

# 回應行政長官 2022 施政報告

摘要	1
劏房租務管制條例	1
逐步拆除劏房的計劃	2
簡約公屋	3
一個關愛和共融的香港	3

## 摘要

行政長官的施政報告宣佈了一系列旨在增加和簡化建屋的措施，長遠來說將確切解決可負擔住房的短缺問題。在我們大力支持政府加速創建新屋供應的同時，仁人家園認為政府亦必須在短期內採取關鍵措施以解決超過 20 多萬人居住在劏房的住屋危機狀況。

## 劏房租務管制條例

我們加入社區中的其他聲音呼籲政府加強對劏房租務管制條例的執法。行政長官的目標是政府在未來兩年造訪 4,000 個劏房住戶，以加強對租務管制和業主濫收水費的執法。最近，差餉物業估價署及水務署在組織巡查劏房方面已明顯著緊了。過去，屋宇署在 2011-2020 年期間巡查了超過 19,000 個劏房單位，共糾正了 2,011 個單位，總率僅為 10%。<sup>1</sup> 現時的巡查專注於濫收水費方面，而水務署亦為劏房住戶安裝個別水錶進行試驗計劃，將為日後進一步的改善奠定基礎（儘管範圍較窄，亦不觸及住房條件）。除了增加整體訪問次數外，靈活的巡查安排以配合租

---

<sup>1</sup> Yau, Y.; Yip, K.C. No More Illegal Subdivided Units? A Game-Theoretical Explanation of the Failure of Building Control in Hong Kong. *Buildings* 2022, 12, 1005. <https://doi.org/10.3390/buildings12071005>

戶的工作日程可以最大限度地減少無效的訪問。當租戶不在場，巡查員一般只會將通知信放進門內塞，然後並沒有跟進，此為無效的訪問。行政長官表示政府會加強宣傳工作，我們希望政府在這方面可以向公眾公佈巡查結果和關鍵指標 – 例如巡查次數、曾改善的地方和曾採取的執法行動。

為加強落實劏房租務管制，差餉物業估價署將成立一個「特別執法及偵查專案組」。仁人家園歡迎這個消息，並期待瞭解更多有關該專案組和差餉物業估價署巡查員職權範圍的細節。巡查員至少應確保房東和租戶完全了解他們在新條例下的權利和義務，並收集關於他們是否簽定租約及其內容，實際租金（例如租戶是否支付與 R2 表格上記錄的相同金額，並已評估潛在的隱藏費用）、租約條件是否適切以及其他可用於制定為日後改善住房生活條件政策方面的資訊。

## 逐步拆除劏房的計劃

2013 年至 2020 年七年間，香港劏房數目由 66,900 個增加至 100,943 個，而將住房改裝成劏房的單位數量亦在同期增長了 66%<sup>2</sup>。如果政府要履行其承諾，到 2049 年消除劏房，必須扭轉這些趨勢。增加公營房屋供應無疑是解決劏房問題的答案，但政府必須同時制定補充計劃，旨在探討即使有更多公屋推出，租戶仍可能繼續住在劏房的潛在因素。嶺南大學的邱勇博士曾透過一個有系統的過程仔細分析劏房的不同持分者。在他的研究中，他指出 35% 的租戶選擇住在劏房是由於其位置和便利。這些數據帶來了有關選址和如何重新安置的難題，而這些難題亦會隨著租戶的家庭成員、生計與及社區聯繫的增加，令情況變得更為複雜。鑑於另有約 7% 的劏房租戶根本沒有資格入住公屋，這反映出入住非公營房屋的選擇以及劏房的生活條件也是香港需要解決的住房危機。

隨著政府就減少劏房這個辣手的話題進行研究並制定計劃，我們敦促政府讓公眾和基層正式參與這個過程。何永賢及房屋局代表定期探訪基層租戶，傾聽他們的關注，我們對此給予高度讚揚。這種公眾參與可以通過譬如聘請第三方來促進租

---

<sup>2</sup> Yau, Y.; Yip, K.C. No More Illegal Subdivided Units? A Game-Theoretical Explanation of the Failure of Building Control in Hong Kong. *Buildings* 2022, 12, 1005. <https://doi.org/10.3390/buildings12071005>

戶在規劃過程中提意見，例如制定替代建議和鑒定較可取方案。當公眾意見被考慮並納入規劃，政府可以向社區說明他們的聲音如何影響決策。

## 簡約公屋

儘管不是一個長遠的解決方案，但 30,000 個簡約公屋單位的確可以幫助許多居住在劏房或其他不合標準房屋的家庭，暫時改善他們的生活狀況。然而，如果沒有同時延長簡約公屋和傳統過渡性房屋的租期，這個方案的可行性亦成疑。香港社會服務聯會的一項調查顯示，只有四分之一居住在南昌 220 過渡性房屋的租戶能在逗留期間獲得分配公屋單位，其餘的不得不搬到其他過渡性房屋或重返私人租務市場，包括劏房<sup>3</sup>。由搬遷而造成對租戶的生計，教育以及社交和社區聯繫的擾亂不容低估。樂施會的一項調查結果進一步印證了這個值得關注的問題。調查發現 98% 受訪者因恐懼兩至三年的時間不足以獲派公屋分配而沒有申請過渡性房屋。政府必須藉此機會制定措施以延長住在簡約公屋和傳統過渡性房屋的租期。另一個令過渡性房屋更具吸引力的方法就是盡可能在市區多建簡約公屋。

## 一個關愛和共融的香港

我們欣喜地看到政府制定措施為香港帶來更多關愛和共融，仁人家園也持有相同的價值觀。在住房方面，香港的某些群體正經歷被排斥和不平等待遇。行政長官可以藉此契機從此解決這個問題，以展示香港社會如何在住房方面鼓勵包容性以及文化活力，鞏固其作為亞洲世界協會的地位。例如，少數族裔人士在尋求私人出租房屋時，房東經常拒絕出租和地產代理拒絕為他們提供服務。我們在施政報告諮詢期間提交了一份報告，提出了一些緩解這種情況的建議。殘疾人士在城市中行走也面對種種挑戰，跨社區設施、購物區和交通基建的無障礙設施

<sup>3</sup> Edith Lin, The Wait Drags On: Hong Kong Families Lose Transitional Housing..., SCMP (15 October 2022)

皆不是一致的。有一些區域如西九龍文化區在提供無障礙設施方面可作為最佳範本<sup>4</sup>，但其他地區則缺乏無障礙入口、無障礙廁所、路緣斜切口和其他無障礙功能。我們必須提供能迎合國際遊客和本地居民需要的無障礙設施。

作為支持發展一個平等和適切住房生態系統給每位香港人的共同夥伴，我們尋求政府與仁人家園和民間社會互動，就如何讓我們的共同目標可以繼續反映在政策優先選項和相互行動中進行定期對話。

---

4 Dr. Calvin Luk, District-wide Universal Accessibility Guideline – West Kowloon Cultural District, The Hong Kong Polytechnic University (January 2018)

---