

五千間劊房 埋都市炸彈

超重損結構無保安無消防 深水埗最嚴重 93.5%舊樓有劊房

香港文匯報訊（實習記者 嚴杏意）有機構進行一項九龍西劊房大廈的研究，範圍包括油尖旺、深水埗和九龍城。結果顯示，在324幢25年或以上樓齡的大廈中，88%舊樓有劊房單位，1,742個單位內合共劊了5,452間劊房。其中深水埗區情況最嚴重，有93.5%的舊樓都有劊房。研究又指，部分舊樓更超出樓宇可負載人口，影響結構和消防安全。研究機構要求政府正視劊房的安全問題，嚴格執行現有的大廈安全相關的條例，並盡快興建公屋及過渡房屋，改善基層市民居住環境。

香港大學科斯產權研究中心和關注基層住屋聯席於2017年11月至2018年5月期間進行了該項劊房大廈的研究。在調查範圍內，九龍城區共有2,321間劊房，平均每一個單位被分成3間劊房，而深水埗及油尖旺區，則分別有1,800間及1,331間劊房。

劊房戶多85.3% 超重39.3%

調查亦發現劊房大廈的單位數目平均比官方數據上的原本單位數目多出85.3%。此外，透過參照《2011年建築物消防安全守則》，劊房大廈的人口平均比大廈的居住負載量超出39.3%，居住人口大增，加重大廈結構的負荷。

研究機構選取了一個唐樓單位作為示範例子計算單位負重量，這個單位總共分間成4間劊房，單位增多3個廁所、石屎灶頭、木門及間隔牆壁，整體重量比普通單位多出7,500多磅。

研究機構指，劊房所造成的額外重量對樓宇結構安全有一定的影響，例如會出現滲水或外牆裂痕等。測量師何志榮表示，調查數據不是指樓宇有即時倒塌的風險，而是需要每個個案研究才能夠判斷。

走廊窄阻逃生 81.8%無警鐘

研究機構亦到訪了30間劊房，發現約七成單位內的走廊闊度均少於消防條例限制的1.05米，或已堆積雜物，若發生意外，或會阻礙逃生。另外，大部分單位內都沒有足夠鮮風，難以達到空氣對流，有部分劊房甚至無窗，令新鮮空氣無法入屋，影響居民健康。

在消防設備及保安方面，調查顯示有81.8%劊房大廈無火警警報系統、77.5%無滅火筒、75.1%無消

防喉轆。另外，有95.8%無保安人員、87.7%大廈閘門無鎖上（見表）。

何志榮指，不少劊房欠缺防火門，由於樓宇的走火通道是根據單位數量及居住人數來設計，若居住人數過多，當出現火警時，令火勢容易蔓延。

料40萬人住劊房 促速建公屋

研究機構指，政府估算約有20多萬人住劊房，但實際上人數可能多達30萬人至40萬人，認為政府需正視問題。研究機構並指，劊房會增加樓宇承重量及電力負荷，恍如都市的計時炸彈，建議政府增加過渡性房屋供應，以解決住戶的短期需要。

此外，研究機構又建議政府加強大廈管理、設立業主立案法團、嚴格執行現有的大廈安全條例和監管政府土地，盡快興建公屋和過渡性房屋，以改善基層租戶的居住環境。

廟街大廈每層劊7間 鋼筋外露

關注基層住屋聯席其後帶領一眾媒體到廟街一座私人大廈內視察，現場所見，每層樓的單位都被分間為5間至7間劊房。現場環境昏暗，衛生情況不理想，多有積水且雜物亂放。在樓梯間行走，不時都會有一股令人反胃的異味傳來，更有居民不管衛生把衣服晾在樓梯上。

