

# 駿洋邨 1 至 3 座租戶居住狀況 意見調查分析報告

2020 年 10 月 29 日





# 目錄

P.2	引言
P.2	研究方法
P.3	整體調查結果
P.16	駿洋邨 1 至 3 座租戶現居於劏房的狀況
P.17	建議
P.18	附表



# 1 引言

火炭駿洋邨第 4 及 5 座已於 9 月份陸續入伙，但第 1 至 3 座單位須要在明年 1 月才安排陸續入伙，犧牲了駿洋邨租戶入住的時間。公民力量、公屋聯會及火炭連線劉德榮，於今年 9 月底起，陸續探訪不少居住於不適切住房的駿洋邨 1 至 3 座居民，以了解他們目前居住的困難，其中，並就劏房問題進行研究及分析。

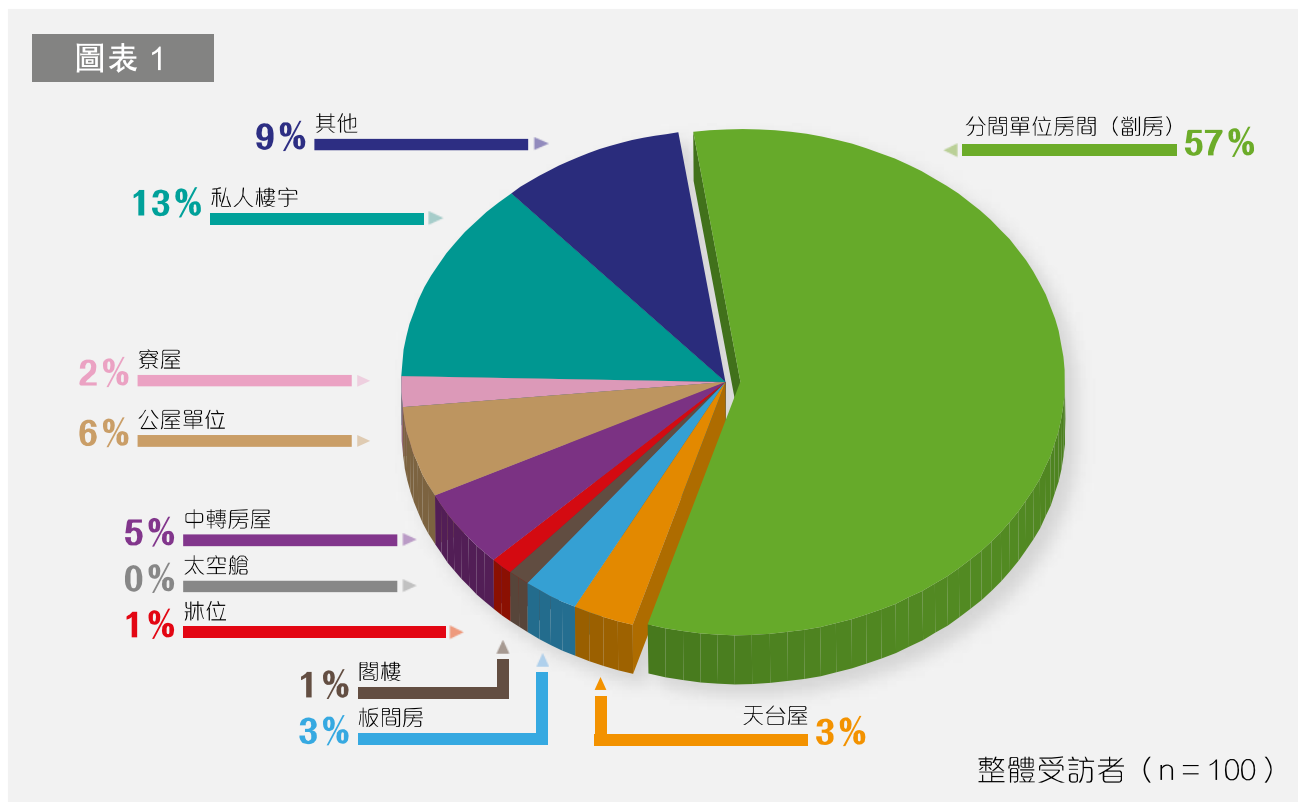
# 2 研究方法

於今年 9 月底至 10 月期間，透過設計網上問卷及親身探訪，邀請駿洋邨 1 至 3 座居民填寫，並親身探訪了共 11 戶居民，協助填寫問卷，最後收到有效的網上及實體問卷共 100 份。



