

香港大學科斯產權研究中心
關注基層住屋聯席

九龍西劏房大廈安全調查報告

2018年7月15日

香港大學科斯產權研究中心

博士候選人 梁嘉敏

副教授 蔡鴻達

榮譽教授 何志榮

講座教授 鄒廣榮

關注基層住屋聯席

組織幹事 任真

調查員 何家聲

1. 調查背景

1.1 調查簡介

香港大學科斯產權研究中心及關注基層住屋聯席於2017年11月至2018年5月期間合作進行了一項調查，旨在1)了解九龍西劏房情況；2)劏房大廈的分間比率；3)劏房大廈單位數量與原單位數量的差異；4)劏房大廈的負載量(人數)；5)樓宇的保安及消防設備狀況，以及6)屋宇單位內的違例情況。調查範圍包括香港劏房數目最多的三個區，分別是油尖旺、深水埗和九龍城。上述期間，研究員到訪共324幢樓齡25年或以上的舊樓。

1.2 劏房大廈的意外

近來牽涉劏房的意外眾多，例如2010年1月土瓜灣馬頭圍道45J號唐樓倒塌事件(蘋果新聞，2010)、2011年6月土瓜灣馬頭圍道110號唐樓發生三級大火事件(蘋果新聞，2011)、2012年8月長沙灣青山道62號一幢舊唐樓電錶起火意外(星島日報，2012)等。這些事件都發生在有很多劏房單位的舊樓上，因此引起社會關注舊樓僭建、維修和安全問題。

1.3 舊樓安全問題

舊唐樓由於單位面積較大，容易令業主把大單位劏作幾個小單位，然後出租給在市區工作和生活的基層人士。根據劏房租金指數及變化分析(全港關注劏房平台、中大未來城市研究所，2015)，劏房呎租最高約133元，每方呎租金收入可以媲美豪宅，成本雖小但利益大，因此令舊唐樓出現很多劏房單位。

可是，這些劏房大廈的安全問題令人擔心，不少業主誤以為將單位改建成劏房不受法例監管及毋需向當局申請。因此他們改建的劏房單位對樓宇結構造成負面影響也不自覺。事實上，大部份的劏房均不符合現時屋宇署對分間單位(劏房)照明、通風及消防安全的要求(屋宇署，2018)，屬於不適切及不安全的居住環境。

有些劏房單位僭建在露台，或者加建廚廁，令樓宇承重大增，潛在倒塌風險。另外，舊樓劏房防火設備不足，通常屋內都沒有滅火筒或其他消防設備，即使有也已經過期多年，加上不少舊樓的逃生通道都會堆滿雜物，業主和租客知道有危險但往往不了了之，而「三無大廈」（沒有業主立案法團、沒有任何居民組織以及沒有管理公司的大廈）的業主更加懶理，所以發生火警時，會釀成嚴重後果。

有見劏房大廈的安全問題嚴重，因此屋宇署在 2012 年開始實施強制驗樓計劃(屋宇署，2018)，規定樓齡達 30 年或以上的私人樓宇(不高於三層的住用樓宇除外)的業主，須委任一名註冊檢驗人員就樓宇的公用部分、外牆及伸出物或招牌進行檢驗。但是，香港工程師學會在 2013 年表示(昔日東方，2013)，計劃難以安全解決問題，因為業主若忽視樓宇保養維修，就算只超過十年樓齡都會存在影響樓宇結構的問題，有驗樓的需要，但計劃沒有覆蓋這部分。另外，消防處及屋宇署在 2013 年 4 月展開為期一年的聯合行動(大公報，2014)，成功巡查全港 6,515 幢各式樓齡 30 年或以上舊樓，共發出 789 張《消除火警危險通知書》及 126 張清拆令，提出 8 宗檢控。然而，巡查中只強調執法的重要，卻忽略了私人樓宇未能符合消防安全及樓宇結構安全要求的成因及當中管理的困難，使處方發出的命令形同虛設，無助於改善樓宇安全問題。

