

深水埗區劏房住戶
居住環境安全及
生活處境調查報告書

明愛基層組織發展計劃

2014. 10

(一) 調查背景

香港是全球其中一個貧富懸殊問題嚴峻的都市，上年度香港人均國民生產總值高達 29.5 萬港元，但根據扶貧委員會的數據¹，2012 年香港的貧窮人口高達 131 萬，堅尼系數更高達 0.537，遠高於 0.4 的警戒線，香港富裕的經濟社會並不能令基層受惠。深水埗更是其中一個貧窮問題嚴重的社區，按上述統計深水埗區貧窮率高達 25.9%，遠高於全港貧窮率 19.6%。

明愛基層組織發展計劃多年來致力服務深水埗區基層市民，其服務宗旨為組織及協助居民參與改善生活情況。近年來發現大量貧窮人士居住在私樓劏房，輪候公屋多年仍未獲配公屋，被逼長時間居住在私人樓宇的劏房單位，在取消租金管制及租住權保障下，租戶面對高昂租金及逼遷壓力。

長遠房屋策略督導委員會於 2013 年 9 月發出諮詢文件，當中推算全港有 74,900 個居住在環境欠佳的住戶，曾提出政府需要推行發牌或業主登記制度，於 2014 年 2 月的報告內提到「長遠可改善有關單位的安全標準和居住環境... 同時明白推行有關制度需時，亦會涉及額外資源」。然而，報告公佈後並沒有落實安排及其他配套措施，貧窮人士短期內未能獲安置公屋情況下，只能繼續忍受現時惡劣且危險的居住環境。

香港作為一個經濟發達地區，卻沒有就「適切」的居所提出一個標準及監管措施，是次調查希望了解並分析現時居住於深水埗劏房住戶的貧窮處境及住屋處境，例如居住面積、消防及安全、住屋環境等，同時以住屋權利及屋宇署的標準去檢視現時劏房是否符合環境及安全標準，最後希望提出解決方法去改善貧窮租戶問題。

(二) 調查目的

- 了解居住於深水埗區內私樓劏房單位居民的貧窮處境
- 了解居住於深水埗區內私樓劏房單位居民的住屋環境及安全
- 了解深水埗區私樓劏房單位是否符合現時法例要求
- 提出改善貧窮租戶居住處境的方法

¹按扶貧委員會 2012 年香港貧窮情況報告分析在政策介入前貧窮的人口及貧窮率

(三) 調查對象

本調查的對象為現時居住於深水埗區分間單位(劏房單位)內的租客

(四) 調查方法

抽樣方法

本調查於 2014 年 1 月至 2014 年 8 月進行，以方便抽樣方法(Convenient Sampling)，透過家訪員到深水埗區私人樓宇訪問居住於劏房單位²而願意接受訪問的租戶。是次訪問共探訪深水埗區 190 幢樓宇，共訪問 256 戶劏房住戶，共取得 256 份有效問卷。

調查內使用的概念及所引用的量度指標

相對貧窮

按相對貧窮的概念³，主張貧窮乃社會中有些組別與社會發展水平相比仍處於較低的生活水平，即社會上有組群缺乏資源享有與社會上一般人的慣常生活方式，即使資源能滿足基本需要的絕對生活標準，仍屬貧窮。常用的是方法以收入的統計指標為基礎（如中位數），再以所定指標的某個比率界定貧窮線。

於制訂貧窮線上，不少人士參考其他國家的經驗，指出需要提出多條貧窮線(如 40%、50%及 60%)，作為量度貧窮的標準，以監察貧窮狀況在不同時期的變化。參考歐洲聯盟的建議，先進國家應把家庭入息中位數的 60% 列入「處於貧窮風險」的住戶，雖貧窮情況相對較輕，但會加入更多在職貧窮的家庭，以檢視該群組的貧窮情況。

是次調查中，我們採用扶貧委員會所定的貧窮線，即全港家庭入息中位數五成，以量度現時居住於私樓劏房內居民是否屬於貧窮類別；為了對現時劏房住戶有更全面了解，調查同時以全港家庭入息中位數的六成作指標檢視居住劏房居民，尤其包含在職家庭成員，是否屬於在職貧窮及他們所面對的處境。

² 根據屋宇署：分間樓宇單位，俗稱「劏房」，一般是指在建築物原先經批准的圖則上顯示的一個樓宇單位，被分間成兩個或以上的獨立房間。

³ 按扶貧委員會 2012 年香港貧窮情況報告

適切的居住環境

香港對一個「適切」的居住環境並沒有一個清晰的規定，不過現時公屋對(人均)居住面積、居住環境及設施、安全均存在相關的要求；相反居住私樓的住戶則沒有相關的規定，亦較少提到以法例保障他們居住於一個適切居所的權利。

聯合國(2009) 報告內闡述有關住屋權的內容，指出每人應該住在安全及有尊嚴的環境，並擁有一個「適切」的居所⁴，當中應包括：

- 穩定居所：住戶應受法例保障，避免受到逼遷、偷竊、侵犯等威脅
- 基本設施的提供：即包括安全的食水供應、有煮食設施、供熱供電、基本衛生設施
- 負擔能力：適切居所的租金需合理，住戶可負擔租金代價而不影響日常生活，租金佔入息比例不應超乎住戶負擔
- 適合居住程度：為住戶提供安全居所，保障住戶免受天氣轉變、傳染病、天災的威脅
- 住屋機會：適切居所應保障弱勢社群如貧窮人士有合適居所

現時政府對規範私人樓宇內分間單位的安全及環境並沒有清晰的規定，只能根據屋宇署方住宅樓宇的規定，法例主要包括《建築物(規劃) 條例》及《2011 年建築物消防安全條例》⁵，當中包括：

- 每個用作居住或辦公室用途或廚房的房間，須有天然的照明與通風；該天然照明與通風之窗表面總面積不少於房間樓面面積的十分一
- 室內浴室及廁所的照明及通風應以室外空氣換氣，或確保人工照明及每小時換氣 5 次的機械通風設施須有效操作。
- 為保障消防安全，不可拆除房間內原有的防火門，以及有鐵閘或阻礙物阻塞逃生途徑。在分間單位內通往分間單位的室內走廊的淨闊度須不少於 0.75 米；通往分間單位的室內走廊的淨闊度亦須不少於 1.05 米。

是次調查採用上述對住屋權利及適切居所的內容，計算受訪者的租金佔入息比率、可動用入息、對人身安全及環境安全的觀感；同時亦以屋宇署的標準分析現時劏房單位是否符合現行政策標準。

⁴ 可參考聯合國(2009) The Right to Adequate Housing, Fact Sheet No.21/Rev.1, 及影子長策會(2013) 第六章：劏房及適切居所 住屋不是地產：民間房屋策略報告

