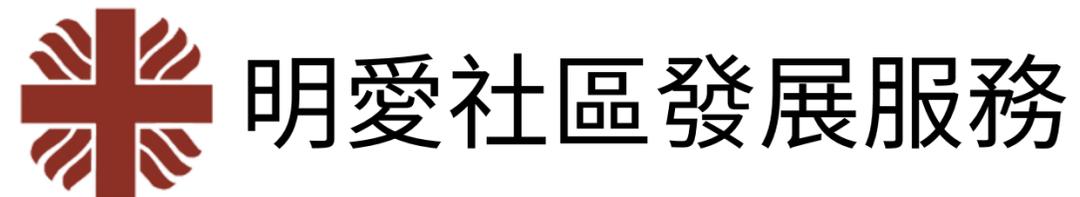


# 基層租客對政府解決劏房問題 之措施意見調查 2024

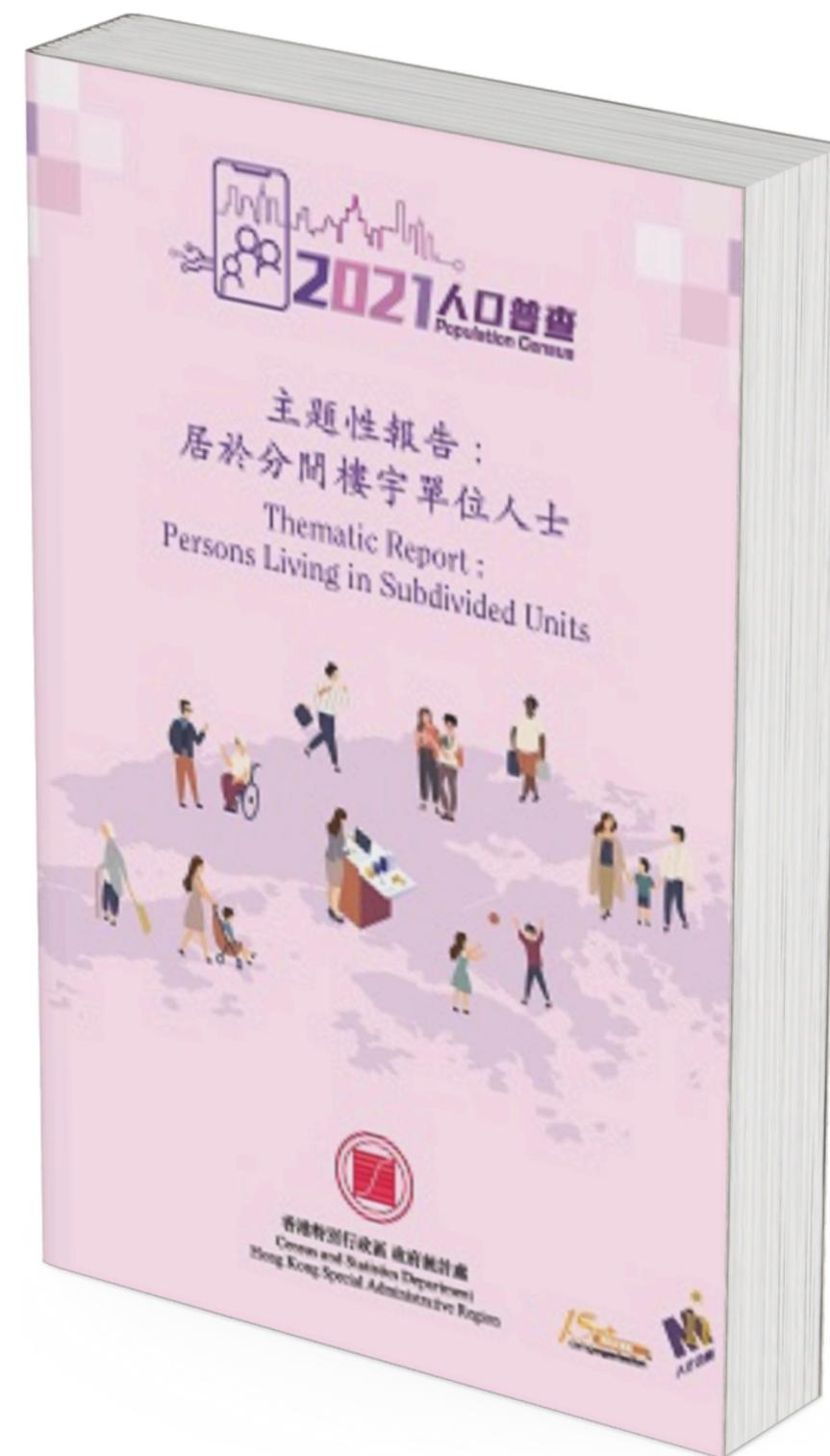


2024年6月16日

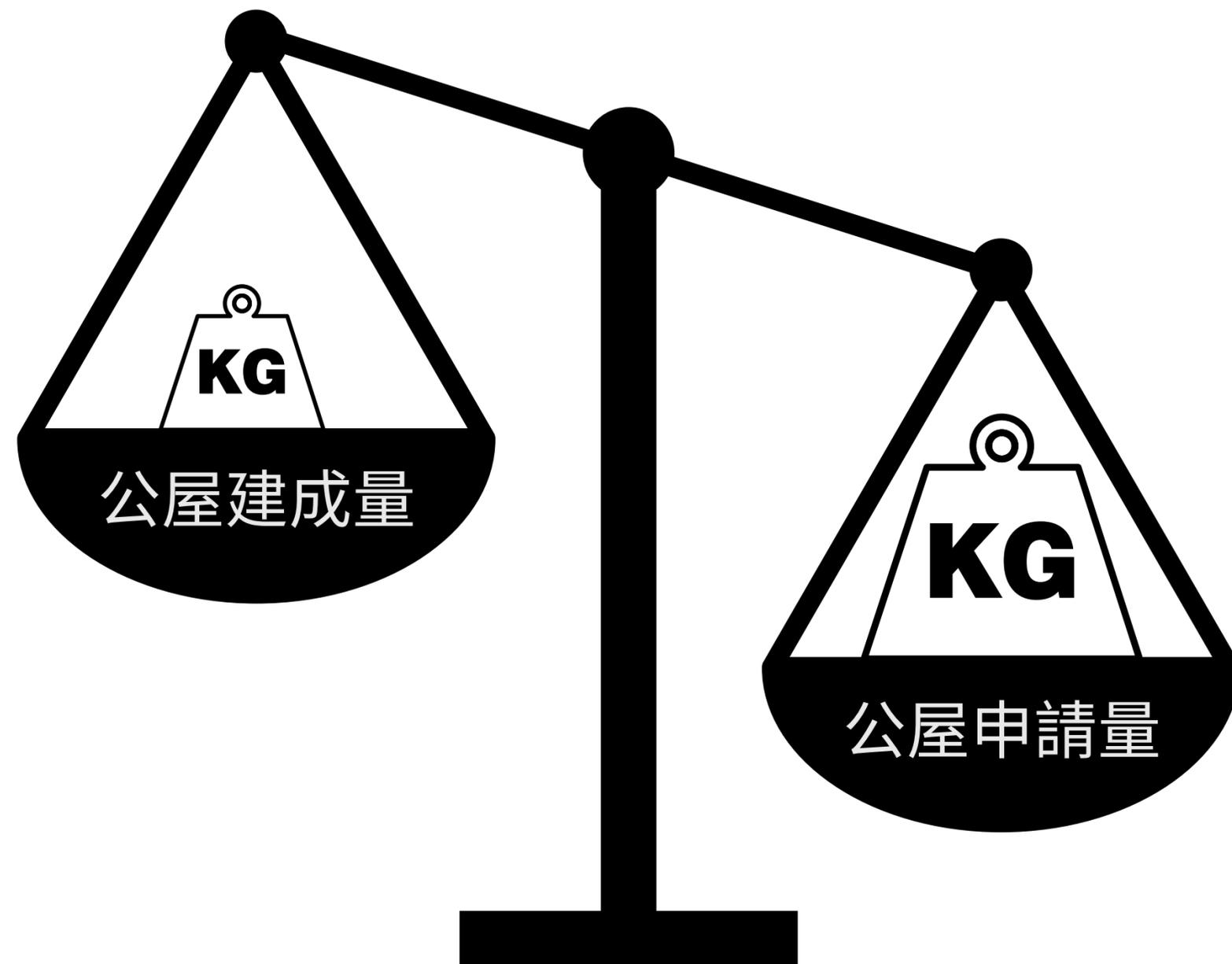
# 調查背景



- 全港約有108,200 個分間樓宇單位(2021年)
- 較2016年92,700個有增加了15,500個分間樓宇單位。
- 這些單位共有107,400 個住戶及215,700人士居住。
- 這些住戶的入息中位數 (\$15,310) 遠較全港住戶 (\$27,650) 為低，顯示**大量基層住戶居住在分間樓宇單位。**



