

**深水埗區
劏房安全及規管
意見調查
報告書**

**明愛基層組織發展計劃
2013. 11. 28**

鳴謝

此調查得以順利完成，有賴 賴樂嫻小姐協助整理分析統計數據，謹此致謝。

(一) 調查背景

明愛基層組織發展計劃一直服務深水埗區基層居民，關心並促進居民改善生活情況，發現近年來住屋已成為基層市民最大的生活難題，不少接觸的街坊輪候公屋多年而未上樓，租住私人樓宇卻要承擔高昂租金。

現時公屋輪候冊上有超過 22.8 萬戶申請者輪候上樓，審計署剛發表報告¹顯示現時輪候冊上 83% 一般申請人從未配屋，29% 一般申請者已輪候公屋超過三年，遠超房委會「平均三年上樓」的承諾。基層市民實質輪候公屋時間更長，私樓劏房成為了唯一的住屋選擇，然而在取消租金管制及租住權保障相關法例後，深水埗區內私樓單位租金飆升，令基層人士生活苦不堪言，只好忍受衛生惡劣且危險的住屋環境。

長遠房屋策略督導委員會於 2013 年 9 月發出的諮詢文件，當中界定居住環境惡劣的住戶包括單位與其他住戶共用及分間樓宇單位，並推算現時全港 74,900 個居住環境欠佳的住戶。針對居住環境欠佳的住戶，督導委員會中部分委員提議政府推行發牌或業主登記制度，以規管住宅樓宇和綜合用途樓宇內的分間樓宇單位的安全和衛生情況。

現行主要規範住宅劏房的法例主要有《建築物(規劃)條例》及《2011 年建築物消防安全守則》，根據屋宇署 2013 年中於網上發佈對分間樓宇單位(劏房)發出對劏房消防安全的指引，規管對分間單位室內走廊的淨闊度，防火間隔及逃生途徑等；每間劏房亦要設有窗戶作基本的採光及通風設備，才算合乎消防及衛生的劏房。然而，文件中並無列明規管劏房的目標，亦無提出需要符合現行法例及具體的安排建議，本計劃接觸的街坊一方面期望現時居住環境改善，但更憂慮政府發牌規管會導致租金上升。

故是次調查希望了解現時法例下深水埗區劏房是否符合現時法例的要求，以及租戶對規管劏房的意見，望能掌握他們的住屋情況並向公眾發佈，令政府、長遠房屋策略督導委員會以及公眾了解他們的住屋需求，並提出解決方法。

(二) 調查目的

- 了解居住於深水埗區內私樓劏房居民的住屋環境及對生活的影響
- 了解深水埗劏房規格是否符合現時法例要求
- 了解居民對立法規管劏房的立場及顧慮
- 提出解決基層住屋問題的策略

(三) 調查對象

現時生活於深水埗區內分間單位(劏房)內的租客

¹ 《審計署署長第六十一號報告書》第 3 章 編配及運用租住公屋單位

(四) 調查方法

是次調查採取方便抽樣方法，即以家訪形式，訪問居於深水埗區劏房而願意接受的租戶，了解他們的住屋處境。調查於 2013 年 10 月至 11 月間，探訪深水埗區 80 幢私人樓宇，訪問了 194 戶居住於劏房的住戶，共取得 194 份有效問卷。

(五) 調查限制

由於時間所限，是次調查只完成深水埗區部分的私人樓宇，只能反映了部分私樓住戶的處境；另外調查以上門家訪形式進行，較易遇到住戶不回應的情況。

本計劃將繼續進行此調查，並期望能完成深水埗區內所有私人樓宇訪問。

(六) 調查結果

一、受訪者背景

表一：受訪者同住家庭人數

	人數	百分比
一人家庭	46	23.7
二人家庭	41	21.1
三人家庭	45	23.2
四人家庭	42	21.7
五人家庭	9	4.6
六人家庭	4	2.1
沒有回答	7	3.6
總數	(194)	(100.0)

受訪者的家庭人數的百分比依序為一人(23.7%)、二人(21.1%)、三人(23.2%)、四人(21.7%)、五人(4.6%)及六人(2.1%)。

表二：受訪者家庭收入(按家庭成員數目劃分)

	家庭總收入 中位數	貧窮線 ²	家庭人均收 入中位數
一人家庭	8000	3600	8000.0
二人家庭	10000	7700	5000.0
三人家庭	10000	11500	3333.3
四人家庭	13000	14300	3250.0
五人家庭	12300	14800	2460.0
六人家庭	13500	15800	2250.0

受訪者的家庭入息中位數按家庭人數分類依序為一人(\$8000)、二人(\$10000)、三人(\$10000)、四人(\$13000)、五人(\$12300)及六人(\$13500)，部分受訪者依靠綜援、長者生活津貼或積蓄生活。

受訪者的家庭總收入中位數除了一人及二人家庭外均低於全港家庭入息中位數，三至六人家庭的家庭總收入中位數更遠低於扶貧委員會所制訂的貧窮線，反映現時租住深水埗區私樓劏房的人士大部分為低收入貧窮人士。

² 按扶貧委員會於 2013 年 9 月所制訂的貧窮線，以全港家庭住戶入息中位數的一半作標準，以下屬貧窮戶。

二、受訪者現時的居住情況

表三：受訪者的住屋類型

	人數	百分比
板間房	49	25.3
套房	122	62.9
天台屋	4	2.1
未能入屋或沒有回答	19	9.8
總數	(194)	(100.0)

是次調查中，大部分受訪者(62.9%)租住套房，即劏房單位內具有獨立廚廁設備；部分受訪者(25.3%)租住板間房，即要與和單位內其他住戶共用廚房或廁所設備。

表四：受訪者居住的面積

	人數	百分比
60-79 呎	7	3.6
80-99 呎	21	10.8
100-119 呎	38	19.6
120-139 呎	20	10.3
140-159 呎	22	11.3
160-179 呎	3	1.5
180-199 呎	9	4.6
200 呎或以上	29	14.9
沒有回答	45	23.2
總數	(194)	(100.0)

