

「低收入劏房住戶」 住屋選擇和服務需要調查

香港社會服務聯會

政策研究及倡議

4-7-2021



本計劃由香港公益金資助
This project is supported by
The Community Chest

研究目的及對象

了解「低收入劏房住戶」的住屋情況及需要

- 由50間社會服務單位接觸到居於「劏房」*的住戶；並
- 過去一個月的入息低於全港相同人數住戶入息中位數75%

提出針對此社群的服務及政策建議

- 房屋相關政策(例如租金津貼政策、劏房租務管制、公營及過渡性房屋)
- 劏房社區服務隊

* 「劏房」包括七類單位：分間單位、板間房、床位、閣仔、天台建築物、臨屋、寮屋

問卷收集日期及樣本數目

- 問卷收集期為2020年6月1日至2021年1月29日。
- 收回來自全港50間服務單位共2108份有效問卷。

研究限制

- 是次研究對象為社會服務機構所接觸到低收入劏房住戶，研究未能反映中心未能接觸、或收入高於全港相同人數住戶入息中位數75%的住戶情況。

問卷內容

住戶背景

- 年齡、種族
- 住戶收入及就業情況
- 婚姻、健康狀況
- 輪候公屋情況
- 自評生活滿意度

住屋情況

- 房屋間隔及設施
- 租金及租約、過去租金變動
- 居住劏房年期及原因
- 自評住屋滿意度

過去三年搬遷情況

- 搬遷原因
- 搬遷對住戶的影響

住屋選擇 及自評住屋選擇

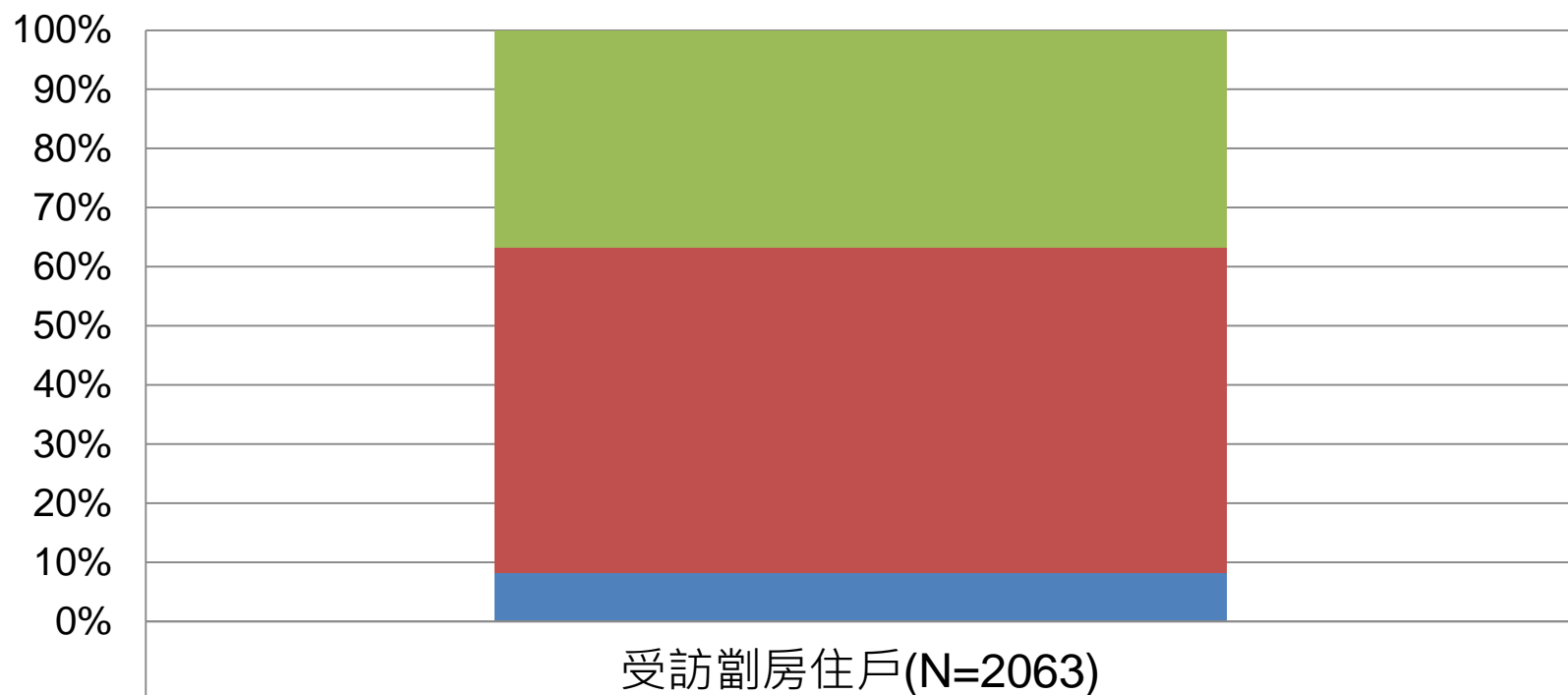
- 對其他房屋的選擇
- 對其他地區的劏房的選擇
- 自評房屋選擇度

數據分析方法

- 第一部分 整體及選定兩類組群分析
整體及分以兩類選定組群-「有兒童住戶」及「一人住戶」，描述受訪者背景資料、房屋貧窮、住屋及搬遷情況等。
- 第二部分 找出影響劏房租金的因素
多元迴歸分析

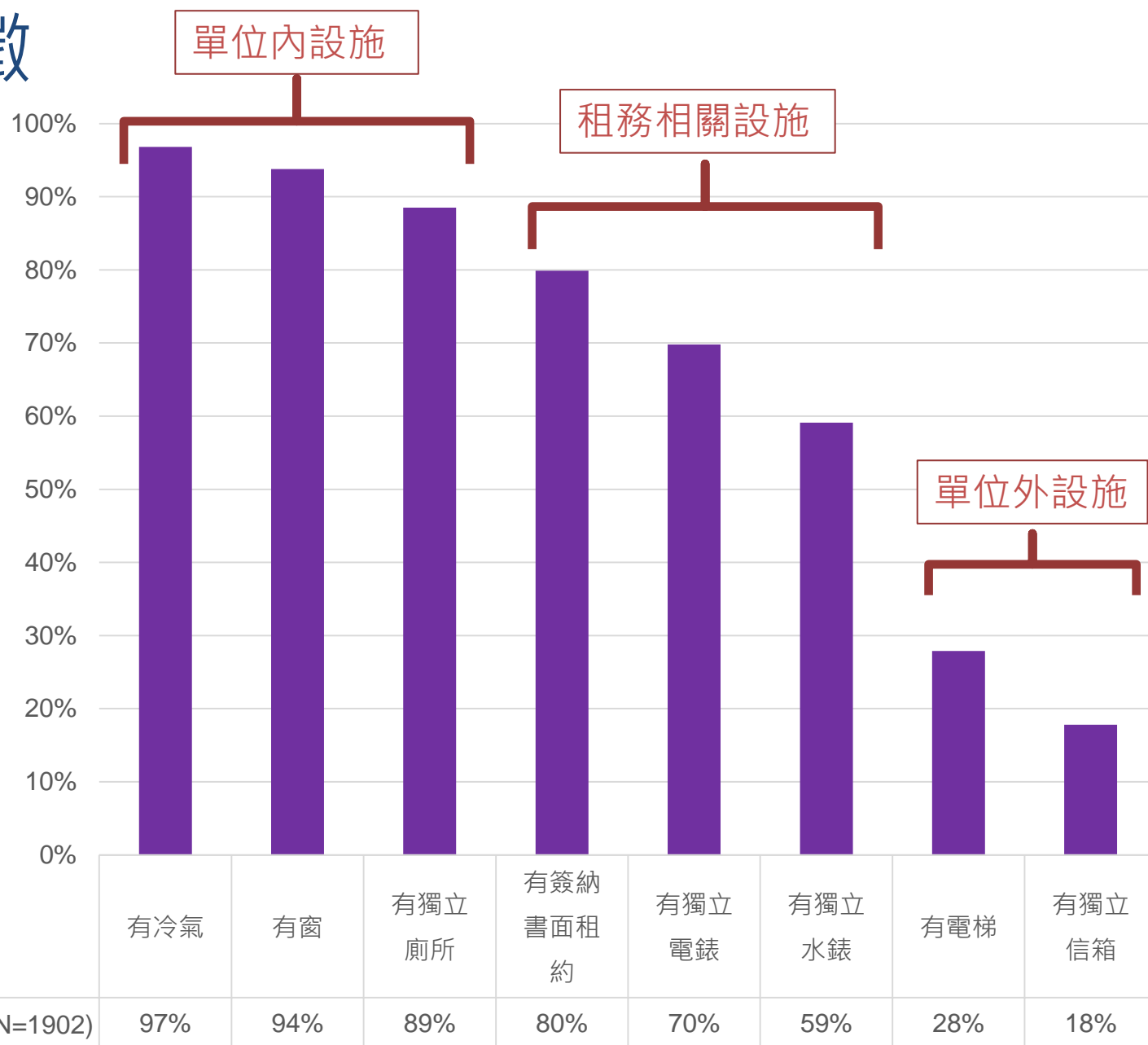
整體低收入劏房住戶 (N=2108)

