

明愛荃灣社區中心  
「荃灣市中心劏房調查」  
(2013年8月11日發布)  
(2013年8月13日修訂版)

## 前言

長遠房屋政策的如意算盤，是低收入家庭從惡劣居住環境、租金昂貴居所——例如劏房——「上流」到較好的出租公屋。當公屋居民儲蓄到足夠的金錢，便可以交回公屋，購買居屋、私樓，慢慢向上流動，改善居住環境，並藉樓價上升而累積財富。

可惜，受 2002 年底「孫九招」第三招：「未來公屋興建由需求主導，平均輪候時間不逾三年」影響，往後日子公屋建屋量一直維持低水平，2006/07 年度更低見 7,000 多個新公屋單位。事實上，2005 年實施非長者單身人士「配額及計分制」，將非長者單身人士剔除公屋平均輪候時間的計算，間接令公布的公屋申請平均輪候時間縮短，而 2005-2010 年，公屋申請平均輪候時間維持在 1.9 年至 2.0 年之間，直至現在，數字也不逾 3 年，這解釋了為何政府沒有大量興建公屋。而計算公屋平均輪候時間，亦有取巧之嫌，例如不計算未住滿七年期間的輪候時間，和沒有反映仍未上樓的輪候情況等<sup>1</sup>。

在輪候公屋的漫長歲月，他們往那裡去了？也許答案就是劏房。我們一直有一個印象，就是劏房住的都是新來港、低收入困難戶，他們大都正在輪候公屋，到底事實是否這樣？

明愛荃灣社區中心曾經於 2008-2009 年期間，進行過三次調查研究，包括：「基層家庭租住狀況如何蠶食生活」調查（2008 年 9 月）、「金融海嘯沖擊下荃灣基層家庭生活狀況調查」（2009 年 6 月）和「荃灣板套房建築設計質性研究」（2009 年 10 月），期望呈現劏房的真實狀況。首兩項調查，揭示劏房居民的經濟狀況和住屋開支，第三項調查反映劏房的建築，對環境衛生和人身安全的影響。事隔多年，劏房數目有增無減，劏房居民的生活並無改變。

---

<sup>1</sup> 運輸及房屋局局長張炳良 2013 年 1 月 30 日書面回覆立法會有關公屋輪候的問題：「...房委會的目標，是把一般申請人（配額及計分制下的非長者一人申請者除外）的平均輪候時間維持在三年左右。在既定的計算方法下，輪候時間是以輪候冊登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期間的任何凍結時段（例如申請人尚未符合居港年期規定、申請人在獄中服刑、申請人正等待家庭成員來港團聚而要求凍結申請等）。一般申請人的平均輪候時間，是指一般申請人在過去 12 個月獲安置入住公屋的輪候時間的平均數（註一）。在 2012 年 9 月月底，一般申請人的平均輪候時間是 2.7 年；長者一人申請者的平均輪候時間是 1.4 年。...」

早前，傳媒揭發統計處的統計員於上門調查時作假，低估了全港劏房住戶的數字。到底全港共有多少個劏房？又有多少劏房戶呢？根據政府統計處資料<sup>2</sup>顯示，2011年全港共有9,663個居住於「房間／閣仔／床位」的家庭住戶，數字小得嚇人。再翻查2001年的數字，「房間／閣仔／床位」家庭住戶有70,501個，劏房住戶在這十年間是否真的減少了86%？於本年5月27日，長遠房屋策略督導委員會公佈了最新一份「分間樓宇」（劏房戶）的調查，估算全港有18,800個樓宇單位有劏房，約有66,900劏房戶，171,300人居於劏房<sup>3</sup>。這數字又反映到現實嗎？

運輸及房屋局副局長邱誠武曾表示，劏房有存在的價值及社會需求，可以為低收入家庭，提供較便宜及位於市區的居所；部份未符合資格申請公屋的住戶，劏房亦可於短期內滿足其居住需求<sup>4</sup>。意思是：劏房住了等上公屋的低收入人士、和不符合資格申請公屋的人士；劏房可以為沒資格上樓的人提供短期居所。長遠呢？

輪候公屋的市民一直有個誤解，就是以為「三年可獲派上樓」。其實，於2013/14年度至2016/17年度，新建公屋量大約是65,900個單位<sup>5</sup>，平均每年16,475個新單位。但於2013年3月，公屋輪候冊上申請人數便已達228,400宗，當中111,500宗申請為非長者單身人士，其餘116,900宗為一般申請。

房屋委員會的資料顯示<sup>6</sup>，2012-13年度共有13,861個單位編配予輪候冊一般申請者，另外編配予「配額及計分制」下的非長者單身人士的單位共1,690個。若根據這個趨勢計算，數字上，現時新遞表格申請公屋的申請人士，平均等候上樓時間應該是：一般家庭8.4年（ $116,900 \div 13,861 = 8.43$ 年），非長者單身人士66年（ $111,500 \div 1,690 = 65.98$ 年）！不過，是否所有住在劏房的家庭住戶，都能等8.4年？非長者單身人士又可否等上66年？他們輪候公屋的「路」是怎樣的？

是次的調查目的就是嘗試去找出以上種種問題背後的答案。

---

<sup>2</sup> 2011年人口普查主要報告：第一冊，香港特別行政區政府統計處，第164頁。

<sup>3</sup> 香港政府新聞網：

[http://www.news.gov.hk/tc/categories/infrastructure/html/2013/05/20130527\\_164534.shtml](http://www.news.gov.hk/tc/categories/infrastructure/html/2013/05/20130527_164534.shtml)

<sup>4</sup> 運輸及房屋局副局長邱誠武於立法會房屋事務委員會之發言，2013年1月7日。

<sup>5</sup> 已包括行政長官提出，提前入伙的3,400個新公屋單位。

<sup>6</sup> 香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄，2013/14年度租住公屋編配計劃（文件編號：SHC 30/2013）

## 劏房的定義

多年前，民間一直沒有「劏房」一詞，只有政府才使用，直至政府需要正視劏房，才在傳媒布天蓋地廣為宣傳。「劏房」(Sub-divided units)可能是「套房」、「板間房」、「梗房」、「分租房」、「床位」等的統稱，但發展局局長陳茂波曾表示，「板間房」不是「劏房」，所以有關名稱的定義混亂。

一般市民將「套房」定義為：將一個原單位用磚牆石屎分間成多個細小獨立單位，每個細小單位設有「獨立廚房和廁所」，關上套房大門後，可享有較高私隱。根據民間的定義，「套房」亦可以有通往公眾地方的獨立大門。

而「板間房」和「梗房」則很相似，都需要與其他租客共用廚廁，它們最大分別在於前者是木板間隔，後者則是磚牆間隔，隔音會較佳。

另外，「分租房」就是指原住客將一個單位的一部份（例如一間房）租給另一名租客，廚房和廁所則需要與原住客或其他租客共用，客飯廳的使用權則視乎租約的規定。

至於「天台屋」和「平台僭建物」屬於「臨時建築」，是需要清拆的僭建物，以一整個單位出租，或再間作套房或板間房形式出租。

最後「閣樓」是指地鋪的上層位置，屬於地鋪的一部份，需經地鋪出入，但部份閣樓會將經地鋪的出入口閉封，再在另一位置加建大門。如果閣樓地方大，業主或會改建為套房或板間房。

根據統計處的定義，「廳房」(Rooms/Cubicles)是指：「屋宇單位除被訪住戶外，還有其他住戶居住，包括同時佔用住所內一間或以上房間及其他閣仔及／或床位的住戶；或房屋委員會管理之長者住屋單位及房屋協會管理之年長者單位。」全港院舍式長者屋有數千個單位，單單長者屋一型，便有 3,427 個這類單位<sup>7</sup>，這些單位都包括在統計處的「廳房」的數目內。

