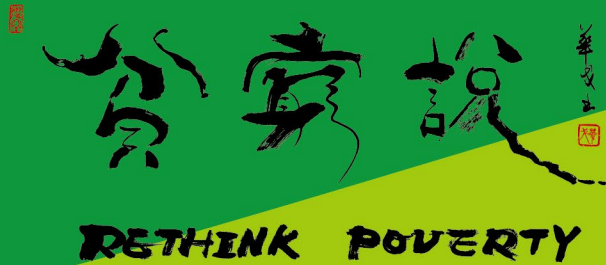




樂施會
OXFAM
Hong Kong

無窮世界
World
Without
Poverty



「極端天氣下的劏房住戶」 研究報告

Impacts of extreme weather
on subdivided flat residents

2021年11月
NOV 2021



樂施會
OXFAM
Hong Kong

無窮世界
World
Without
Poverty

「極端天氣下的劏房住戶」研究報告 2021 年 11 月

1. 前言

根據世界氣象組織（World Meteorological Organization）資料，由 1970 年至 2019 年，全球因極端天氣造成的自然災害多達 11,000 次，導致超過 200 萬人死亡和 3.64 萬億美元的經濟損失¹。在香港，今年五月至九月，天文台錄得的酷熱天氣多達 53 日，比 1991-2020 的相同月份多出 35.6 日²。而在熱帶氣旋方面，本年十月有兩個八號熱帶氣旋警告，較 1961-2020 年的平均值 0.17 為高³。

氣候變化引致極端天氣，貧窮人士往往受到較大影響，當中劏房戶更是首當其衝。劏房的居住環境非常狹窄，而且空氣流通欠佳，熱空氣都困在室內；由於居民大多是收入微薄的基層家庭，他們寧願忍受酷熱的天氣，也減少開冷氣，節省電費。同時，在颱風、黑色暴雨來襲時亦要面對漏水及窗戶受損的危機。

政府委任劏房租務管制研究工作小組，於本年 3 月進行調查，發現有約 100,943 間劏房，共有超過 22.6 萬人居於劏房。不過，有關數字未包括居於工商大廈的劏房戶。因此，實際數字可能有更大。香港房屋委員會最新數字亦顯示，一般人平均輪候公屋的時間為 5.8 年，有多達 254,600 人正在公屋輪候冊中⁴，有關輪候時間為逾 20 年來新高。在公屋單位僧多粥少的情況下，基層市民苦等無期。因此，當局必須制定更多措施處理逼切及嚴峻的問題。

樂施會一直關注劏房住戶的待遇及權益。鑑於極端天氣會對劏房住戶產生不同影響；因此，樂施會委託社會政策研究有限公司進行相關研究，了解香港低收入劏房住戶在極端天氣下生活的情況和影響、日常的應對方法空預防措施、就相關的支援的需求及整體意見，我們期望結果能有助反映香港低收入劏房住戶的實際情況，並提出有關的改善建議。

¹ <https://public.wmo.int/en/media/press-release/weather-related-disasters-increase-over-past-50-years-causing-more-damage-fewer>

² https://www.hko.gov.hk/tc/cis/statistic/vhotday_statistic.htm

³ <https://www.hko.gov.hk/tc/informtc/tcStatTable6b.htm>

⁴ <https://www.housingauthority.gov.hk/tc/about-us/publications-and-statistics/prh-applications-average-waiting-time/index.html>



樂施會
OXFAM
Hong Kong

無窮世界
World
Without
Poverty

2. 研究目的

- 探討低收入劏房家庭在氣候變化下的生活情況
- 了解他們在應對上述問題的預防措施
- 評估劏房家庭應對酷熱天氣下的相應支援
- 檢視現時政府政策對劏房家庭的幫助及提出相關的政策建議

3. 研究方法及對象

樂施會委託社會政策研究有限公司收集是次研究的資料，對象為其家庭入息只有全港住戶入息中位數的七成或以下的劏房住戶。以下為收集資料的方法。

面談調查：

研究團隊於今年九月，約見了 200 位居住於油尖旺、深水埗、觀塘、東區、荃灣、元朗以及大埔區的低收入劏房住戶。我們以問卷方式收集他／她們在極端天氣下生活的情況和影響，以及對相關政策措施的意見。

