

香港大學科斯產權研究中心  
明愛莫張瑞勤社區中心

## 西區基層住屋及生活處境調查報告

2018年7月22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

副教授 梁慶豐

講座教授 鄒廣榮

明愛莫張瑞勤社區中心

社會工作助理 謝子英

福利工作員 黃嘉儀

實習社工 李詠欣

督導主任 冼昭行

# 目錄

目錄.....	2
調查背景.....	3
第一部分：西區住宅樓宇的劏房情況.....	4
調查目的	
調查方法	
調查範圍	
調查結果	
調查結果分析	
第二部分：劏房住戶的生活處境.....	10
調查目的	
調查方法	
調查結果	
調查結果分析	
調查結論.....	28
參考資料.....	31

## 調查背景

過去十年，隨著 2008 年落實港鐵西港島線的工程，西區地產市場受交通便利因素所帶動，引致樓價、租金大幅上升；而區內的舊式樓宇更因重建價值增加的商業誘因，加劇進行了重建步伐。過去十年已拆掉重建的大廈包括：保發大廈、興漢道 18 號、均益街 1-9 號、敬裕樓、必發大廈、南里（單數樓宇）、第一街 25 號興業大廈、卑路乍街 56E-F, C-D、西環大樓、吉席街健安樓等。這些大廈本為基層居民提供可負擔的住所，但在發展及重建後，都變成呎價高昂的住宅項目。以西環大樓為例，現時已改建為翰林峰，其開售前平均呎價高達 30,587 元。基層住戶面對可負擔的舊樓單位供應大幅減少，對他們的住屋及生活帶來重大影響。

隨著西區大規模的發展，明愛莫張瑞勤社區中心曾於 2010 年中及 2011 年初先後兩次以逐家逐戶訪問形式在石塘咀及西營盤一帶進行租客意見調查，合共訪問超過 500 戶基層租客。2011 年調查報告指出西區的住宅租金大幅飆升，發現被加租的基層租客，租金升幅平均達 20%，而當中接近四份之一的加幅更高達三成或以上，最高加幅為 57.7%。當中更有超過一半的被訪者，其家庭收入超過 40% 是用以支付屋租，對家庭經濟構成沉重壓力。

延續對西區基層住戶的居住情況的關懷，明愛莫張瑞勤社區中心與香港大學科斯產權研究中心是次就西區基層住屋處境作進一步的調查。是次調查以方便抽樣形式巡查了區內 114 幢大廈，並就西區基層住屋情況及生活處境作問卷調查，以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。

研究還訪問了 74 個居於分間單位的住戶，並就他們的生活處境進行調查，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困境。

本報告書分為兩部份，第一部份包括西區住宅大廈的劏房情況，當中調查目的、調查方法、調查範圍、調查結果包括西區劏房的現況、劏房比率及大廈狀況等。第二部份包括劏房住戶生活處境的呈現，包括其家庭人口背景、住戶負擔能力及居住劏房原因、劏房居住環境，以及其租住權保障及水電費超收情況。就以上調查，將分析調查結果及作出相應的政策建議。

## 第一部分：西區住宅樓宇的劏房情況

### 調查目的

第一部分的調查旨在了解：

- 1) 西區的劏房情況；
- 2) 劏房樓宇的分間比率；
- 3) 劏房樓宇單位數量與原單位數量的差異；
- 4) 樓宇的保安及消防設備狀況

### 調查方法

是次調查以探訪形式，到訪西區樓齡達 25 年或以上私人住宅樓宇，記錄樓宇的分間情況、消防安全、衛生以及保安狀況。調查於 2017 年 11 月至 2018 年 6 月期間進行，以方便取樣方式共探訪 114 幢私人樓宇。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。

此方法有其限制，在於調查樓宇必須能供調查員進入才可進行相關觀察，調查員未能進入之樓宇便無法得知內裡狀況，不能取樣。

### 調查範圍

是次調查範圍集中在香港島西區，包含東邊街以西至堅尼地城的西營盤、石塘咀及西環等小區，即等同 2016 年區議會選舉劃分之 A06, A07, A08, A09, A10, A11, A14 及 A15 選區。

是次調查共走訪 114 幢樓宇，當中共有 4,684 個屋宇單位，調查範圍內的樓宇樓齡中位數及平均樓齡均為 52.0 年。

## 調查結果

### 1.1 西區劏房情況

在是次調查的範圍內，有 64 幢樓宇內有屋宇單位被分間成劏房，約佔 56.1%。當中有 393 個被分間的屋宇單位，內裡共有 1,117 間劏房，平均每間屋宇單位被分間成 2.8 間劏房，樓宇天台亦有 39 間天台屋。

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樓宇單位數目的比率。西區劏房樓宇的平均分間比率為 22.9%。以一幢有 10 間屋宇單位的樓宇為例，即有 2.3 間屋宇單位內有劏房。

是次調查亦比較劏房樓宇的單位數量與原單位數量的差異，例如樓宇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，港島西區有劏房的樓宇單位數量比原單位數量平均多 38.2%。以一幢原有 10 間屋宇單位的樓宇為例，即現有 13.8 個單位。

### 1.2 樓宇建築年份與樓宇分間比率

是次調查的 114 幢樓宇中，1960 年代建成的樓宇有 49 幢，佔 43.2%，1950 年代建成的有 31 幢，佔 27.2%，而 1970 年代建成的佔 21.9%，其餘的主要是 1980 年之後建成的樓宇，佔 7.9%。(計算包括沒有劏房的樓宇，它們的分間比率為 0%。) 樓齡較高的樓宇的分間比率明顯較高，1950 年或以前建成的樓宇分間比率為 20.5%，其次是 1960 年代建成的樓宇，相應數字是 14.9%。

