

3.59m*0.76m的空間 探討香港劏房的居住品質

組長：譚晉穩
組員：鄺美玲
組員：沈照軒
組員：周文揚

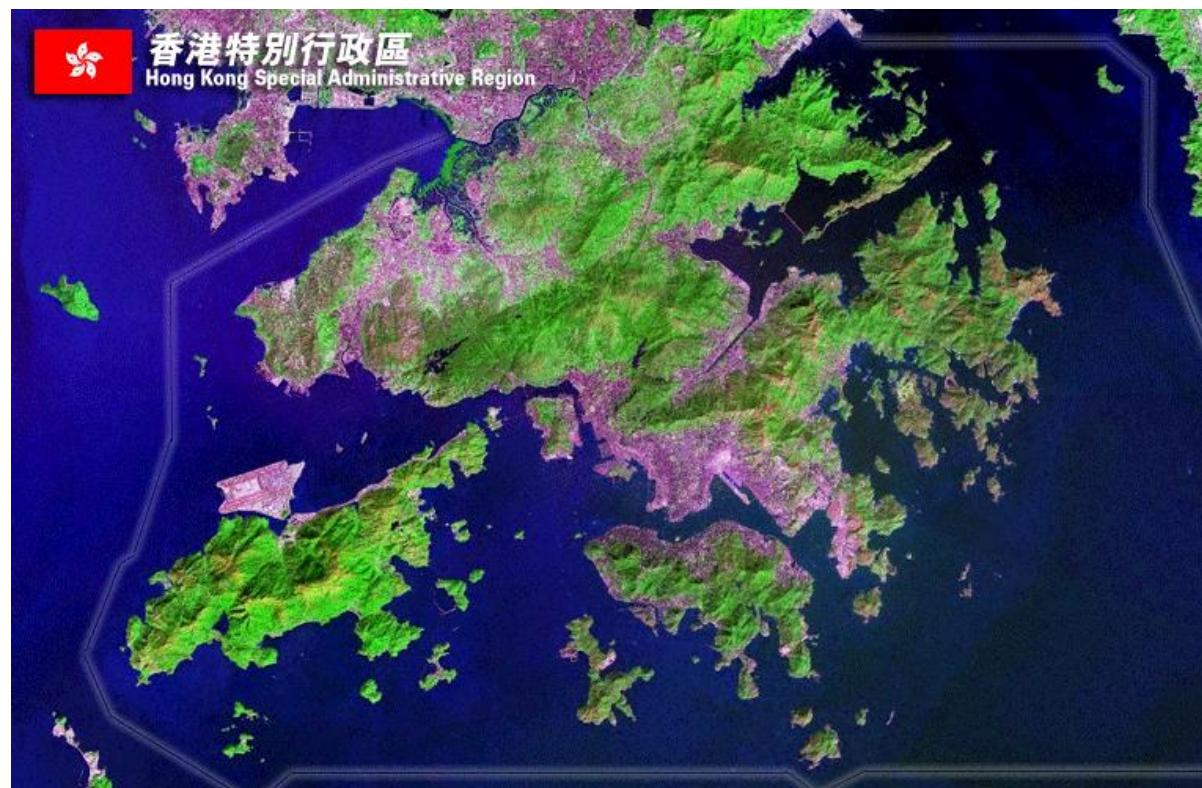


目錄

- | | |
|---------------|---------|
| 1.香港地理位置 | P.1 |
| 2.人口密度與人口變遷 | P.2-3 |
| 3.概念詞定義 | P.7-9 |
| 4.劏房成因與問題 | P.14-18 |
| 5.今日香港，明日臺灣?! | P.19-20 |