- 在2024年3月底，約有127,900宗一般公屋申請，而非長者一人申請則有92,300宗，**合共有22萬宗申請**。
- 一般申請者的「公屋綜合輪候時間」為5.7年非長者一人則沒有相關統計。
- 未來五年期的公營房屋總建屋量預計約有89,300個公屋／綠表置居計劃單位及7,100個房協提供的出租單位。
- 位於市區的單位**只有21,600個**，只佔房委會公屋/綠置居的不足四分之一。



- 大部分過渡性房屋入住率**接近全滿**，其中市區項目及新界項目的入住率分別逾90%及87%
- 公屋及過渡性房屋落成量（尤其是市區單位）仍遠不足應付需求，分間樓宇單位仍是不少基層市民的棲身之處。



- 「解決劏房問題」工作組，在十個月內就「劏房」居住環境最低標準及針對不合最低標準的「劏房」取締方法等事宜提交建議。
- 房屋局局長何永賢報章接受專訪時透露，劏房的單位面積、高度、光線、空氣流通、獨立洗手間、獨立水錶、獨立電錶等7項因素，均會納入制定標準考慮當中。工作組近日會見不同團體及持份者，政府的方向包括推行劏房登記制度，未有登記的業主不可經營出租劏房，以及擬訂定劏房最低面積標準，不過最低標準的設計方法**仍未有定案。**



- 明愛過去一直為劊房住戶提供服務，過程收到劊房居民表達居住苦況，包括**空間不足、衛生環境惡劣、被濫收水電費及遇到迫遷**等。
- 明愛希望透過問卷調查，了解劊房戶居住環境及申請公屋的情況
- 讓劊房住戶參與討論有關劣質劊房的重要標準以及表達對政府規管劣質劊房的意見。
- 本報告就結果作出了一些分析及建議，希望讓公眾及政府更了解現時劊房現況及對**解決劊房問題措施的擔心和意見**



# 調查目的

1

了解現時居住劏房戶的住屋情況

2

了解劏房戶對政府應以什麼標準來界定劣質劏房的意見

3

了解劏房戶對政府規管劣質劏房的意見

4

了解劏房戶對政府紓緩劏房問題的政策建議

# 調查對象

本調查對象為本機構服務範圍（包括港島東區、深水埗、葵涌/荃灣）曾接受服務且居住於市區不適切居所的服務使用者。

# 調查方法及限制

是次調查採取方便抽樣的調查方法，於2023年12月至2024年4月進行，成功訪問 241 戶基層家庭，共取得231份有效問卷。調查亦進行聚焦小組訪問部分，邀請曾參加本機構活動或服務的劏房戶參加聚焦小組作深入傾談，以更深入了解住戶對有關政策的意見，於2024年三月至四月舉行 4 次小組訪問，共有 23位居民出席。

是次調查並非採用隨機抽樣的方法，所以調查樣本並不代表整體不適切居所的住戶的狀況。然而，本調查所得的結果，可以作為參考，以了解不適切居所的住戶的住屋情況，以及他們對有關成為政府在落實「解決劏房戶住屋問題」措施的參考建議，惠及基層劏房戶的實際需要。 。

# 調查結果及分析



# 1. 居住面積、通風及採光設施、衛生環境及結構安全皆是界定劣質劏房的重要標準

N=231	重要	不重要	無意見
有足夠的居住面積	214 (92.6%)	5 (2.2%)	12 (5.2%)

- 足夠空間設置獨立廁所、獨立煮食空間及儲物空間
- 需有空間放置生活基本設備，如每位家庭成員的獨立床舖、雪櫃、飯煲、電磁爐及飯桌。



# 1. 居住面積、通風及採光設施、衛生環境及結構安全皆是界定劣質劏房的重要標準

N=231	重要	不重要	無意見
劏房內有獨立的廚房	208 (90.0%)	13 (5.6%)	10 (4.3%)
劏房內有獨立的廁所	217 (93.9%)	8 (3.5%)	6 (2.6%)
廁所需有牆身或門分隔	212 (91.8%)	11 (4.8%)	8 (3.5%)

- 有獨立煮食空間
- 煮食空間與廁所有牆作分隔才可定義為衛生環境



# 1. 居住面積、通風及採光設施、衛生環境及結構安全皆是界定劣質劏房的重要標準

N=231	重要	不重要	無意見
室內需要有可以打開的窗	215 (93.1%)	11 (4.8%)	5 (2.2%)
有通風設施 (如抽氣扇)	214 (92.6%)	11 (4.8%)	6 (2.6%)
可以安裝冷氣機	219 (94.8%)	8 (3.5%)	4 (1.7%)

可以打開的窗戶可令房間空氣流通、景觀較開揚及避免房間太黑，有助精神健康



# 1. 居住面積、通風及採光設施、衛生環境及結構安全皆是界定劣質劏房的重要標準

N=231	重要	不重要	無意見
結構安全及沒有天花石屎剝落	224 (97.0%)	3 (1.3%)	4 (1.7%)
沒有牆身滲漏	220 (95.2%)	6 (2.6%)	5 (2.2%)