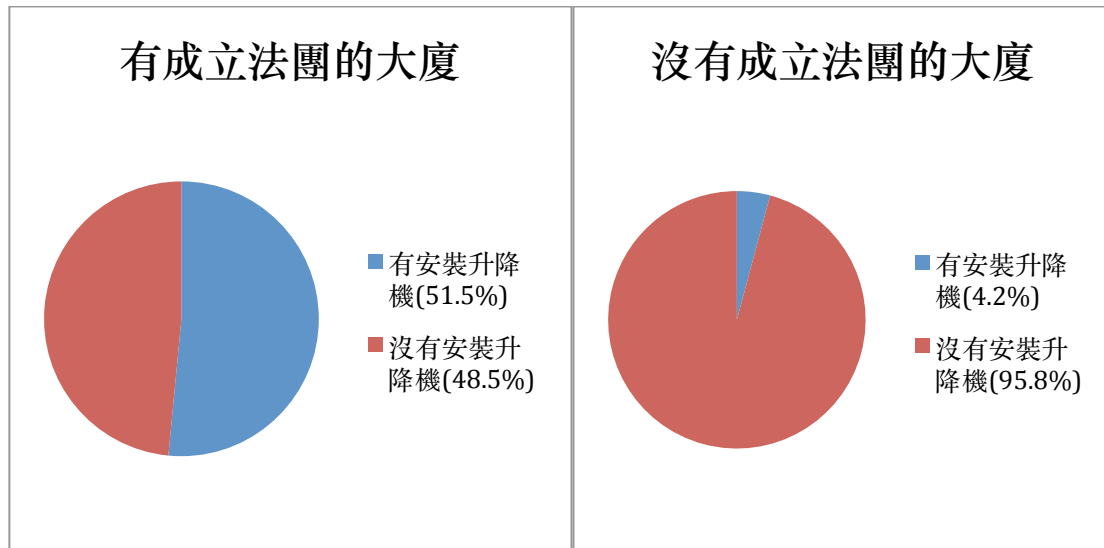
表 1.1 樓宇建築年份與樓宇分間比率

樓宇建築年份	樓宇數目(幢)	樓宇分間比率 平均數(%)
1959 年或以前	31	20.5
1960 年-1969 年	49	14.9
1970 年-1979 年	25	4.0
1980 年-1989 年	8	0.4
1990 年-1993 年	1	0.0
總計	114	12.9

### 1.3 樓宇組織

是次調查的範圍內，114 幢樓宇中有 66 幢有成立業主立案法團，48 幢沒有成立法團。在調查中發現，成立法團主因是維持樓宇基本運作、處理建築物維修等。

例如樓宇本身有管理升降機的需要，則樓宇較傾向成立法團。在 114 幢樓宇內，有安裝升降機的有 36 幢，當中 34 幢(94.4%)為有法團的樓宇，而只有 5.6%是沒有法團管理。



就調查顯示，在 66 幢有法團的樓宇中，65.2%的樓宇有發現劏房；在 48 幢沒有法團的樓宇中，42%的樓宇有發現劏房。可見在西區的情況，有成立法團及聘請物業管理公司的住宅樓宇有出現劏房的現象較沒有法團的樓宇比率較高。

換角度講，64 有劏房的住宅樓宇，當中只有 32.8%沒有業主立案法團；68.7%沒有物業管理公司。而沒有劏房的樓宇中，54.0%沒有業主立案法團，84%沒有物業管理公司。

表 1.2 樓宇組織

	有劏房的樓宇(n=64) 百分比(%)	沒有劏房的樓宇(n=50) 百分比(%)
有業主立案法團	67.2	46.0
沒有業主立案法團	32.8	54.0

表 1.3 樓宇管理

	有劏房的樓宇(n=64) 百分比(%)	沒有劏房的樓宇(n=50) 百分比(%)
有物業管理公司	68.7	54.0
沒有物業管理公司	31.3	46.0

## 1.4 樓宇消防設備

有劏房的樓宇的消防設備明顯較少，73.4%沒有火警警報系統；67.2%沒有滅火筒；67.2%沒有消防喉輦。

表 1.4 樓宇消防設備

	有劏房的樓宇(n=64) 百分比(%)	沒有劏房的樓宇(n=50) 百分比(%)
沒有火警警報系統	73.4	68.0
沒有滅火筒	67.2	42.0
沒有消防喉輦	67.2	72.0

## 1.5 樓宇保安

保安方面，約 67.2%的劏房住宅樓宇沒有保安人員，54.7%的樓宇沒有上鎖的閘門。沒有劏房的樓宇比率更高，其相應數字為 78.0%以及 54.0%。

表 1.5 樓宇保安

	有劏房的樓宇(n=64) 百分比(%)	沒有劏房的樓宇(n=50) 百分比(%)
沒有保安人員	67.2	78.0
閘門沒有鎖上	54.7	54.0

## 1.6 樓宇狀況

調查員到訪時記錄樓宇的狀況，包括鋼筋外露、石屎剝落以及電線外露的嚴重程度，結果顯示，有劏房的樓宇三方面的情況都比沒有劏房的樓宇為差。

表 1.6 樓宇狀況

樓宇狀況 (沒有 1; 一般 2; 嚴重 3; 非常嚴重 4)	有劏房的樓宇 平均分	沒有劏房的樓宇 平均分
鋼筋外露	1.41	1.20
石屎剝落	1.95	1.64
電線外露	1.72	1.30

## 調查結果分析

### 第一部分：西區住宅樓宇的劏房情況

#### 1.1 西區舊樓宇劏房比率

**1.1.1** 在是次調查所成功進入的 114 幢西區私人住宅樓宇，共有 4,684 個樓宇單位。有 64 幢樓宇內有屋宇單位被分間成劏房，約佔整體受調查樓宇 56.1%。當中有 393 個被分間的屋宇單位，內裡共有 1,117 間劏房，平均每個屋宇單位被分間成 2.8 間劏房，樓宇天台亦有 39 間天台屋。

**1.1.2** 根據差餉物業估價署的單位資料及實地調查記錄，調查員計算出已分間的屋宇單位佔全幢劏房樓宇單位數目的比率。西區劏房樓宇的平均分間比率為 22.9%。以一幢有 10 間屋宇單位的樓宇為例，即有 2.3 間屋宇單位內有劏房。

**1.1.3** 是次調查亦比較劏房樓宇的單位數量與原單位數量的差異，例如樓宇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，受調查有劏房的樓宇單位數量比原單位數量平均多 38.2%。以一幢原有 10 間屋宇單位的樓宇為例，即現有 13.8 個單位。

