

香港社區組織協會(SoCO)

基層租客對劣質劏房及簡樸房政策諮詢意見調查報告 新聞稿

1. 調查背景

1.1 劏房籠屋板房不理想 亟待解決

政府最新調研顯示，全港約有 110,400 間劏房，涉及高達約 220,000 名劏房人口。本港劏房的樓面面積中位數為 10 平方米，僅佔全港居所樓面面積中位數的不足四分之一。當中，更有約一成的劏房沒有鮮風窗或窗戶不能開啟，通風欠佳。蝸居於斗室之中，基層的身心靈飽受煎熬，例如窒礙兒童發育成長、長者容易發生家居意外、木虱老鼠橫行，令人寢食不安等。

儘管數字有被低估之嫌，但根據政策廿一所指，本港 2020 年仍有接近 5,000 間板間房、床位及太空艙。基層礙於生活迫人，被迫租住 15 平方呎的不人道空間，共用廚廁，衛生惡劣，有違基本尊嚴。本港作為內聯外通的發達經濟體，至今仍存有共用設施的板間房、床位、籠屋及太空艙，極度不理想。

本港劣居所集中於樓齡逾 50 年的舊樓區，包括油尖旺及深水埗等，加上業主將單位非法改建成劏房，肆意拆牆拆柱，破壞樓宇結構及額外承重，加快樓宇的殘破程度，牆身破裂、鋼筋外露、消防違規等情況屢見不鮮。2023 年本港發生連串石屎剝落、鋁窗飛墮等樓宇事故，滿佈劏房的佐敦華豐大廈於 2024 年發生三級火釀成五死，反映低收入租客危如累卵，極度盼望住屋質素有基本保障。

1.2 應諮詢基層，完善立法及政策支援

本港房屋議題錯綜複雜，長期是老大難的問題。現屆政府全力謀發展、惠民生，房屋政策「提速、提效、提質」，積極解決基層住屋困境。隨房屋供應漸露曙光，過渡性房屋、簡約公屋陸續落成、公屋供應量將大增下，政府表示有底氣解決房屋問題，2023 年《施政報告》宣布成立「解決劏房問題」工作組，成為首屆政府提出就劏房訂立最低的居住標準。

政府去年建議最快於 2025 年第四季推出「簡樸房」登記及規管制度，以有序地取締劣質劏房，低收入階層自然樂見其成，以改善住屋環境，但亦有擔憂政府執法「雷聲大，兩點小」、無法獲得妥善安置、租金上升，更有不解於環境惡劣的 12 人或以上床位不包括在規管範圍等。簡樸房政策茲事體大，基層有所意見實屬無可厚非。政府應該力爭在 2 月 10 日諮詢期結束前，聆聽基層意見，以完善政策真正為基層排憂解難添幸福。

2. 調查結果撮要

香港社區組織協會(簡稱社協)在 2024 年 12 月至 2025 年 1 月期間，訪問了 211 戶租住劏房、板房及床位的租客，了解他們對新規管內容的意見、政策公佈後其包租的反應、及對簡樸房及安置的期望等。

2.1 受訪者的家庭及經濟概況

近四成受訪者有工作(37.9%)(表 6)，其中工作形式屬於炒散、全職及兼職的百分比分別為 43.8%、33.8% 及 26.3%(表 7)。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、雜工/散工、三行、裝修」(31.3%)、「飲食/外賣/洗碗」(16.3%)及「清潔」(17.5%)(表 8)。

沒有工作的家庭方面，六成人的收入來源為綜援 (62.2%)(表 10)。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\$7,200、2 人家庭為\$6,000、3 人家庭為\$9,500、4 人家庭為 13,000、5 人或以上家庭為\$15,500(表 11)。

2.2 規管範圍應包床位

是次調查最多人分別來自深水埗(58.8%)、油尖旺(19.9%)及九龍城(5.2%)(表 13)。住屋類型方面，受訪者中大多現居於劏房，佔整體 69.2%。而居於床位/籠屋以及板間房/梗房的受訪者分別佔 12.8%及 12.3%(表 14)。最多受訪者表示「居住面積細」(70.6%)為現時居所出現的問題，其後依次為「租金貴」(63%)及「鼠患嚴重」(39.3%)(表 18)。整體而言，認為自己所租住的居所屬劣質的較屬不劣質的人士為多，四成人認為自己所租住居所的劣質程度分別屬 “1” (非常劣質)(22.3%)及 “2” (劣質)(19.9%)(表 19)。近九成受訪者並沒有收過來自任何政府部門的巡查或要求搬遷(87.7%)(表 20)。問及對於政府表示劣質劏房政策將不規管床位、沒改動單位原有間隔的板房的看法，最多受訪者表示「居住環境最惡劣，應該受到新條例的規管」(59.2%)，其次為「沒辦法，基層市民沒有話語權，只好繼續居住在惡劣環境」(58.9%)及「政府如無法提供安置，先不要規管」(50.2%)(表 21)。