深入訪談：

研究團隊於今年九至十月，約見 15 位同屬上述情況之低收入劏房住戶，深入了解他／她們的生活情況，以及對政策的具體意見及建議。

專家訪談：

邱勇 - 嶺南大學社會學及社會政策系教授

葉毅明 - 香港城市大學公共政策系教授

陳嘉興 - 社會創新設計師及視藝藝術家

賴建國 - 全港關注劏房平台召集人



4. 受訪者的背景資料

4.1 近八成居於劏房超過 5 年，三成半更居住 8 年或以上

是次接受訪問的劏房住戶中，有 78.5% 的受訪者居於劏房超過 5 年或以上，其中 8 年或以上更高達 34.5%（表一）。這一定程度反映劏房住戶未有能力租住其他單位、或仍然輪候/未有資格輪候公屋，以及因工作關係而租住較近工作地點的劏房。

表一：受訪者居住劏房的年數（N=200）

居住年數	%
3 年以下	5%
3-3.9 年	7.5%
4-4.9 年	9%
5-5.9 年	15.5%
6-6.9 年	18.5%
7-7.9 年	10%
8 年或以上	34.5%

} 78.5%

4.2 劏房的平均每呎租金為\$39.6，較全港平均租金為高

研究亦發現，81.5% 的劏房單位介乎 51-150 平方呎，即人均面積只有 72.9 呎（表二），遠較 2021 年公屋人均面積達 13.1 平方米（約 141 呎）低近一半⁵；而每月平均租金\$4,762，平均每呎租金為\$39.9（表三），更較全港整體私人住宅平均呎租金約\$35.51 元為高⁶，情況令人憂慮。

⁵ <https://www.thb.gov.hk/tc/psp/publications/housing/HIF2021.pdf>

⁶ <https://www.midland.com.hk/property-news/%e6%a8%93%e5%b7%bf%e6%96%b0%e8%81%9e/%e7%be%8e%e8%81%af%e3%80%8c%e7%a7%9f%e9%87%91%e8%b5%b0%e5%8b%a2%e5%9c%96%e3%80%8d%e6%9c%88%e4%bb%bd%e6%8c%89%e6%9c%88%e7%ba%8c%e5%8d%87%e7%b4%840-4-%e5%89%b519%e5%80%8b%e6%9c%88%e6%96%b0%e9%ab%98/>



樂施會
OXFAM
Hong Kong

無窮世界
World
Without
Poverty

表二：受訪者現時所居住的單位內的面積
(N=200)

面積	%
50 或以下平方呎	3.5%
51-100 平方呎	29.5%
101-150 平方呎	52%
151-200 平方呎	12.5%
201 或以上平方呎	2.5%
人均居住面積(平方呎)	72.9 平方呎

} 81.5%

表三：租金的收費金額 (N=200)

	平均數
租金	\$4762
平均每呎租金	\$39.9



5. 主要結果

5.1 近六成受訪者認為室內比室外更熱 近兩成單位沒有窗戶猶如密室

普遍劏房住戶對現時居所都表達不滿。以十分為滿分，近七成（69.5%）受訪者表示不滿意他們現時居住的擠迫程度（平均分 4.2）；近六成（59.5%）不滿意居所的通風設備（平均分 5）；至於室內溫度方面，更有高達 73% 受訪者表達不滿意（平均分 4.2）（表四）。

57.5% 受訪者亦表示，劏房室內的氣溫比室外更熱（表五）；18.5% 的劏房內並沒有窗戶，28% 亦只有一扇窗戶（表六）。因此，研究團隊造訪當區量度溫度時，亦發現上述情況，近半（45.5%）劏房室內比街頭更熱，最大溫差高達 5.8 度。造訪當區（室外）的最高溫度為攝氏 34.9 度，而造訪劏房（室內）的最高氣溫更高達攝氏 35.1 度，反映戶內比室外更熱。在缺乏窗戶的情況下，空氣流通欠佳，熱空氣都困在室內，在高溫的情況下只會熱上加熱；就算單位有安裝冷氣，但由於需要節省電費，租戶往往只會在睡前開啓，到凌晨時分關掉，以風扇取代冷氣。

表四：受訪者對現時居所的滿意程度（N=200）

滿意程度	
居住擠迫程度	
滿意（6-10 分）	30.5%
不滿意（1-5 分）	69.5%
平均數	4.2
通風設備	
滿意（6-10 分）	40.5%
不滿意（1-5 分）	59.5%
平均數	5.0
室內氣溫	
滿意（6-10 分）	27%
不滿意（1-5 分）	73%
平均數	4.2