統計處對「閣仔」(Cocklofts)的定義是：商店或屋宇內架起的平台或小樓台，通常是用來存放物品，但有時亦用來居住，包括同時佔用一個或以上閣仔及其他床位的住戶。而統計處對「床位」(Bedspaces)的定義則是：住戶佔用供住宿的任何樓面空間、床、

---

<sup>7</sup> 2012 年 11 月數字，包括空置單位，空置率超過一半；另外院舍式長者屋還有 2 型和 3 型。

框架式床鋪或其他類型的睡用設施（例如住在籠屋的人士）。

## 調查方法

### 1. 問卷調查

於 2012 年 10 月至 2013 年 1 月向申請「關愛基金為居住環境惡劣的低收入人士提供的津貼項目」的人士派發問卷，透過自填及自動交回的方法，收集了 350 份有效問卷。

### 2. 家訪

於 2012 年 10 月至 2013 年 4 月家訪了 169 個家庭，沒有採用結構性問卷訪問，反而透過閒聊和肉眼觀察，瞭解被訪家庭的背景，尋找與劏房、申請公屋、居住環境、工作等有關的資料，盡力發現新現象。大部份家訪用 30-45 分鐘時間，最長的家訪進行了超過兩小時。

另外，於 2013 年 6 月，發現劏房住戶中可能有很大比例不符合公屋申請資格，所以揀選了曹公坊一條樓梯、兩個門牌共 28 個劏房，嘗試拍門訪問，並成功訪問了其中 18 個劏房租戶，他們僅 3 戶符合調查住戶身份，其餘並不符合公屋申請資格。

### 3. 目測劏房數目

於 2013 年 7 月，目測二陂坊 33 個門牌的劏房數目。

## 調查對象

是次調查的對象，必須符合以下所有條件：

1. 以住戶為調查單位；
2. 居住在荃灣市中心，不包括深井、老圍等偏遠地區；
3. 調查對象及其家庭成員必須為香港居民，包括永久性居民，和居港未滿七年的非永久性居民，但不包括持雙程證來港人士；
4. 於 2012 年 10 月至 2013 年 3 月租住「劏房」的住戶（泛指板間房、套房、天台屋、梗房、分租房等的住戶）；
5. 被訪住戶初步符合申請公屋的人息限額<sup>8</sup>；
6. 被訪住戶無須符合申請公屋的資產限額；
7. 被訪者及其家庭成員無須居港滿七年；

---

<sup>8</sup> 申請公屋時，住戶每個月的入息都必須不超過入息限額，否則不合資格；而本調查的對象則只考慮住戶過去三個月的平均入息，是否超過公屋的入息限額

8. 不包括綜援人士；
9. 不包括住戶入息超過公屋申請限額的劏房住戶，估計當中大部份是單身或二人家庭；
10. 不包括自住的劏房業主及其直系家屬；和
11. 不包括工廠大廈和商業大廈內的住戶。

首先，必須留意的是，由於很難界定持雙程證人士是否一個家庭的同住成員，所以調查亦不會收集他們的資料，而只會收集擁有香港身份證的家庭成員的資料。

另外，調查的對象是收集問卷前三個月，住在劏房的住戶，即使稍後搬離開劏房，亦會當作住在劏房。

調查對象不一定符合申請公屋資格，亦不一定正在輪候公屋。由於住戶擁有的資產很難計算，資料亦較敏感，所以被訪住戶可能擁有超過公屋申請限額的資產。而申請公屋時，由申請公屋第一日起，每一個月都必須符合申請公屋入息限額，但是次調查只計算住戶過去三個月的平均入息。

是次調查的對象，是「符合申請公屋入息限額的非綜援劏房租戶」，由於用字冗長，所以下文將用「調查住戶」(問卷)和「家訪住戶」(家訪)。

### **調查限制**

由於問卷調查訪問了申請「關愛基金為居住環境惡劣的低收入人士提供的津貼項目」的住戶，所以未能覆蓋所有劏房租戶。估計未能覆蓋的住戶包括：

1. 全家領取綜援的住戶、
2. 持雙程證(所有住客)的住戶、
3. 業主或其家屬、
4. 不知道申請關愛基金的人士、
5. 避免麻煩，不申請關愛基金人士、和
6. 「所謂劏房富戶」(超過公屋申請入息限額住戶)。

為證明「所謂劏房富戶」的存在，本中心進行了第二次家訪，對象是指定一條樓梯共 28 個劏房，成功訪問其中 18 個劏房租戶。但由於樣本數目太低，所以有關發現僅能用作參考。

## 問卷的統計數據

表 1：住戶人數

住戶人數	是次調查 (戶)	2011 年人口普查(戶)
1 人	98 (28%)	404,088 (17.1%)
2 人	95 (27%)	597,697 (25.2%)
3 人	89 (25%)	575,316 (24.3%)
4 人	53 (15%)	501,845 (21.2%)
5 人	12 (3%)	212,527 (9.0%)
6 人或以上	3 (1%)	77,323 (3.3%)
合計	350 (99%)	2,358,796 (100.0%)
家庭住戶平均人數	2.4 人	2.9 人

\* 由於四捨五入的關係，百分比的總數不等於 100%

超過八成「調查住戶」的住戶人數為 1 至 3 人，住在劏房的單身人士的比率，較 2011 年人口普查的數字高。「調查住戶」的平均住戶人數為 2.4 人，比 2011 年人口普查的全港家庭平均住戶人數 2.9 人低。劏房的面積細小，普遍住戶人數為 1-3 人，而 5-6 人的住戶比率，比全港數字低三分二。

「調查住戶」並不包括持雙程證的家庭成員，所以平均居住人數被低估，不過，調查樣本剔除大批收入高於公屋入息限額的單身人士和夫婦，所以相信劏房住戶平均人數應更低。(見表 1)

表 2：住屋類型

	是次調查 (戶)
板間房	51 (15%)
梗房	23 (7%)
套房	236 (67%)
分租	12 (3%)
天台屋	18 (5%)
閣樓	4 (1%)
床位	1 (0%)
平台僭建物	1 (0%)
不知道／拒答	4 (1%)
合共	350 (99%)

\* 由於四捨五入的關係，百分比的總數不等於 100%

大部份「調查住戶」認為自己是住在「套房」，另外兩成多表示住在沒有獨立廚廁的「板間房」和「梗房」，住「天台屋」的有半成。雖然調查數據顯示，住床位的只有極少數，但這可能與住床位的單身人士收入較高，不符是次調查的入息限額有關，事實上，荃灣區一個「床位單位」，可以有十多至二十多個床位。至於認為自己住「閣樓」的人較少，可能因為他們自覺自己是住在「套房」或「板間房」，而不是住在「閣樓」。(見表 2)

表 3：按家庭人數的家庭收入中位數

住戶人數 (不包括家傭)	是次調查 家庭每月收入 中位數	2012 年底申請 公屋入息限額	2011 年主要職 業每月家庭收 入中位數 <sup>9</sup>
1	7,212.5 元	8,740 元	15,000 元
2	9,150 元	13,410 元	15,000 元
3	11,000 元	17,060 元	12,500 元
4	14,000 元	20,710 元	11,500 元
5+	12,000 元	5 人－23,640 元 6 人－26,590 元	10,000 元

由於是次調查主要針對符合申請公屋入息限額的住戶，所以有關數字並不能與全港人口普查的數字直接比較。不過，仍然發現有趣的現象。

公屋入息限額按家庭成員人數增加而遞增，但是次調查家庭每月收入中位數，5 人或以上住戶的收入反而較 4 人住戶減少，但這現象與全港人口普查的數據吻合。

是次調查中，1-2 人住戶的家庭每月入息中位數，遠低於全港人口普查的數字，但 3 人住戶的家庭每月入息中位數，則稍低全港有關數字 10% 左右，至於 4 人家庭和 5 人以上家庭，數字則稍高於全港有關數字。由於調查的樣本數目不高，所以現象仍有待確認。