2.3 規管標準

只有一成受訪者認為現時的居所能符合政府公佈的「簡樸房」標準(10%)，近六成人認為現時居所不符合標準(59.2%)，當中更有三成人認為現時居所極有需要大改動方能達標(33.6%)(表 22)。87.7%受訪者不滿意現時的居住面積(表 25)，當中最多人選擇的原因依次為：「居住面積狹窄」(80.0%)、「太細但租金貴」(65.9%)及「太細引致情緒鬱悶」(65.9%)(表 26)。

此外，有六成人認為政府建議「簡樸房」的樓面面積至少要有 8 平方米的標準不合適(表 27)，當中主要的原因分別為「86 平方呎 9 面積偏細，活動空間不足」(71.1%)、「家中有兒童或青少年，現時的最小面積標準不足夠他們發育成長」(66.9%)及「沒有規管人均居住面積，對改善居住環境作用不大。因同一大小的單位，家庭成員愈多，實際人均居住面積愈低(以 100 呎單位為例，1 人的人均居住面積為 100 呎，2 人的人均居住面積是 50 呎，3 人是 33.3 呎，如此類推)」(61.4%)(表 28)。

窗戶方面，近九成受訪者的居所有窗(89.1%)，但 37%的窗戶因衛生/異味/嘈音等無法開啟(表 29)。關於以抽氣扇取代能夠打開的窗戶方面，最多人表示「不會接受用抽氣扇取代窗戶，因沒有自然光」(58.3%)(表 31)。

2.4 租務狀況及出租者態度

租金水平方面，按住屋類型劃分每月租金(不計水電)的中位數如下(表 32)：劏房為\$4,500；床位/籠屋為\$2,500；太空艙床位為\$2,800；板間房/梗房為\$2,625；天台屋為\$6,000；閣樓為\$2,900；寮屋為\$3,800；鐵皮屋為\$2,500，而合租完整單位則為\$4,500。租金壓力方面，10分滿分，最多人表示現時的租金壓力為10分(41.7%)(表 33)。

整體受訪者在現時單位的租住年期中位數為4年，最多受訪者在現時單位的租住年期為1年至3年以下，佔28.9%，其次為3年至5年以下，佔22.3%(表 34)。

租務相關方面，近六成受訪者的租約仍然生效(59.7%)，但亦有近兩成受訪者表示從來沒有簽訂租約(19%)(表 35)。受訪者中，最多人經地產代理租住現時的單位(49.3%)，其次為直接由業主出租(26.5%)(表 36)。經地產代理租住現時單位的受訪者中，最多人表示地產代理在其出租居所的角色為「簽訂租約」(73.1%)及「代業主收租」(63.5%)。但在對租客支援上的角色則較弱，只有36.5%人表示其地產代理有「記錄/協調維修事項」或協助處理「租客遷出」(26.9%)(表 37)。七成多人認為地產代理有責任避免租客租住劣質劏房(73%)(表 38)。

八成三受訪者表示政府表明將規管劣質劏房後，暫未知業主/地產/包租的反應(83.4%)，但亦有21.3%人表示其業主/地產/包租選擇避而不談(表 39)。進一步問及當落實執行細節，甚至受訪者的居所被評為「劣質劏房」的話，估計出租者會有什麼反應，分別最多人表示「不知道」(44.1%)及「如果政府沒有強硬措施，便消極處理，例如不登記、不檢查，一切照舊」(44.1%)，其次為「借故提高租金水平或濫收費用，以填補改建單位的成本費」(34.6%)(表 40)。此外，九成半受訪者擔心如政府不介入規管租金，日後簡樸房(合格劏房)的起始租金水平會上升(95.7%)(表 41)。故此最多人認為當政府推出政策時，應規管起始租金水平以為租客提供支援(75.4%)，另外亦可加強執法，避免業主迫遷、提高租金水平、轉移執整費至租客身上(64.5%)及為受規管劣質劏房條例影響而被迫的居民提供安置(60.7%)(表 42)。

