

# 劣質劏房政策對不適切 居所租戶(籠屋板房劏房) 的影響及租戶所需要的 支援問卷調查報告

香港社區組織協會(SoCO)

2024年5月26日

劣質劏房政策對不適切居所租戶(籠屋板房劏房)的影響及租戶所需要的支援問卷調查報告

1. 調查背景:

根據2021年人口普查的《主題性報告: 居於分間樓宇單位人士》，全港約有108,200個分間樓宇單位，共有107,400個住戶、215,700名居民，當中更有近一成六為15歲以下兒童。調查中顯示居於分間樓宇單位的住戶多為基層人士，其每月收入中位數只得15,331元，低於全港住戶的27,650元近一半。分間單位的住屋質素遠較全港住戶差，但其住屋開支卻遠較全港住戶為高，情況令人擔憂，仔細數據詳見下表：

資料來源: 2021年人口普查的《主題性報告: 居於分間樓宇單位人士》

		分間樓宇單位住戶	全港住戶
住屋開支	住戶每月收入中位數	15,310 元	27,650 元
	租金與收入比率中位數	32.0%	16.8%
住屋質素	居所樓面面積中位數	11.0 平方米	40.0 平方米
	人均居所樓面面積中位數	6.0 平方米	16.0 平方米

上述統計處的數字並未包括居住環境更為惡劣的板間房、閣樓空間、太空艙、床位及天台屋等不適切居所類型。參考2020年另一份採納更寬鬆的「劏房」定義的同類型研究—《劏房租務管制研究不作小組報告》，當中符合上述統計處「劏房」定義的分間樓宇單位連同板間房、閣樓空間、太空艙、床位及天台屋等的單位數目合計更高達 110,008。而在以上基礎上，本會根據前線外展探訪的經驗推算全港居於不適切居所的戶數可達 139,968，人數為 248,915<sup>1</sup>。

籠屋、板間房及劏房等不適切居所不單住屋環境狹窄、當中更存在基礎設施不足、空氣不流通、木虱老鼠橫行，以及衛生惡劣等問題，令很多居民寢食難安，學生亦沒有學習空間，影響居民工作及學習，有些甚至健康變差，精神抑鬱，兒童脊骨彎曲等。而其中積壓已久的劏房安全隱患及消防安全危機最急需政府關注及介入。上月初，佐敦道華豐大廈3級火，釀成5死40傷，令人悲痛萬分。大廈內商住混合、劏房及賓館林立不但增加業主立案法團管理的難度，更令火災身風險更大。其後消防處代表解釋是次火警主要起火範圍為1至2樓，為不同持牌賓館及健身中心，未涉及劏房單位，同時亦未發現有特別改動及影響逃生的狀況。是次不幸的意外在不涉及劏房的情況下已造成嚴重人命傷亡，試想像如火災於劏房內發生，劏房內的通道狹窄、單位內通風不良，部分單位更沒有窗戶；同時劏房改裝工程大多涉及間隔改動，更可能拆除防火牆和防火門，一旦起火，火勢或一發不可收拾，亦增加救援的時間和難度，情況堪虞。是次事件只為冰山一角，過去數年劏房火警頻生，本會統計過往10年的新聞，並列出較為嚴重的劏房火警：

<sup>1</sup> 2020 年劏房租務管制研究工作小組報告的劏房調查劏房種類	數目(單位數目)	本會估計戶數數目(人數)
符合 2016 年主題性報告劏房定義的劏房(即可屋外直達)	100,943	100,943(201,886)
板間房	3415	20,490 (26,637)
閣樓空間	258	258(258)
太空倉	1165	11650(12,000)
床位	160	2560(2600)
天台屋	4067	4067(8,134)
總數	110,008	139,968 (248,915)

年份	事件
2024	佐敦道華豐大廈 3 級火，釀成 5 死 40 傷，
2024	荃灣沙咀道唐樓劏房火警一死數傷
2023	北角英皇大廈劏房大火 3 死
2021	大埔鄉事會坊美雲樓「一劏四」單位火警，造成 3 死 1 傷
2021	油麻地寶祥大樓一間板間房單位突然起火，造成 1 死 11 傷
2020	北角春秧街劏房火警 11 人傷 2 危殆
2020	北角大興大廈「一劏三」單位起火，造成 8 人受傷
2019	鴻業大廈一間劏房單位起火，造成 2 死 8 傷
2017	葵涌美適工業大廈劏房，造成 3 人死亡
2017	深水埗醫局街和元州街一夜兩宗劏房火警 1 死 30 傷
2015	荃灣二陂坊致命劏房火災 1 死