三成多受訪者居住於 120 呎以下的劏房單位，約兩成的受訪者居住於 120 至 140 呎的劏房單位。

表五：受訪者人均居住面積

	戶數	百分比
少於 60 平方呎	99	63.5
60 平方呎－76 平方呎以下	24	15.4
76 平方呎－100 平方呎以下	11	7.1
100 平方呎及以上	22	14.1
總數	156	100

按現時房屋署對公屋人均居住面積的規定，人均最低居住面積為 7 平方米(約 76 呎)，居住 5.5 平方米(約 60 平方呎)以下則為擠逼戶。

受訪者的人均居住中位數為 50 平方呎。大部分(63.5%)的受訪者人均居住面積少於 60 平方呎，可見現時租住劏房居民居住環境非常擠逼。

表六：受訪者家庭住戶人數與人均居住面積的中位數

	中位數
一人家庭	90.0
二人家庭	60.0
三人家庭	40.0
四人家庭	36.3
五人家庭	30.0
六人家庭	33.3

人均居住面積隨家庭人數上升而下降，家庭人數較多的受訪者多數包括兒童，面對更狹窄的居住環境，缺乏足夠的生活空間。

表七：受訪者居住單位的每月租金

	戶數	百分比
1000 以下	1	0.5
1000 - 1999	32	16.5
2000 - 2999	59	30.4
3000 - 3999	56	28.9
4000 - 4999	28	14.4
5000 或以上	12	6.2
沒有回答	6	3.1
總數	(194)	(100.0)

受訪者的平均每月租金為\$3035，而租金多數介乎\$2000 至\$2999 及\$3000 至\$3999，分別佔30.4%及28.9%。

另外，受訪者租住劏房的呎租中位數為\$25。

表八：受訪者居住單位的電費及水費中位數

	中電及水電費 收費(每度/立方 方米)	中位數 (每度/立方 米)	中位數 (每月總費用)
水費	\$4.15	\$ 12.0	\$ 100.0
電費	\$0.78	\$ 1.3	\$ 300.0

受訪者每月所繳交的水費及電費以每度計的中位數分別為\$12 及\$1.3，以每月計所繳交的水費及電費的中位數則為\$100 及\$300。受訪者表示業主多數在劏房內加設分錶，不會按中電³及水務署⁴標準收費，不少租戶反映業主常濫收水電費用，或把公用電力計算在每戶租客的水電費，相當於變相加租。

³ 中電：以用戶總用電量收費，首 400 度每度\$0.78，次 600 度每度\$0.89，每年有各類型電費補貼計劃。

⁴ 水務署收費：按總用量分級收費，依次為首 12 立方米免費、次 31 立方米每一立方米 4.16 元。

表九：受訪者的每月租金佔家庭入息的比例

	人數	百分比
10%以下	8	4.1
10% - 19%	31	16.0
20% - 29%	39	20.1
30% - 39%	31	16.0
40% - 49%	16	8.2
50%或以上	17	8.8
沒有回答	52	26.8
總數	194	100.0

現時房委會對公屋居民推行租金援助計劃，當中每月租金與家庭入息比例超過 25% 界定為經濟困難戶，可獲租金減免。

是次調查中逾三成的受訪者每月租金佔入息超過三成，接近一成的受訪者租金佔入息更超過五成。這可見現時租金佔基層市民生活的主要開支，在缺乏其他經濟支援下，基層市民只有忍受高昂房租，承受極大的經濟壓力。

表十：按受訪者家庭人數劃分租金的中位數及租金佔入息比例的中位數

家庭人數	家庭總收入 中位數	租金 中位數	租金佔入息比例 的中位數
一人家庭	8000	1950	28.4%
二人家庭	10000	2800	29.0%
三人家庭	10000	3100	30.0%
四人家庭	13000	3200	25.0%
五人家庭	12300	3100	20.0%
六人家庭	13500	4400	38.6%

是次調查中，現時整體受訪者租金佔家庭總入息比例的中位數為 28.6%，而按家庭人數發現一人至三人家庭的租金佔家庭總入息比例高近 30%。

相比 2011 年統計處以屋宇單位劃分的租金佔入息比例⁵，全港及深水埗公屋居民的租金佔入息比例分別只有 10.6% 及 12.9%，而全港及深水埗區私樓租戶的租金佔入息比例是 25.7%，可見居住劏房的租戶租金佔入息比例遠高於公屋及同區私樓，高昂租金對區住於劏房的低收入租戶構成沉重的經濟壓力。

⁵ 2011 年按區議會分區及居宇單位類型劃分的家庭住戶及租金比率中位數

表十一：由入住單位開始有沒有加租的情況

	戶數	百分比
有	108	55.7
沒有	78	40.2
沒有回答	8	4.1
總數	(194)	(100.0)

55.7%的受訪者表示租住現時單位曾遇過加租情況，加租在租住區內私樓劏房是普遍現象。

表十二：受訪者單位過去一次的加租情況

	人數	百分比
10%以下	38	35.2
10%-15%	26	24.1
16%-20%	18	16.7
21%-25%	1	0.9
26%-30%	8	7.4
30%以上	9	8.3
沒有回答	8	7.4
總數	(108)	(100.0)

受訪者表示過去曾遇過加租的受訪者中，有33.3%受訪者在過去一次加租的幅度超過15%，8.3%受訪者更加租超過三成，區內租住私樓劏房的租戶經常面對大幅度的加租情況。

表十三：受訪者的加租頻率

	戶數	百分比
一年一次	47	43.5
兩年一次	36	33.3
兩年以上一次	11	10.2
沒有回答	14	13.0
總數	(108)	(100.0)