⁵ 詳見現時法例第 123F 章對《建築物(建築) 條例》列明對住宅照明、通風、防火及逃生途徑的規定，同時可參見屋宇署《2011 年建築物消防安全條例》指引及網上對分間單位的資料。

(五) 調查限制

是次調查使用家訪形式進行訪問，當中較易面對租戶不回應的情況，故只能反映部分私樓租戶面對的處境。

(六) 調查結果

一、 受訪者背景

1. 受訪者性別

	人數	百分比
男	115	44.9
女	141	55.1
總數	256	100.0

是次調查中受訪者男性佔四成半，女性佔五成半。

2. 受訪者年齡

	人數	百分比
24 或以下	8	3.1
25-34	39	15.2
35-44	63	24.6
45-54	54	21.1
55-64	44	17.2
65 或以上	23	9.0
沒有回答	25	9.8
總數	256	100.0

是次調查的受訪者的年齡中位數為 45 歲，其中介乎 35-54 歲的受訪者佔 45.7%。

3. 受訪者的家庭人數

	人數	百分比
一人家庭	85	33.2
二人家庭	56	21.9
三人家庭	62	24.2
四人家庭	37	14.3
五人或以上家庭	14	5.5
沒有回答	2	0.8
總數	256	100.0

受訪者家庭人數的百分比依序為一人(33.2%)、二人(21.9%)、三人(24.2%)、四人(14.3%)及五人或以上(5.5%)；當中 63.2%受訪者為已婚人士，有 42.9%受訪者有 18 歲以下的家庭成員。

二、 受訪者申請公屋的情況

1. 受訪者有沒有申請公屋

	人數	百分比
有	165	64.5
沒有	91	35.5
總數	256	100.0

大約六成半受訪者正在輪候公屋。有三成多受訪者沒有申請公屋。

沒有申請公屋原因：

	人數	百分比
以為新移民不能申請	23	25.3
入息超額	18	19.8
資產超額	1	1.1
不知如何申請	16	17.6
曾使用公屋福利	9	9.9
離婚搬出	5	5.5
已有公屋	3	3.3
其他	12	13.2
沒有回答	4	4.4
總數	91	100.0

未有申請公屋的受訪者中，有 25.3%以為自己是新移民所以不能申請、20.9%因入息或資產超額而不能申請。

值得留意，有 9.9 %受訪者是因為曾享用屋福利，例如買賣居屋，因而喪失去申請公屋的資格。

2. 受訪者輪候公屋的時間

	人數	百分比
1年以下	23	13.9
1-2年	27	16.4
2-3年	17	10.3
3年或以上	92	55.8
沒有回答	6	3.6
總數	165	100.0

正在輪候公屋的受訪者中，逾五成半的受訪者申請時間超過三年。

3. 按申請類型輪候公屋時間

	人數	百分比	輪候年期 平均數(年)	輪候三年以上 仍未有第一次配屋
非長者單身	25	15.2%	3.73	/
一般家庭	81	49.1%	3.33	38 (46.9%)
長者家庭	12	7.3%	3.33	5 (41.7%)
新移民凍結戶	45	27.3%	/	/
沒有回答	2	1.2%	/	/
整體	165	100%	3.40	/

按現時房委會就公屋申請者作出分類，是次調查的受訪者分為非長者單身(15.2%)、一般家庭(49.1%)、長者家庭(7.3%)及新移民凍結戶(27.3%)。

房委會對一般家庭及長者家庭申請類別提出「平均三年上樓」承諾。然而，是次調查中，有46.9%一般家庭受訪者輪候時間已超過三年，平均輪候3.33年，而部分長者亦輪候逾三年。結果顯示不少居住劏房的住戶申請公屋超過三年，至今仍未獲配公屋，只能繼續居住於私樓劏房單位內。

三、 受訪者的貧窮處境

1. 家庭收入來源

	人數	百分比
工作	221	86.3
綜援	19	7.4
生果金	3	1.2
沒有回答	13	5.1
總數	256	100.0

是次調查中，超過八成的受訪者的家庭收入來源主要來自工作。

2. 受訪者是否覺得自己屬於貧窮家庭

	人數	百分比
是	219	85.5
不是	28	10.9
沒有回答	9	3.5
總數	256	100.0

大部分(85.5%) 受訪者認為自己屬於貧窮家庭。

3. 受訪者現時最困擾的問題 (可選多項)

	人數	百分比
住屋問題	176	68.9
經濟困難	65	25.5
開工不足/ 失業	19	7.5
家庭問題	10	3.9
情緒困擾	7	2.8

接近七成的受訪者認為現時最困擾的問題為住屋問題；兩成半受訪者對經濟困難感困擾。

4. 受訪者家庭總收入中位數及人均入息中位數 (按家庭人數劃分)

	人數	家庭入息 中位數	人均入息 中位數	全港家庭住戶 入息中位數 ⁶	官方 貧窮線 ⁷	全港家庭住戶 入息中位數 60% ⁸
一人家庭	66	7500	7500	8000	4000	4800
二人家庭	50	9000	4500	17000	8500	10200
三人家庭	55	13500	4500	24500	12250	14700
四人家庭	36	14000	3500	32000	16000	19200
五人或以上家庭	13	13000	2600	42300	21150	25380

受訪者的家庭入息中位數按家庭人數分類依序為一人(\$7,500)、二人(\$9,000)、三人(\$13,500)、四人(\$14,000)、五人或以上(\$13,000)。部分受訪者於受訪期間失業沒有收入，其餘受訪者依靠綜援、長者生活津貼、公共福利金等生活。

按扶貧委員會所制訂的貧窮線，受訪者的家庭總入息四人及五人或以上的家庭總收入均低於官方貧窮線，屬於貧窮程度較高的住戶。

參考歐洲聯盟的建議，應把家庭入息中位數的 60% 列入「處於貧窮風險」的住戶，以反映更多在職貧窮的家庭的貧窮情況。

是次調查中大部分受訪者或其家庭成員有工作，若以入息中位數六成作標準，除一人家庭外，二人至五人或以上家庭入息中位數均低於該水平，**反映是次調查的受訪者屬於「在職貧窮」的類別。**

值得注意的是現時政府在計算一人家庭的貧窮線存在爭議，因大多是長者，沒有收入，故拉低了住戶的入息中位數，低估一人貧窮家庭的數目，未必不能反映一人家庭的貧窮處境。

⁶ 根據政府統計處 綜合住戶統計調查按季統計報告 (2014 年 1 月至 3 月)

⁷ 按扶貧委員會於 2013 年制訂貧窮線，以全港家庭住戶入息中位數一半作標準，入息以下的家庭屬於貧窮

⁸ 概念可參考黃洪於明報撰文：如何制訂香港的貧窮線，以及扶貧委員會發佈 2012 年香港貧窮情況報告中提到貧窮線的主流制訂方法

5. 受訪者居住單位的每月租金

	人數	百分比
1000 以下	5	2.0
\$1000-\$2000	34	13.3
\$2000-\$3000	66	25.8
\$3000-\$4000	92	35.9
\$4000-\$5000	38	14.8
\$5000 以上	19	7.4
沒有回答	2	.8
總數	256	100.0

