



明愛社區發展服務
Caritas Community Development Service



基層租客對政府解決 劏房問題之措施意見 調查報告書

明愛荔枝角職工中心 Caritas Lai Chi Kok Workers' Centre

地址 Address：青山道485號九龍廣場3樓3室 Unit 3, 3/F, Kowloon Plaza, 485 Castle Peak Road, Kowloon

電話 Tel：2741 3767 傳真 Fax：2310 0166 電郵 Email：cdldp@caritassws.org.hk

第一部分：調查背景

1. 調查背景

根據 2021 年人口普查，全港約有 108,200 個分間樓宇單位，較 2016 年 92,700 個有所增加，短短五年便增加了 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，顯示大量基層住戶因租金考慮正租住分間樓宇單位。

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。房屋委員會及香港房屋協會於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(綠置居)及 7,100 個房協提供的出租單位。然而，上述房委會公營房屋落成量位於市區的單位只有 21,600 個¹，只佔公屋/綠置居的單位不足四分之一。近年過渡性房屋項目成為紓緩基層住屋問題的其中一個選擇，但絕大部份過渡性房屋單位分布在偏離市區的地方²，市區及新界項目的入住率分別逾 90% 及 87%。過渡性房屋單位主要讓輪候公屋達三年或以上的家庭申請(甲類申請)，而未達輪候年期而居住在不適切房屋的人士只可以透過乙類申請，名額相對較少。由此可見，公屋及過渡性房屋現時及未來的落成量，多集中在偏離市區的地方，市區單位的供應嚴重不足，未能因工作、學校及支援網絡而搬離市區的基層租客，只能繼續停留在不適切的市區「劏房」，直至分配公屋「上樓」為止。

政府在 2023 年 10 月 25 日中的施政報告提到，由財政司副司長領導成立的「解決劏房問題」工作組，將在小組成立十個月內就「劏房」居住環境設最低標準及針對不合最低標準的「劏房」建議取締方法。房屋局局長何永賢接受報章專訪，她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，政府似有意推行劏房登記制度，未有登記的業主則不可經營出租劏房，以及擬訂定劏房最低面積標準，不過最低標準的計算方法仍未有公開，讓公眾可以作出討論。

明愛社區發展服務(明愛)一直關注劏房住戶的身心需要，並提供相關服務。在接觸過程中能目睹及親身聽到劏房居民表達的居住苦況，包括空間不足、衛生環境惡劣、被濫收水電費、遇到無理加租及迫遷等。由於劣質劏房最低標準的計算方法仍未有定案，明愛希望透過問卷調查，了解劏房戶居住環境及申請公屋的情況，透過聚焦小組讓劏房住戶表達劣質劏房應涵蓋的重要標準以及對政府規管劣質劏房的擔心及意見。本調查報告就問卷數據及聚焦小組文字內容作出分析及建議，希望讓政府及公眾更了解現時市區劏房戶的現況及他們對政府即將推出「解決劏房問題」措施的擔心及意見。

¹ 香港市區範圍的常用定義是指香港島和九龍一共 9 個分區，而單單一個北區在五年期內會興建 19,800 個公共租住房屋 / 綠表置居計劃(公屋 / 「綠置居」)單位，可見市區興建公屋/綠置居的比率相當之少。

² 截至 2023 年 10 月底，在 19 個過渡性房屋的項目(不包括使用酒店和賓館房間作「過渡性房屋」的先導計劃)的 6,373 個單位中，市區的單位只有 487 間，只佔總數的 7.64%。

2. 調查目的

- 了解現時居住劏房戶的住屋情況
- 了解劏房戶對政府應以什麼標準來界定劣質劏房的意見
- 了解劏房戶對政府規管劣質劏房的意見
- 了解劏房戶對政府紓緩劏房問題的政策建議

3. 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。

4. 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訪談，更深入了解住戶對有關政策的意見，於 2024 年 3 月至 4 月舉行 4 次小組訪談，共有 23 位居民出席。

由於是次調查並非採用隨機抽樣的方法，所以調查樣本並不能反映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，以了解不適切居所租戶的住屋情況，成為政府在落實「解決劏房戶住屋問題」措施的參考，惠及基層劏房戶的實際需要。

第二部分：調查結果

一. 受訪者背景

1.1 性別 (表 1)

N= 231	人數	百分比
男	71	30.7%
女	160	69.3%
總數	231	100.0%

在 231 位受訪者中，約七成 (69.3%) 為女性，其餘三成 (30.7%) 為男性。

1.2 年齡 (表 2)

N= 231	人數	百分比
30 以下	3	1.3%
30-45	82	35.5%
46-59	90	39.0%
60 或以上	56	24.2%
總數	231	100.0%

是次調查中，受訪者年齡中位數為 50 歲。39% 及 35.5% 的受訪者年齡分別介乎 46-59 歲及 30-45 歲，60 歲或以上佔約兩成半 (24.2%)，30 歲以下則佔 1.3%。

1.3 家庭人數 (表 3)

N= 231	人數	百分比
1 人家庭	91	39.4%
2 人家庭	51	22.1%
3 人家庭	41	17.7%
4 人家庭	41	17.7%
5 人或以上家庭	7	3.0%
總數	231	100.0%

四成 (39.4%) 受訪者是一人家庭，二人家庭佔兩成 (22.1%)，三人家庭及四人家庭則各佔 17.7%。

1.4 婚姻狀況 (表 4)

N= 231	人數	百分比
單身	91	39.4%
已婚	106	45%
單親 (育有 15 歲或以下兒童)	34	14.7%
總數	231	100.0%

有四成半 (45%) 受訪者是已婚，其次是單身，佔整體四成 (39.4%)，一成半 (14.7%) 受訪者是單親並育有 15 歲或以下兒童。

1.5 居住地區 (表 5)

N= 231	人數	百分比
深水埗	127	55.0%
港島東區	44	19.0%
葵涌/荃灣	60	26.0%
總數	231	100.0%

居住在深水埗區的受訪者最多，佔整體五成五 (55%)，其次，有兩成半 (26%) 受訪者居住在葵涌或荃灣區，接近兩成 (19%) 受訪者居住在港島東區。

1.6 主要收入來源 (表 6)

N= 231	人數	百分比
工作	147	63.6%
綜援	50	21.6%
長者生活津貼	16	6.9%
親友資助	4	1.7%
沒有收入	14	6.1%
總數	231	100.0%

受訪者主要收入來源是工作，佔整體超過六成 (63.6%)，其次是綜援，佔整體約兩成 (21.6%)。

1.7 受訪者的家庭入息中位數 (表 7)

	家庭入息 中位數	全港家庭入息 中位數 ³	全港家庭入息 中位數 50%	全港家庭入息 中位數 60%
一人家庭	\$ 12,000	\$ 10,400	\$ 5,200	\$ 6,240
二人家庭	\$ 15,000	\$ 21,600	\$ 10,800	\$ 12,960
三人家庭	\$ 18,000	\$ 35,500	\$ 17,750	\$ 21,300
四人家庭	\$ 18,000	\$ 48,000	\$ 24,000	\$ 28,800
五人或以上家庭	\$ 20,000	\$ 62,100	\$ 31,050	\$ 37,260

以全港家庭住戶入息中位數 50% 與被訪者家庭人數的入息中位數比較，發現受訪四人及五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%。

二. 受訪者申請公屋、過渡性房屋及簡約公屋情況

2.1 受訪者是否有申請公屋 (表 8)

N= 231	人數	百分比
有	159	68.8%
沒有	72	31.2%
總數	231	100.0%

接近七成受訪者 (68.8%) 有申請公屋，其餘三成 (31.2%) 沒有申請公屋。沒有申請公屋的原因主要包括入息或資產超額、曾享有房屋福利 (如曾買居屋、申請首次置業貸款計劃)、未完成辦理離婚手續及家人公屋內有戶籍。

2.1.1 如有申請，申請公屋年期 (表 9)

N= 159	人數	百分比
3 年以下	45	28.3%
3-4 年	33	20.8%
5-6 年	38	23.9%
7 年或以上	43	27.0%
總數	159	100.0%

在有申請公屋的受訪者中，超過一半 (50.9%) 已申請公屋五年或以上，只有不足三成 (28.3%) 受訪者申請公屋三年或以下。

2.2 受訪者是否有申請過渡性房屋 (表 10)

N= 231	人數	百分比
有	23	10.0%
沒有	208	90.0%
總數	231	100.0%

九成受訪者沒有申請過渡性房屋，僅一成受訪者有申請過渡性房屋。

³ 數據根據綜合住戶統計調查按季統計報告表 (2023 年第四季)

2.2.1 如有，申請結果 (表 11)

N= 23	人數	百分比
申請成功	4	17.4%
申請不成功	12	52.2%
未知結果	7	30.4%
總數	23	100.0%

在申請過渡性房屋的受訪者裏，超過一半 (52.2%) 受訪者申請不成功，三成 (30.4%) 未知申請結果，只有不足兩成 (17.4%) 受訪者申請成功。

2.2.2 沒有申請過渡性房屋的原因 (可選多項) (表 12)

N=154*	人次	百分比
不想上樓前搬來搬去(搬遷費用負擔重)	67	43.5%
過渡性房屋的地點返工/返學不方便	58	37.7%
不想上樓前搬來搬去 (預計即將上樓)	47	30.5%
不知道申請方法/資訊	40	26.0%
鍾意現時居住的社區	31	20.1%
沒有親友住在附近照應	27	17.5%
過渡性房屋租金貴	14	9.1%
區內過渡性房屋已滿額	10	6.5%
行動不便，沒有無障礙房間提供	4	2.6%
* 扣除不合資格 (申請公屋未達三年、入息超額、曾使用房屋福利) 54 人 (佔整體 26%)		

在合資格但回答沒有申請過渡性房屋的 154 位受訪者中，超過四成 (43.5%) 因搬遷費用負擔重而不想上樓前搬來搬去，其次有超過三成半 (37.7%) 認為過渡性房屋的地點返工/返學不方便，有三成 (30.5%) 及兩成半 (26%) 分別預計即將上樓，「不想上樓前搬來搬去」及不知道申請過渡性房屋的方法或資訊。

2.3 政府即將推出簡約公屋，受訪者會否考慮申請 (表 13)

N= 231	人數	百分比
考慮	89	38.5%
不考慮	142	61.5%
總數	231	100.0%

超過六成受訪者 (61.5%) 表示不會考慮申請簡約公屋。

2.3.1 不考慮簡約公屋的原因 (可選多項) (表 14)