1.4 劏房大廈安全情況

根據市區重建局在 2014 年的數據顯示(政府新聞網，2014)，本港樓齡達四十年或以上的舊樓數目，已突破 9900 幢，舊樓增長數目大幅增加，當中以位於油尖旺和九龍城數目佔最多，分別有 1860 幢和 1580 棟。由於現時舊樓增長較預期為快，舊區老化問題亦正在加劇，同時舊樓單位改建劏房的情況愈來愈多，因此劏房大廈的安全情況備受外界關注。

然而，關於劏房大廈安全，暫時仍未有任何官方數字。雖然相關研究並不多，但在 2015 年有團體曾做過深水埗區劏房構成樓宇安全危機的調查報告書。由於該團體只集中研究深水埗區的劏房大廈安全危機，因此是次調查除了深水埗區

外，還想探討九龍西的另外兩區，即油尖旺區和九龍城區，了解九龍西三區的劏房大廈安全情況。

2. 調查目的

1)了解九龍西劏房情況； 2)劏房大廈的分間比率； 3)劏房大廈單位數量與原單位數量的差異； 4)劏房大廈的負載量(人數)； 5)樓宇的保安及消防設備狀況，以及 6)屋宇單位內的違例情況。

3. 調查方法

是次調查以探訪形式，到訪九龍西三區(深水埗區、九龍城區以及油尖旺區)樓齡達 25 年或以上私人住宅大廈，記錄樓宇的分間情況、消防安全以及保安狀況。調查於 2017 年 11 月至 2018 年 5 月間進行，共探訪了三區合共 324 幢私人樓宇。由於樓齡較新的私人大廈的出入口多數設有有鎖的大閘，故是次調查較多能成功進入樓齡較舊的大廈。調查員透過目測，例如觀察房號、地台、門鈴等等，以及對照單位資料來辨別屋宇單位有否被分間。

是次調查範圍包括九龍西三區，當中有 111 幢大廈位於九龍城區，共有 3,508 個屋宇單位。108 幢大廈位於深水埗區，共有 1,599 個屋宇單位，以及 105 幢位於油尖旺區，共有 2,082 個屋宇單位；調查範圍內的大廈平均樓齡為 55.4 年。(表 1)

表 1 調查範圍

地區	大廈(幢)	屋宇單位(個)	平均樓齡(年)
九龍城區	111	3,508	56.8
深水埗區	108	1,599	54.2
油尖旺區	105	2,082	55.0
總計	324	7,189	55.4

4. 調查結果

4.1 九龍西住宅大廈的劏房情況

在是次調查的範圍內，深水埗區有最高的劏房大廈比率，93.5%大廈內有屋宇單位被分間成劏房。其次是九龍城區，有 87.4%；而油尖旺區。則有 82.9%大廈內有劏房。(表 2)

表 2 九龍西住宅大廈的劏房情況

地區	該幢大廈有劏房		總計(幢)
	數目(幢)	百分比(%)	
九龍城區	97	87.4	111
深水埗區	101	93.5	108
油尖旺區	87	82.9	105
總計	285	88.0	324

4.2 劏房數目

在調查範圍內，有 774 個被分間的屋宇單位位於九龍城區，內有 2,321 間劏房，平均每間屋宇單位被分間成 3.0 間劏房，大廈天台亦有 139 間天台屋。深水埗區方面，大廈有 544 個被分間的屋宇單位，內有 1,800 間劏房，平均每間屋宇單位被分間成 3.3 間劏房，有 81 間天台屋。油尖旺區有 424 間被分間的屋宇單位，共有 1,331 間劏房，平址每個屋宇單位被分間成 3.1 間劏房，天台上有 56 間天台屋。整體而言，在是次調查到訪的 324 幢大廈內，共有 1,742 個被分間的屋宇單位、5,452 間劏房以及 276 間天台屋。(表 3、4)

表 3 劏房數目

地區	分間屋宇單位	劏房	平均每間屋宇單位被分間成劏房的數目(間)
	數目(間)	數目(間)	
九龍城	774	2,321	3.0
深水埗	544	1,800	3.3
油尖旺	424	1,331	3.1
總計	1,742	5,452	3.1