**1.1.4 估算西區劏房數量** 根據民政事務處的資料顯示，中西區現時共有 2,710 幢樓齡超過 25 年的樓宇，其中有 725 幢座落西區，共有 39,483 單位。因是次調查顯示 1980 年之後建造的樓宇分間比率接近 0，是以再撇除此等樓宇群組，剩下 1979 年或以前落成的 501 幢樓宇，共有 20,295 單位。將單位數目按樓齡群組乘以調查所得得出的相應樓齡群組平均分間比率再乘以每分間樓宇平均分成 2.8 間劏房，粗略估算只是在西區便有 3,474 間劏房，對比統計處 2016 中期人口統計數字所載中西區只有 3,918 劏房，相信官方數字較實際現況為少。惟如此估算受局限於是次調查的方便取樣方法，故只供在 1,117 間實際觀察所得的劏房數字以外，呈現西區劏房整體情況之用。

#### 1.2 是次調查樓宇平均樓齡與按樓齡分佈的分間比率

**1.2.1 樓宇樓齡** 是次調查 114 幢樓宇中，1960 年代建成的樓宇有 49 幢，佔 43.2%，1950 年代建成的有 31 幢，佔 27.2%，而 1970 年代建成的佔 21.9%，其餘的主要是 1980 年代之後建成的樓宇，佔 7.9%。整體樓宇樓齡中位數與平均樓齡均為 52 年。

**1.2.2 樓齡較高的樓宇的分間比率明顯較高**。1950 年或以前建成的樓宇分間比率為 20.5%，其次是 1960 年代建成的樓宇，相應數字是 14.9%。而 70 年代建成的樓宇就只有 4%，80 年代至 1993 年建成的受調查樓宇合共只有 0.4%。



### 1.3 劊房出現與樓宇管理及建築狀況的關係

1.3.1 是次調查有劊房的 64 幢住宅樓宇中，32.8%沒有業主立案法團，且 68.7%沒有物業管理公司。而沒有劊房的樓宇中，54.0%沒有業主立案法團，84%沒有物業管理公司，兩個數字均比有劊房樓宇為高。

1.3.2 是次調查有假設樓宇樓齡增加、建築老化、與未有妥善管理是劊房出現的關鍵因素，但 1.3.1 的數字明顯指出西區樓宇處境與早前同類調查就其他地區作做的研究發現有所相反。

上述 1.3.1 部份所顯示的處境出現的其一因素，是由於調查的西區舊樓有不少是大型一層二三十個單位的，附有升降機的「洋樓」。單單就升降機的日常運作與維修，以及每年的檢查，均為業主需要成立法團的誘因，是以很大機會有關法團在樓宇落成時期已有組成。由此可見，在西區的環境下，缺乏樓宇管理未見是劊房出現的關鍵因素。

1.3.3 調查所見，西區有劊房的樓宇的消防設備明顯較沒有劊房的樓宇少，73.4%沒有火警警報系統；67.2%沒有滅火筒；67.2%沒有消防喉轆。

1.3.4 保安方面，約 67.2%的劊房樓宇沒有保安人員當值，54.7%的樓宇沒有上鎖的閘門。沒有劊房的樓宇比率更高，其相應數字為 78.0%以及 54.0%。聘用保安及維持樓宇治安這部份跟樓宇有否法團或物業管理公司管理很大關連，是以在這方面有劊房樓宇較無劊房樓宇妥善是可以引申以言。

1.3.5 調查員到訪時記錄樓宇的狀況，包括鋼筋外露、石屎剝落以及電線外露的嚴重程度，結果顯示，有劊房的樓宇三方面的情況都比沒有劊房的樓宇為差。當中尤以石屎剝落一項接近嚴重水平。

1.3.6 從 1.3.3 及 1.3.5 部份可見，就算西區有劊房的樓宇對比沒有劊房的樓宇擁有法團及管理公司的比率較高，並維持得到較妥善的保安防治的工作，可在消防、樓宇保養、及電線設施維護等方面，相對沒有劊房的樓宇均表現較遜色。當然，這判斷要考慮有劊房的樓宇樓齡偏大，建築老化程度按常理為較高，而且隨劊房出現而帶來的垃圾處理、環境衛生、空間管理、升降機維護、電力系統維護等均會成為相關法團及管理公司的額外負擔。劊房出現後令住戶人數的增加是當中關鍵，這會在第二部份再作討論。

## 第二部分 – 劏房住戶的生活處境

### 調查目的

第二部分的調查旨在了解：

- 1) 探討劏房住戶的家庭人口背景
- 2) 探討劏房住戶負擔能力及居住劏房原因
- 3) 探討劏房的居住環境
- 4) 反映劏房住戶的租住權保障及水電費超收情況

### 調查方法

是次研究的對象為居住於港島西區分間樓宇單位 (俗稱「劏房」)的住戶，調查於 2017 年 11 月至 2018 年 6 月期間進行，以方便取樣方法和透過機構轉介受訪者，共完成 74 份住戶問卷，問題涵蓋住戶人口特徵、住屋狀況、租約內容、水和電力收費等。

## 調查結果

### 2.1 劏房住戶人口背景

#### 2.1.1 住戶家庭類型

是次調查受訪的劏房住戶家庭類型中，「夫婦與未婚子女」所佔比例最高(33.8%)，其次是單人住戶(27.0%)，夫婦住戶(18.9%)與單親家庭(17.6%)。

表 2.1 住戶類別

住戶類別	住戶數目	百分比(%)
單人	20	27.0
夫婦	14	18.9
朋友	1	1.4
單親家庭	13	17.6
夫婦與未婚子女	25	33.8
夫婦與已婚子女	0	0.0
跨代親屬	0	0.0
其他親屬關係	0	0.0
其他	0	0.0
沒有回答	1	1.4
總計	74	100

### 2.1.2 住戶人數及在職人數

住戶人數方面以二人及三人家庭的數量最多，各佔 28.4%，其次是一人家庭，所佔比例為 25.7%。平均住戶人數為 2.3 人，中位數為 2.0 人。

一人家庭的平均在職人數為 0.6 人，二人及三人家庭則為 1.3 人，四以及五人或以上的住戶的在職人數分別為 1.0 人及 2.0 人。整體而言，平均在職人數為 1.1 人，中位數為 1.0 人。