N=142	人次	百分比
不想上樓前搬來搬去 (搬遷費用負擔重)	68	47.9%
不想上樓前搬來搬去 (預計即將上樓)	53	37.3%
簡約公屋選址返工/返學不方便	49	34.5%
鍾意現時居住的社區	27	19.0%
沒有親友住在附近照應	16	11.3%
申請公屋未達三年	14	9.9%

在 142 位不會考慮申請簡約公屋的受訪者中，有接近五成 (47.9%) 因搬遷費用負擔重而不想上樓前搬來搬去，其次是因預計即將上樓而不想上樓前搬來搬去 (37.3%) 及簡約公屋選址返工或返學不方便 (34.5%)，亦有接近兩成 (19%) 受訪者喜歡現時居住的社區。

三. 受訪者居住環境及租務情況

3.1 單位類型 (表 15)

N= 231	人數	百分比
劏房(不需共用廚廁)	189	81.8%
劏房(需共用廚/廁)	42	18.2%
總數	231	100.0%

是次調查中，超過八成 (81.8%) 的受訪者居住於不需共用廚廁的劏房，其次接近兩成 (17.3%) 的受訪者居住於需共用廚房或廁所的劏房。

3.2 租住單位面積 (表 16)

N= 231	人數	百分比
*76 呎或以下	62	26.8%
77-100 呎	81	35.1%
101-200 呎	76	32.9%
201-300 呎	12	5.2%
總數	231	100.0%

是次調查中，受訪者租住單位面積的中位數為 100 平方呎。超過六成(61.9%) 的受訪者居住面積在 100 呎或以下。

*76 呎為房屋署對公屋人均居住面積的標準

3.2.1 按單位類型的單位面積 (表 17)

	劏房(不需共用廚廁)		劏房(需共用廚/廁)	
	人數	百分比	人數	百分比
76 呎或以下	29	15.3%	33	78.6%
77-100 呎	75	39.7%	6	14.3%
101-200 呎	73	38.6%	3	7.1%
201-300 呎	12	6.3%	0	0%
總數	189	100%	42	100%

按單位類型的單位面積分類，不需共用廚廁的劏房面積中位數為 100 呎，需共用廚/廁的劏房面積中位數僅 50 呎。

3.3 間隔單位用物料 (表 18)

N=231	人數	百分比
磚	176	76.2%
木板	51	22.1%
其他	4	1.7%
總數	231	100.0%

超過七成五(76.2%)受訪者單位以磚作間隔用物料，亦有兩成(22.1%)以木板作為間隔用物料。

3.3.1 按單位需否共用廚/廁的間隔物料 (表 19)

	劏房(不需共用廚/廁)		劏房(需共用廚/廁)	
	人數	百分比	人數	百分比
磚	165	87.3%	11	26.2%
木板	20	10.6%	31	73.8%
其他	4	2.1%	0	0.0%
總數	189	100.0%	42	100.0%

按單位需否共用廚/廁分類，接近九成(87.3%)不需共用廚/廁的劏房以磚間隔單位，超過七成(73.8%)需共用廚/廁的劏房以木板作單位間隔物料。

3.4 單位有沒有牆身或門分隔廁所? (不需共用廚/廁的劏房) (表 20)

N= 189	人數	百分比
有	172	91.0%
沒有	17	9.0%
總數	189	100.0%

不需共用廚/廁的劏房單位，仍有接近一成(9.0%)是沒有牆身或門分隔洗手間與居住空間。

3.5 需與多少住戶共用一個廁所? (需共用廚/廁的劏房) (表 21)

N=42	人數	百分比
1 戶	7	16.7%
2 戶	26	61.9%
3 戶或以上	9	21.4%
總數	42	100.0%

超過八成(83.3%)需共用廚/廁的劏房戶需要和兩戶或以上共用一個廁所，有兩成(21.4%)劏房戶需與三戶或以上共用廁所。

3.6 現時單位每月淨租金 (表 22)

N= 231	人數	百分比
少於\$2,000	1	0.4%
\$2,000 - \$3,999	81	35.1%
\$4,000 - \$5,999	104	45.0%
\$6,000 - \$7,999	35	15.2%
8,000 或以上	10	4.3%
總數	231	100.0%

是次調查中，受訪者租住單位的租金中位數為\$4,600。四成半(45%)受訪者租住單位的租金為\$4,000至\$6,000以下，亦有三成半(35.1%)受訪者租金介乎\$2,000至\$4,000以下，亦與是次調查中有較多一人及二人家庭受訪者有關，他們所租的單位較細或環境較惡劣，租金較低廉符合是次調查的結果。

3.6.1 按住屋類型租金中位數 (表 23)

N= 231	人數	租金中位數
劏房(有獨立廚廁)	189	\$5,000
劏房(需共用廚/廁)	42	\$2,650

按住屋類型租金中位數分類，有獨立廚廁的劏房租金中位數為\$5,000，需共用廚/廁的劏房租金則較低，其中位數為\$2,650。由此可見，需共用廚/廁的租金中位數約為有獨立廚廁的一半。

3.6.2 按家庭人數租金中位數 (表 24)

	人數	租金中位數
一人家庭	91	\$3,200
二人家庭	51	\$4,500
三人家庭	41	\$5,400
四人家庭	41	\$5,700
五人或以上家庭	7	\$6,500

按家庭人數租金中位數分析，一人家庭的租金中位數是\$3,200，二、三、四人家庭的租金中位數已上升到四千至五千多，五人或以上家庭的租金中位數更超過了\$6,000。

3.7 租金佔家庭入息比例 (有工作家庭適用) (表 25)

	人數	租金中位數	租金佔入息中位數	租金佔入息超過 30%
一人家庭	49	\$3,600	32.0%	57.1%
二人家庭	32	\$4,175	30.5%	56.3%
三人家庭	25	\$5,800	31.0%	56.0%
四人家庭	36	\$5,700	30.3%	50.0%
五人或以上家庭	5	\$6,500	26.0%	40.0%
總數	147	\$5,000	31.0%	54.4%

在以工作為主要入息來源的受訪者中，一至四人家庭租金佔入息中位數比例均超過三成，其中以一人家庭的比例最高(32.0%)，令一人家庭在扣除租金後可動用的入息比例也相對更少。

3.7 租金佔綜援比例 (綜援適用) (表 26)

	人數	租金中位數	租金佔援助金中位數	租金佔援助金超過 30%
一人家庭	20	\$2,600	38.5%	95.0%
二人或以上家庭	30	\$5,000	44.9%	61.3%
總數	50	\$4,150	43.2%	74.5%

在領取綜援的受訪者中，一人家庭及二人租金中位數分別為\$2,600 及格\$5,000，均高於綜援的租金津貼⁴。一人家庭的租金佔綜援金(包括標準金額及租金津貼) 中位數為 38.5%，二人或以上家庭租金佔援助金中位數更高達 44.9%，可見綜援租金津貼未能貼近市場的價格，令綜援人士需運用生活費補貼租金或只能選擇租金低廉但環境惡劣的劏房。

3.8 電費 (每度) (表 27)

N= 158	人數	百分比
\$1.4 或以下	18	11.7%
\$1.50	46	29.9%
\$1.60	34	22.1%
\$1.70	25	16.2%
\$1.80	14	9.1%
\$1.90	4	2.6%
\$ 2.0 或以上	13	8.4%
總數	154	100.0%

受訪者主要每度電費為\$1.5 (29.9%) 及\$1.6 (22.1%)，遠超現時中電及港燈每度的收費。

3.8.1 本年內最多的一個月電費金額 (表 28)

N= 230	人數	百分比
少於\$200	30	13.0%
\$ 200-399	63	27.4%
\$ 400-599	53	23.0%
\$ 600-799	29	12.6%
\$ 800-999	17	7.4%
\$ 1000 或以上	38	16.5%
總數	230	100.0%

受訪者本年最多的一個月電費金額分別介乎 \$200-399 (27.4%) 及\$ 400-599 (23.0%)。有接近兩成半(23.9%)受訪者表示本年度最貴一個月的電費開支在\$800 或以上，值得注意的是電費開支在\$1000 或以上也多於一成五(16.5%)，可見電費也成為基層租戶的負擔。

3.9 水費 (每度) (表 29)

N=114	人數	百分比
\$10 或以下	36	31.6%
\$11	0	0.0%
\$12	18	15.8%
\$13	2	1.8%
\$14	13	11.4%
\$15	31	27.2%
\$16	8	7.0%
\$17	3	2.6%
\$18 或以上	3	2.6%
總數	114	100.0%

有三成 (31.6%) 受訪者每度水費為\$10 或以下佔整體的大多數，其次為每度水費\$15 佔整體的兩成七 (27.2%)。

⁴ 按 2024 年 2 月綜合社會保障援助(綜援)指引，1 人及 2 人家庭的家庭津貼分別為\$2515 及\$4400
[https://www.swd.gov.hk/storage/asset/section/246/tc/CSSAG042024\(Chi\).pdf](https://www.swd.gov.hk/storage/asset/section/246/tc/CSSAG042024(Chi).pdf)

3.9.1 本年內最多的一個月水費金額 (表 30)

N=229	人數	百分比
少於\$100	87	38.0%
\$ 100-199	85	37.1%
\$ 200-299	31	13.5%
\$ 300-399	19	8.3%
\$ 400-499	4	1.7%
\$ 500 或以上	3	1.3%
總數	229	100.0%

受訪者本年內最多的一個月水費金額介乎少於\$100 (38.0%) 及 \$100-\$199 之間 (37.1%)。

3.10 屋內環境及設施 (表 31)

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%)

七成(69.7%)受訪者表示他們沒有足夠的伸展空間，接近三成(27.7%)室內沒有自然光，亦有分別近兩成半(24.2%)及一成四(13.9%)受訪者的居住環境沒有通風設施 (如抽氣扇) 及可以打開的窗戶。

3.10.1 一年內有沒有以下情況 (表 32)

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

分別有七成(70.5%)及五成半(56.8%) 受訪者過去一年曾出現水渠/廁所異味及淤塞問題。

3.10.2 一年內有沒有以下情況 (表 33)

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%)