表 4 天台屋數目

地區	天台屋數目(間)	平均每幢大廈的天台屋數目(間)
九龍城	139	1.3
深水埗	81	0.8
油尖旺	56	0.5
總計	276	0.9

4.3 劏房大廈的平均分間比率

根據差餉物業估價署的單位資料以及實地調查的記錄，調查員計算出已分間的屋宇單位佔全幢劏房大廈單位數目的比率。當中以深水埗區大廈的平均分間比率最高，達 40.3%。以一幢有 10 間屋宇單位的大廈為例，即有 4.0 間屋宇單位內有劏房。其次是油尖旺區，平均分間比率為 34.5%；而九龍城區的平均分間比率則是 27.6%。整體而言，是次調查中劏房大廈的平均分間比率為 34.2%。(表 4)

表 4 劏房大廈的平均分間比率

地區	劏房大廈平均分間比率
	百分比(%)
九龍城	27.6
深水埗	40.3
油尖旺	34.5
總計	34.2

4.4 劏房大廈單位數量與原單位數量的差異

我們亦比較劏房大廈的單位數量與原單位數量的差異，例如大廈其中一間屋宇單位被分間成四間劏房，其單位數量便由一間增至四間。結果顯示，深水埗區的倍數最高，劏房大廈單位數量比原單位數量多 101%。以一幢原有 10 間屋宇單位的大廈為例，即現有 20 個單位，其相應的居住人口亦大幅增加，同時亦減少住戶的可用空間、增加大廈結構的負荷。油尖旺區和九龍城區的劏房大廈單位數量與原單位數量多分別 85%和 70%，而整體單位數目比原本的單位數目多出 85%。(表 5)

表 5 劏房大廈單位數量與原單位數量的差異

地區	劏房大廈單位數量與原單位數量的差異(倍)	最大值
----	----------------------	-----

九龍城	1.70(+70%)	5.75(+475%)
深水埗	2.01(+101%)	4.11(+311%)
油尖旺	1.85(+85%)	5.70(+470%)
總計	1.85(+85%)	5.75(+475%)

4.5 大廈建築年份與大廈分間比率

是次調查的 324 幢大廈中，1960 年代建成的大廈佔 56.2%，1950 年代建成的佔 29.9%，1970 年代建成的佔 11.1%，其餘的主要是 1980 年之後建成的大廈，佔 2.8%。(計算包括沒有劏房的大廈，它們的分間比率為 0%。)樓齡較高的大廈的平均分間比率明顯較高，1950 年或以前建成的大廈分間比率平均數為 41.4%，其次是 1960 年代建成的大廈，相應數字是 26.7%。(表 6)

表 6 大廈建築年份與大廈分間比率

大廈建築年份	大廈數目(幢)	大廈分間比率
		平均數(%)
1959 年或以前	97	41.4
1960 年-1969 年	182	26.7
1970 年-1979 年	36	20.2
1980 年-1989 年	7	24.0
1990 年-1993 年	2	0.0
總計	324	30.1

4.6 樓宇的居住負載量能力(人數)與劏房大廈的總人口

是次調查亦探討劏房大廈的人口有否超出樓宇的負載能力(Occupant Capacity)，根據 2011 年建築物消防安全守則 (2015 年 10 月版本)(屋宇署，2015)，屋宇單位的人均實用樓面面積要求為 4.5 平方米(48.42 平方呎)(每一樓層的單位數目為五個單位或以上)；9 平方米 (96.84 平方呎) (每一樓層的單位數目為五個單位以下)。

我們抽出分間比率最高的 30 幢大廈，從建築圖則上的實用樓面面積計算出大廈的居住負載量能力(人數)，然後與實地調查的記錄相比。大廈主要位於油尖旺區及深水埗區，我們以政府統計處 2016 年的分間樓宇單位平均人數 2.3 人作參考(政府統計處，2018)，計算出劏房大廈的總人口。我們接著計算出「劏房大廈的總人口 / 居住負載量能力(人數)」的倍數，結果顯示兩區的大廈人口平均超出樓宇負載量約 39%。(表 7)

表 7 樓宇的居住負載量能力(人數)與劏房大廈的總人口

地區	劏房大廈數目 (幢)	平均分間比 率(%)	劏房大廈的總人口 / 居住負載量能力(人數) (倍)	最大值
油尖旺	15	63.9	1.44(+44%)	2.28(+128%)
深水埗	15	77.0	1.35(+35%)	1.95(+95%)
總計	30	70.5	1.39(+39%)	2.28(+128%)