2.5 安置及公屋申請

申請及輪候公屋狀況方面，只有五成受訪者有申請公屋(52.6%)，當中有3.8%的受訪者為剛申請公屋並未收到藍卡(輪候編號)(表 43)。就沒有申請公屋的原因方面，六成人因家中沒有18歲以上的永久居民而未能申請。其後原因分別為「不懂申請」(15%)及「申請手續繁複」(13%)(表 44)。輪候公屋時間方面，七成有申請公屋的受訪者已輪候3年以上(70.6%)。當中最多受訪者已輪候3年至5年

以下(27.5%)、其次為已輪候 5 年至 7 年以下(22.5%)及 1 年至 3 年以下(20.6%)(表 45)。預計上樓時間方面，最多人認為將於 1 年至 2 年以下可上樓(19.8%)，其次分別為 2 年至 3 年以下(11.7%)及 5 年至 6 年以下(11.7%)(表 46)。

租戶安置方面，對於受例執法影響租戶不會獲得提前上樓但可申請過渡性房屋或簡約公屋的安排，四成半受訪者表示此安排「有幫助」(45%)，但其餘只認為「一般般」(38.9%)，甚或「沒有幫助」(16.1%)(表 47)。當中對以上安排表示「一般般」及「沒有幫助」的主要原因如下：「過渡性房屋及簡約公屋的租住期有限，擔心會搬來搬去」(58.6%)、「部分過渡性房屋及簡約公屋的位置、交通、就業等配套仍有改善空間」(52.6%)及「沒有公屋安置，只有中短期住屋選擇」(51.7%)(表 48)。一旦受劣質劏房政策而需要遷出，最多受訪者預計將遷入的地方依次為過渡性房屋(42.2%)、公屋(37.9%)及簡約公屋(35.5%)，但亦有近三成表示會搬入簡樸房(28.9%)(表 49)。問及原因，最多人表示因無法負擔租住其他地方故會選擇入住上述住屋選項(47.4%)(表 50)。

2.6 整體及政策建議

就政府推出「簡樸房」政策，最多受訪者表示「政府要解決房屋問題是好事，但要有安置，不然好心做壞事」(37.4%)，以及「擔憂大於開心，擔心無得安置，負擔不起簡樸房租金」(31.8%)(表 51)。對政府如何完善劣質劏房政策方面，最多受訪者表示期望將「床位」及「板間房」納入劣質劏房規管範圍，取締床位安置居民(61.0%)、其後依次為「改善租務管制，規管起始租金水平」(58.8%)、「專門部門處理劣質劏房事項，為租客提供搬遷及安置的支援」(57.3%)(表 52)。居民期望的「簡樸房」每月租金中位數是\$2,000，最多受訪者期望租金界乎\$3,000 至上 3,500 以下(21.3%)，其次為\$2,000-\$2,500 以下(20.4%)及\$1,500 至上 2,000 以下(13.3%)(表 53)。

3. 調查分析

3.1 六成人表示 8 平方米標準過低 劏房家庭期望住屋空間能照顧兒童發育成長

房屋局於最新的「簡樸房」規管制度諮詢文件中建議日後「簡樸房」的內部樓面面積要求最少為 8 平方米(86 平方呎)。是次研究發現有 6 成受訪者認為上述標準「不合適」，當中主要因為「86 平方呎的面積偏細，活動空間不足」(71.1%)。其中育有兒童及青少年的劏房家庭更表示擔心 86 平方呎的住屋空間不足讓其子女發育成長(66.9%)。諮詢文件中有進一步解釋以實際角度而言，8 平方米的空間撇除獨立廁所、通風窗戶及基本起居空間，只能設置單人床或碌架床。政府特意提及社會上有聲音表示部分單身劏房戶為節省租金開支而不期望最低面積要求訂立太高，但從是次調查收集的意見可見現時最低樓面面積水平未能回應劏房家庭的需要，可見現時一刀切的做法容易顧此失彼。為了保障住屋標準，應分一人及家庭的面積要求，以人均面積設立標準較為合理及能確保住屋質素。

3.2 近 8 成面積達標單位仍屬擠迫戶 放棄規管人均居住面積削弱條例效力

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」。按上文提到政府現時建議的最低內部樓面面積劃線，當中發現有五成半單位面積大於 8 平方米，但當中八成面積達標的單位，其住戶的人均居住面積亦低於房署現時擠迫戶所訂的 5.5 平方米水平。可見條例生效後，即使個別劏房單位的面積超過規定的最低標準，但當中擠迫的情況仍然令人咋舌。在處理劣質劏房問題上，放棄規管人均居住面積無疑削弱條例的效力，未能有效改善住戶狹窄的居住環境。