是次調查了解受訪者有沒有出現天花石屎剝落、牆身滲漏、衛生(如鼠患、木蟲及蟑螂問題)，有超過兩成半(26.9%) 受訪者過去一年的居住環境出現牆身滲漏嚴重/十分嚴重的情況，兩成(20.8%)受訪者天花石屎剝落嚴重/十分嚴重的危機。約兩成受訪者均有鼠患、木蟲及蟑螂嚴重及十分嚴重的情況出現，分別佔 19.1% 18.6% 及 19.5%。

四. 受訪者對「劣質劏房」的意見

4.1 你認為政府應以什麼標準來界定劣質劏房？(表 34)

N = 231	重要	不重要	無意見
以磚作為分間劏房的物料	204 (88.3%)	12 (5.2%)	15 (6.5%)
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%)
有足夠的居住面積	214 (92.6%)	5 (2.2%)	12 (5.2%)
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%)
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%)

基本上超過九成受訪者認同以上各項皆是界定劣質劏房的重要標準，只有「以磚作為分間劏房的物料」的標準的一項只能達八成八(88.3%)共識外，其餘所有項目最少也達九成受訪者的共識，認為有關項目是重要的標準。在上述標準中，最重要的是「結構安全及沒有天花石屎剝落」(97.0%)，其次是「沒有牆身滲漏」(95.2%)、「可以安裝冷氣機」(94.8%)以及「劏房內有獨立的廁所」(93.9%)。

4.1.2. 受訪者建議其他界定劣質劏房的標準 (表 35)

- 大廈衛生 (環境衛生惡劣、鼠患問題)
- 消防安全 (沒有消防設備、用木板分隔、危險性高)
- 室內沒有通風，空氣差，小朋友經常有呼吸道疾病
- 室內空間和廚房廁所沒有分隔 (廁所和床連係一齊)
- 沒有洗手間及煮食地方
- 嘈音 (房間隔音、噪音包括水管聲音)
- 沒有電梯
- 沒有公眾照明
- 室內沒有採光
- 石屎剝落在板間房最嚴重
- 排水堵塞

4.1.3 如果居住面積是重要因素，你認為劏房最少的居住面積是多少 (平方呎) (表 36)

N= 214	人數	百分比
少於 100 呎	30	14.0%
100-199 呎	110	51.4%
200-299 呎	56	26.2%
300 呎或以上	18	8.4%
總數	214	100.0%

超過一半受訪者 (51.4%) 認為劏房最少居住面積應最少在 100-199 呎之間，其次有接近三成受訪者 (26.2%) 認為居住面積應至少有 200-299 呎。

4.2 你覺得現時租住單位是否屬於劣質劏房 (表 37)

N= 231	人數	百分比
是	107	46.3%
不是	84	36.4%
無意見	40	17.3%
總數	231	100.0%

接近一半受訪者 (46.3%) 認為現時租住單位屬於劣質劏房，亦有三成半受訪者 (36.4%) 認為未屬於劣質劏房，另有接近兩成 (17.3%) 受訪者對是否屬於劣質劏房沒有表達意見。

4.2.1 按劏房有否獨立廚/廁劃分，你覺得現時租住單位是否屬於劣質劏房 (表 38)

N=231	劏房(有獨立廚/廁)		劏房(需共用廚/廁)	
	人數	百分比	人數	百分比
是	76	40.2%	31	73.8%
不是	76	40.2%	8	19.0%
無意見	37	19.6%	3	7.1%
總數	189	100.0%	42	100.0%

居於有獨立廚廁的劏房的受訪者，有四成 (40.2%) 認為所居單位屬於劣質劏房；但相對居於需要共用廚/廁的受訪者而言，接近七成半 (73.8%) 認為屬於劣質劏房，有關比例約為前者的兩倍。

4.3 如果政府取締劣質劏房，你有擔心嗎？ (表 39)

N= 231	人數	百分比
有擔心	149	64.5%
無擔心	82	35.5%
總數	231	100.0%

有接近六成半 (64.5%) 受訪者對政府取締劣質劏房感到擔心。

4.3.1 擔心的原因 (可選多項) (表 40)

N=149	人次	百分比
找不到可負擔租金的劏房	114	48.3%
業主收回單位，需即時遷出	109	46.2%
搬遷構成財政危機	89	37.7%
找不到方便返工/返學的劏房	78	33.1%
找不到鄰近親友的劏房	36	15.3%
要重新適應新的社區	50	21.2%

- 之後沒有地方住
- 租金提升
- 搬遷影響情緒
- 劏房質素可能比現時差

受訪者擔心的主要原因包括擔心以後找不到可負擔租金的劏房 (48.3%) 以及業主收回單位需即時遷出 (46.2%)，另外亦有接近四成受訪者擔心搬遷會構成財政危機 (37.7%) 以及找不到方便上班上學的劏房 (33.1%)。

4.4 你贊成政府立法規管劣質劏房嗎？ (表 41)

N= 231	人 數	百 分 比
贊成	167	72.3%
不贊成	25	10.8%
無意見	39	16.9%
總 數	231	100.0%

超過七成受訪者 (72.3%) 贊成政府立法規管劣質劏房，大約一成受訪者不贊成 (10.8%)，另有一成半 (16.9%) 受訪者沒有意見。

4.5 你贊成政府設立劏房發牌登記制度嗎 (表 42)

N= 231	人 數	百 分 比
贊成	166	71.9%
不贊成	15	6.5%
無意見	50	21.6%
總 數	231	100.0%

超過七成 (71.9%) 受訪者贊成政府設立劏房發牌登記制度，只有 6.5% 受訪者不贊成，另有約兩成 (21.6%) 受訪者沒有意見。

五. 受訪者對政府解決基層住屋問題的意見

5.1 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? (表 43)

N= 231	同 意	不 同 意	無 意 見
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%)
增建市區公屋單位	213 (92.2%)	2 (0.9%)	16 (6.9%)
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%)

大部分受訪者皆同意以上皆是政府切實解決劏房問題應該推行的措施，當中最多人同意的措施是「增建市區公屋單位」(92.2%)，「劃一劏房每度電費 (最低每度電力收費+燃料費)」，「劃一劏房每度水費 (最低每度水費)」以及「落實輪候三年上公屋」各有超過八成半受訪者 (86.6%) 認同。就單身人士措施，有超過七成半受訪者認同應增加公屋單身人士單位 (78.8%) 以及為輪候公屋滿三年人士設立單身人士租金津貼 (78.4%)，亦有七成半受訪者 (74.9%) 認同應改善單身人士配額計分制。

5.2 你認為租務管制條例能有效紓緩居住劏房時所面對的問題嗎 (表 44)

N= 231	人 數	百 分 比
不知道有實施租務管制條例	114	49.4%
能夠	46	19.9%
不能夠	71	30.7%
總數	231	100.0%

有接近一半受訪者 (49.4%) 不知道有實施租務管制條例，只有兩成受訪者 (19.9%) 認為租務管制條例能有效紓緩居住劏房時面對的問題，另有三成受訪者 (30.7%) 認為無法紓緩困境。

5.2.1 不能夠的原因 (可選多項) (表 45)

N=71	人 數	百 分 比
水電費仍然貴	38	53.5%
實施後租金仍難以負擔	37	52.1%
條例對業主缺乏阻嚇力	22	31%
業主不肯承擔維修責任	43	60.6%
檢控門檻高	25	35.2%

其他原因：

- 自己唔敢講，怕講左會業主會迫遷
- 沒有意思，除非想不居住現時的地方
- 執行力低
- 沒足夠公屋量解決問題
- 供求效應因素，只會令供應者諗出更多其他手段去逃避監

六. 單人公屋申請者的處境 (n=91)

6.1 受訪者是否有申請公屋 (表 46)

N=91	人數	百分比
有	54	59.3%
沒有	37	40.7%
總數	91	100.0%

只有約六成單人受訪者 (59.3%) 有申請公屋，另外四成 (40.7%) 並沒有申請公屋。

6.1.1 如有申請，申請公屋年期 (表 47)

N=54	人數	百分比
少於 3 年	18	33.3%
3-4 年	11	20.4%
5-6 年	11	20.4%
7 年	14	25.9%
總數	54	100.0%

在申請公屋的單人受訪者當中，有超過四分之一 (25.9%) 已輪候公屋超過七年，合共有超過四成半 (46.3%) 的單人受訪者輪候公屋已超過 5 年，有關情況值得關注。

6.2 受訪者是否有申請過渡性房屋 (表 48)

N=91	人數	百分比
有	5	5.5%
沒有	86	94.5%
總數	91	100.0%

接近九成半 (94.5%) 單人受訪者都沒有申請過渡性房屋。

6.3 單位類型 (表 49)

N=91	人數	百分比
劏房(有獨立廚廁)	61	67.0%
劏房(需共用廚/廁)	30	33.0%
總數	91	100.0%

三成半 (33%) 單人受訪者居於需要共用廚/廁的的劏房單位。

6.4 租住單位面積 (平方呎) (表 50)

N=91	人數	百分比
76 呎或以下	49	53.8%
76-100 呎	31	34.1%
101-200 呎	10	11.0%
201-300 呎	1	1.1%
總數	91	100.0%

超過一半單人受訪者 (53.8%) 居住劏房單位面積少於 76 平方呎，接近九成受訪者 (87.9%) 居住劏房單位少於 100 平方呎。

焦點小組

一、現時居住環境

- 依家個女細仲住得落，都好逼，個女大個就唔夠住 (西灣河街坊)
- 凳都放唔到，只放到床，冇煮飯既位，想煮都煮唔到(荔枝角街坊)
- 間屋咁窄，同屋企人嗌交都冇得走，冇得冷靜，逼住要喺同一個空間，咁咪又繼續嘈，其實都好影響情緒 (西灣河街坊)
- 居住地方很細，小朋友沒有地方做功課，惟有屈在床上面。整間屋只有 80-100 呎，煮飯好唔方便。而且室內空氣很不好，經常會有味道，附近單位又冇人抽煙，成間屋不透氣。樓梯衛生很不好。(葵涌街坊)
- 屋企有窗，不過對住天井位姐，天井位又臭又多垃圾，所以根本唔會打開個窗，同冇窗一樣。(西灣河街坊)
- 廁所好差，成日沖唔到(葵涌街坊)
- 業主列明在租約，但好多都沒有或者壞左，例如渠成日塞，衛生唔好，有好多老鼠(葵涌街坊)
- 比到貴租就唔使住劏房，冇錢，環境差都要逼住住(西灣河街坊)
- 好細、擺唔到野，電視都擺唔到，拎份綜援，好難搵屋，出面起碼\$3000(荔枝角街坊)