全港人口普查 1-2 人住戶的每月入息中位數特別高，是因為「這些人當中有許多受過良好教育，從事經理、專業人員及輔助專業人員

<sup>9</sup> 2011 年人口普查，「主題性報告 香港的住戶收入分布」，第 105 頁。

工作，其一般的收入較高」<sup>10</sup>。而2-3人的劏房住戶，較多單親家庭，只有一人工作，且多是女性，所以家庭收入偏低。至於為何4人或以上的劏房戶（符合公屋申請資格）的家庭每月收入中位數較全港數字高，估計是因為住在劏房的住戶享受不到房屋和其他福利，需要成年的家庭成員工作，賺取收入，這亦間接印證，劏房住戶的「獨留子女在家」問題嚴重。

表 4：租金（不包括水、電、煤、管理費、垃圾費及雜費）

	是次調查	2011 年人口普查
租金中位數	2,800 元	公屋：1210 元 私人住宅整個單位：7710 元 房間/閣仔/床位等：2000 元
租金佔收入比率中位數	29.12%	公屋：10.6% 私人住宅整個單位：25.7% 房間/閣仔/床位等：25.3%

「調查住戶」的每月租金中位數為 2,800 元，數字比 2011 年人口普查「房間／閣仔／床位等」的每月租金中位數(2,000 元)高 40%，比全港公屋租金中位數（1,210 元）高 1.3 倍，是全港私人住宅（整個單位）租金中位數（7,710 元）的 36%。（見表 4）

「調查住戶」的租金佔收入比率中位數大約是三成，比 2011 年人口普查中，「房間／閣仔／床位等」的租金佔收入比率中位數高 4 個百分點，比公屋的租金佔收入比率中位數高 1.8 倍。

不過，調查剔除收入較高的一、二人住戶，所以相信荃灣區劏房租金中位數較調查結果高，而租金佔收入比率中位數較調查結果低。

表 5：如果可以申請「租金援助計畫」

租金佔入息比率	是次調查（戶）	如果可以申請「租金援助計畫」
18.5%或以下	58 (17%)	
18.51% - 25.00%	67 (20%)	可獲減租四分之一
25.01% - 50.00%	156 (47%)	可獲減租一半
50%以上	52 (16%)	可獲減租一半
合共：	333 (100%)	

<sup>10</sup> 2011 年人口普查，「主題性報告 香港的住戶收入分布」，第 103 頁。



住在公屋的住戶，如果收入減少，可向房屋署申請「租金援助計畫」，成功申請者，租金可獲減少四分之一或一半。

「調查住戶」中，只有不足兩成不合資格申請「租金援助計畫」，即租金佔收入不超過 18.5%；有兩成住戶可以獲減免租金四分之一，即租金佔收入超過 18.5%或不超過 25%；超過六成住戶可獲減租一半，即租金佔收入超過 25%。(見表 5)

明顯，香港的房屋福利，向公屋住戶傾斜，沒有照顧到租住私人樓宇的住戶。

表 6：有沒有申請公屋

	一人「調查住戶」 (戶)	二人或以上「調查住戶」 (戶)
有	54 (55%)	180 (71%)
沒有	44 (45%)	72 (29%)
合共	98 (100%)	252 (100%)
平均已輪候時間	29.2 個月 38% 輪候時間超過三年	30.3 個月 41% 輪候時間超過三年

二人或以上的「調查住戶」(一般公屋申請)中，超過七成申請了公屋，其餘表示沒有。他們平均已輪候了超過 30 個月，數字接近房委會公布的平均輪候公屋時間(注意：是次調查的住戶仍未上樓，而房委會公布的數字是已上樓的平均輪候時間)，當中超過四成輪候了超過三年(見表 6)。

一人「調查住戶」中，僅五成半申請了公屋，當中部份是長者，沒有申請的有四成半。他們平均已輪候了 29 個月，38% 輪候了超過三年。事實上，部份申請了公屋的非長者一人住戶，可能是已婚的中港家庭，當他們的配偶／子女獲批單程證來港，他們便以一般家庭身份輪候公屋。

一人家庭申請公屋的比例較低，相信與單身人士較易適應劏房生活不想上樓、非長者單身人士幾乎不可能上公屋、單身人士入息較易超額有關。其實，單身人士日後如果結婚，他已經等候的時間會五折計算，但以不超過 18 個月為限。

較多沒有申請公屋的「調查住戶」，誤以為需要等七年才能夠遞交公屋申請表，小部份以為，需要 65 歲才可申請、綜援戶不能申請、或未正式離婚不能申請公屋。

表 7：有沒有曾經接受 2011 年人口普查的訪問？

	是次調查（戶） （天台屋除外）
有	56 (17%)
沒有	190 (57%)
不記得／沒有印象	42 (13%)
不適用／拒答	44 (13%)
合共	332 (100%)

由於本問卷是在 2011 年人口普查之後一年進行，所以有 13% 表示不記得或沒有印象，這可能與是他們真的不記得，或根本沒有接受訪問。表示曾經接受有關訪問的有 17%，但部份人可能混淆其他志願機構的問卷調查，清楚表示沒有的有 57% 「調查住戶」。(見表 7)

沒有接受 2011 年人口普查的訪問的人數（190 人），是有接受訪問的人數（56 人）的 3.4 倍。如果「不記得／沒有印象」的人（42 人）都沒有接受訪問，數字則升至 4.1 倍。按此推算，荃灣區劏房較準確的數字應是人口普查的數字的 4.4 倍至 5.1 倍。

不過，統計處對劏房的定義狹窄：例如設有獨立大門的劏房，不會當作劏房；若原單位的大門已拆除，有關劏房亦可能不當作劏房；天台和平台的僭建物，則是「臨時建築物」，不是劏房；而商業大廈、工廠大廈的劏房亦不計算。如果調查員沒有將被訪的劏房住戶，定為居住在「房間／閣仔／床位」，那麼，劏房住戶的數目肯定會被低估。

是次調查以自願交回問卷形式，「調查住戶」較拒絕交回問卷的住戶主動，他們亦較傾向會／曾被人口普查員接觸，因此，真正劏房的數字，應該比是次調查的估計更高。

表 8：住在劏房之前，住在什麼地方

	是次調查（戶）	下降流動
國內	112 (32%)	84 (24%)
私樓整個單位	35 (10%)	
公屋	44 (13%)	
居屋	5 (1%)	
劏房/板間/天台	134 (38%)	
不知道／拒答	20 (6%)	
合共	350 (100%)	

表示住在劏房之前從內地來港的「調查住戶」有 32%。(見表 8)

表示住在劏房之前都是住在劏房、板間房或天台屋的，有 38%，這可能表示他們自覺住在劏房一段長時間，或曾經從一個劏房，搬到另一個劏房。

表示從私人整個單位、公屋或居屋搬到劏房的合共有 24%，顯示有四分之一住戶從一個較好的居住環境，「下降流動」到一個較差的居住環境。而這 84 人當中，79% 乃「永久居民家庭」(家庭成員中，有永久居民的成年人，即表 9 的第 1, 2, 5 和 6 類)，即「下降流動」普遍出現在居港多年、甚至是土生土長的香港居民身上。

表 9：「調查住戶」的類別

		是次調查 (戶)
1	一人、永久居民、58 歲或以上長者	13 (4%)
2	一人、永久居民、18-57 歲非長者	44 (13%)
3	一人、非永久居民、58 歲或以上長者	2 (1%)
4	一人、非永久居民、18-57 歲非長者	42 (12%)
5	二人或以上家庭、父或母其中一方為永久居民 (包括夫妻其中一方為永久居民的二人家庭)	114 (33%)
6	二人或以上家庭、父或母其中一方為永久居民、家有長者 (包括夫妻其中一方為永久居民的二人家庭)	2 (1%)
7	二人或以上家庭、父或母皆非永久居民，但一半家庭成員為永久居民 (即子女在港出生，獲得永久居民身份)	19 (5%)
8	二人或以上家庭、父或母皆非永久、不足一半家庭成員為永久居民	115 (33%)
	合共	350 (102%)