3.3 租金壓力超級大，劏房戶期望「簡樸房」租金低於實際水平，期望管制簡樸房租金

根據本會上年 5 月發佈的《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》，劏房居民以租金貴作定義劣質劏房的首要原素，其重要性更高於單位設施，如是否設有獨立廚廁、消防安全、結構安全、衛生及單位面積等，而是次調查，大部份受訪租戶以 10 分最多分的大壓力形容租金，反映貧窮劏房戶的無奈、無助及租金水平對他們的壓力何其大。現時政府就規管「簡樸房」的建議中並不涉及租金部分，是次研究發現九成半受訪者擔心如政府不介入規管租金，日後「簡樸房」的起始租金水平會上升。對於估計業主/包租對新政策的反應，分別各有兩成半及三成半受訪者租客預計 34.6% 業主/包租會借故提高租金水平或濫收費用，以填補改建單位的成本費，24.6%「如出租者的居所合規，變相有價有市，趁機抬高初合約的租金水平」，所以基層期望政府在租賃上提供的協助，管制起始租金是最多人(75.3%)選擇。

研究發現劏房戶表示可以負擔的「簡樸房」租金中位數只是 2000 元，已佔這些受訪者入息約 25%，但現時私人樓市場中面積有 8 平方米的，未必有窗的、質素惡劣的劏房月租動輒亦要超過 3000 元或 4000 元，當中租金佔入息普遍逾三甚至四成。而隨著「簡樸房」規管立法，劏房的面積及設施改善，租金定必上升，故此政府必需盡快將規管劏房起始租金的議題提上日程以確保日後「簡樸房」的租金仍在基層可負擔的水平。

3.4 安置政策未妥善、惡劣籠屋未納入新政策，居民憂喜參半

調查發現因基層覺得業主/包租對新政策反應都會較負面，而政府未有表示如何安置居民，簡樸房租金亦不會管制，床位環境惡劣仍容許存在，過半受訪者對新政策執行成效無信心，雖然明白政府的好意，但亦認為如居民未得妥善安置，有些業主/包租仍會私下經營劣質劏房，他們亦被迫無奈繼續住劣質劏房。

3.5 未申請公屋者 95%是收入及資產合乎申請公屋，需要政府酌情安置

研究顯示未申請公屋的劏房戶，95%都是收入及資產合乎申請公屋的，即都是基層，或甚是赤貧戶，尤其是家長非港人的香港兒童，不少是領取一人綜援或靠內地親人微薄收入接濟生活，所以只能租住劣質劏房，如政府安置政策不惠及這些兒童及青少年，恐怕他們會跌入床位籠屋等更惡劣的環境，政府應酌情提供安置，以免這些兒童身心受損。

3.6 居民擔心安置無份或不長久

如果可以安置過渡屋或簡約公屋，有近四成居民表示幫助一般，16%更表示無幫助，主因是過渡屋或簡約公屋有居住期限，怕未上公屋，就要返回床位或簡樸房，亦有怕交通不便，或屆時無位，另外是有4成因各種文件條件不合格，即使貧困仍未申請公屋，有些現時申請過渡屋或簡約公屋都被拒，尤其是沒有家長是成人的家庭，所以比較悲觀，害怕即使政府提供過渡屋或簡約公屋安置，他們也沒有份。

4. 建議

4.1 「簡樸房」居住環境的最低標準—效法公屋 採取人均居住面積概念

4.2 籠屋為香港之恥應消滅 擴闊劏房定義及規管對象

4.3 立法訂立起始租金 現金津貼恆常化

4.4 值得考慮延長寬限期 業主定期更新工程進度

4.5 迫遷早於執法前，應及早登記及有社會服務支援隊跟進安置

4.6 近九成劏房戶是貧窮戶，需要安置政策，酌情放寬條件，尤其是家長是雙程證的香港兒童應酌情安置要提供搬遷和租金津貼，津貼期不可少於六個月等。

4.7 確保社房簡約公屋流轉能配合執法 擴闊安置單位來源

4.8 設立簡樸房認證平台供公眾查閱

4.9 地產代理職能重要 如有違規應嚴懲

4.10 諮詢以民為本 長遠確保土地供應及儲備