

# 取締劣質劏房 將訂最低標準

## 財政司副司長率組調研 設KPI加緊執行劏房租管

房屋政策是特區政府施政中之重，有統計推算目前有22萬港人蝸居於11萬個劏房中，取締不適切居所成為社會普遍訴求。香港特區行政長官李家超昨日發表新一份施政報告，首次提出要定義劣質劏房，將成立「解決劏房問題」工作組，由財政司副司長任組長、房屋局局長任副組長，在10個月時間內作深入調研，包括為劏房居住環境訂立最低標準，如居住面積、樓宇安全、消防、衛生要求等，並針對不符合最低要求的劏房提出取締方法。施政報告並制定KPI，要求房屋局加緊執行劏房租務管制，明年內修訂《水務設施條例》，提高打擊劏房濫收水費的阻嚇力。

◆香港文匯報記者 聶曉輝

李家超指出，劏房問題源於土地和公營房屋供應長期不足，問題錯綜複雜，必須充分部署解決，「政府增加了整體公私營房屋供應量，尤其十年公屋供應會多於《長遠房屋策略》預計需求，我認為這是解決這累積多年問題的契機。」

### 因素包括面積消防衛生等

他表示，現時香港約有22萬人居住在約11萬個劏房單位，初步調查指很多劏房居住環境不理想，不少住戶等待上樓；但有部分劏房環境不屬差劣，住戶收入亦不低，有些更擁有物業，居於劏房主要因位置方便上班上學。

因此，李家超決定成立「解決劏房問題」工作組，並會給工作組10個月時間作深入調研並提出建議，包括為劏房居住環境設定最低標準，例如樓宇安全、消防及衛生要求、居住面積等；針對不合最低標準的劏房提出取締方法；防止不合最低標準的劏房再增加；以及提出有序解決方案，包括所需的行政和立法建議。

### 設「社區客廳」共享廚房飯廳

政府消息指出，取締不合最低標準的劏房方法可以透過行政及立法手段等，

最重要是按部就班地進行。

李家超在施政報告中提出KPI，要求房屋局加緊執行劏房租務管制。同時，宣布今年內推出「社區客廳試行計劃」，由商界出地、關愛基金出資、非政府機構營辦，共享廚房、飯廳以及共用空間，讓住在劏房的兒童做功課，或者舉辦興趣班和活動，以深水埗福華街為試點，為期3年，營運開支逾9,000萬元，預計服務最少500個劏房戶，全年8萬人次受惠。

民建聯立法會議員、「告別劏房行動」召集人鄭泳舜表示，樂見政府終決定定義不合標準或劣質劏房，並取締劣質劏房。他建議劏房最低標準包括人均面積不少於5.5平方米、整個劏房面積不少於7平方米、起居空間高度不能少於1.8米；要須有窗戶及基本通風設施；須符合消防安全標準、建築條例、大廈公契及政府地契條款等，希望盡快完成調研工作並進行立法。

他續說，由於業主或相關人等提交租賃通知比率低，政府必須加強巡查及執法，甚至檢控。

他同時建議在劏房集中地進行調查，收集劣質劏房情況，並同步研究劏房登記或發牌制度。

## 樓宇安全設指標 明年大檢控

香港文匯報訊（記者 唐文）近月香港各區不時有舊樓發生外牆混凝土、批盪剝落事故，特區政府關注舊樓日久失修問題。新一份施政報告提出，政府會繼續聯同市建局向業主提供技術和財政支援進行樓宇維修，屋宇署亦會由今季開始向未有遵辦強制驗樓通知並欠缺進度的法團或業主，提出檢控。為有效落實政策目標，政府針對樓宇安全設置KPI，明年內就沒有遵從清拆令提出不少於3,600宗檢控；重點對無合理辯解而未有遵辦強制驗樓通知的業主或業主立案法團提出不少於2,500宗檢控。

行政長官李家超昨日表示，政府會從三方面全面檢視現行的樓宇安全政策，包括聚焦精準揀選需強制驗樓的目標樓宇；主動識別風險較高的樓宇，透過外判提升檢驗和進行緊急維修能力；以及檢視「樓宇更新大行動2.0」流程，協助和敦促已申請資助的業主或法團加快速