\* 由於四捨五入的關係，百分比的總數不等於 100%

33% 的「調查住戶」，是「父母其中一方為永久居民」的二人或以上家庭，或「夫妻其中一方為永久居民」的二人家庭，他們符合公屋的上樓資格。如果他們現在申請公屋，數字上需要等 8.4 年才成功上樓。(見表 9，第 5 類)

幾乎沒有「調查住戶」，是符合「天倫樂優先配屋計畫」申請資格的兩代家庭，這類家庭比一般家庭快半年上樓。(見表 9，第 6 類)

另有 5%「調查住戶」，雖然同住的父或母皆非永久居民，但一半

(或超過一半)家庭成員為永久居民，他們符合公屋的上樓資格。這類家庭通常是新來港父母、和他們在港出生的子女。如果他們現在申請公屋，數字上需要等 8.4 年才成功上樓(見表 9，第 7 類)。不過，部份家庭是「假單親」，即父或母其中一方跟子女居於香港，而配偶另一方並未獲得單程證，所以待配偶另一方取得單程證居港後，便可能不符合上樓資格，變成表 9 的「第 8 類」。

33%「調查住戶」，同住的父或母皆未成為永久居民，同時超過一半家庭成員並非永久居民，他們暫時未符合公屋上樓資格，但他們亦可以遞交申請表，配屋時，一半家庭成員必須為永久居民。由於數字上，公屋的輪候時間已超過 8 年，所以永久居民和非永久居民申請公屋，輪候時間已幾乎沒有分別。(見表 9，第 8 類)

249 個二人或以上的「調查住戶」中，有 90 個(36%)是「子女滿 15 歲」的兩代家庭，這些住戶雖然暫時符合入息限額，但當數年後，他們的子女有工作和收入後，他們便可能不符合申請公屋的入息限額，即使他們今日申請了公屋，四、五年後他們能否成功「上樓」則成疑問。(見表 9，第 5-8 類)

另外，只有 4%「調查住戶」是符合申請長者一人公屋資格的單身永久居民，如果他們申請公屋，會比一般家庭較早獲得派樓。(見表 9，第 1 類)

另有 1%「調查住戶」是 58 歲或以上、居港未滿七年的單身人士，他們暫時未符合上樓資格，但他們仍然可以遞交申請表，申請長者一人公屋，配屋時，他們必須居港滿七年。(見表 9，第 3 類)

有 13%「調查住戶」，符合「非長者一人申請公屋」資格，即如果他們申請公屋，會按「配額及計分制」編配。2012/13 年度，在「配額及計分制」之下，只編配了 1,690 個單位，佔超過十萬個非長者一人公屋申請的 1.5%。(見表 9，第 2 類)

同樣有 12%「調查住戶」，屬非永久、非長者的一人住戶，因居港未滿七年，所以暫時未符合公屋上樓資格，即使他們遞交申請表，他們仍然要按「配額及計分制」編配公屋，數字上需要等 66 年(見表 9，第 4 類)。不過，實際上並不需要等 66 年，因為部份人於輪候期間死亡、結婚、收入增加等，都會被剔出一人住戶的輪候隊伍。

表 10：對改善住屋環境的希望

	二人或以上住戶	一人住戶
繼續租劏房	0 (0.0%)	2 (2%)
租整個單位（私人樓宇）	1 (0.0%)	0 (0%)
租公屋	195 (77%)	79 (81%)
買公屋	14 (6%)	3 (3%)
買居屋	18 (7%)	3 (3%)
買私人樓宇	16 (6%)	4 (4%)
不知道	8 (3%)	7 (7%)
合計	252 (99%)	98 (100%)

\* 由於四捨五入的關係，百分比的總數不等於 100%

近八成「調查住戶」期望能入住公屋，顯示公屋是他們重要的希望。買樓並不是「調查住戶」的幻想，尤其是一人住戶。二人或以上住戶中，有 19% 希望將來能買樓（包括購買公屋、居屋、私人樓宇），一人住戶則只有 10%。對於一人住戶來說，前景並不明朗，甚至沒有希望。樓價貴，買樓難，7% 表示對前景「不知道」，而 2% 表示將來會繼續住在劏房。雖然公屋「配額及計分制」下，非長者一人住戶上樓無期，但公屋仍然是他們唯一的希望。（見表 10）

荃灣市中心的劏房，集中在兩個區域，包括以二陂坊為中心的唐樓群，和其周邊的幾條街（河背街、川龍街、眾安街、部份沙咀道），和享和街×享成街（包括周邊大霸街、部份沙咀道、芙蓉街，甚至沙咀道對面曹公坊等）。（見表 11）

荃灣二陂坊是荃灣劏房的集中地，共有 33 個門牌，全部是沒有電梯的唐樓，估計原本有 179 個住宅單位。經目測點算，和參考多年來本中心的數據，發現二陂坊最少有 631 個劏房單位，若以荃灣市中心有十分之一劏房位於二陂坊推算（參考表 11，11.1% 和 9.7% 兩個數字），荃灣市中心（不計算老圍、深井等偏遠地區的劏房，亦不計算工廠大廈和商業大廈的劏房）最少有 6300 多個劏房。（見表 12）

事實上，6300 個劏房住戶中，只有不足 2000 個劏房住戶有申請關愛基金，其餘沒有申請，而二陂坊 600 多個劏房中，亦只有 160 多個劏房申請了關愛基金，為什麼？本調查報告第 4 頁「調查限制」提到，有 6 類住戶不合資格／沒有申請關愛基金，所以未能接觸他們，

包括：

1. 全家領取綜援的住戶、
2. 所有人持雙程證的住戶、
3. 業主或其家屬、
4. 不知道申請關愛基金的人士、
5. 避免麻煩，不申請關愛基金人士、和
6. 「所謂劏房富戶」(超過公屋申請入息限額住戶)。

六個類別中，估計第一類佔所有劏房戶一成多，而且多是長者，他們是收入較低的一群。第二類可能是持商務簽證來港人士或黑工，多是單身人士，人數不詳，但不會太多。第三類的戶數不多，是將單位部份地方改建劏房的自住業主，或是將單位內部份房間出租的業主。第四類是不接收社區資訊的人士，人數不詳，但本中心曾經在區內多處劏房集中地拍門派單張，宣傳關愛基金，相信第四類的人數亦不多。第五類可能是不想公開收入資料的人，或不想接受家訪的，或認為申請手續麻煩的人，估計單身男性佔多數。第六類是收入超過公屋申請入息限額的住戶，人數可能極多。

「所謂劏房富戶」只是一群入息超過公屋申請限額的人士，他們並不富有，且要繳付昂貴的劏房租金，他們主要包括：月入超過 8,880 元的單身／假單身人士、月入超過 13,750 的夫婦／同居人士／在職子女單親家庭、月入超過 18,310 的在職子女三人家庭...

