



工聯會立法會議員聯合辦事處



告別劏房：由兒童開始 倡議書 2.0

告別劏房

由兒童開始

2023年10月

引言 和 回顧

工聯會一如既往專注民生工作，持續關注劏房問題及房屋政策，並於6月1日發佈「告別劏房：由兒童做起」研究報告及後舉辦共三場的研討會等，引起社會高度關注，不同媒體也有報導。政府也主動與工聯會立法會議員作深入討論交流，惟就有關報告建議未有落實具體措施。

8月特首李家超就施政報告會面時亦重申工聯會在房屋政策上的倡議，協助特區政府掌握民意，並提出各種方法有目標性「告別劏房」。我們期望政府在新一份施政報告能切實回應基層市民的房屋訴求。

為進一步深入研究和推進落實「告別劏房：由兒童做起」，我們進行「告別劏房2.0」研究報告，並收集各界專業人士的意見，提出相應改善措施和建議，包括政策層面和社會層面，以提高兒童的生活質量和社會福利。我們相信通過本研究的發佈和推動，能夠為兒童健康發展做出積極貢獻。展望當局參考及採納，其實兒童獲得適切居所是基本權利，隨「簡約公屋」及公屋供應逐步增加，政府是有條件及義務落實「告別劏房 由兒童做起」願景。



目錄

TABLE OF CONTENT

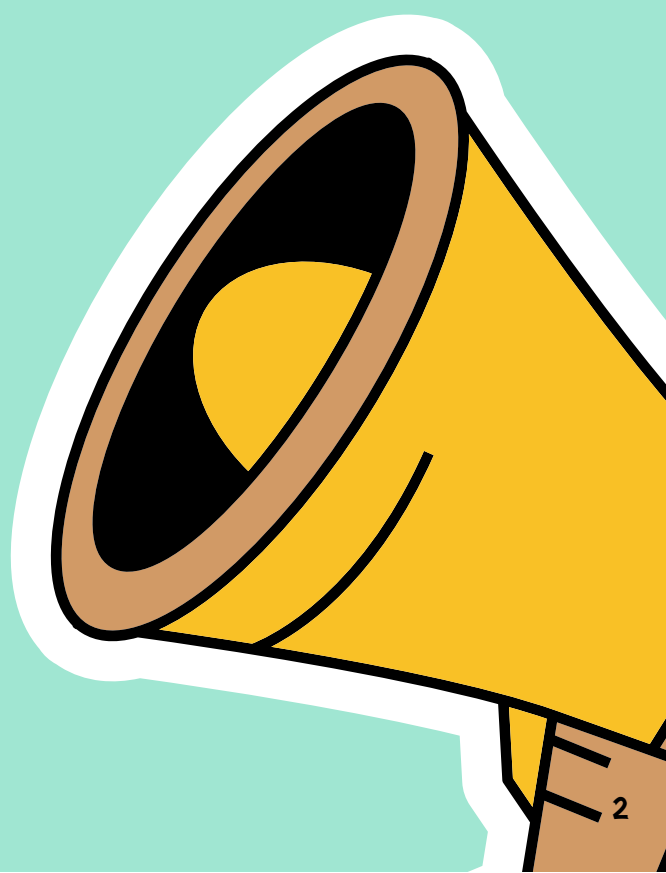
PART 1 - 劣質劏房的定義

PART 2 - 兒童居住劏房的負面影響

PART 3 - 問卷調查結果分析

**PART 4 - 如何吸引搬往
過渡房屋和簡約公屋**

PART 5 - 未來展望



定義

1

劣

質

劊

房



誠如劊房1.0報告倡議，我們期望政府能加強巡查和優先取締「劣質劊房」。為此，我們為劣質劊房作進一步具體定義。

1.1

「告別劏房」研討會

嘉賓發言

陳沐文建築師（香港建築師學會前會長）指出：

- 根據《建築物條例》規定，房屋需要滿足結構安全、消防安全、健康衛生居住環境等要求；而健康衛生的居住環境需要確保自然採光、有效通風、樓宇排水系統通暢等。
- 有些劏房僅有一扇窗戶對住天井，又或是廚廁合一，明顯不符合條例的規定；政府應加重罰則，予以取締。
- 部份劏房可透過小型工程作輕微補救；建議可設立登記制度。

1.2 現行法例如何 界定「劣質劏房」

現時官方使用的定義，主要沿用政府統計處進行人口普查時所用的定義：

「分間樓宇單位」是指個別屋宇單位被分間成兩個或以上「屋內互通」及「屋外直達」的單位，一般作出租用途。很多時候，原有單位內的非結構分隔牆可能會被拆除，並以新的分隔牆建成分間樓宇單位。一些分間樓宇單位會加裝或改建渠管，以配置獨立的廁所及／或廚房。

《建築物條例》及其附屬法例並未就「劏房」／「分間樓宇單位」作出定義，更遑論界定何謂「劣質」。

然而，《建築物條例》及其附屬法例、以及《消防安全（建築物）條例》，規定了建築物有關監管、結構、消防安全、通風、採光、排水、衛生等方面的最低要求。

《建築物條例》及其附屬法例亦規定，進行工程前須向屋宇署提交圖則並獲得批准；唯指定「小型工程」例外。

屋宇署出版了《建築物消防安全守則》，在上述法例基礎上，列出了更詳細的要求：

- 不可拆除樓宇單位原有的防火門或以不符合所需耐火效能的門代替該門。
- 若保留樓宇單位原有入口的防火門，而樓宇單位佔用人總數不多於30人，通往分間單位的室內走廊的淨闊度須不少於0.75米。若單位佔用人總數多於30人但不多於200人，則室內走廊的淨闊度須不少於0.85米。
- 若樓宇單位原有入口的防火門被拆除或被不符合所需耐火效能的門代替，通往分間單位的室內走廊的淨闊度須不少於1.05米。此外，各分間單位的間隔牆、室內走廊兩旁的牆壁及各分間單位的入口的門，都須具有不少於一小時的耐火效能；而這些門亦須為自掩門並能防煙。
- 出口路線的淨高度不應少於2米。
- 不可在出口樓梯的圍封牆開鑿新設門口或通氣口。
- 不可在分隔單位與逃生途徑的耐火分隔牆開鑿洞口用以通風或安裝空調機、抽氣扇等。
- 在單位外安裝的鐵閘，不應阻礙逃生途徑。
- 分間單位不應堵塞或阻隔通往任何出口樓梯的逃生途徑。

實踐證明，上述法例的執行力度非常欠缺，對違規業主起不到阻嚇作用：

- 有些劏房因為設在住宅單位較內部位置，所以無法設置面對室外的窗戶；即使有窗，往往也是面對天井、後巷，打開後空氣也不流通、甚至招致臭味、蟲鼠等衛生問題，住戶因而不敢開啟，「有窗等於無窗」。
- 按屋宇署提供的數字推算，只有約6%業主在將單位改成劏房前，有循小型工程監管制度進行申報。
- 屋宇署抽查小型工程和巡查劏房的進度皆十分緩慢。

綜上所述，可以推測，大多數劏房，無法達到天然照明和通風的法定要求。如果一個住宅單位連最低要求都未能滿足，除了觸犯有關法例之外，相信也不能保證住戶的身體與心理的安全健康，因此可以假定為「劣質」。

1.3 外地對分間樓宇 / 合租房屋單位的監管制度

根據立法會秘書處資料便覽《選定地方規管低收入租戶居住環境的措施》：

	英國 英格蘭	澳洲 新南威爾斯	美國 紐約州	韓國 首爾	新加坡	加拿大 多倫多
租金 管制			部份單位適用租 金管制／穩定措 施	續租加幅		每年 加幅
領牌 規定	≥5租客					部份 地區
業主登 記規定		註冊時作初步 調查	業主每年登記	「考試院」業主 須作一般商業登 記	登記 租約	
消防安 全規定	走火通道、消防 設備、火警鐘		走廊、走火通 道、煙霧探測、 防火建築	消防花灑；窗戶 面積（0.5米 闊，1米高）		
最小房 間面積	1人（10歲或以 上）：6.51平方 米／70平方呎 2人（10歲或以 上）：10.22平方 米／110平方呎 10歲以下兒童作 4.64平方米／50 平方呎計算	1人：7.5平方 米 2人：11平方 米	80平方呎／ 7.43平方米	無獨立廁所：7 平方米 有獨立廁所：9 平方米		
入住人 數上限		每單位30人； 每房間2人	每房間2人		每單位 4-6人	
特定通 風標準		✓	✓			
特定衛 生標準	✓	✓	✓			✓
特定設 施標準		家具、廚房、 洗衣設施	暖氣			洗衣機、 乾衣機