表五：受訪者的居所環境是否比當區室外的溫度更酷熱 (N=200)

居所環境是否比當區室外的溫度更酷熱	%
是	57.5%
不是	42.5%

表六：受訪者現時所居住的單位內窗戶的數量 (N=200)

窗戶數量	%
沒有窗戶	18.5%
1 扇	28%
2 扇	31.5%
3 扇或以上	22%

5.2 近七成受訪者在酷熱的天氣下影響日常生活

在酷熱的天氣下，近七成（68.5%）的受訪者表示會影響日常生活（表七）；當中 43.8% 表示身體情況轉差，35.8% 表示不能集中做功課/溫書/工作，31.4% 表示精神壓力上升，更有 22.6% 表示令蚊蟲鼠患問題加劇，影響生活（表八）。問卷亦發現，有兩位受訪者曾出現中暑的病徵，當中一人更出現中暑性抽筋，情況令人非常擔憂。

表七：受訪者在酷熱天氣下在此居所有否影響日常生活 (N=200)

有否影響日常生活	%
有	68.5%
沒有影響	31.4%

表八：受訪者酷熱的天氣下在此居住曾出現的影響 (N=137)

影響	%
身體情況轉差	43.8%
不能集中做功課/溫書/工作	35.8%
精神壓力上升	31.4%
蚊蟲鼠患問題加劇，影響生活	22.6%

5.3 近三成受訪者認為颱風、黑色暴雨對居所帶來影響

至於在颱風、黑色暴雨方面，近三成（26%）受訪者認為對他們的居所帶來影響（表九），當中有八成（80.8%）表示會造成牆縫滲水/漏水，25% 認為會造成窗戶受損（表十）。



34.5%受訪者表示颱風、黑色暴雨會為他們家庭生活帶來影響（表十一）。其中近 35%認為要花額外時間去修復被破壞的設施；31.9%認為家居維修帶來額外支出；更有 23.2%住戶認為會造成家所被破壞導致被迫搬家（表十二、十三）。據訪問中得悉，不少業主在出租單位後往往都不願負責單位內的維修，因此面對設施的破損時，劏房租戶需自費處理，對家庭及經濟造成負擔。

表九：颱風、黑色暴雨來襲有否為受訪者的居所帶來影響（N=200）

有沒有影響	%
有	26%
沒有影響	74%

表十：颱風、黑色暴雨來襲為受訪者居所帶來的影響（N=52）

居所帶來什麼影響	%
牆縫滲水/漏水	80.8%
窗戶受損	25%

表十一：颱風、黑色暴雨來襲有否為受訪者的家庭生活帶來影響（N=200）

有沒有影響	%
有	34.5%
沒有影響	64.5%

表十二：颱風、黑色暴雨來襲為受訪者家庭生活帶來的影響（N=69）

家庭生活帶來什麼影響	%
要花額外時間去修復被破壞的設施	34.8%
家居維修帶來額外支出	31.9%
家所被破壞導致被迫搬家	23.2%

5.4 絕大部分劏房居民未有申請過渡性房屋，主因是「不知道有社會房屋計劃」及「認為居住時間太短」

雖然過渡性房屋近期於坊間經常被提及，但調查發現，98%受訪者未有申請有關計劃（表十三）。在沒有申請的原因方面，高達 33.2%受訪者表示不知道有此計劃，20.9%認為居住期太過短暫（表十四）。有劏房住戶表示，擔心搬到過渡性房屋兩三年後，仍未能輪候到公屋就要遷出，因此寧願繼續住在原有的劏房內。



表十三：受訪者是否正在/曾申請社會房屋（如：社會房屋共享計劃）（N=200）

有否申請社會房屋	%
有	2%
沒有	98%

表十四：沒有申請以上計劃的原因

沒有申請的原因	%
不知道此計劃	33.2%
居住期太過短暫	20.9%
申請手續繁複/不懂得申請	12.8%

5.5 就當局支援劏房居民應對極端天氣表現，評分只有 4.4 分

在整體評分方面，以 10 分為滿分計算，受訪者對政府現時設置的援助是否足夠改善劏房住戶應對極端天氣，平均只給予 4.4 分，屬不合格的表現。當中，多達 19% 受訪者只給予 2 分，給予 1-5 分（認為不足夠）的共有 66%，遠較給予 6-10 分（認為足夠）的 34% 為高（表十五），即認為現時應對極端天氣的措施是不足夠的。