近年中央政府多次表明對本港存在的籠屋、板間房及劏房等不適切居所的情況表達不滿，並要求特區政府將「告別劏房、籠屋」盡快提上施政日程，徹底解決纏繞本港多年的房屋問題。於最新一份施政報告中，2023年10月特首首次明確表示隨著未來房屋供應將大增，政府將有條件解決劏房問題，公佈成立「解決劏房問題工作組」，並將於10個月內訂立「劏房最低居住標準」。標準涵蓋內容將包括：樓宇安全、消防及衛生要求、居住面積等。而針對不合最低標準的「劣質劏房」亦將提出取締方法；防止不合最低標準的「劏房」再增加；以及提出有序解決方案，包括所需的行政和立法建議。

這政策對現時約有 24 萬劏房居民有直接影響，租戶聽到此消息實在是又喜又憂，因為如果劣質劏房人人不想住，無奈家貧別無選擇，佢住劏房。如果關閉，又擔心安置政策不完善，無家可歸，很容易出現像 90 年代的床位寓所條例政策，當時只有提供了幾百位的單身人士房間及床位宿舍以安置居民，便推出床位寓所條例，一方面淘汰極差的籠屋，但條例寬鬆將應禁止的籠屋合法化，又不保證居民有安置，結果只有幾百籠屋居民安置到單身人士宿舍，其他成千上萬的籠屋居民只是由被關閉的籠屋搬往非法籠屋，租戶的住屋環境無改善，租金還一直上升，但如果政府處理妥善，基層得到妥善安置，又是基層的福音。所以是喜是憂，視乎政府如何定義劏房及提供何等配套安置政策，亦是消滅劏房的先決條件。

住屋標準定義必須清晰、可以操作、易於執行、回應住戶住屋需要。「最低標準」的定義，除了建築物的安全性，亦要考慮到單位的宜居性和住戶負擔能力。政府應先行定義劏房最低標準，針對定期識別低於標準的劏房單位，以立法方式作出相應行動及取締時間表，建議政府用兩年時間，先做立法及全港劏房登記工作，等待簡約公屋及過渡性房屋合共 5 萬單位齊備，再加上公屋供應量增加、起始租金立法及房屋署的現金津貼配套下，務須在 5 年內，全面展開取締籠屋、板間房及劏房工作，助基層住戶脫離惡劣環境，最終全面取締分間樓宇單位。

究竟社會應如何定義「最低住屋標準」？其實可以從聯合國的文件中提到答案。根據聯合國《經濟、社會與文化權利的國際公約》列明，適切居所(adequate housing)須符合七大條件：

- (1) **居所穩定性** - 確保居住者受法律保護，以免受到強迫驅逐、騷擾和其他威脅；
- (2) **基本設施提供** - 確保居住者享有安全食水、日常所需的能源、衛生及其他基本生活設施；
- (3) **可負擔性** - 住屋開支為居住者可承擔的水平，不會對其日常基本生活構成影響；
- (4) **居所適切性** - 安全居所，需有足夠空間；同時能使居住者免受「寒冷、潮濕、炎熱、風雨、其

他健康威脅和結構危險」；

- (5) **無障礙** - 保障社會上弱勢和邊緣群體的特殊需求；
- (6) **地點** - 居所的位置需有一系列配套，例如就業機會、學校、保育中心和其他社會基礎設施；
- (7) **文化處境** - 不存在任何形式的歧視，尊重並考慮地區之文化特性、展現文化身分和多樣的住房。

當然，究竟如何定義和理解適用、可負擔等，亦要視乎各地的公共資源及經濟發展水平。以香港為例，香港公共房屋的編配標準是人均室內樓面面積不少於7 平方米<sup>2</sup>。過去 10 年，公屋租戶的人均實際室內樓面面積已增至約 13 平方米。公屋住戶的人均室內樓面面積如少於 5.5 平方米，會被視作「擠迫戶」；這些都是日後訂定最低標準的重要參考指標。

### ➤ 定義「最低住屋標準」

參考香港公共房屋的編配、擠迫戶標準及聯合國對適切居所標準，未來的「劏房最低標準」，其實亦應該是在香港最低的住屋標準；為加強約束力，標準亦應以立法方式規管；日後任何住屋單位，只是在以下居住面積、居住高度、單位設備、通風設施、建築安全、租金水平、樓宇管理等 9 項情況中，出現其中 3 項情況，即可定義為不符合「法定最低住屋標準」的劣質住房單位；以目前全港近 11 萬戶劏房推算及前線觀察，估計全港約三成的劏房單位並不符合「最低住屋標準」。