有43.5%受訪者平均每年都會遇到加租情況，可見加租的頻率極高。更有受訪者表示若不接受加租，業主會要求他們搬走。

三、受訪者申請公屋情況

表十四：受訪者有沒有申請公屋

	人數	百分比
有	135	69.6
沒有	57	29.4
沒有回答	2	1.0
總數	(194)	(100.0)

接近七成的受訪者正在輪候公屋。在沒有申請公屋的申請者中，部分受訪者表示入息或資產超額(25.5%)不知如何申請(16.4%)，以為自己是新移民不能申請(10.9%)，另外有部分受訪者因使用過一次房屋福利(如買公屋或居屋)或因房屋署退回申請表而未能申請公屋。

表十五：受訪者輪候公屋的年期

	人數	百分比	
1年以下	11	8.1	正在輪候公屋的受訪者中，49.6%的申請者已輪候超過3年。在輪候5年或以上的受訪者中，39.3%的受訪者從未獲配屋，而有受訪者已等候公屋安置長達八年時間。
1年	24	17.8	
2年	20	14.8	
3年	22	16.3	
4年	17	12.6	
5年或以上	28	20.7	
沒有回答	13	9.6	
總數	(135)	(100.0)	

表十六：受訪者中一般家庭申請者的輪候情況

	人數	百分比	
1年以下	6	7.1	在正在輪候公屋的受訪者中，62.2%屬一般家庭申請者，平均的輪候時間達3.24年，更有41.7%的受訪者已輪候超過三年已從未獲第一次配屋。可見現時劏房住戶需輪候長時間才能獲配公屋，改善居住環境。
1年	18	21.4	
2年	10	11.9	
3年	15	17.9	
4年	13	15.5	
5或以上	22	26.2	
總數	(84)	(100.0)	

四、受訪者對現時居住劏房人身安全及環境全的意見

表十七：

	曾遇到這些情況		擔心會遇到此情況	
	人數	百分比	人數	百分比
17.1 危害人身安全				
有	27	13.9	76	39.2
沒有	154	79.4	103	53.1
沒有回答	13	6.7	15	7.7
17.2 遭性騷擾				
有	8	4.1	40	20.6
沒有	167	86.1	122	62.9
沒有回答	19	9.8	32	16.5
17.3 偷竊				
有	25	12.9	59	30.4
沒有	160	82.5	115	59.3
沒有回答	9	4.6	20	10.3
17.4 火警				
有	21	10.8	104	53.6
沒有	163	84.0	69	35.6
沒有回答	10	5.2	21	10.8

17.5 石屎剝落				
有	77	39.7	56	28.9
沒有	109	56.2	97	50.0
沒有回答	8	4.1	41	21.1
17.6 滲漏水				
有	86	44.3	61	31.4
沒有	100	51.5	92	47.4
沒有回答	8	4.1	41	21.1
總數	(194)	(100.0)	(194)	(100.0)

此部分主要詢問現時居住劏房的受訪者有關人身安全及環境安全的情況，問題亦分為(1)有沒有實質遇到該情況；(2)有沒有對些產生擔心的感覺。

結果顯示，第一部分中分別有四成半及四成的受訪者的單位出現滲漏水及石屎剝落的情況，亦有分別一成的受訪者曾遇過危害人身安全的事件、偷竊或火警的情況。

此外，在第二部分中，受訪者表達對現時居住環境的擔憂，較多(53.6%)受訪者擔心劏房會發生火警，接近四成受訪者擔心居住劏房內的人身安全，亦有分別三成受訪者擔心偷竊、石屎剝落或滲漏水的情況。

以下是部分受訪者表達對劏房人身安全及環境安全的情況及憂慮：

17.1 危害人身安全	受訪者表達擔心的情況
樓宇內經常出現陌生人	「劏房一定要與陌生人同住」 「出入樓梯好多閒雜人」 「三樓較雜，有色情事業」 「有人係天台打針」/
居住曾遇到滋擾	「有人成日拍門，叫人搬走」 「曾試過被人跟回家」 「陌生人按門鈴」
因沒有保安或樓宇保安設施，擔心人身安全	「冇保安，樓梯好靜，唔敢出夜街」 「大門不是經常上鎖，後樓梯較黑，會很擔心」
鄰里之間因空間問題爭執	「與劏房內其他租客有爭執」 「小朋友又吵大鬧，又打仔」 「鄰居罵煩擾，試過有人報警」
17.2 性騷擾	受訪者表達擔心的情況
常有陌生人在大廈內出入	「有好多陌生人徘徊都，見有閒雜人出入」 「不名來歷的人在天台」
言語上試過被騷擾	「成日有人搔擾被問客源」/ 「問取電話，做朋友」 「女兒曾試過被人跟蹤」
擔心女性或小朋友遭性騷擾	「有女孩會擔心出入安全，一定會擔心d」 「擔心家中小朋友安全」