建議的

「劣質
劊房」

1.4

定義

1.4.1 樓宇結構、 消防安全

屋宇署在《分間樓宇單位不可不知》小冊子中，列出了若干「與分間單位相關的建築工程的違規之處」例子：

- 在分間單位的出口安裝的門／鐵閘阻礙逃生途徑；
- 分間單位不能通往樓宇的出口樓梯；
- 在出口樓梯的圍封牆開鑿門口／通風洞口；
- 結構構件（例如橫樑、柱或結構牆）部分被拆除；
- 在結構牆開鑿通口；
- 在街道上方的露台加設廁所及廚房；
- 分間單位並無提供天然的照明與通風的窗戶；
- 加設或經改動的排水渠有漏水徵狀；
- 下層單位的天花板出現滲水或混凝土剝落情況；
- 間隔牆與天花板相連的位置出現裂縫；
- 因負荷過重，令貼近懸臂式露台位置的地板出現裂縫。

建議參考以上負面清單，將出現以上危險狀況的單位明確列為嚴重的劣質劏房。

1.4.2 居住面積

現有數字

5.5平方米／60平方呎	公屋擠迫戶標準
6.0平方米／65平方呎	2021年人口普查中，劏房戶人均居所樓面面積中位數
6.5平方米／70平方呎	過渡性房屋／簡約公屋提供的人均居住面積
7.0平方米／75平方呎	公屋編配標準

相對於2021年人口普查中全港住戶人均居所樓面面積中位數（16.0平方米／172平方呎），上述指標無疑是低標準。然而，劏房人均居住面積標準又無法設得太高，否則公屋、過渡性房屋、簡約公屋在居住面積上可能亦屬「劣質」。

此外，可參考房委會公屋調遷計劃指引，將患有過度活躍症等對居住空間有特殊需要的人士作2人計算。

建議將界線劃在統計處的劏房戶人均居住面積中位數水平：
低於此數則為劣質劏房；
低於公屋擠迫戶標準者，則為嚴重劣質劏房。

1.4.3

設施、 環境衛生

以公屋、過渡性房屋、簡約公屋能提供的設施為基準，對比一般居於適切住所家庭的狀況，未能滿足以下條件者，應視為劣質劏房：

- 符合《建築物（規劃）規例》要求，能夠開啟、引入新鮮空氣和陽光的窗戶；
- 獨立廁所，能夠區分馬桶與淋浴區域；
- 獨立廚房（如有需要），或煮食設備至少不用放在睡房或廁所；
- 每人有獨立床位，不需「孖鋪」；
- 有充足空間放置桌椅作吃飯、溫習、做功課等用途；
- 設有運作良好的冷氣機、風扇、抽氣扇；
- 單位設有獨立水電錶（本條可斟酌）；無鋼筋外露、石屎剝落、滲水／漏水、亂駁水電等問題；
- 屋內無蟲鼠木蚤，屋外無垃圾、污水、臭味、噪音等滋擾。

若業主未有遵守以下法例針對劏房的租務管制，應視為劣質劏房：

- 《業主與租客（綜合）條例》（香港法例第7章）第IVA部：
 - 需為租客提供2+2年租住權保障；
 - 續租時，租金加幅不得高於差餉物業估價署的租金指數變動（上限10%）；
 - 不得濫收公用設施及服務費用，業主須向租客出示繳費單副本，各戶攤分的費用總和不得高於繳費單所示費用；
 - 租期開始60日內須向差餉物業估價署提交「租賃通知書」（AR2）。

- 《水務設施條例》、《水務設施規例》（香港法例第102、102A章）：
 - 註冊用戶（業主）只可向其處所佔用人（租戶）收回繳交給水務署的水費，不能收取其他費用。
 - 政府現建議進一步修改法例，賦權水務署在調查個案時要求相關人士（如業主、租客、地產代理等）提供資料（如水費單、收據等），違者即屬犯法。預計在今年10月立法會復會後，政府將提交修例草案。

- 如果以適切住所的一般居住條件為基礎，按上述建議的判別標準，可能絕大多數劏房都無法完全滿足法例要求，屬「劣質劏房」。但必須承認，儘管特區政府努力覓地建屋，劏房都難以在短時間內完全消滅。
- 建議特區政府在巡查劏房時採用計分制，涵蓋消防安全、建築物結構、環境衛生、租務情況、家庭狀況（特別是有無學齡兒童、其有無特殊學習需要）等各方面。住戶的特殊情況越多、所住單位的違例之處越多、單位內外的衛生問題越多，則表示居住環境越惡劣，越需要優先處理，需要越多協助告別劏房的支援措施。
- 參照屋宇署打擊工廈劏房的做法，將嚴重違反《建築物條例》的劏房（特別是涉嫌未經申報而擅自進行第I類小型工程者）列為優先執法及取締對象；對於相對較低風險的劏房，則應責令改正。

- 要達致高效的巡查效果，政府應仿效「滲水投訴調查聯合辦事處」（滲水辦，由屋宇署及食物環境衛生署共同設立）的做法，設立專責辦事處，集合屋宇署、消防處、差餉物業估價署、水務署等部門的專業知識和執法權力，在2025年內完成巡查全港約11萬間劏房，並據此掌握「劣質劏房」的數量、狀況和分佈。長遠為分間單位設立發牌制度時，應明確「劣質劏房」將不獲發牌，地產代理不得租予有18歲以下兒童的家庭。（詳見2023年6月工聯會《告別劏房：由兒童開始》第一階段研究報告。

- 差餉物業估價署就實施劏房租管法例設立的地區服務隊，以及民政及青年事務局陸續成立的十八區關愛隊，除了宣傳法例、提供支援之外，在資源許可下還應調查區內劏房的情況，從而讓建議成立的劏房專責辦事處能夠盡快掌握，而不用在開展聯合巡查行動時才從零開始調查。



2. 兒童 居住劏房的

負面影響

為進一步找出居於劏房對兒童有多方面的負面影響，此次研究透過專家研討和資料搜集，發現長居劏房的兒童會導致視力衰減、影響腦部正常發育、提升心臟病及其他炎症的患症機率、及居住空間狹窄而導致的脊柱側彎、脊背傾斜等。以下例舉幾個兒童處於不適切居住環境導致的明顯的病症，以茲參考。

2.1 兒童長期蝸居劏房 視力衰減

據香港明愛2021年發佈的《疫情下劏房兒童視力變差及網上學習遇困難調查報告書》訪問約300位劏房學童家長中反應，最多學童出現眼睛健康狀況為眼睛痕癢、揉眼(50.5%)，學童表示眼睛對亮光敏感(41.6%)及眼乾、眼澀(37.5%)。而八成出現眼睛痕癢、揉眼的學童的情況已超過4個月，有三成(31%)的學童有關情況已出現4個月以上。有五成半的學童是慣常在光線不足的地方(例如：上下格床、走廊)閱讀或使用電子產品。

而香港基督教服務處2019年在油尖旺及深水埗區調查共456份問卷顯示，40%劏房戶家長與子女以「家中看手機」作為主要活動，為公屋和私住戶的1.5倍。

不適切的居住環境光線昏暗及劏房家長普遍疏忽對兒童玩手機的時間控制導致劏房兒童過早出現近視的情況。

2.2

不適切的居住環境 影響兒童腦部發育

香港兒科醫學會葉栢強醫生在參加工聯會舉辦的告別劏房研討會時指出，新生兒的腦部僅300克，出生三個月後為500克，一歲時為900克，二歲時則為1,000克，可見幼兒的腦部在快速成長，而大腦的神經網絡也快速生長構建中。

而兒童的語言能力、情緒控制能力等約在4歲以前會快速發展。如兒童三歲之前身處不適切的居住環境中，會損害智能的發展。同時，兒童時期的劏居劏房的經歷也會增加成人期患抑鬱症的風險。故應優先令兒童告別劏房。

2.3 劊房兒童身體長期彎曲 導致脊柱出現問題

2016年《幫助兒童告別劊房/貧窮兒童住屋環境與脊骨健康關係調查報告》中指，經脊醫評估79.6%接受檢查兒童脊骨都有問題，96.5%更是與家居有關，多因為劊房空間有限長期姿勢不正，常彎腰在床上完成功課等，導致寒背、圓背和脊柱側彎等痛症，嚴重可導致椎間盤和小關節的軟骨磨損和撕裂。一旦脊骨錯位形成，神經訊息的傳遞便會受到影響，身體就會出現各種疾病；有些孩子的集中能力或協調能力不佳，可能也與神經系統有關。健全的脊骨神經運作對孩子的整體健康極其重要，實在急不及待需作出改善。

另外，劊房兒童還因居住嘈雜環境而對其睡眠造成影響，少眠或缺覺，長期無法安眠，則會容易引發情緒病，抑鬱症等。而沒有私人空間，令劊房兒童性格暴躁，易鑽牛角尖，易和家人發生「困獸鬥」的情況。絕大部分兒童因缺乏陽光照射，均有缺鈣、缺維他命等情況，嚴重的甚至會營養失調。窄小壓迫環境令兒童自我形象低落，自卑，與人說話的時候不敢對視等等。可以說，兒童居住劊房百害而無一利，應盡快令兒童告別劊房，令他們有一個健康的明天。

背景

- 2023年6月1日，《告別劏房：由兒童開始》第一階段研究報告發表。為使該報告的倡議有更堅實的數據支撐，我們事前開展了「不適切住屋環境對兒童生活影響調查」，並在第一階段研究報告發表後繼續滾動進行。截至10月10日為止，共收到320份回覆；經篩選後，有效回應為229份。

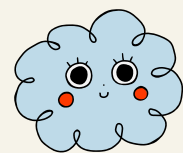
研究方法

3.

