

廉價住房

本港近年樓價飛升，連帶租金上漲，不少基層市民負擔不起整個單位的租金，惟有租住分租單位，令社會劊房現象普遍。面積細、環境差、呎租貴成為本港劊房的特徵。6月的馬頭圍舊樓大火造成嚴重傷亡，更令社會上的劊房問題敲響了警號。劊房應否予以取締？社會又如何公眾安全與尊重個人產權之間取得平衡？讓我們從不同的角度作出分析。

香港文匯報特約記者 李浩彰



本港舊樓區的劊房問題嚴重，幾乎每幢舊樓均有。資料圖片

今日香港

劊房安全成疑

應否立法取締？

議題探索

今日香港 (按教育局課程指引)

主題1：生活素質

香港維持或改善居民的生活素質的發展方向如何？

- 香港居民對不同層面的生活素質的優次有甚麼不同看法？
- 哪些方面的生活素質被視為最重要？哪些被視為最急切的需要？甚麼人可作出相關的決定？為甚麼？
- 不同人士或機構能為維持或改善生活素質作出甚麼貢獻？有甚麼障礙？在沒有清除障礙的情況下，哪些群體最受影響？

生活素質 Quality of Life

個人對生活中不同範疇的總體滿意程度，包含個人與群體的層面。就群體而言，生活素質意味着人民生活各範疇中客觀條件之提升。當中又可分为「物質生活素質」(Material Quality of Life) 和「非物質生活素質」(Non-material Quality of Life)。

物質生活素質泛指生活中能以金錢換取的滿足，可理解為維護基本生存條件的因素，包括經濟結構的富足、公平，以及環境結構的安全和穩定等。例如利用財富解決生活上的需要，甚至滿足慾望，追求享受。非物質生活素質泛指不能以金錢換取的、心靈上的滿足，是精神上的滿足感。



本港劊房特徵是面積細、環境差和呎租貴。資料圖片

正反對對碰 劊房現象利弊

支持

- 提供選擇**：本港樓價高企，劊房有市場需要。例如可為年輕的在職單身一族，或沒資格申請公屋的低收入人士，又或領取綜援人士，提供交通方便地區的廉價居所。
- 私有產權**：由於劊房為私人住宅，只要符合法律，業主有權在自由市場出租或買賣。若加以規管，是不尊重私有產權的表現。

反對

- 安全性成疑**：有建築師指，劊房有關的工程通常涉及拆卸原先的非結構性間隔牆、建造新的非結構性間隔牆、裝置新的廁所、加高地台以埋置新設或改道的供水管及排水渠等，若有關工程質量欠妥，可能會影響樓宇安全。因開鑿額外門口而導致走火通道違規，以及新加的間隔牆阻礙走火通道等亦很常見。
- 激發社會仇恨情緒**：劊房儘管有齊基本生活設施，但環境惡劣，不少人無奈居住，易產生壓抑情緒，從而對社會產生仇恨感，有礙社會穩定。



馬頭圍道三級火警釀成4屍5命19傷慘劇。圖為一樓照相館單位的大門嚴重焚毀。資料圖片

模擬試題

資料一 經濟學人資訊社 (Economist Intelligence Unit) 於去年公布最新的全球最適宜居城市排行榜，兩岸三地中以香港排名最佳，位列31位。內地有8個城市打進百強，當中排名最高的是天津，列第72位。經濟學人資訊社對全球140個城市的政治穩定、醫療保健、文化與環境、教育，以及基礎設施等5大類共30個指標進行調查。

資料二 本港有政黨在土瓜灣、紅磡及深水埗3個劊房「重災區」共61幢舊樓巡視，發現有一成七單位都劃作劊房、平均每個單位被劃作3至4個單位，估計在九龍城和深水埗兩區，劊房數目已高達4萬個。劊房環境惡劣，衛生情況令人憂慮。



政府對於公屋的申請資格往往被指過於嚴苛，每年編配的單位數量亦不足夠。資料圖片

延伸閱讀

- 《尖沙咀重慶大廈劊房火警》，香港文匯報，2011-07-19
- 《屋署強硬執法 「破門」查劊房》，香港文匯報，2011-08-03
- 《加強劊房執法 更要標本兼治》，香港文匯報，2011-08-03

獨立廚廁俱備 呎租貴過豪宅

新聞背景

劊房一般是指一個單位被分成兩個或以上的獨立單位，擁有獨立的廚廁。劊房工程，一般會牽涉改動單位間隔，例如拆卸或加建間隔牆壁、加建廚房、廁所和增建供水及排水渠系統，並鋪設新增電線等。

