，而業主不可在期內提出終止租約。續租時的租金加幅也受限制，須參照差餉物業估價署編製和公布的私人住宅物業租金指數變動，並以15%為上限。業主亦不可向租客濫收公用設施費用。不過，政府因應議員申請草案期間的關注，最新建議修訂草案內容，將續租時加租上限由15%降低至10%，並考慮為符合條件的分租房間提供豁免。