佐敦火警事件過後認為消防安全亦是界定劣質劏房的重要標準之一

## 2. 劏房住戶的經濟能力只能租住居住環境欠佳的劏房單位

受訪者主要收入來源

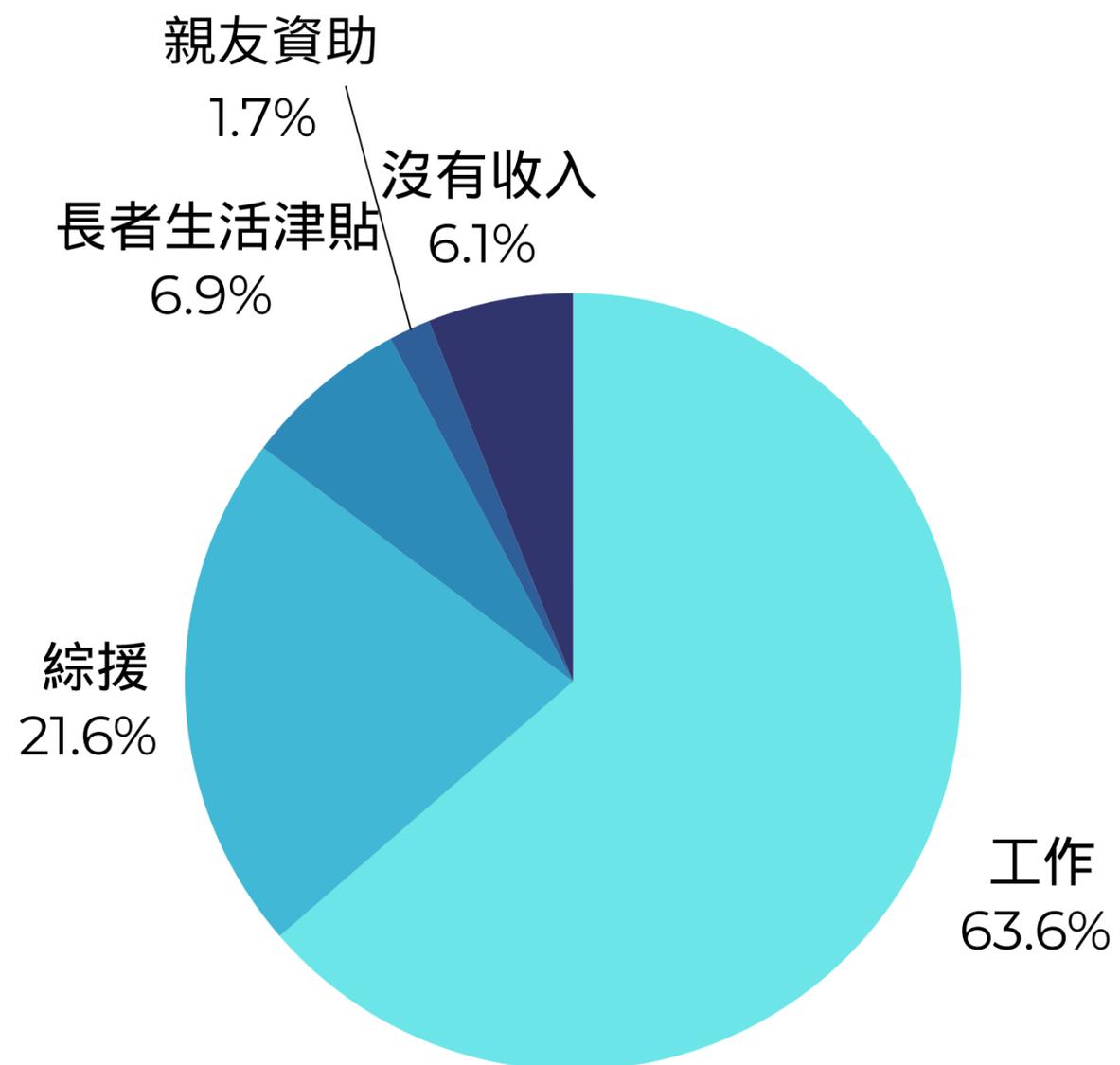


表6

## 2. 劏房住戶的經濟能力只能租住居住環境欠佳的劏房單位

四人或以上家庭的家庭入息中位數低於全港家庭住戶入息中位數50%

	家庭入息中位數	全港家庭入息中位數*	全港家庭入息中位數50%
一人家庭	12,000	10,400	5,200
二人家庭	15,000	21,600	10,800
三人家庭	18,000	35,500	17,750
四人家庭	18,000	48,000	24,000
五人或以上家庭	20,000	62,100	31,050

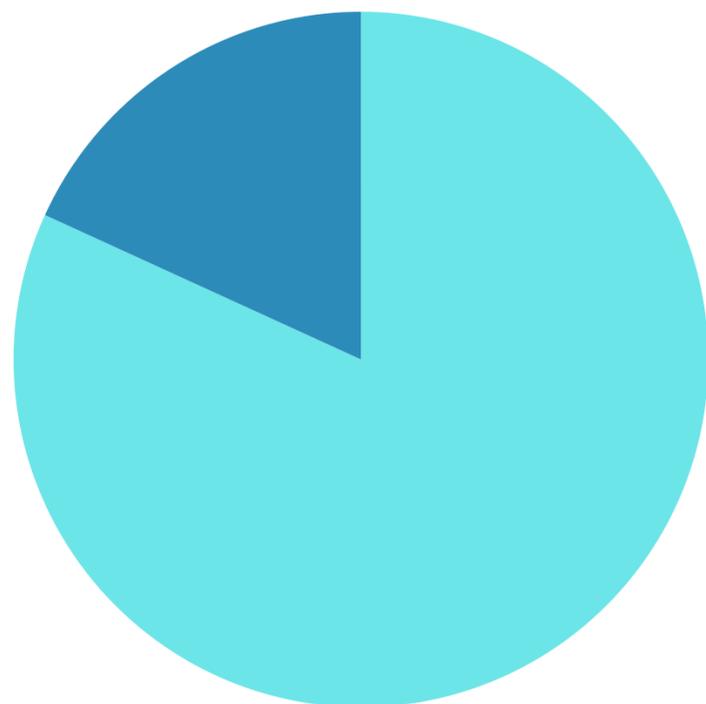
\*綜合住戶統計調查按季統計報告表 2023年第四季

## 2. 劏房住戶的經濟能力只能租住居住環境欠佳的劏房單位

### 受訪者的單位類型

劏房(需共用廚/廁)

18.2%



劏房(不需共用廚廁)

81.8%

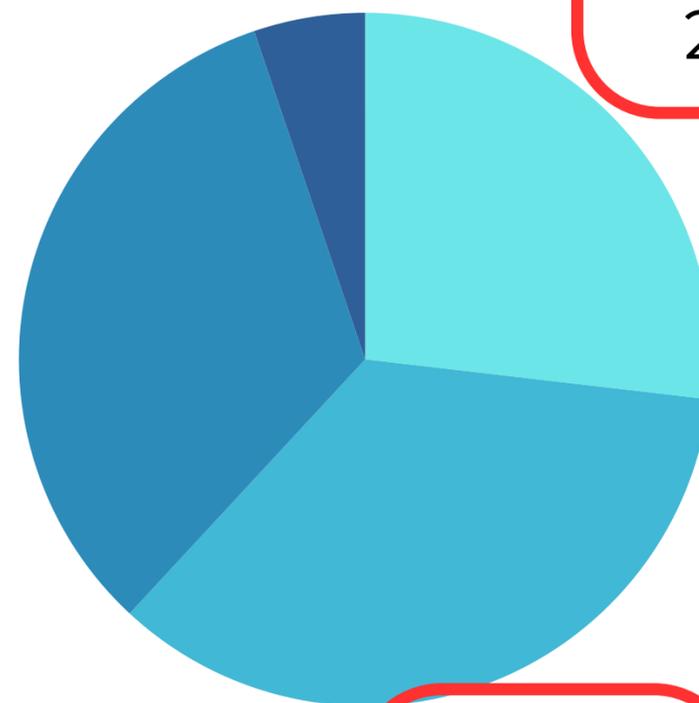
### 受訪者的租住單位面積

201-300呎

5.2%

101-200呎

32.9%



76呎或以下  
26.8%

即低於公屋擠迫戶標準

77-100呎

35.1%

## 2. 劏房住戶的經濟能力只能租住居住環境欠佳的劏房單位

### 租住單位屋內環境及設施

劏房只有對著天井的窗

- 沒有通風及採光
- 天井衛生惡劣開窗會令異味入屋，只能長期關窗



N:231	有	沒有
足夠的伸展空間	70 (30.3%)	161 (69.7%)
可以打開的窗戶	199 (86.1%)	32 (13.9%)
室內有自然光	167 (72.3%)	64 (27.7%)
通風設施 (如抽氣扇)	175 (75.8%)	56 (24.2%)
安裝冷氣機	214 (92.6%)	17 (7.4%)

## 2. 劏房住戶的經濟能力只能租住居住環境欠佳的劏房單位

一年內有沒有以下情況

N= 231	經常	間中	沒有
水渠/廁所淤塞	29 (12.6%)	102 (44.2%)	100 (43.3%)
水渠/廁所異味	65 (28.1%)	98 (42.4%)	69 (29.4%)

## 2. 劏房住戶的經濟能力只能租住居住環境欠佳的劏房單位

一年內有沒有以下情況

N= 231	十分嚴重	嚴重	一般	沒有
天花石屎剝落	21 (9.1%)	27 (11.7%)	67 (29.0%)	116 (50.2%)
牆身滲漏	24 (10.4%)	38 (16.5%)	70 (30.3%)	99 (42.9%)
屋內有冇鼠患問題?	23 (10.0%)	21 (9.1%)	52 (22.5%)	135 (58.4%)
屋內有冇木蟲問題?	28 (12.1%)	15 (6.5%)	45 (19.5%)	143 (61.9%)
屋內有冇蟑螂問題?	24 (10.4%)	21 (9.1%)	116 (50.2%)	70 (30.3%)

## 2. 劏房住戶的經濟能力只能租住居住環境欠佳的劏房單位

劏房住戶多為  
低收入家庭



家庭收入只夠租住  
環境欠佳的劏房單位



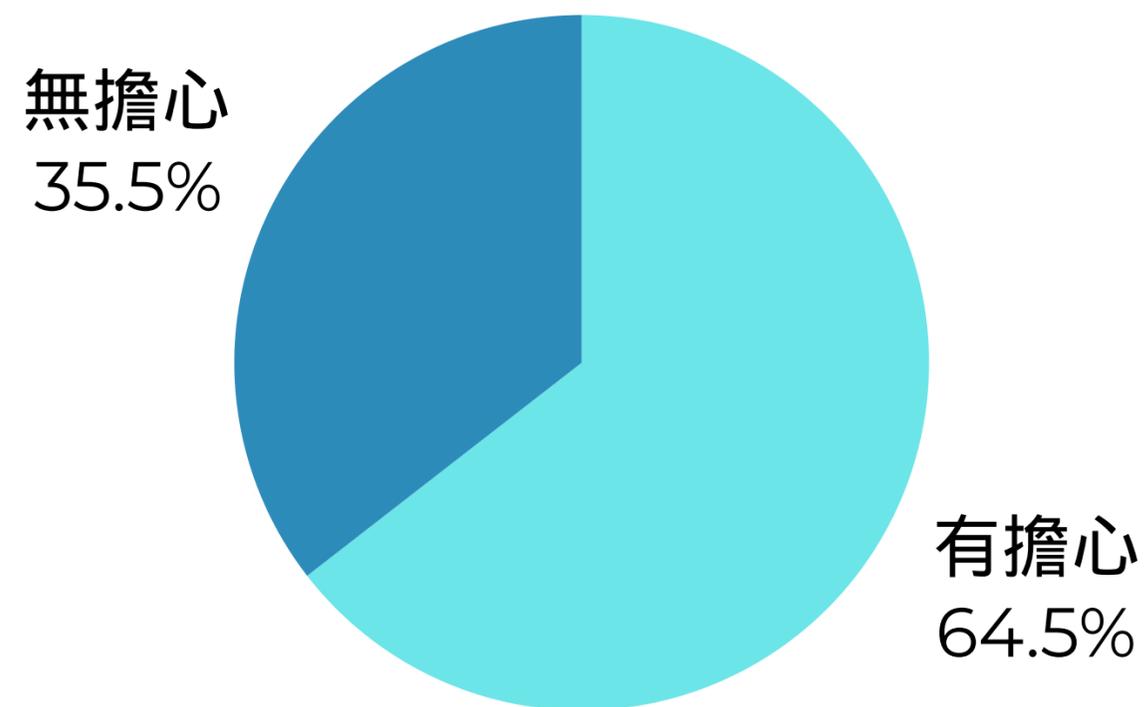
- 單位面積小
- 需共用廁所
- 沒有通風及採光
- 水渠或廁所分別出現異味及淤塞
- 鼠患、木蝨及蟑螂問題
- 天花石屎剝落及牆身滲漏