問卷調查結果分析

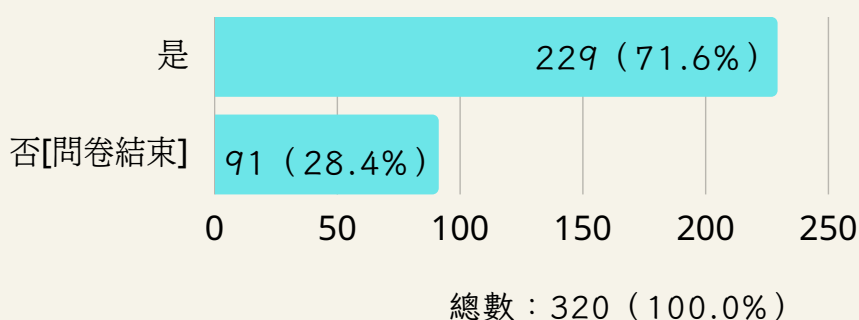
- 本調查以問卷方式進行，有3個部份（包括「個人資料」、「居住環境」、「對『簡約公屋』看法」），共15條問題。
- 為聚焦不適切住屋環境對兒童生活影響的主題，我們需要作出篩選，確保受訪者皆住在不適切住屋【Q1】及有18歲以下子女同住【Q3】。
- 然而，由於樣本數不足、受訪者住區極不均衡【Q13】，令結果未能全面反映實況。因此，對於本問卷調查結果分析，必須小心解讀。