表 2.2 住戶人數及在職人數

住戶人數	數目	百分比(%)	平均在職人數
1	19	25.7	0.6
2	21	28.4	1.3
3	21	28.4	1.3
4	10	13.5	1.0
5 或以上	1	1.4	2.0
沒有回答	2	2.7	
總計	74	100.0	
住戶人數中位數	2.0	在職人數中位數	1.0
住戶人數平均數	2.3	在職人數平均數	1.1

### 2.1.3 住戶每月收入

在是次調查的樣本中，住戶的每月收入平均數為 HK\$13,014，中位數為 HK\$14,000。比 2018 年第一季全港所有住戶每月收入中位數少 50.2% (政府統計處，2018a)。

表 2.3 住戶每月收入

住戶每月收入(HK\$)	是次調查的劏房住戶		全港所有住戶 (2018 年第一季)	
	數目	百分比(%)	數目	百分比(%)
<6,000	13	17.6	302,800	11.8
6,000-7,999	0	0.0	88,100	3.4
8,000-9,999	3	4.1	103,100	4.0
10,000-14,999	20	27.0	228,500	8.9
15,000-19,999	19	25.7	220,300	8.6
>=20,000	12	16.2	1,613,300	63.1
沒有回答	7	9.5		
總計	74	100.0%	2,556,300	100%
住戶每月收入中位數	HK\$14,000		HK\$28,100	
住戶每月收入平均數	HK\$13,014			

### 2.1.4 公共租住房屋申請

55.4%的受訪住戶有申請公共租住房屋，33.8%沒有申請，10.8%沒有回答此問題。

表 2.4 公共租住房屋申請

有否申請公共租住房屋	數目	百分比(%)
有	41	55.4
沒有	25	33.8
沒有回答	8	10.8
總計	74	100.0

### 2.1.5 社會援助申請

68.9%受訪住戶表達沒有申領社會援助。社會援助是包括：綜合社會保障援助(綜援)計劃、高齡津貼、在職家庭津貼(職津)計劃、鼓勵就業交通津貼計劃(交津計劃)及傷殘津貼。

**表 2.5 社會援助申請**

有否申領社會援助	數目	百分比(%)
有	18	24.3
沒有	51	68.9
沒有回答	5	6.8
總計	74	100.0

## 2.2 探討劏房住戶負擔能力及居住劏房原因

### 2.2.1 每月租金

因住戶的租約有不同的起租期，是次調查按差餉物業估價署的租金指數，把租金統一調整至 2017 年 10 月的水平，再作比較。是次調查的每月租金平均數為 HK\$5,116，中位數為 HK\$5,200，較九龍西區的相應數字高出 10.4% (梁嘉敏等，2018)。

表 2.6 每月租金

劏房每月租金(HK\$)	是次調查的劏房住戶	
	數目	百分比(%)
<2,000	2	2.7
2,000-2,999	4	5.4
3,000-3,999	7	9.5
4,000-4,999	19	25.7
5,000-5,999	21	28.4
6,000-6,999	12	16.2
>=7,000	8	10.8
沒有回答	1	1.4
總計	74	100.0
劏房每月租金中位數	HK\$5,200	
劏房每月租金平均數	HK\$5,116	

### 2.2.2 租金佔收入比率

劏房住戶租金佔收入比率中位數為 36.4%，其中以 4 人或以上的住戶的比率最高，達 43.4%，而單人住戶的租金佔收入比率則為最低，為 24.9%。(計算租金佔收入比率時，是次調查撇除了沒有提供收入資料以及沒有收入的住戶，樣本數目為 55。)

表 2.7 租金佔收入比率(中位數)

住戶人數	租金佔收入比率(中位數)(%)
1	24.9
2	40.2
3	40.9
4 或以上	43.3
合計	36.4

### 2.2.3 扣減住屋開支後的可支配收入

把住戶的每月收入減去租金，得出住戶的可支配收入，當中不包括收入為零的住戶。在是次調查當中，住戶可支配收入平均數為 HK\$10,237.7，中位數為 HK\$9,073.3；人均可支配收入平均數則為 HK\$5,517.6，中位數為 HK\$3,579.2。

人數愈多的住戶人均可支配收入明顯較少，一人住戶為 HK\$13,226.7，而四人或以上住戶卻只有 HK\$2,414.4。

表 2.8 扣減住屋開支後的可支配收入

住戶人數	住戶數目	人均可支配收入(HK\$)
		平均數
1	11	13,226.7
2	19	4,293.7
3	16	3,416.3
4 或以上	9	2,414.4
人均可支配收入平均數(HK\$)		5,517.6
人均可支配收入中位數(HK\$)		3,579.2

### 2.2.4 選擇留住西區最主要原因

受訪住戶表示選擇留居西區最主要原因主要為工作及子女就學。當中 33.8% 因為鄰近工作地點，17.6% 表示子女在鄰近地區上學，13.5% 因為經濟原因而留下。其他還有因為交通方便及要住近親戚朋友以方便照顧。

表 2.9 選擇居住西區最主要原因

原因	住戶數目	百份比
近工作	25	33.8
近上學	13	17.6
經濟	10	13.5
交通	7	9.5
近親戚朋友	6	8.1
朋友介紹	2	2.7
其他	2	2.7
與舊居同區	1	1.3
沒有回答	8	10.8
總數	74	100.0



## 2.3 探討劏房的居住環境

### 2.3.1 居住面積

受訪住戶所居住劏房面積中位數為 100 平方呎，平均人均面積為 54.3 平方呎。人均居住面積中位數則為 45.0 平方呎。人數多的住戶的人均居住空間更狹小，3 人住戶的平均人均居住面積是 43.7 平方呎，4 人或以上家庭的平均人均居住面積則只有 35.1 平方呎。

表 2.10 居住面積

住戶人數	平均人均居住面積(平方呎)	
	2018 年(是次調查)	2016 年
1	79.5	93.1
2	49.9	64.5
3	43.7	40.5
4 或以上	35.1	33.6
人均居住面積平均數	54.3	62.4
人均居住面積中位數	45.0	56.5

### 2.3.2 分間密度與設施

是次調查中的劏房樓宇單位平均被分間成 2.8 個劏房。訪問住戶回應其劏房設施方面，67.6%(50 戶)劏房設有自用廁所，但當中只有 48.0%(24 戶)設有窗戶作通風之用。51.4% (38 戶)劏房內有自用廚房，當中只有 23.7% (9 戶)設有窗作通風之用。另外，在有廚房的劏房(38 戶)當中，73.7%(28 戶)實為無間隔開放式。