建議不符合「最低住屋標準」的九項準則，出現其中 3 項情況，即可定義為不符合「法定最低住屋標準」的劣質住房單位

1.	居住面積	一人居所面積以少於 7 平方米，二人或以上人均居所樓面面積少於 5.5 平方米
2.	居所高度	處所樓底低於 2 平方米 或分上下格出租
3.	單位戶數	單位分租多於 5 伙
4.	單位間格物料	單位間格為易燃物料
5.	單位設備	沒有將廚房及廁所分隔、洗浴設備或沒有提供廚房、廁所及洗浴設備
6.	單位通風設施	沒有空氣流通系統或沒有開了可以透氣的窗
7.	建築安全	1. 居所內出現石屎剝落、滲水等單位安全問題 2. 該建築物出現消防或結構安全問題 3. 屋宇署/有關政府部門曾發出修葺令/工程改善令等，又未改善
8.	租金水平	4. 租金超乎差餉租值 1.2 倍
9.	樓宇管理	5. 該分間樓宇單位處於三無大廈內（無成立法團、無物管公司、無業主/居民組織）

是次政策將對20多萬名劏房居民帶來深遠影響，為了解多少劏房符合「劣質劏房」定義及基層租戶對相關政策的落實安排的意見，本會於2024年1月至5月上旬期間向本會服務的不適切居所住戶進行實體及網上問卷調查，並整合收集得到的資料進行發佈。

<sup>2</sup> 房屋事務委員會 2015 年 7 月 6 日舉行的會議 立法會秘書處就新公共租住房屋單位的設計擬備的背景資料簡介

## 2. 調查目的

- i. 了解現正居於不適切居所住戶最新的住屋環境；
- ii. 了解現正居於不適切居所住戶，有多少會違規及會被視為劣質劏房
- iii. 了解現正居於不適切居所住戶對定義「劣質劏房」的意見；
- iv. 收集現正居於不適切居所住戶對政府取締「劣質劏房」政策的意見；
- v. 探討現正居於不適切居所住戶面對一旦受取締「劣質劏房」政策影響下的安置意願及考慮。

## 3. 調查方法

是次問卷調查由2024年1月起持續進行至2024年5月，期間以實體及網上問卷兩種方式向居於劏房的基層市民進行意見收集，有關數據利用Microsoft Office Excel 軟件系統及Google Form 網上軟件進行簡單分析。是次研究一共收集到497份有效數據。為更精確地進行分析及推算，是次研究的受訪者居住地區分佈比例亦參考<<2021年人口普查主題性報告：居於分間單位人士>>中香港島、九龍，及新界的分間單位分佈；惟因協會難以接觸全港所有區的基層租戶，受訪對象仍以深水埗、油尖旺、官塘及荃青、荃灣、港島東等較多受訪者，或未能全面反映全港所有區的情況。

## 4. 調查結果

### 4.1 受訪者背景資料

是次研究共訪問 497 名不適切居所住戶，來自全港不同地區，當中香港島、九龍、新界區分別佔 13.7%、63.2%以及 23.1%(表 1)。七成 (70%)受訪者為女性，其餘三成 (30.0%)為男性(表 1)；受訪者年齡主要屆乎 41 至 50 歲(37.2%)，其次為 51 至 60 歲 (23.9%)及 31 至 40 歲 (20.3%) (表 3)，年齡中位數為 48 歲。

受訪者同住家庭人數方面，主要為 2 人家庭(33.8%)，其後依次為 1 人家庭 (23.9%)及 3 人家庭 (20.5%)，中位數為 2 人 (表 4)。當中有近六成受訪者的同住家庭成員中有在學子女(61%)，擁有一名、兩名，以及三名同住在學子女的百分比分別為 34.6%、19.3%及 7.0%。同時，只有一成受訪者家中有同住 65 歲以上的成員(10.5%)，而擁有一名及兩名 65 歲以上同住家庭成員的百分比則分別為 7.6%及 2.8%(表 5)。

婚姻狀況方面，最多受訪者為「已婚，配偶在港」(38.2%)，其次為「正辦理離婚/離婚」(27.0%)及「未婚」(12.9%)(表 7)。

### 4.2 受訪者經濟及就業狀況

家庭經濟來源方面，逾六成受訪者(62.8%)主要經濟來源來自工作，同時約兩成半受訪者 (25.8%)的經濟來源來自綜援(表 8)。在工作家庭中，最多受訪者及其家人從事的行業依次為「地盤/散工/水泥/雜工」(41.0%)、「飲食/外賣/洗碗」(18.9%)及「清潔」(12.5%)(表 9)。近半受訪者及其家人沒有固定工作地點(48.1%)，相反只有近三成受訪者固定在同區工作(28.2%)(表 10)。

整體住戶收入中位數為\$11,158，而整體住戶每月工作收入中位數則為\$15,000。工作家庭中，最多受訪者的收入介乎\$14,000 與\$15,999 之間(16.0%)、其次為介乎\$12,000 與\$13,999 之間(14.1%)及\$20,000 與 21,999 之間(13.1%)(表 11)。按家庭人數劃分，過去六個月的住戶每月平均收入中位數如下：1 人家庭為\$9,000 元、2 人家庭為\$10,000、3 人家庭為\$12,000、4 人家庭為\$15,250、5 人或以上家庭為\$18,500(表 12)。