二、你認為政府應以什麼標準來界定劣質劏房？

居住面積	<p>原則</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 劏房大小應該按家庭人數 (葵涌街坊) ● 面積不單要考慮家庭人數，都要視乎家庭狀況，例如有沒有長者、傷殘人士都好重要。(葵涌街坊) <p>心目中最低面積</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 母女住，覺得最少要有 100 呎，不過要有獨立廚房和廁所。(葵涌街坊) ● 覺得要有 200 呎，因為有小朋友空間要多啲。(葵涌街坊) ● 仔長大後要多點空間，女再大都需要地方，無可能再擠係同一張床，起碼要有 200-250 呎。(葵涌街坊) <p>基本設施</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 起碼唔使坐係張床食飯，起碼放到床同枱，可以坐係枱食飯，收係張枱就有啲活動空間。(荔枝角街坊) ● 最起碼每個人要有自己張床，唔使孖舖。同埋要啲儲物櫃。(西灣河街坊) ● 要開到張枱同凳食飯，仲要擺到雪櫃、飯煲同電磁爐。(西灣河街坊)
通風及採光設施	<ul style="list-style-type: none"> ● 室內空氣很不好，經常會有味道，附近單位又冇人抽煙，成間屋不透氣(葵涌街坊) ● 一定要有窗，本身間屋已經好逼夾，好有壓迫感，有個窗望到出邊好啲，有啲光透入嚟同埋開揚少少，精神會好啲(西灣河街坊) ● 香港又熱又濕，間房冇冷氣機同抽氣扇會濕到滴水又焗住一陣味散唔到。(西灣河街坊)
衛生環境	<ul style="list-style-type: none"> ● 無廚房都要有個獨立煮食位，唔想啲野食要拎入廁所洗，好似洗極都唔乾淨咁(西灣河街坊) ● 獨立廁所一定要有(西灣河街坊)
結構安全	<ul style="list-style-type: none"> ● 唔應該有天花石屎剝落同牆身滲漏 (西灣河街坊)
消防安全	<ul style="list-style-type: none"> ● 義華一火燭肯定死人，似佐敦咁，正門連防煙門都無埋，後門有三部單車，業主俾擺，4 樓擺滿單車，木隔房，又無滅火桶(荔枝角街坊) ● 佐敦個次大火令到我覺得消防安全好重要(西灣河街坊)

三、租務管制條例不能有效紓緩居住劏房時所面對的問題的原因

- 政府唔理業主亂加租，業主又唔理水電維修。(葵涌街坊)
- 如果政府要立法規管劏房，需加強嚴厲執法，而且需要加強阻嚇性，例如消防條例，無執行無用。(荔枝角街坊)
- 建議政府加強罰則，同時可以支援業主維修，改善劏房住屋 (葵涌街坊)

四、擔心政府取締劣質劏房的原因

- 板間房會被取締，拆時要搬，擔心要搬好麻煩(荔枝角街坊)
- 如果立法要搬主要都是睇租金和近唔近小朋友返學。(葵涌街坊)
- 覺得搬屋好麻煩，尤其有小朋友好難搵地方，因為好難搬離開學校附近(葵涌街坊)
- 已經排咗公屋一段時間，如果單位被取締要搬，過一陣上得樓又要搬，短時間內搬幾次，好麻煩又要用好多錢。(西灣河街坊)
- 要搬都唔會搬太遠，啲朋友住喺附近，返工返學都係附近，但係如果附近租太貴都有辦法(西灣河街坊)
- 前幾日搬完，樓下搬樓上都要成個星期，冇錢請搬運公司，唯有自己放工逐啲逐啲搬(西灣河街坊)
- 一定會加租啦，冇咗啲最差嘅劏房即係少咗選擇，逼住捱貴租(西灣河街坊)
- 改善後業主會唔會加租，現時單位無窗及冷氣機，怕自己單位屬於劣質劏房，將來新屋租金會應付唔到。(葵涌街坊)
- 租金上都要考慮，如果面積上大左租金會貴(葵涌街坊)
- 如果我要用返同樣租金租樓會住得差過依家。(西灣河街坊)

五、其他意見

- 政府有地應該主動收回起臨時屋給需要搬遷的劏房居民，同埋應該落實規管租金及水電(葵涌街坊)
- 最好就業主檢查清楚晒啲電線係咪安全，有冇石屎會跌，有冇漏水先租出去啦(西灣河街坊)
- 最好都係快啲上公屋(葵涌街坊)
- 就算有過渡性房屋，我之前睇過有係屯門，實在係太遠(葵涌街坊)

第三部分：調查分析

1. 劏房住戶認為居住面積、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

超過九成受訪者認為問卷提及的標準都是界定劣質劏房的重要標準(表 34)。這些標準大致可以分成四類，包括居住面積、衛生環境、通風及採光設施及結構安全。調查透過焦點小組搜集受訪者對這四類標準的意見：第一、受訪者認為政府訂立劏房單位最低居住面積時，需要考慮是否有足夠空間設置獨立廁所、獨立煮食空間及足夠儲物空間，並能放置生活基本設備，如每位家庭成員的獨立床鋪、雪櫃、飯煲、電磁爐及飯桌。第二、受訪者認為現時劏房衛生環境惡劣，經常出現廚廁沒有分隔的問題，因此他們認為劏房應該有以牆身或門分隔的獨立廁所及獨立煮食空間。第三，在通風及採光設施方面，受訪者表示劏房要能安裝冷氣機和抽氣扇，確保室內空氣流通。此外，他們反映部分劏房窗戶面對天井，即使有窗也無法開啟。他們認為劏房應該有可以打開的窗戶，因為開揚景觀及避免房間太陰暗，對住戶的精神健康十分重要。第四、超過九成受訪者認為劏房單位不應出現天花石屎剝落及牆身滲漏等結構安全問題(表 34)。此外，有受訪者表示在佐敦火警事件後，認為消防安全也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環境欠佳的劏房單位

調查結果顯示，受訪在職家庭的入息中位數低於全港家庭入息中位數，其中四人或以上家庭的入息中位數更低於全港家庭住戶入息中位數 50%，屬於在職貧窮家庭(表 7)。由於收入有限，可以預期他們在輪候公屋過程中，只能租住環境欠佳的劏房單位。

根據上述對劣質劏房的標準分類，發現調查中大部分受訪者所居住的單位都在一定程度屬於劣質劏房。首先，在居住面積方面，超過六成受訪者單位面積少於 100 呎，其中更有超過兩成半受訪者單位面積少於 76 呎(表 16)，若按房委會規定，公屋家庭居住密度低於 76 呎可申請紓緩擠迫調遷計劃。此外，有接近兩成(表 15)受訪者需與其他住戶共用廁所。第二，在衛生環境方面，有七成及六成受訪者劏房的水渠或廁所分別出現異味及淤塞情況(表 32)，亦有四成及三成(表 33)受訪者劏房分別有鼠患及木蟲問題，更有七成(表 33)受訪者劏房有蟑螂問題，顯示劏房普遍環境衛生情況欠佳。

第三，在通風及採光設施上，超過兩成及一成半受訪者分別沒有通風設施及可以打開的窗戶(表 31)，焦點小組受訪者表示劏房只有對著天井的窗，沒有通風及採光，而且天井衛生惡劣，打開窗戶只會令異味傳到屋內，因此他們只好長期關窗，狹窄而焗促的居住環境嚴重影響他們的精神健康。最後，超過五成受訪者劏房出現天花石屎剝落及牆身滲漏情況(表 33)。綜合而言，受訪劏房住戶現時租住的劏房單位存在空間不足、環境欠佳、缺乏通風及採光及結構安全等問題。

3. 劏房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

根據調查結果，六成半受訪者對政府取締劣質劏房表示擔心（表 39）。現時，受訪者租住有獨立廚廁的劏房單位的租金中位數為\$5000（表 23），其中有超過五成在職家庭及超過七成綜援家庭租金佔家庭入息比例 30%以上（表 25 及表 26）。有接近一半受訪者擔心取締劣質劏房後會找不到可負擔租金的劏房（表 40），焦點小組受訪者反映擔心政府取締劣質劏房的措施，會令整體劏房供應減少，導致劏房租金上升，導致劏房戶的財政狀況比原來更困難，財政壓力大大上升。

4. 受影響住戶需承擔高昂的搬遷成本，搬遷後未必能質素更佳的劏房

受訪者對於政府取締劣質劏房的政策有多方面擔憂。首先，超過四成半受訪者擔心因業主收回單位需即時遷出，接近四成受訪者擔心搬遷會構成財政危機（表 40）。焦點小組受訪者表示，搬遷過程需時，需要請假處理，導致家庭收入減少，還會增加搬遷費用，帶來沉重的財政壓力。

此外，超過三成受訪者擔心找不到方便返工或返學的劏房（表 40），有小朋友的家庭有更大搬遷壓力，因為搬遷需考慮小朋友學校位置及租金負擔。此外，分別有兩成及一成半擔心要重新適應新的社區及找不到鄰近親友的劏房（表 40）。焦點小組受訪者提到劏房被取締後，搬離原來社區會失去已建立的支援網絡，也有受訪者認為難以用相同租金租住同區質素相近的單位，他們擔心取締劣質劏房後，相同租金的劏房質素反而比現時差。可見，政府取締劣質劏房措施，受影響住戶不但需承擔高昂的搬遷成本，亦有機會失去已建立的社區網絡。

5. 單人劏房戶較大機會長時間居於劣質劏房，大機會受取締劣質劏房政策影響

是次調查中近四成受訪者屬一人家庭（表 3），佔是次調查受訪者最大比例，從背景分析可見，有四成單人受訪住戶中沒有申請公屋（表 46），比例高於整體受訪者。在能夠申請公屋的單人住戶中，有四分之一的受訪者已輪候公屋超過七年，最長達 24 年（表 47）。這反映單人住戶面對的重重的困境。首先，公屋申請的入息限額過低，使得單人住戶難以符合申請條件。即使他們能夠成功申請，也受限於公屋配額及計分制，以及以家庭優先的原則，導致輪候時間較一般家庭長數倍，因此單人住戶普遍需要長期滯留在劏房。

