

## 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，明愛黃張瑞勤社區中心連同香港大學科斯產權研究中心，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。

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。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，平均每個屋宇單位被分間成2.8間劏房，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，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，調查員粗略計算下，單單在西區便有3,474間劏房，對比統計處2016中期人口統計數字所載中西區共只有3,918劏房，相信官方數字較實際現況為少。

西區近十年經歷大規模市區更新，並隨著港鐵西港島線發展，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，基層住戶所能負擔的舊樓單位供應大幅減少。可是，另一邊廂，是次調查觀察到劏房需求繼續上升，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。分間單位的供應應運而生，平均租金達HK\$5,116，比起九龍西



區高出一成，可見分間單位有價有市，高居不下。大廈樓宇住戶數目增加，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。

是次調查亦反映基層街坊生活處境。他們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。

就是次調查所見，調查團隊作出以下建議：

1. 西區劏房的出現與其處於樓宇樓齡及建築狀況有關。建議政府須正視市區舊大廈樓宇安全維護及管理，加強支援大廈法團及居民修復樓齡超過 25 年的樓宇，落實執行建築物條例及消防條例等相關要求，並協助有需要的大廈改善管理質素。
2. 西區劏房住戶的居住成本昂貴，令他們身處「租金負擔引發貧窮」的困境。今天的香港島，不是昨天的山頂，不應隔離未能負擔昂貴租金的基層家庭。因此建議政府增建市區公屋，尤其在港島西區，特別在市區重建所得的土地應提供公屋單位，正視基層市民在市區居住的正當需要。隨著近年市區公屋建屋量回升，公屋申請程序亦應回頭，放寬非長者家庭去申請市區公屋。
3. 回應「租金負擔引發貧窮」，當局還需要檢視各項社會福利申請程序中，加入考慮扣除租金後的「可支配收入」作資產審查的一個維度，以回應在私人樓宇，尤其是劏房居住住戶的隱性貧窮處境。
4. 促請水務署及兩間電力公司為劏房戶裝置獨立水錶、電錶，並要求政府立例要求劏房業主需容許上述部門及機構於其持有劏房單位內裝置獨立水錶、電錶，以確保劏房住戶能繳付準確的水電費用。
5. 是次調查員發現樓宇部份劏房單位主要由鄰近大學之海外學生租用作宿舍之用，更有大廈全幢給大學租下作學生宿舍之用；另外，也有發現住宅樓宇內有劏房是用作賓館用途。惟因此等住戶未有接受訪問，使相關處境未有顯示在第二部份的討論裡。建議政府正視包括海外大學生及遊客等本港流動人口的住宿需要，並作出相應規劃，包括促使大學提供足夠學生宿位，優先考慮保障本港市民住屋需要。