17.3 偷竊	受訪者表達擔心的情況
曾遇過的偷竊情況	「有被小偷入屋，但沒有被偷錢」 「晾出去衫會無左」 「試過有陌生人偷鞋及衣服」
得悉鄰里遇到的偷竊情況及擔心	「聽聞有人入屋偷嘢，從出面窗口爬到入黎」 「鄰居被人偷電視」 「知道附近有人偷野，所以重要東西不會放在家」
偷竊公共設施	「火警後被人偷咗防煙門」 「以前偷電線差點導致火警」
17.4 火警	受訪者表達擔心的情況
曾遇到或知道附近有火警	「夜晚曾有小火警，怕劏房有火災」 「聽聞附近有火警，擔心會燒過黎」 「擔心如果發生火警而不知道，晚上特別驚！」
擔心因劏房其他住戶引起火警	「多人住較危險」 「有老人用火水，擔心火警」 「側邊成日煲嘢，冇人睇火，擔心火燭」
擔心因公共設備欠缺維修而引起火警	「因電線老化，會有火花出」 「呢裝 d 電唔合規格，電位改裝晒，無有電牌技工維修」 「電線鋪設混亂，擔心會有火警」
擔心劏房環境狹窄阻礙逃生	「樓梯窄太窄好危險，又多雜物，走火不方便」 「屋內沒有窗戶，所以擔心逃生」 「我屋企在走廊最盡位置，逃走最困難」
17.5 石屎剝落	受訪者表達擔心的情況
大廈石屎剝落的情況	「外牆的石屎剝落」 「公共走廊石屎會飛落黎」 「落雨會漏水，試過一次大門口跌左塊石屎下來」
劏房內石屎剝落情況	「打風時，屋頂有時跌塊板跌落來」 「屋內牆身有滲漏，擔心牆身會剝落」 「廁所廚房剝落嚴重」 「有灰塵從天花落下」
石屎剝落影響人身安全	「試過因廁所磁磚剝落而受傷」 「灰塵令到個女有鼻敏感」 「試過瞓覺時少量石屎掉在面上」 「亞仔沖涼時試過石屎剝落，感到好擔心」

擔心業主維修問題	「擔心石屎剝落之後無人整」 「業主不會主動進行維修」
17.6 滲漏水	受訪者表達擔心的情況
天氣導致劏房滲漏水	「擔心颱風天，落雨好多漏水」 「潮濕天氣會有漏水」
劏房內滲漏水情況	「廚廁有淤塞，水喉有漏水廁所」 「廚房水喉滴水，天花又漏水」
劏房外水渠滲漏水情況	「牆身剝落引致滲水」 「門口有積水，門後有滲水/影響出入」 「4樓有水管爆裂弄濕」 「樓上廁所滲水」
17.7 其他問題	受訪者表達擔心的情況
衛生問題	「衛生情況不好！\$100 垃圾費只倒垃圾，無其他清潔，會有老鼠爬上來！」 「有人從樓上丟嘢落嚟」 「天氣熱時好焗好嘈，會有臭味！」
隔音問題	「隔音好差，隔離其他租戶好嘈吵，半夜喧鬧巴閉」 「隔離打椿，晚上睡覺會震驚」
劏房設施維修問題	「熱水爐壞了業主一年仍未整 冇熱水器只有要自己煲水沖涼」 「劏房細又無窗，無地方曬衫」
行動不方便的受訪者遇到的問題	「唐樓冇扶手，不方便老人家上落」 「因為身體病痛問題，上落不方便」

因現時設有劏房的私人樓宇多為舊式唐樓，大多沒有管理或維修，而業主亦不會承擔責任為單位進行維修，於調查時所見的大廈設施均十分殘舊，普遍有石屎剝落、滲漏水、甚至鋼筋外露的情況，受訪者對此情況表達擔憂和無奈。

此外，有小朋友居住於劏房中的受訪者大多特別表達對人身安全的擔憂，因大廈沒有任何保安設施，大廈門閘不會上鎖，容易出現偷竊或危害人身安全的情況。因居住環境於鄰居貼近，時會發生磨擦。

雖然租住劏房需擔心樓宇安全及人身安全等情況，但受訪者一般表示因經濟能力所限，只能繼續忍受其惡劣的居住情況，生活於不安全或會擔憂的環境。

五、住所環境及安全

表十八：受訪者居於套房內的廁所及廚房設備

	人數	百分比
有獨立廚房及獨立廁所	49	38.9
只有獨立廁所，只有簡單煮食爐具設處於室內	24	19.0
廚房及廁所設於同一間格中	48	38.1
沒有回答	5	4.0
	(126)	(100.0)

不少受訪者(38.1%)單位亦未正式設有廚房設施，租客自行設有煮食爐具，且與廁所位置接近，衛生情況極不理想。另外，有19.0%受訪者並沒有廚房間格，煮食爐具設置於室內，室內並沒有任何隔火措施，煮食時容易構成火警危險。此外，近六成四受訪者的劏房內沒有設有防煙門，若有火警時容易波及鄰近劏房單位，容易構成危險。

表十九：受訪者劏房內有沒有天然照明

	人數	百分比
有	131	67.5
沒有	54	27.8
沒有回答	9	4.6
總數	(194)	(100.0)

根據《建築物(規劃)條例》⁶，每個用作居住用途或廚房的房間，須有天然的照明與通風。

是次調查中，近三成的受訪者的劏房單位內沒有天然照明，不符合現時屋宇署的規定。

表二十：受訪者單位內自然通風情況

能打開窗戶總面積與房間面積比例	戶數	百分比
少於十分一	65	64.5
高於十分一	36	35.5
總數	(101)	(100.0)

根據《建築物(規劃)規例》，天然照明與通風須藉一扇或多於一扇符合以下規定：窗玻璃的表面總面積不少於房間樓面面積的十分之一。

是次調查中，高達六成五的受訪者屋內可打開的窗戶總面積與房間總面積比例少於十分一，並不符合屋宇署對住宅室內通風的要求。

⁶ 現時法例第 123F 章《建築物(規劃)條例》列明指引對住宅內照明、通風及走火通道作出管制。

表二十一：居於套房的受訪者浴室及廁所內自然通風情況

單位內浴室或廁所內的通風設備	戶數	百分比
浴室及廁所內 <u>同時</u> 有自然通風及機械通風口	51	40.4
浴室及廁所內有 <u>其中一種</u> 自然通風及機械通風口	48	38.1
浴室及廁所內 <u>沒有</u> 自然通風及機械通風口	21	16.7
沒有回答	6	4.8
總數	(126)	(100.0)

按《建築物(規劃)規例》，每個用作居住用途或廚房的房間，須有天然的照明與通風。在第36條，在該房間有人使用的任何時間，該房間的每小時換氣5次的機械通風設施須有效操作。應使用室外空氣來換氣。