受訪者的平均每月租金為\$3,000。租金多數介乎 \$2,000-\$3000 及 \$3,000-\$4,000，分別佔 25.8%及 35.9%。

6. 受訪者居住單位的水費及電費中位數

水費中位數 (每立方米)	水費中位數 (每月總費用)	電費中位數 (每度)	電費中位數 (每月總費用)	水電合共費用 中位數
\$ 13/立方米	\$ 100/月	\$1.4/度	\$234/月	\$400/月

受訪者每月所繳交的水費及電費以每度計分別為\$13 及\$1.4，以每月計所繳交的水費及電費分別為\$100 及\$234，受訪者的水費及電費合共費用中位數為\$400。

不少受訪者反映業主在劏房內加設分錶計算水電費，另設每度應繳費用，普遍遠高於水務署⁹及中電¹⁰所訂的標準收費，更會把公共電力(例如走廊的電力)計算在每戶租客的水電費用，相當於變相加租。

⁹ 水務署按總用量分級收費，依次為每 12 立方米免費，次 31 立方米每一立方米 4.16 元。

¹⁰ 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，另外有各類型電費補貼計劃。

7. 受訪者租金佔家庭入息或綜援金的比例

租金佔 入息/綜援 比例	低收入家庭		綜援家庭	
	人數	%	人數	%
10%以下	4	2.0	/	/
10%-19%	34	16.6	/	/
20%-29%	61	29.9	4	21.1
30%-39%	53	26.0	3	15.8
40%-49%	22	10.8	5	26.3
50%或以上	30	14.7	7	36.8

現時房委會對公屋戶租金援助計劃，把每月租金與家庭入息比例超過 25%定為經濟困難戶，可獲租金減免。

是次調查中，超過五成受訪者的私樓租金佔家庭入息三成或以上，更有一成半受訪者租金佔入息更超過五成，其中一人家庭及二人家庭比例更分別高達 34.9%及 34.1%；另外雖然是次調查並無針對分析綜援人士的處境，但有 78.9% 綜援家庭租金佔綜援金三成或以上，反映綜援人士租金津貼嚴重不足，綜援人士需壓縮生活開支以繳交租金。結果反映私樓劏房租金佔基層住戶的主要開支，租戶面對高昂租金，承受沉重的經濟壓力。

8. 每月扣除租金及水電後可動用的收入 (按家庭人數劃分)

	總收入 中位數	租金 中位數	租金佔入息 中位數	水電費 合共 中位數	扣除租金及水電後 每月可動用的 入息中位數	扣除租金及水電後 每月人均可動用的 入息中位數
一人家庭	\$7500	\$ 2650	34.9%	\$255	\$4595	\$4595
二人家庭	\$9000	\$3000	34.1%	\$310	\$5690	\$2845
三人家庭	\$13500	\$3150	27.5%	\$400	\$9950	\$3317
四人家庭	\$14000	\$3400	27.7%	\$500	\$10100	\$2525
五人家庭或以上	\$13000	\$3500	23.2%	\$400	\$9100	/

根據樂施會(2012年)對多個地方扶貧機制及策略的研究¹¹，英國政府為反映貧窮和社區排斥等層面，推出「低於平均入息的住戶」(Household Below Average Income)作為指標，提出「因為低收入住戶用於房屋的開支佔開支的比率會高於較高收入住戶。若房屋開支對可動用入息構成重大影響，則任何撇除房屋問題的量度方法都無法準確反映貧窮情況。」

是次調查發現受訪租戶租金佔入息較高比率，而且他們反映業主收取高昂水費及電費，故是次調查嘗試分析受訪者扣除租金及水電費的家庭可動用入息及每月人均可動用入息，結果發現(1)家庭每月可動用入息依序為一人(\$4,595)、二人(\$5,690)、三人(\$9,950)、四人(\$10,100)、五人或以上(\$9,100)；(2)人均每月可動用入息依序為一人(\$4595)、二人(\$2,845)、三人(\$3,317)、四人(\$2,525)。

結果顯示房屋開支佔受訪家庭收入較高比率，因調查發現大部分居住劏房是在職貧窮人士，高昂的租金使他們每月可動用的入息減少，導致他們的貧窮處境惡化。

¹¹ 樂施會(2012)多個地方扶貧機制及策略的研究

9. 現時應付的方法 (可選多項)

	人數	百分比
壓縮開支	108	42.3
做長工時的工作	59	23.2
家庭成員做兼職	33	13.0
做多一份工作	25	9.8
借錢	14	5.5
綜援或生果金	14	5.5
積蓄	9	3.5
拖欠租金	2	0.8

為應付高昂的租金，四成多受訪者表達會壓縮平日開支，包括減少日常膳食開支(如一天只吃一至兩餐、降低食物質素)、減少社交活動或交通開支等。

另外，受訪者會選擇長工時(23.2%)、做多一份工作(9.8%)或家庭成員要做兼職幫補(13%)以增加收入。

運用相對貧窮的概念，居住私樓劏房的住戶為應付租金，選擇降低生活水平以及做長工時的工作，反映他們處於一個匱乏的處境。

10. 受訪者居住現時住所的年期

	人數	百分比
1年以下	59	23.0
1年	27	10.5
2年	36	14.1
3年或以上	131	51.2
沒有回答	3	1.2
總數	256	100

調查發現超過五成的住戶居住現時的劏房單位超過三年以上，他們反映普遍擔心業主逼遷，同時擔心在同區不能找回同類單位，所以即使業主加租，他們表示只可以無奈接受。

值得注意的是有三成多的受訪者在過去一年曾試過搬屋，反映基層租戶要面對搵屋搬遷的壓力。

11. 受訪者入住單位起有沒有試過加租

	人數	百分比
有	139	54.3
沒有	111	43.4
沒有回答	6	2.3
總數	256	100.0

54.3%受訪者表示租住現時單位曾遇到業主或地產中介加租的情況，反映加租在區內私樓劏房是普遍現象。

12. 受訪者的加租頻率

	人數	百分比
1年或以下	55	39.6
1至2年	53	38.1
2年或以上	16	11.5
沒有回答	15	10.8
總數	139	100

過去曾遇加租的受訪者中，有 39.6%受訪者每年加租，另外亦有 38.1%受訪者每 1 至 2 年年加租一次，可見私樓劏房加租的頻率概高。

13. 受訪者的加租情況

最近一次加租金額	人數	百分比	加租幅度(加租金額佔原來租金比例)	人數	百分比
\$200 以下	6	4.3	10%或以下	31	22.3
\$200-\$399	56	40.3	11%-15%	38	27.3
\$400-\$599	36	25.9	16%-20%	19	13.7
\$600-\$799	14	10.1	21-25%	14	10.1
\$800-\$999	8	5.8	26%-30%	5	3.6
\$1000 或以上	16	11.5	30%或以上	29	20.9
沒有回答	3	2.2	沒有回答	3	2.2
總數	139	100	總數	139	100