家庭資產方面，逾半受訪者現時的家庭資產介乎 0 至 9,999 元(53.5%)、隨後為 10,000 至 19,999 元(18.1%)及 20,000 至 29,999 元(11.3%)(表 13)。兩成多受訪者家庭有負債(22.3%)，負債中位數為\$50,000(表 14)。

### 4.3 受訪者居住狀況

受訪者中大多現居於劏房，佔整體 74.4%。而當中居於沒有房間劏房、一房一廳劏房及兩房一廳劏房的住戶分別為44.9%、24.9%及4.6%。而居於需與人共用廚廁的床位/籠屋/太空艙、板間房(木板分隔)及板間房(輕磚分隔)的受訪者分別為 4.4%、9.7%及4.2%(表15)。

按住屋類型劃分，單位分間的伙數中位數如下：床位/籠屋/太空艙的分間中位數為 18 伙；寮屋的分間中位數為2伙；板房(木板分隔) 的分間中位數為7伙；板房(輕磚分隔) 的分間中位數為5伙；劏房(沒有房間)的分間中位數為 4 伙；劏房(一房一廳間)的分間中位數為 4 伙；劏房(兩房一廳) 的分間中位數為3伙；合租單位的分間中位數為2伙，而天台屋的分間中位數則為 4伙(表16)。

單位面積方面，按住屋類型劃分，床位/籠屋/太空艙的中位數為 18 平方呎；寮屋的中位數為 300平方呎；板房(木板分隔) 的中位數為41平方呎；板房(輕磚分隔) 的中位數為70平方呎；劏房(沒有房間)的中位數為100平方呎；劏房(一房一廳間)的中位數145平方呎；劏房(兩房一廳) 的中位數為 200平方呎；合租單位的中位數150，而天台屋的中位數則為120平方呎(表17)。

而每月租金方面(表18)，按住屋類型劃分，床位/籠屋/太空艙的中位數為 2,300 元、寮屋的中位數為4,500元；板房(木板分隔) 的中位數為2,500元；板房(輕磚分隔) 的中位數為3,800元；劏房(沒有房間)的中位數為4,300元；劏房(一房一廳間)的中位數5,500元；劏房(兩房一廳) 的中位數為7,200元；合租單位的中位數為5,000元，而天台屋的中位數則為5,400元。

整體受訪者居於現居單位的年期中位數為 3 年，而居於不適切居所的年期中位數則為 7 年。

近三成受訪者的廚房設於客廳內(28.2%)、約兩成半受訪者現居單位更沒有廚房(25.6%)，而需與其他租客共用廚房的住戶佔整體受訪人數近一成半(14.3%)，亦有一成多受訪者的廚房與廁所相連，沒有分隔(13.7%)，只有不足兩成人有獨立廚房(18.3%)(表 19)。同時，逾七成半受訪者所居單位有獨立廁所(76.7%)，但當中 4.8%受訪者的廁所為蹲廁，其餘 71.8%受訪者的廁所為坐廁。而有二成多受訪者需與其他租戶共用廁所(23.3%)(表 20)。

### 4.4 居住質素

被問及所居住的房間/床位是可有足夠空間讓你站直及不低於兩米，七成受訪者表示「有 2 米，可以站直」(70.2%)，但相反亦有逾一成半受訪者表示「低於 2 米，不可站直」(16.1%)(表 21)。有近三成表示住所空間不足以讓其躺下(31.0%)(表 22)。居所空氣流通方面，只有約一半受訪者的居設有窗戶，並可正常打開令單位空氣流通(49.5%)，其餘受訪者的情況分別為設有窗戶，但面向後巷/天井(20.9%)及設有窗戶，但因各種原因不能打開(19.9%)，更有近一成受訪者的住所沒有窗戶(9.7%)(表 23)。

關於住所的安全隱患方面，首三項普遍出現於受訪者現時居所的結構性問題依次為：「牆壁出現裂縫」(38.4%)、「天花出現裂縫」(38.0%)，及「天花出現漏水或滲水」(29.2%)(表 24)。而受訪者現時居所的喉管問題方面，分別各有約三成受訪者表示「單位內的抽氣喉管與鄰居互通，室內產生異味」(35.0%)及「單位內的渠管接駁出現問題，傳出異味」，但同時亦有 36.6%所居住的單位沒有出現任何喉管上的問題(表 25)。此外，有近半受訪者現時居所曾出現跳電(49.5%)，亦有近兩成受訪者單位內的電器/插座曾出現發熱情況(18.1%)與及一成多受訪者單位佈有插座鬆脫(13.5%)(表

26)。

近半受訪者現時所住單位外的公用走廊被阻塞(43.5%)，當中三成人少於一半空間被阻礙(32.0%)，但亦有一成人超過一半空間被阻礙(10.7%)(表 27)。而再問及公用走廊上看的雜物屬於誰人時，73.6%人表示雜物屬於鄰居(表 28)。而 65.6%受訪者不清楚現時所住的單位有沒有收到政府部門(如：屋宇署、消防處)的告票或命令需就單位進行優化工程(表 29)。