按地區劃分，劏房住戶百份比分佈



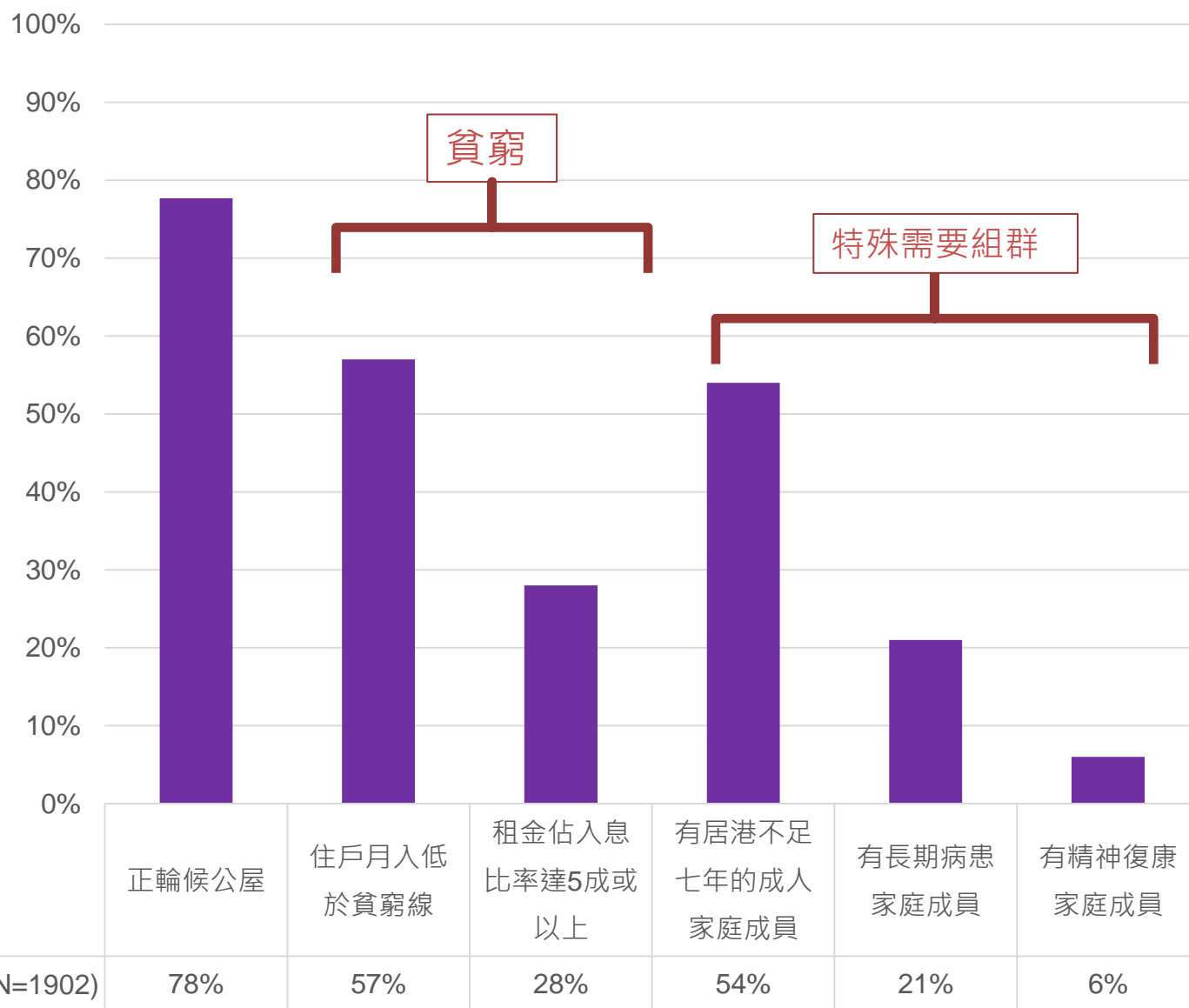
■ 新界	37%
■ 九龍	55%
■ 香港島	8%

單位特徵

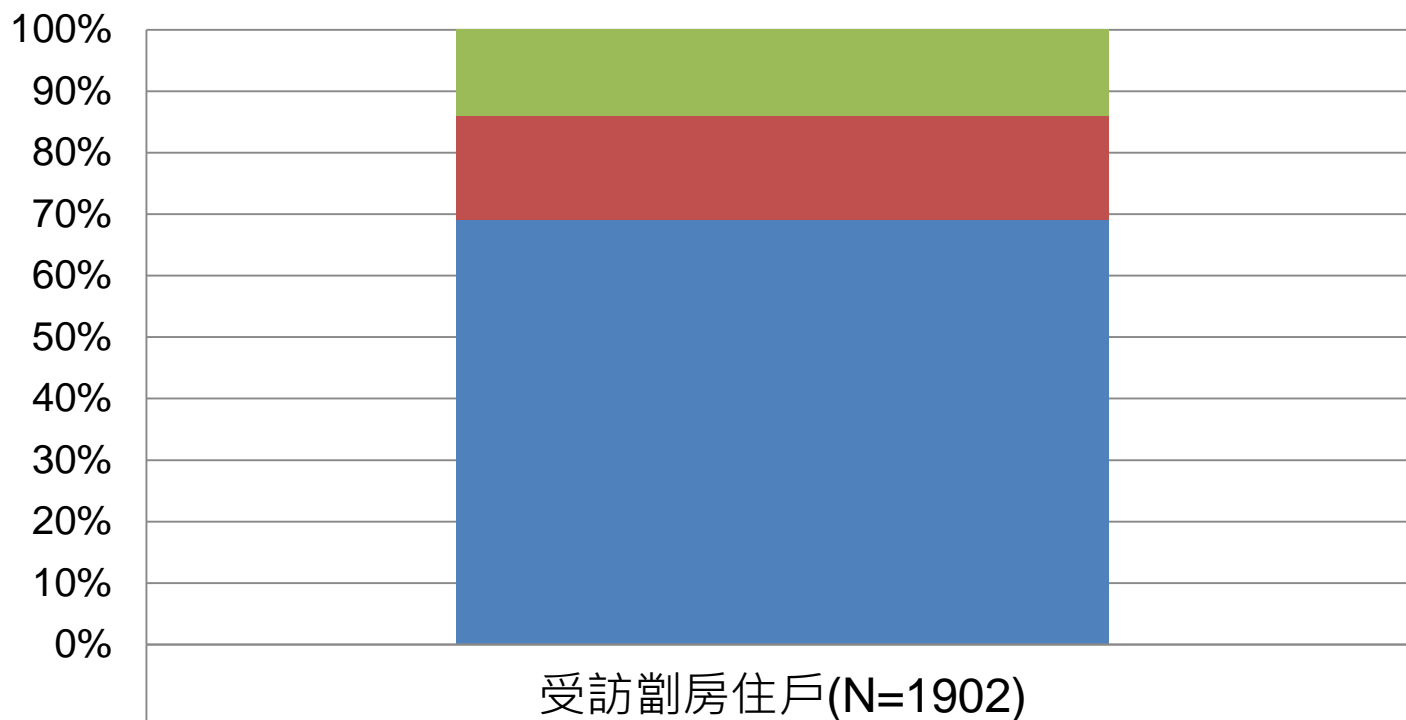


■ 整體低收入劏房住戶(N=1902)

住戶特徵



按住戶組群劃分，住戶數目的百分比分佈



■ 其他住戶	14%
■ 一人住戶	17%
■ 居有兒童的住戶	69%

按住戶組群劃分，受訪住戶每月租金水平分佈

租收比中位數: 39%

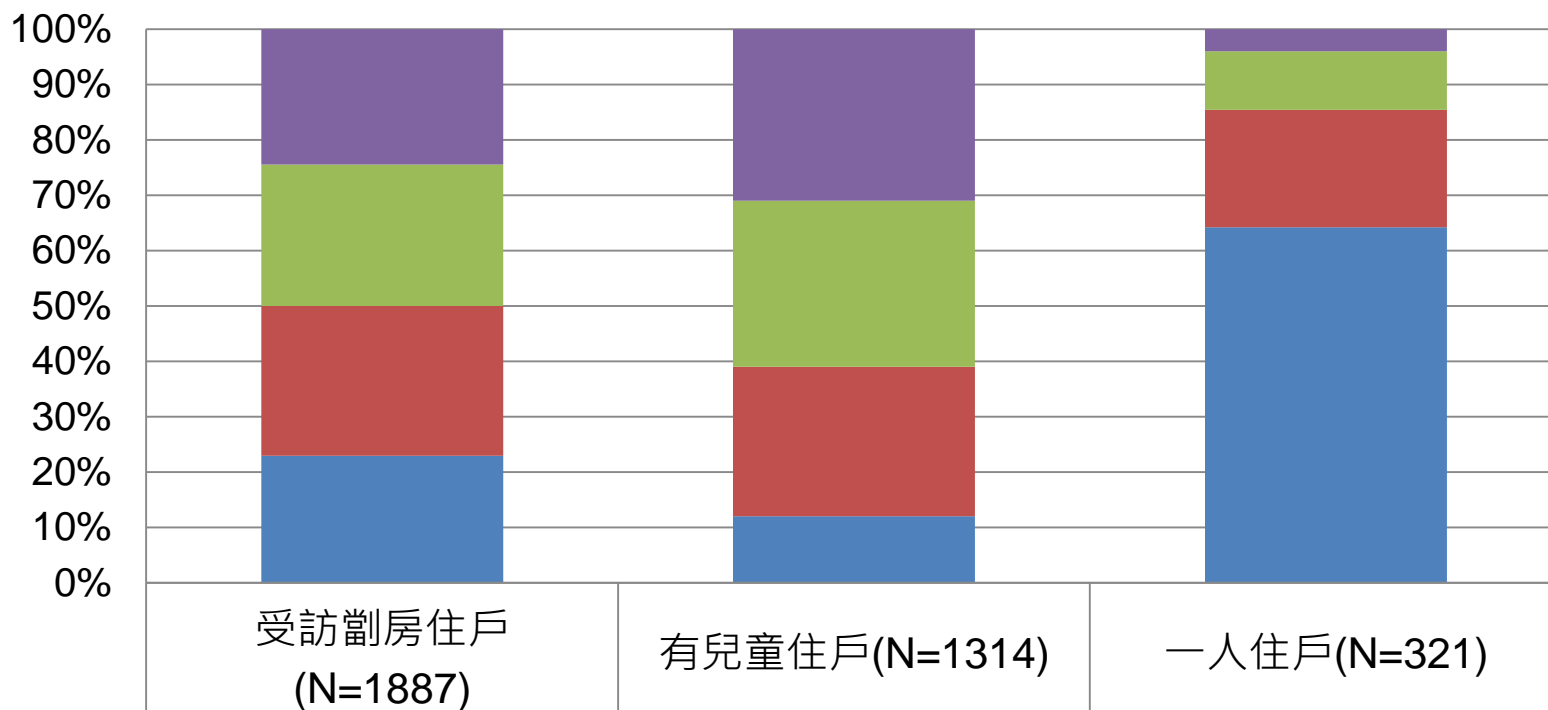
租金中位數: \$5000

租收比中位數: 39%

租金中位數: \$5200

租收比中位數: 43%

租金中位數: \$3600



■ >=6000

25%

31%

4%

■ 5000-5999

26%

30%

11%

■ 4000-4999

27%

27%

21%

■ <4000

23%

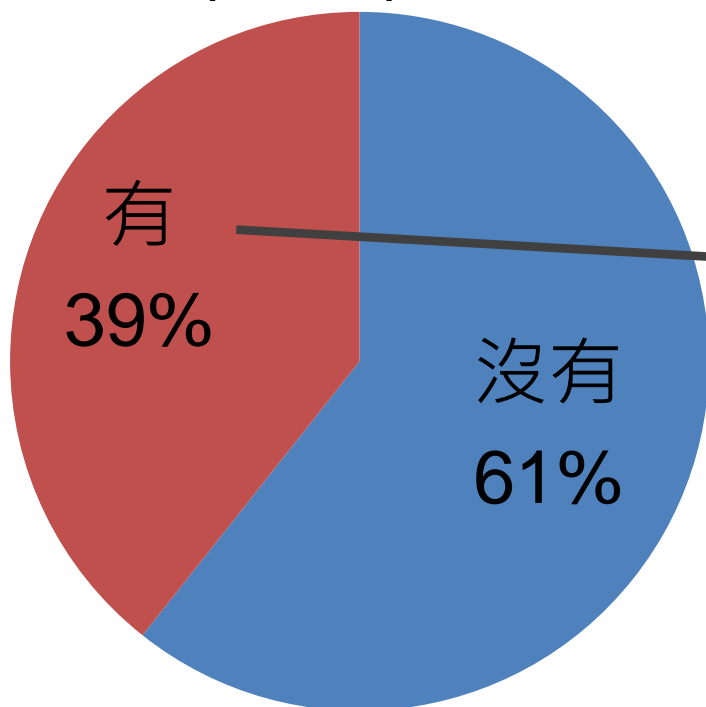
12%

64%

劏房搬遷

過去三年曾否經歷劏房搬遷？

(N=1599)