過去曾遇加租的受訪者中，有四成及兩成半受訪者分別加租\$200-\$399 及\$400-\$599，值得注意的是有一成受訪者加租\$1000 或以上。

按加租金額佔原來租金比例作分析，發現約兩成受訪者加租幅度超過三成，可見加租對受訪者構成沉重的經濟負擔。

14. 受訪者過去三年有沒有試過搬屋

	人數	百分比
沒有	162	63.3
一次	73	28.5
兩次	12	4.7
三次或以上	8	3.1
沒有回答	1	.4
總數	256	100

調查發現 36.3% 受訪者在過去三年曾試過搬屋。

受訪者反映現時業主多數與他們簽訂一年租約，租賃完結後不會再簽租約，只以口頭續租，可見租客並沒有任何租務保障。

15. 承上，搬屋的原因 (可選多項)

	人數	百分比
加租逼遷或不獲續租	39	42.0
家庭問題	22	23.7
環境較差	21	22.6
沒有足夠居住空間	14	15.1
方便返工	4	4.3

有四成多受訪者表示因業主加租逼遷或表示不會續租而被逼搬屋。另外，有分別兩成多受訪者因家庭問題及環境問題選擇搬屋。

四、 受訪者的居住情況

1. 受訪者居住單位類型

	人數	百分比
板間房/梗房	51	19.9
套房	189	73.8
閣仔	2	0.8
天台屋	9	3.5
工廠大廈	3	1.2
沒有回答	2	0.8
總數	256	100.0

是次調查中，大部分(73.8%)受訪者居住於套房單位，即房間內有獨立廚房或廁所設施；另外有接近兩成的受訪者居住於板間房或梗房，即需要和單位內其他住戶共用廚房或廁所設施。

2. 受訪者居住單位的面積

	人數	百分比
100 呎以下	86	33.6
100-200 呎	118	46.1
200-300 呎	36	14.0
300 或以上	8	3.2
總數	256	100.0

超過四成半受訪者居住於 100-200 呎的單位，另外有三成多受訪者居住於 100 呎以下的單位。

3. 受訪者人均居住面積

	人數	百分比
少於 60 呎	144	56.3
60-76 呎	30	11.7
76-100 呎	22	8.6
100 呎或以上	48	18.8
沒有回答	12	4.7
總數	256	100.0

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)，5.5 平方米(約 60 平方呎)以下則為擠逼戶。調查中有 56.3%及 11.7%受訪者分別居住於少於 60 呎及 60-76 呎的單位，可見他們的居住環境擠迫。

4. 按受訪者居住房屋類型¹²的居住面積、人均居住面積、租金及呎租

居住房屋 類型	人數	居住面積 中位數	人均居住面積 中位數	最少居住 面積	租金 中位數	呎租 中位數
板間房/梗房	51	80 平方呎	43 平方呎	20 平方呎	\$1700	\$30/呎
套房	189	100 平方呎	50 平方呎	40 平方呎	\$3000	\$28/呎
天台屋	9	150 平方呎	80 平方呎	80 平方呎	\$2800	\$19/呎

是次調查中，以房屋類型分類居住面積的中位數分別為板間房(80 平方呎)、套房(100 呎)及天台屋(150 呎)，當中人均居住面積為板間房(43 平方呎)、套房(50 平方呎)及天台屋(80 平方呎)。相對現時房屋署對擠逼戶的定義，大部分受訪者居住於擠迫的居住環境。

再者，以房屋類型分類呎租的中位數分別為板間房(\$30/呎)、套房(\$28/呎)及天台屋(\$19/呎)，相較同區租住私樓豪宅碧海藍天及昇悅居平均呎租只是\$24/呎，私樓劏房租戶現時所負擔的呎租比豪宅更高。

¹² 因為閣樓、閣樓及工廠大廈樣本太少，故不顯示

5. 按家庭人數劃分居住面積、人均居住面積及租金

家庭人數	居住面積 中位數	人均居住面積 中位數	租金 中位數
1 人家庭	90 平方呎	90 平方呎	\$ 2650
2 人家庭	100 平方呎	50 平方呎	\$3000
3 人家庭	120 平方呎	40 平方呎	\$3150
4 人家庭	120 平方呎	30 平方呎	\$3400
5 人或以上家庭	190 平方呎	35 平方呎	\$3500

表中顯示人均居住面積隨著家庭人數上升而下降，而租金亦隨家庭人數而上升，因家庭人數較多的受訪者大多包括兒童或長者，他們面對相對狹窄的住屋環境，同時更需要繳交更昂貴的租金。

6. 受訪者對現時居住劏房單位人身安全及環境安全的意見

	曾遇到這些情況		擔心會遇到這些情況	
	人數	百分比	人數	百分比
危害人身安全				
有	38	14.8	125	48.8
沒有	214	83.6	127	49.6
沒有回答	4	1.6	4	1.6
遭性騷擾				
有	12	4.7	80	31.3
沒有	237	92.6	167	65.2
沒有回答	7	2.7	9	3.5
偷竊				
有	40	15.6	113	44.1
沒有	213	83.2	137	53.5
沒有回答	3	1.2	6	2.3
火警				
有	8	3.1	122	47.7
沒有	246	96.1	130	50.8
沒有回答	2	.8	4	1.6
石屎剝落				
有	89	34.8	117	45.7
沒有	164	64.1	131	51.2
沒有回答	3	1.2	8	3.1
滲漏水				
有	114	44.5	121	47.3
沒有	140	54.7	128	50.0
沒有回答	2	.8	7	2.7
衛生				
有	112	43.8	131	51.2
沒有	142	55.5	121	47.3
沒有回答	2	.8	4	1.6
總數	256	100.0	256	100.0

此部分詢問受訪者對現時居住單位有關人身安全及環境安全的意見，問題分別為(1) 有沒有遇到該情況；以及(2) 有沒有對此產生擔心的感覺。

結果反映，第一部分有受訪者較多遇到滲漏水(44.5%)、衛生欠佳(43.8%)、石屎剝落(34.8%)等情況；第二部分則有較多受訪者對人身及環境安全表達擔心，例如衛生(51.2%)、危害人身安全(48.8%)、火警(47.7%)、滲漏水(47.3%)、石屎剝落(45.7%)、偷竊(44.1%)、性騷擾(31.3%)。

