**附件一**

**立法會議員議案**

**研究訂立規管分間樓宇單位的條例**

**新民黨主席葉劉淑儀的發言**

**2018年11月28日**

主席，我跟你都是同一世代的人，相信你還記得我們小時候香港有很多木屋區，因為戰後有很多新來港人士，當時香港廉價房屋短缺，所以他們只能居住在木屋或寮屋。直至1953年，石硤尾大火後，政府才開鈶興建廉租屋。政府其後於70年代推出「十年建屋計劃」，遂大規模清拆木屋區和寮屋區，協助基層市民陸續「上樓」。但由於建屋需時，當時港府為正輪候「上樓」的市民設置「臨時房屋區」(Temporary Housing Area)，雖說是「臨時」，但也「臨時」了十多年。政府後來不斷發展新市鎮及造地建屋，好不容易將木屋區和寮屋區的居民遷到公屋單位，大大改善他們的生活環境。  
  
可惜，在過去十年，上兩屆政府造地、興建公屋及居屋的步伐近乎停頓，致使今天仍有大量市民在輪候公屋，甚至被迫住劏房。我手上的數字顯示，現時有超過15萬個家庭，及約117,500單身非長者人士正輪候公屋，輪候時間更長達5.5年，創近19年新高，而大部分正輪候公屋的申請者只能「蝸居」於劏房。根據統計處今年初公布的估算，全港有近21萬人居於9萬多個劏房單位內，當中近3成住客為25歲以下青年 ，反映劏房問題非當嚴重。  
  
本港劏房的租金高昂，全港關注劏房平台早前訪問了685戶劏房戶，發現劏房的平均每月租金為4,506元，而住戶的平均入息約1.4萬元，平均租金佔收入比率達36.2%。同時也有不少數據顯示，位處市區，位置較便利的劏房單位租金尤為驚人，例如一個位於西區僅80呎的劏房單位，月租就高達8,000元；位於觀塘區約100呎的劏房單位，月租同樣高達逾6,000元。鑑於劏房的租金回報率極為可觀，早前有發展公司將豪宅劏成約530個分間單位，我就此向發展局局長作出投訴，事後多個位於山頂、赤柱及壽臣山的「豪宅劏房」被地政總署「釘契」，我在此感謝局方的積極跟進。  
  
劏房也造成其他衛生及火險問題。據稱，本港劏房住戶的人均居住面積僅為49.6呎，與一張兵乓球桌面積相若，其中不少劏房單位欠缺窗戶或通風系統，更有「上床下廁」式衛生環境惡劣的間隔。劏房住戶不但要面對租金高昂、被濫收水電費、租約欠保障等問題，致命的劏房悲劇更頻生。我手上的資料顯示，去年發生了9宗劏房火警，其中有獨居人士在床上被燒死。今年7月，一對新婚夫婦疑因居住問題鬧不和，丈夫在深水埗汝州街一個劏房單位內上吊自殺。今年8月，3名年輕男女在葵涌一個用作工作室的劏房內以磷粉等工具玩魔術引致搶火，最終被燒死。今年9月，深水埗鴨寮街一個劏房單位疑因電線短路引起火警，十多名劏房住客需狼狽逃生。今年10月，深水埗大南街一名劏房老翁疑因居住環境太擠迫，先斬殺鄰居，再放火燒毀單位並跳樓自殺，實在非常可悲。  
  
2016年，我參選行政長官時曾在何喜華先生的帶領下多次探訪劏房戶，當時我感觸良多。我遂建議政府購入整棟空置、單一用途、業權統一的工廠大廈，再劏成分間單位，如當年的「臨時房屋區」般，用以安置正輪候公屋的市民，令他們毋須居於生活條件惡劣的劏房單位。我相信行政長官林鄭月娥也曾探訪劏房戶，故我很高興她在今年《施政報告》第72段中提出，「容許活化工廈可提供過渡性房屋，業主如利用已經或即將整幢改裝位於『商貿』、『商業』、『綜合發展區』及『住宅』地帶的工廈作非工業用途，並在改裝後將整幢或部分樓層用作過渡性房屋，政府會彈性處理規劃及樓宇設計等規定，並免收作過渡性房屋用途的地契豁免書費用」。  
  
我希望局長可以更詳盡交代此計劃的進展，陳帆局長早前向我表示，當局會利用政府的空置樓宇及由善心業主持有且不再用作工業用途的廠廈，經由一些非政府機構改裝後，再租予正輪候公屋或現居於劏房單位的人士。縱然政府有意帶頭改裝工廈作過渡性房屋，但這類過渡性房屋的數量始終有限，目前有近21萬人居於9萬多個劏房單位內，我相信劏房跟當年的「臨時房屋區」一樣，不可能在短期內消失，因此我認為政府仍有必要盡快研究立法規管現存劏房單位。  
  
政府不論透過填海、發展棕地或農地等方式造地建屋均進度緩慢，故預料為數不少的市民未來仍有一段頗長的時間需被迫「蝸居」劏房單位，也會有越來越多業主看準劏房的高租金回報率，購入或改裝更多單位成劏房出租。我有一位律師朋友曾向我表示，她早前購入深水埗的舊樓單位，並將之改裝成居住環境不俗的劏房單位出租，租金回報率可高達雙位數字。她也向我表示，英國不少城市都有劏房問題，因為不少初抵英國的南亞裔人士都居於劏房單位。有見及此，港府應參考英國的做法，推行租務管制。  
  
有議員曾提出政府可按分區作租務管制，但我認為這並不可行，我建議政府按樓宇分類推行租務管制，英國就是成功的例子。英國政府於2004年通過《2004年住宅法》(Housing Act 2004)，引進一個新的房屋類別 ─ 大型分租單位(Houses in Multiple Occupation，HMO)，即「a house in multiple occupation as defined by sections 254 to 259」，清晰界定哪類單位需受租務管制，並推出發牌制度，從而確保大型分租單位的安全、防火、衛生、採光標準符合規格。  
  
局長，我希望你不要將租務管制說成干預自由市場，因為港府早年已推行過租務管制。香港有一條《業主與租客(綜合)條例》(Landlord and Tenant (Consolidation) Ordinance)，條例當年引進了幾種租金的概念，包括容許租金 (permitted rent)、市面租金 (prevailing market rent)、標準租金 (standard rent)，同時引入租約管制，例如訂明在若干情況下業主必須與租客續租，以及租客如遭剝削可入稟土地審裁處追討賠償等。若局長希望了解港府以往如何操作租務管制，可以參閱土地審裁處前主席Gordon N. Cruden的著作Land Compensation and Valuation Law in Hong Kong。  
  
因此，如果政府今天透過實施租務管制規管劏房單位的租金加幅，並不是干預市場，而是功德無量。新加坡政府亦已搶先一步，早於2012年已出招打擊「鞋盒屋 (shoe-box housing」，即面積500呎以下的單位，今年10月更公布新指引，規定發展商不可在中央區外興建平均面積少於915呎的私人樓宇單位。新加坡政府愛護市民，以及關心、重視市民住屋環境的程度可見一斑。  
所以，運房局及發展局局長，只要你們願意，當局絕對可以立法規管劏房單位。與此同時，我希望政府能盡快交代有關改建整棟工廈作過渡性房屋計劃的進展、可提供單位數量的估算、參與的非政府組織名單及鼓勵業主改建工廈的誘因等。  
  
主席，我動議我名下的議案。