3.1 結果分析

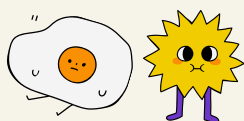


甲、個人資料

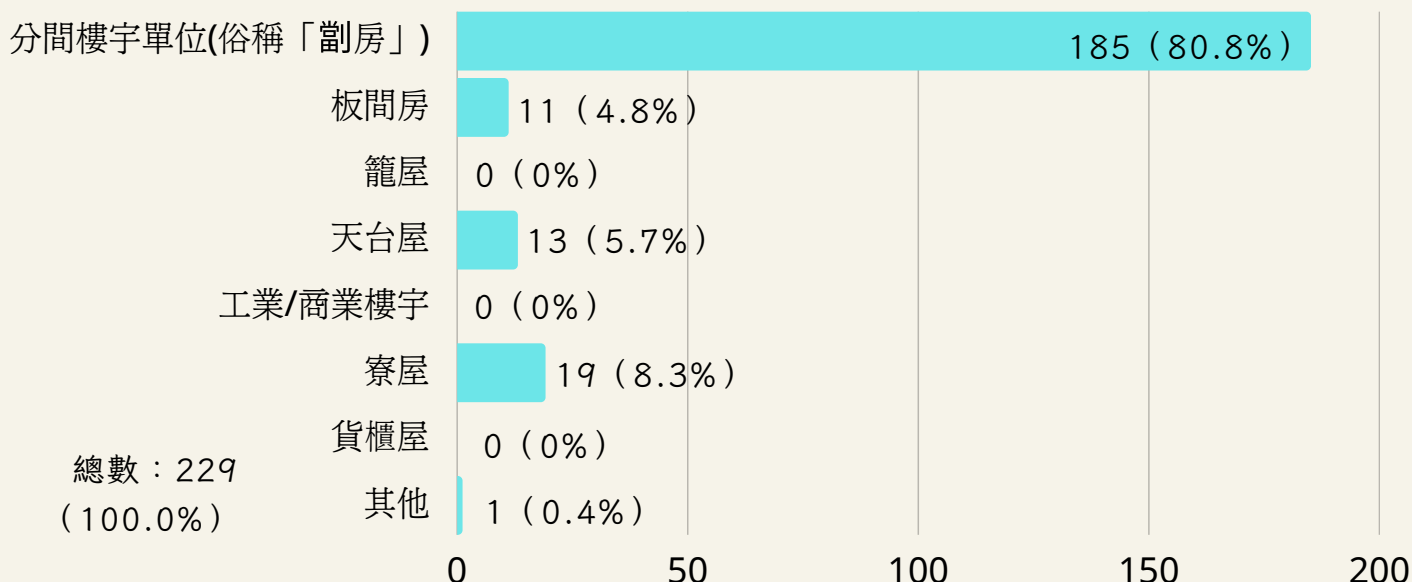
Q1. 你現時是否租住「不適切居所」？



在所有受訪者 (N=320) 中，有約72% (N=229) 現時租住「不適切居所」；其餘28% (N=91)，不屬調查對象，故被篩走。



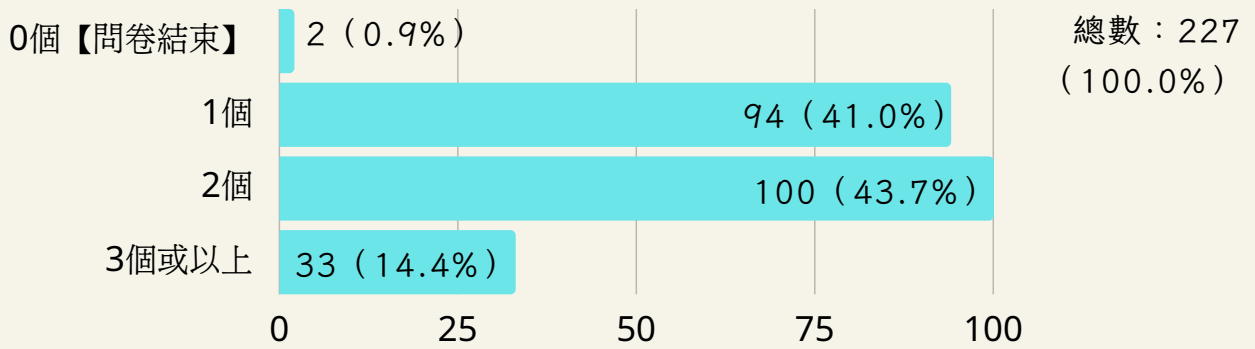
Q2. 你租住的居所屬以下哪種？



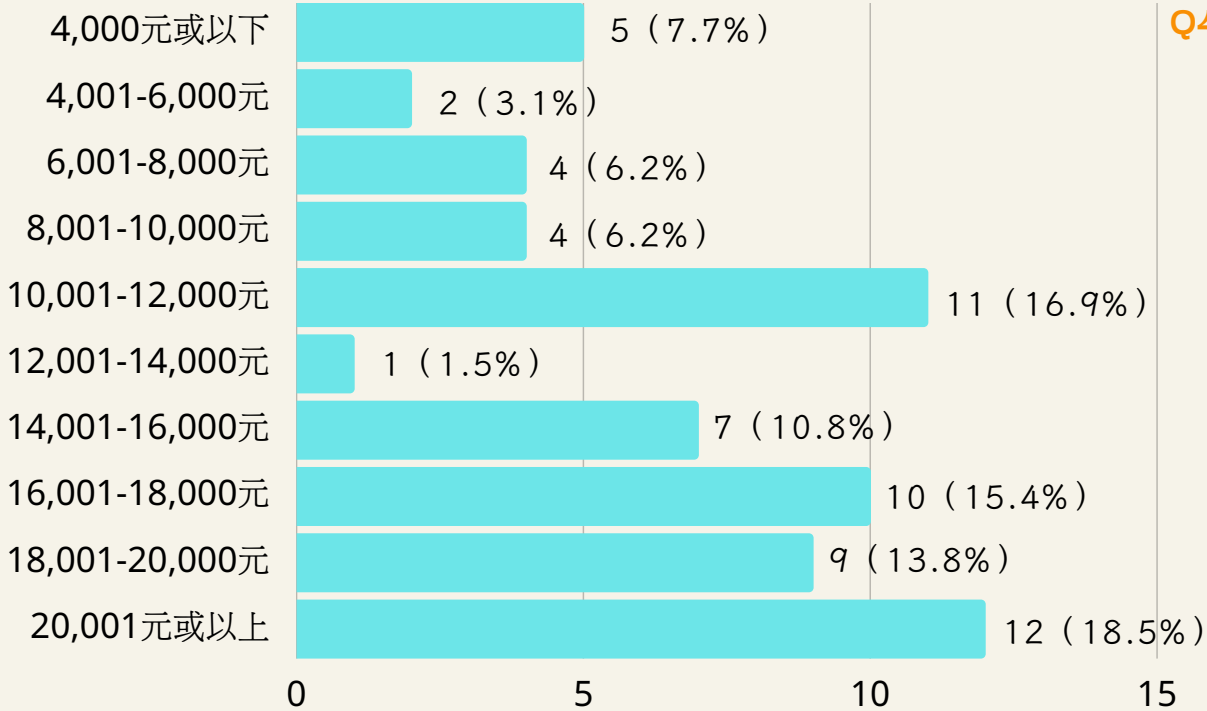
Free entrance

在居住在「不適切居所」的受訪者中 (N=229)，住在劏房、臨時構築物(天台屋、寮屋等)、共用居所者，分別佔81%、14%、5% (N=185、32、11)。居於劏房、臨時構築物的受訪者比例與政府統計處數字相近。

Q3. 同住子女（18歲以下）數量



在居住在「不適切居所」的受訪者中（N=229），41%（N=94）有1個18歲以下的同住子女，44%（N=29）有2個；13%（N=33）有3個或以上。平均數約為1.7個，中位數為2個。報稱「0個」者約有0.9%（N=2），亦不屬調查對象，故被進一步篩走，餘下227個有效回應。



Q4. 家庭總收入

總數：227
(100.0%)

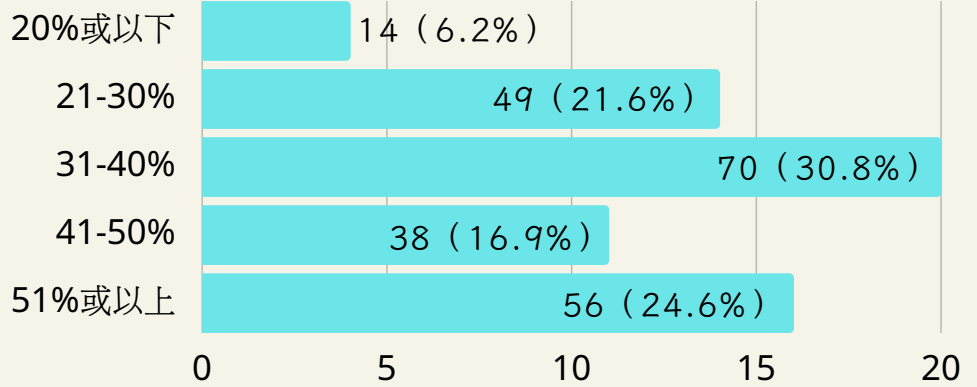
受訪者的家庭總收入在各個區間均有分佈，但出現兩個較明顯的範圍，較低者在12,000元以下，較高者在14,000元以上；中位數處於14,001-16,000元區間。



Q5.

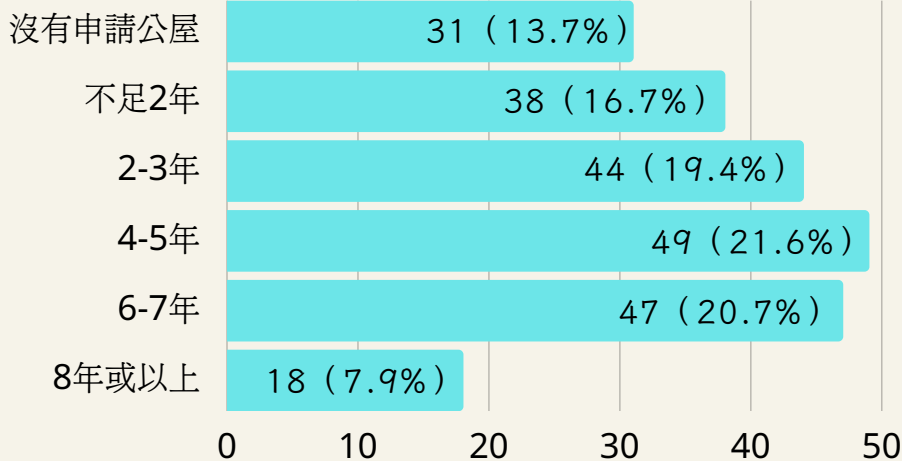
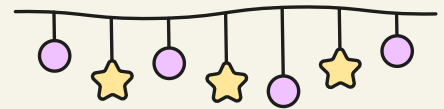
每月租金佔家庭總收入比例

總數：227 (100.0%)



6% (N=14) 受訪者的每月租金佔家庭總收入比例為20%或以下；22%

(N=49) 受訪者的租金開支佔21-30%；31% (N=70) 受訪者的租金開支佔31-40%；17% (N=38) 受訪者的租金開支佔41-50%；25% (N=56) 受訪者的租金開支佔51%或以上。中位數處於31-40%區間，與2021年人口普查的32.0%脗合。與Q4交叉分析，大體而言，家庭總收入越低，每月租金佔家庭總收入比例則相對越高。



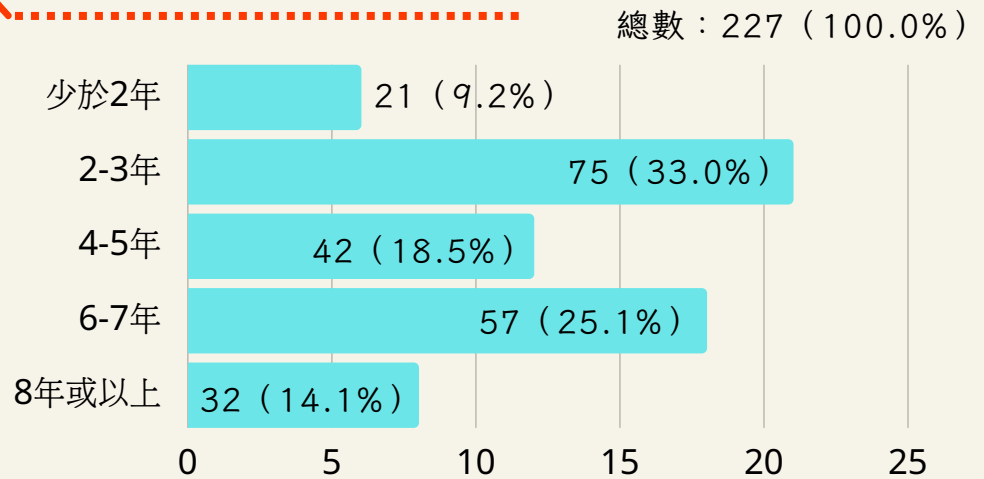
Q6. 輪候公屋的時間

總數：227 (100.0%)

有14% (N=31) 受訪者沒有申請公屋；36% (N=82) 輪候公屋的時間為3年或以下；50% (N=114) 輪候公屋的時間為4年或以上，當中輪候8年或以上者更佔總數8% (N=18)。中位數剛好進入4-5年區間。