以聯合國 2009 年闡述有關住屋權的內容¹³，當中提出一個「適切」的居住環境，理應包含基本的設施提供如安全的煮食設備及基本衛生設施(availability of service, materials, facilities and infrastructure)；和適合居住程度(habitability)，調查反映現時基層租戶面對及擔心居住環境欠佳及人身安全受到威脅，長期居住於「不適切」的居住環境對住戶的身心構成不良的影響。

¹³ United Nation (2009) The Right to Adequate Housing, Fact Sheet No.21/Rev. 1

以下是部分受訪者表達他們對劏房人身安全及環境安全情況及擔憂：

危害人身安全	受訪者表達擔心的情況
擔心樓宇治安	唐樓好黑，走廊燈光暗，夜下班會感到害怕
	沒有看更
	個大閘成日壞，走廊閘門有時無鎖
	信箱俾人扑爆，有人偷信件
擔心出現陌生人	治安問題，天台有人吸毒
	疑似有精神病人士、吸毒者流連樓梯
	有人想開門
	樓上有精神病，會半夜拍門
	女兒被人跟蹤
曾遭鄰里滋擾或發生衝突	樓下喝酒，吵架
	有人打架
	同屋醉酒鬧事，被鄰居打
擔心樓宇情況對人身安全構成危險	怕打風，屋頂好響，會滲水
	有野跌落來
	電梯會壞

性騷擾	受訪者表達擔心的情況
曾發生滋擾的情況	隔離有女住戶，比人跟同睇裙底
	先前係妓女住，女兒被人問價
	曾出現露體狂

火警	受訪者表達擔心的情況
曾發生火警的情況	雨水引致短路
	上個月後樓梯起火
	三樓以下燒晒
	上個月後樓梯起火
擔心因公共設施欠缺維修發引致火警	擔心鄰居明火煮食
	用木板間隔，擔心大火
	擔心電線外露會有火警
擔心劏房及樓梯環境阻礙逃生	擔心火警，唯有醒訓啲
	樓梯無窗，擔心逃生
	太多垃圾在樓梯，唔知點走

偷竊	受訪者表達擔心的情況
曾遇過偷竊的情況	曾發生，之前曾被爆竊，被偷錢
	試過被偷水喉
	被偷內衣褲
	以前居所曾被偷錢及手錶
	回家發現大門打開，不見少量手飾
得悉鄰居遭偷竊及擔心	聽聞鄰居有此情況隔，離被人偷十幾萬
	鄰居遭偷竊
	因 2010 年隔離被人偷，現在整多左道門
	曾有人撬隔離屋
反映樓宇保安欠佳	上面好似有人被人偷野
	冇大閘，曾經被多次撬門
	比人爆鎖
	個大閘成日壞
	沒有看更

衛生問題	受訪者表達擔心的情況
引致昆蟲及老鼠滋生	有昆蟲滋生，多蟲蚊滋
	樓梯有老鼠、甲由、木蚤
	樓梯多貓屎狗屎，甚至有大小異便
公共空間衛生問題	渠口有臭味
	樓梯好污嘈，尤其頂層最惡劣
	空氣不流通，廁所味道強烈、污漕
	公用地方比較擔心，垃圾冇人處理
	樓上倒水、香灰
	在窗外亂拋垃圾，天井下面有垃圾
	下面工廠、污漕
家俬放係樓梯	
隔音問題	燥音干擾
	很熱很嘈，窗不能開
	很嘈，住旁邊的人不是很穩定。
現時應對的方法	自己掃
	業主沒有理會

石屎剝落	受訪者表達擔心的情況
石屎剝落影響人身安全	怕塌樓
	有鋼筋外露
大廈公共空間石屎剝落的情況	公眾樓梯有跌過落來
	走廊有,自己會整左佢地落來先
劏房內石屎剝落情況	室內成日有石屎塌下
	有灰掉下
大廈或自行保養的情況	業主暫不維修
	自己用野覆蓋、因為太舊
	已修補過,但仍不斷剝落

滲漏水	受訪者表達擔心的情況
劏房內滲漏水情況	打風落雨就會漏水
	潮濕時水喉漏水,發晒霉
	漏水非常嚴重
	下大雨地下會有水
	廁所喉漏水,去水有問題
	落雨天花板滲水
	落雨廚房位、牆角、成地濕晒
滲漏水的情況	自己用野覆蓋、因為太舊
	已裝修,但又再滲水
擔心滲漏水	擔心對bb唔好

五、受訪者住所的環境及安全

1. 受訪者劏房單位廚房及廁所間格情況

	人數	百分比
有獨立廚房及獨立廁所	58	28.3
只有獨立廁所,簡單廚房設備設於室內	88	42.9
廚房及廁所設於同一間格中	59	28.8
總數	206	100.0

42.9%受訪單位內沒有正式廚房設備,租客自行在室內加設煮食爐具,沒有隔火措施,煮食時容易有火警危險;近三成受訪者廚廁設置於同間格中,衛生情況不理想。此外,高達八成七的受訪者的住所內沒有防煙門,火警時會波及附近劏房單位,容易造成嚴重傷亡。

2. 受訪者劏房內有沒有天然照明

	人數	百分比
有	171	66.8
沒有	84	32.8
沒有回答	1	0.4
總數	256	100.0

根據《建築物(規劃)條例》¹⁴，每個用作居住用途或廚房的房間，須有天然的照明與通風。超過三成的受訪者室內沒有天然照明，不符合屋宇署的規定。

3. 受訪者劏房內的自然通風情況(能打開窗戶總面積與房間面積的比例)

	人數	百分比
少於十分一	133	52.0
等於或多於十分一	64	25.0
沒有回答	59	23.0
總數	256	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的窗而提供窗玻璃的表面總面積不少於房間樓面面積的十分之一。調查發現 52%受訪單位不符合屋宇署對劏房單位的室內通風要求。

4. 受訪者劏房內浴室及廁所內的通風情況

浴室及廁所內	人數	百分比
<u>同時</u> 有自然通風及機械通風口	96	37.5
<u>其中一處</u> 有自然通風及機械通風口	119	46.5
<u>沒有</u> 自然通風及機械通風口	37	14.5
沒有回答	4	1.6
總數	256	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。

調查內近一成半的受訪者室內浴室及廁所內並沒有設置通風口及機械通風口，即室內並沒有任何通風設備，受訪者表達室內空氣不流通，長時間逗留會有呼吸困難，以及容易傳播細菌。

¹⁴ 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。

5. 受訪者居住單位逃生途徑的暢通情況

出口門及室內走廊有冇阻礙逃生	人數	百分比
有	41	16.0
沒有	193	75.4
沒有回答	22	8.6
總數	256	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。一成六受訪者表示通道及室內走廊有雜物阻礙逃生通道。

6. 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	73.7
劏房單位的室內走廊的最少闊度	78.6