過去三年有經歷劏房搬遷的住戶中，

搬遷因素的分佈(N=607)

非自願搬
遷因素

43%

自願搬遷
因素

57%

- i) 未能跟業主續租
- ii) 業主加租至不能負擔
- iii) 透過搬遷避免與業主衝突
- (iv) 單位重建或清拆

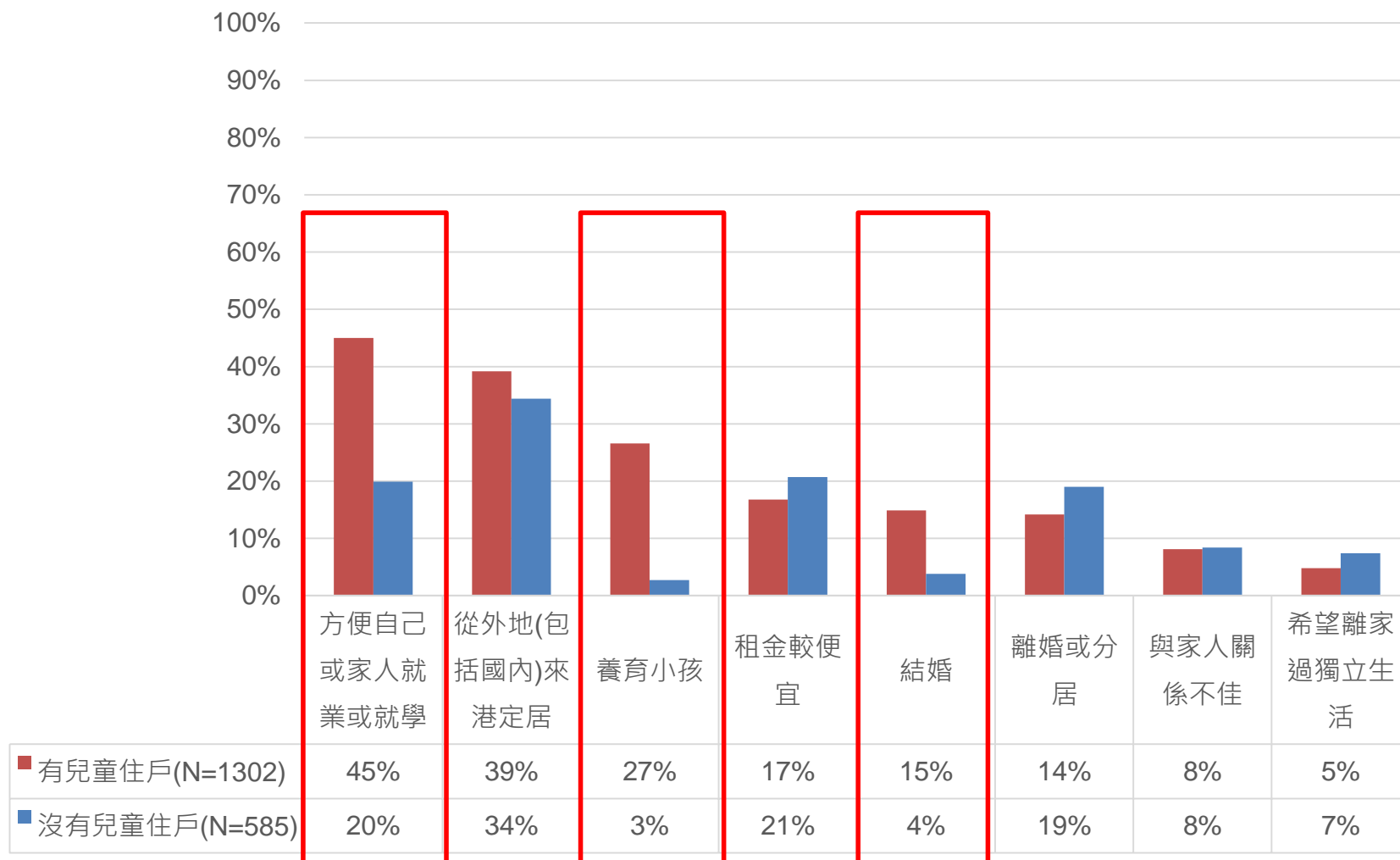
- i) 搬遷減輕租金負擔
- ii) 透過搬遷改善住屋環境
- iii) 透過搬遷較就近工作地點/上學地點
- iv) 透過搬遷改善鄰舍關係

整體分析小結

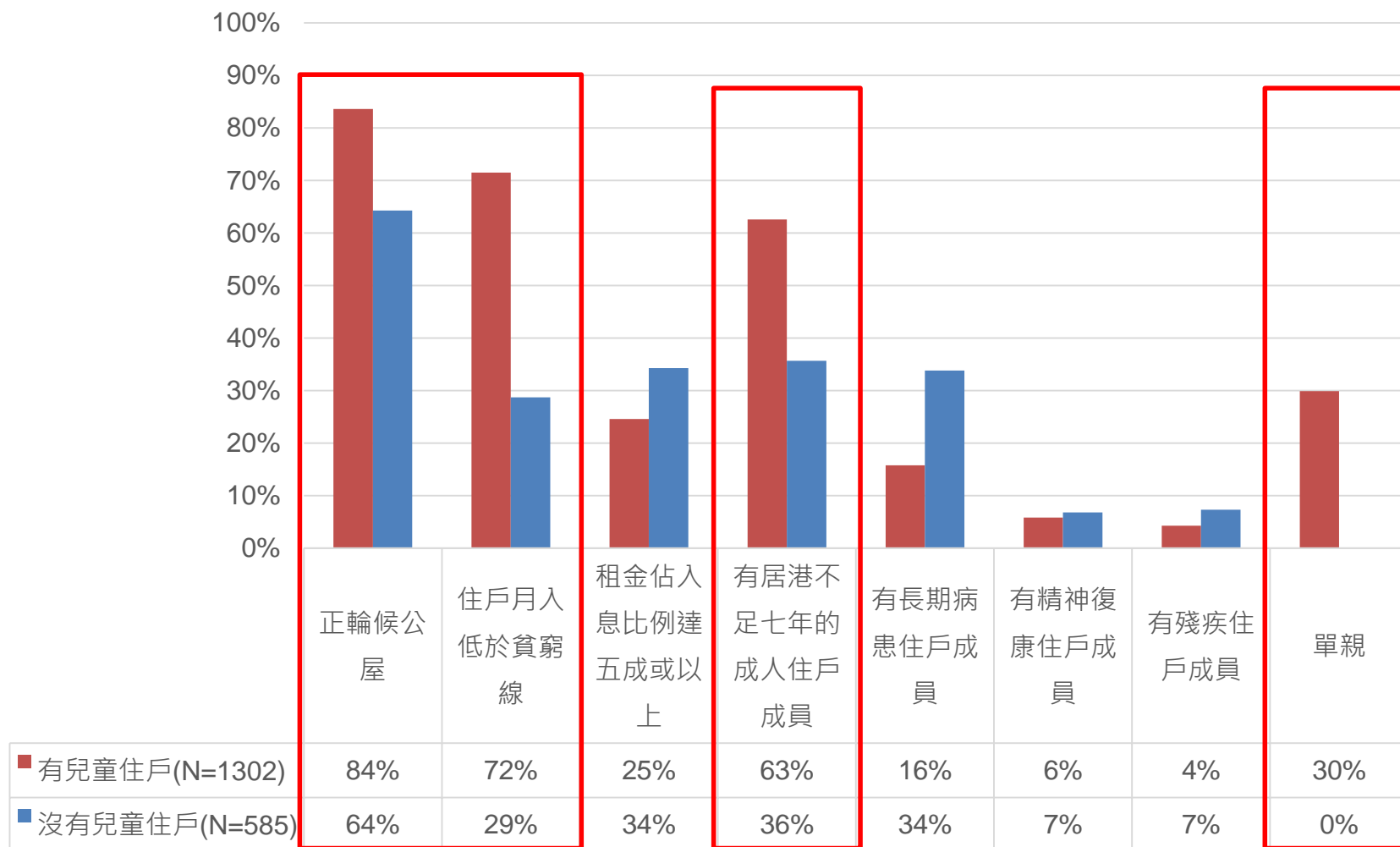
- [**房屋貧窮**] 28%受訪住戶租金佔入息比率達五成或以上，反映他們的租金負擔沉重
- [**住戶特徵**] 受訪基層劏房戶中較多為有兒童的住戶，佔69%；其次較多的為一人住戶(17%)，其他住戶則佔12%
- [**單位特徵**] 約九成受訪住戶單位內設有基本設施(窗、冷氣、獨立廁所)；租務相關配套(例如書面租約、獨立水電錶)則較不齊全，只有6至8成單位有提供；屋外設施例如電梯及獨立信箱最不齊全，只有2至3成單位有設立
- [**劏房搬遷**] 近四成受訪住戶過去三年曾經歷劏房搬遷，當中43%為非自願搬遷

有兒童的住戶(N=1314)