是次調查中，一成半的受訪者套房中浴室及廁所既沒有設有自然通風口，亦沒有機械通風口設備，即屋內欠缺任何通風設備，受訪者表示在劏房內常感到空氣不流通，及容易傳播病菌。

表二十二：受訪者居住單位逃生途徑的暢通情況

		戶數	百分比
單位出口的門/鐵閘有沒有阻礙逃生途徑	會	31	16.0
	不會	115	59.3
	沒有回答	48	24.7
單位室內走廊有沒有物件阻塞	有	33	17.0
	沒有	114	58.8
	沒有回答	47	24.2
	總數	(194)	(100.0)

根據屋宇署網頁中對分間樓宇單位(劏房)的消防安全指引，在單位外的安裝的鐵閘，不應阻礙逃生途徑。

分別有16%及17%的受訪者的單位出現門/鐵閘或物件阻礙逃生途徑的情況。部分受訪者擔心因此而阻礙火警逃生。

表二十三：受訪者居住單位逃生途徑的相關闊度

	平均數 (厘米)
出口大門闊度	74.5
劏房單位的室內走廊的最少闊度	95.1

根據 2011 年建築物消防安全守則：

居住 4 至 30 人的住宅房間的每道出口門最少闊度為 75 厘米；若樓宇單位原有門口的防火門被拆除或被不符合所需耐火效能的門代替，通往分間單位的室內走廊的淨闊度須不少於 105 厘米。

是次調查中發現受訪者的出口大門及室內走廊最少闊度分別為 74.5 及 95.1 厘米；67.2% 受訪者的出口大門闊度少於 75 厘米，99.4% 受訪者居住單位的室內走廊最窄一處的闊度低於 105 厘米。

可見大部分受訪者所居住單位並不符合現時規例對逃生途徑的要求，若發生火警時阻礙住客逃生，有機會造成嚴重人命傷亡。

六、受訪者對政策的意見

表二十四：受訪者對規管劏房的意見

是否贊成規管劏房	人數	百分比
贊成	102	52.6
不贊成	63	32.5
沒有意見	24	12.4
沒有回答	5	2.6
總數	(194)	(100.0)

逾五成的受訪者贊成政府規管劏房，當中大部分受訪者擔心劏房的安全情況，亦有受訪者表達擔心劏房的衛生情況。

然而，逾三成的受訪者表達不贊成政府規管劏房，主要原因是擔心業主會藉此加租，亦擔心因自己單位不符合資格而被逼遷，在同區找不到另一個可以負擔的單位居住。

表二十五：受訪者對「臨時組件屋」的意見

會否遷入臨時組件屋	人數	百分比
會	123	63.4
不會	49	25.3
沒有回答	22	11.3
總數	(194)	(100.0)

若政府興建「臨時組件屋」，超過六成的受訪者表達會選擇遷入居住。

表二十六：受訪者遷入「臨時組件屋」意願與公屋申請年期的比較

	公屋輪候年期		
	0-2年	3-4年	5年或以上
會	83.0%	62.2%	56.0%
不會	17.0%	37.8%	44.0%

在正輪候公屋的受訪者中，剛申請的(0-2年)的受訪者(83%)明顯對遷入「臨時組件屋」感興趣，受訪者表示可預期短時間內不能獲公屋編配，若有組件屋可即時改善居住環境；對輪候公屋時間較長的受訪者而言，部分預期短時間上樓，不想再搬遷，故不想遷入組件屋。

表二十七：單身受訪者對「單身人士宿舍」的意見

	人數	百分比	
會	16	34.8	在單身受訪者中，約三成半受訪者會選擇遷入單身人士宿舍，舒緩現時租住私樓劏房所面對的經濟壓力。
不會	19	41.3	
沒有回答	11	23.9	
總數	(46)	(100.0)	

(七) 結果分析

1. 現時輪候公屋時間長，劏房成為低收入人士唯一的居住選擇

調查發現七成的受訪者正在輪候公屋，當中四成為一般家庭申請者已輪候公屋超過三年仍未獲第一次配屋，其平均輪候時間長達 3.24 年，遠超房署「平均三年上樓」的承諾。因過去十年政府只興建少量公屋，未來 5 年平均每年只維持約 15 000 個新建成單位，可見未來基層街坊在未來仍未能上樓，改善住屋環境。

現時公屋輪候時間長，是政府在過去減建公屋的結果，劏房便成為了解決基層住屋需要的居住的唯一選擇，現時輪候公屋申請者已達廿三萬戶，大批低收入人士為方便工作及讀書，大多選擇居住在市區的劏房內，故深水埗區劏房有著極大的需求。

2. 劏房租金高昂，對低收入人士構成沉重的經濟壓力

是次調查中，發現租住劏房的受訪者的家庭總入息中位數與貧窮線相若，當中三至六人家庭更遠低於現時政府所制訂的貧窮線，顯示大部分租住私樓劏房的租客屬於低收入的貧窮人士。

受訪者多居住於套房(62.9%)及板間房 (25.3%)中，租金介乎\$2000 至\$4000，以呎租計算達\$ 25，高於同區豪宅的呎價。另外，現時租金佔家庭總入息比例的中位數接近三成，逾五成半的受訪者表示在現時單位曾遇加租的情況，三成受訪者單次租金加幅更超過 15%，而受訪者亦表示劏房的水費及電費經常出現濫收的現象，即變相加租。

此情況反映私樓租金成爲低收入人士主要的生活支出，其高昂的租金對低收入人士構成沉重的經濟壓力，他們亦會面對加租及逼遷的壓力。

3. 現時租住劏房環境極度惡劣

調查結果顯示三成半受訪者居住在 120 呎以下的劏房單位，人均面積只有 50 平方呎，反映受訪者居住面積狹小，尤其有兒童的家庭，欠缺生活空間，與其他住戶共用設施亦爲基層租客帶來很多不便。