表 2.11 設施 (n=74)

設施	住戶數目	百分比(%)
廁所	自用	50
	自用及有窗	24
廚房	自用	38
	自用及有窗	9

## 2.4 反映劏房住戶的租住權保障及水電費超收情況

### 2.4.1 租住權保障

在受訪的住戶中，75.7%有與業主簽訂書面租約；當中則只有 41.1% (n=56) 在租賃文件上有加蓋印花。

表 2.12 租約狀況

租約狀況	數目	百分比(%)
有書面租約	56	75.7
沒有書面租約	15	20.2
沒有回答	3	4.1
總計	74	100

表 2.13 租賃文件加蓋印花

有否為租賃文件加蓋印花	數目	百分比(%)
有	23	41.1
沒有	24	42.9
不知道	2	3.6
沒有回答	7	12.5
總計	56	100

### 2.4.2 水、電收費情況

#### 2.4.2.1 水費

是次調查透過問卷收集住戶的用水量，水費以及業主的收費率，與水務署的相應收費作比較，共有 65 位住戶有提供水費資料，當中 70.8%住戶繳交水費予業主，24.6%則不需繳交水費或直接交費用予水務署，4.6%住戶沒有回答此題。繳交水費予業主的住戶中，39.1%的劏房內有安裝水錶量度用量。

在是次調查中，73.8%住戶被收取額外的水費。在這些住戶當中，「劏房水費／水務署收費」倍數中位數為 2.6 倍，即中位數住戶被多收 160%的水費。

受訪劏房住戶的水費收費率中位數為每立方米 HK\$11.0，平均數為 HK\$12.0，以平均四人家庭每月用水量 13.65 立方米(水務署，2013)為例，水務署收費為

HK\$82.1(每月)，而劏房住戶則需付 HK\$12.0\*13.65 立方米，即 HK\$163.8，多付 99.5%的水費。

**表 2.14 水費繳付方式**

水費	數目	佔有提供水費資料的住戶 百分比(%)
繳交水費予業主	46	70.8
不需繳交水費或 直接交予水務署	16	24.6
沒有回答	3	4.6
總計	65	100.0

**表 2.15 繳交水費予業主 (n=46)**

水費	數目	佔向業主繳交水費住戶 百分比(%)
有安裝水錶	18	39.1
沒有安裝水錶	28	60.9

#### 2.4.2.2 電費

是次調查收集住戶的電力用量，電費以及業主的收費率，與電力公司的相應收費作比較。在 63 個有提供電費資料的住戶中，79.4%繳交電費予業主，19.0%直接交費用予電力公司，1.6%沒有回答。繳交電費予業主的住戶中，有 88.0%的劏房內有安裝電錶量度用量。

整體而言，77.8%住戶的電費較電燈公司收費為高。在這些住戶當中，「劏房電費／電力公司收費」倍數中位數為 2.1 倍，即中位數住戶被多收 110%的電費。劏房的電力收費率中位數和平均數均為 HK\$1.7。以香港家庭平均一個月用電量 400 度為例(環境局，2015)，香港電燈有限公司收費 HK\$332.25 (香港電燈有限公司，2018)，劏房住戶則平均需繳交 HK\$1.7\*400 度，即 HK\$680 電費予業主，大約多付 1.0 倍的電費。

**表 2.16 電費繳付方式**

電費	數目	佔有提供電費資料的住戶 百分比(%)
繳交電費予業主	50	79.4
交予電力公司	12	19.0
沒有回答	1	1.6
總計	63	100.0

**表 2.17 繳交電費予業主 (n=50)**

水費	數目	佔向業主繳交水費住戶 百分比(%)
有安裝電錶	44	88.0
沒有安裝電錶	6	12.0

## 調查發現結果分析

### 第二部分：西區劏房住戶的生活處境

#### 2.1 劏房住戶人口背景

2.1.1 是次調查受訪的劏房住戶家庭類型中，「夫婦與未婚子女」所佔比例最高(33.8%)，其次是單人住戶(27.0%)，夫婦住戶(18.9%)與單親家庭(17.6%)，以上共 97.3%受訪住戶均為核心家庭，而未有遇到任何直線跨代家庭或多個核心家庭共住。

可見劏房的狹小環境，未能容許核心家庭以外的親友共住，缺乏社會支援。當中更需要關注的是 51.4%帶有子女的住戶家庭，可預期其家長所需肩負的各項照顧需要更多。

2.1.2 住戶人數方面以二人及三人家庭的數量最多，各佔 28.4%，其次是一人家庭，所佔比例為 25.7%。平均住戶人數為 2.3 人，中位數為 2.0 人。對比香港統計處 2017 年全港家庭住戶人數中位數(2.7)更少，意味劏房環境局限了住戶家庭人口。

2.1.3 根據第一部份所得出的分間比率，在西區有劏房的樓宇內，每個原來的樓宇單位可分間出平均 2.8 間劏房。下面呈現有分間樓宇單位多出的人口與原來樓宇單住戶人口作推斷比較：

參考全港住戶人口平均數 沒有分間單位住戶人數	推算西區單一樓宇單位內 劏戶住戶人口總數
2.7 人	1 單位 x 2.8 劏房 x 2.3 人 = 6.44 人

人口增幅為 2.39 倍。又以西區劏房樓宇的平均分間比率 22.9%作考慮：

10 個沒有分間單位住戶人數總共	西區有劏房樓宇每 10 單位平均人口
27 人	10 單位 x 77.1% x 2.7 人 + 10 單位 x 22.9% x 2.8 劏房 x 2.3 人 = 20.82+14.75 人 = 35.57 人

根據是次調查發現，在西區每幢有劏房的 25 年或以上樓齡的樓宇，比起沒有劏房的樓宇，每 10 個單位便多出 8.57 人，人口增幅為 31.74%。是以在第一部份論及的樓宇管理營運上，劏房所在來的新增人口，在樓宇的垃圾生產、電梯使用率、電力使用負荷、公共空間堆放私人物資、走火通道的人流，均會造成壓力甚或超負荷，引發或加重環境衛生、火災、或其他緊急事故危機。