例如在荃灣曹公坊某兩幢唐樓（一條樓梯、兩個門牌、七成單位一劏四）28 個劏房，僅 3 戶有申請關愛基金，其餘 25 戶沒有。在今年六月一輪家訪中，接觸到 18 個租戶，發現這些住戶中，有兩戶擁有汽車、亦有從外國大學回流的青年、有合租的年青女住客、有從公屋下流的青年、有收入超額的單身人士、有家中多人工作收入超額的、亦有妻兒持雙程證在港居住的人——他們都不合資格申請公屋。（見表 13）

是次調查的一大局限，是看不清楚這群「所謂劏房富戶」的狀況和期望，這群人數目眾多，可能佔劏房總數 30%-50%。

表 11：荃灣市中心劏房分布（不計算老圍、深井等偏遠地區的劏房，亦不計算工廠大廈和商業大廈的劏房）

區域／街道	是次調查劏房數目	百分比	扣減拒答／無答後的百分比	根據關愛基金申請的比例
大陂坊	10	2.9%	3.2%	2.4%
二陂坊	39	11.1%	12.5%	9.7%
三陂坊	11	3.1%	3.5%	3.3%
四陂坊	3	0.9%	1.0%	1.1%
曹公坊	14	4.0%	4.5%	4.3%
河背街	25	7.1%	8.0%	8.1%
川龍街	15	4.3%	4.8%	6.4%
眾安街	31	8.9%	9.9%	8.9%
沙咀道	39	11.1%	12.5%	13.0%
德華街	14	4.0%	4.5%	4.3%
兆和街	7	2.0%	2.2%	0.9%
路德圍	3	0.9%	1.0%	0.8%
街市街	5	1.4%	1.6%	1.5%
蠶地坊	5	1.4%	1.6%	1.8%
享和街	10	2.9%	3.2%	4.8%
享成街	10	2.9%	3.2%	1.7%
芙蓉街	3	0.9%	1.0%	1.4%
大河道	7	2.0%	2.2%	3.3%
海霸街	3	0.9%	1.0%	2.4%
青山道	14	4.0%	4.5%	3.0%
大霸街	14	4.0%	4.5%	2.0%
荃樂街	5	1.4%	1.6%	1.4%
楊屋道	4	1.1%	1.3%	2.4%
德士古道	7	2.0%	2.2%	3.1%
其他	14	4.0%	4.5%	8.0%
無答/拒答	38	10.9%	/	/
合計	350	100.1%	100.0% (312)	100.0%

\* 由於四捨五入的關係，百分比的總數不等於 100.0%

表 12：荃灣二陂坊劏房數目

	以整個單位計	劏房數目
已改建（住宅用途）		
套房	92 個單位	417 個套房 <sup>11</sup>
板間房	21 個	168 個板間房 <sup>12</sup>
已改建（非住宅用途）		
閣樓	4 個（3 個單位為板間房）	30 個板間房 <sup>13</sup>
改建劏房中	2 個	
不詳	51 個	
空置	7 個	
整個單位	5 個	
住宅單位作商業用途	1 個	
天台屋（擬作居住用途）	1 個	
合計	184 個 （包括 4 個非住宅用途的 閣樓和 1 間天台屋）	631 個

表 13：曹公坊某唐樓部份住戶背景

單身租戶	7 戶（6 男 1 女；肯定不足 30 歲 3 戶） 1 戶為外國大學畢業返港的專業人士 1 戶為社工 1 戶為地產代理
兩女同居	2 戶（皆 20 多歲）
兩代或以上家庭	9 戶
合共	18 戶
申請關愛基金	3 戶（皆為家庭）
擁有汽車	2 戶（皆為家庭）

<sup>11</sup> 一個單位的分間劏房數目，以劏房大門的數目、電表數目、水表數目、劏房單位的最大編號估算，亦會詢問劏房的住客，或觀察大廈信箱的劏房編號，或大廈外牆有否黑廁的通風口，另外亦會參考本中心過往的劏房記錄，盡量寫出劏房的正確數字。不過，其中有 10 個以下的分間單位，由於未能知道劏房數目，以一個單位 4 個劏房估算。

<sup>12</sup> 以每個單位 8 個板間房計算。

<sup>13</sup> 以每個單位 8 個板間房計算。



## 家訪後的觀察和發現

### 1. 從公屋、居屋、私樓「下降流動」至劏房

問卷調查的數據反映，約 24%「調查住戶」從公屋、居屋或私樓，「下降流動」至劏房，等待重返公屋。

不少住在公屋的子女，因為結婚，或避免家庭總入息超額、又或家庭內已有一名已婚子女等因素，而需要離開公屋，劏房是他們輪候公屋暫住的地方。

至於昔日居住在私樓的業主，但現在居於劏房的，多是因為遭逢突變而被迫「下流」到劏房。這些突如其來的變化，通常與喪失工作能力、患病急需醫藥費、生意失敗欠下債務、舊樓需要鉅額維修開支、甚至家中經濟支柱死亡有關。

家訪發現不少個案是因為「離婚」而令自己「下流」。於現行的公屋政策下，當公屋住戶辦理離婚手續，較有「住屋需要」的一方可以繼續住在公屋，通常沒有撫養權的一方會被迫遷離公屋，住在劏房。亦有很多公屋戶主的配偶，因為沒有加入戶籍，離婚後他們便會因為沒有戶籍而無權住在該公屋，被迫離開。不少個案，公屋戶主的離婚配偶和他們的繼子女都沒有戶籍，雖然離婚配偶和繼子女的「住屋需要」較高，但因為他們沒有戶籍，所以不能享有公屋的居住權。而他們當中更有些已住在公屋多年，但一直沒有戶籍。

### 2. 離婚、再婚或第三次結婚普遍

根據《香港人口趨勢 1981-2011》，2011 年，香港有 58,369 宗結婚個案，同年離婚個案有 19,597 宗，再婚個案<sup>14</sup>有 18,265 宗，離婚率<sup>15</sup>是 33.6%，再婚率<sup>16</sup>是 31.3%。

家訪的 169 個個案中（包括單身未婚人士），肯定 71 個有離婚經驗，另有幾個喪偶個案，其餘部份個案不詳（指不清楚曾否離婚）。由於家訪沒有採用結構性問卷作訪問，所以曾經離婚的數字不詳。離婚經驗不詳的個案中，不少從各方面的資料顯示，他們可能是再婚或再離婚。即使計算 71 個離婚個案，這比率已比正常數字高，其中再

---

<sup>14</sup> 再婚個案是結婚雙方的其中一方或雙方屬再婚

<sup>15</sup> 離婚率=離婚個案÷結婚個案×100%

<sup>16</sup> 再婚率=再婚個案÷結婚個案×100%

婚的比率和第三次結婚的比率都非常高。

### 3. 港人大陸回流

家訪時發現最少兩個「家訪住戶」為大陸回流港人，他們多年前到大陸工作，其後因為行業息微、結業或裁員，被迫回流香港。他們昔日是擁有技術的員工，甚至是中層的管理人員，行業式微後，回流香港只能做基層的工作，並住在劏房。

### 4. 遞交公屋申請表格，或需時一年

遞交公屋申請表並不簡單，有「家訪住戶」遞交了四次才成功取得「藍卡」。一般申請人都會選擇以郵寄方式遞交表格，但往往於四個月後被寄回，指資料不齊全，而當中原因可能只是漏填了一個「零」字。當中以填寫資產部份最為常見，部份申請人以為不填寫有關部份則等於沒有資產，但原來該部份必須每一項都填寫「零」以表示沒有。

其他常見的退回申請表格的原因包括：沒有使用房屋署的專用表格填報收入、沒有遞交申請表以外有關人士的資料...，此外，還有一些情況，申請表格都會被退回，例如：欠遞交一歲嬰兒的收入證明、僱主沒說明薪金是否包括強積金、補填資料後之前所遞交的資料已「過期」，需重新遞交等。

房屋署未收到填妥的申請表和全部申請文件之前，不會為申請人開立檔案。而當郵寄遞交申請表時出現任何問題，前後往往會浪費了四、五個月的時間。如果第二、三次郵寄表格再出現問題，便花了一年時間遞交表格。

### 5. 在職子女，影響上樓資格

中港婚姻，港人丈夫與內地妻子結婚，子女如在港出生可取得居留權，如在大陸出生，短時間內應可取得單程證，而妻子則可於提出申請後四、五年左右，取得單程證。子女與妻子來港後立即申請公屋，可於五年左右上樓。那時間，子女還不滿十歲。