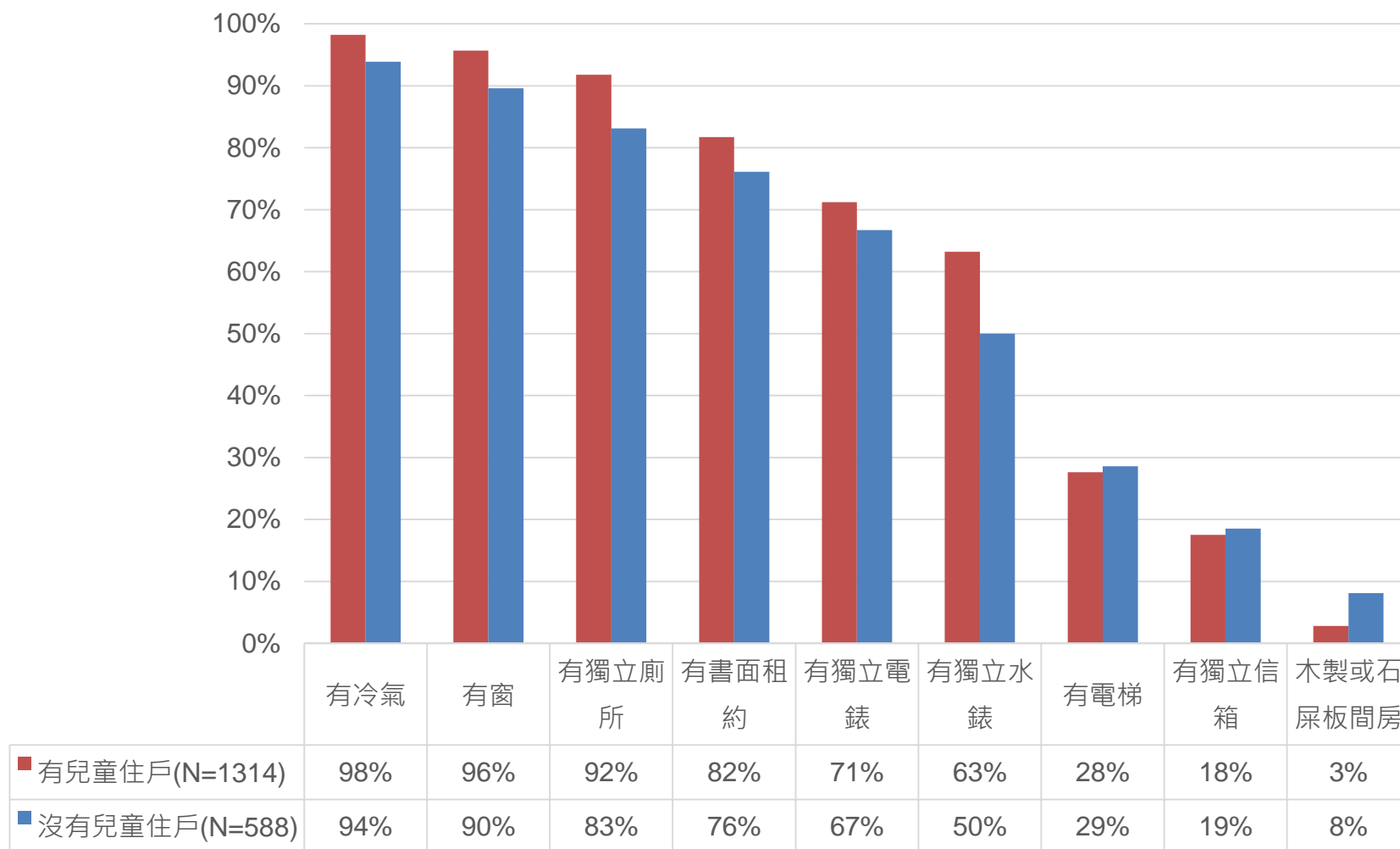
當初搬出來租住劏房的原因 (可選多項)