另外，幾乎每一個樓層的天花都有剝落和鋼筋外露的情況，令人擔心安全問題。現場亦未看見任何消防設備，只見業主在劊房的牆身及大門的頂部開鑿通風口，以保持空氣流通。



■幾乎每層都有天花剝落和鋼筋外露。
香港文匯報實習記者嚴杏意 攝



■頂部需開鑿通風口。
香港文匯報實習記者嚴杏意 攝

劊房大廈隱患

消防設備

- 81.8%無火警警報系統
- 77.5%無滅火筒
- 75.1%無消防喉轆

保安

- 95.8%無保安人員
- 87.7%閘門無關上

管理

- 93%無物業管理公司
- 57.5%無業主立案法團

資料來源：香港大學科斯產權研究中心
整理：香港文匯報實習記者 嚴杏意



■九龍西近九成舊樓存在劊房問題。
香港文匯報實習記者嚴杏意 攝



■深水埗區劊房最嚴重，
93.5%舊樓都有劊房。
資料圖片

招國偉倡新居屋「絕跡」自由市場

香港文匯報訊（實習記者 鄭錦蓉）房委會建議收緊新一期居屋的轉售限制，首兩年只能以原價售予「白居二」買家，5年後才可以選擇補地價後在自由市場出售。房委會資助房屋小組委員招國偉（圖）昨日指出，5年轉售限制並不足夠，建議轉售限制改為「終身制」，把居屋與自由市場完全隔絕。有物業代理公司負責人則認為，如完全隔絕居屋與自由市場，將令居屋投資價值變低，抽籤人數將減少。

今期新居屋分別有3個屋苑，包括長沙灣凱樂苑、啟德啟朗苑及東涌裕泰苑，共有4,431個單位，政府建議居屋訂價由原來市價七折變相減至五二折出售，市民最平118萬元就能「上車」，政府並建議收緊居屋轉讓限制，房委會資助房屋小組明日將開會審議，若通過將於今年10月接受第二輪申請。

指5年限售不夠

招國偉昨出席港台節目《城市論壇》時表示，居屋售價調低至五二折，是「相當之平」，估計房委會10月重啟申請時，申請宗數會突破20萬宗，將超額認購45倍。

對於有市民贊成採取更嚴謹的轉讓限制，指居屋不應流入自由市場，招國偉也認為居屋單位最好不要流入私人市場，他指居屋應只限轉售予綠表及白表人士，5年轉售限制並不足夠，建議政

府可把5年的轉售限制改為「終身制」，以及只可免補地價售予綠表及白表人士。

他表示，轉售限制頭兩年只惠及「白居二」人士，建議政府一併考慮綠表申請人士，增加公屋流轉率，期望政府修例，令公營房屋可有效轉讓予有真正有需要的家庭。

促研轉售價 免賺雙重福利

身兼資助房屋小組委員、浸會大學財務及決策系副教授麥萃才認為，房委會應研究如何釐定合理的轉讓售價，避免居屋業主在免補地價下賺取雙重福利。

物業代理公司總裁汪敦敏指出，居屋於免補地價市場出售，大約可賺取約一成的利潤，估計日後居屋限制業主只可以原價售予政府，而政府完全隔絕居屋與自由市場，不但使居屋投資價值變低，還會減少抽籤人數，申請宗數必定會大減至數萬宗。

土地監察主席李永達則認為，樓價高企並非居屋買賣造成，若居屋完全隔絕自由市場，業主所購買的物業無法增值，與貴價公屋沒有分別，他認為不合理，因此他建議政府推出補地價折扣，以免減低居屋流轉率。



香港文匯報記者
劉國權 攝

觀塘研建智巴士站 歎住冷氣等車到

特稿

香港正朝着「智慧城市」的目標邁進，市建局行政總監韋志成昨發表網誌透露，協助用戶尋找荃灣區內泊車位的手機應用程式（App），已於本月初推出；又指市建局正研究在觀塘市中心項目的公共運輸交匯處設置「智能巴士站」，以及增設電能小巴充電裝置，令其成為香港首個配有智慧措施的公共運輸交匯處。

市建局推「荃易泊」App助泊車

韋志成指出，市建局一直探索善用智慧科技的不同方案，除了為正在規劃及開展的項目加入智慧元素，也會為已完成重建的項目添加智慧，與時並進。

他舉例指，市建局於本月初便為已落成的重建項目「荃新天地」所處的荃灣南地區，推出一個可實時收集，並發放區內7個主要停車場空置泊車位數目、名為「荃易泊」的手機應用程式，方便駕駛者尋找泊位。