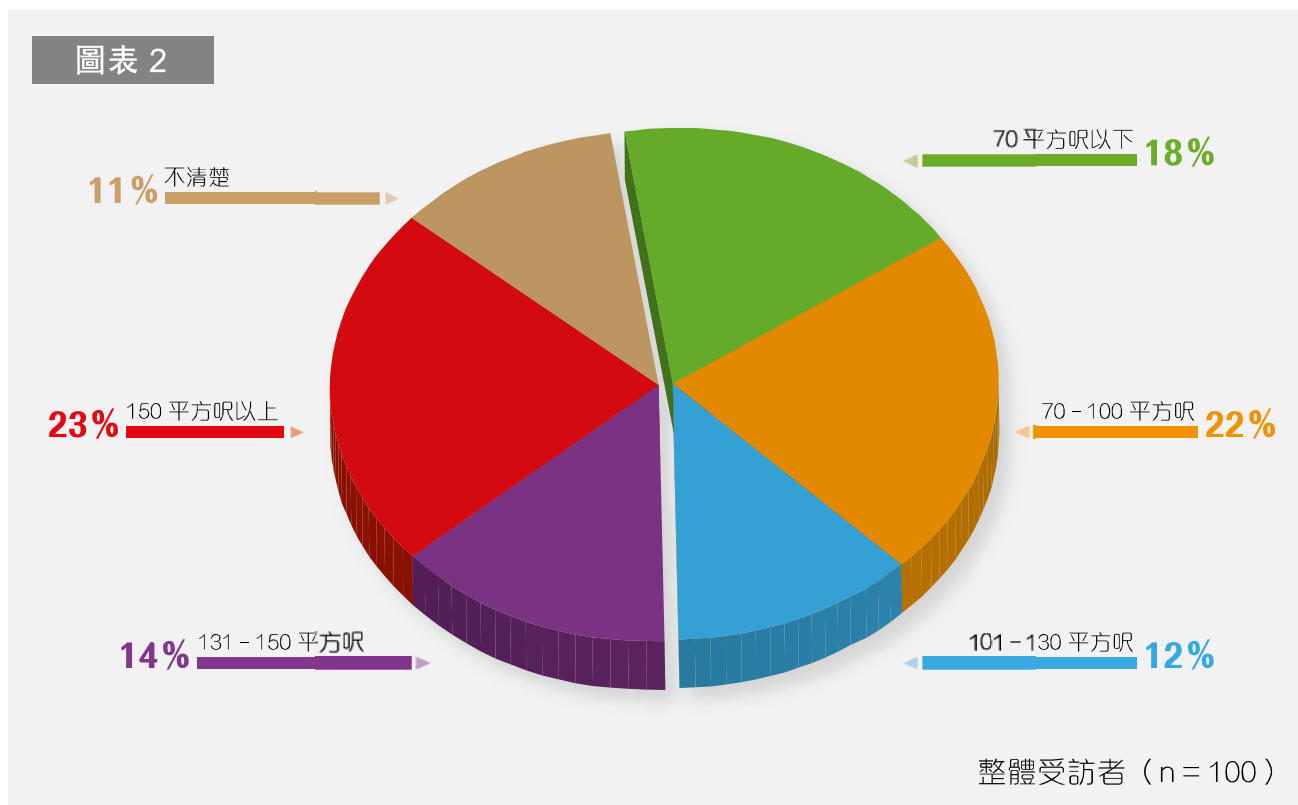
### 3 整體調查結果

#### 3.1 【問題 1】請問你現時住房的類型是甚麼呢？



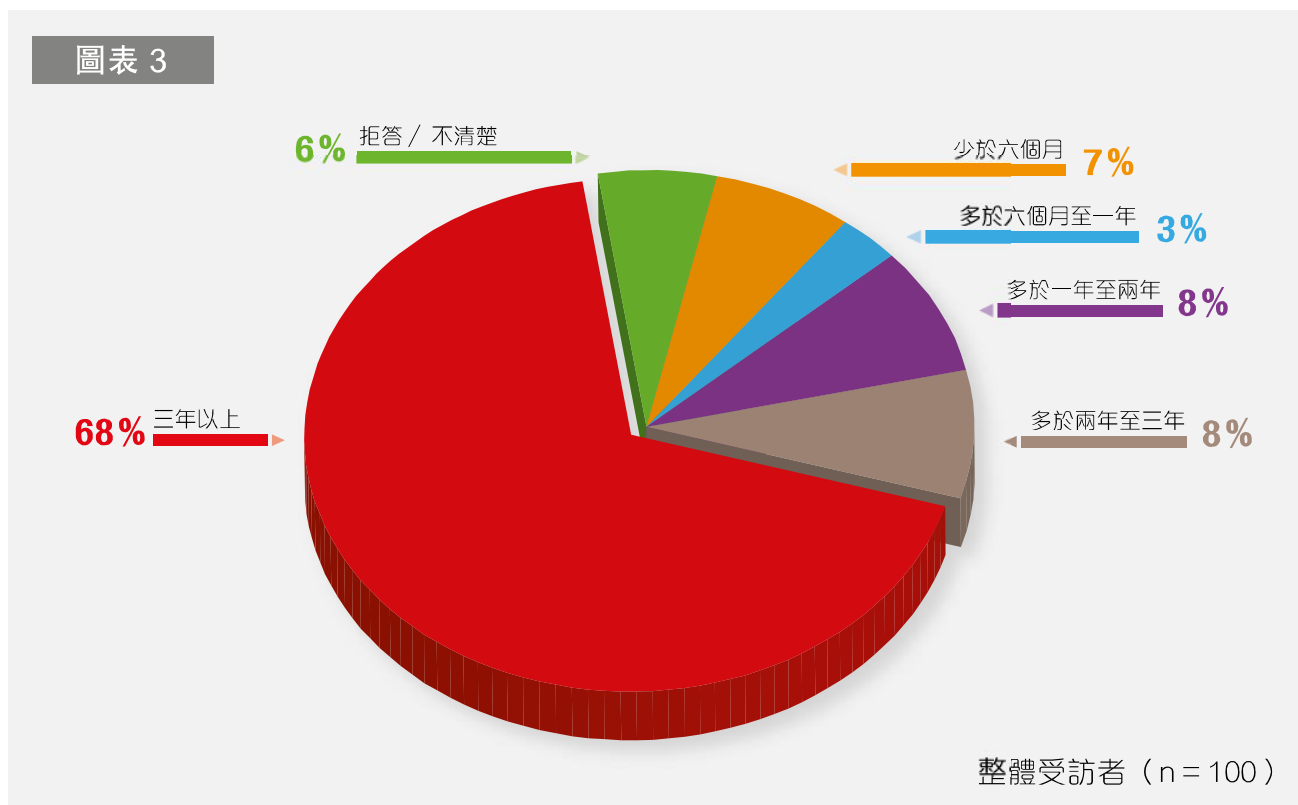
- 最多有 57.0%受訪者表示，現時居住於分間單位房間，俗稱“劏房”；
- 有 13.0%受訪者表示，現時居住於私人樓宇；
- 有 5.0%受訪者表示現時居住於中轉房屋，另有 6.0%表示居住於其他公屋單位；
- 其次有 9.0%表示其他，包括親友家中、租住村屋、鐵皮屋及酒店等。

### 3.2 【問題 2】請問你現時居住的單位面積係幾多呢？



- 有 23.0%受訪者表示，現時居住單位的面積為 150 平方呎以上；
- 有 22.0%受訪者表示，現時居住單位的面積介乎 70-100 平方呎；
- 有 18.0%受訪者表示，現時單位面積為少於 70 平方呎以下
- 有 14.0%受訪者表示，現時單位面積面積介乎 131-150 平方呎；
- 而有 12.0%受訪者表示，現時單位面積介乎 101-130 平方呎；
- 總體而言，有約四成受訪者居住單位的面積少於 100 平方呎。

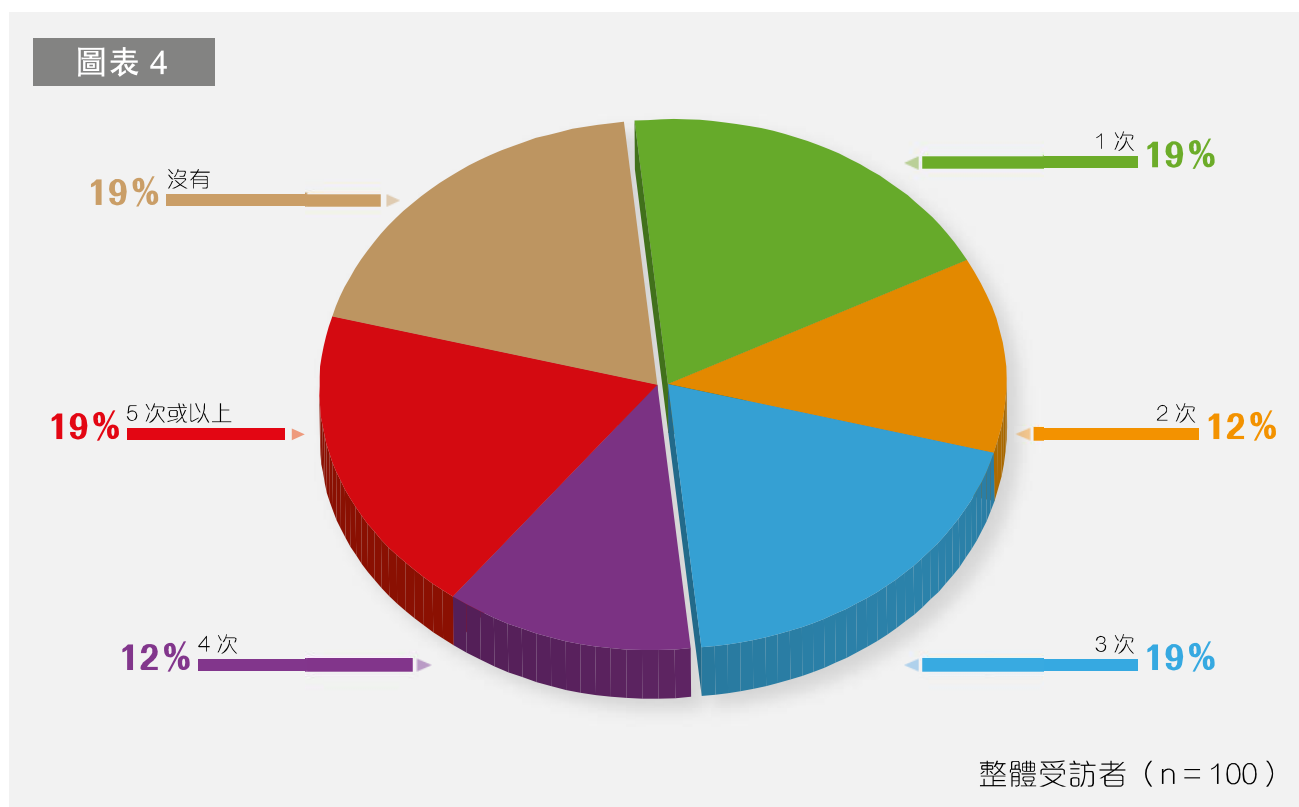
### 3.3 【問題 3】請問你租住現時居所多少時間呢？



- 有 68.0%受訪者表示，已在現時居所居住了三年以上的時間；
- 分別有 8.0%的受訪者表示，現時居所居住時間多於一年至兩年，及多於兩年至三年；
- 總體而言，以居住三年或以上的受訪者佔較多數。