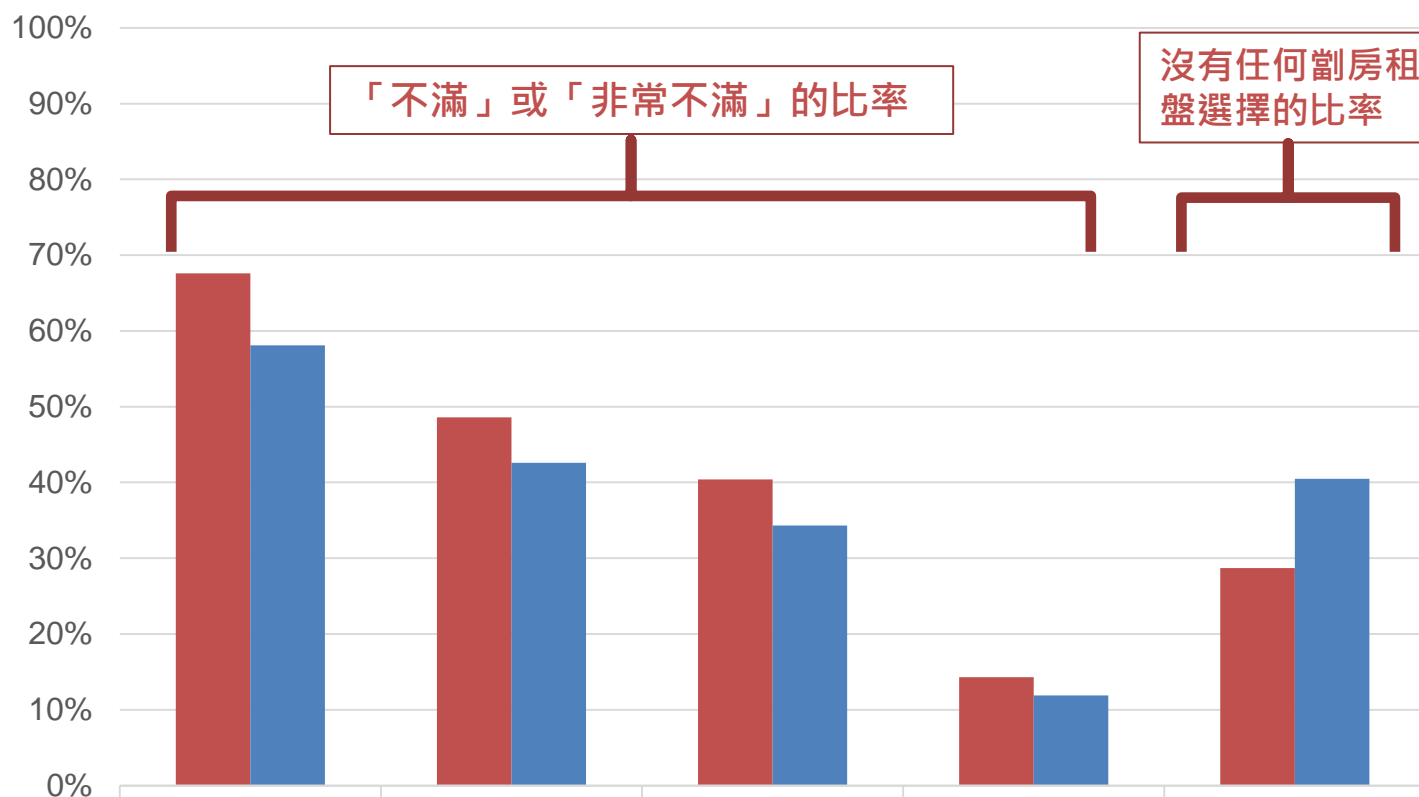
住戶特徵



單位設施

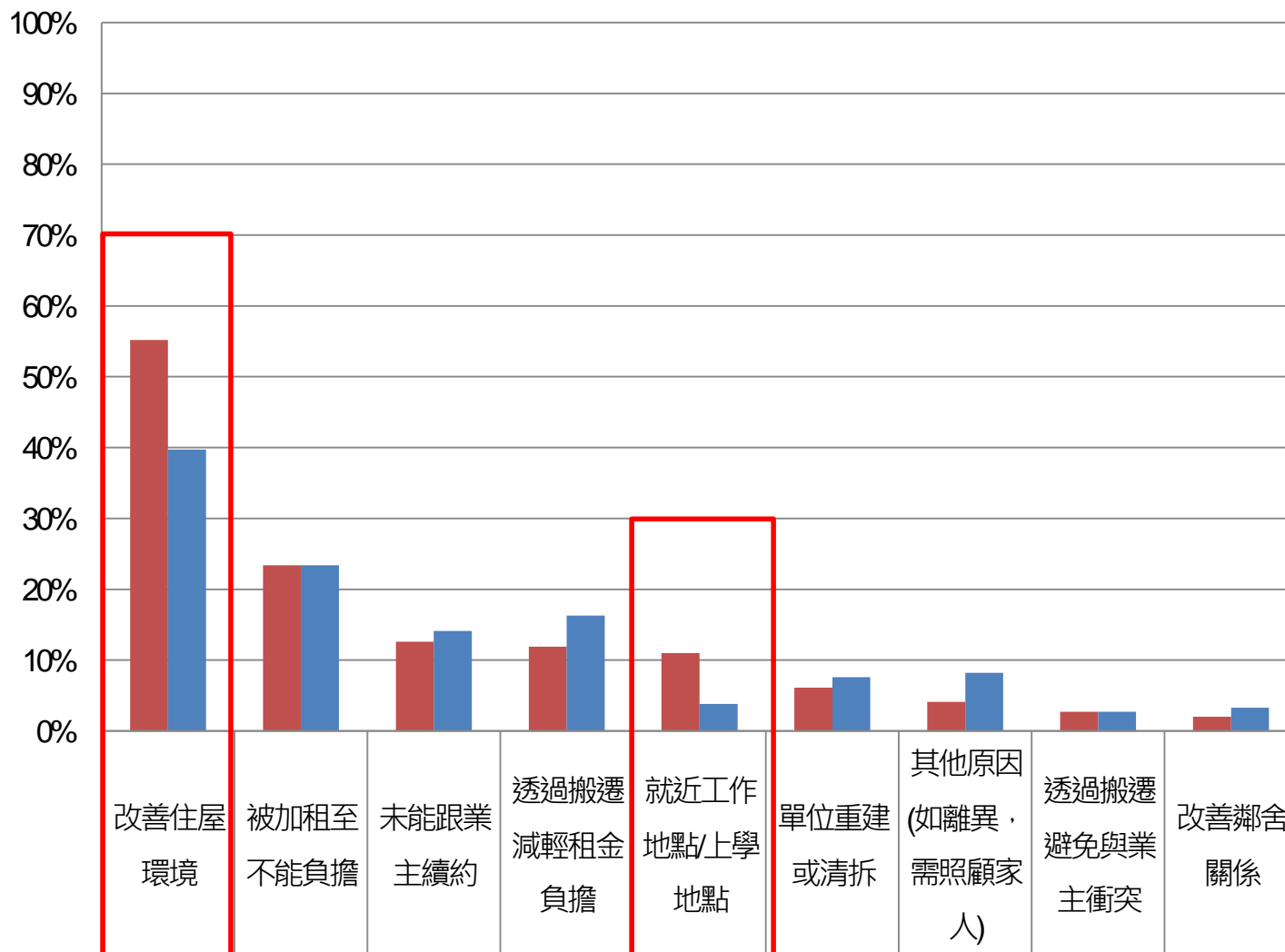


對劏房生活不滿或非常不滿的比率、住屋選擇



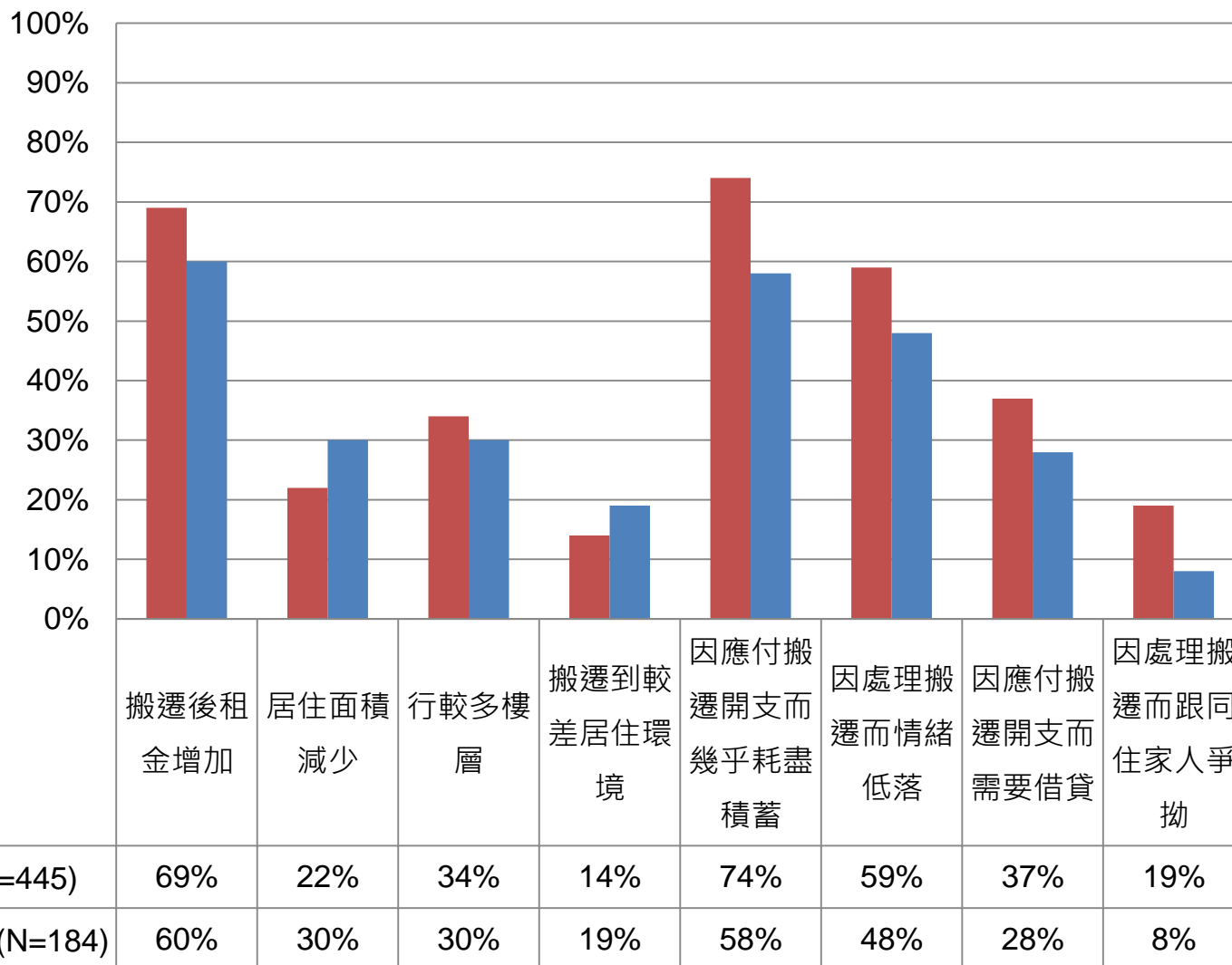
■ 有兒童住戶(N=1302)	68%	49%	40%	14%	29%
■ 沒有兒童住戶(N=585)	58%	43%	34%	12%	41%

過去三年曾搬遷住戶的搬遷原因



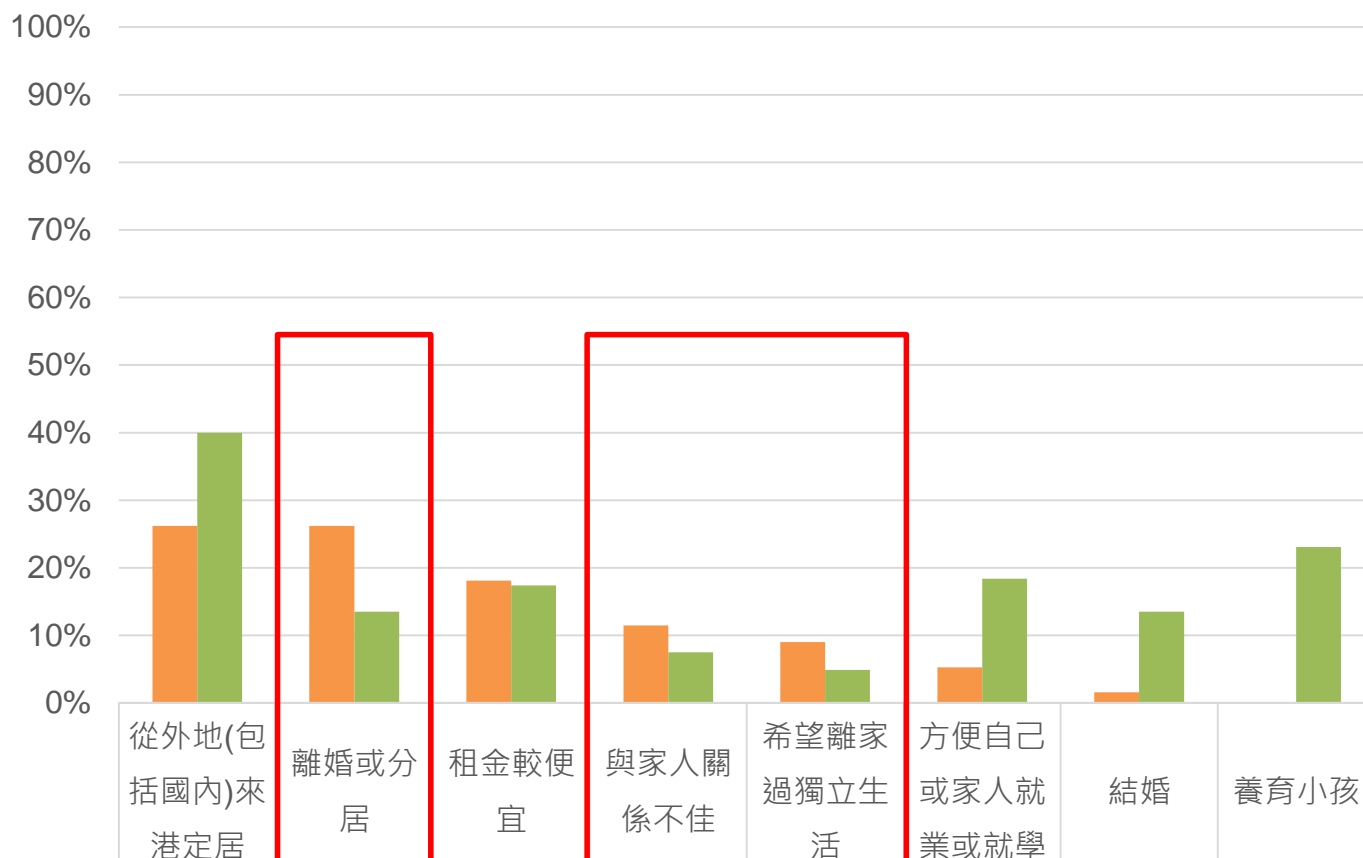
■ 兒童搬遷劏房住戶(N=445)	55%	23%	13%	12%	11%	6%	4%	3%	2%
■ 非兒童搬遷劏房住戶(N=184)	40%	23%	14%	16%	4%	8%	8%	3%	3%

劏房搬遷影響



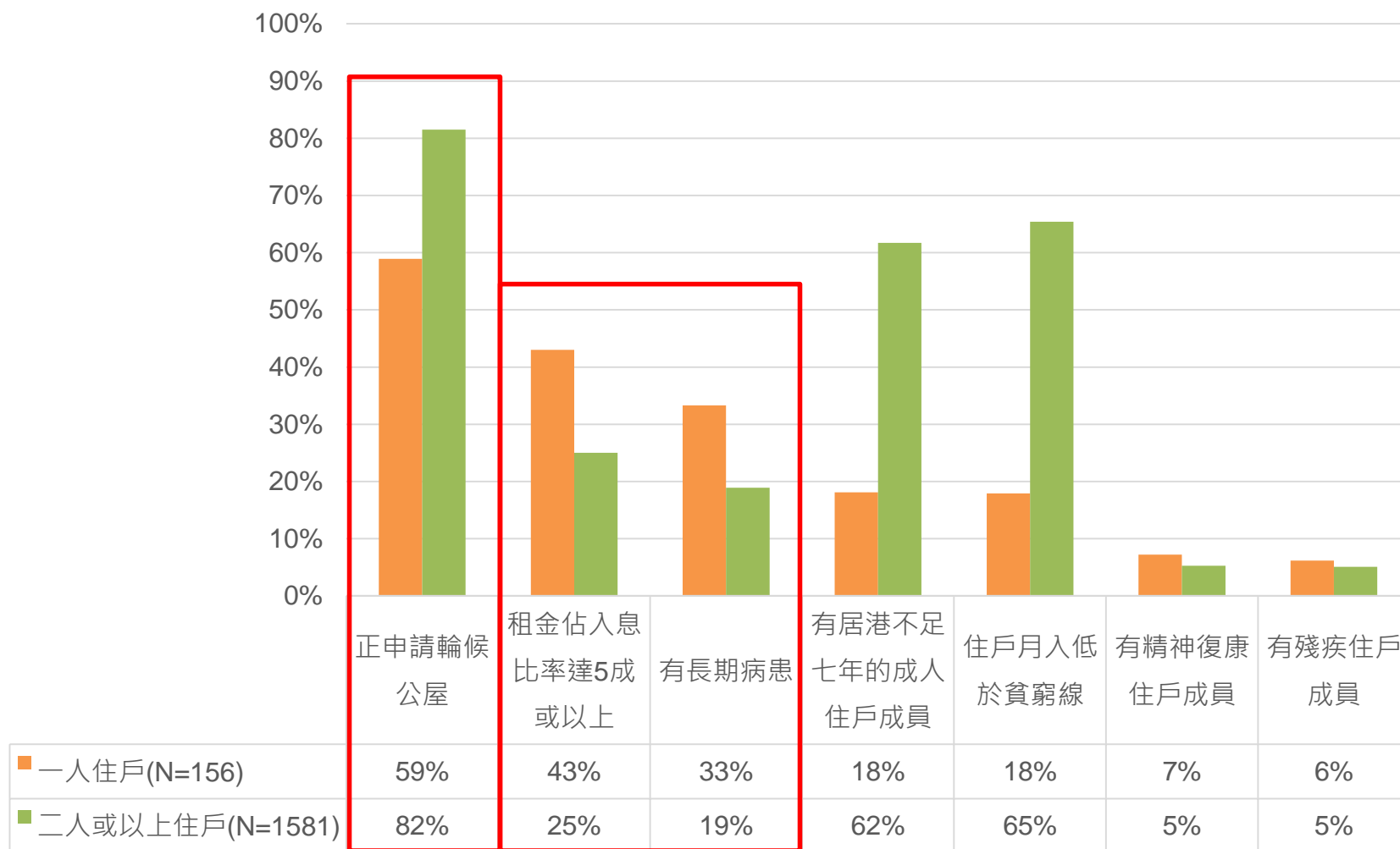
一人住戸(N=321)