嚴重影響他們的  
心身健康

### 3. 劏房住戶擔心取締劣質劏房會令劏房單位租金上升，增加財政壓力

如果政府取締劣質劏房，你有擔心嗎？



### 3. 劏房住戶擔心取締劣質劏房會令劏房單位租金上升，增加財政壓力

#### 按住屋類型租金中位數

	租金中位數
劏房(有獨立廚廁)	\$5,000
劏房(需共用廚/廁)	\$2,650

### 3. 劊房住戶擔心取締劣質劊房會令劊房單位租金上升，增加財政壓力

租金佔家庭入息比例

	人數	租金中位數	租金佔入息中位數	租金佔入息超過30%
有工作家庭	147	\$5,000	31.0%	54.4%
綜援家庭	50	\$4,150	43.2%	74.5%



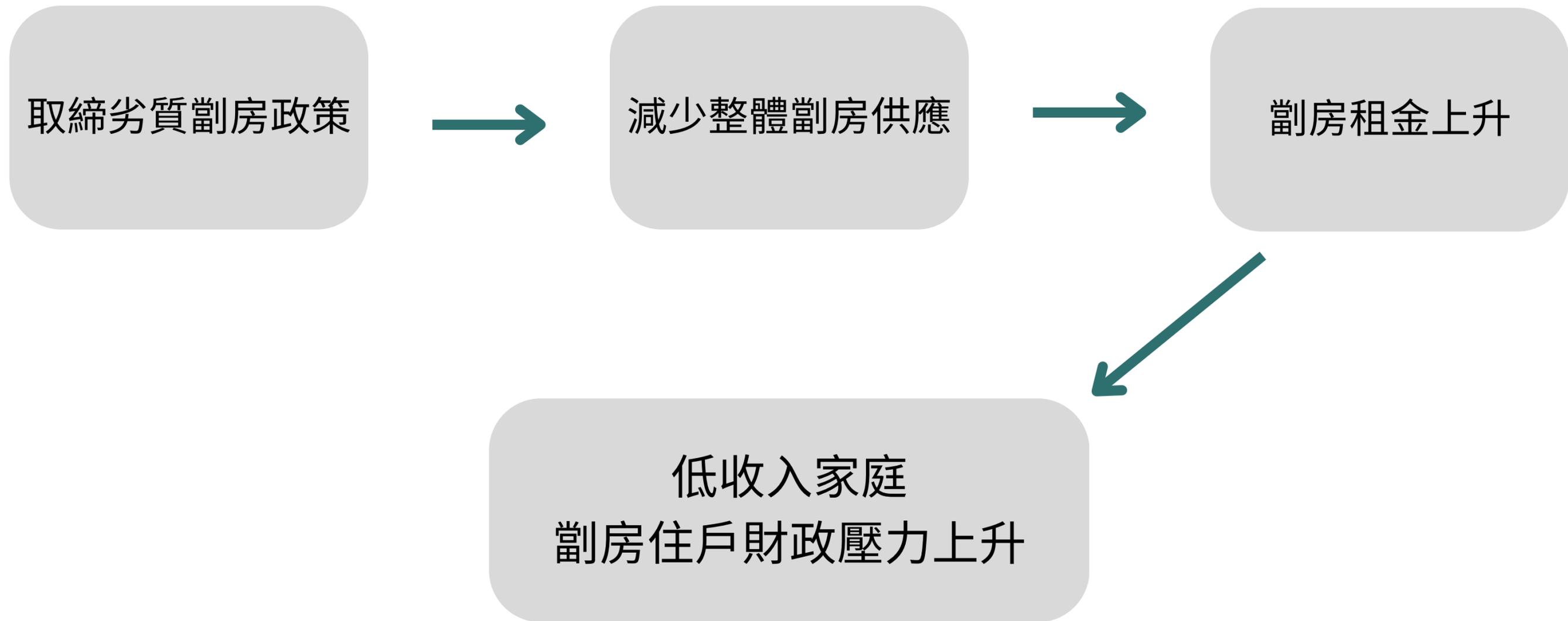
國際對於適足住屋權中租住房屋的可負擔性標準為30%家庭收入