Q7.
居住於上述的
「不適切居所」
時間

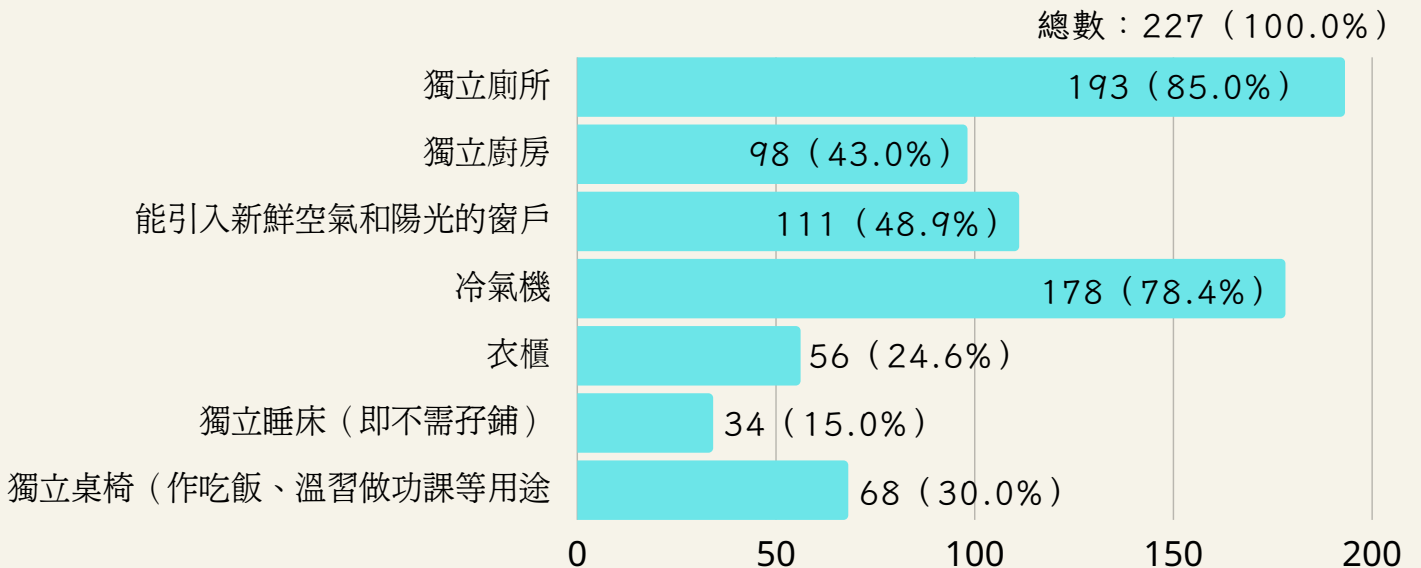


居住於現居不適切居所的時間方面呈雙峰分佈：有32% (N=75) 報稱2-3年；有25% (N=57) 報稱6-7年。中位數則處於4-5年區間。與Q6交叉分析，可見輪候公屋的時間與居於不適切居所較長時間明顯呈正相關。

乙、居住環境



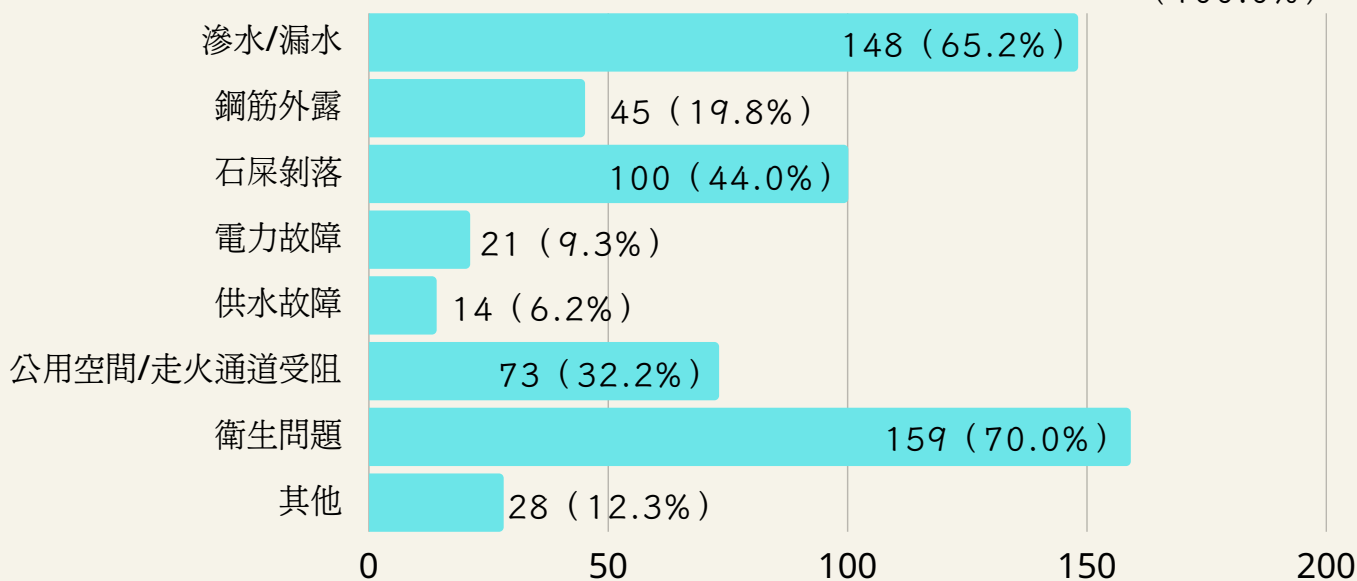
Q8. 你家中是否有以下設施？【可多選】



受訪者家中有獨立廁所、獨立廚房、能引入新鮮空氣和陽光的窗戶、獨立睡床、獨立桌椅的比例分別佔85%、43%、49%、15%、30% (N=193、98、111、34、68)。與政府統計處有關數據 (劏房戶家中有獨立廁所、獨立廚房的比例分別為96%、66%) 相比，受訪者的屋內設施普遍更加不足，居住環境普遍更為惡劣。

Q9. 你家中／樓宇是否存在以下問題？【可多選】

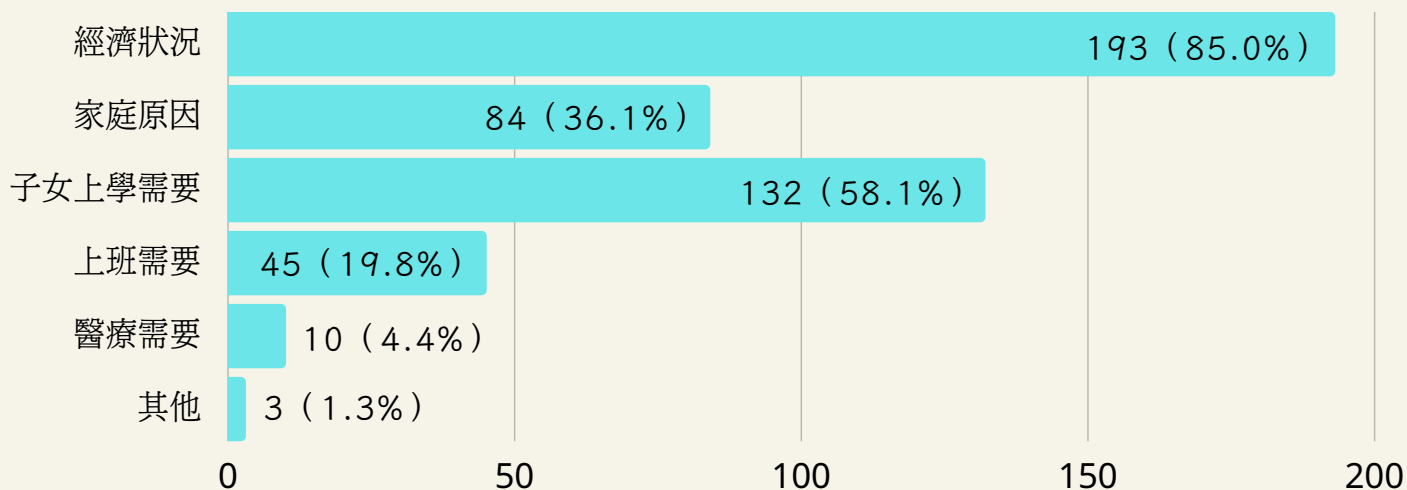
總數：227
(100.0%)



70% (N=159) 受訪者報稱家中／樓宇有衛生問題；65% (N=148) 報稱有滲水／漏水問題；44% (N=100) 報稱有石屎剝落問題。可見受訪者的居住環境普遍惡劣。

Q10. 你為甚麼選擇租住現時居所？【可多選】

總數：227 (100.0%)



85% (N=193) 受訪者因經濟狀況而租住現時不適切居所；58% (N=132) 因子女上學需要；37% (N=84) 因家庭原因。

Q11.

請對現時你的住屋環境以下項目進行評分：

【5分表示非常滿意，1分表示非常不滿意】

	1分 非常 不滿意	2分 不滿意	3分 一般	4分 滿意	5分 非常滿意	平均分
環境衛生	66 (29.1%)	73 (32.2%)	63 (27.8%)	18 (7.9%)	7 (3.1%)	2.24
地理位置	7 (3.1%)	31 (13.7%)	52 (22.9%)	105 (44.9%)	35 (15.4%)	3.56
環境治安	48 (21.6%)	52 (22.9%)	80 (35.2%)	39 (17.2%)	7 (3.1%)	2.57
交通配套	0 (0.0%)	31 (13.7%)	70 (30.8%)	82 (36.1%)	44 (19.4%)	3.61
社會福利服務	39 (17.2%)	45 (19.8%)	74 (32.6%)	42 (18.5%)	27 (11.9%)	2.88
文娛康樂設施	38 (16.7%)	63 (27.8%)	60 (26.4%)	52 (22.9%)	14 (6.2%)	2.74

以1分為非常不滿意、5分為非常滿意，受訪者對現時住屋環境各個項目的評分由高至低依次為交通配套（3.61分）、地理位置（3.56分）、社會福利服務（2.88分）、文娛康樂設施（2.74分）、環境治安（2.57分）、環境衛生（2.24分）。

數據反映，受訪者在經濟狀況限制下，優先考慮地理位置及交通配套，以滿足子女上學、家長上班、或者覆診等醫療需要，因而唯有犧牲居住環境的舒適程度。



Q12.