家訪發現，不少再婚、以家庭團聚為由申請來港的個案，他們獲批來港時，(繼)子女或已超過十歲，甚至十五、六歲，以最快五年獲派上樓計算，他們已二十歲，不少已輟學和工作，那時候，家庭總

收入未必符合上樓資格。

是次調查數據亦顯示，超過三分一被訪家庭（二人或以上家庭），其子女已超過十五歲。

如果他們來港後與港人配偶離婚，就只有先苦等七年，獲得永久居民身份後，才能上樓。坊間一直流傳，以為他們要等到取得永久居民身份，才能遞交申請表，部份區議員也這樣回覆他們，其實他們可以先遞交申請表，「排住隊先」，只要獲派公屋時，一半家庭成員取得永久居民身份便可。他們一般要等七、八年才獲派樓，到時候，子女已畢業和找到工作，家庭收入極可能超過入息限額。

家訪時發現，這些成年子女的工作意欲不高，工作「零散化」、「兼職化」，經常返回大陸，這可能與不適應香港的生活有關，亦可能與避免超過入息限額有關，這方面需要更深入的研究。

## 6. 為申請公屋，刻意不工作

現時的公屋政策規定，由一開始遞交申請表，至上樓前見主任，都需要符合入息及資產限額。這看似合理的政策卻引伸出一個不公平的現象。

對一般家庭的申請人而言，由遞交申請表直至上樓，相隔三、五、八年，子女長大，投身社會，生產力提升的同時，家庭的入息也同時增加。可是對一群正輪候公屋的家庭而言，他們很多都會因入息超額而被剔出輪候隊伍。

以三人家庭為例，二零一三至一四年度的每月入息限額為\$19,274，假設父母兩人每月入息分別都是\$8,000，每月家庭總入息為\$16,000。若兒子完成學業，投身社會，月薪也只有\$8,000，每月家庭總入息是\$24,000，已超出申請公屋的最高入息限額。

為了可以符合資格申請公屋，部份「家訪住戶」承認刻意放棄工作，或找一些薪金較低的工作，或只找兼職，以符合申請公屋的入息限額。待成功上樓後，便會重新投入工作。有「家訪住戶」的家庭主婦承認，輪候公屋期間不能工作，待上樓後便會找兼職或全職。亦有「家訪住戶」曾經加薪前辭職，因為不想收入超過公屋入息限額。

有些剛畢業或輟學子女，工作意欲低，而父母亦不鼓勵他們工作，是否因為怕家庭入息超出公屋申請的限額，不得而知。

## 7. 收入忽高忽低，不能申請公屋

對於一群收入不穩定的人士，若其中一個月的入息超出限額，他們同樣會被剔出輪候隊伍。部份「家訪住戶」的工作不穩定，開工不足時收入低微，但有時因每日超時工作，令收入大增，間接令他們無法符合公屋的申請資格。有些人士則會限制著自己的工時、拒絕加班、不領該有的花紅，以符合公屋申請的資格。

現時公屋的申請資格規定，從申請第一天開始，每一個月的家庭總收入都不能超過入息限額，否則必須通知房屋署，公屋申請可能會被凍結或取消。

若於審查時被發現過去六個月，其中一個月入息超額，其申請可能被拖延半年至兩年，甚至即時取消資格。

現時的公屋政策，宏觀來看，無形中降低了社會的生產力，影響了香港的經濟發展，微觀而言，影響了輪候人士自身的生活質素、加重了生活的負擔，亦壓抑了個人的鬥志和積極性。但反過來說，犧牲幾年黃金的歲月，每月少賺幾千元，卻可換來「上樓」的機會，節省了未來數十年住屋開支，「除笨有精」。

## 8. 上樓前嚴苛，上樓後寬鬆

有「家訪住戶」（二人家庭）不符合公屋申請資格，理由是擁有近三十萬的資產，亦有「家訪住戶」於臨上樓前因入息超額，被取消資格。

不過，入住了公屋的住戶，入息及資產的限額卻寬鬆得多。根據房屋政策，公屋住戶的入息限額和資產淨值限額，分別是輪候冊入息限額的 3 倍和 84 倍。（見表 13）

舉例來說，一個二人家庭（一般）申請公屋，家庭入息和總資產分別不能超過 13,750 元和 286,000 元，但一個二人公屋住戶（一般），其家庭入息和總資產則不能同時超過 41,250 元（ $13,750 \times 3 = 41,250$ ）和 1,160,000 元（ $13,750 \times 84 = 1,160,000$ ）。

如果公屋住戶的入息，超過輪候冊入息限額的 2 倍，則需要繳付 1.5 倍租金，如果超過輪候冊入息限額的 3 倍，則需要繳付 2 倍租金。如果公屋住戶的入息和資產同時超過限額，則需要繳付市值租金，一年後如果仍然超過限額，才需要遷出，否則仍然可以正常至 2 倍租金租住公屋。

表 13：申請公屋和已入住公屋的人息和資產限額比較

家庭人口	申請公屋入息及資產淨值限額		公屋住戶入息及資產淨值限額	
	每月最高入息限額（不計強積金）	總資產淨值限額	公屋住戶入息限額（輪候冊入息限額 3 倍）	公屋住戶資產淨值限額（輪候冊入息限額 84 倍）
1	8,880 元	212,000 元	26,640 元	750,000 元*
2	13,750 元	286,000 元	41,250 元	1,160,000 元*
3	18,310 元	374,000 元	54,930 元	1,540,000 元*
4	22,140 元	436,000 元	66,420 元	1,860,000 元
5	25,360 元	485,000 元	76,080 元	2,140,000 元
6	28,400 元	524,000 元	85,200 元	2,390,000 元

\* 一至三人的家庭，若其所有家庭成員均為 55 歲以上，其資產淨值限額與四人家庭的限額相同，即 1,860,000 元

收入超過輪候冊入息限額，但不超過該限額的三倍的家庭，不合資格申請公屋，需要租住或購買私人樓宇，但收入相同、並已入住公屋的家庭，卻可以繼續租住公屋。那些被迫租住私人樓宇或買樓的「假中產」，是「邊緣中產」、「基層中產」、「折翼中產」，是「夾心家庭」，正確來說，他們是「基層」，他們的租金開支（或供樓開支）鉅大，生活質素比同等收入的公屋居民差。（見表 15）

公屋政策又一荒謬的地方，是「起跑的位置決定終身的房屋福利」。為了獲得終身的房屋福利，市民唯有盡力「輸在起跑線」，獲得公屋租住權後便發力追上。「假中產」就是在起跑線上贏了的「基層市民」，他們日後只有「租私樓」和「買私樓」兩個選擇，而公屋居民的選擇就較多，可以選擇「繼續租公屋」、「綠表買居屋」或「買私樓」。

為了實現公平、公義的原則，應該統一兩套標準，即申請公屋的標準，和交還公屋的標準應該一樣。將公屋輪候冊的入息和資產限額提高，這樣，「假中產」就不會因為「贏在起跑線，終身做房奴」而永遠與公屋無緣。既然跟「假中產」一樣收入的家庭可以住在公屋，「假中產」也應該有申請公屋的資格。其實，「假中產」不一定會申請公屋，給他們申請公屋的資格，是給他們和公屋居民「公平的選擇」，他們同樣可以選擇租住或購買私人樓宇。讓「假中產」同樣有權申請公屋，就要改變公營房屋與私樓的比例，由現在公營房屋佔整體房屋供應的約 43%，大幅提高至六、七成。

表 14：非公營房屋居民、按家庭人數符合以下家庭總收入的，則為「假中產」

家庭人口	家庭總收入
1	8,881 元 至 26,640 元
2	13,751 元 至 41,250 元
3	18,311 元 至 54,930 元
4	22,141 元 至 66,420 元
5	25,361 元 至 76,080 元
6	28,401 元 至 85,200 元