他承認，該App推出初期難免遇到穩定性或其他技術問題，市建局正不斷監測其運作情況，透過定期更新、

提升其穩定性及功能，稍後亦會邀請區內更多停車場營辦商加入此平台。

他又提到，市建局會在一些正進行規劃及設計的發展項目，探索引入更多功能的智慧設施。如在觀塘市中心項目一個共兩層的大型公共運輸交匯處，預計於2020年落成後，將有大量乘客使用，故需應用創新科技，改善人流管理和乘客候車體驗。

商場設感應器 巴士靠站開閘

他透露，團隊正探討設置智能巴士站，當中設有乘客室內候車區，每個候車區均設有巴士靠站的感應器，並連結上候車區閘門的開關系統。當巴士靠站時，感應器可根據該巴士是準備上客或落客才開啟相應閘門。

各個候車區將設於備有空調之商場內，並有屏幕顯示靠站巴士資料及其他班次資訊。市建局亦會研究設計相關手機應用程式，提供巴士班次資訊，並以大屏幕展示，方便車站附近市民掌握候車時間。

他又指，市建局又研究增設電能小巴充電裝置的可行性。以上這些創新措施，將令其成為香港首個配有相關



■市建局剛推出「荃易泊」手機應用程式，方便駕駛者尋找泊位。

智慧設施的公共運輸交匯處。

他表示，隨著未來市區更新項目逐步由「項目主導」邁向「規劃主導」，期望市建局日後在區域規劃層面，為市區更新注入智慧方案，例如探討充分利用重建項目的地下空間，把車輛、路邊停車泊位、上落貨區、機房及垃圾房等遷置到地下，以釋放更多地面空間，劃出更多優質步行區和休憩空間，為社區帶來更大裨益。

■香港文匯報記者 高俊威

走火警燒髮尾 劊房戶速速搬

特稿

劊房住戶張先生昨在劊房大廈研究發佈會上指出，曾於2014年租住太子區內的劊房，當時一層內有8間劊房，每間居住面積約100呎，租金為3,700港元。他說，在搬進去不足一個月，已經有財物失竊，且經歷過火警，令他對劊房怕怕。

凌晨嗅焦味 滅火筒過期

張先生回憶，當晚約凌晨時分，他剛下班回到家中，發現有燒焦味道及隔壁劊房中有煙霧飄出，他驚覺是火警發生，立刻拍門叫醒其他住戶和報警逃生。在逃生過程中，他的房門已經濃煙密佈，熱力更令他的髮尾被燒焦，且梯間雜物太多，逃生困難。

他嘗試拿起梯間滅火筒救火，卻感覺到滅火筒很輕和無法使用，仔細一看，才發現滅火筒已有數年未有更換，加上天台僱建了4間天台屋，令他們無法利用天台逃生。

最終，火警幸沒造成嚴重傷亡，事後張先生也得知起火原因，是女戶主抽煙後忘記弄熄煙頭。但張先生因擔心再有火警危機，最終遷出了。

居於土瓜灣的梁女士並非劊房住戶，惟她表示近年愈來愈多劊房出現，她居住的大廈有11層，她住在6樓，大廈的2樓至3樓幾乎都被改建成劊房，且電錶十分殘舊。

天台上鎖劊房多「點逃生」

她指，雖然大廈在6年前增添了自動灑水系統，但只限於公共空間，未有包括劊房內部，故她十分擔心，在天台門被上鎖的情況下，若發生火警，樓下大量劊房單位會影響逃生，「天台被鎖，下面又多劊房，夾喺中間，我都唔知可以點樣走！」

她表示，年初時有僱建單位發生火警，幸無人受傷，但已令她變成驚弓之鳥，因為樓宇結構的問題，每次有小型火警，都需出動4架至6架消防車，且她居住的單位面向天井，是消防雲梯難以伸入的地方。

她坦言，現時無能力另覓地方搬遷，且申請了公屋多年仍未能上樓，對現況感到很無奈。

■香港文匯報實習記者 嚴杏意



■張先生（左二）稱搬進劊房不足一個月，已經歷過火警，令他對劊房怕怕。右二為梁女士。
香港文匯報實習記者嚴杏意 攝