度，例如精簡驗樓專業人士的委聘程序，發展局明年第一季提出具體方案。

### 擬修例促加強管理維修

在加強立法方面，政府今年內將會提交《建築物管理條例》修訂草案，加強業主立案法團在維修工程、會議紀錄、財務報表等方面的規管。消防處亦會於今年底前成立支援中心，就遵從和提升舊式樓宇消防安全的法例要求，提供支援。

明年政府將修訂《建築物條例》，針對逾期未遵辦驗樓及驗窗通知、修葺令和勘測令，以及僱建行為和其他違規建築工程，同時簡化檢控程序、降低檢控門檻及加強罰則，以提升阻嚇作用。

政府亦會加強承建商註冊和紀律處分制度，確保工程質素和安全。至於日久失修的舊樓，政府會繼續為業主提供技術和財政支援進行樓宇維修。

### 房屋政策

- ◆繼續提速、提效建屋造地，加快市區重建和釋放土地發展潛力
- ◆未來10年興建約41萬個公營房屋單位，遠超需求
- ◆未來5年提供約80,000個私營房屋單位的土地
- ◆推動提供1,000公頃土地的交椅洲人工島項目
- ◆成立「解決劏房問題」工作組深入調研並提出解決方案
- ◆延長居屋二手市場按揭貸款保證期至50年
- ◆面對市區及樓宇老化，重建和維修雙軌提速推進
- ◆加強樓宇安全及大廈管理，全面檢視政策及修例
- ◆加強建築物節能減碳，擴大資源回收循環再造

資料來源：2023施政報告

整理：香港文匯報記者 文森



◆施政報告提出成立「解決劏房問題」工作組。圖為一眾基層市民觀看特首發表施政報告。香港文匯報記者涂穴攝

## 二手居屋按揭保證期延至50年

香港文匯報訊（記者 文森）為提升二手居屋流動性，昨日發表的新一份施政報告宣布，房委會將放寬資助出售單位按揭貸款保證的安排，包括延長二手市場最長30年按揭貸款保證期至50年，讓買家可獲得年期更長的按揭貸款。有立法會議員及房產業界均歡迎新措施，認為有助市民置業上樓。

目前，政府擔保居屋白表及綠表買家可獲90%至95%貸款，但二手居屋最長按揭貸款保證期只有30年，「白居二」申請人購買二手居屋時，申請按揭時銀行會將保證期減去居屋樓齡，即樓齡愈高，按揭年期愈短，每月還款壓力沉重，令二手居屋交易沉寂。

房委會數字顯示，去年僅錄得2,514宗未補地價公屋及居屋成交，按年大減逾三成。今年「白居二」申請宗數亦按年下跌近三成，加上二手居屋屋苑樓齡增加，現時逾四成樓齡超過30年，在舊機制下，購買臨近擔保期完結的二手居屋，銀行會扣減按揭成數或還款年期，而過了擔保期的居屋，銀行更會要求買家進行壓力測試，若申請人入息不穩定，申請按揭上會更為困難，買家可負擔的屋苑選擇減少，減慢居屋流轉速度。

### 議員倡按揭計劃增至「930」

立法會房屋事務委員會副主席梁文廣表示，支持施政報告的延長按揭貸款保證期至50年的安排，二手居屋為不少年輕

人家提供置業機會，唯現時不少二手居屋樓齡超過19年，買家或只獲銀行批出10年甚至更短的還款期，不少年輕家庭無力承擔還款壓力，新安排下「買家可獲年期較長的按揭貸款，每月供款壓力大減，有助年輕人『上車』。」

他並建議房委會進一步與銀行溝通，將現時俗稱「925」，即九成按揭計劃最多25年還款期，增至「930」，即九成按揭最長批出30年還款期，以減輕二手居屋買家供樓負擔。同時建議政府研究增加「白居二」配額，及為未補價業主提供樓換樓計劃，以回應市民置業期望。