對於單人住戶來說，劏房租金無疑是一大財政負擔。調查顯示，單人受訪住戶租住劏房的租金中位數是\$3600（表 25），超過一半單人在職住戶的租金佔收入比例超過 32.0%，已超過國際適足住屋權的可負擔性標準。同時，有九成以上的領取綜援的受訪單人受訪者，租金佔津貼比例超過 30%（表 26），由於綜援一人家庭租金津貼只有約\$2500，大部分住戶需要從綜援的標準金額補貼租金開支，導致剩餘開支更捉襟見肘，難有資源改善居住環境。

由於承擔不起較高租金，單人住戶多數租住空間較小、環境較差的劏房，例如需共用廚房或廁所的劏房單位。調查發現超過三成單人住戶居於需共用廚廁的劏房（表 49），比例高於整體受訪者。在居住面積方面，超過一半受訪單人住戶居住面積屬 76 呎或以下，超過八成居於面積少於 100 呎的劏房，平均居住面積只有 73 平方呎（表 50），低於房屋署公屋對於公屋的人均標準 76 呎。這些

面積較小、需要共用廚廁的劏房很可能在新政策下被界定為劣質劏房。因此單人劏房住戶有更大機會受取締劣質劏房政策的影響。

綜合而言，單人住戶往往因申請公屋制度的限制而需長時間居於劏房，而且其入息亦往往負擔不起較高租金，因而較大可能需要居於劣質劏房，更大機會遭受規管取締劣質劏房政策的影響。

6. 受訪者認為政府處理劏房問題應多管齊下，包括增建公屋及改善單身人士配額計分制、增加綜援租金津貼、完善租務管制條例

規管劣質劏房以外，受訪者期望政府可以推行多方面的措施，以切實解決劏房問題。超過九成受訪者認同需要增建市區公屋單位以提高公屋單位供應，並落實輪候三年上公屋的目標。另外，超過七成半受訪者認同應該增加公屋單身人士單位、為輪候公屋三年或以上的非長者一人申請者設立租金津貼以及改善單身人士配額計分制（表 43）。

對於已實施兩年的劏房租務管制條例，仍有接近一半受訪者不知道目前香港已推行租務管制政策，亦有三成受訪者認為租務管制條例未能夠紓緩劏房租戶面對的問題（表 44），他們表示目前業主收取的水電費仍然遠高於標準收費，租金依然難以負擔，亦有不少劏房業主不肯承擔維修責任，調查中有八成半受訪者支持政府應劃一劏房每度電費、水費（表 43）。不少受訪者認為租務管制檢控門檻高，對於業主懲罰欠缺阻嚇力，把告發與舉報的壓力轉嫁到租戶身上，租戶擔心舉報後會遭業主迫遷，使政策未能發揮應有作用。

受訪者的回應反映單靠規管劣質劏房並非有效解決劏房與住屋問題的方法。除了改善劏房住戶的居住環境與安全外，可負擔的住屋租金及保障租客免受業主剝削，都是讓劏房住客得以安居的條件。在房屋政策未能配合社會需求時，單單定義劣質劏房只是治標不治本，仍然會有基層家庭被逼租住劏房，甚至因為無法負擔起租金而選擇居住環境惡劣的劣質劏房。故此，政策必須多管齊下，才可讓市民安居。

第四部分：調查建議

1. 劏房住戶希望政府介入改善劏房質素

由於香港的劏房單位大多位於舊區，樓宇老化問題嚴重，在衛生狀況、消防及結構安全方面存在隱憂。調查結果顯示，超過七成（表 41）受訪者支持政府立法規管劣質劏房及設立劏房發牌登記制度，希望政府介入改善劏房質素。在定義劣質劏房方面，政府可從居住面積、通風及採光設施、衛生環境及結構安全四方面訂立相關標準。此外，政府推行取締劣質劏房政策時可考慮設立較長的過渡期，讓業主有充裕的時間為單位進行修葺以改善劏房質素。

2. 興建及預留市區簡約公屋，減輕受影響居民搬遷成本

從調查可見，受訪者主要擔心實行取締劣質劏房政策後劏房單位數量減少，劏房租金亦會上升。劏房住戶為租住可負擔租金的劏房，有機會需搬遷到相同租金但質素下降的劏房。受訪者擔心現時居住的劏房會被取締，需要遷出單位或會遭業主逼遷。受到經濟條件的限制，劏房住戶有機會搬遷到質素下降的劏房，甚至需要搬離原來居住的地區。為減少取締劣質劏房政策對劏房住戶的影響，政府可以增建市區的簡約公屋，並預留名額為受影響居民作安置用途，安排同區安置更可便利劏房住戶生活，亦可令劏房住戶維持社區支援網絡，大大減低搬遷對劏房住戶的影響及提升劏房住戶搬離劣質劏房的意欲。增建市區簡約公屋亦可增加劏房住戶可負擔租金的單位供應。另外，政府可為受影響劏房住戶提供搬遷費用資助，以減輕劏房住戶搬遷的財政壓力。

3. 改善公屋輪候制度並為單人劏房住戶提供支援

如調查分析所見，單人劏房住戶受限於公屋輪候制度與租金的負擔，往往會滯留於劏房市場十多二十年，租住的也較大機會是較狹窄較惡劣的劏房，一旦規管劣質劏房而缺乏適合的安置與配套，單人劏房住戶會更難找到合適與可負擔的住處，亦更容易跌入更惡劣的居住環境。政府一方面固然應為改善市民居住環境努力，另一方面應考慮到街坊面對的實況，安置政策上應就單人劏房住戶特別作安排，並持續完善安置政策，目前街坊需先經過臨時收容中心以及評估才有機會獲編配到中轉屋，而全港目前僅剩位於屯門的中轉屋，地區不方便，過程亦繁複；相較一般家庭，受限於過渡性房屋項目的單位數目，單人劏房住戶亦可能更難獲編配到過渡性房屋安置。政府需於制定規管與取締路線圖以及安置政策時，將單人劏房住戶處境納入考慮，例如於未來落成的簡約公屋規劃更多一人單位，並預留作取締劣質劏房後安置用途。此外，目前民政署推行的單身人士宿舍計劃只為 60 歲以下受發牌制度影響而需遷出的住客提供住宿，建議單身人士宿舍計劃亦應擴闊入住資格，讓長者單身人士亦有多一個安置選擇。

除此以外，房屋政策上亦應給予單人公屋申請者更多支援。政府於 2005 年開始就非長者一人申請實行配額及計分制，每年編配非長者一人申請的單位設有配額上限，目前配額是一般申請和配額及計分制申請者單位總數的 10%，單位上限 2200 個。雖然房委會以一般申請者平均約三年獲首次編配公屋為目標，但單人申請者則被排除在外，可見公屋政策上對單人申請者的差別待遇。然而

從申請數字上，在 2024 年 3 月底，一般公屋申請有約 127,900 宗，非長者一人申請亦有約 92,300 宗，改善劏房家庭居住環境自然是重要的，但單人申請者同樣處於水深火熱的處境中，政府應給予同等重視。政府應著力改善單身人士配額計分制，提高配額數目，亦應增建公屋一人單位數目，不論長者還是非長者單身人士，同樣有逼切需要盡快上樓。

另外，現金津貼試行計劃雖然延長一年至 2025 年 6 月結束，但非長者單人住戶仍然不符合資格申請。現金津貼試行計劃的目的旨在紓緩基層家庭輪候公屋時的生活困難，單人住戶正正是輪候公屋時間最長的申請者，其租金負擔與居住環境之惡劣比起一般家庭有過之而無不及，單人住戶被排除在現金津貼計劃以外實在於理不合，期望政府考慮到單人劏房住戶的處境，將非長者單人申請者納入現金津貼試行計劃中，紓緩他們經濟壓力，亦讓劏房住戶有較多資源改善住屋環境，減低被逼需要租住劣質劏房的機會。

4. 政府應同時檢討完善租務管制等相關房屋政策

受訪劏房住戶都認同規管劣質劏房以外，同時需要其他政策配合才可以處理劏房問題，改善其生活處境。例如，從調查中可見，有超過九成領取綜援劏房住戶，租金佔津貼比例超過 30%，一人住戶的租金津貼只有約\$2,500，二人家庭亦只有約\$4,500，租金津貼水平遠遠追不上市場上的劏房租金。綜援的租金津貼自 2021 年起便沒有調整，政府依據的是甲類消費物價指數中私人房屋租金指數的移動平均數，按年比較視乎是否需要調整租金津貼。然而，劏房租金津貼應以劏房租金數據為標準才公道。當租金津貼水平遠遠追不上市場上的劏房租金，領取綜援的劏房住戶必須額外從為數不多的綜援標準金額補貼租金開支。即使如此綜援劏房戶也只能負擔得起價格最低廉、環境最惡劣的劏房，是制度上的缺失將市民推向租住劣質劏房的境地。故此，政府應統計劏房租金數據並以此為基準調整綜援租金津貼，以使租金津貼跟得上實際市場升幅，否則只是一邊規管劣質劏房，另一邊則繼續讓基層市民陷入無法安居的局面。

另一方面，租務管制實行兩年，仍然有許多地方需要完善。現時租務管制並無規管起始租金，若政府未來開始規管劣質劏房，業主修繕單位的成本可能會轉嫁到劏房租客身上，取締劣質劏房減少供應後，劏房價格亦可能上漲，若無設定起始租金標準，對劏房住戶而言等於毫無保障，原先期望保障劏房住戶的政策只會適得其反，無法發揮作用。

就租務管制現有規管上，目前條例仍然依賴租戶主動舉報業主違規狀況，但這種做法無疑忽略了業主與租戶之間不平等的權力關係，讓劏房住戶擔心被業主知道而被迫遷，政府應加強主動巡查了解業主以至地產代理經營手法，主動承擔檢控責任，減低租戶的風險與疑慮。除此以外，政府亦應檢討檢控門檻以及罰則，確保條例對違規業主有足夠阻嚇力，以確切保障基層劏房住戶的權益。

5. 增建市區公屋單位方可切合市民安居需要

最後，所有規管劏房的政策其實都並非針對香港房屋問題癥結，劏房緣起在於房屋政策未能滿足基層市民需要，讓基層市民盡快上公屋才是最有效讓他們脫離困境的方案。是次調查中，受訪者多次強調繼續居於原區的重要性，例如切合小朋友上學需要、考慮到上班交通時間與費用居於市區對街坊亦是較佳選擇、街坊一般亦已在原區有一定社交支援網絡。由此可見，政府應興建更多市區公屋單位，除了增加整體公屋供應量外，亦為市民提供更多選擇，新界區未來將落成不少新單位，然而申請擴展市區與市區的輪候時間仍然居高不下，政府更應平衡市區市民的需要，增建市區公屋單位，讓基層市民盡快上公屋，如此才是長久讓市民安居樂業的方法。

問卷樣本

明愛社區發展服務

基層租客對政府解決劏房問題之措施意見調查

姓名: _____ 電話: _____ 性別: 男 女

年齡: _____ 家庭人數: _____

婚姻狀況: 單身 已婚 單親 (育有 15 歲或以下兒童)居住地區: 深水埗 葵涌/荃灣 港島東區 其他_____主要收入來源: 工作 綜援 長者生活津貼 親友資助 沒有收入

每月家庭工作收入: _____ 每月政府津貼總額: _____

1. 你有沒有申請公屋?