不少受訪者現時居住的劏房並沒有正式設有廚房設施(38.1%)，租客自行在廁所附近加設煮食爐具，環境極不衛生。部分(19%)受訪者把煮食爐具設於室內，並無任何隔火設施，煮食時容易造成火警。超過五成的受訪者表達對劏房火警的擔心，擔心因居住環境擠迫或大廈電線老化而釀成大火。

是次調查亦就基層租戶對劏房對人身安全及屋宇環境安全進行調查，受訪者反映現時租住的劏房位於舊式唐樓，並沒有管理及維修。受訪者若家中有小朋友的家庭擔心人身安全(39.2%)，例如樓宇內經常有陌生人出入或曾試過被人跟蹤。因缺乏大廈管理或保安員，受訪者亦會擔心發生性騷擾(20.6%)或偷竊 (30.4%)。

再者，四成的受訪者的劏房單位出現石屎剝落及滲漏水的情況，部分曾因石屎剝落而導致租客受傷或影響出入。然而，受訪者表示即使向業主反映，業主亦不會付出成本改善居住環境，租客只能繼續居住在危險的居住環境，感到擔憂和無奈。

4. 深水埗區劏房不符合建築物及消防條例規定

接現時屋宇署對分間單位（劏房）安全及消防的規管，合乎消防及衛生的劏房需符合(1) 天然照明、(2) 通風、(3) 逃生途徑暢通及闊度的要求。

是次調查中發現

- (1) 近三成的劏房單位內沒有天然照明；
- (2) 六成五的受訪者屋內可打開的窗戶面積少於房間總面積的十分一、一成半的受訪者套房中的浴室及廁所既沒有天然通風口亦沒有機械通風口；及
- (3) 一成半的受訪者單位的共用鐵閘或有物件阻礙逃生途徑，
- (4) 高達 67.2% 及 99.4% 受訪者的出口大門及室內走廊闊度少於指引要求。

調查結果發現深水埗區內大部分劏房均不符合現時屋宇署對分間單位(劏房) 照明、通風及消防安全的要求，實屬於「不適切」及「不安全」的居住環境。

5. 規管劏房導致劏房街坊進退兩難

5.1 劏房居民對規管劏房存有擔憂

現時長遠房屋策略督導委員會(長策會)建議政府發牌及登記制度，以規管分間單位(劏房)的安全及衛生情況。若根據現時《建築物(規劃)規例》、《2011年建築物消防安全守則》、以及屋宇署的執行守則，本調查中大部分單位會有至少一項不符合現時法例規定，或會受到規管或取締。

是次調查中逾五成的受訪者贊成政府規管劏房，其中對劏房的安全及衛生情況最為擔心，希望有規管能改善住屋環境；然而，亦有超過三成的受訪者表示不贊成政府規管劏房，主要擔心業主會將裝修成本轉嫁租客身上，亦會擔心業主會藉此加租，部分受訪者擔心自己所住的單位並不符合資格而遭逼遷，在同區較難找回可負擔的單位居住。

5.2 規管劏房可能導致業主變相加租，或將劏房「越劏越細」

即使業主願意跟據現有條例加闊消防通道，預計業主會把劏房面積縮少，令劏房內的通道符合要求，這只會令基層街坊居住環境更擠迫；業主或把劏房內的單位進行改建，減少劏房數目，在現時劏房需求逼切的情況下，只會導致區內劏房租金上升。

故此，政府若只以發牌登記措施規管劏房，並不能解決低收入住戶租住私樓租金昂貴、居住環境擠迫、衛生惡劣、人身安全受威脅等現象。租客因公屋供應短缺而被逼居住劏房，當然希望改善現時住屋環境，但同時擔心因規管引起的問題，或會居住在「更擠迫」、「更貴」、「不合法」的住屋環境。

6. 受訪者對政府的期望

調查中大部分受訪者仍需長時間輪候公屋，而公屋一般由規劃至建成需數年時間，受訪者預期短時間內未能獲安置，長策會有委員建議政府探討興建「過渡性房屋」給分間樓宇單位的住戶居住，興建於沒有其他即時用途的政府市區用地上，若以組件房屋形式興建，估計在一至兩年內建成。

六成三的受訪者表達若政府興建「臨時組件屋」會選擇居住入住，當中八成剛申請公屋(0-2年)的受訪者對遷入組件屋更有興趣，可在短期內解決低收入人士的住屋需要。對於單身的受訪者，三成半的受訪者表示若興建「單身人士宿舍」會選擇居住，以舒緩一人公屋申請時間極長，獨力負擔昂貴租金的情況。

(八) 調查建議

1. 規管劏房前需有完善的安置措施

現時劏房居住環境惡劣，唐樓亦因沒有管理而甚少進行復修，導致石屎剝落及滲漏水，影響樓宇結構。

長策會希望通過發牌規管劏房改善住屋環境，調查中深水埗區大部分的劏房或會不符合標準。基層住戶一方面期望現時住屋的環境能得到改善，但亦擔心因規管而導致租金上升或遭逼遷的情況。因現時文件中所提的規管劏房並無詳細計劃，包括引用條例及取締劏房時間表，亦沒有因取締或規管劏房而採取的安置措施。

在此情況下規管劏房，實令基層租戶陷入兩難的處境，在設立完善的安置政府及時間表前，發牌規管並未能真正解決基層市民的住屋需要。

2. 加快興建公屋，縮短輪候時間

調查顯示大部分租住劏房的低收入居民正在輪候公屋安置，然而輪候年期遠超房署「平均三年上樓」的承諾。基層市民因輪候公屋時間長，又沒有其他住屋選擇下只可以居住於市區劏房內，忍受其「不適切」及「危險」的居住環境。故此，房署實有責任加快興建公屋，長遠解決基層市民的住屋需要。