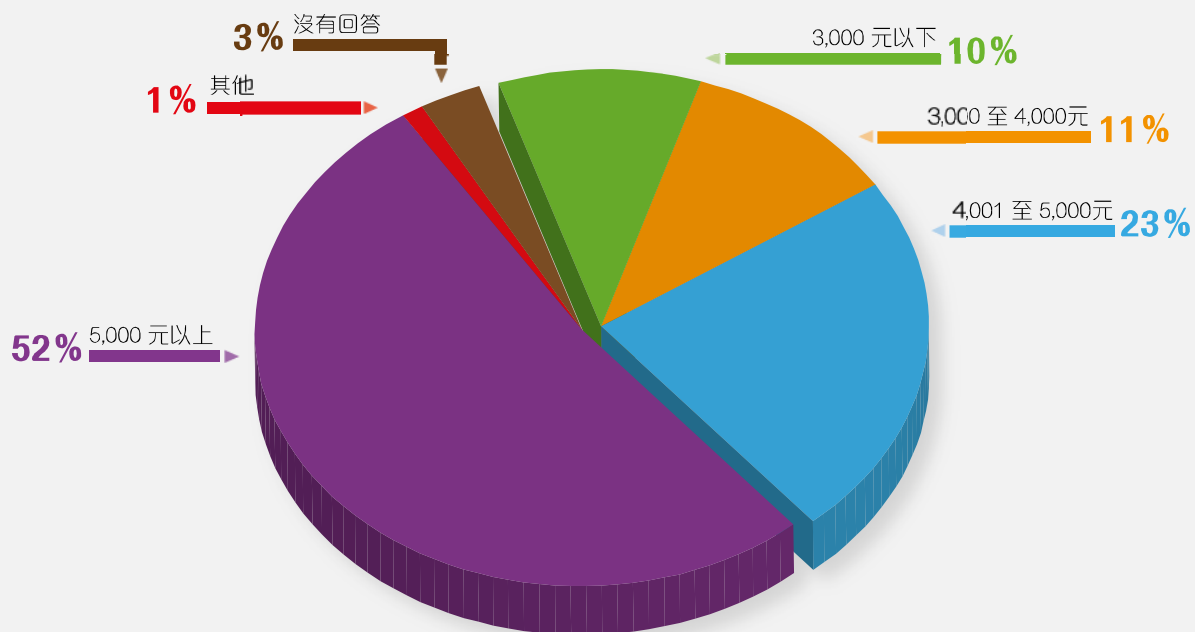
### 3.4 【問題 4】請問你租住現時居所期間，加租次數係幾多次呢？



- 分別有 19.0%的受訪者表示，於現時居所居住期間，加租次數達到 1 次，3 次及 5 次或以上；
- 分別有 12.0%的受訪者表示，加租次數達到 2 次及 4 次。

### 3.5 【問題 5】請問你現時繳交每月單位租金係幾多呢？

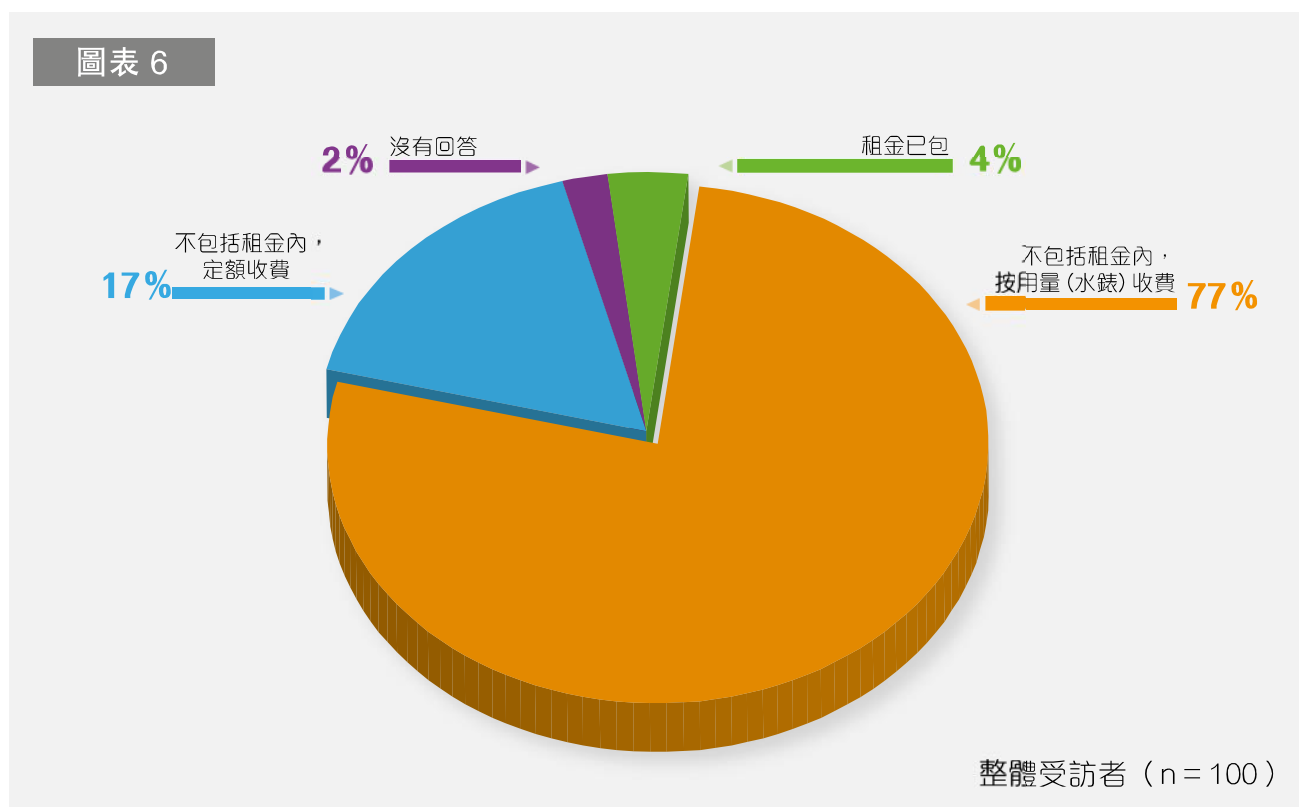
圖表 5



整體受訪者 (n = 100)