有 ➤何年申請(年份) _____年沒有➤原因(可選多項): 入息或資產超額 未完成辦理離婚手續 有公屋戶籍曾享有房屋福利(如曾買居屋、申請首次置業貸款計劃)其他(註明): _____

2. 有沒有申請過渡性房屋?

有 ➤結果: 申請成功 申請不成功 未知結果沒有➤原因(可選多項):申請公屋未達三年過渡性房屋的地點返工/返學不方便不想上樓前搬來搬去(搬遷費用負擔重)不想上樓前搬來搬去(預計即將上樓)沒有親友住在附近照應鍾意現時居住的社區過渡性房屋租金貴不知道申請方法/資訊區內過渡性房屋已滿額行動不便, 沒有無障礙房間提供其他: _____

3. 政府即將推出簡約公屋, 你會否考慮申請?

考慮 不考慮 ➤原因:申請公屋未達三年簡約公屋選址返工/返學不方便不想上樓前搬來搬去(搬遷費用負擔重)不想上樓前搬來搬去(預計即將上樓)沒有親友住在附近照應鍾意現時居住的社區其他: _____

4. 受訪者居住環境/租務情況

4.1 住屋類型: 劏房(有獨立廚/廁) 劏房(需共用廚/廁) 床位 天台屋

4.2 單位間格:

租住單位面積: 約_____呎

單位間隔用物料: 磚 木板 其他: _____

單位內有劏房/太空艙/床位數目: _____

室內有沒有獨立廚房? 有 沒有室內有沒有獨立廁所? 有 沒有如有, 有沒有牆身或門分隔洗手間? 有 沒有

如沒有, 需與其他住戶共用多少個廁所: _____

4.3 租務情況：

現時單位每月淨租金：\$ _____

電費：每度\$_____ 本年內最多的一個月電費金額:_____

水費：每度\$_____ 本年內最多的一個月水費金額:_____

4.4 屋內環境及設施

足夠的伸展空間：有 沒有

可以打開的窗戶：有 沒有

室內有自然光：有 沒有

通風設施（如抽氣扇）：有 沒有

安裝冷氣機 有 沒有

一年內有沒有以下情況:

水渠/廁所淤塞 經常 間中 沒有

水渠/廁所異味 經常 間中 沒有

天花石屎剝落 十分嚴重 嚴重 一般 沒有

牆身滲漏 十分嚴重 嚴重 一般 沒有

屋內有冇鼠患問題？ 十分嚴重 嚴重 一般 沒有

屋內有冇木蝨問題？ 十分嚴重 嚴重 一般 沒有

屋內有冇蟑螂問題？ 十分嚴重 嚴重 一般 沒有

5. 你認為政府應以什麼標準來界定劣質劏房？

	重要	不重要	無意見
以磚作為分間劏房的物料			
劏房內有獨立的廚房			
劏房內有獨立的廁所			
廁所需有牆身或門分隔			
有足夠的居住面積*			
室內需要有可以打開的窗			
有通風設施（如抽氣扇）			
可以安裝冷氣機			
結構安全及沒有天花石屎剝落			
沒有牆身滲漏			

你認為其他界定劣質劏房的標準：_____

* 如果居住面積是重要因素，你認為劏房最少的居住面積是多少？_____ (平方呎)

6. 對劣質劏房的意見

6.1 你覺得現時租住單位是否屬於劣質劏房：是 不是 無意見

6.2 如果政府取締劣質劏房，你有擔心嗎？

- 有擔心➤ 業主收回單位，需即時遷出 搬遷構成財政危機 找不到可負擔租金的劏房
找不到方便返工/返學的劏房 找不到鄰近親友的劏房 要重新適應新的社區
其他：_____

無擔心

6.3 你贊成政府立法規管劣質劏房嗎？ 贊成 不贊成 無意見

6.4 你贊成政府設立劏房發牌登記制度嗎？ 贊成 不贊成 無意見

7. 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？

	同意	不同意	無意見
劃一劏房每度電費 (最低每度電力收費+燃料費)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
劃一劏房每度水費 (最低每度水費)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
落實輪候三年上公屋	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
增建市區公屋單位	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
增加公屋單身人士單位	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
設立單身人士租金津貼 (輪候超過 3 年)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
改善單身人士配額計分制	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

8. 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？

不知道有實施租務管制條例

能夠

- 不能夠➤ 原因 (可選多項)：水電費仍然貴 實施後租金仍難以負擔 業主不肯承擔維修責任
 條例對業主缺乏阻嚇力 檢控門檻高
其他：_____

調查：7 成劊房戶贊成立法規管劣質劊房 6 成擔心取締後租金上升

2024-06-16 HKT 11:56



調查顯示劊房戶認為居住面積、通風、採光設施、衛生環境及結構安全，都是界定劣質劊房的重要標準。（實習記者林曉儀攝）

有調查發現，7 成受訪劊房戶贊成政府立法規管劣質劊房，但同時有超過 6 成受訪者擔心政府取締劣質劊房後，劊房的租金上升，找不到市區可負擔租金的單位。

明愛社區發展服務去年 12 月至今年 4 月期間，訪問了 231 個基層劊房戶，近 7 成受訪者表示，單位沒有足夠的伸展空間，近 3 成室內沒有自然光，分別近兩成半及 1 成 4 受訪者的單位內沒有通風設施及可打開的窗戶。有兩成多受訪者說，有天花石屎剝落及牆身滲漏嚴重的情況，近兩成屋內有嚴重的鼠患、木蝨等問題，有近一半受訪者認為所住單位是劣質劊房，當中以需要共用廚房或廁所的劊房戶佔大多數。

團體透過焦點小組做調查，結果顯示劊房戶認為居住面積、通風、採光設施、衛生環境及結構安全，都是界定劣質劊房的重要標準。而在訂立劊房標準最低面積時，需考慮是否有足夠空間可設獨立廁所、煮食空間及放置生活基本設備。

另外，團體又指出，單身非長者劊房戶因經濟能力問題，只能選擇租金較平及細小的劊房單位，但申請公屋政策對非長者單身人士採用計分制度，令他們輪候多年都未必編配到單位，建議當局制訂劣質劊房戶的同時，應改善單身人士公屋輪候的制度，並為單身劊房戶提供支援，長遠要加快公屋供應量。

資料來源: <https://news.rthk.hk/rthk/ch/component/k2/1757647-20240616.htm>

調查指七成劏房戶贊成取締劣質劏房 惟憂令租金上升

有線新聞 · 2024年06月16日



【有線新聞】有調查指七成劏房戶贊成取締劣質劏房，但同時擔心會令整體劏房租金上升。

明愛社區發展服務去年 12 月至今年 4 月，以抽樣方式訪問 200 多個基層劏房戶，當中 20%受訪者為綜援家庭，只能租住環境欠佳的劏房單位，另外有 60%受訪者擔心當局取締劣質劏房後，整體劏房租金會上升，進一步增加財政壓力，亦更難找到可負擔的單位。團隊又建議改善單身人士公屋輪候制度，並為單身劏房戶提供支援。

資料來源:

https://www.i-cable.com/新聞資訊/238895/調查指七成劏房戶贊成取締劣質劏房-惟憂令租金?utm_source=icable-web&utm_medium=referral

無綫新聞 > 港澳 > 政府研究取締劣質劏房 有調查指劏房戶憂推高租金

政府研究取締劣質劏房 有調查指劏房戶憂推高租金

發佈日期: 2024-06-16 15:46 | 港澳  



政府研究規管劏房，取締劣質劏房，有調查指劏房戶擔心會推高租金。

明愛社區發展服務去年 12 月至今年 4 月，訪問了 231 個劏房或板間房住戶。近兩成要共用廚廁；六成單位小於 100 平方呎、超過兩成六更小於 76 平方呎。七成受訪者贊成當局取締劣質劏房，但同時有六成人擔心劏房減少，可繼續營運的劏房租金會推高。

明愛社區發展服務促請政府加快在市區興建公屋和簡約公屋。並增加一人單位供應。

資源來源:

https://news.tvb.com/tc/local/666e987c27e0a64d32b7ec7a?utm_source=newswebshare&utm_medium=referral

身單助招笨署房 人嫁勸樓上加快



▲劏房面積狹小，近七成受訪者指單位沒有足夠伸展空間。



▲告別劏房的重要一步，是住戶獲派公屋，惟許多劏房戶輪候多年仍未上樓。

劏房環境惡劣。有關關注團體最新的調查結果發現，七成受訪劏房住戶贊成政府立法規管劣質劏房，但同時逾六成受訪者擔心取締劣質劏房後，找不到市區可負擔租金的單位，近三成指其居所沒有自然光，住戶面對石屎剝落、滲漏嚴重，甚至鼠患及木蟲等問題。調查亦指輪候公屋機制弊病，有單身女士輪候公屋達17年仍未上樓，更透露曾有房屋署職員叫她結婚就可以加快上樓，令她頓時精神崩潰，直斥公屋計劃歧視單身人士。團體盼政府正視基層所需，改善單身人士公屋輪候，讓劏房戶告別惡劣居住環境。

17年，仍未獲政府派配公屋。
▲劏房戶阿來苦等了17年，仍未獲政府派配公屋。
(袁志豪攝)

17年，仍未獲政府派配公屋。
▲劏房戶阿來苦等了17年，仍未獲政府派配公屋。
(袁志豪攝)