當初搬出來租住劏房的原因(可選多項)

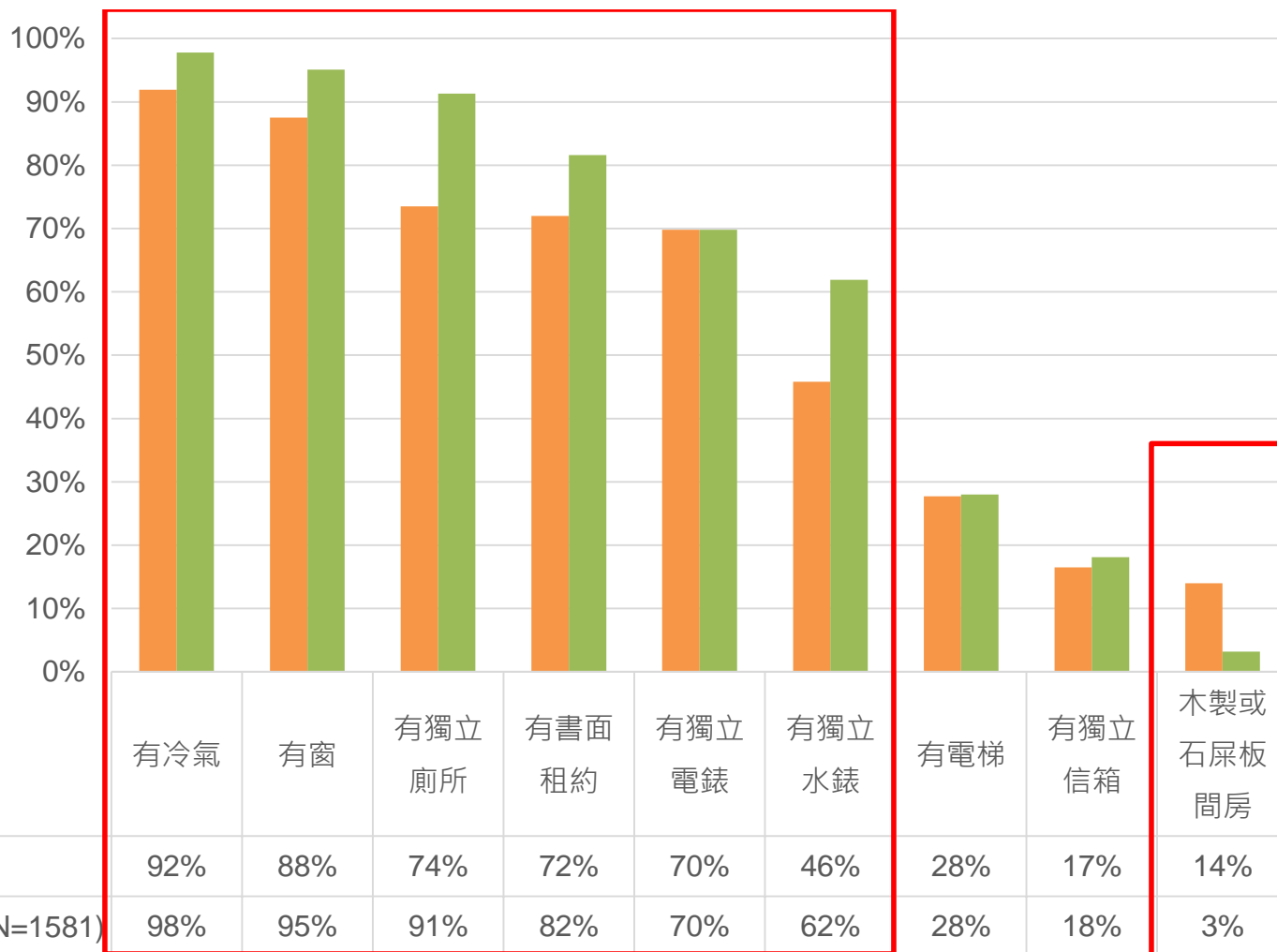


■ 一人住戶(N=321)	26%	26%	18%	12%	9%	5%	2%	0%
■ 二人或以上住戶(N=1566)	40%	14%	17%	8%	5%	18%	14%	23%