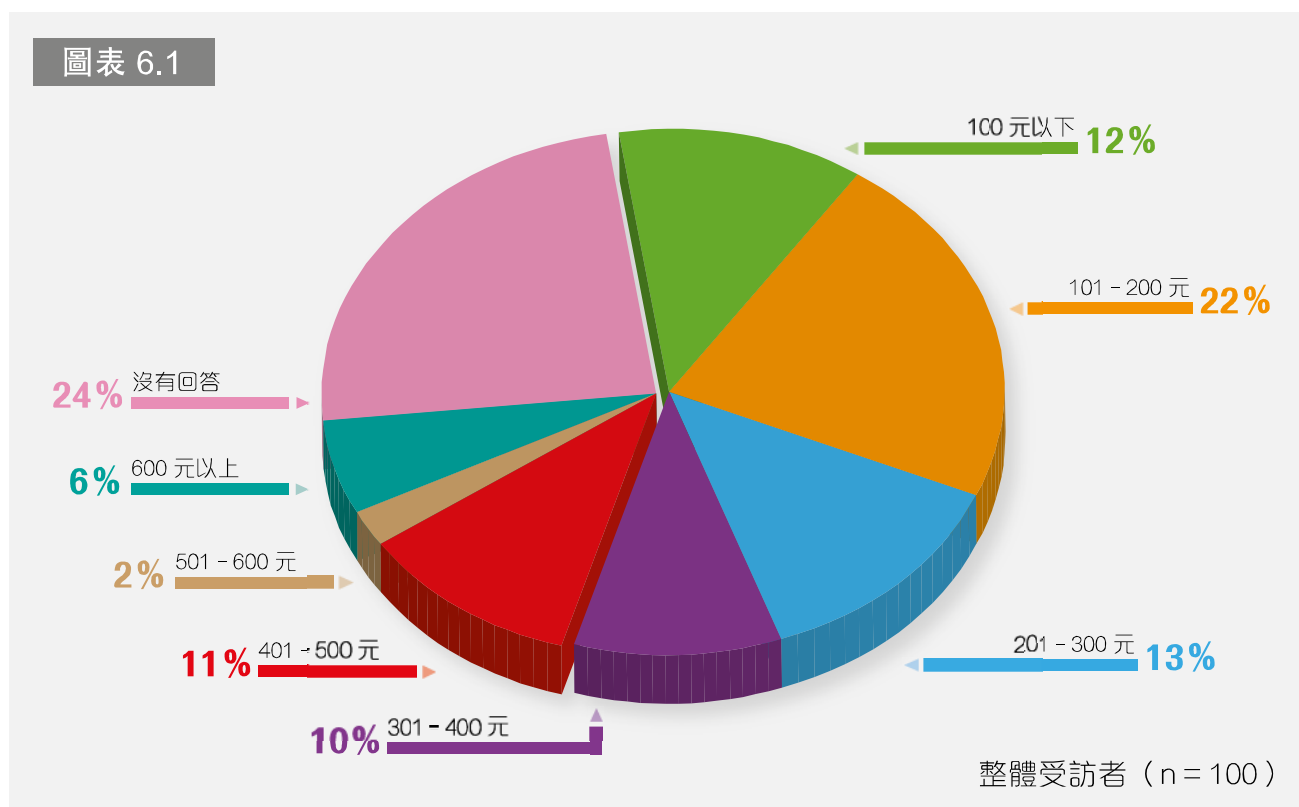
- 有 52.0% 的受訪者表示，繳交每月單位租金為 \$5,000 以上；
- 有 23.0% 的受訪者表示，繳交每月單位租金為 \$4,001 至 \$5,000；
- 有 11.0% 的受訪者表示，繳交每月單位租金為 \$3,000 至 \$4,000；
- 而有 10.0% 的受訪者表示，繳交每月單位租金為 \$3,000 以下；
- 總體而言，有七成多受訪者每月繳交的單位租金均逾 \$4,000 或以上，負擔不輕。

### 3.6 【問題 6】請問你現時居所的水費支出是如何呢？



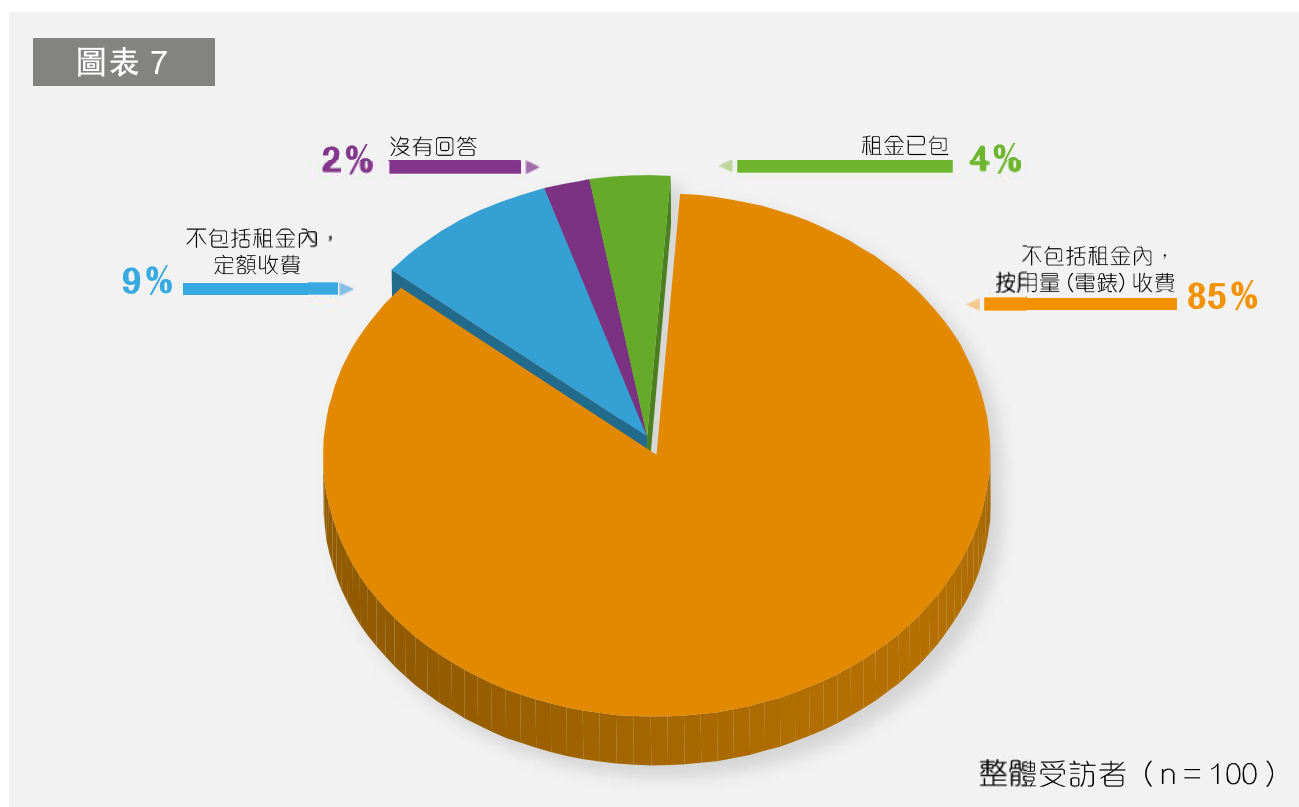
- 有 77.0%受訪者表示，水費不包括租金內，按用量即水錶收費；
- 有 17.0%受訪者表示，水費不包括租金內，但按定額收費，如每人每月定額付費；
- 而有 4.0%受訪者表示，水費包括在租金內。