17年默默苦等

劏房女聞言激憤



▲有調查結果發現逾六成受訪者表示不會考慮申請簡約公屋。

70%劏房戶乏伸展空間

明愛社區發展服務去年12月至今年4月期間，訪問了231個基層劏房戶，69.7%受訪者指單位沒有足夠伸展空間，27.7%人指室內沒有自然光，更有分別24.2%受訪者的單位內沒有通風設施，14%住戶所沒有可打開的窗戶。有逾兩成受訪者稱，有天花石屎剝落及牆身滲漏嚴重的情況，近兩成屋內有嚴重的鼠患、木蟲等問題，有近半受訪者認為所住單位是劣質劏房，當中以需要共用廁所或廁所的劏房戶佔大多數。團體透過焦點小組做調查，結果顯示劏房戶認為居住面積、通風、採光設施、衛生環境及結構安全，都是界定劣質劏房的重要標準。而在訂立劏房標準最低限額時，當局需考慮是否有足夠空間可設獨立廁所、煮食空間及放置生活基本設備。

搬遷負擔重 唔吼簡屋

政府近日正式公布簡約公屋將於本月24日起接受申請，首批約4,440個單位分別位於元朗及牛頭角。然而，這項調查結果發現61.5%受訪者表示不會考慮申請簡約公屋，當中最主要原因是想在上公屋前搬來搬去，搬遷負擔重佔47.9%，亦有34.5%人認為簡約公屋選址不方便上班上學，也是他們卻步的原因之一。至於告別劏房的重要一步，是住戶獲派公屋。但該團體發現單身非長者劏房戶因經濟能力問題，只能選擇租金較平及細小的劏房單位，惟申請公屋政策對非長者單身人士採用的計分制度，令他們輪候多年未必能配到單位。



▲申請公屋採用計分制度，非長者單身人士難以以上樓。

斥計分制「龍門任佢搬」

今年52歲的阿來，早於2006年開始申請公屋，如今苦等17年仍未獲配到公屋。她指當年只需要150分就可以上樓，而獲審查的分數一直增加到現時的445分。她指知道自己的分數也沒意思，認為獲審查的分數「龍門任佢搬，分數隨時加」，4年前以為等到今年應可上樓，但今年計分仍然要等4年。她近年共搬了5次，租金愈搬愈貴，面積愈搬愈細，現居處只有約70平方呎。她更透露，曾有房屋署職員叫她結婚就可以加快上樓，她頓時精神崩潰，認為政府的政策是帶頭歧視單身人士。

板間房與蝨共枕 10戶爭2廁唔衛生

75歲的阿簡獨居於長沙灣板間房，未退休前因收入過額而未獲申請公屋，4年前退休才開始輪候公屋。他的住處最細板間房面積僅35平方呎，10戶共用兩個廁所，不少住戶受木蟲困擾，阿簡慨嘆「與蝨共生」，單身人士只好「睇廳食飯」。



▲劏房環境惡劣，不少住戶面對石屎剝落、滲漏嚴重，甚至鼠患及木蟲等問題。



▲明愛社區發展服務訪問231個基層劏房戶，七成人贊成政府立法規管劣質劏房。

明愛社區發展服務

有劏房將取締 興建公屋最實際
解決劏房問題之措施 意見調查

過渡屋「貴租」 夫婦寧住劏房

阿燕與丈夫於2013年開始申請公屋，至今已輪候逾10年。她租住的劏房單位約為100平方呎，租金3,800元。她認為自己住單位屬於劣質劏房，惟不會考慮申請過渡性房屋，因租期短而租金較劏房貴。她也不會申請簡約公屋，因估計很快會上樓，認為簡約公屋成本貴過公屋。盼政府直接將土地興建公屋才實際解決劏房問題。

男警自轟亡

西灣河水警基地

詳刊 A8

六合彩

第067期中獎號碼
攞珠結果
3 7 13 17 21 49 4
頭獎 8,000,000元 (0.5注)
二獎 無人中
三獎 23,830元 (136注)
多寶獎金: 5,215,533元
開獎號碼及派彩僅供參考之用



瀏覽網頁

七成受訪劏房戶贊成規管劣質劏房 租戶嘆「與蟲共生」迫於無奈

撰文：余月明

出版：2024-06-16 16:31 更新：2024-06-16 17:27



明愛社區發展服務今日（16日）公布基層租客對政府解決劏房問題意見調查。（明愛提供圖片）

明愛社區發展服務今日（16日）公布基層租客對政府解決劏房問題意見調查，七成受訪者贊成政府立法規管劣質劏房及設立劏房發牌登記制度，惟同時有逾六成受訪者擔心政府取締劣質劏房後難以在市區找可負擔租金的單位。

有獨居長沙灣板間房的75歲住戶表示，所住大廈最嚴重的一間，劏成多達十一間板間房，加上因以木板作間隔，令其受木蟲困擾需「與蟲共生」，嘆租住劣質劏房是迫於無奈，且經濟能力所限，只好「睇餸食飯」。另有劏房戶稱苦等17年未獲編排公屋。



25%受訪者租住面積少於 76 平方呎

為了解現時居住劏房戶的住屋情況，明愛社區發展服務展開「基層租客對政府解決劏房問題之措施意見調查」，於去年 12 月至今年 4 年期間，以機構服務範圍（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作為調查對象，成功訪問 231 個劏房或板間房住戶。調查中，有接近兩成受訪者需與其他住戶共用廚廁，其劏房租金中位數為 2,650 元。而受訪者租住的單位中，七成用磚做間隔，另有兩成二以木板作分隔。整體六成受訪者租住單位面積少於 100 平方呎以下，當中兩成半租住面積少於 76 平方呎。

30%受訪者住「暗房」 20%稱單位有鼠患、木蝨及蟑螂

居住環境方面，近七成受訪者表示單位沒有足夠的伸展空間，近三成室內沒有自然光，分別近兩成半及一成四受訪者單位內沒有通風設施及可以打開的窗戶。另有逾五成受訪者更表示過去一年曾出現水渠或廁所異味及淤塞問題。

環境安全及衛生方面，兩成多的受訪者表示有天花石屎剝落及牆身滲漏嚴重的情況，近兩成屋內有嚴重鼠患、木蝨及蟑螂問題。有接近一半受訪者認為所住單位是劣質劏房，當中以需要共用廚/廁的劏房戶佔大多數。

七成受訪者贊成政府立法規管 六成憂取締後租金升

調查發現，有七成受訪者贊成政府立法規管劣質劏房及設立劏房發牌登記制度，惟同時亦有六成多受訪者擔心政府取締劣質劏房後，劏房租金會有所上升。明愛發言人黃芷翹表示，單身劏房戶基於經濟能力，只能選擇租金較平及細小的劏房單位，最大機會落入劣質劏房的標準。

她表示，現時申請公屋政策對非長者單身人士採用計分制度，輪候十年亦未必編配到單位，故制訂劣質劏房戶的同時，政府更應改善單身人士公屋輪候制度，並為單身劏房住戶提供支援，例如過渡住房屋及簡約公屋多設一人單位。



明愛發言人黃芷翹（左）表示，單身劏房戶基於經濟能力，只能選擇租金較平及細小的劏房單位，最大機會落入劣質劏房的標準。

六成受訪者無意申請簡約公屋

調查中亦顯示，有六成受訪者不會考慮申請政府新推出的簡約公屋，皆因搬遷費用負擔重而不想上樓前搬來搬去，其次是因預計即將上樓及簡約公屋的選址是否方便返工或返學，另有近兩成受訪者表示喜歡現時居住的社區。

出席記者會的劏房住戶希望政府不要轉移視線，只着眼處理劣質劏房、興建過渡性房屋及簡約公屋，他們認為政府解決劏房核心問題，是應加快公屋供應量，特別是增加興建更多市區公屋單位。此外，為減輕劏房租戶經濟負擔，電力公司及水務署應該向有分租的單位劃一每度水電收費。

劏房用木板作間隔 住戶「與蟲共生」

獨居於長沙灣板間房的 75 歲住戶阿簡表示，在未退休前因收入超額而未有申請公屋，故在四年前退休後才開始輪候公屋，惟退休後無收入，已用盡多年積蓄，終需申領綜援及申請公屋。而由於綜援的租金補貼最多只有 2,515 元，故唯有租住面積較細、3,000 元租金的板間房，需以綜援生活費補貼租金。

阿簡所住大廈有不少單位以木板房割成十數個小板房出租，最嚴重的一間更多達十一間板間房，最細板間房面積只有 35 呎，最大一間亦不超過 60 呎。10 戶共用兩個廁所。由於房間用木板造間隔，不少住戶一直受木蟲困擾，即使有團體幫手滅蟲及派發治蟲藥粉，蟲患仍未受控。

他表示自己只能「與蟲共生」，慨嘆因為經濟能力所限，單身人士租住這些劣質劏房是迫於無奈的選擇，只好「睇餸食飯」。由於他正於參與社區義務工作，在教會中已建立朋友網絡，在未有公屋編配前，只會留在深水埗區居住，不會考慮離深水埗太遠的過渡性房屋及簡約公屋申請。



(劏房情況)

等 17 年未獲編排公屋 房署職員向其稱結婚可加快

另一位劏房戶 52 歲的阿來，2006 年已開始申請公屋，當年只需要 150 分就可以上樓，惟苦等 17 年仍未獲編排公屋，獲審查的分數亦一直增加至現時 445 分。她明白就算知道自已的分數也無意思，認為獲審查的分數「龍門任佢搬，分數隨時加」。

她更因為加租、室內失修、及不獲業主續租搬了 5 次，當中租金愈搬愈貴，又愈搬愈細，現時居住的地方只有約 70 呎，只放到一張床和一個小櫃。曾有房屋署職員叫她結婚就可以加快上樓，令她頓時精神崩潰，認為政府的政策是帶頭歧視單身人士。

資料來源:

<https://www.hk01.com/%E7%A4%BE%E6%9C%83%E6%96%B0%E8%81%9E/1029306/%E4%B8%83%E6%88%90%E5%8F%97%E8%A8%AA%E5%8A%8F%E6%88%BF%E6%88%B6%E8%B4%8A%E6%88%90%E8%A6%8F%E7%AE%A1%E5%8A%A3%E8%B3%AA%E5%8A%8F%E6%88%BF-%E7%A7%9F%E6%88%B6%E5%98%86-%E8%88%87%E8%9D%A8%E5%85%B1%E7%94%9F-%E8%BF%AB%E6%96%BC%E7%84%A1%E5%A5%88>

