

西區基層住屋及生活處境調查報告

2017年11至2018年6月期間，香港大學科斯產權研究中心、明愛莫張瑞勤社區中心一同合作，進行西區基層住屋及生活處境調查，以方便抽樣形式巡查了區內114幢大廈，了解西區的劏房情況、劏房大廈的分間比率、劏房大廈單位數量與原單位數量的差異，以及樓宇的保安及消防設備狀況。此外，研究訪問了約74個居於分間單位的住戶，並就他們的生活狀況進行調查，包括他們的家庭結構、收入水平、租約條款以及生活處境等，以了解基層街坊居於此類單位所面對的窘境。

在調查抽樣的114幢大廈當中，56.1%有分間單位，內裏共有1,117間劏房。在這些樓宇內，分間單位佔總體單位數目的22.9%。此類大廈因有分間單位，住戶數目增加，因此加重了消防設備、大廈電力負荷的負擔，或對大廈構成安全及管理的風險。儘管如此，本次調查顯示，分間單位租金仍然高居不下，平均租金達HK\$5,116，可見分間單位仍是有價有市。

西區近十年經歷大規模市區更新，並隨着港鐵西港島線發展，舊日基層家庭不少可負擔的樓宇都被改建成酒店、高尚住宅及商廈，減低了分間單位的供應。另一方面，我們推斷分間單位的需求增加。從是次調查觀察所得，其一因素是西區有不少在港讀書的留學生，因大學宿位不足而租住劏房；另一原因則是因為為數不少持工作簽證、在港工作的外來人口，定居於此等單位內。

受訪住戶的租金佔收入比率中位數36.4%，而住戶的可支配收入中位數(扣減住屋開支)為HK\$9,073.3；人均可支配收入中位數則為HK\$3,579.2。另外，75.7%有與業主簽訂書面租約；而在這些住戶中，則只有41.1%在租賃文件上有加蓋印花。在是次調查中，73.8%住戶被收取額外的水費；77.8%住戶的電費則較電力公司收費為高，超收金額較九龍區高。受訪者因各種原因，包括傾向就近工作地點、方便子女上學、維持親友支援等，不得不支付昂貴的租金，換取繼續留住本區，應付較高的生活指數。此等基層家庭當中不乏輪候公屋的人士，亦有部份家庭成員為應付租金而需要兼任兩職，卻因收入水平較既定限額高而跌出社會福利保障網之外。因此，他們透過節衣縮食、壓縮生活各種所需、減少居所面積及生活其他開支來應對。

傳媒查詢：

香港大學科斯產權研究中心
博士候選人
梁嘉敏小姐

明愛莫張瑞勤社區中心
社會工作助理
謝子英小姐