3. 興建臨時組件屋，即時改善基層租戶的住屋環境

政府於短期內未能興建足夠公屋以應付基層市民住屋需要，大批公屋申請者未獲配屋租住私樓劏房，政府應盡快採取措施，例如興建過渡性的「臨時組件屋」，利用各區現時暫時空置的社區用地，短時間內興建組件房屋，由政府營運及管理，舒緩基層市民的住屋困境。同時亦能提高供應以調節市場，令私樓租金下降，作為紓緩基層房屋問題的短期措施。

附件一：受訪者背景資料

表一：受訪者的性別

	人數	百分比
男	88	45.4
女	106	54.6
總數	(194)	(100.0)

是次調查受訪者女性佔 54.6%，男性佔 45.4%。

表二：受訪者的年齡

	人數	百分比
16-24	6	3.1
25-34	27	13.9
34-44	49	25.3
44-54	29	14.9
55-60	18	9.3
60-64	9	4.6
65 或以上	19	9.8
沒有回答	37	19.1
總數	(194)	(100.0)

受訪者的平均年齡為 46 歲，其中 34 至 54 歲的人士佔整體受訪者的 40.2%。而 25 至 34 的受訪者亦佔 13.9%。

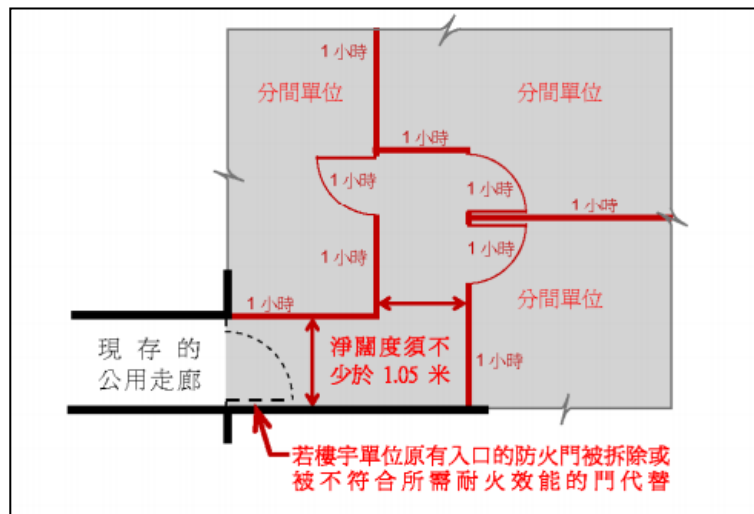
表三：受訪者的婚姻狀態

	人數	百分比
未婚	25	12.9
已婚	65	33.5
已婚有子女	61	31.4
單親	11	5.2
離婚	19	9.8
喪偶	2	1.0
分居	1	0.5
沒有回答	10	5.2
總數	(194)	(100.0)

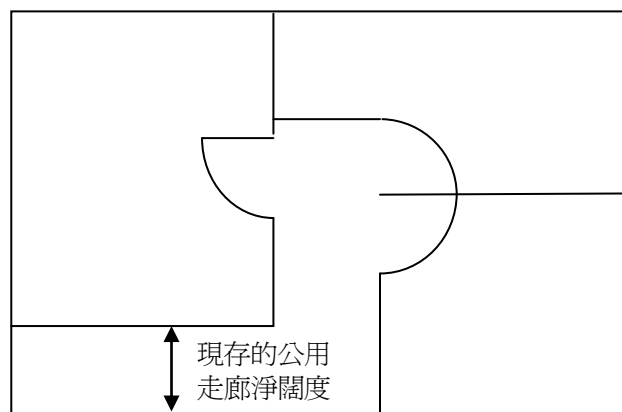
受訪者主要已婚人士(64.9%)，其餘為未婚人士(12.9%)、離婚(9.8%)及單親(5.2%)人士。

附件二：規管劏房對劏房面積的影響

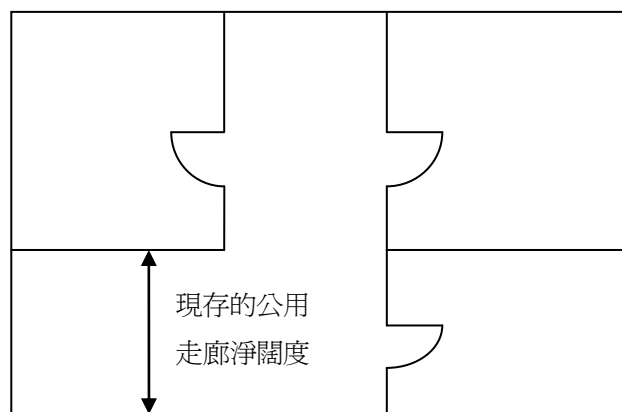
圖一、屋宇署對通往分間單位的室內走廊的淨闊度的要求



圖二、現時劏房的情況



圖三、若規管劏房，劏房公用走廊淨闊度擴大導致劏房面積減少



附件三：深水埗區劏房安全及規管意見調查問卷樣本

【覆核員填寫】

問卷編號：_____

訪問員姓名：_____ (電話：_____) 日期：_____ / _____ / 2013

明愛社區發展服務
深水埗區劏房安全及規管意見調查

一、 受訪者資料

受訪者姓名：_____ 性別： 男 女 年齡：_____

受訪者電話：_____

婚姻狀況： 未婚 已婚 已婚有子女 單親 離婚

同住家庭人數(連受訪者)：_____ (18歲以下子女人數：_____)

家庭來港不足七年人數：_____

家庭每月總收入：\$_____

二、 受訪者居住情況

1. 受訪者地址：_____街_____號_____大廈_____樓_____室 / 座 / 天台_____號房

2. 房屋類型：

板間房/梗房 (需共用廚廁) 套房 閣仔 籠屋/床位 天台屋

3. 居住呎數：_____呎 (若不能回答，請大約估計)