### 3. 劏房住戶擔心取締劣質劏房會令劏房單位租金上升，增加財政壓力

擔心取締劣質劏房的原因（可選多項）

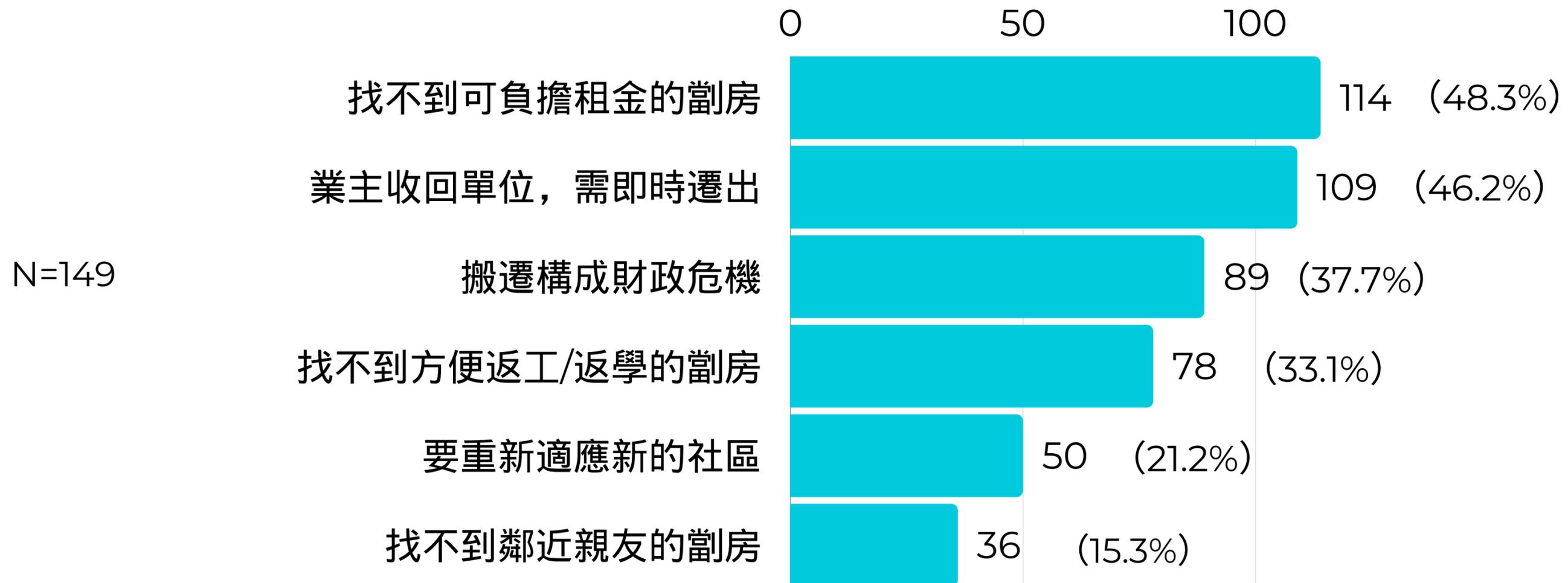


### 3. 劏房住戶擔心取締劣質劏房會令劏房單位租金上升，增加財政壓力

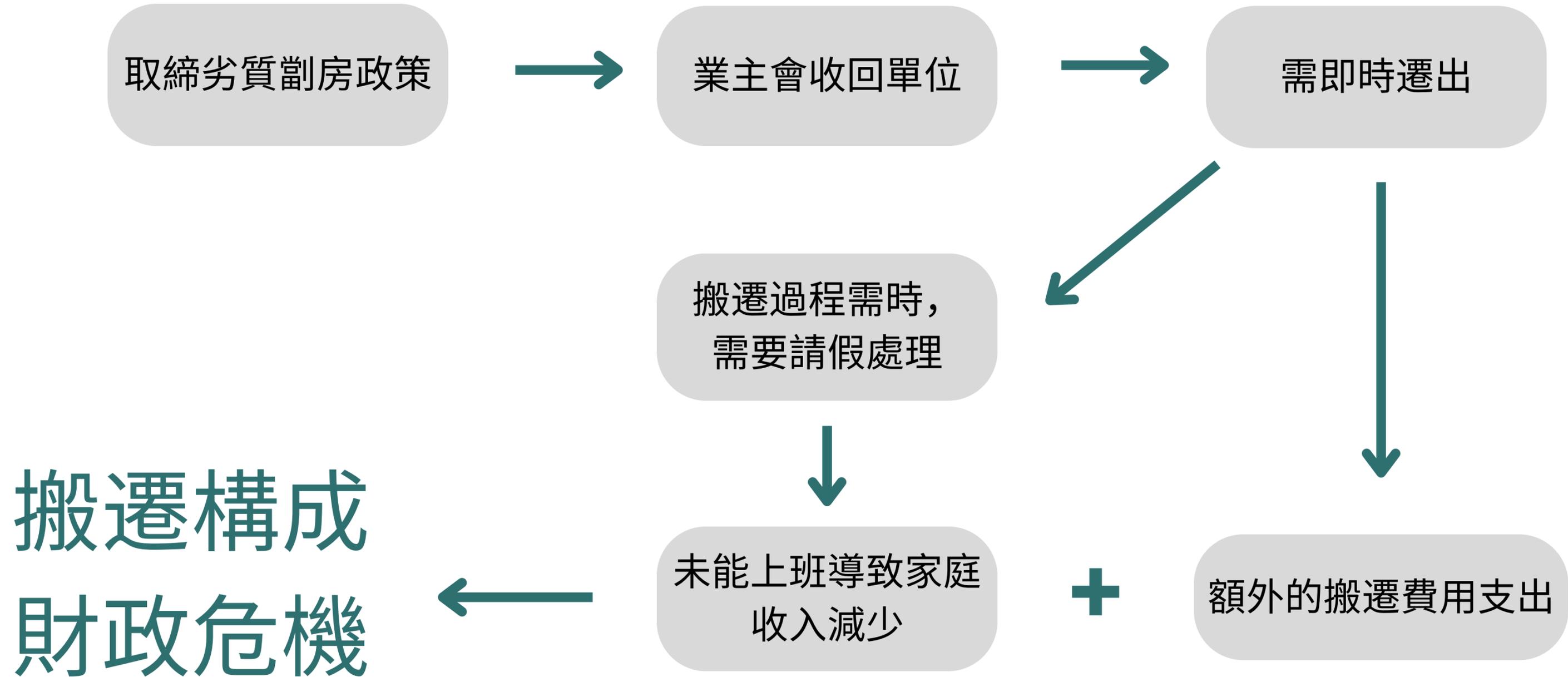


## 4. 受影響住戶需承擔高昂的搬遷成本

### 擔心取締劣質劏房的原因（可選多項）



## 4. 受影響住戶需承擔高昂的搬遷成本



## 4. 受影響住戶需承擔高昂的搬遷成本

搬遷構成  
財政危機



未能上班導致家庭  
收入減少



額外的搬遷費用支出



難以用相同租金租住同區質素相近的單位

擔心找不到方便返工  
或返學的劏房



擔心找不到鄰近  
親友的劏房



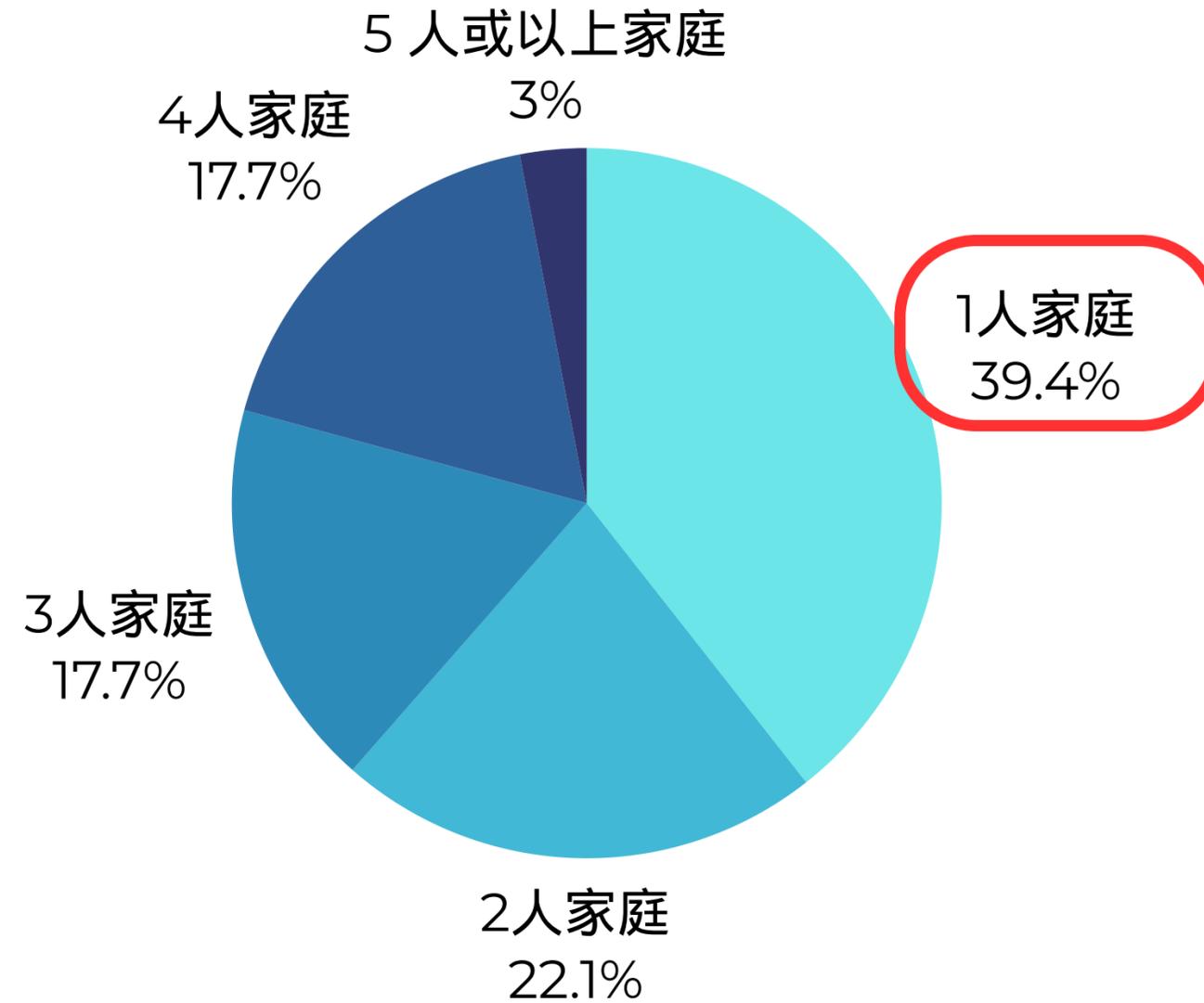