現時，就支援劏房居民應對極端天氣的政策措施方面上，政府主要靠關愛基金推出的「為低收入劏房住戶改善家居援助計劃」協助劏房居民；但有關計劃為期只有兩年，到 2022 年 6 月便會結束。施政報告雖然提出未來數年將興建 20,000 個過渡性房屋，對比高達逾 20 萬人劏房居住人口，有關措施亦可謂「杯水車薪」。

表十五：受訪者對政府現時設置的援助是否足夠改善劏房住戶應對極端天氣的看法（N=200）

評分	%
1 非常不足夠	3.5%
2	19%
3	14%
4	15%
5	14.5%
6	17%
7	11.5%



樂施會
OXFAM
Hong Kong

無窮世界
World
Without
Poverty

8	5%
9	0.5%
10 非常足夠	0%
足夠 (6-10 分)	34%
不足夠 (1-5 分)	66%
平均分	4.4 分

6. 政策建議

是次研究勾劃出劏房戶在極端天氣下的生活處境。若要減低氣候變化對社會上較脆弱一群的影響，政府需要制定「減排」和「適應」措施。現時，政府雖然致力爭取 2050 年前實現碳中和，卻未有制定具體的氣候「適應」目標和措施協助劏房戶，例如政府在《香港氣候行動藍圖 2050》中，只提出基建、排水管理、保養及維修舊樓等「氣候適應」措施，忽略極端天氣對基層的影響，未有制定幫助他們適應氣候變化的措施及建議。

同時，儘管最新一份施政報告在房屋政策上提出不少措施，包括新界北都會區、未來十年興建約 330,000 個公營房屋單位、加快舊樓重建、重建西環邨及馬頭圍邨等。但有關措施屬中長期計劃，當中新界北都會區更預計需於 2031-32 年才開始有房屋落成。至於較為中短期的措施包括興建過渡性房屋興建 20,000 伙，惟根據運房局網站，現時已落成的過渡屋項目只有約 1,300 伙^[1]，進度極度緩慢。

國際樂施會一直關注氣候變化的問題，除了希望期望可以令相關議題引起社會討論外，亦期望社會各群體建立韌性（resilience），透過不同措施及政策以提升他們對抗極端天氣的能力。因此，樂施會建議有兩大點：第一為提升劏房戶「氣候適應」（climate adaptation）能力的措施；第二為興建更多過渡性房屋，增加基層住屋供應，改善他們的居住環境。

「氣候適應」措施

6.1 擴大資助 協助住戶進行維修及更換添置節能家電

調查發現，31.9%住戶在面對暴雨或颱風時有漏水或窗戶破壞的情況，從而需要花上額外支出進行維修，這對基層市民可謂百上加斤。而業主往往對於租戶的要求也是採取不瞅不睬的態度；部分租戶亦害怕業主進行改善設施後會加租，因此只會自行處理維修問題。

當局在 2020 年 6 月在關愛基金下推出「為低收入劏房住戶改善家居援助計劃」，除了讓住戶進行簡單家居改善、購買傢俬及家用物品和滅蟲滅蝨服務，

[1]

<https://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/transitionalhousing/transitionalhousing.htm>

亦包括簡單維修。由於計劃將於 2022 年 6 月結束，樂施會認為當局應該延長有關計劃，讓更多劏房家庭可以申請。

與此同時，研究團隊早前與室內設計師進行深入訪問，設計師認為較為可取的方法是在劏房的地面上增設儲物空間（類似地台設計），讓原本放置於屋內的雜物可暫時放置於地台內，增加屋內空間；同時，隔熱板亦有助降低室內空間的溫度。

現時計劃下的「改善項目清單」，並未有列出電器是否需要達到相關級數的能源標籤。根據機電工程署的資料，使用 1 級能源標籤較 5 級的電器節省更多能源，不單可慳更多電，為用戶節省金錢，長遠來說，更可減低碳排放，有助保護環境。就以冷氣機為例，使用 1 級能源標籤較 5 級能源標籤節省 43% 的能源；而冷凍器具（雪櫃）以及電視機更分別能節省 97% 及 177% 的能源⁷。

因此，本會呼籲政府擴大津貼額上限，在「改善項目清單」下增設能源標籤的指引、安裝地台及較易裝嵌的隔熱板等選項，讓租戶可以更易購買到符合能源效益的家電，以改善斗室的內部環境及溫度。