48.1%受訪者表示就所居單位曾出現安全問題(如：天花剝落、漏水或跳電)，其業主或房東沒有協助處理(表 30)。而另外三成表示其業主或房東有協助處理的受訪者中，近六成人表示問題只能短暫解決(56.5%)，更有一成多人表示最後情況一樣，未能解決(12.1%)(表 31)。

#### 4.5 受訪者申請公屋及過渡性房屋的情況

申請及輪候公屋狀況方面，只有六成多受訪者有申請公屋(64.4%)，當中有 3.6%的受訪者為剛申請公屋並未收到藍卡(輪候編號)(表 32)。有申請公屋的受訪者中，七成人屬一般家庭的類別(70.3%)、近兩成人屬非長者單身人士的類別(18.8%)，而另有一成人屬長者單身或一般家庭(全長者)的類別(表 33)。公屋申請人數方面，最多受訪者屬於 2 人申請(35.0%)、其後依次為 1 人申請(24.1%)，及 4 人申請(18.8%)(表 34)。而輪候公屋時間方面，最多受訪者已輪候 6 年以上，佔有申請公屋人數 26.9%、其次為已輪候 4 年至 5 年以下(13.8%)及 3 年至 4 年以下(13.1%)(表 35)。問及公屋申請地區，逾六成人選擇「擴展市區」、兩成多人選擇「市區」(22.2%)及一成半人選擇「新界」(16.6%)(表 36)。有三成受訪者預計對於獲得公屋編配的時間為「遙遙無期，難以預計」(30.0%)，只有不足一成人預計自己一年內可上樓(8.8%)(表 37)。

就沒有申請公屋的原因方面，逾四成人因其身份問題而未符合資格(42.9%)，當中 23.2%為雙非家庭，因沒有身份證而其子女亦未滿 18 歲而未能申請。其後原因分別為「不懂申請」(14.7%)、「超入息/資產」(13.6%)及「申請手續繁複」(11.3%)(表 38)。

申請「過渡性房屋」方面，約三成人曾申請(30.4%)，其中成功率達一半；同時，近六成受訪者沒有申請(59.0%)(表 39)，當中最主要的原因分別為：「不符合申請資格」(33.4%)、「怕需要轉區，影響子女返學」(23.5%)及「『過渡性房屋』不能住到上公屋」(14.3%)(表 40)。

#### 4.6 對安置及有關政策期望

近九成受訪者同意政府取締劣質劏房，但前提需有安置(88.5%)(表 41)。當中有 6.2%受訪者不同意取締，最主要原因為害怕自己居住的劏房被拆，無家可歸(51.6%)、其次為害怕自己不符合安置資格，需自行另覓地方居住(25.8%)及不確定能否原區安置，怕要轉到陌生的居住環境(25.8%)(表 42)。

問及基層劏房戶對定義劣質劏房上認為需考慮的因素推序，當中受訪者選為「最重要」的因素排序如下：「單位租金」(67.4%)、「單位設施，如：是否有獨立廁所及廚房」(55.3%)、「單位消防安全，如：是否有火警的危險」(55.1%)、「單位結構安全，如：是否有石屎剝落」(52.5%)、「單位所屬樓宇的衛生情況」(50.5%)、「單位面積」(50.3%)、「單位通風，如：是否有可打開的窗戶」(49.5%)及「單位所屬樓宇的樓齡」(37.4%)(表 43)。

安置方案方面，最多受訪者願意接受「原區公屋安置」(64.2%)，而接受「現時居所鄰近地區的公屋安置」及「任何區域的公屋安置，但視乎條件，如：該屋邨附近交通、設施」的受訪者分別各有 49.3%及 31.0%(表 44)。如政府未能提供公屋安置，最多受訪者接受原區安置「過渡性房屋」(61.2%)，其次為市區「簡約公屋」(46.9%)及在現時的公屋輪候時間上加快 3 年(28.6%)(表 45)。

轉區的接受程度方面，一成半人表明不接受轉區的安置方案(14.1%)、兩成半人接受轉區，最多人持開放態度，視乎安置條件而決定(60.8)(表 46)。其中不考慮轉區的原因，主要與受訪者在學子女讀書相關，最多人表示不考慮轉區為「現居住地區方便子女返學」(55.7%)、其次為不想子女轉校，怕影響他們的學業成績」(44.3%)，亦有 37.1%人表示「現居地區有較多朋友、家人支援」(表 47)。

近九成受訪者(87.7%)認為政府可增建公屋以解決現時劏房問題，其次亦分別有約五成半受訪者認為政府可「繼續派發現金津貼」(56.5%)及「規管劏房起始租金」(54.3%)以解決現時劏房問題(表 48)。