港七成劊房戶贊成立法規管

六成憂取締劣質劊房後找不到市區單位 團體促政府加快建公屋



明愛社區發展服務調查發現，231 劊房或板間房住戶中，七成贊成政府立法規管劣質劊房及設立劊房發牌登記制度。（余鋼／大紀元）

【大紀元 2024 年 06 月 17 日訊】（大紀元記者張瑛瑜香港綜合報導）去年《施政報告》提出成立「解決劊房問題」工作組，制定標準取締劣質劊房。明愛社區發展服務昨日公布的調查發現，231 劊房或板間房住戶中，七成贊成政府立法規管劣質劊房及設立劊房發牌登記制度，但同時有六成以上受訪者擔心政府取締劣質劊房後，找不到市區可負擔租金的單位。團體建議政府要在市區覓更多土地，加快興建更多公屋及簡約公屋。

非長者單身人士 苦等 17 年未上樓

明愛發言人黃芷翹表示，單身劊房戶考慮經濟能力，只能選擇租金較平及細小的劊房單位，最大機會落入劣質劊房。她指出現時計分制度下，他們輪候 10 年亦未必編配到單位，認為政府制訂劣質劊房戶標準的同時，更應改善單身人士公屋輪候制度，並為單身劊房住戶提供支援，例如過渡住房屋及簡約公屋多設一人單位。

52 歲的阿來在 2006 年申請公屋，當年只需要 150 分就可以上樓，苦等 17 年至今，分數增加到現時的 445 分。她現時認為就算知道分數也沒有意思，反正「龍門任佢搬，分數隨時加，4 年前以為再過 4 年就可以上樓，但到今年計分數仍然要等 4 年」。她期間因為加租、室內失修或業主不獲續租，共搬屋 5 次，現時居住的地方只有約 70 呎，月租 4,000 元。

她分享，曾有房屋署職員叫她結婚就可以加快上樓，她形容聽到後「精神崩潰」，認為政府的政策是

帶頭歧視單身人士，在現行房屋政策中，非長者的單身人士真正是 N 無。她促請政府檢討單身人士計分制度，興建多些單身人士公屋單位。

同是單身人士的 75 歲長者阿簡，亦受到租金困擾。他未退休前因收入過額，未有申請公屋。4 年前退休後，才開始輪候公屋。他多年來的積蓄用盡，要申領綜援。綜援的租金補貼最多只得 2,515 元，他唯有租住面積較小的板間房，租金 3,000 元，要以綜援生活費補貼，並受到蟲患困擾。

六成不考慮申請簡約公屋

明愛調查中亦有了解劊房住戶會否考慮申請政府新推出的簡約公屋，有六成受訪者表示不會考慮，主要原因是因搬遷費用負擔重，不想上樓前搬來搬去。其次是因預計即將上樓，及簡約公屋的選址是否方便上班上學，亦有接近兩成受訪者喜歡現時居住的社區。

阿燕與丈夫輪候公屋 10 年，現時租住 100 呎劊房，月租 3,800 元，沒有廚房煮食，認為屬於劣質劊房。但她不會考慮申請過渡性房屋，因為租期短而租金較劊房貴。她亦表示，不會申請簡約公屋，認為自己應該很快會上樓。她表示，興建簡約公屋成本貴過公屋，認為政府直接將土地興建公屋，才實際解決劊房問題。

單親媽媽打算重回劊房

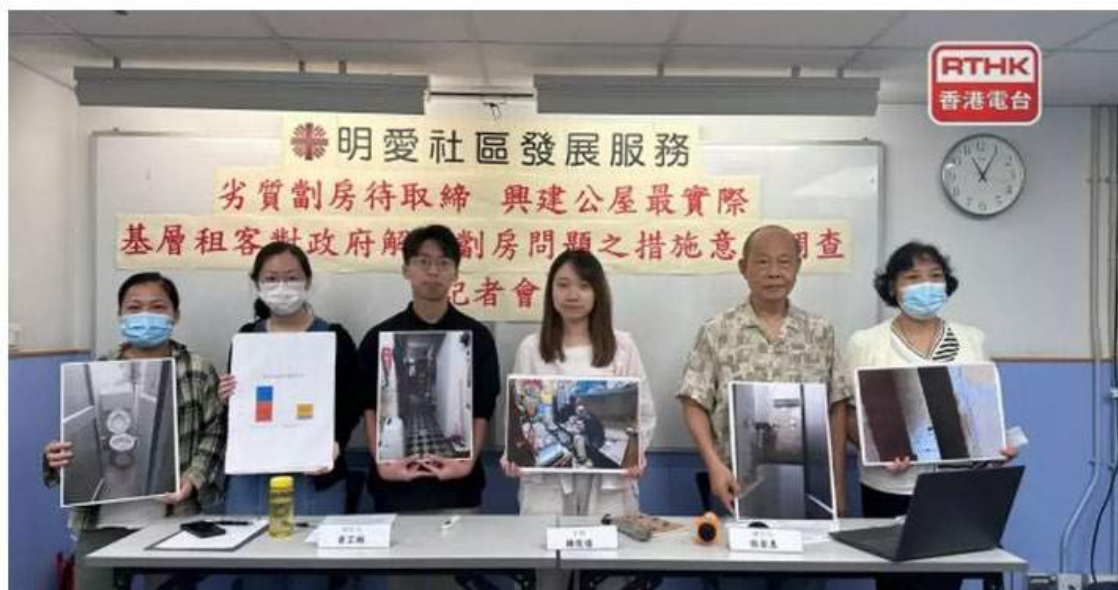
單親媽媽阿圓獨力照顧有學習障礙的 6 歲女兒，未能工作，她租住社企營辦的「光房」，租約 9 月期滿，要另覓居所。但是申請深水埗欽州街過渡性房屋，因申請公屋未滿 3 年，未合資格。她因女兒已經適應現時學校，不考慮申請新界的過渡性房屋。

她打算再租住深水埗劊房，希望地方可容納書枱予女兒做功課，但租金至少要五、六千元。她的綜援租金津貼只得 4,440 元，需要用生活費來補貼。她希望政府能在市區興建更多過渡性房屋，最好直接興建公屋，使基層家庭改善生活環境。

明愛社區發展服務發言人張家惠表示，受訪的一至四人家庭淨租金佔入息入例超過三成，由於部份劊房戶未有水務署及電力公司設置的獨立的水電錶，令他們可能需繳付較高昂的每月水電費費用。調查顯示，受訪者每月水電費中位數分別為 100 至 500 元，成為基層租客的負擔。

出席明愛社區發展服務舉行的記者會的劊房戶希望，政府不要轉移視線，只著眼處理劣質劊房、興建過渡性房屋及簡約公屋。他們認為政府解決劊房核心問題，是應加快公屋供應量，特別是增加興建更多的市區公屋單位。

資源來源: <https://cn.epochtimes.com/b5/24/6/16/n14271511.htm>



香港電台

調查：7成劏房戶贊成立法規管劣質劏房 6成擔心取締後租金上升

2024年06月16日 11:56 最後更新: 12:30

有調查發現，7成受訪劏房戶贊成政府立法規管劣質劏房，但同時有超過6成受訪者擔心政府取締劣質劏房後，劏房的租金上升，找不到市區可負擔租金的單位。

明愛社區發展服務去年12月至今年4月期間，訪問了231個基層劏房戶，近7成受訪者表示，單位沒有足夠的伸展空間，近3成室內沒有自然光，分別近兩成半及1成4受訪者的單位內沒有通風設施及可打開的窗戶。有兩成多受訪者說，有天花石屎剝落及牆身滲漏嚴重的情況，近兩成屋內有嚴重的鼠患、木蟲等問題，有近一半受訪者認為所住單位是劣質劏房，當中以需要共用廚房或廁所的劏房戶佔大多數。

團體透過焦點小組做調查，結果顯示劏房戶認為居住面積、通風、採光設施、衛生環境及結構安全，都是界定劣質劏房的重要標準。而在訂立劏房標準最低面積時，需考慮是否有足夠空間可設獨立廁所、煮食空間及放置生活基本設備。

另外，團體又指出，單身非長者劏房戶因經濟能力問題，只能選擇租金較平及細小的劏房單位，但申請公屋政策對非長者單身人士採用計分制度，令他們輪候多年都未必編配到單位，建議當局制訂劣質劏房戶的同時，應改善單身人士公屋輪候的制度，並為單身劏房戶提供支援，長遠要加快公屋供應量。

來源: <https://www.bastillepost.com/hongkong/article/14125567->

<https://www.bastillepost.com/hongkong/article/14125567-%E8%AA%BF%E6%9F%A5%EF%BC%9A7%E6%88%90%E5%8A%8F%E6%88%BF%E6%88%B6%E8%B4%8A%E6%88%90%E7%AB%8B%E6%B3%95%E8%A6%8F%E7%AE%A1%E5%8A%A3%E8%B3%AA%E5%8A%8F%E6%88%BF%E3%80%806%E6%88%90%E6%93%94%E5%BF%83%E5%8F%96>

調查：7成劊房戶贊成立法規管劣質劊房 6成擔心取締後租金上升

🕒 2024-06-16 13:37:08 [香港](#)

有調查發現，7成受訪劊房戶贊成政府立法規管劣質劊房，但同時有超過6成受訪者擔心政府取締劣質劊房後，劊房的租金上升，找不到市區可負擔租金的單位。

明愛社區發展服務去年12月至今年4月期間，訪問了231個基層劊房戶，近7成受訪者表示，單位沒有足夠的伸展空間，近3成室內沒有自然光，分別近兩成半及1成4受訪者的單位內沒有通風設施及可打開的窗戶。有兩成多受訪者說，有天花石屎剝落及牆身滲漏嚴重的情況，近兩成屋內有嚴重的鼠患、木蝨等問題，有近一半受訪者認為所住單位是劣質劊房，當中以需要共用廚房或廁所的劊房戶佔大多數。

團體透過焦點小組做調查，結果顯示劊房戶認為居住面積、通風、採光設施、衛生環境及結構安全，都是界定劣質劊房的重要標準。而在訂立劊房標準最低面積時，需考慮是否有足夠空間可設獨立廁所、煮食空間及放置生活基本設備。

另外，團體又指出，單身非長者劊房戶因經濟能力問題，只能選擇租金較平及細小的劊房單位，但申請公屋政策對非長者單身人士採用計分制度，令他們輪候多年都未必編配到單位，建議政府制訂劣質劊房戶的同時，應改善單身人士公屋輪候的制度，並為單身劊房戶提供支援，長遠要加快公屋供應量。

資料來源: <https://www.wenweipo.com/s/202406/16/AP666e7a04e4b05df3a51fa80b.html>