中原按揭董事總經理王美鳳指出，放寬有關保證期，可讓買家在居屋第二市場有更多可供選擇的單位，解決以往上會困難問題，減輕首期及上會負擔，促進居屋二手市場交投和流轉率，有提高「白居二」計劃實質成效。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明亦表示，新措施令更多高樓齡資助房屋落入房委會的擔保範圍，更多買家可免壓測申請「925按揭」，減輕置業負擔。

政府為居屋提供擔保期，如果業主期內斷供，政府會負責還錢給銀行，銀行批出按揭貸款風險極低，而擔保期以首次出售居屋日起計，由30年改為50年。

網民普遍認為新措施有助高齡二手居屋流轉；但亦有網民憂慮措施會推高舊居屋樓價，「二手居屋大暴升，舊居屋又升，更加買唔起。」

## 未來10年覓地可建公屋41萬伙 超額10萬

香港文匯報訊（記者 聶曉輝）香港特區行政長官李家超昨日發表新一份施政報告表示，要切實排解民生憂難，土地房屋屬「重中之重」，讓市民可安居樂業的大前提是足夠土地房屋供應，而特區政府努力全速造地，房屋供應已出現改善勢頭。他表示，房屋局本月底公布《長遠房屋策略》周年進度報告，未來10年（即2024/



◆輪候公屋已由高峰約6年降至5.3年。香港文匯報記者曾偉傑攝

25年度至2033/34年度）公營房屋需求為30.8萬個單位，政府覓得的土地可興建約41萬個公營房屋單位，超額完成約10萬個單位，勢將大大縮短輪候時間。

首五年（即2024/25年度至2028/29年度）連同簡約公屋在內的公營房屋供應總量將達17.2萬個單位，較本屆特區政府5年任期（即2022/23年度至2026/27年度），將有額外約6.7萬個住戶受惠。

李家超指出，去年施政報告針對公營房屋供應提量、提速、提效、提質的措施，已取得一定進展，其中輪候公屋時間成功「封頂」，由高峰約6年回落至5.3年，扭轉多年上升走勢之餘，正逐步向2026/27年度降至4.5年目標邁進，「公屋提前上樓計劃」明年上半年將有逾2,000個單位提早5個月至8個月落成，讓公屋申請者可提早上樓。

同時，首批約2,100個簡約公屋單位將在2024/25年度落成，2027/28年度前完成興建共約3萬個單位，可填補未來5年供應的嚴重短缺，隨後第二個5年期公屋供應量將因政府提速、提量的成效體現而大增，大大縮短輪候時間。至於落實「私人興建資助出售房屋先導計劃」（樂建居），2023/24年度起推出3幅用地予私人發展商參與興建資助出售房屋，首兩幅招標用地亦合共提供至少2,000個單位。

### 研單位面積「建大一點」

消息指出，隨著未來10年超額完成約10萬個單位，除可縮短輪

候上樓時間外，亦令政府有空間研究未來建屋時是否可將單位面積「建大一點」，令居民可「住好一點」。

整體土地供應方面，李家超指至2048年的30年期內，預計將有多達逾7,000公頃，減去預計需求，可建立最少逾1,000公頃的土地儲備。政府為監察造地進度，去年首次制訂未來10年可供發展土地（熟地）的預測。據最新數據，未來10年熟地供應量將達3,370公頃，較去年預測的10年期供應多90公頃，進度符合預期。全部供應將來自政府主導的項目，當中「北部都會區」建設工程會以20年為期，目標是明年完成制訂所有土地用途和發展方案；2027年或之前進行收地；2032年或之前完成平整四成的新發展土地和落成四成的新增單位。

他表示，政府會優化公營房屋系統建設，包括房委會正規劃和進行10個屋邨重建計劃，預計重建後可提供約32,800個住宅單位，亦會藉重建，增加邨內休憩及康樂配套。房委會將繼續應用創新建築科技，測試及改善組裝合成建築法的技術，提升建屋質量及加快建造流程；同時會於明年挑選10條公共屋邨作試點，引入創新科技，如使用物聯網感測器、人工智能及行動裝置等，協助日常屋邨管理。政府消息指出，現正與不同科技公司商討，研究哪些屋邨適合引入哪種科技，並指不排除試驗成功後，將來可於新建屋邨引入相關科技。