3.7 【問題 6.1】如果水費支出不包括租金內，具體平均每月水費金額開支是多少呢？



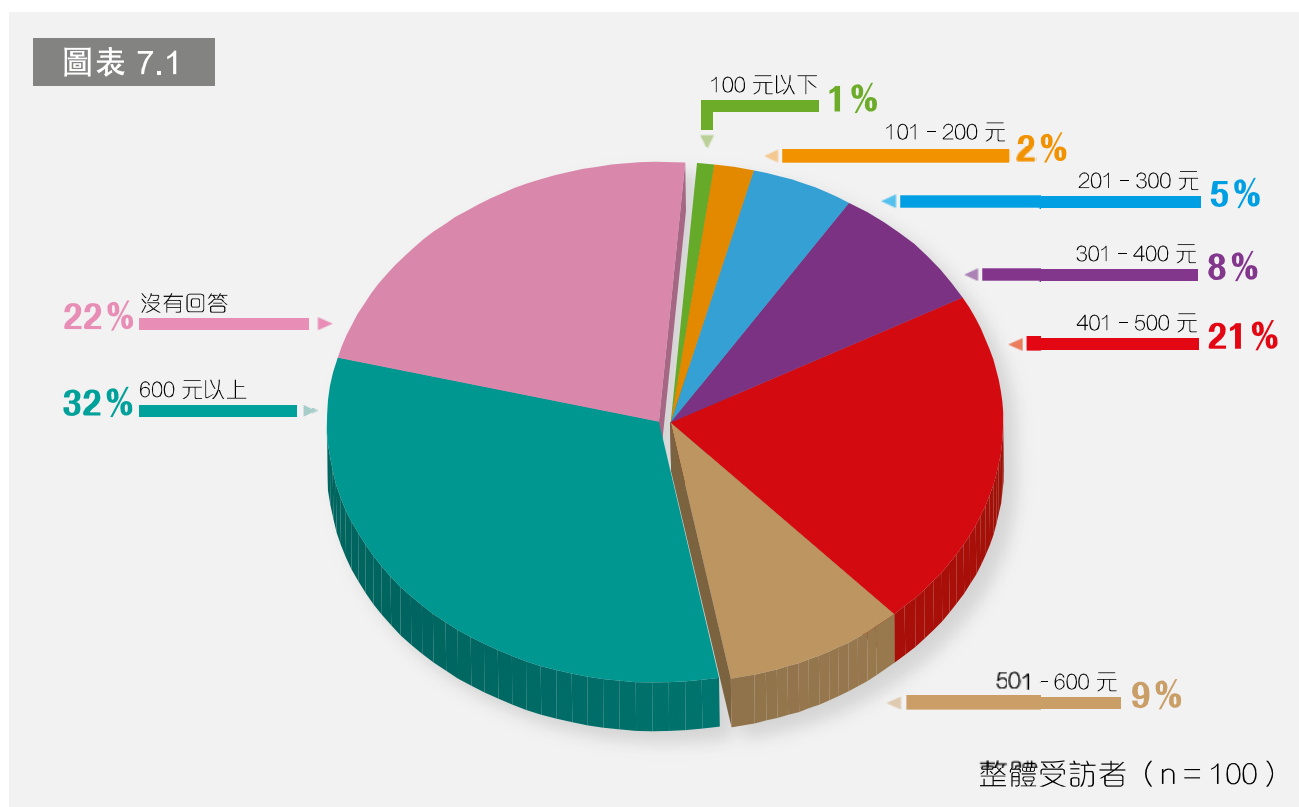
- 有 22.0%的受訪者表示，每月平均水費開支為\$101-\$200；
- 有 13.0%的受訪者表示，每月平均水費開支為\$201-\$300；
- 有 12.0%的受訪者表示，每月平均水費開支為\$100 以下；
- 而有 11.0%受訪者表示，每月平均水費開支為\$401-\$500；
- 總體而言，有近五成受訪者的每月平均水費為\$300 或以下。

### 3.8 【問題 7】請問你現時居所的電費支出是如何呢？



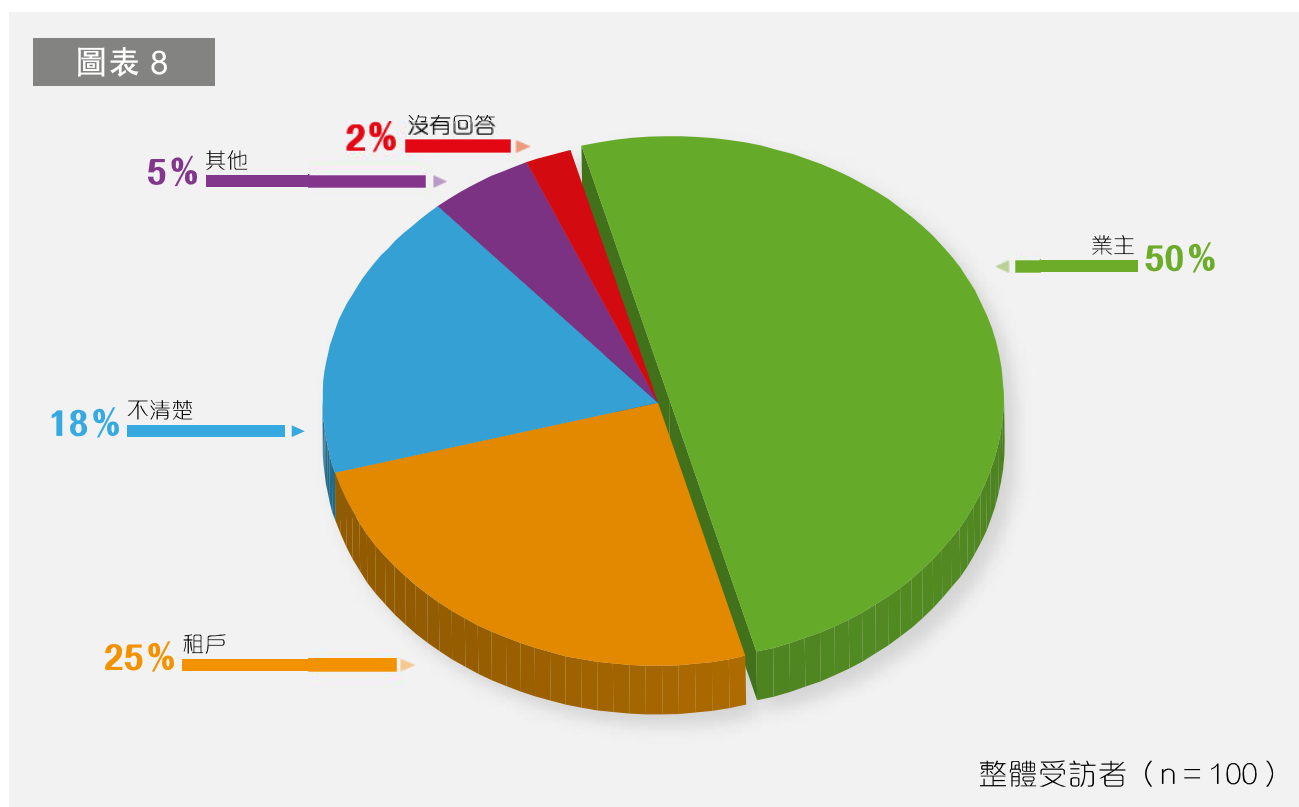
- 有 85.0%受訪者表示，電費不包括租金內，按用量即電錶收費；
- 有 9.0%受訪者表示，電費不包括租金內，但按定額收費，如每人每月定額付款；
- 而有 4.0%受訪者表示，電費包括在租金內。

