



「劏房」問題及建議解決方法

簡介

- 就本月 12 日由行政長官發表的 2010-2011 年施政報告，本會對其內容深感歡迎及表示支持。遺憾的是，報告中的新房屋政策對「劏房」問題著墨不多。毫無疑問，違例「劏房」引致的安全及衛生情況已成為港人極為關注的問題。就以本年 6 月中一宗發生在馬頭圍導致四死的火災慘劇為例，可見「劏房」問題的嚴重程度已令人感到憂慮。
- 屋宇署早前針對劏房問題展開巡查，引用《建築物條例》第 22 條賦予的權力，聯同警方破門進入無法聯絡住戶的兩戶劏房，以了解危樓的問題。

「劏房」引致的問題

- 「劏房」引致的問題包括違反大廈公契要求、未能符合有關政府部門的法例及相關之工作守則或要求包括最低限度之消防裝置及設備守則，耐火結構守則和火警逃生途徑守則、改變樓宇用途、光線不足及通風要求、天花牆壁滲漏水、渠管排污衛生情況與及因電線和電錶胡亂接駁導致短路而引致的火警風險等。

「劏房」的成因

- 「劏房」引起的問題涉及多個政府部門管轄的範疇，由於部門上協調需時，往往未能迅速進行相應之行動。
- 政府對打擊「劏房」的力度未能引起社會正視問題。而市民對「劏房」引起的問題及正確之處理方法亦了解不足。
- 違規「劏房」之出現跟香港的房屋政策有著密切關係。例如新移民須等候滿七年，才能夠符合資格成為香港永久居民以申請入住公屋，而輪候時間更要等上三年，在這情況下，被迫入住「劏房」以求廉價棲身之所。

建議

- 政府在短期內應成立一個由屋宇署負責牽頭，連同消防處，機電工程署及食物及環境衛生署的跨部門專案小組，即時為全港「劏房」及「板間房」的數量及分佈作出全面的評估，再而進行勘察和鑑定其問題所在，並建議解決方案與及訂立分期執行的時間表。
- 當專案小組發現違規「劏房」而須運用其權力時，可考慮透過兩種途徑去處理個別「劏房」情況。其一，當屋宇署遇到一些問題不大及可重新納入正軌之「劏房」，可要求業主按現行屋宇署小型工程監管制度處理，亦可考慮針對「劏房」而特別成立「劏房承建商」註冊制度，達到簡化整個審批處理程序的好處。



- 而另外一種「劊房」處理辦法乃參照屋宇署現行之建築僭建物處理方式，簡化入屋授權檢查手續，先通過檢查及核證該「劊房」裝置為規例載列的「訂明建築物或建築工程」，繼而向嚴重違規者發出警告，予未理會者進行清拆。
- 如有需要，此專案小組更可配合其他政府部門如警務署、民政事務署、房屋署、地政署或社會福利署加強執法，竭力打擊違規個案，包括入屋進行核實及有關跟進工作。
- 政府必須高調宣傳此專案小組的功能與運作成效，並先在「劊房」黑點例如土瓜灣、深水埗等地展示其打擊決心，然後在其他次惡劣地點繼續收行動之效。否則賊過興兵，所謂「野草燒不盡、春風吹又生」，當處理好一批「劊房」之時，若不作長期打擊，另一批「劊房」又會隨之而起。
- 政府應向廣大市民提供有關合法「劊房」的資訊及指引，更要加強防止違規「劊房」的宣傳工作。香港地產行政師學會倡議政府應首先加強宣傳，並成立官方諮詢單位向有意「劊」房之業主提供有關資訊、專項意見以及技術指引。
- 政府應與地產代理監管局緊密聯絡，以防有些地產代理或中介人士在交易過程中慫恿業主進行違例「劊」房工程。
- 以上問題涉及多個政府部門的法定權責分工，因此香港地產行政師學會敦促政府應儘快以治標及治本方式將此嚴重問題妥善解決，以免隱患再次爆發，造成更多人命傷亡或財產受到破壞。

總結

- 香港地產行政師學會由多個不同專業界別的人士組成，在地產和樓宇有關的複雜社會題上有著充份的瞭解。在打擊「劊房」問題上，本會十分支持政府之行動，並隨時準備就相關課題提供專業意見。
- 本會呼籲政府在制定燃眉之「劊房」政策須作出全盤的考慮，在政策執行上要有效地連續貫徹推行。
- 施政報告提出“「劊房」不能用一刀切方式去全面取締”，本會認為政府未來在打擊違例建築之同時，應宏觀地考慮如何可減低「劊房」之畸形需求與存在價值。