4. 在現時居所的居住年期：_____年_____月

5. 現時租金：\$_____

6. 現時水費：每度\$_____ 每月平均約 \$_____

現時電費：每度\$_____ 每月平均約 \$_____

7. 由入住這個單位開始，有沒有試過加租：

有 沒有

最近一次加租幅度由\$_____加至\$_____

每_____月 / 每_____年加租一次)

三、 申請公屋情況

1. 申請公共房屋： 有 (開始申請年期：_____年_____月) 沒有

2. 唔申請的原因：入息超額 資產超額 曾用房屋福利(如居屋)
不知如何申請 以為新移民不能申請 其他(請註明：_____)

3. 申請人數：_____

4. 選擇區域：市區 擴展市區 新界 離島

5. 曾派屋次數：_____ (0-3次)

6. 不接受獲派房屋的原因：_____

四、 受訪者對住所的意見

1. 受訪者對租住劏房的意見

	租住劏房有冇遇到 以下情況嗎		租住劏房有冇 以下擔心嗎		詳細情況
	有	沒有	有	沒有	
1. 危害人身安全	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2. 遭性騷擾	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3. 偷竊	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4. 火警	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5. 石屎剝落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6. 滲漏水	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
7. 其他 (請註明)					

2. 如果現時政府興建「**臨時組件屋**」⁷，於現時社區內空置的土地興建組件屋，交由政府管理，讓現時正在輪候公屋的申請者選擇，遷進後當有公屋安置時遷出，你會選擇遷入嗎？
會 不會 原因: _____

3. **【只適用於受訪者為單身人士】**：如果現時政府興建「**單身人士宿舍**」，你會選擇遷入嗎？
會 不會 原因: _____

五、 劏房環境及安全 **【目測及詢問】**

1. 居住的劏房單位有沒有以下設備：

	有	沒有
獨立廁所	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
獨立廚房	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
獨立廚廁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

⁷ 長遠房屋策略督導委員會部分委員建議政府提供「**過渡性房屋**」給分間樓宇單位的住戶，例如可興建於沒有其他即時用途的政府市區用地(如「政府、機構或社區」用地)上。

2. 廚房有沒有防煙門，即實心門而且可以阻隔濃煙及熱力？ 有 沒有

3. 住所內照明及通風

1. 房間內有天然照明？ 有 沒有
2. 房間內能打開窗戶數目：_____扇(窗戶面向：街道 天井)
3. 房間內能打開窗戶的總面積：_____平方厘米

4. 浴室及廁所照明、通風及衛生情況

1. 浴室及廁所內有自然通風口？ 有 沒有
2. 浴室及廁所內有任何機械通風設施(如通風管道或抽氣扇)？ 有 沒有
3. 浴室及廁所內有沒有試過淤塞？ 有(頻密程度：_____/次) 沒有

5. 排水設備

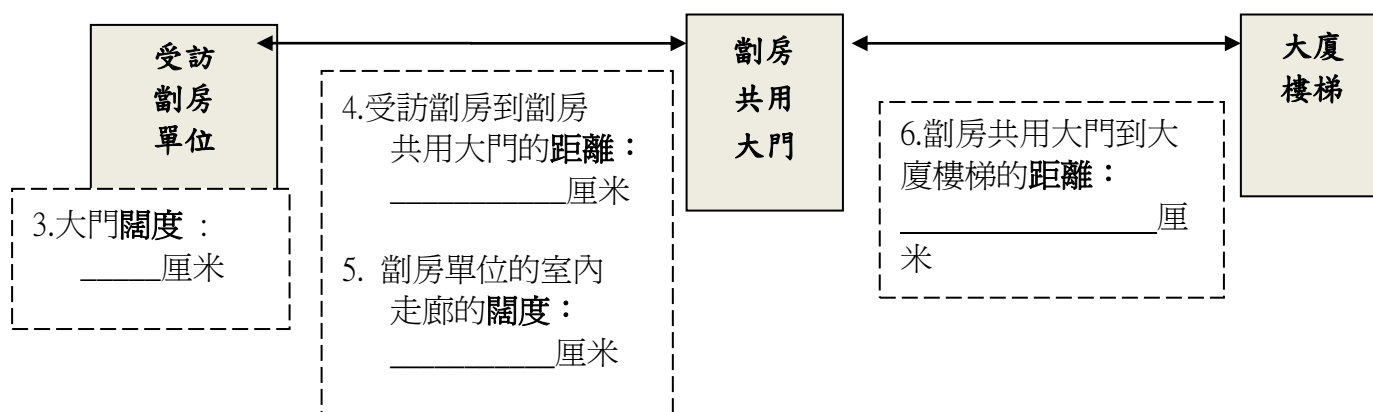
1. 住所內有沒有加設地台？ 有 沒有
2. 地台或排水渠有沒有漏水徵狀？ 有 沒有

6. 樓宇結構

1. 房屋結構部分(如橫樑、柱及結構牆)有沒有被拆除？ 有 沒有 唔知
2. 天花板有沒有滲水和混凝土剝落？ 有 沒有
3. 屋內牆身有沒有明顯裂縫？ 有 沒有

7. 逃生途徑 (參見下圖)

1. 劏房的出口安裝的門/鐵閘會否阻礙逃生途徑？ 會 不會
2. 劏房單位的室內走廊有沒有物件阻塞？ 有 沒有



六、有關政府規管「劏房」的意見

1. 你是否贊成長策會建議⁸立法規管劏房嗎？ 贊成 不贊成 沒有意見
2. 贊成原因：擔心現時居所環境衛生 擔心現時居所安全問題
其他：_____
3. 不贊成原因：擔心業主加租 擔心將來找不到單位居住
擔心居住單位不符合資格被逼遷
其他：_____

⁸長策會諮詢文件：就非法及違反樓宇結構和防火安全的劏房單位設發牌或業主登記制度