2.1.4 調查所見，包括全職及兼職，受訪一人家庭的平均在職人數為 0.6 人，二人及三人家庭則為 1.3 人，四及五人或以上的住戶的在職人數分別為 1.0 人及 2.0 人。整體而言，平均在職人數為 1.1 人，中位數為 1.0 人。

從此分佈可見，就算是一、二人家庭中較少需撫養兒童的家庭，也不是「全民皆兵」般就業，相反，一至四人家庭均只有 0.6-1.3 人就業，可見劏房家庭人口構成有包括年老、疾患、須照顧家人或需符合現有公屋申請入息限額等障礙就業的內在因素。

2.1.5 在是次調查的樣本中，住戶的每月收入平均數為 HK\$13,014，中位數為 HK\$14,000。僅達 2018 年第一季全港所有住戶每月收入中位數的 49.8% (政府統計處，2018)。從住戶入息上看，是次調查的劏房住戶低於全港數字的一半，亦即扶貧委員會所訂立的貧窮線的，已達貧窮水平。

2.1.6 55.4%的受訪住戶有申請公共租住房屋，33.8%沒有申請，10.8%沒有回答此問題，意味有回答者中 62.1%住戶已申請公屋。統計處主題性住戶統計調查第 57 號及 60 號報告書就全港劏房戶的相應數字為 48.9%及 46.8%。可見西區劏房住戶選擇，且合資格申請公屋者，較全港整體多。

2.1.7 整體受訪者中 (n=74)，68.9%受訪住戶表達沒有申領任何社會援助，有回應者 (n=69) 中是項比率更高至 73.9%，可見近四分三受訪西區劏房住戶未有享用公共福利資源。社會援助包括：綜合社會保障援助(綜援)計劃、高齡津貼、在職家庭津貼(職津)計劃、鼓勵就業交通津貼計劃(交津計劃) 及傷殘津貼。

2.1.8 因此，可見直至在成功獲取編配公屋前，劏房住戶面對家庭開支經濟壓力，也主要依靠低於香港整體數字一半的工作收入來支撐。

## 2.2 探討劏房住戶負擔能力及居住劏房原因

**2.2.1** 因住戶的租約有不同的起租期，是次調查按差餉物業估價署的租金指數，把租金統一調整至 2017 年 10 月的水平，再作比較。是次調查的每月租金平均數為 HK\$5,116，中位數為 HK\$5,200，較九龍西區的相應數字高出 10.4% (梁嘉敏等，2018)，更較 2016 年統計處調查的全港整體相應數字\$4,200 高出 23.8%。可見西區劏房單位租金較本港其他地區的劏房高。

**2.2.2** 受訪家庭中，租金佔收入比率中位數為 36.4%，其中以 4 人或以上的住戶的比率最高，達 43.4%，而單人住戶的租金佔收入比率則為最低，為 24.9%。2016 年統計處全港整體相應數字為 32.3%，西區劏房住戶的租金佔收入比率比起全港整體高出 12.7%，反映上述西區劏房高租金額，造成住戶需要面對比其他地區劏房住戶更大的經濟壓力。

**2.2.3** 是次調查把住戶的每月收入減去租金，從而得出住戶的可支配收入。在是次調查當中，住戶可支配收入平均數為 HK\$10,237.7，中位數為 HK\$9,073.3；人均可支配收入平均數則為 HK\$5,517.6，中位數為 HK\$3,579.2。

人數愈多的住戶人均可支配收入明顯較少，一人住戶為 HK\$13,226.7，而四人或以上住戶卻只有 HK\$2,414.4。

參考統計處 2014/15 年住戶開支統計調查，扣除住屋開支的公營房屋住戶每月平均開支為\$11,667，扣除住屋開支的私人住宅住戶每月平均開支為\$21,852。雖有關數字未有按通脹而調整作確切比較，可是，以劏房住戶所得扣除租金後平均支配收入\$10,237.7，未夠應付上述住戶開支。

**2.2.4** 根據是次調查，西區劏房住戶既要面對高昂劏房租金，亦要承受在租值最高昂的地區之一進行日常消費，承受同區貧富懸殊所造成的經濟壓力，更要接受縱使失去賺取收入能力，領取綜援，其租金津貼亦不夠支付租金。若純以家庭收支平衡考慮，按理該考慮遷出西區。

所以是次調查亦詢問受訪對象，留住西區的原因。受訪住戶表示選擇留居西區最主要原因依次為：33.8%鄰近工作地點、17.6%鄰近子女學校，13.5%因為西區工作薪金水平及職位空缺量較其他地區高等經濟原因、9.5%交通方便與 8.1%鄰近親友以造就社會支援。

相對統計處 2016 的全港劏房調查，61.6%是因為租金較可負擔、36.3%是方便上班上學、22.6%是經濟困難，可見西區劏房住戶的觀感，總的來說，未有視劏房租金為可負擔，也非為為解決經濟困難，相反，他們更視居住劏房為回應上班、上學及社會支援等生活需要，其對比是（家庭沒有長者）居住公屋便要遷到擴展市區及新界，而未能留住港島。這揭示公屋輪候編配中，未有考慮沒有長者的家庭，縱使在市區出生及成長，也不能留住原生地區，導致部份市民寧願付上高昂租金及狹少生活空間所帶來的不便，也要租住劏房留住西區。



## 2.3 探討劏房的居住環境

**2.3.1 居住面積** 受訪住戶所居住劏房面積中位數為 100 平方呎，人數多的住戶人均居住空間狹小，3 人住戶的平均人均居住面積是 43.7 平方呎，4 人或以上家庭的平均人均居住面積則只有 35.1 平方呎。整體受訪住戶平均人均面積為 54.3 平方呎，比公屋的擠迫住戶居住面積下限 75.3 平方呎少 27.9%。

人均居住面積中位數則為 45.0 平方呎，比政府統計處 2016 年的調查中的相應數字(56.5 平方呎)少 20.4% (2018b)。可見西區劏房住戶居住面積，不單遠低於公屋的設計要求下限，更相對全港整體劏房相應數字為低，可見高昂租金並未有換來更大的空間，而只是更狹少的生活場所。