近年樓價及租金高企，不少市民負擔不起整個單位租金，惟有轉向租住劊房，今劊房數目持續上升。民建聯早前以抽樣形式，在土瓜灣、紅磡及深水埗3個劊房「重災區」共61幢舊樓巡視，發現有一成七單位都劃作劊房，平均每個單位被劃作3至4個單位，其中最嚴重的舊樓劊房佔大廈總戶數近8成，更有深水埗舊樓單位「一劊十一」。民建聯估計，單在九龍城和深水埗兩區，劊房數目已高達4萬個。

令人意想不到的，劊房的租金，事實上遠高於不少私人住宅。工聯會於今年6月在土瓜灣訪問了超過500名居民，發現兩成半是劊房居民，當中三分之一劊房單位居住3人以上家庭。有業主把單位「劊」為8或10間房出租，每人的居住空間僅30呎，但租金仍比豪宅貴。有一家4口以4,200元租住一間約120呎劊房單位，呎租高達35元，較同區的翔龍灣呎租22元為貴。



有4人家庭租住連廁所及廚廁約140呎的劊房，家人須輪流睡地板。資料圖片

劊房盛行成因

樓價高企

本港市區土地一直供不應求，加上超低息的環境，形成物價飛漲，樓市更為熾熱，不少市民買不起樓，惟有租用單位。因仍有不少市民租不起整個單位，舊樓業主發現把單位間細出租，比以整個單位出租更有市場而且有利可圖，形成劊房湧現。

政策失當

對於基層市民，公屋本是一個居住的好選擇。不過，政府對於公屋的申請資格往往被指過於嚴苛，以2人家為例，月入上限為14,116元，在最低工資實施後若兩人皆出外工

作便超此數。加上公屋輪候時間長，公屋輪候個案自去年3月的近13萬宗，增加至今年超過15萬宗，但過去數年房委會每年只編配約2萬個公屋單位，不少市民未獲分配公屋，在無選擇下惟有租住劊房。

立法會早前通過，將現行舊樓強制拍賣「門檻」由9成下調至8成，本欲改善本港舊樓問題。惟此舉令部分大廈遭收購，基層市民失去租金便宜的選擇，反而令劊房需求更大。

缺乏監管

劊房工程一般在屋內進行，倘若沒涉及樓宇結構，且不觸犯其他規例，便不用事先獲屋宇署批准。因此，合乎法例規定的劊房便不屬違例建築。在沒有法例規管下，劊房成了新的趨勢。

破門入屋檢查 易惹私隱爭議

為有效監察劊房的安全性，屋宇署今年度會將劊房定為特別行動目標，預算今年會巡查1,300多個分間單位，並會考慮向未有遵從清拆令的人士提出檢控。不過，對於港府在嚴厲打擊不合規格劊房時，可「破門」入屋檢查，有住戶指做法蠻橫，不尊重個人私隱。

本港現時約有17,000幢樓齡達30年以上的樓宇，預計有關數目在10年後會上升至近30,000幢。50年以上樓齡的舊樓亦達3,300幢，主要分布於深水埗、大角咀及九龍城等區。政府巡查全港3,300幢樓齡超過50年的舊樓，發現當中900幢樓宇日久失修，而且情況嚴重。更重要的是，這些

舊樓往往是劊房的重災區。

倡入屋須手令 可免屋署濫權

根據建築物條例第22條，屋宇署有權在任何時間進入任何樓宇，假如有需要，可以於警務人員在場下破門入屋，查看建築物是否構成危險。屋宇署希望在下一個立法年度修例，日後只須持法庭簽發的手令即可入屋。有大律師認為，此做法可平衡各方利益，由於法官可制衡屋宇署的權力，所以不擔心屋宇署有濫用權力的問題。有測量師亦表示，不入屋難以確定是否有違規工程。

概念圖

爭議：應否取締？

贊成

- 提供廉價住屋選擇
- 私有產權

反對

- 安全成疑
- 激發社會仇恨情緒

劊房問題

成因

- 樓價過高
- 公屋輪候時間過長
- 強拍條例減廉價樓宇供應
- 欠缺相關監管法例

想一想

1. 上述的資料分別反映了哪兩種居住情況？又如何反映了本港的深層次矛盾？

2. 有人說：「政府應立法取締劊房才可有效解決問題。」你是否同意有關說法？