## 5. 調查分析

### 5.1 劏房多貧困戶，居民視租金貴為首要界定為劣質劏房要有的原素

根據統計處的資料，劏房租戶的收入較全港住戶少了近一倍，但租金佔入息比例卻多了近一倍，而本調查亦顯示相近的情況，可見劏房居民大多數是貧窮戶，所以定義劣質劏房，居民以租金貴首要界定為劣質劏房要有的原素，再而才是是否獨立廚廁，及消防安全、結構安全、衛生及單位面積等，反映貧窮劏房戶的無奈及無助，政府在起始租金方面的立法步伐要急起直追，而經濟貧窮令居民對居所質素亦不敢有要求，只求平租！屋內長期喉管有異味、長期不能站直、不能睡平、不能安穩睡覺，但因貧窮不能再多付租金，貧民們都一一忍了，實在是富裕香港的悲歌！

### 5.2 空間「迫爆」，七成住戶人均居住面積低於 5.5 平方米

根據房屋署「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」，以公屋單位室內樓面面積計算，凡人均居住面積低於每人 7 平方米(即約 75.3 平方呎)的租戶便可申請調遷到較大單位，而人均居住面積低於每人 5.5 平方米(59.2 平方呎)的公屋租戶更被定義為「擠迫戶」。劏房細、居住空間嚴重不足已是非新鮮事，是次研究發現竟七成受訪者的人均居住面積低於 5.5 平方米(70.0%)；低於人均居住面積 7 平方米的更佔整體受訪者的八成(81.0%)，擠迫的情況令人咋舌。而進一步按住戶家庭人數劃分(詳見下表)，所有家庭的人均居住面積中位數均遠低於 2021 年人口普查《主題性報告：居於分間樓宇單位人士》中 65 平方呎的水平。在處理劣質劏房問題上，人均居住面積為不能迴避的議題，是次研究所發現劏房「迫爆」的嚴重性遠超於官方數字，政府在定義及劃線時需充分考慮到背後牽涉受影響的人數，並提供相應的安置作配合。

家庭人數	人均居住面積中位數 (平方呎)
1人家庭	30
2人家庭	45
3人家庭	40
4人家庭	37.5
5人或以上家庭	36
整體家庭	43.3

### 5.3 至少三成劏房將被視為劣質劏房

如果以本會根據一般住屋標準，基本上，大半的受訪房屋都有違規的地方，但如要中了三樣，才當為劣質劏房，尤其是在一些重要及易見的規定，例如：人均面積不少於 5.5 平方米、沒有廚房或廁所或廚廁相連、家居不少於兩米高，有可以打開的窗、屋內沒有危險裂痕、超過 5 伙人(未計三無大廈，物料間隔，租金，因有些居民不太清楚資料，所以難以計算)，有至少三樣違反的



劊房，調查發現至少三成劊房會被界定為劣質劊房，估計 11 萬戶中有 33,000 戶為劣質劊房，可見情況嚴重，牽連頗大，政府要從詳計議。

#### 5.4 九成以上贊成取締劣質劊房政策，88.5%要求先安置後清拆

受訪劊房租戶有 93.7%贊成取締劣質劊房，但 88.5%租戶有條件，要求有安置政策才可以推行此關閉劊房的政策，6.2%更表示反對，主要是怕拆了，政府沒有安置，他們無家可歸，或者要搬離原區，對就業、生活或者上學造成影響，尤其是有些是收入超了少少，不合資格申請公屋的，或者家長雙程證，子女又未成年的赤貧戶的單非<sup>3</sup>或雙非<sup>4</sup>家庭，因家中沒有成年持香港身份證，所以未能申請公屋。

#### 5.5 六成安置轉區視乎交通等，公屋或過渡性房屋或簡約公屋均可接受

調查顯示 6 成居民都希望可以原區安置，但如要轉區，有 3 成人要視乎交通條件，近 2 成安置那區也可以，安置的房屋類型，以公屋，再而市區過渡房屋、再而是市區簡約公屋，再而是新界的過渡性房屋，最後是新界的簡約公屋，基本上選市區的多於新界，但亦可能與受訪者多些居於市區。但最終如果政府的安置方案是要轉區，有 25.2%的受訪者表示會，60.8%表示視乎條件，尤其重視交通配套、子女上學及上班的配合，可見即使轉區，只要政府可以做多一些支援，大多數居民亦願意配合。