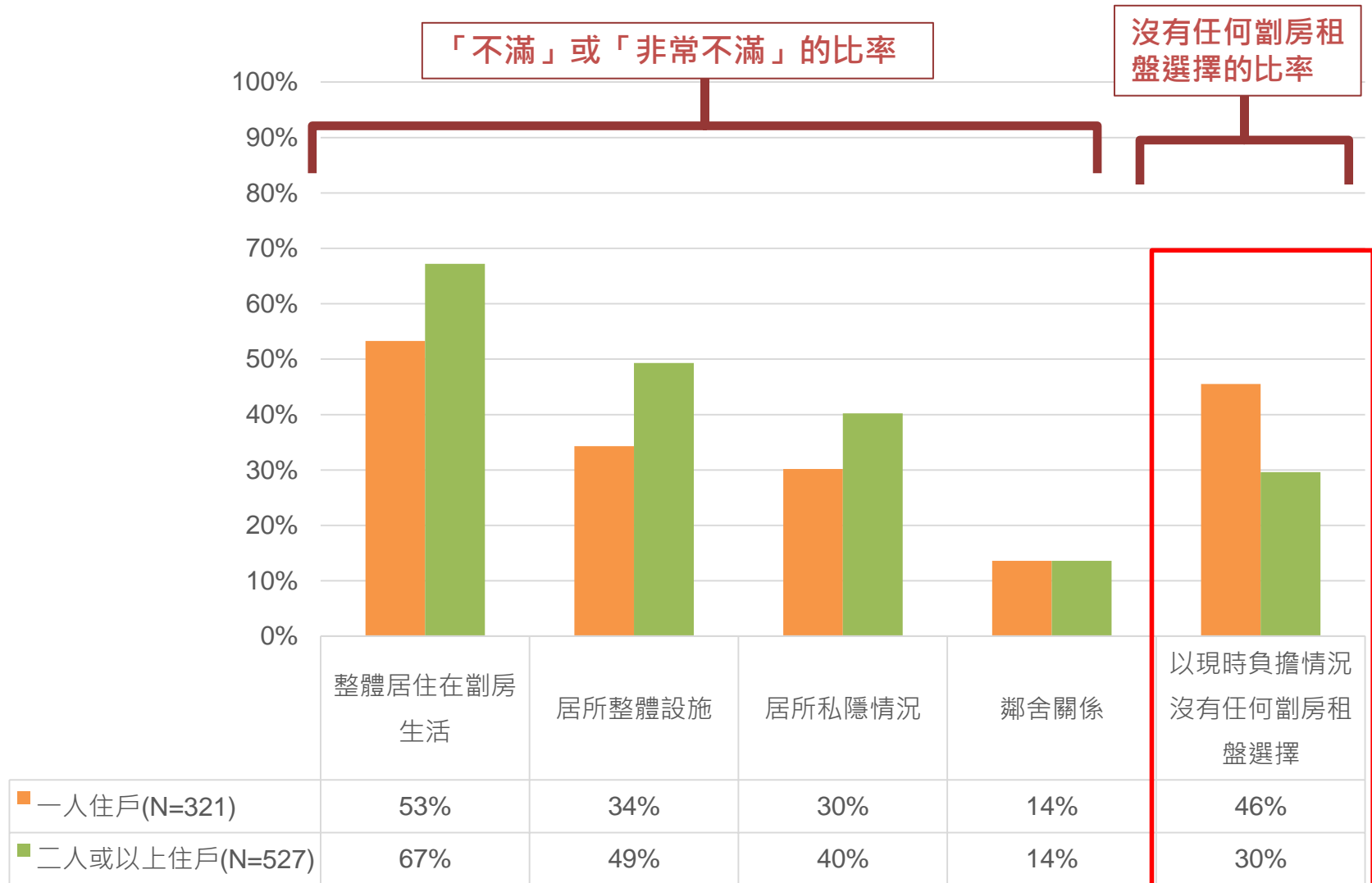
住戶特徵



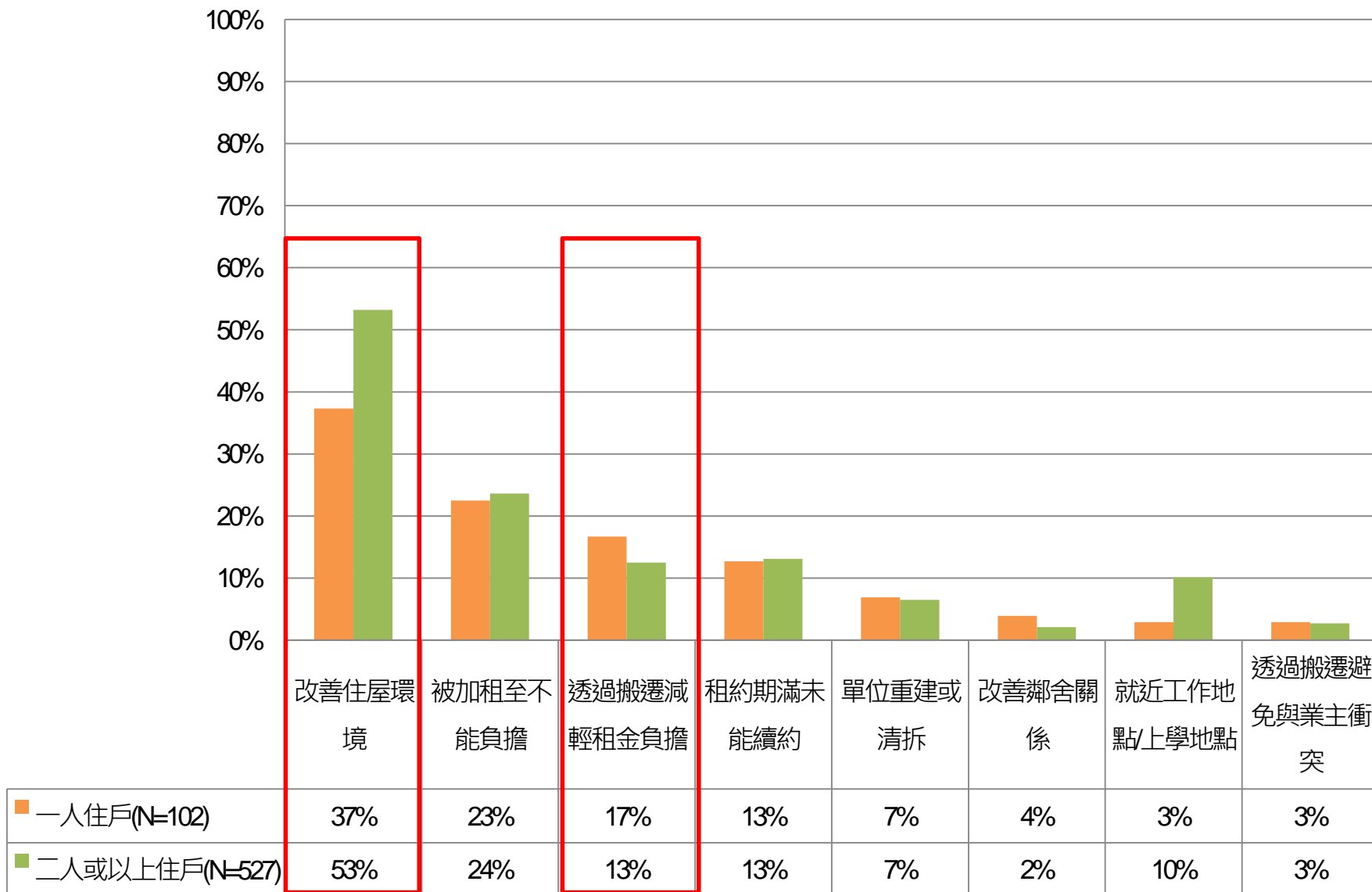
單位特徵



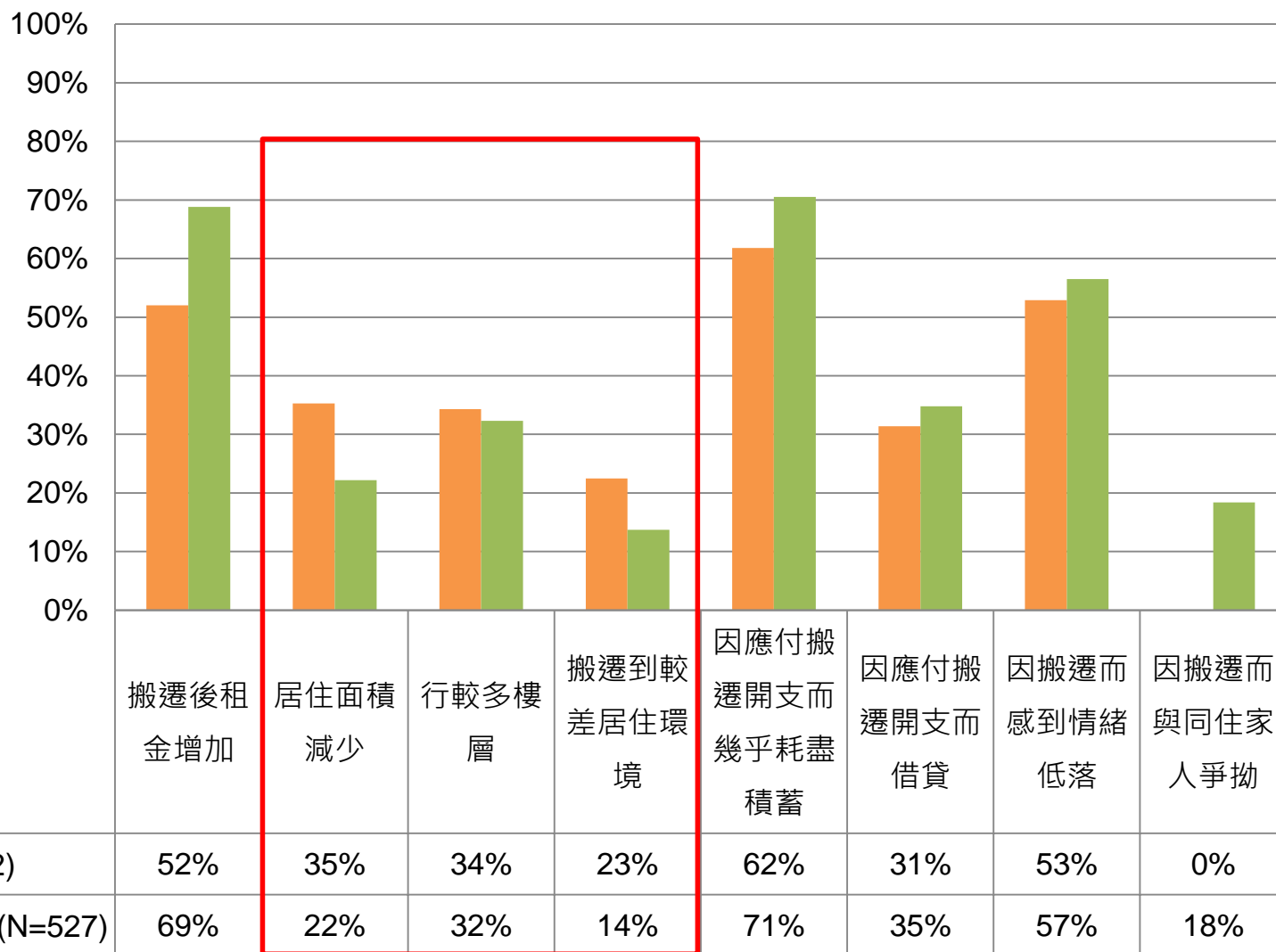
對劏房生活不滿意或非常不滿意的比率、住屋選擇



過去三年曾搬遷住戶的搬遷原因



劏房搬遷的影響



有兒童被訪住戶分析小結

主要描述	數據項
為了結婚、養育小孩及方便就業就學，這些住戶住在劏房	<ul style="list-style-type: none"> 方便家人就業或就學(45%) 養育小孩(27%) 結婚(15%)
他們大都已申請輪候公屋，上樓前只能在私樓市場上負擔到租住劏房單位	<ul style="list-style-type: none"> 貧窮率(72%) 公屋申請率(84%)
他們對劏房生活大都表示非常不滿意或不滿意	<ul style="list-style-type: none"> 有較高比例非常不滿意或不滿意 <ul style="list-style-type: none"> -整體劏房居住生活(68%) -居所設施(49%) -居所私隱情況(40%)
他們的租金水平較其他住戶為高。他們表示以現時負擔能力，仍有一些劏房租盤選擇	<ul style="list-style-type: none"> 租金中位數較高 29%表示完全無任何租盤選擇
除了非自願搬遷因素外，住戶主要為改善住屋環境而搬遷劏房	<ul style="list-style-type: none"> 34% 於三年內曾經歷劏房搬遷 主要原因為改善住屋環境(55%) 較高比例以便利家人就學或就業搬遷(11%)
搬遷劏房雖然為住戶帶來稍佳住屋環境，但換來更沉重租金負擔 搬遷劏房為住戶帶來經濟及情緒上較大負面影響	<ul style="list-style-type: none"> 有較高比例搬後換來較好環境(67%)及增加住屋面積(58%)、 有較高比例搬後換來較高租金(69%) 有較高比例因應付搬遷開支而幾乎耗盡積蓄(74%)、處理搬遷而情緒低落(59%)、負擔不到搬遷開支而借貸(37%)、處理搬遷而跟同住家人爭拗(19%)
當中有特殊需要社群，與其貧窮問題互為因果	<ul style="list-style-type: none"> 30%單親 63%有新來港住戶成員 16%有長期病患住戶成員

一人被訪住戶分析小結

主要描述	數據項
由於離婚、或跟原生家庭無法一起生活下去，這些住戶獨自租住劏房	<ul style="list-style-type: none"> • 離婚或分居(26%) • 與家人關係不佳(12%) • 想要過獨立生活 (9%)
他們超過一半已申請輪候公屋，上樓前只能在私樓市場上負擔到租住劏房單位	<ul style="list-style-type: none"> • 59%申請公屋 • 貧窮率(18%) • 租收比達5成或以上佔43%
一人收入有限，他們住屋負擔沉重，表示在劏房沒有任何租盤選擇	<ul style="list-style-type: none"> • 表示完全無任何租盤選擇(46%)
他們租住的劏房，設施環境都較差	<ul style="list-style-type: none"> • 有較高比例屬板間房(14%) • 有較高比例沒有獨立水錶(46%) • 有較高比例沒有獨立廁所(27%) • 有較高比例沒有窗(13%) • 有較高比例沒有冷氣(8%)
除了非自願搬遷因素外，住戶主要為改善住屋環境而搬遷劏房	<ul style="list-style-type: none"> • 32% 於三年內曾經歷劏房搬遷 • 主要原因以改善住屋環境(37%)，其次為減輕租金負擔(17%)
搬遷劏房未能為一人住戶帶來住屋環境改善，另外有52%搬後租金增加	<ul style="list-style-type: none"> • 有較低比例搬後租金增加(52%) • 有較高比例搬後居住面積減少(35%) • 有較高比例搬後換來較差環境(23%)

貧窮令劏房住戶住屋選擇少，有限的住屋選擇也造成劏房住戶的貧窮處境。

被訪的有兒童劏房住戶主要為了家庭的因素（如基於結婚、養育孩子、就近工作及上學等），租住劏房及搬遷。他們大多住戶活於貧窮線下，其實負擔房屋開支的能力有限，但為了孩子、家人提供稍好的居住環境，仍要在有限空間內透過搬遷劏房改善家人生活。

這些住戶在劏房市場彷彿正積極地進行選擇，但他們「對住在劏房的生活」更為不滿。生活在貧窮線下，他們表示「沒有任何／很少租盤選擇」，實在不容易提供真正理想居住環境予孩子或家人。