4.6 大廈組織

是次調查的範圍內，有 285 幢住宅大廈內有劏房，當中 57.5%沒有業主立案法團；而沒有劏房的大廈中，48.7%沒有業主立案法團。(表 8)

表 8 大廈組織

	有劏房的大廈(n=285) 百分比(%)	沒有劏房的大廈(n=39) 百分比(%)
沒有業主立案法團	57.5	48.7
沒有物業管理公司	93.0	87.2

4.7 大廈消防設備

有劏房的大廈的消防設備明顯較少，81.8%沒有火警警報系統；77.5%沒有滅火筒；75.1%沒有消防喉輦。

表 9 大廈消防設備

	有劏房的大廈(n=285) 百分比(%)	沒有劏房的大廈(n=39) 百分比(%)
沒有火警警報系統	81.8	74.4
沒有滅火筒	77.5	64.1
沒有消防喉輦	75.1	61.5

4.8 大廈保安

保安方面，95.8%的劏房住宅大廈沒有保安人員，87.7%的閘門沒有鎖上，沒有劏房的樓宇情況相對較好，其相應數字為84.6%以及69.2%。

表 10 大廈保安

	有劏房的大廈(n=285) 百分比(%)	沒有劏房的大廈(n=39) 百分比(%)
沒有保安人員	95.8	84.6
閘門沒有鎖上	87.7	69.2

5. 屋宇單位內的違例情況

聯席選取了一個唐樓單位作為示範例子計算單位負重量，這個單位總共分間成4間劏房，此分間單位比普通單位多出3個廁所、石屎灶頭、木門及間隔牆壁，整體重量比普通單位多出7500多磅（不包含居住人口及傢俱）。雖然70年代之前，未有清晰條例限制樓宇承重量，但是劏房單位所造成的額外重量對樓宇結構安全有一定的影響，例如滲水或外牆裂痕等。

我們另外到訪了30間劏房，記錄內部的違例情況，總結出幾個共同安全隱憂。第一，約7成單位內的走廊闊度均少於消防條例的限制1.05米，或已堆積雜物，如生意外，或會阻礙逃生。另外，大部份單位內都沒有足夠鮮風，難以達到空

氣對流，有部份劏房單位甚至沒有窗戶，新鮮空氣無法入屋，或會影響居民健康，例如患上呼吸道疾病的次數更多。

參考資料

大公報(2014)。〈A14 港聞－消防屋署巡查逾 6500 幢舊樓〉。取自

http://paper.takungpao.com/resfile/PDF/20140826/PDF/a14_screen.pdf

全港關注劏房平台、中大未來城市研究所(2015)。〈香港劏房戶租金指數及變化分析〉。

取自 http://hksdu.grm.cuhk.edu.hk/latest_review.html

昔日東方(2013)。〈劏房戶愈多 大廈愈易秣〉。取自

http://orientaldaily.on.cc/cnt/news/20130625/00176_053.html

星島日報(2012)。〈劏房電錶起火險殺住客〉。取自

<http://news.singtao.ca/vancouver/2012-08-16/hongkong1345103121d4033606.html>

政府新聞網(2014)。〈立法會二十一題：舊樓重建事宜〉。取自

<http://www.info.gov.hk/gia/general/201402/12/P201402120339.htm>

屋宇署(2015)。〈2011 年建築物消防安全守則 (2015 年 10 月版本)〉。取自

https://www.bd.gov.hk/chineseT/documents/code/c_fs2011.htm

屋宇署(2018)。〈強制驗樓計劃〉。取自

https://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_mbis_scope.html

屋宇署(2018)。〈分間樓宇單位不可不知〉。取自

<https://www.bd.gov.hk/chineseT/documents/pamphlet/SDFc.pdf>

蘋果新聞(2010)。〈秣樓 三死兩失蹤〉。取自

<https://hk.news.appledaily.com/local/daily/article/20100130/13679631>

蘋果新聞(2011)。〈火燒劏房一家死剩男戶主 三屍四命〉。取自

<https://hk.news.appledaily.com/local/daily/article/20110616/15346476>