3.9 【問題 7.1】 如果電費支出不包括租金內，具體平均每月電費金額開支是多少呢？



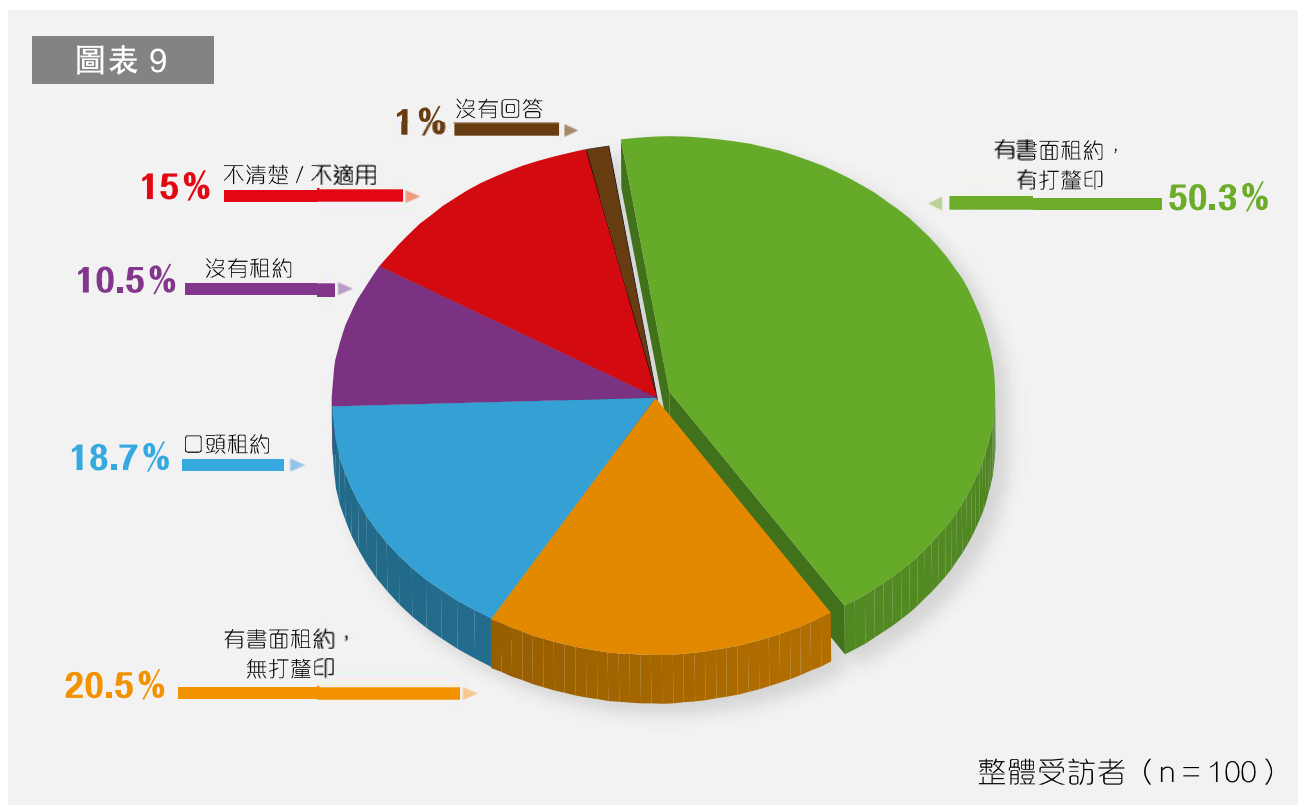
- 有 32.0% 的受訪者表示，每月平均電費開支為 \$600 以上；
- 有 21.0% 的受訪者表示，每月平均電費開支為 \$401-\$500；
- 有 9.0% 的受訪者表示，每月平均電費開支為 \$501-\$600；
- 有 8.0% 的受訪者表示，每月平均電費開支為 \$301-\$400；
- 總體而言，有超過五成受訪者每月平均電費開支為 \$401 或以上。

3.10 【問題 8】請問你若果單位出現維修的問題時，維修責任屬誰？



- 有 50.0%受訪者表示，單位的維修責任屬於業主；
- 有 25.0%受訪者表示，單位的維修責任屬於租戶；
- 而有 18.0%表示不清楚。

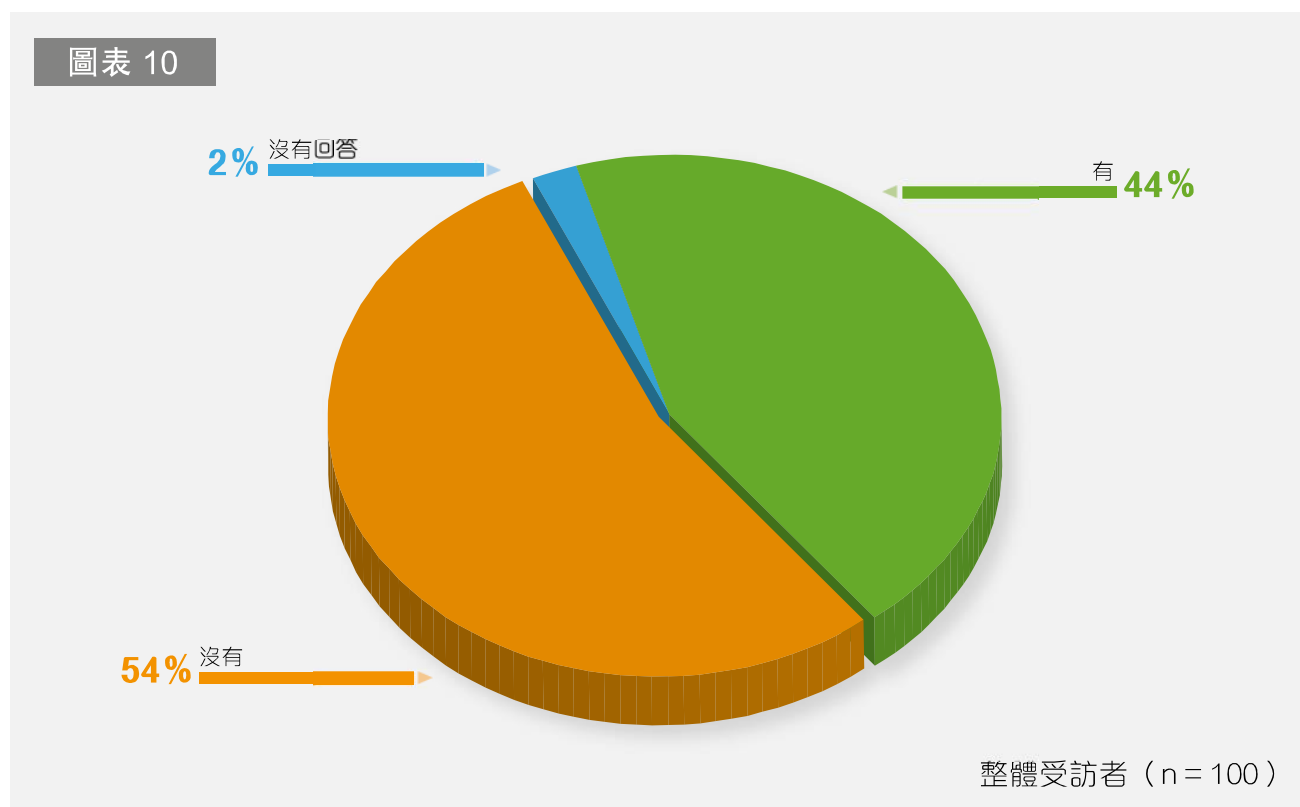
3.11 【問題 9】請問你有沒有與業主簽訂租約？



- 有 50.3%受訪者表示，與業主有書面租約，有打釐印；
- 有 20.5%受訪者表示，與業主有書面租約，但無打釐印；
- 有 18.7%受訪者表示，與業主有口頭租約，而有 10.5%表示沒有與業主簽訂租約；
- 有 15.0%受訪者表示，不清楚/不適用，當中有部分受訪者表示居住於其他公屋單位、中轉房屋單位以及租住酒店。