擔心需搬離  
原來居住的地區



失去已建立的社區支援網絡，  
需重新適應新的社區

## 5. 單身劊房住戶較大機會、較長時間居於劣質劊房

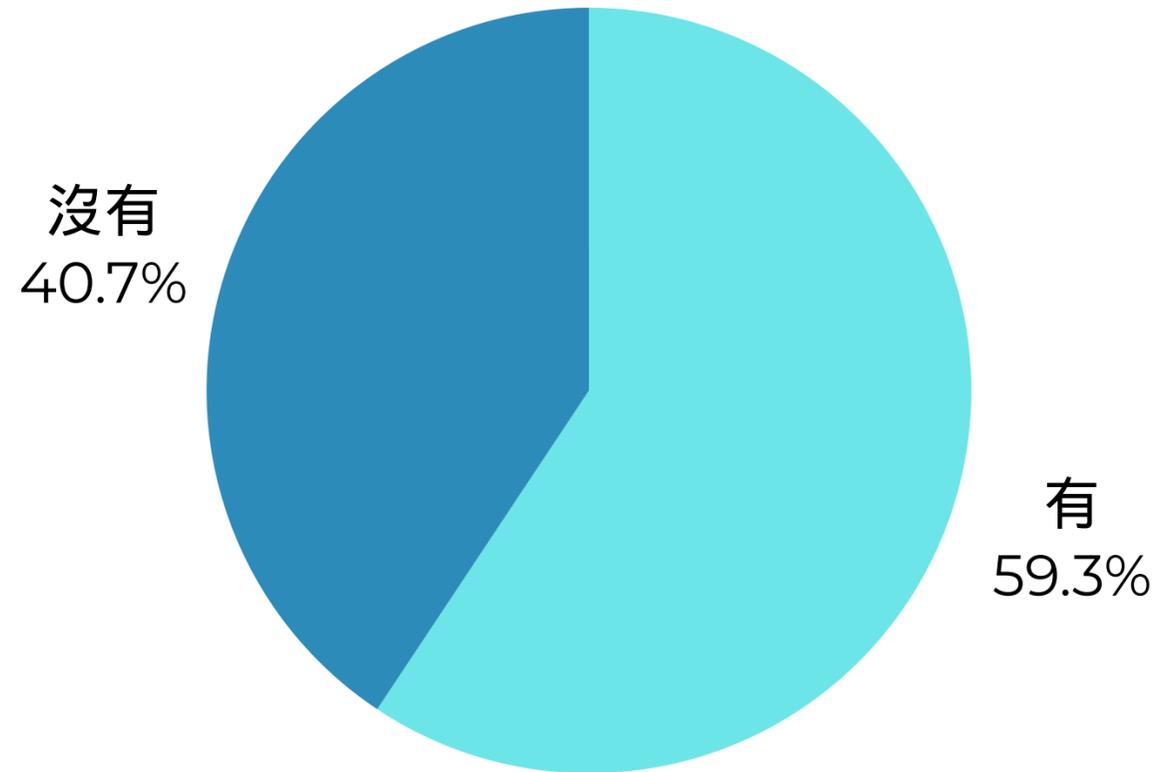
受訪者家庭人數



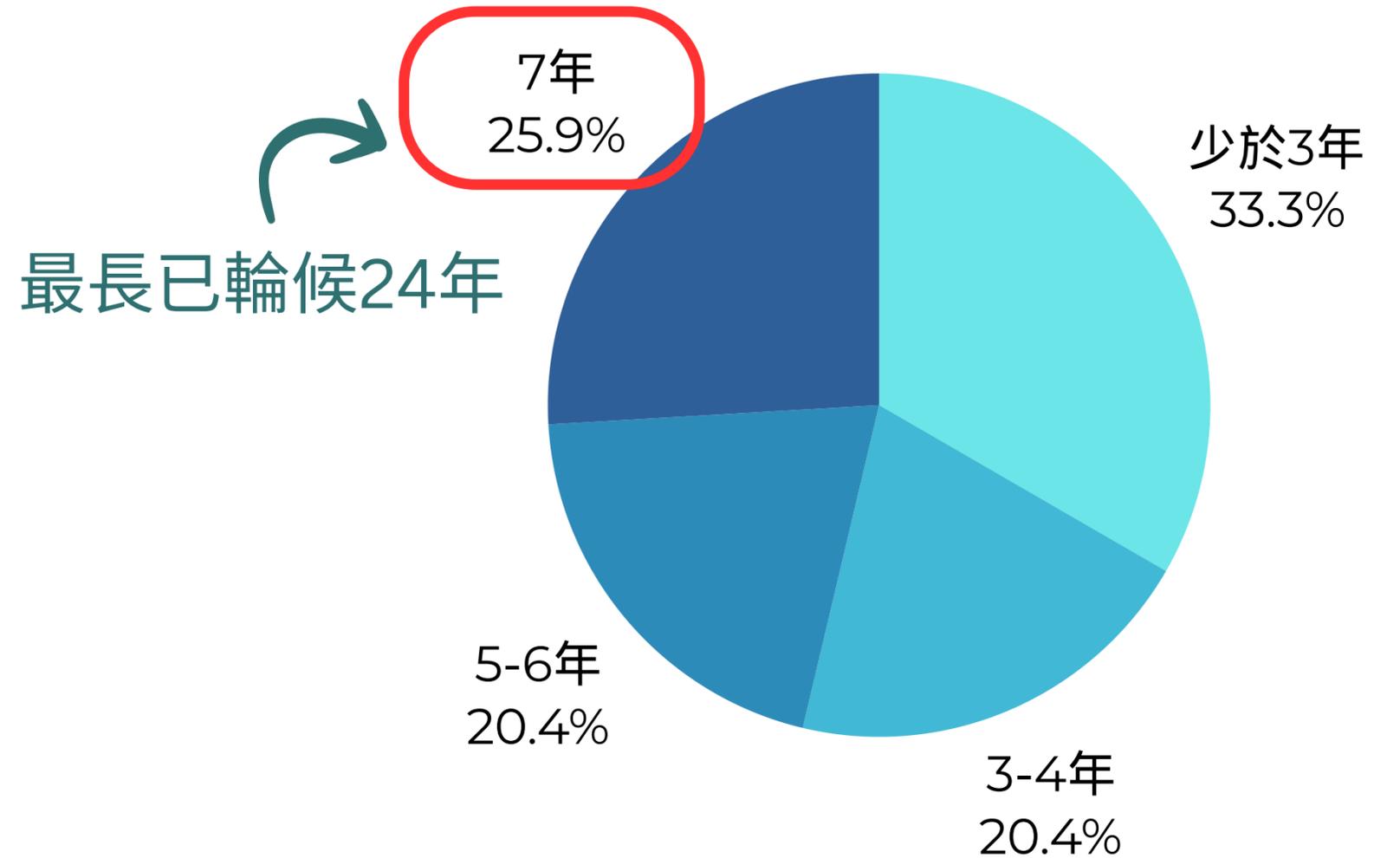
# 5. 單身劏房住戶較大機會、較長時間居於劣質劏房

## 單身人士的處境

N=91 受訪者是否有申請公屋



N=54 如有申請，申請公屋年期



## 5. 單身劊房住戶較太機會、較長時間居於劣質劊房

### 租金佔家庭入息比例 (一人家庭)

	人數	租金中位數	租金佔入息中位數	租金佔入息超過30%
有工作家庭	49	\$3,600	32.0%	57.1%
綜援家庭	20	\$2,600	38.5%	95.0%