#### 5.6 劊房租戶背景多樣，安置方案需照顧到不同需要

香港樓價高、租金貴，要租住完整單位動輒每月需近萬餘元，以基層人士微薄的收入只能負擔居住環境惡劣的分間單位，而正因如此劊房亦成了社會上不同貧窮組群的「落腳地」。同時，社會上普遍定性劊房為基層輪候公屋期間的「中轉站」，但卻不能忽視劊房或成為少部分貧窮人士最終的歸宿。是次調查發現有三成半受訪者並未申請公屋，而當中最主要的原因為身份的問題而不符合申請資格(42.9%)，「實非不為，不能也」。他們短則在五至十年間未符合公屋資格，如雙非家庭；但本會前線落區發現不少蝸居床位、板間房的住戶因家庭問題被迫離開原有公屋單位的中年人士，甚或未能解開心結而未辦理離婚的長者，他們更有極大可能終其一生不能申請公屋。以上組群同樣面對經濟困難，亦有迫切房屋需要。故此，政府在構想取締劣質劊房時所提供的安置方案不能單一以公屋申請資格或是否正輪候公屋作考慮因素，需提供多元的安置方案以照顧到劊房租戶背景多樣性的特質，避免因取締劣質劊房而令任何人士無家可歸。

## 6. 建議

### 6.1 執行機制及安置配套：6 個月整改期，租戶有權提早解約，必須提供安置、搬遷津貼

劣質劊房政策除了要有嚴格定義，亦需要有可行的執行機制及安置政策。任何不符合「最低住屋標準」的劊戶，將會被評定為「劣質劊房」；業主有 6 個月內進行改善工程，若如 6 個月內仍未有改善，將不可再作出租，直至該單位不再被法律評定為違反「最低住屋標準」為止。若有違反者，即屬犯罪，罰則可參考《床位寓所條例》，例如：一經定罪，可處不超過第 5 級的罰款及不超過

---

<sup>3</sup> 中港婚姻家庭，其中一家長是香港居民，但已去世，香港未成年子女靠內地家長持雙程證來港照顧。家長沒有香港身份證，而子女又未成年，不能申請公屋/社會房屋。

<sup>4</sup> 父母均是內地人，子女在香港出生，父母沒有香港身份證，子女有香港身份證，但未成年，不能申請公屋/社會房屋。

1 年的監禁，並可就該罪行持續的每一日(不足一日亦作一日計算)，另處不超過\$5,000 的罰款。

至於租住不符合「最低標準」的住戶，若法例實施前簽定租約的，可在租約正式完結後搬離；若在法例生效後簽訂租約，租戶有權提早解約。如工程需要租戶搬走，或該劏房被界定為不可以再出租，業主/二房東必須退回按金，租戶亦並可獲取政府搬遷津貼(1 人\$5,000 元，2 人\$7,500，3 人\$10,000，4 人或以上\$12,500)。

已申請公屋者，可提早三年安置公屋(仿效天台屋安置，提早三年配屋)、收入及資產合資格申請公屋但未申請公屋者(包括:家中無香港成人居民的兒童及青少年)，均應同時獲安置入住過渡性房屋或簡約公屋；房屋收入及資產輕微超過公屋申請資格者，又無家可歸，則可經社工審批考慮酌情安排以乙類申請入住過渡性房屋或中轉屋。有些申請了公屋的家庭，如未能提早安置公屋、或過渡性房屋或及簡約公屋都沒有合適單位的，政府應提供租金津貼以租住適切居所。

根據劏房租務管制研究小組報告的調查，48.4%租戶(約 53243.8 戶)已申請公屋，16.9%(約 18,658.8 戶)因非永久居民未入申請，8.7%(9,676.9 戶)因申請程序繁複或輪候時間太長未入申請，12.5%(13,751 戶)因超入息或資產未能申請，3%(3,300 戶)未入申請的估計是中港家庭兒童/青少年，有些是父母一方是港人，但去世/離棄子女；內地單親父/母雙程證來港照顧，或父母均是內地人，但子女在港出生，這些兒童/青少年大多是經濟赤貧，有些是一人綜援兩人用，均因未夠 18 歲及家中又沒有成人的香港居民，而未能申請公屋或過渡性房屋，但因家貧，租住的劏房又特別差，所以政府的安置政策務必要涵蓋他們，可以社署社工或其在港友人代簽申請及准許其雙程證的親人可以寄居。

6.2 政府應立即做全港劏房(包括床位、板房、劏房等)的凍結登記，之後興建的劏房，必須符合最低住屋標準，如工程涉及樓宇結構，必須入則批准。

6.3 政府應制定分階段消除劣質劏房及全面取締劏房的時間表及房屋權保障目標。

6.4 屋宇署應設有隊伍，在接受分間樓宇單位住戶呈報下，到單位巡視滲水、石屎剝落等樓宇安全問題，並可向業主發出修葺令；同時應支援業主如何改善。

6.5 修訂《業主與租客(綜合)條例》，以規管起始租金，建議規定業主分間單位出租後年租金收入不能高於其差餉租值 120%，並加強執法，保障劏房住戶。

6.6 房屋署的現金津貼應該繼續及擴大受惠對象至非長者單身。

6.7 為優先協助居住於分間樓宇單位內的兒童，正在輪候公屋的住戶中如有 15 歲或以下的兒童，可較一般家庭提早一年編配公屋，同時可獲優先入住過渡性房屋或簡約公屋；