你是否同意以下描述？

【5分表示非常滿意，1分表示非常不滿意】



	1分 非常 不同意	2分 不同意	3分 一般	4分 同意	5分 非常同意	平均分
居住環境令我的子女無法專注學業	9 (4.0%)	28 (12.3%)	25 (11.0%)	42 (18.5%)	123 (54.2%)	4.07
居住環境令我和家人關係緊張	10 (4.4%)	35 (15.4%)	35 (15.4%)	32 (14.1%)	115 (50.7%)	3.91
我的家庭出現經濟壓力	17 (7.5%)	14 (6.2%)	31 (13.7%)	56 (24.7%)	109 (48.0%)	4.00
我很擔心子女的成长受到影響	10 (4.4%)	18 (7.9%)	28 (12.3%)	45 (19.8%)	126 (55.5%)	4.14
我經常擔心我和子女的出行安全問題	7 (3.1%)	35 (15.4%)	45 (19.8%)	49 (21.6%)	91 (40.1%)	3.80
我經常擔心居所周邊的衛生問題	10 (4.4%)	18 (7.9%)	35 (15.4%)	45 (19.8%)	119 (52.4%)	4.08
居住環境令我經常感到擔憂及彷徨	13 (5.7%)	28 (12.3%)	21 (9.3%)	56 (24.7%)	109 (48.0%)	3.97
居住環境令我感到壓力計對前景迷惘	15 (6.6%)	21 (9.3%)	20 (8.8%)	56 (24.7%)	115 (50.7%)	4.03

就居住於不適切居所對家庭成員負面影響的各項描述，表示同意（4分）、非常同意（5分）者介乎62%至75%。平均分最高的陳述是「我很擔心子女的成长受到影響」，達4.14分；其次為「我經常擔心居所周邊的衛生問題」，達4.08分；接着就是「居住環境令我的子女無法專注學業」，達4.07分。

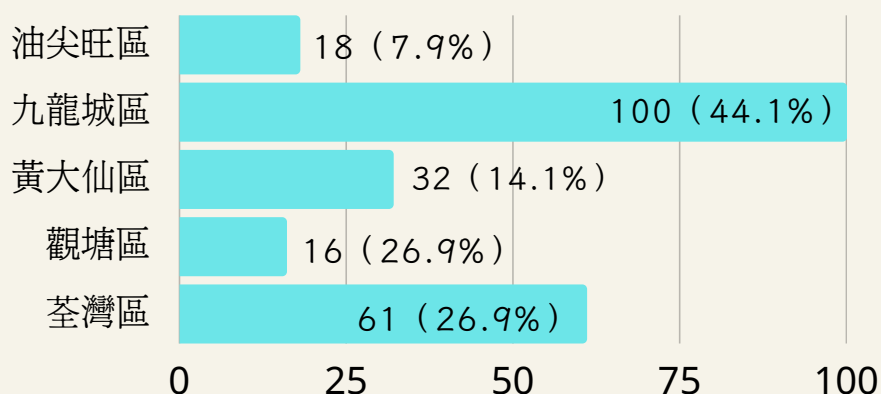
由此可見，不適切居所對受訪者及／或子女的身心健康、個人成長、人際關係等各方面都造成嚴重影響。



丙、對「簡約公屋」看法

Q13. 居住地區

總數：227 (100.0%)



受訪者住區分佈並不均衡：44% (N=100) 報稱住在九龍城區；27% (N=61) 報稱住在荃灣區；黃大仙、油尖旺、觀塘區則分別佔14%、8%、7% (N=32、18、16)。

Q14. 政府將興建「簡約公屋」，可居住5年或直到獲派公屋為止。假如項目在以下地區興建，你是否有興趣申請入住？

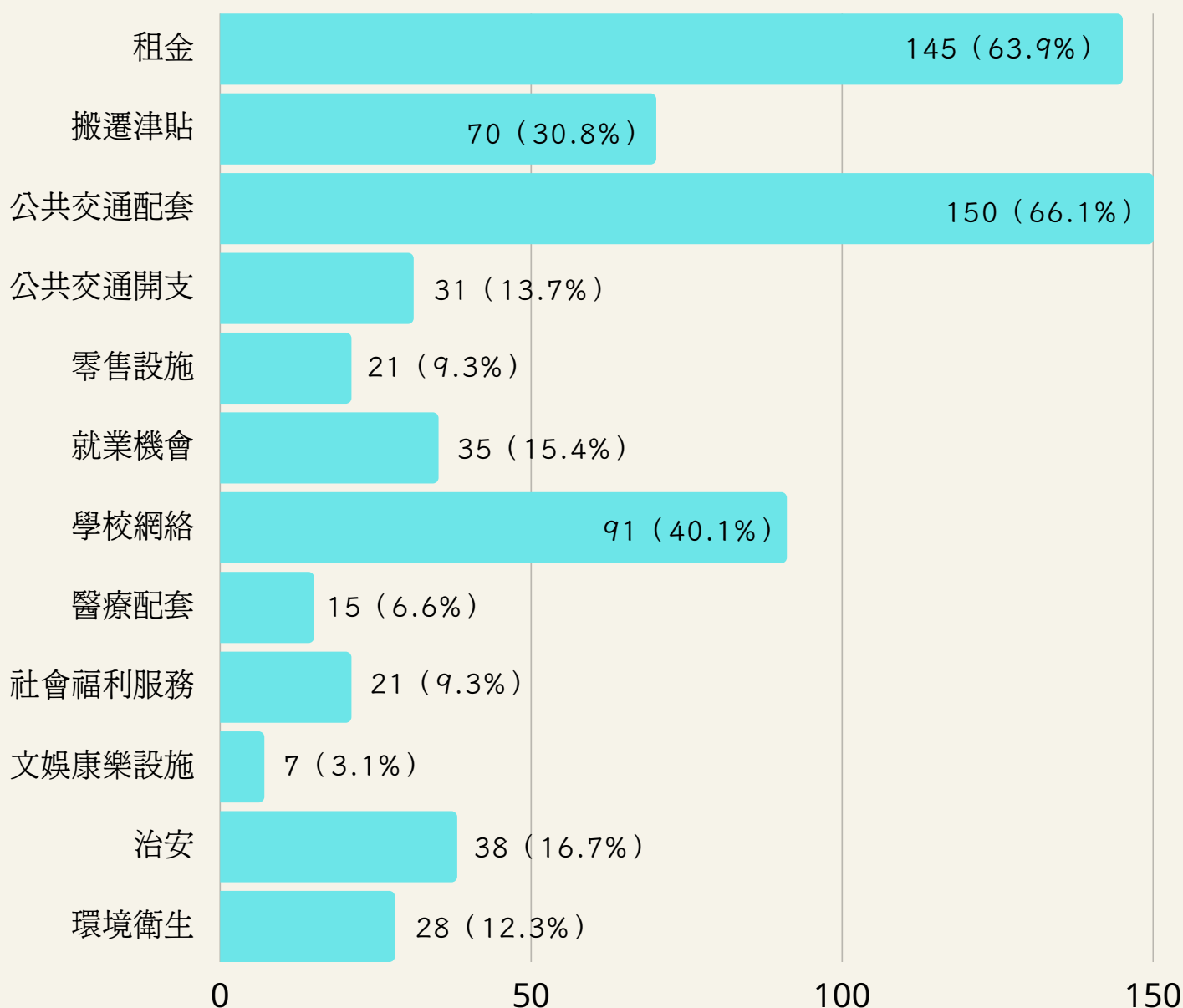
	有興趣	沒有興趣	需要更多了解
新界東	52 (22.9%)	95 (41.9%)	80 (35.2%)
新界西	57 (25.1%)	80 (35.2%)	90 (39.6%)
九龍東	126 (55.5%)	50 (22.0%)	51 (22.5%)
九龍西	109 (48.0%)	69 (30.4%)	49 (21.6%)
香港島	31 (13.7%)	105 (46.3%)	91 (40.1%)
平均	75.0 (33.0%)	79.8 (35.2%)	72.2 (31.8%)