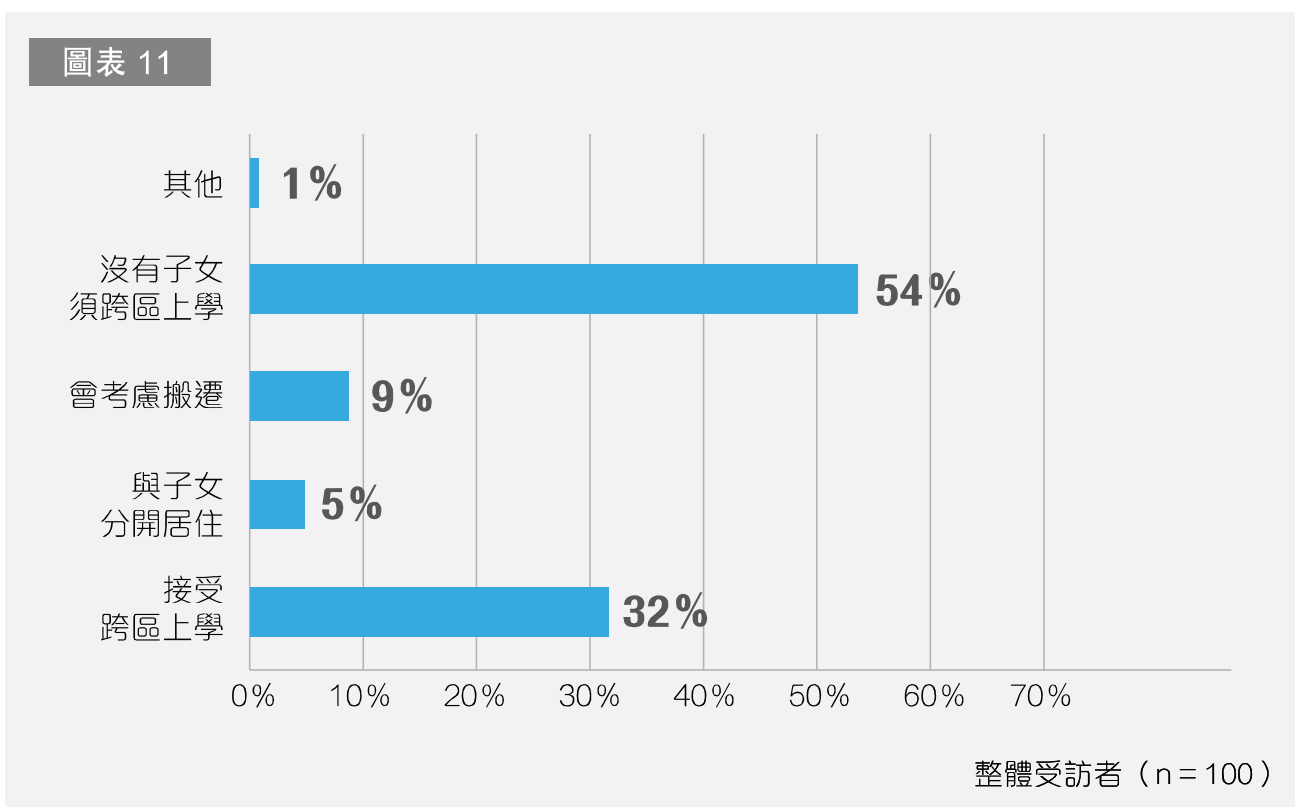


### 3.12 【問題 10】請問你有沒有子女面對跨區上學的問題



- 有 54.0%受訪者表示，沒有子女須面對跨區上學的問題；
- 而有 44.0%受訪者表示，有子女須面對跨區上學的問題；
- 總體而言，受訪者子女跨區上學的比例不少。

3.13 【問題 11】請問如你有子女須跨區上學，打算如何處理？



- 有 32.0% 的受訪者表示，接受跨區上學；
- 有 9.0% 的受訪者表示，會考慮搬遷；
- 有 5.0% 的受訪者表示，會與子女分開居住；
- 總體而言，接受跨區上學的租戶仍佔多數。

## 駿洋邨 1 至 3 座租戶現居於劏房的狀況

由於受訪者有近六成目前居住於分間單位房間(俗稱劏房)，故報告透過分析這類家庭，藉以進一步了解目前劏房租戶的居住狀況。

1. **居住單位面積以少於100平方呎為多**：根據調查結果，約六成居於劏房的租戶中，單位面積少於100平方呎，更有兩成多少於70平方呎 (見第19頁，附表六)。
2. **居住單位的時間較多為三年以上**：根據調查結果，有近八成居於劏房的租戶中，居住時間為三年以上，時間不短 (見第20頁，附表七)。
3. **居住單位加租次數多**：根據調查結果，有兩成多居於劏房的租戶中，過去加了5次或以上的租金，而另有兩成多的受訪者表示加了3次租金，而有14.0%的受訪者則加了4次租金，加租的次數也較為頻密 (見第21頁，附表八)，相信與輪候公屋時間較長，居住劏房的時間也一併延長有關。
4. **居位單位的租金水平較高**：根據調查結果，有約五成居於劏房的租戶中，每月繳交單位的租金為\$5,000以上，而有近四成為\$4,001至\$5,000，合共有近九成的租金為\$4,001或以上，較整體比例的為高 (見第20頁，附表九)。
5. **租客與業主租約無打釐印的比例較高**：根據調查結果，有約五成居於劏房的租戶中，與業主有簽訂書面租約，並打了釐印；而有近四成租戶，雖與業主簽訂書面租約，但並無打釐印，較整體比例為高 (見第21頁，附表十)。
6. **家庭每月入息較多低於\$15,000**：根據調查結果，有近四成居於劏房的租戶中，家庭每月入息約為\$10,000 - \$15,000 (見第22頁，附表十一)，其餘約近三成入息為\$15,001-\$20,000，以及近兩成半為\$10,000以下。而在家庭收入為\$10,000-\$15,000的受訪者中，約五成受訪者每月繳交單位租金較多，為\$4,001至\$5,000，約佔家庭每月收入的三至五成不等 (見第22頁，附表十二)。
7. **公屋輪候時間遠高於“三年上樓”承諾**：根據調查結果，有三成多居於劏房的租戶中，輪候公屋的時間達到8-9年，其次有近三成為7-8年，亦有兩成多為6-7年，高於目前公屋平均輪候時間5.5年的情況，更遠高於政府承諾的“三年上樓”目標 (見第23頁，附表十三)。

# 建議

## 1. 經濟及生活負擔重，加快單位編配進度

因受新冠肺炎疫情反覆影響，駿洋邨的第1至3座單位早前仍作檢疫中心，故租戶要延遲至明年第一季才獲派公屋單位。我們建議加快屋邨的修膳及清潔的工作，在可行情況下，考慮以“清一座還一座”的方式向租戶進行單位編配，加快讓租戶上樓進度。據調查結果顯示，租戶現時居住的單位租金水平不低，而截至2019年12月，房委會轄下的單位平均每月租金為\$2,072，較居住於劏房單位等的租金水平為低，加上疫情影響，經濟負擔日重，而在探訪多個租戶期間，亦有不少租戶反映現時因獲配駿洋邨單位的日期仍不確定，子女正面對跨區上學的問題，早出晚歸以及生活照顧成為了不少壓力。此外，在單位租賃期約滿後，暫未有再與業主簽訂租約，擔心業主因而會隨時收回單位，感到徬徨。