6.8 對劏房實施登記制度，可名為「共居寓所」，規定同一屋宇單位內的分間樓宇單位不可超過五間、每一分間樓宇單位的人均居住樓面面積不能少於 5.5 平方米。分間樓宇單位必須符合相關法規(如：大廈公契、政府地契條款、《建築物條例》及《消防條例》等)。

6.9 《床位寓所條例》應取消，並完全禁止經營籠屋。

6.10 法例實施後，新興建的劏房必須經政府有關部門批准及領牌，每兩年續牌。在法例之前裝修興建的劏房按劣質劏房定義處理，不定義為劣質劏房的，可以繼續經營及領取寬免牌照，需要每兩年續牌一次。

6.11 解決劏房問題工作組應包括基層關注劏房團體及劏房租戶及作廣泛諮詢。

6.12 於選址偏遠的「簡約公屋」提供交通、就業、醫療、社區配套及學位校網等全方位支援

現時的「簡約公屋」選址中有不少位於新界偏遠地區，為鼓勵更多現居劏房的居民轉區入住，政府應於項目中提供全面支援，勞工處應與負責營運「簡約公屋」的社會服務機構合作提供就業支援及配對服務，可於項目內舉辦招聘日，為有需要的家庭於鄰近地區就職。同時，教育局

亦可就有需要為子女轉校的家庭提供支援及提供協助學童適應新校園的服務。此外，政府在興建「簡約公屋」項目時建議可預留地方作廉價超市、社區診所等，並可考慮增加外展醫療車到項目內為居民提供醫療支援。最後，政府亦應就相關地區增設交通及設施配套，如地方偏遠，又未有交通網絡，應提供接駁專車至當區市中心。

### 6.13 延長「過渡性房屋」租住年期至分配公屋，公屋編配配合轉區，以增加住屋穩定性

現時「簡約公屋」承諾最長可居住直至獲編配傳統公屋，或直至該項目的用地需交還作長遠發展，以較先者為準。既然「過渡性房屋」的政策目標與「簡約公屋」相近，其可供住戶租住的年期亦應與「簡約公屋」看齊。考慮到現時各項目由不同社會服務機構營運，其服務定位及住戶組成各異，建議可先將「過渡性房屋」的租住期延至分配公屋，或直至該項目的用地需交還作長遠發展，以較先者為準，並隨日後發展再作檢討。

現時公屋選區分四區，各選區面積不平均。隨著新界東北等大型項目落成，全部歸撥新界區的話，該區的劃界將極度遼闊。建議藉大量基層將於未來數年陸續遷入新界各區，政府可以重新規劃公屋各選區，並將新界區細化，讓有意將公屋選區轉至新界的「簡約公屋」住戶有機會編配同區或鄰近地區的公屋，避免重新適應生活，增加住屋穩定性。此舉亦同時增加基層選擇轉區入住新界「簡約公屋」，甚或長遠轉區入住「傳統公屋」的意欲，以平衡不同地區的房屋供求，更有效運用房屋資源。

### 6.14 「簡約公屋」與「過渡性房屋」應並駕齊驅，同時放寬申請資格，助告別劏房

房屋供應持續短缺，現行的「過渡性房屋」不少座落市區各個地區，令有轉區困難的基層可以有更多選擇，加上項目保留彈性讓有迫切房屋需要而輪候公屋未滿3年人士入住，其功能難以被「簡約公屋」替代。故此，本會建議日後即使「簡約公屋」落成，亦應保留現行「過渡性房屋」項目，以增加整體適切居所的供應。同時，當局應善用珍貴房屋資源，延長「過渡性房屋」項目營運期不少於十年，容讓現有住戶住到「上樓」，及繼續讓其他有特別困難的不適切居所人士入住，以增加項目成本效益。

此外，建議「簡約公屋」及「過渡性房屋」發揮不同角色。「簡約公屋」的受惠對象可針對輪候公屋三年以上人士；按申請人住屋環境、家庭的住屋迫切性及經濟狀況等因素決定單位分配優次。至於「過渡性房屋」方面，則集中照顧輪候公屋少於三年的住戶，並考慮可放寬予未輪候公屋，但符合公屋收入及資產限額，並現正居於不適切居所的人士入住，惟入住一年內必須申請公屋。或按實際申請情況，在截止申請時，如未夠八成輪候公屋三年者，就應立即自動放寬予未輪候夠三年公屋又租住惡劣居所的基層市民，而經濟收入及資產合資格申請公屋，但因文件問題，甚至兒童家中無成人申請人的，都應酌情處理。同時配合告別劏房政策，以提供安置。

「簡約公屋」與「過渡性房屋」並存，不少於5萬的社會房屋供應，加上公屋供應，告別劏房才有希望。