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。

是次調查中受訪者的出口大門闊度及室內走廊的最少闊度分別為 73.7 厘米及 78.6 厘米，均低於現時屋宇署的守則；五成受訪者劏房出口大門闊度少於 75 厘米，62.5%受訪者劏房的室內最少闊度少於 120 厘米，即大部分受訪者的居所並不符合規例對逃生途徑的要求，若火警發生會阻礙住客逃生，有機會造成嚴重的住客傷亡。

六、 受訪者對政策的意見

1. 受訪者對立法規管劏房的意見

	人數	百分比
贊成	127	49.6
不贊成	94	36.7
冇意見	32	12.5
沒有回答	3	1.2
總數	256	100.0

接近五成的受訪者贊成規管劏房。贊成的原因主要是希望改善居住境安全及改善環境衛生；亦有三成受訪者對規管劏房表達擔憂，主要擔心因政府規管而遭業主加租及逼遷。

受訪者贊成立法規管劏房的原因：

改善安全設施	劏房間格太密，且防火設施不好，逃生有困難
	走廊門無鎖，擔心安全
	防火會好點改善門的防火功能
	擔心現時居所過熱
規管水電費	業主亂收費(例如水電費)、惡晒
	電費、水費業主話事，政府應管制

擔憂立法規管劏房的原因：

擔心內容	擔心業主加租
	擔心找不到單位
	擔心遭遷遷
	擔心沒有安置配套，要有中轉房或配套方案

2. 受訪者對臨時組件屋的意見

	人數	百分比
會	195	76.2
不會	49	19.1
沒有回答	12	4.7
總數	256	100.0

若政府落實興建「臨時組件屋」，76.2%受訪者會選擇居住，主要是考慮租金便宜、樓宇安全及改善居住環境。

受訪者表達會考慮入住對「臨時組件屋」的原因：

租金便宜	可幫助無力租住單位的人，更便宜
	租金便宜，減輕負擔
	不想一直居住於劏房，租金太貴
樓宇安全	建築結構，好安全D, 冇咁大壓力
	相信政府樓安全，有監管
改善居住環境	環境衛生又安全
	地方寬點，可以有地方學點東西
	改善居住環境，空氣好多了
考慮因素	現居所殘舊，行樓梯辛苦
	看交通，是否方便
	若環境好會考慮，可有人照顧老人家
	怕搬來搬去，覺得搬屋很困難

3. 單身受訪者對非長者單人宿舍的意見

	人數	百分比
會	21	48.8
不會	17	39.5
沒有回答	5	11.6
總數	43	100.0

近五成單身受訪者表達會選擇非長者單人宿舍，表達會選擇原因主要是租金便宜、安全及衛生情況良好。

近四成受訪者不會選擇宿舍，因為搬屋不方便、沒有私人空間及害怕和其他人一起住。

4. 受訪者認為政府有什麼有效解決貧窮問題的措施 (可選多項)

	人數	百分比
儘快興建公共房屋(包括公屋或臨時房屋)	146	57.1
低收入家庭補貼	44	17.3
一次性的現金津貼(即關愛基金)	40	15.8
鼓勵就業交通津貼	12	4.8

調查發現大部分受訪者表示自己為貧窮家庭，當中57.1%受訪者表達政府應儘快興建公共房屋，包括公屋或臨時組件屋，以解決現時的貧窮問題。

(七) 結果分析

一、現時輪候公屋時間長，劏房成低收入人士的唯一選擇

調查中有六成五租戶正在輪候編配公屋，其中四成六一般家庭人士已經輪候三年而未獲第一次編配公屋單位，遠超房委會「平均三年上樓」的承諾。按房屋署最新公布的數字，公屋輪候冊申請人數已逼近廿五萬，房署承認平均輪候公屋時間持續增長，平均三年上樓承諾勢落空，單身人士更上樓無望。

輪候公屋時間長主要歸因政府過去十年公屋供應量嚴重不足，基層在短時間內未能上樓解決房屋需要，調查內七成多受訪者表示沒有能力租住獨立單位，同時希望方便上班或上學。由此可見，市區的劏房單位成基層人士解決房屋需求的唯一選擇。

二、 居住於私樓劏房的租戶都是貧窮人士，高昂的房屋開支貧窮情況加劇

是次調查八成六受訪者為在職人士或家庭，有超過八成受訪者認為自己屬於貧窮家庭。調查運用相對貧窮的概念檢視租住劏房的住戶的貧窮處境，以官方的貧窮線作為標準，受訪的四人及五人家庭入息中位數低於貧窮線，若以全港入息中位數六成作標準來檢視在職貧窮的處境，受訪的二至五人家庭入息中位數便會低於標準，同時不應忽略現時全港入息中位數一人家庭加入長者作計算，結果導致低估一人家庭貧窮的情況。調查反映居住於劏房單位的租戶大多是在職貧窮的住戶。

再者，近七成的受訪者認為現時最困擾的問題為住屋問題，調查中有超過五成的受訪者的租金佔家庭入息綜援金或三成或以上，當中以一人家庭(34.9%)及二人家庭(34.1%)情況更為嚴峻，可見劏房租金已經佔貧窮租戶的大部分入息。為應付租金，居住私樓劏房的住戶選擇壓縮開支(42.3%)及增加工作時數(23.2%)，高昂的租金及水電費使他們每月可動用的入息減少，導致他們的貧窮處境加劇，令他們處於一個匱乏處境，承受沉重經濟壓力。

三、 私樓劏房屬「不適切」的居住環境

1. 私樓租金飆升，超越基層市民的負擔能力

在取消租金管制及租住權保障後，基層租戶經常面對加租及逼遷的危機。調查發現超過五成的租戶曾試過加租，近四成租戶反映每年加租一次，亦有四成租戶每兩年加租一次，反映劏房加租是一個非常普遍的情況。再者，四成八受訪者加租幅度佔原租金 15% 以上，兩成受訪者加租更達三成以上，一成多受訪者竟加租\$1000 以上，受訪者表達業主有變相逼遷的跡象。調查中有三成多受訪者過去三年曾經搬屋，亦有兩成多已搬兩次以上，四成受訪者表示搬屋是因為加租或不獲業主續租。

一個適切的居所租金理應合理且穩定，住戶應可負擔租金，同時可享有基本的生活，免受逼遷的風險。然而，在市區舊樓出租單位稀少、劏房租金持續飆升及租客缺乏議價能力的情況下，貧窮租戶被逼在劏房市場流動，只可選擇價格相若但環境更差的單位，或接受業主大幅加租承受沉重的經濟壓力。

2. 劏房環境狹少，居住環境相當惡劣

香港對居住空間未有定立法例標準，調查內有五成六的受訪者人均居住於少於六十呎的空間，參考公屋對擠逼戶的定義，調查內七成的住戶居住在擠逼的處境，租金水平亦隨家庭人數增加，劏房呎租卻遠比同區私樓豪宅較高。