受訪者表示有興趣申請入住的地區，從高至低依次為九龍東 (56%，N=126)、九龍西 (48%，N=109)、新界西 (25%，N=57)、新界東 (23%，N=52)、香港島 (14%，N=31)；表示沒有興趣申請入住的地區，次序剛好與前者相反。

結果與Q13受訪者的地區分佈 (即最多受訪者來自九龍城、荃灣、黃大仙區) 相吻合，反映受訪者較希望簡約公屋項目鄰近現時所住地方；與Q10交叉分析，亦可見受訪者希望簡約公屋亦具備地理位置、交通配套的優勢。

Q15. 如選擇入住「簡約公屋」，你有甚麼考慮因素？
【最多選擇3個】

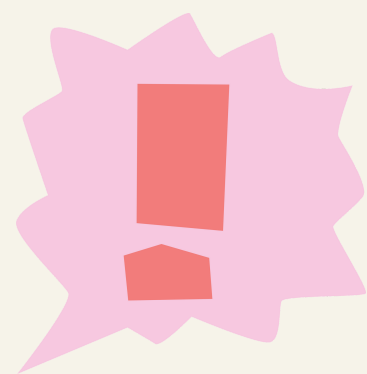
總數：227 (100.0%)



就入住簡約公屋的考慮因素，選擇得最多的三個選項依次為公共交通配套（66%，N=150）、租金（64%，N=145）、學校網絡（40%，N=91）。



與Q10交叉分析，可見受訪者入住簡約公屋的考慮因素，與選擇居住現時不適切居所的考慮因素相近。

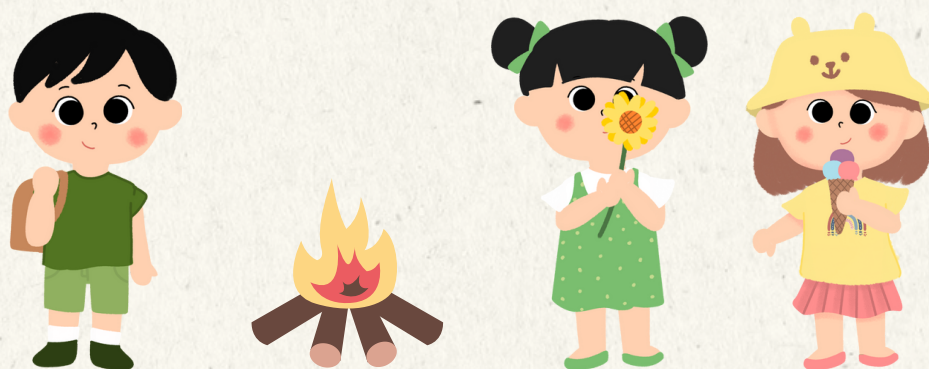


4.

如何吸引搬往 過渡房屋和簡約公屋

在不少研討會中，與會者表示要告別劏房，增加這些家庭搬往過渡房屋和簡約公屋的誘因是倡議成效的關鍵。

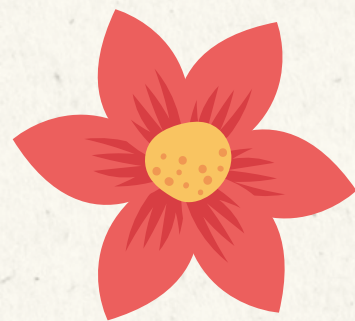
為此在今次研究中，我們整合不同意見進一步倡議有關措施。



據統計香港劏房住戶中，18歲以下的兒童佔人數19%約有四萬人，而居於劏房15歲以下人士兒童約34,000人，分布在約25,900個住戶中。為緩解住屋問題，房委會於2025-26年度將陸續提供約30,000簡約公屋，再加上非政府團體提供約14,000過渡性房屋單位，是有條件和空間安置全數劏房家庭。為減低住戶礙於「搬了又搬」、轉學複雜、交通不便等原因而不願搬離劏房，提升對有兒童的劏房家庭搬往過渡性房屋或簡約公屋的吸引力，我們建議：

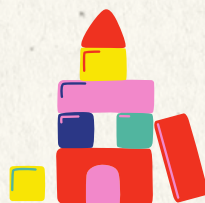
- 探討放寬有兒童的劏房家庭須輪候公屋超過三年方能申請簡約公屋的限制，按計分制與供求狀況，讓更有需要的家庭優先入住簡約公屋。
- 在大型的簡約公屋項目提供基層有明顯需求的社會服務，例如就業輔導、再培訓課程、新來港人士適應課程、託兒服務等，讓入住者在家門口都能享有所需服務；
- 貧窮的兒童劏房家庭，包括正領取低收入家庭津貼、全額書簿津貼和綜援的家庭，可以獲取一定的一筆過搬遷津貼。綜援家庭更可以透過關愛基金或其它慈善計劃申請一些家電和家具；
- 教育局應該協助劏房搬遷往簡約公屋或過渡性房屋的兒童轉入新學校，並為經濟困難的搬遷家庭提供轉校津貼以購買新校服和教科書等；
- 房屋署應承諾在過渡性房屋和簡約公屋項目完結時，為合資格上樓的家庭做到無縫銜接編配公屋，避免他們再次居於劏房或其它過渡性房屋；
- 房屋局定期舉辦「睇樓團」，讓有意申請過渡性房屋和簡約公屋的人士增加對項目和週邊配套的瞭解；
- 改善簡約公屋項目的交通配套，為有條件項目增加「屋邨客廳」提供社交及託管設施，釋放婦女勞動力，幫助兒童融入社區生活，吸引有兒童的劏房住戶搬入簡約公屋。

5. 未來展望



回顧**2022**年度施政報告，政府承諾在五年內興建約**3**萬個「簡約公屋」單位，加上各非政府機構提供的過渡性房至預計可提供共**5**萬個單位，並最早可於**2030**年入伙，再加上公營房屋的供應大幅增加，這令告別劏房由兒童做起變成可行。

然而，我們在「告別劏房 1.0」中建議成立專責委員會，如「劏房監督辦事處」和組織巡查隊，進行跨部門的聯合行動巡查，並建立一套「登記資料庫制度」和進一步為劣質劏房做出定義等倡議並未獲切實回應。因此，我們期望今次「告別劏房 2.0」研究發佈能促使政府在新一份施政報告能切實回應基層市民和我們的訴求，令告別劏房具體路線圖，並達至「民有所呼、我有所應」。



工聯會立法會議員聯合辦事處
不適切住屋環境對兒童生活影響調查

港澳辦主任夏寶龍曾提出，香港應在2049年前「告別劏房」，特區政府近年亦積極採取相應扶貧措施，以期改善市民的居住環境，提高生活質素。長期以來，工聯會關注基層市民的住屋需要，並透過不同渠道幫助他們發聲。為了向特區政府提出更精準的政策倡議，以達至「告別劏房」目標，工聯會現正就「不適切住屋環境對兒童發展影響」作深入研究，希望閣下能花大約5分鐘時間，完成以下問卷調查，謝謝！

聲明：本會十分重視閣下的隱私權，本調查的所有收集資料只會用於本研究調查之用。

甲、個人資料

1. 你現時是否租住「不適切居所」？

（參照官方定義，不適切居所包括：(a)臨時構築物（例如木屋、寮屋和天台構築物）；(b)位於非住宅大廈（例如商業和工業大廈）內；(c)單位與其他住戶共用（例如居於房間、板間房、床位和閣樓的住戶）；及(d)單位屬於分間樓宇單位（俗稱「劏房」）。）

是 否【問卷結束】

2. 你租住的居所屬以下哪種？

分間樓宇單位（俗稱「劏房」） 板間房 籠屋 天台屋
工業／商業樓宇 寮屋 貨櫃屋 其他（請說明：_____）

3. 同住子女（18歲以下）數量

0個【問卷結束】 1個 2個 3個或以上

4. 家庭總收入

4,000元或以下 4,001-6,000元 6,001-8,000元
8,001-10,000元 10,001-12,000元 12,001-14,000元
14,001-16,000元 16,001-18,000元 18,001-20,000元
20,001元或以上