## 2. 應為受影響租戶再提供津貼及免租措施

因應政府徵用了駿洋邨為檢疫中心，早前透過防疫抗疫基金向受影響租戶派發了兩輪津貼，而特首林鄭月娥於9月中旬，表示會再向第一至第三座的駿洋邨準租戶，由房屋署再發放一個津貼給他們，但暫時仍未有具體的細節內容。我們促請署方盡快交待有關津貼計劃的細節內容。此外，因應推遲了入伙的安排，我們強烈要求房屋署除提供津貼外，也應向受影響的租戶提供相應延遲月份的免租安排，特事特辦，作為補償措施。

## 3. 支持政府推行劏房租務管制

從調查結果中，反映出輪候公屋的時間已遠遠偏離了政府承諾的“三年上樓”目標。長遠而言，增加公營房屋供應，縮短公屋輪候時間才是解決基層住屋問題的治本方法；然而，由於未來供應仍處於低水平，公屋輪候時間很大機會會繼續上升，或突破平均六年。故此，我們支持政府恢復對劏房租賃進行適當的管制，以改善現時業主與租客不對等的狀況。

## 4. 要求為公屋輪候者加快推行現金津貼計劃

特首林鄭月娥於今年年初，宣佈了多項民生政策新措施，當中提出會於明年下半年，向輪候公屋逾三年的申請者提供現金津貼。現時香港經濟受疫情打擊，失業率高企，開工不足情況嚴重，不少基層市民從事於食肆、地盤等工作，收入不穩定。然而，從我們在探訪的不少租戶中，單位租金未有因疫情影響，業主提供減租，部分單位會有凍租，租戶經濟負擔沉重。為紓緩租金及生活壓力，我們建議政府應加快於今年推行現金津貼計劃，減輕租金開支的負擔。

## 附表

附表一、你家庭成員有幾多人呢？

		次數	百分比	有效百分比	累積百分比
有效的	沒有回答	6	6%	6%	6%
	1 人	2	2%	2%	8%
	2 人	21	21%	21%	29%
	3 人	42	42%	42%	71%
	4 人	23	23%	23%	94%
	5 人	4	4%	4%	98%
	6 人或以上	2	2%	2%	100%
	總和	100	100%	100%	

附表二、你的婚姻狀況

		次數	百分比	有效百分比	累積百分比
有效的	沒有回答	1	1%	1%	1%
	從未結婚	9	9%	9%	10%
	已婚	68	68%	68%	78%
	喪偶	1	1%	1%	79%
	離婚/分居	21	21%	21%	100%
	總和	100	100%	100%	

附表三、家庭每月平均入息

		次數	百分比	有效百分比	累積百分比
有效的	\$10,000 以下	20	20.0%	20.0%	20.0%
	\$10,000-\$15,000	35	35.0%	35.0%	55.0%
	\$15,001-\$20,000	30	30.0%	30.0%	85.0%
	\$20,000 以上	8	8.0%	8.0%	93.0%
	拒答/不清楚	7	7.0%	7.0%	100.0%
	總和	100	100.0%	100.0%	

附表四、獲派駿洋邨哪一座單位？

		次數	百分比	有效百分比	累積百分比
有效的	沒有回答	2	2%	2%	2%
	駿逸樓(第 1 座)	29	29%	29%	31%
	駿爾樓(第 2 座)	41	41%	41%	72%
	駿山樓(第 3 座)	28	28%	28%	100%
	總和	100	100%	100%	

附表五、輪候公屋時間幾多年？

		次數	百分比	有效百分比	累積百分比
有效的	沒有回答	3	3%	3%	3%
	5-6 年	9	9%	9%	12%
	6-7 年	16	16%	16%	28%
	7-8 年	28	28%	28%	56%
	8-9 年	37	37%	37%	93%
	10 年或以上	6	6%	6%	99%
	其他	1	1%	1%	100%
總和	100	100%	100%		

附表六、請問你現時住房的類型是甚麼呢？

	分間單位房間 (劏房)	累積百分比
請問你現時居住的單位面積係幾多呢？	70 平方呎以下	24.6%
	70-100 平方呎	35.1%
	101-130 平方呎	19.3%
	131-150 平方呎	17.5%
	150 平方呎以上	1.8%
	不清楚	1.8%

附表七、請問你現時住房的類型是甚麼呢？

	分間單位房間 (劏房)	累積百分比
請問你租住現時居所多少時間呢？	少於六個月	0.0%
	多於六個月至一年	3.5%
	多於一年至兩年	8.8%
	多於兩年至三年	7.0%
	三年以上	78.9%
	拒答/不清楚	1.8%

附表八、請問你現時住房的類型是甚麼呢？

	分間單位房間 (劏房)	累積百分比
請問你租住現時居所期間， 加租次數係幾多次呢？	沒有	12.3%
	1 次	12.3%
	2 次	14.0%
	3 次	21.1%
	4 次	14.0%
	5 次或以上	26.3%

附表九、請問你現時住房的類型是甚麼呢？

	分間單位房間 (劏房)	累積百分比
請問你現時繳交每月單位 租金係幾多呢？	沒有回答	1.8%
	\$3,000 以下	0.0%
	\$3,000 至 \$4,000	10.5%
	\$4,001 至 \$5,000	36.8%
	\$5,000 以上	50.9%
	其他	0.0%

附表十、請問你現時住房的類型是甚麼呢？

	分間單位房間 (劏房)	累積百分比
請問你有沒有與業主簽訂租約呢？	沒有回答	1.8%
	有書面租約，有打釐印	49.1%
	有書面租約，無打釐印	35.1%
	口頭租約	8.8%
	沒有租約	5.3%
	不清楚/不適用	0.0%

附表十一、請問你現時住房的類型是甚麼呢？

	分間單位房間 (劏房)	累積百分比
家庭每月平均入息	\$10,000 以下	24.6%
	\$10,000 - \$15,000	36.8%
	\$15,001 - \$20,000	28.1%
	\$20,000 以上	7.0%
	拒答/不清楚	3.5%



附表十二、請問你現時住房的類型是甚麼呢？

	分間單位房間 (劏房)	請問你現時繳交每月 單位租金係幾多呢？	百分比
家庭每月平均收入	\$10,000 以下	沒有回答	7.1%
		\$3,000 以下	0.0%
		\$3,000 至\$4,000	14.3%
		\$4,001 至\$5,000	28.6%
		\$5,000 以上	50.0%
		其他	0.0%
	\$10,000-\$15,000	沒有回答	0.0%
		\$3,000 以下	0.0%
		\$3,000 至\$4,000	14.3%
		\$4,001 至\$5,000	52.4%
		\$5,000 以上	33.3%
		其他	0.0%
	\$15,001-\$20,000	沒有回答	0.0%
		\$3,000 以下	0.0%
		\$3,000 至\$4,000	6.3%
		\$4,001 至\$5,000	25.0%
		\$5,000 以上	68.8%
		其他	0.0%
	\$20,000 以上	沒有回答	0.0%
		\$3,000 以下	0.0%
		\$3,000 至\$4,000	0.0%
		\$4,001 至\$5,000	0.0%
		\$5,000 以上	100.0%
		其他	0.0%
	拒答/不清楚	沒有回答	0.0%
		\$3,000 以下	0.0%
	\$3,000 至\$4,000	0.0%	
	\$4,001 至\$5,000	100.0%	
	\$5,000 以上	0.0%	
	其他	0.0%	

附表十三、請問你現時住房的類型是甚麼呢？

	分間單位房間 (劏房)	累積百分比
輪候公屋時間幾多年？	沒有回答	1.8%
	5-6 年	7.0%
	6-7 年	21.1%
	7-8 年	28.1%
	8-9 年	31.6%
	10 年或以上	8.0%
	其他	1.8%



# 駿洋邨 1 至 3 座租戶居住狀況 意見調查分析報告

2020 年 10 月 29 日