調查內受訪居民反映對現時劏房單位環境的憂慮，因大部分劏房處於樓齡較高的舊唐樓之中，沒有設立業主立案法團處理大廈管理、維修及保安事務，受訪者反映會於公共走廊或室內遇到滲漏水(44.5%)、衛生欠佳(43.8%)及石屎剝落(34.8%)的問題，受訪者反映即使向業主反映，業主亦不會處理。

此外，家中有小孩的家庭亦會擔心人身安全(48.8%)、偷竊(44.1%)及性騷擾(31.3%) 等人身安全問題，因大廈沒有管理員，有受訪者反映曾遭跟蹤或偷竊的情況。

同時受訪者表示大廈電線老化及鋪設混亂，亦有 44.7%受訪者擔心會遇到火警問題。四成多受訪劏房廁所設備設於室內，高達八成七劏房沒有設有防煙門，劏房的間格有較高火警風險，劏房住戶長期住在一個危險的環境。

3. 劏房不符合建築物及消防條例

按現時的《建築物(規劃) 條例》及《2011 建築物消防安全守則》，劏房的消防及衛生需符合 (1) 天然照明、(2) 通風 及 (3) 逃生途徑暢通和闊度的要求，是次調查發現：

- (1) 超過三成受訪單位沒有天然照明；
- (2) 超過五成受訪單位沒有自然通風口，即屋內可打開的窗戶面積少於房間總面積的十分一；一成半受訪單位浴室及廁所沒有天然通風口及機械通風口
- (3) 一成六受訪單位有鐵閘及物件阻礙逃生途徑，亦有 50%及 62.5%受訪單位的出口大門及室內走廊闊度少於法定要求，若發生火警，將會嚴重影響逃生導致人命傷亡。

適切的居所包含為住戶提供一個合適且安全的居住環境，保障住戶免受天災或火的威脅，調查內發現深水埗區內大部分劏房並不符合現時屋宇署對劏房照明、通風及消防安全的要求，業主不願改善住屋環境，貧窮租戶被逼居住於不安全的居所中。

四、劏房居民對規管劏房存有疑慮

面對不適切的劏房住環境，近五成住戶贊成政府立法規管劏房，期望立法規管能改善危險且不衛生的居住環境，而且亦期望政府能規管水電收費，調查發現住戶平均每月需繳交\$400 水電費，收費標準遠高於中電及水務署水平。受訪者期望政府實行規管能改善居住環境，使貧窮住戶能居住在可負擔、衛生及安全的房屋。

然而，有三成受訪者對立法規管存在憂慮，現時大部分私樓劏房均有至少一項不符合現時《建築物(規劃) 條例》及《2011 建築物消防安全守則》，他們擔心業主若規管業主會將成本轉嫁在租客身上，而且擔心讓業主借故加租及逼遷，令貧窮租戶更難在區內找到單位居住。事實上，受訪租戶對政府立法規管陷入兩難處境，一方面希望能善居住環境，另一方面亦擔心規管會帶來加租逼遷的反效果，在沒有配套如登記發牌制度及安置政策前，規管並未能實際改善基層居民的居住環境。

五、受訪者對政府的期望

上述分析指出現時私樓租戶的貧窮問題歸因於租金佔貧窮租戶開支較大的比率，**近六成受訪者認為政府應該儘快興建更多公共房屋以徹底解決他們的貧窮問題**。但是，受訪者理解公屋由規劃至落成需數年時間，近年坊間有建議探討於地區沒有即時用途的土地上，以組件屋形式興建「臨時組件屋」，作為短期措施解決貧窮人士的房屋需要，**調查有七成六受訪者會考慮遷進組件屋**，亦有近五成受訪者會考慮遷入非長者單身宿舍，改善獨力承受租金壓力的情況。

(八) 調查建議

一、 政府有責任改善貧窮租戶的住屋困境，為適切的居住環境定立全面標準

調查顯示大部分居住於私樓劏房的住戶均是貧窮人士，租金佔家庭入息相當高的水平，為了繳交租金他們只可以壓縮生活開支，令到他們匱乏的處境加劇。大部分受訪者反映他們現時最大的問題是房屋問題，但其輪候公屋年期遠超房屋署所定的三年上樓承諾，貧窮租戶在沒有其他住屋選擇下，只可以長時間居住在劏房內。

然而，現時大部分劏房均屬於「不適切」的居住環境，下表比較理想的住屋權利所闡述的要點及現時劏房的處境：

住屋權利	建議內容	現時劏房的處境
穩定居所	住戶應受法例保障，避免受到逼遷、偷竊、侵犯等威脅	受訪者擔心人身安全(48.8%)、偷竊(44.1%)及性騷擾(31.3%)等人身安全問題
基本設施的提供	即包括安全的食水供應、有煮食設施、供熱供電、基本衛生設施	四成多受訪劏房廚房設備設於室內，高達八成七劏房沒有設有防煙門
負擔能力	適切居所的租金需合理，住戶可負擔租金代價而不影響日常生活，租金佔入息比例不應超乎住戶負擔	超過五成的受訪者的租金佔家庭入息綜援金或三成或以上 四成八受訪者加租幅度佔原租金 15%以上，兩成受訪者加租更達三成以上，一成多受訪者竟加租\$1000 以上
適合居住程度	為住戶提供安全居所	一成六受訪單位有鐵閘及物件阻礙逃生途徑，亦有 50%及 62.5%受訪單位的出口大門及室內走廊闊度少於法定要求
住屋機會	適切居所應保障弱勢社群如貧窮人士有合適居所	調查中有三成多受訪者過去三年曾經搬屋，亦有兩成多已搬兩次以上，反映區內貧窮租戶經常遭逼遷，被逼在私樓劏房市場流動，居住於不穩定的環境。

由此可見，現時大部分貧窮租戶均被逼長時間居住在「不適切」的居住環境，面對環境狹少、衛生情況欠佳、危險以及人身安全受威脅的困境。在公屋供應不足的情況下，政府有責任去改善基層的居住處境，包括重新定立租金管制及租住權保障條例，讓租戶能居住於較穩定及可負擔的居住環境。

再者，現時私樓劏房欠缺對人均居住面積、環境衛生及消防安全的相關標準，香港作為一個富裕的社會，政府理應保障貧窮人士有一個合適、安全且體面的居住環境。

二、 規管劏房應有完善的配套措施

長策會在諮詢文件及報告內只提發牌規管劏房安全卻未有具體指引及安排，在可見將來並未有落實計劃的打算。劏房戶對規管陷入兩難的局面，因受訪的單位大多並不符合標準，劏房戶一方面希望有措施改善劏房住屋環境及減少對人身安全及火警逃生的威脅，但同時擔心業主會藉規管而加租及逼遷。政府於規管劏房時應仔細考慮安置問題及時間表，或提出誘因給予業主進行維修。在落實以上措施前，現時只提規管劏房並未能真正改善劏房的環境。