被訪的劏房一人住戶較多並非為貧窮線界定的貧窮人口，同時無須考慮家人的因素，租住空間較小、住屋境較差的單位以節省租金，最為化算。

但這些條件未有改善生活處境。市場上適合他們的細小單位有限，以致近半的住戶租金佔入息比率達5成或以上，結果房屋開支負擔令他們過著與貧窮戶無異的生活。因此，他們都覺得自己「沒有任何劏房租盤選擇」。

支援策略

有兒童的劏房住戶

- 協助他們在劏房市場選擇居所時提供市場資訊，包括合理租金水平及樓宇設施 / 環境等
- 協助處理因房屋貧窮、搬遷時的財務或家庭危機（例如爭拗、情緒低落、借貸）
- 提供社區支援服務，支援家庭及家人的不同需要，提升生活質素

單身劏房住戶

- 協助他們在劏房市場選擇居所時提供市場資訊，包括合理租金水平及適合單身人士的租盤
- 開創更多專為單身人士而設的「另類房屋」可能性

第二部分

影響劏房租金的因素

影響劏房租金因素的多元迴歸分析

(N=1746)

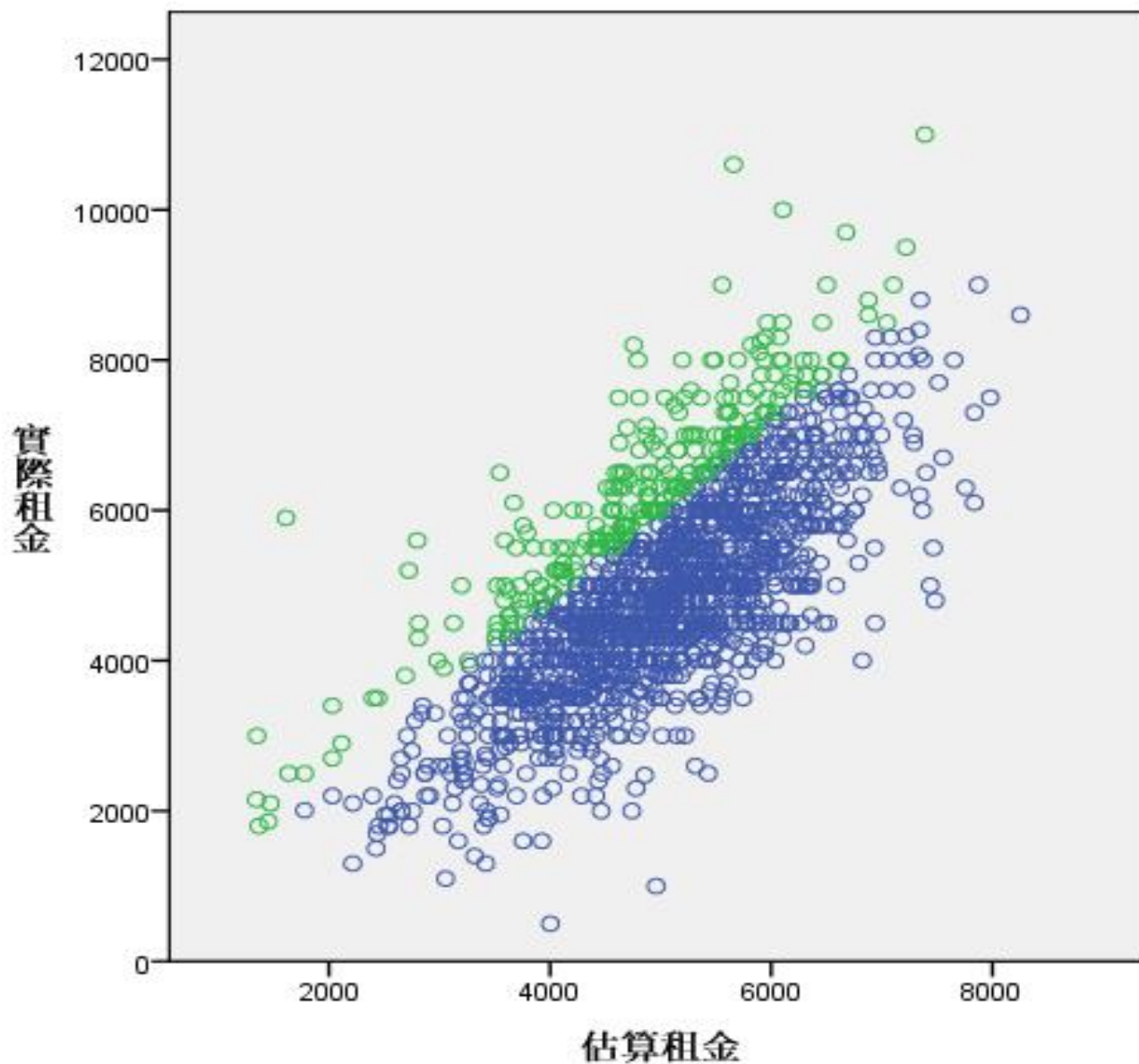
Adjusted R square = 0.52

計算「估算租金」

計算方法如下:

以「常數= \$2691」開始計算，再選出「六大因素」中符合住戶的情況，按表列加或減出相應租值。

因素		對租金的影響
常數		\$2691
<small>(以位於深水埗區、沒有任何設施及間隔、位於地下的一人住戶分間單位為參考)</small>		
地區	港島	+697***
	油尖旺及九龍城	+112
	觀塘及黃大仙	+666***
	荃灣及葵青	+587***
	新界(不包括荃灣及葵青)	+220*
住戶人數	每多一位住戶人數	+435***
劏房內設施	有獨立廁所	+918***
	有獨立或共用廚房	+158**
	有窗戶	+473***
	有獨立或共用客廳	+575***
	兩房或以上	+1131***
單位分間情況	單位每分間多一間劏房 (不適用於床位寓所)	-145***
樓宇設施	有升降機且每高一層樓層	+31***
	沒有升降機且每高一層樓層	-86***
住屋種類	屬於木製板房	-92
	屬於寮屋	-620*
	其他種類住所(如閣仔、床位、天台建築物)	-786***



根據是次多元迴歸分析，約能估算52%的租金差異，其餘個案的實際租值或高於 / 低於「估算租金」。

例如，有

15.8% (N=244)

(綠點示)

住戶的實際租金 (Y 軸示)，高於「估算租金」(X 軸示) 兩成的水平。

建議

建議：調控劏房租務市場

- **[劏房市場租金]** - 政府應設立劏房租務資訊平台，收集相關房屋供求、市場價格、住房質素等數據，並定期公佈數據，讓市民掌握租務市場資訊。另外，利用數據，制定一個能平衡業主和租戶利益的參考租金水平
- **[租金津貼]** - 應為低收入劏房住戶提供現金津貼，受惠範圍可參考關愛基金N無津貼發放
- **[提高劏房租賃穩定性]** - 除非某些特定理由，例如租客欠租或違約、業主自用或重建等，否則在6年內，若租客有意按加租幅度的規定續租，業主必須同意續訂租約，令輪候公屋的住戶能在較穩定的居所環境等候編配

建議：加強對劊房戶的支援

- **[設立「地區劊房服務隊」]** 由社福機構於劊房密集的小社區提供劊房支援服務，服務重點包括：
 - (1) 提升劊房居民面對租務的解難能力、
 - (2) 公眾教育提升劊房居民的安全、衛生和治安意識、
 - (3) 支援劊房戶房屋貧窮及其可能引致的家庭問題、
 - (4) 組織居民投入社區生活
- **[設立劊房搬遷緊急基金]** 政府應於地區劊房服務隊設立緊急基金，審批予有需要的劊房戶以助其應付因搬遷帶來突如其來的開支

個案 A

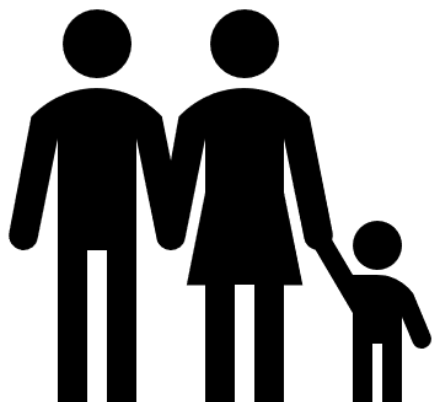


觀塘一割二的割房
三樓，沒有電梯
住戶割房為沒有間隔只有一房、有獨立廁所、窗

估算租金：**5360**

因素		對租金的影響	
常數 (以位於深水埗區的一割二割房單位、割房沒有任何設施及間隔、位於地下的一人住戶參考)		\$2691	2691
地區	港島	+697***	
	油尖旺及九龍城	+112	
	觀塘及黃大仙	+666***	+666
	荃灣及葵青	+587***	
	新界(不包括荃灣及葵青)	+220*	
住戶人數	每多一位住戶人數	+435***	(435 X 2) = +870
割房內設施	有獨立廁所	+918***	+918
	有獨立或共用廚房	+158**	
	有窗戶	+473***	+473
	有獨立或共用客廳	+575***	
	兩房或以上	+1131***	
單位分間情況	單位每分間多一間割房(不適用於床位寓所)	-145***	
樓宇設施	有升降機且每高一層樓層	+31***	
	沒有升降機且每高一層樓層	-86***	(-86 X 3) = -258
住屋種類	屬於木製板房	-92	
	屬於寮屋	-620*	
	其他種類住所(如閣仔·床位·天台建築物)	-786***	
估算租金			5360

個案 B



大角咀一割四天台屋
五樓無電梯
天台屋沒有間隔、有獨立廁所、沒有廚房、有窗

估算租金：**3558**

因素		對租金的影響	估算租金
常數 <small>(以位於深水埗區的一割二割房單位、割房沒有任何設施及間隔、位於地下的一人住戶參考)</small>		\$2691	2691
地區	港島	+697***	
	油尖旺及九龍城	+112	+112
	觀塘及黃大仙	+666***	
	荃灣及葵青	+587***	
	新界(不包括荃灣及葵青)	+220*	
住戶人數	每多一位住戶人數	+435***	(435 X 2) = +870
割房內設施	有獨立廁所	+918***	+918
	有獨立或共用廚房	+158**	
	有窗戶	+473***	+473
	有獨立或共用客廳	+575***	
	兩房或以上	+1131***	
單位分間情況	單位每分間多一間割房(不適用於床位寓所)	-145***	(-145 X 2) = -290
樓宇設施	有升降機且每高一層樓層	+31***	
	沒有升降機且每高一層樓層	-86***	-86 X 5 = -430
住屋種類	屬於木製板房	-92	
	屬於寮屋	-620*	
	其他種類住所(如閣仔·床位·天台建築物)	-786***	-786
估算租金			3558