註：家庭總收入第一個數字減一元，是申請公屋的人息限額；家庭總收入第二個數字，是公屋住戶的人息限額。

## 9. 公屋政策，排斥單身人士

非長者單身人士上樓遙遠無期。現時每年房屋署只會安排不超過 2000 個非長者單身人士上樓。在是次劏房調查中，非長者單身人士佔 23.4%，實際比例可能更高，因為他們一般的收入都超過公屋申請限額。現在的公屋輪候制度對於非長者單身人士來說，並不公平。一般家庭申請公屋，可以說是「先到先得」，但非長者單身人士則以「配額及計分制」，按輪候時間、年齡、家庭背景等，計出申請人的分數。年輕人固然有較多機會改善自己的社會經濟地位，但隨著社會環境轉變、房地產價格上升、學歷膨脹等，年輕人已失去向上流動的機會。在家訪中，發現不少本港土生土長的年青人，離開原生家庭後，只能困於蝸居劏房。不過，眼見中老年人士插隊上樓，年青人只有無奈。公屋政策給他們唯一的出路是「結婚」。

## 10. 公屋政策，不照顧離婚的單身人士

申請公屋的非長者單身人士中，部份是離婚人士，他們沒有子女，或沒有子女的撫養權，以單身人士身份申請公屋。他們同樣面對輪候時間長的問題，除非他們選擇再婚，否則要等很長時間。在「家訪住戶」中，有不少離婚或喪偶的單身人士，而當中女性佔多數（可能與住在劏房內的男性多為從事體力勞動的工作，相對薪金較高，超出是次受訪之列有關）。超過 40 歲的被訪「離婚單身女性」，大都表示不會再選擇婚姻，而當中多人更苦笑回應。

即使他們當中離婚前有公屋戶籍的，亦只會縮短三年的輪候時間，對於需要等數以十年的申請，僅杯水車薪。

## 11. 獨身被懲罰

獨身人士是沒想過結婚的一群。有多名表示沒有打算結婚的中年獨身人士，對等上樓感到無奈。雖然他們獲得的分數較高，較年輕一代容易符合上樓分數。但即使初步符合資格，亦要爭奪每年不足二千個非長者單身人士公屋配額，輪候時間隨時超過數十年。

如果不走「結婚」之路，在現今的政策下，很難獲配公屋。

單身人士在計分制下，幾乎沒有機會在 60 歲之前上樓。唯有等到 60 歲成為長者之後，以長者身份上樓。

早前，行政長官提出興建青年宿舍，讓青年人在結婚前入住，好讓他們有時間去儲蓄，日後購買自己的物業，而長遠房屋策略督導委員會早前建議，加快 35 歲以上非長者單身人士之輪候時間。

## 12. 房屋與生育

即使結婚，亦不一定合資格上樓。有已婚「家訪住戶」表示，他們不打算生育，但兩夫婦全職工作，收入肯定超過公屋入息限額（二人），買私樓太貴，居屋更是天價。公屋政策另一個大問題，是排斥不生育的夫婦，把生育變成上樓的手段，還要強迫夫婦其中一方不工作，成為家庭照顧者。

劊房亦打亂了他們生育的計畫。有三十歲已婚的「家訪住戶」表示，不想孩子在「劊房中出世」，所以和丈夫一直推遲生育計畫，打算上公屋後才生孩子。

## 13. 租約不打釐印，甚至沒有租約、租單

大部份「板套房」租客的租約未有打釐印，甚至根本沒有租約、租單，顯示基層租客對租住樓宇的法律權益不注視，日後與業主出現糾紛時，法律權益難以受保障。租約打了釐印，租客和業主便受到法律的保障。土地審裁處規定，沒有打釐印的租約是不能呈上法庭的。

事實上，租約打了釐印，政府就能監視該項租賃活動，例如該物業是否合法出租。此外，租約打了釐印，政府亦可以監察業主有否繳交物業稅。事實上，稅務署僅要求出租物業的業主主動申報出租物業的收入，據瞭解，絕大部份出租劊房都沒有繳交物業稅，若以全港有六萬個出租劊房單位估算，而每個劊房的租金每月平均 4,000 元，物

業稅率 15%，全年劊房的物業稅稅收應有 4.32 億元。

#### 14. 以物業借用書代替租約

「家訪住戶」中，有兩個個案以「物業借用書」代替「租約」，兩者看似分別不大，僅「物業借用書」或「借用書」代替了「租約」兩個字，「業主」改為「借出人」，「租客」改為「借用人」，「租金」改為「借用費」，「出租物業」改為「借用物業」，「租約期」改為「借用期」，「分租」改為「分借」，有「借用書」更寫明：「此借用書並不是租約，亦不構成『業主與租客』關係」，同時亦列明「借出人不保證該物業為住宅用途」。

至於為何業主以「借用書」代替「租約」，或需要深入探討才知道。

#### 15. 出租劊房的中間人多

在很多情況下，出租劊房的房東並非真正的業主。

有些情況業主會委託地產代理出租物業，並代為收租，而地產代理便會從中收取佣金。另外，還有一些業主會將整個單位的劊房、甚至幾層劊房租給某人，而某人再物色租客，出租劊房，而自己則收取租金，作為收入。更有些情況是，業主會將整個單位（通常是板間房或梗房），出租予二房東，二房東會居住於其中一房，並出租其餘房間，而當中收取的租金收入會歸二房東。

有家訪個案，業主委託地產代理出租劊房，而一名劊房租客租用後，沒有居住在該劊房，並將該房加租三百元，出租予另一租客，從中獲利。

由以上幾種情況可見，中間人往往將劊房租金推高，尤其在劊房供應不足的情況下。另外，如果真正業主與中間人之間的關係有變（例如轉換房東），租客的權益便會受到影響。租客與舊房東的合約未滿，又需要與新房東簽訂新租約，加租是一定的，又或新房東收回單位裝修，租客被迫遷是常見的個案。

#### 16. 住宅樓宇的商業樓層間劊房

在區內，部份住宅樓宇（指十多層高，有升降機的洋樓）地鋪以



上幾層是商業樓層，通常租給酒樓食肆、老人院、教會等，面積可達幾千平方呎，但不少商業樓層被間作劏房，每層甚至可間二、三十間，若兩層便有四、五十間。這些住戶的租約，可能會寫明「單位只用作商業用途」，或根本沒有指明用途。

如遇到業主收樓，短時間內隨時有數十戶同一時間在區內物色劏房，當需求突然增加時，便會即時推高區內租金。市場價格的上升，直接地加重了劏房戶的經濟負擔。

## 17. 合租漸成趨勢

家訪時發現不少家庭與另一個家庭，合租一個劏房甚至一整個單位。兩個家庭（甚至三個家庭）可以沒有任何親戚關係，租用一個兩房、三房、甚至四房單位，共同分擔租金和住屋開支。他們可以由一人代表簽訂租約，或由兩個家庭共同簽訂租約。這類個案較多出現在環境較好的地方，例如有電梯和管理的洋樓，甚至是有會所的大型私人屋苑。

兩個或以上家庭合租整個單位，是否居於劏房？這需要討論。一般理解，劏房是曾經改動間隔的分間單位，但一些單位從未改動過間隔，將原有的房間分別租給兩個家庭、三個家庭、甚至四個家庭，這也算是劏房。但如果這兩、三、四個家庭合租整個單位，又是否劏房？如果這算是劏房，那麼，任何單位，每間房間都可以算是一間劏房。

## 18. 最細套房 40 呎，最矮劏房 1.2 米

家訪時發現，最細小的套房（Self-contained sub-divided unit）僅有不超過 40 平方呎，擺放了一張雙格床和一張摺枱，單位有一個廁所和一個開放式廚房（指一個細鋅盤和一個灶頭），居住了一家三口。