三、 儘快興建公屋及臨時組件屋，改善貧窮住戶的居住環境

調查中受訪者表達希望政府儘快興建公營房屋以解決他們的貧窮問題，可見公屋為貧窮人士提供了一個租金低廉而且安全的居住環境，亦遠較租住私樓有安心的感覺。

然而，政府在短時間內仍未能大幅加建公屋，調查建議政府應考慮善用現時深水埗地區空置的社區用地，興建「臨時組件屋」，由政府管理及營運，作為另一個住屋選擇，以即時解決部分貧窮住戶的住屋困境；同時亦可提高供應調節市場，使私樓租金水平下降，作紓緩貧窮租戶處境的短期措施。

調查報告重點 撮要

- 調查中發現受訪者大多已申請公屋多年仍未上樓，市區劏房單位成基層人士解決房屋需求的唯一選擇
- 調查中八成多受訪者認為自己屬於貧窮家庭，受訪者的入息中位數低於全港家庭入息中位數六成，其中以四人及五人或以上家庭更為嚴重，反映居住在劏房單位的租戶大多是在職貧窮的家庭
- 近七成的受訪者表達最困擾的問題是房屋問題，逾五成受訪者租金佔入息比例超過三成，租金佔大部分入息，只可靠壓縮生活開支以繳交租金，貧窮租戶處於匱乏的生活處境
- 四成八受訪者加租幅度佔原租金 15%或以上，有變相逼遷的情況；三成多受訪者在過去三年曾搬屋，貧窮租戶被逼在劏房市場流動，只可選擇價錢相若但環境更差的單位，或接受業主大幅度加租。
- 七成多住戶居住於狹少擠迫的空間，而且經常遇到滲漏水、石屎剝落及衛生欠佳等情況，受訪者對人身安全及火警感到十分擔憂。
- 按現時的建築物及消防條例，超過三成劏房單位照明不合格；超過五成單位通風不合格；一成六單位有物件阻礙逃生、另有分別 50%及 62.5%受訪單位走火通道不符合資格，可見大部分劏房單位不符合要求，貧窮租戶被逼居住在不安全的居所
- 調查建議政府需要負起責任，改善貧窮戶的居住環境，同時為適切的居住環境订立全面標準
- 有關立法規管劏房，近五成受訪者贊成，同時有三成受訪者反對，表示貧窮住戶表達對規管擔憂，一方面希望改善環境，但又擔心業主藉此加租及逼遷，調查建議政府需有完善的配套措施下，改善劏房戶的居住處境
- 六成受訪者要求政府儘快興建公共房屋以改善他們的貧窮處境，更有七成六受訪者表達他們會考慮居住「臨時組件屋」，以即時解決房屋需要。調查建議政府考慮興建「臨時組件屋」及單身人士宿舍

明愛基層組織發展計劃
深水埗區劏房住戶居住環境安全及生活處境調查

一、 受訪者資料

受訪者姓名：_____ 電話：_____ 性別：男 女 年齡：_____

婚姻狀況：未婚 已婚 已婚有子女 單親 離婚/分居

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：\$_____ 或 綜援金額：\$_____

二、 受訪者居住情況

1. 受訪者地址： _____ 街/道 _____ 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 其他：_____
3. 居住呎數：_____ 呎 (若不能回答，請大約估計)
4. 幾時搬入這個單位居住？ _____ 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. 點解你會租住劏房？(可多項)
有能力租住獨立單位 方便上班/上學 家庭問題(註明：_____) 其他：_____
8. 入住這個單位開始，有冇試過加租：有 沒有
 → 最近一次加租由\$ _____ 加至\$ _____
 幾耐加租一次？每 _____ 年
9. 現時應付租金的方法？(可多項)
借錢 拖欠租金 做長工時的工作 做多一份工作 家庭成員做兼職
壓縮開支(例如：_____) 其他：_____
10. 過去三年有沒有試過搬屋？ 沒有 一次 兩次 三次或以上
 如有，搬屋的原因(可選多項):
 加租/不獲續租 沒有足夠居住空間 環境較差
 方便返工 家庭問題 其他：_____

三、申請公屋情況

1. 申請公屋：有（開始申請年份：_____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：_____ (新來港不足7年人數：_____ 60歲以上人數：_____)
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. 衛生	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
8. 其他(請註明)					

五、劏房環境及安全 【目測及詢問】

1. 劏房單位廚房及廁所間格情況：(只選一項)

	(✓)
有獨立廚房及獨立廁所	
只有獨立廁所，簡單廚房設備設於室內	
廚房及廁所設於同一間格中	

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(長 X 高)：_____ (平方呎)

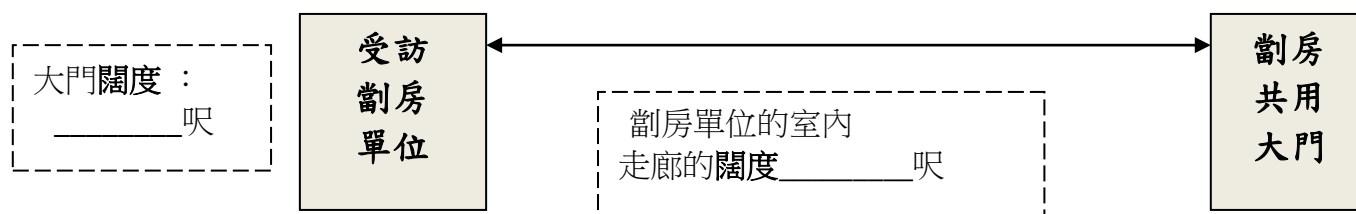
4. 浴室及廁所通風及衛生情況(只選一項)

	(✓)
浴室及廁所內 <u>同時</u> 有自然通風及機械通風口	
浴室及廁所內 <u>其中一處</u> 有自然通風及機械通風口	
浴室及廁所內 <u>沒有</u> 自然通風及機械通風口	

5. 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立法規管劏房嗎？贊成 不贊成 冇意見
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：_____

七、受訪者對政策的意見

1. 如果政府興建「臨時組件屋」，於社區內空置的土地興建組件屋，交由政府管理，讓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：_____
2. 【只適用於受訪者為非長者單身人士】：如果現時政府興建「非長者單身人士宿舍」，你會選擇遷入嗎？會 不會
原因：_____
3. 你覺得自己是否屬於貧窮家庭？
是 否
 ▶ 你認為政府最有效解決你的貧窮問題的措施：(請列明)

4. 現時最令你困擾的問題：_____

請填寫受訪者情況及需跟進的內容：

訪問員姓名：_____ (電話：_____) 日期：___ / ___ / 2014