**2.3.2 分間密度與設施** 是次調查中的劏房樓宇單位平均被分間成 2.8 個劏房。訪問住戶回應其劏房設施方面，67.6%(50 戶)劏房設有自用廁所，但當中只有 48.0%(24 戶)設有窗戶作通風之用。51.4% (38 戶)劏房內有自用廚房，當中只有 23.7% (9 戶)設有窗作通風之用。另外，在有廚房的劏房(38 戶)當中，73.7%(28 戶)實為無間隔開放式。

在狹少的居所內，同時要處理煮食及排洩等事情，更只有不足五成及兩成多的「廚房」或廁所設有通風窗戶，使煮食油煙、清潔劑產生廢氣、水渠污氣等都容易困集在劏房之內，危害住戶健康，尤其有呼吸道長期病患者。

## 2.4 反映劏房住戶的租住權保障及水電費超收情況

**2.4.1 租住權保障** 在受訪的住戶中，75.7% (n=74) 有與業主簽訂書面租約；當中則只有 41.1% (n=56) 在租賃文件上有加蓋印花。早前梁嘉敏等於 2018 年 7 月 8 日發佈的《劏房住戶租住權及水電費濫收調查》報告內指出，未有書面租約的劏房住戶會遭受明顯的水電濫收情況，惟因是次調查受訪住戶樣本不足進行統計分析測試，未能確定西區劏房住戶有否經歷同樣情況。

**2.4.2 水、電費繳付狀況** 65 位住戶有提供水費繳付狀況，24.6% 則不需繳交水費或直接交費用予水務署，其繳付費用該為實際收費。而 70.8% 住戶繳交水費予業主，他們當中只有 39.1% 的劏房內有安裝水用量計。無論有否安裝用量計，此調查關注業主會否超收水費。

調查結果顯示，73.8% 住戶被收取額外的水費。在這些住戶當中，「劏房水費／水務署收費」倍數中位數為 2.6 倍，即中位數住戶被多收 160% 的水費。受訪劏房住戶的水費收費率中位數為每立方米 HK\$11.0，平均數為 HK\$12.0。

另一邊廂，63 個有提供電費資料的住戶中，19.0% 直接交費用予電力公司，79.4% 繳交電費予業主。繳交電費予業主的住戶中，有 88.0% 的劏房內有安裝電用量計。

整體而言，77.8% 住戶的電費較電燈公司收費為高。在這些住戶當中，「劏房電費／電力公司收費」倍數中位數為 2.1 倍，即中位數住戶被多收 110% 的電費。劏房的電力收費率中位數和平均數均為 HK\$1.7。

無論是水電費，可見縱使業主已有安裝用量計，卻仍出現超收費用情況。固然，當中部份是因為樓宇單位雖分間多個劏房，可水務署與電力公司認可的水電錶卻只得一個。意味本應所有住戶都能享用的優惠，譬如水費首 12 立方米免費，或政府資助住戶寬減電費等措施未有依劏房倍數發放。更甚，是無論水電費，均有累進遞增的收費：

譬如水費次 31 立方米為 \$4.16，再次 19 立方為 \$6.45，再進一級則每立方米為 \$9.05 (水務署，2018)。而港燈收取首 150 度電淨電費為每度 70.9 仙，次 150 度為 84.8 仙，再次 200 為 98.7 仙、再次 200 為 \$1.223，至最高 1,500 度電起為 \$1.64。(香港電燈，2018)

是以，當數戶劏房住戶在共同使用一個水務署及電燈公司戶口的時候，是會令使用量累疊至較高的用量層級，而觸發累進收費，比起各住戶各自擁有獨立一

個水電戶口所需繳付的數額定當更多。所以在劊房住戶水電費超收的事情上，累進收費會佔相當的一個比重。可縱觀如此，是次調查所得，劊房住戶水費每立方米平均為\$12 與電費每度\$1.7，均高於水電最高階的收費，是以經業主繳交水電費仍有出現濫收的情況，當中更有受訪住戶講出業主要求除支付電費外，還要支付每人\$120 的「電熱水爐」使用費等額外收費。

## 結論

### 3.1 西區劏房現況

在是次調查的範圍內，114 幢樓齡超過 25 年的樓宇裡，有屋宇單位被分間成劏房者佔 56.1%。當中有 393 個被分間的屋宇單位，內裡共有 1,117 間劏房，平均每個屋宇單位被分間成 2.8 間劏房。

由此推斷，西區劏房樓宇的平均分間比率為 22.9%。樓齡較高的樓宇的分間比率明顯較高。結果亦顯示，西區劏房樓宇單位數量比原單位數量平均多 38.2%。

調查團隊在西區 114 幢樓宇實際找出 1,117 間劏房，中西區現時共有 2,710 幢樓齡超過 25 年的樓宇，可統計處 2016 中期人口統計數字所載，中西區卻只有 3,918 劏房，甚低於次調查所得比率。若根據調查所得分間比率數，並只以 1979 年或以前建成的樓宇作分組換算，粗略估算西區現有 3,474 劏房，縱使受局限於方便抽樣的調查方法未能作全區系統推算，可真實數字相信也較有關當局所掌握為多。

### 3.2 西區劏房樓宇所要承受的負荷

縱使是次調查意外發現在西區有劏房樓宇比沒有劏房的樓宇有更多擁有自身的法團及管理公司：有劏房的 64 幢住宅樓宇中，67.2%有業主立案法團，且 31.3%有物業管理公司管理；而沒有劏房的樓宇中，只有 46.0%有業主立案法團，16%有物業管理公司管理；可是，有劏房的樓宇在消防設備、鋼筋外露、石屎剝落以及電線外露等方面，相對沒有劏房的樓宇均表現較遜色。

要考慮到有劏房的樓宇樓齡偏大，建築老化程度按常理為較高，而且隨劏房出現，按比率推算在西區每幢有劏房的 25 年或以上樓齡的樓宇，比起沒有劏房的樓宇，每 10 個單位便多出 8.57 人，人口增幅為 31.74%。隨劏房出現所增加的人口，在樓宇的垃圾生產、電梯使用率、電力使用負荷、公共空間堆放私人物資、走火通道的人流，均會造成壓力甚或超負荷，引發或加重環境衛生、火災、或其他緊急事故危機，也成為相關法團及管理公司的額外負擔。