### 按住屋類型租金中位數

	租金中位數
劊房(有獨立廚廁)	\$5,000
劊房(需共用廚/廁)	\$2,650

綜援一人家庭租金津貼只有

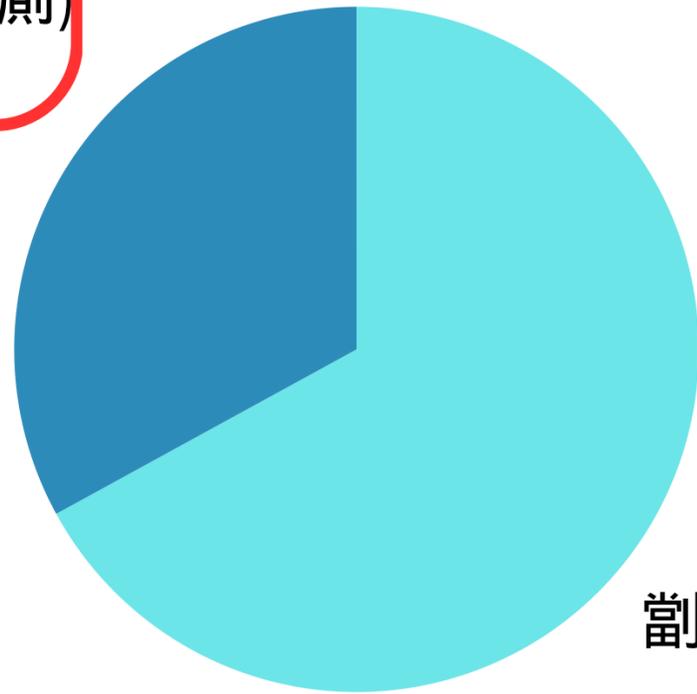
**約\$2500**

# 5. 單身劏房住戶較大機會、較長時間居於劣質劏房

## 單身人士單位類型

N=91

劏房(需共用廚/廁)  
33%



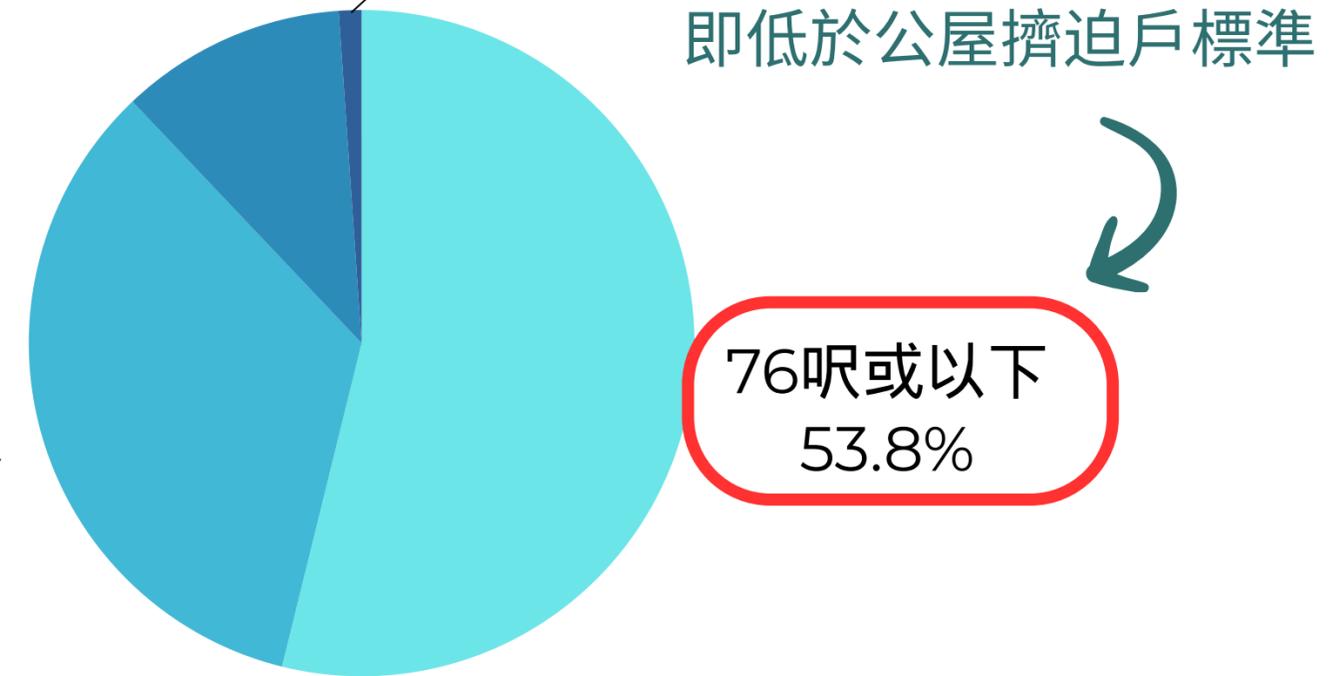
劏房(有獨立廚廁)  
67%

## 單身人士租住單位面積 (平方呎)

N=91

101-200呎 11%  
201-300呎 1.1%

76-100呎 34.1%



即低於公屋擠迫戶標準

76呎或以下  
53.8%

## 5. 單身劊房住戶較太機會、較長時間居於劣質劊房

單身住戶由於申請公屋制度上的限制而需長時間居於劊房

入息難以負擔  
租金較高的居所

劊房環境一般都較細以及較惡劣

更大機會受取締劣質劊房政策影響

## 6. 政府處理劏房問題應多管齊下

你認為政府切實解決劏房問題(基層住屋問題)，應該推行什麼措施？

N= 231	同意	不同意	無意見
增建市區公屋單位	213 (92.2%)	2 (0.9%)	16 (6.9%)
劃一劏房每度電費 (最低每度電力收費+燃料費)	200 (86.6%)	5 (2.2%)	26 (11.3%)
劃一劏房每度水費 (最低每度水費)	200 (86.6%)	6 (2.6%)	25 (10.8%)
落實輪候三年上公屋	200 (86.6%)	8 (3.5%)	23 (10.0%)
增加公屋單身人士單位	182 (78.8%)	6 (2.6%)	43 (18.6%)
設立單身人士租金津貼 (輪候超過3年)	181 (78.4%)	8 (3.5%)	42 (18.2%)
改善單身人士配額計分制	173 (74.9%)	5 (2.2%)	53 (22.9%)

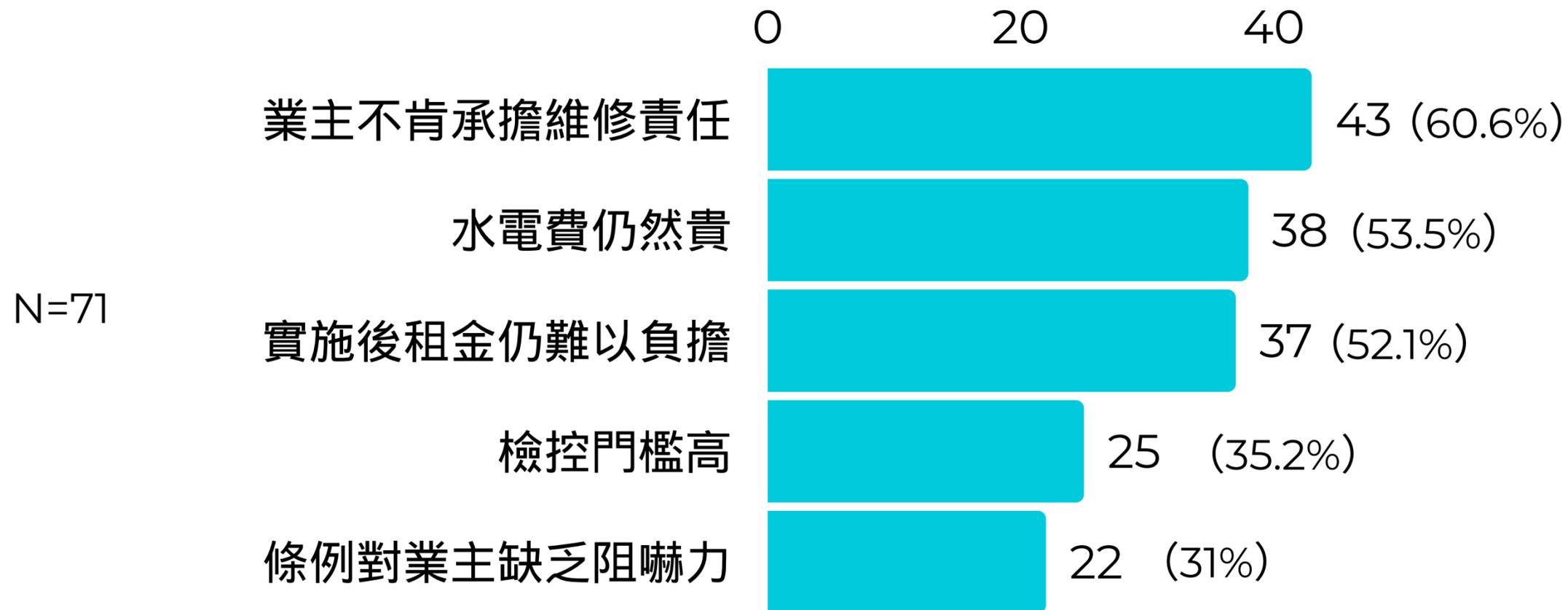
## 6. 政府處理劏房問題應多管齊下

你認為租務管制條例能有效舒緩居住劏房時所面對的問題嗎



# 6. 政府處理劏房問題應多管齊下

## 不能夠的原因 (可選多項)



# 個案分享



# 調查建議



# 建議一 - 劏房住戶希望政府介入改善劏房質素

- 政府可從以下四方面訂立相關標準

<b>1. 居住面積</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 考慮家庭人數、狀況等</li><li>● 是否有足夠空間設置獨立廚廁與基本設備</li></ul>
<b>2. 通風及採光設施</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 窗戶可以打開、有冷氣機抽氣扇</li><li>● 空氣流通、景觀較開揚，有利精神健康</li></ul>
<b>3. 衛生環境</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 獨立煮食空間、廁所需有牆身或門分隔</li><li>● 大廈衛生</li></ul>
<b>4. 結構安全</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 不應有天花石屎剝落、牆身滲漏等情況</li><li>● 樓宇負荷、消防安全、電力安全</li></ul>