5. 每月租金佔家庭總收入比例

20%或以下 21-30% 31-40% 41-50% 51%或以上

6. 輪候公屋的時間

沒有申請公屋 不足2年 2-3年 4-5年 6-7年 8年或以上

7. 居住於上述的「不適切居所」時間

少於2年 2-3年 4-5年 6-7年 8年或以上

乙、居住環境

8. 你家中是否有以下設施？【可多選】

獨立廁所 獨立廚房 能引入新鮮空氣和陽光的窗戶 冷氣機
 衣櫃 獨立睡床（即不需「孖鋪」） 獨立桌椅（作吃飯、
溫習、做功課等用途）

9. 你家中／樓宇是否存在以下問題？【可多選】

滲水／漏水 鋼筋外露 石屎剝落 電力故障 供水故障
 公用空間／走火通道受阻 衛生問題 其他：_____

10. 你為甚麼選擇租住現時居所？【可多選】

經濟狀況 家庭原因 子女上學需要 上班需要 醫療需要
 其他（請說明：_____）

11. 請對現時你的住屋環境以下項目進行評分：

【請圈出（5分：非常滿意；1分：非常不滿意）】

環境衛生	5	4	3	2	1
地理位置	5	4	3	2	1
環境治安	5	4	3	2	1
交通配套	5	4	3	2	1
社會福利服務	5	4	3	2	1
文娛康樂設施	5	4	3	2	1

12. 你是否同意以下描述？

【請圈出（5分：非常同意；1分：非常不同意）】

居住環境令我的子女無法專注學業	5	4	3	2	1
居住環境令我和家人關係緊張	5	4	3	2	1
我的家庭出現經濟壓力	5	4	3	2	1
我很擔心子女的成长受到影響	5	4	3	2	1
我經常擔心我和子女的出行安全問題	5	4	3	2	1
我經常擔心居所周邊的衛生問題	5	4	3	2	1
居住環境令我經常感到擔憂及徬徨	5	4	3	2	1
居住環境令我感到壓力及對前景迷惘	5	4	3	2	1

丙、對「簡約公屋」看法

13. 居住地區

- 中西區 灣仔區 東區 南區 油尖旺區 深水埗區
九龍城區 黃大仙區 觀塘區 葵青區 荃灣區 屯門區
元朗區 北區 大埔區 沙田區 西貢區 離島區

14. 政府將興建「簡約公屋」，預計在2025年起陸續落成入伙，面積介乎13-31平方米，租金為同區公屋的九折（介乎740元至2,650元不等），可居住5年或直到獲派公屋為止。假如項目在以下地區興建，你是否有興趣申請入住？

【請圈出】

新界東	有興趣	沒有興趣	需要更多了解
新界西	有興趣	沒有興趣	需要更多了解
九龍東	有興趣	沒有興趣	需要更多了解
九龍西	有興趣	沒有興趣	需要更多了解
香港島	有興趣	沒有興趣	需要更多了解

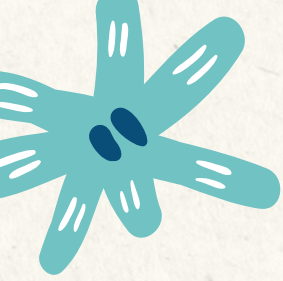
3. 如選擇入住「簡約公屋」，你有甚麼考慮因素？【最多選擇3個】

- 租金 搬遷津貼 公共交通配套 公共交通開支 零售設施
就業機會 學校網絡 醫療配套 社會福利服務 文娛康樂設施
治安 環境衛生 其他（請說明：_____）

— 問卷完結，多謝參與！ —

參考資料

- 香港法例第102A章，《水務設施規例》。
<https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap102A>
- 香港法例第123章，《建築物條例》。
<https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap123>
- 香港法例第123F章，《建築物（規劃）規例》。
<https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap123F>
- 香港法例第123I章，《建築物（衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所）規例》。
<https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap123I>
- 香港法例第123N章，《建築物（小型工程）規例》。
<https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap123N>
- 香港法例第123Q章，《建築物（建造）規例》。
<https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap123Q>
- 香港法例第572章，《消防安全（建築物）條例》。
<https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap572>
- 立法會秘書處研究及資訊部資料研究組（2022年10月24日）。《選定地方規管低收入租戶居住環境的措施》（立法會FS08/2022號文件）。
<https://www.legco.gov.hk/research-publications/chinese/2022fs08-measures-to-regulate-the-living-conditions-of-low-income-tenants-in-selected-places-20221024-c.pdf>
- 立法會財務委員會（2023年4月13日）。《審核二零二三至二四年度開支預算 管制人員對立法會議員初步問題的答覆 局長：發展局局長 第12節會議》。
https://www.legco.gov.hk/yr2023/chinese/fc/fc/w_g/devb-pl-c.pdf
- 屋宇署（2020a）。《分間樓宇單位不可不知》。
<https://www.bd.gov.hk/doc/tc/resources/pamphlets-and-videos/SDFc.pdf>
- 屋宇署（2020b）。《小型工程監管制度：室內裝修／改建及分間樓宇單位》。
https://www.bd.gov.hk/doc/tc/resources/pamphlets-and-videos/MWCS_interior_c.pdf
- 屋宇署（2023）。《有關分間樓宇單位的小型工程》。
<https://www.bd.gov.hk/tc/building-works/minor-works/minor-works-related-to-sub-divided-flats/index.html>
- 政府統計處（2023年1月）。《2021人口普查：主題性報告：居於分間樓宇單位人士》。
<https://www.census2021.gov.hk/doc/pub/21c-SDUs.pdf>
- 香港政府新聞網（2017年11月1日）。《立法會十九題：監管在私人住宅樓宇進行的小型工程》。
<https://www.info.gov.hk/gia/general/201711/01/P2017110100402.htm>
- 香港政府新聞網（2022年12月14日）。《立法會十八題：對違規分間單位的執法情況》。
<https://www.info.gov.hk/gia/general/202212/14/P2022121400304.htm>



Buildings Department. (2023). Code of practice for fire safety buildings 2011 (June 2023 edition).

https://www.bd.gov.hk/doc/en/resources/codes-and-references/code-and-design-manuals/fs_code2011.pdf

香港社區組織協會 兒童權利關注會 香港脊骨神經科醫學院基金會 (2016年3月)。《貧窮兒童住屋環境與脊骨健康關係調查報告》

<https://soco.org.hk/pr20160313/>

明愛基層組織發展計劃 (2021年4月4日)。《疫情下劏房學童視力變差及網上學習遇困難調查報告書》

<https://caritas.org.hk/report/202104.pdf>

Daniel P. Chapman a, Charles L. Whitfield b, Vincent J. Felitti c, Shanta R. Dube a, Valerie J. Edwards a, Robert F. Anda a (2003.12)

《不良童年經歷和成年後患抑鬱症的風險》 (Adverse childhood experiences and the risk of depressive disorders in adulthood)

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S016503270400028X>

運輸及房屋局 「劏房」租務管制研究工作小組秘書處 (2021年3月)。《「劏房」租務管制研究工作小組報告》

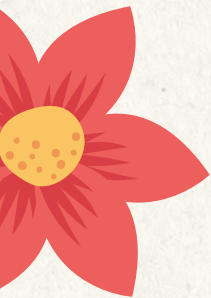
https://www.hb.gov.hk/tc/contact/housing/studyOnTenancyControl_Report.pdf

中大醫健園

<https://www.ovs.cuhk.edu.hk/zh/%E6%98%9F%E5%B3%B6%E4%B8%AD%E5%A4%A7%E9%86%AB%E5%81%A5%E5%9C%92%E5%BC%9A%E5%AD%B8%E7%AB%A5%E6%96%B0%E5%B9%B4%E9%A1%98%E6%9C%9B-%E6%80%A5%E9%99%8D%E8%BF%91%E8%A6%96%E5%8A%A0%E6%B7%B1%E9%80%9F%E5%BA%A6/>

香港基督教服務處 (2019年07月04日) 《無地方玩！劏房戶親子「玩手機」佔40% 倡政府增0-3歲社區遊樂設施》

https://www.hkcs.org/tc/latest_new/%E7%84%A1%E5%9C%B0%E6%96%B9%E7%8E%A9%E5%BC%81%E3%80%80-%E5%8A%8F%E6%88%BF%E6%88%B6%E8%A6%AA%E5%AD%90%E3%80%8C%E7%8E%A9%E6%89%8B%E6%A9%9F%E3%80%8D%E4%BD%9440%E3%80%80%E5%80%A1%E6%94%BF%E5%BA%9C%E5%A2%9E0-3%E6%AD%B2%E7%A4%BE%E5%8D%80%E9%81%8A%E6%A8%82%E8%A8%AD%E6%96%BD



地址 ADDRESS 香港中區立法會道1號立法會綜合大樓810-814室
RM.810-814, THE LEGISLATIVE COUNCIL COMPLEX,
1 LEGISLATIVE COUNCIL ROAD, CENTRAL, HONG KONG

電話 TEL (852) 2537 9618
傳真 FAX (852) 2509 9092

日期 DATE 2023年10月



工聯會立法會議員聯合辦事處