### 3.3 劏房住戶因著負擔租金所引致的貧窮狀況

受訪 74 個西區劏房住戶，平均住戶人數為 2.3 人，中位數為 2.0 人。住戶的每月收入平均數為 HK\$13,014，中位數為 HK\$14,000。僅達 2018 年第一季全港所

有住戶每月收入中位數的 49.8%，低於扶貧委員會所訂立的貧窮線的，已達貧窮水平。可近七成（68.9%）受訪住戶未有享用公共福利資源，而只有 55.4%的受訪住戶正輪候公屋。

表 3.1 按住戶人數的每月收入中位數

住戶人數	數目	每月收入(HK\$) 中位數	公屋申請 每月最高入息 限額	在職家庭津 貼住戶每月 入息上限	貧窮線(每月 住戶收入中 位數 50%)
1	17	13,000	11,540	9,000	4,250
2	21	11,300	17,600	13,700	10,000
3	19	14,800	22,390	16,100	15,450
4 或以上	10	15,500	27,920+	20,100+	20,500+
沒有回答	7				
總計	74	14,000			\$14,050

表 3.1 顯示，可見是次受訪劏房住戶，若只以收入去判斷一、二人家庭的收入中位數並未跌進貧窮線，而過半以上一人家庭更未符公屋申請及在職家庭津貼等資格。

可是次調查受訪住戶的每月租金平均數為 HK\$5,116，中位數為 HK\$5,200，較九龍西區的相應數字高出 10.4%。而受訪家庭中，租金佔收入比率中位數為 36.4%，2016 年統計處全港整體相應數字為 32.3%，西區劏房住戶的租金佔收入比率比起全港整體高出 12.7%。

在是次調查住戶扣除租金後可支配收入平均數為 HK\$10,237.7，中位數為 HK\$9,073.3；人均可支配收入平均數則為 HK\$5,517.6，中位數為 HK\$3,579.2。可見在高昂租金處境下，住戶收入水平未能反映實際生活所經驗的貧窮狀況，是為市區劏房住戶「租金負擔引發貧窮」現象。

#### 4. 劏房住戶留住西區的意願

是次調查受訪住戶表示選擇留居西區最主要原因依次為：33.8%鄰近工作地點、17.6%鄰近子女學校，13.5%因為西區工作薪金水平及職位空缺量較其他地區高等經濟原因、9.5%交通方便與 8.1%鄰近親友以造就社會支援。

相對統計處 2016 的全港劏房調查，61.6%是因為租金較可負擔、36.3%是方便上班上學、22.6%是經濟困難，可見西區劏房住戶的觀感，總的來說，未有視劏房租金為可負擔，也非為為解決經濟困難，相反，他們更視居住劏房為回應上

班、上學及社會支援等生活需要，其對比是（非長者家庭）居住公屋便要遷到擴展市區、新界或離島，而未能留住港島。這揭示公屋輪候編配中，未有考慮沒有長者的家庭，縱使在市區出生及成長，也不能留住原生地區，導致部份市民寧願付上高昂租金及狹少生活空間所帶來的不便，也要租住劏房留住西區。

## 5. 劏房住戶水電費遭超收

調查結果顯示，73.8%住戶被收取額外的水費。在這些住戶當中，「劏房水費／水務署收費」倍數中位數為 2.6 倍，即中位數住戶被多收 160%的水費。受訪劏房住戶的水費收費率中位數為每立方米 HK\$11.0，平均數為 HK\$12.0。

另一方面，77.8%住戶的電費較電燈公司收費為高。在這些住戶當中，「劏房電費／電力公司收費」倍數中位數為 2.1 倍，即中位數住戶被多收 110%的電費。劏房的電力收費率中位數和平均數均為 HK\$1.7。

當數戶劏房住戶在共同使用一個水務署及電燈公司戶口的時候，是會令使用量累疊至較高的用量層級，而觸發累進收費，比起各住戶各自擁有獨立一個水電戶口所需繳付的數額定當更多。所以在劏房住戶水電費超收的事情上，累進收費會佔相當的一個比重。

可縱觀如此，是次調查所得，劏房住戶水費每立方米平均為\$12 與電費每度\$1.7，均高於水電最高階的收費，引證受訪住戶經業主繳交水電費時，仍有出現濫收的情況。

## 參考資料

水務署(2018)。水費及排污費收費率。取自

<https://www.wsd.gov.hk/tc/customer-services/manage-account-and-water-bills/water-sewage-tariff/index.html>

社區法網(2017)。〈業主與租客〉。取自

[http://www.hkcllc.org/tc/topics/landlord\\_tenant/afterSigningATenancyAgreement/q2.shtml](http://www.hkcllc.org/tc/topics/landlord_tenant/afterSigningATenancyAgreement/q2.shtml)

政府統計處(2018a)。〈2016 中期人口統計主題性報告：居於分間樓宇單位人士〉。

取自 [https://www.byccensus2016.gov.hk/data/16BC\\_SDU\\_report.pdf](https://www.byccensus2016.gov.hk/data/16BC_SDU_report.pdf)

政府統計處(2018b)。〈綜合住戶統計調查 - 按季統計報告(2018 年 1 月至 3 月)〉。

取自

[https://www.censtatd.gov.hk/fd.jsp?file=B10500012018QQ01B0100.pdf&product\\_id=B1050001&lang=1](https://www.censtatd.gov.hk/fd.jsp?file=B10500012018QQ01B0100.pdf&product_id=B1050001&lang=1)

香港電燈有限公司(2018)。〈電費計算機(住宅供電)〉。取自

<https://www.hkelectric.com/zh/customer-services/billing-payment-electricity-tariffs/residential-tariff/residential-tariff-calculator>

香港電燈有限公司(2018)。〈住戶供電價目表〉。取自

<https://www.hkelectric.com/zh/customer-services/billing-payment-electricity-tariffs/residential-tariff>

梁嘉敏、蔡鴻達、梁慶豐、鄒廣榮、任真、何家聲(2018)。〈劏房住戶租住權及水電費濫收調查報告〉取自

[https://leungkaman.weebly.com/uploads/1/2/0/6/120662335/%E5%A0%B1%E5%91%8A\\_150718.pdf](https://leungkaman.weebly.com/uploads/1/2/0/6/120662335/%E5%A0%B1%E5%91%8A_150718.pdf)