另外，最矮的劏房則是一個近一百平方呎的空間，屬於另一個住宅單位的「閣樓」，經由一條共用的、幾乎垂直的木梯爬上去，打開大門，經過起居室，再穿過一個高 70 厘米的「洞」，便到達睡眠區。全屋沒有抽氣扇，只有一個一平方呎的「窗戶」，連接密封的走廊。「廁所」設於兩個劏房的出入口中間，由三戶共用，有人大小二便和洗澡時，其他人不能出入。

## 19. 床位並非只限男性

在區內有多個提供床位的單位，每個單位有幾間房，每間房有四

至十多個床位，通常是雙格床，每床位月租界乎 800 元至 900 元，日租約 50 元<sup>17</sup>。床位多是男性居住，但亦發現有女性，她們年紀最輕的只有二十多三十歲。

## 20. 少看本地免費電視台

家訪時發現，小部份「家訪住戶」家中沒有電視機，當中尤其是板間房和梗房為甚。此外，不少「家訪住戶」並非收看無線或亞視。由於舊區未能清楚接收標清電視節目，所以他們大多會選擇透過互聯網，收看大陸劇集或節目，或透過 NOW 收看大陸電視台的節目，亦有收看高清電視的，但主要收看非本地節目。有「家訪住戶」表示，香港的電視台講廣東話，所以他們不收看。有關現象亦顯示，住劏房的基層市民，沒有透過本地電視台接收新聞和資訊。

「人傳人」始終是他們接收資訊的主要（甚至是唯一）途徑。其中一個例子是，本中心一個晚上協助約二十名預先約好的街坊在「明愛二陂坊社區服務舍」申請關愛基金，消息傳出，即晚便有超過五百人在門外排隊申請，部份排隊人士甚至不知道發生什麼事。

## 21. 男—地盤三行，女—飲食清潔

「家訪住戶」中，男性多從事建築業，包括地盤工、裝修三行工人等，多數是非技術散工，開工日數不定，一般每月十五至二十日，亦有日日開工和加班的。一般從事體力勞動的非技術工人，日薪 500 元左右，技術工人則由 500 多元至 800 多元不等，這與傳媒和工會指，技術工人有一千多元工資有出入。而女性、體弱和年紀較大的，日薪只有 400 或 450 元。

全職從事飲食業的女性，月薪由七千元起，時薪一般超過 30 元（最低工資時薪 28 元），每天工作時間長達 9-10 小時。至於從事清潔工作的，一般工作時間較短，每天約 5-6 小時，由於清潔工作辛苦，清潔工大都是一些年紀較大的女性，大部份都埋怨人手不足和辛苦。

家訪時亦發現工傷普遍，不少工傷者不瞭解自己的權益，所以工傷後會自行辭職，療傷後再找工作。基層勞工的勞損情況嚴重，曾經工傷的工友，日後工作的時數和工資都較低。

---

<sup>17</sup> 根據《旅館業條例》，租出期少於 28 天，需要領有牌照。

## 結論及建議

現時公屋政策，鼓勵結婚和生育，亦鼓勵「暫時減少工作」，排斥單身，亦歧視勤奮的人。起跑線的位置，決定了各人終身的房屋福利，這是荒謬的政策。因此，將申請公屋的入息和資產限額提高，並與公屋居民的入息及資產限額看齊，可解決公屋政策不公平的現象。這做法讓「假中產戶」，尤其是那些「所謂劊房富戶」合資格上公屋。所以，公營房屋佔整體樓宇的比例，亦要大幅度提高。

多年來，房屋政策辜負了一群「假中產戶」，估計有 60-70 萬戶<sup>18</sup>，他們只有租樓和買樓兩個選擇，當中不少已購買私樓，部份租住私樓，甚至是劊房。背景相同，收入相同，「假中產戶」卻不能與公屋居民一樣享受房屋福利，政府應給他們一個解釋。

房屋福利不一定是世襲制，下一代未必能繼承居住權，離婚亦可能喪失一切房屋福利。私有產業不保證是終身的安居之所，離婚、遭逢突變，同樣可以失去一切，向下流動。「下降流動」的現象存在，有關現象須繼續關注，尤其是需要研究「所謂劊房富戶」是否由公屋／私樓「下降流動」至劊房的住戶。

公屋「配額及計分制」，目的是不讓單身青年上樓，目的達到了，卻引來青年人反感。政府於是提出「青年宿舍」，讓青年於結婚買樓前居住（五年），但無助不打算結婚的獨身、離婚的單身人士。要解決青年和中年人士的不滿，相信除了興建更多公屋，別無他法。其實，房委會應興建更多 1-2 人公屋單位，並取消「配額及計分制」，讓單身人士與其他人一樣輪候公屋。

房屋政策未能配合人口政策。過去十六年，從大陸獲批單程證、並取得香港身份證的人，連同他們在港出生的子女，肯定超過一百萬人，他們是否即時居港生活，還是退休後才留港定居，政府是否掌握有關的統計數字？這些人往那裡去了？房屋政策如何照顧他們的住屋需要？未來十六年，或再有一百萬人獲批單程證，面對數以百萬計持香港身份證的移民，房屋政策如何配合？

違規劊房必須全面取締。提出劊房發牌制度、修改《建築物條例》讓劊房存在、甚至將工廠大廈改裝成劊房的建議，都十分危險，因為一旦接納劊房，日後便難以取締。劊房發牌，等同特赦。即使發牌，當局必須確保獲發牌的劊房沒有違返《建築物條例》、《建築物（規劃）

---

<sup>18</sup> 按照公屋住戶的入息限額，再參考 2011 年人口普查，發現全港住戶有約 80% 符合有關入息限額，再假設全港公屋居民和居屋居民的收入都符合有關限額，和有二十萬住戶正輪候公屋，得出約 60 多萬住戶。

規例》、《建築物（小型工程）規例》、《氣體安全（氣體供應）規例》、《消防條例》、《水務設施規例》、《供電則例》、《電力條例》、《公眾衛生及市政條例》等等法例，不可提出任何豁免條款。

取締劏房之前，必須知道劏房的數字。用土炮方法在二陂坊 33 個門牌約 180 個單位中發現最少 600 個劏房，估算荃灣市中心有 6000 個劏房，佔長策會估算全港數字的十分一。荃灣並非劏房的重災區，但數字已十分驚人，或許長策會需要重新點算全港劏房數字。

長遠的房屋規劃，應以發展新市鎮為方向，政府可收回部份以私人遊樂場地契約租出的土地（共 73 幅土地，超過 481 公頃），以發展大型屋邨，甚至新市鎮。其實，其中兩幅土地（上水丈量約份第 94 約地段第 942 號餘段佔地 170 公頃，和布袋澳丈量約份第 241 約地段第 227 號佔地 129 公頃）佔 73 幅土地總面積的超過六成，政府應立即收回發展。

除此之外，未來應考慮撥出小部份郊野公園土地作新市鎮發展。固然，我們不應為了眼前的利益，犧牲子孫後代的福祉，但我們亦不應犧牲小部份劏房居民的權利，以換取子孫後代的幸福。事實上，大部份新界土地被原居民和發展商持有，要發展困難重重，市區重建又不順利，發展「政府、機構或社區」用地亦遇到區議會阻力，填海有環保團體反對，發展岩洞乃在初步階段，西鐵站上蓋物發展遲遲不開始，元朗南的發展乃是紙上談兵...。提出將郊野公園作住宅發展是痛苦的決定，但我們相信，劏房居民當前的困境是真實的，更需要政府盡快解決。

— 完 —

調查員：許煒斌、羅冠權  
出版：明愛荃灣社區中心  
地址：荃灣城門道九號  
電話：24939156  
傳真：24165828  
電郵：[ycestwcc@caritassws.org.hk](mailto:ycestwcc@caritassws.org.hk)  
網頁：<http://twcc.caritas.org.hk>  
日期：2013 年 8 月

〔版權開放，歡迎轉載〕