# 建議二 - 興建及預留市區簡約公屋，減輕受影響居民搬遷成本

- 增建市區的簡約公屋，預留名額作安置用途

安排同區安置便利劏房住戶生活

維持社區支援網絡

增加劏房住戶可負擔租金的單位供應

- 提供搬遷費用資助，減輕搬遷財政壓力

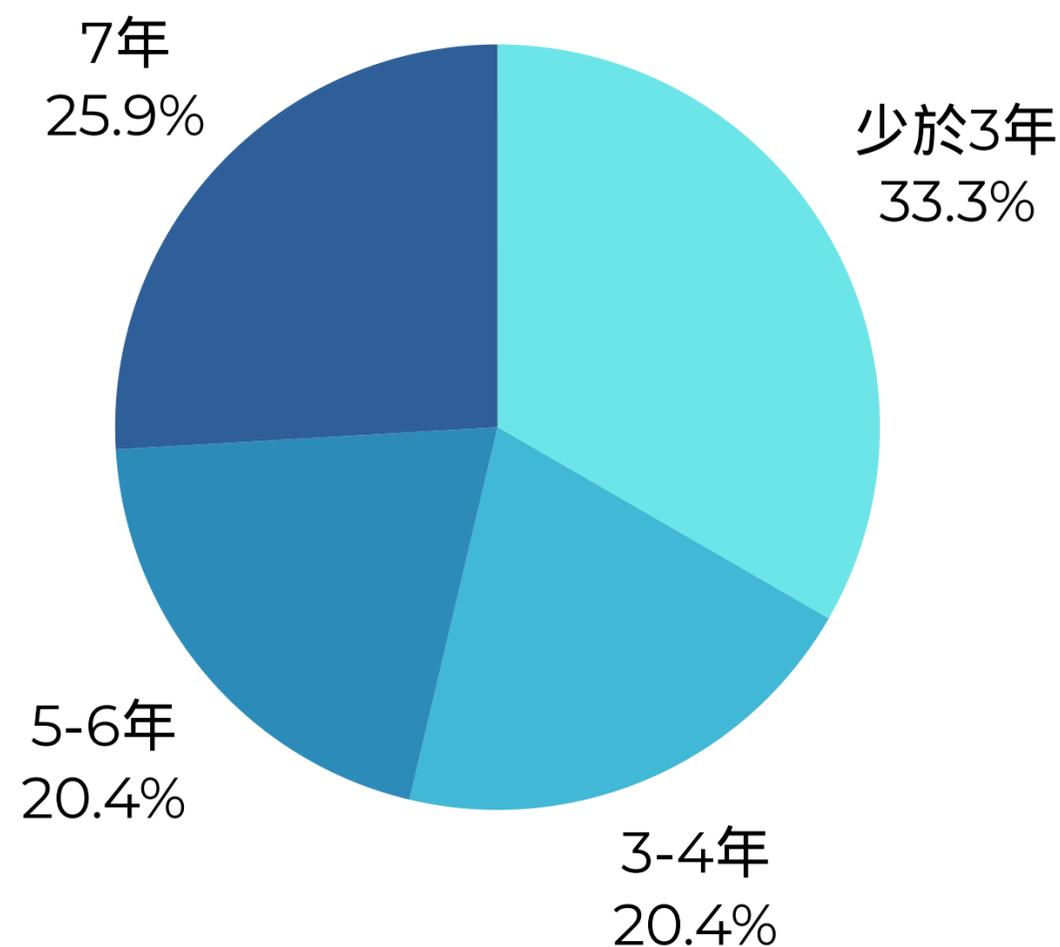


# 建議三 - 改善公屋輪候制度並為單身劊房住戶提供支援

- 安置政策上應特別考慮單身劊房住戶的安排
- 改善單身人士配額計分制
  - 提高配額數目
  - 增建公屋一人單位數目
- 非長者單人申請者納入現金津貼試行計劃



## 受訪單身人士申請公屋年期



# 建議四 - 政府應同時檢討完善租務管制等相關房屋政策

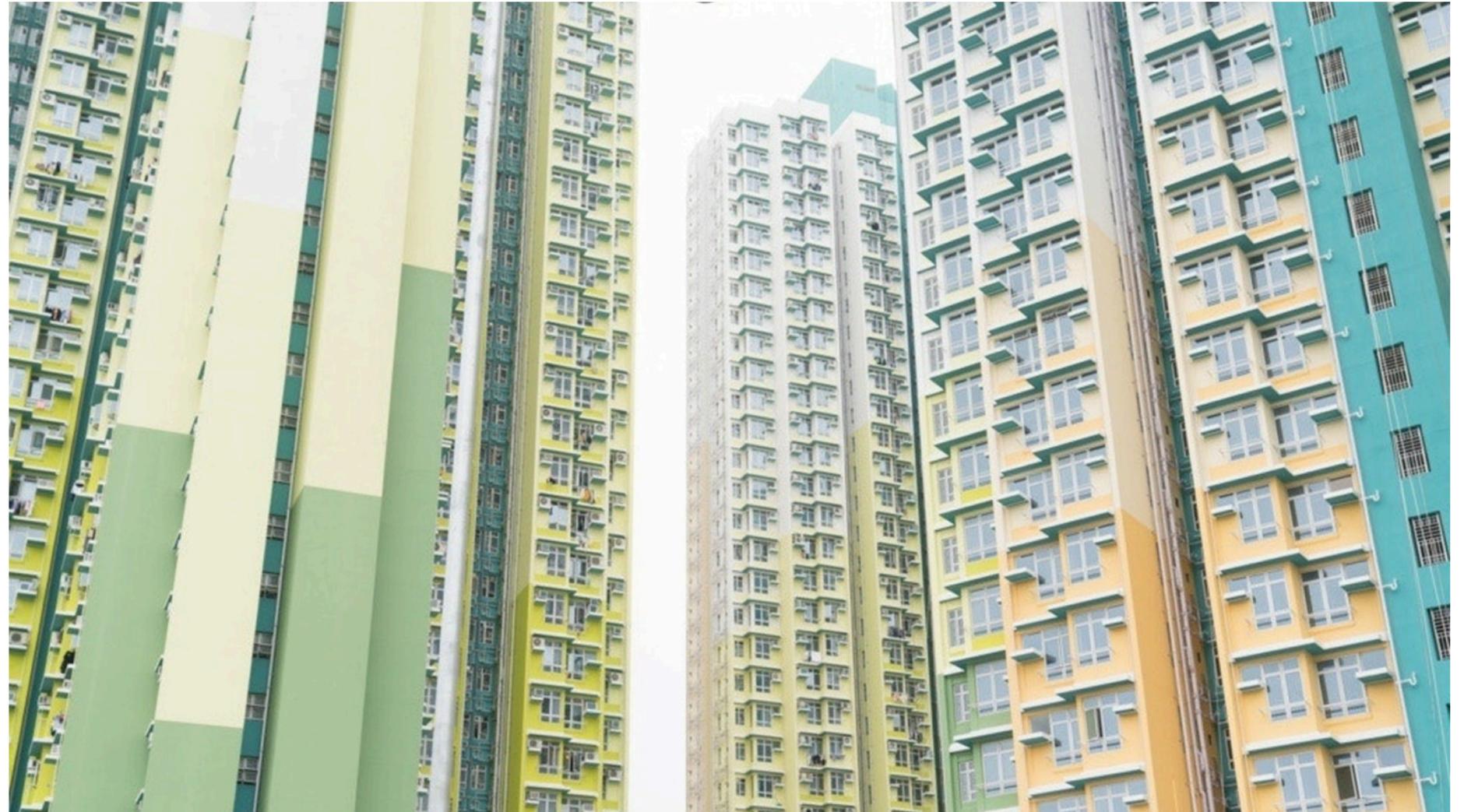
- 以劏房租金數據調整綜援租金津貼
- 規管劏房起始租金
  - 修繕單位成本可能轉嫁到租金
  - 取締劣質劏房、減少供應後劏房租金可能上漲
- 檢討租務管制政策
  - 檢討檢控門檻與罰則
  - 主動巡查承擔檢控責任

	每月金額 (元)
單身人士	2,515
家庭：	
有兩名合資格成員	4,440
有三名合資格成員	5,330
有四名合資格成員	6,005
有五名合資格成員	6,695
有六名或以上合資格成員	7,800



# 建議五 - 增建市區公屋單位方可切合市民安居需要

- 增建市區的公屋單位



# Q & A

明愛社區發展服務