6.2 善用商界資源 配合室內設計改善劏房空間

現時，劏房面對的問題主要包括房間過熱、通風不暢、室內物品雜亂、儲物空間不足等。因此，如透過室內設計，能在有限空間下改善室內環境，除了助增加空間感，亦有助讓產生對流，空氣相對能夠流通。

樂施會早前與迷你倉公司合作，讓劏房租戶可以將單位內部分物資暫放於迷你倉，從而增加劏房空間，改善環境。計劃得到不少街坊歡迎，而迷你倉亦會延長有關期限為兩年，讓劏房租戶可以將轉季物資或其他用品暫時存放於迷你倉。我們呼籲更多商界有心人可善用其資源，協助劏房改善租戶的生活環境。

6.3 資助志願團體開設共享空間及服務

由於劏房空間有限，在放置部分家庭電器後，活動的空間已經變得少之又少。在「共享」的原則下，當局應研究與志願團體或地區組織合作，開設共享空

⁷ www.emsd.gov.hk/energylabel/tc/faq/faqs.html



樂施會
OXFAM
Hong Kong

無窮世界
World
Without
Poverty

間，將部分電器/家具設施共享，例如洗衣機，煮食設備等，增加單位的空間感。同時，基於研究發現不少劏房居民於酷熱天氣不能集中做功課/溫書/工作；因此，當局亦應擴大資助以上組織開設托管課程，特別讓小朋友可在中心內溫習及做功課。與此同時，更應在課後時間，開放學校於基層劏房學童用作功課輔導，盡量減少環境對基層劏房學童學習所帶來的影響。

增加基層住屋供應

6.4 善用政府短期租約用地 興建更多過渡性房屋

在超過 22.6 萬人居於劏房，公屋供應量短時間內未能大幅上升的情況下，預料過渡性房屋將成爲折衷方案，短期內為居於惡劣環境下的居民提供一個較爲安全宜居的居所。

根據資料，現時政府短期租約用作露天停車場用地超過 110 幅，用地遍佈港九新界。當中超過 70 幅土地被用作露天停車場超過 15 年或以上，意味著部分土地暫時未用作規劃，或發展的潛力不高。由於相關用作露天停車場的用地介乎 10,000-20,000 平方呎不等，面積相對較小，未必適合用作公營房屋的發展。根據運房局資料，已有先例於短期租約的露天停車場興建過渡性房屋^[4]。因此，在覓地難的情況下，當局應撥出有關短期租約的停車場用地，用作發展過渡性房屋。

根據測量師的估算，若一幅 20,000 平方呎的用地，以其三分二的面積來興建過渡性房屋，預計最終可提供約 288 個單位，約 462 人入住^[5]。雖然不少居民擔心興建過渡性房屋會導致區內停車位短缺，但樂施會建議當局應加強規劃，並於區內興建多層停車場，或考慮於原有停車場的上蓋興建過渡性房屋。這既可提供過渡性房屋的單位，亦可保留停車場等設施。

樂施會預計，如就 70 幅被用作露天停車場超過 15 年或以上的土地發展過渡性房屋，可以提供 20,000 個有關單位，供約 30,000 多人入住^[6]。當相關單位供應量充足時，便會在市場上形成競爭，對原有劏房業主構成壓力，從而

^[4] 荃灣海興路，柴灣常安街，沙田坳道近黃大仙祠以及將軍澳寶林路北

^[5] 以南昌街過渡性房屋為例子，該處 1 人（面積 130 平方呎）、2 人（224 平方呎）及 3 人單位（292 平方呎）的比例約為 40%：40%以及 20%。套用在 20,000 平方呎的土地，以其三分二的面積來興建過渡性房屋（13,200 平方呎），最高興建四層來計算，預計可興建 160 個 1 人單位，92 個 2 人單位以及 36 個 3 人單位，共 288 個單位，供 462 人入住

^[6] 預計增加單位：70 x 288 = 20,160 單位

預計入住人數：70 x 462 = 32,340 人

進行減租或改善單位以吸引租戶。因此，當局有必要考慮短期租約的停車場用地，甚至空置校舍興建更多過渡性/社會房屋。

同時，鑒於不少受訪者沒有申請過渡性房屋的原因是基於居住時間太短，當局在批出有關土地時，應考慮將有關租約年期延長至十年，讓營辦團體可以有更多預算，而居民亦可在更安心的情況下居住，以等待輪候公屋。當局亦應加強宣傳，讓更多租戶了解過渡性房屋及其申請辦法及過程。