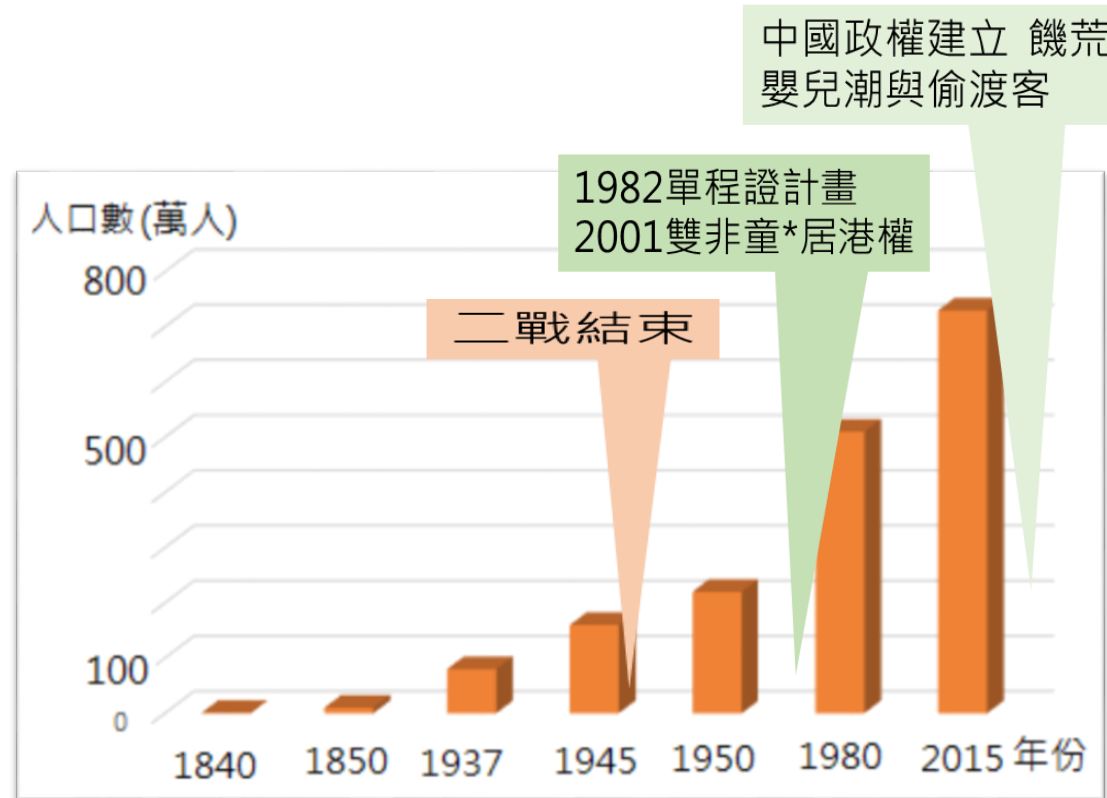
香港地理位置

- 位於珠江口東側
- 北接廣東省深圳市東、南
與南海鄰接



人口密度

單程證持有人移入
3.78萬人




*雙非童：在香港出生的中國孩童，父母非香港人

➤ 反映了七百萬人口當中有45%非香港出生

國際人均居住面積的最低標準

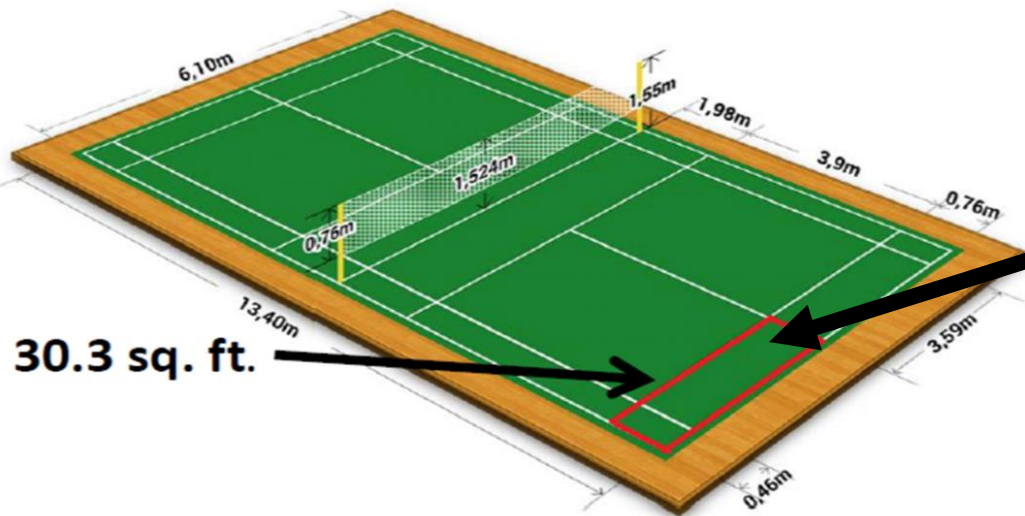
國家	居住單元	1人/ (平方米)
美國 (2008)		13.94
韓國 (2003)		12.28
日本 (2003)		18.5
德國 (2001)		9
台灣 (2008)		13.07
香港公營房屋		7



- 香港人均居住面積是全球最少
- 反映了香港居住環境擠逼

30尺的空間可有想過怎樣生活?

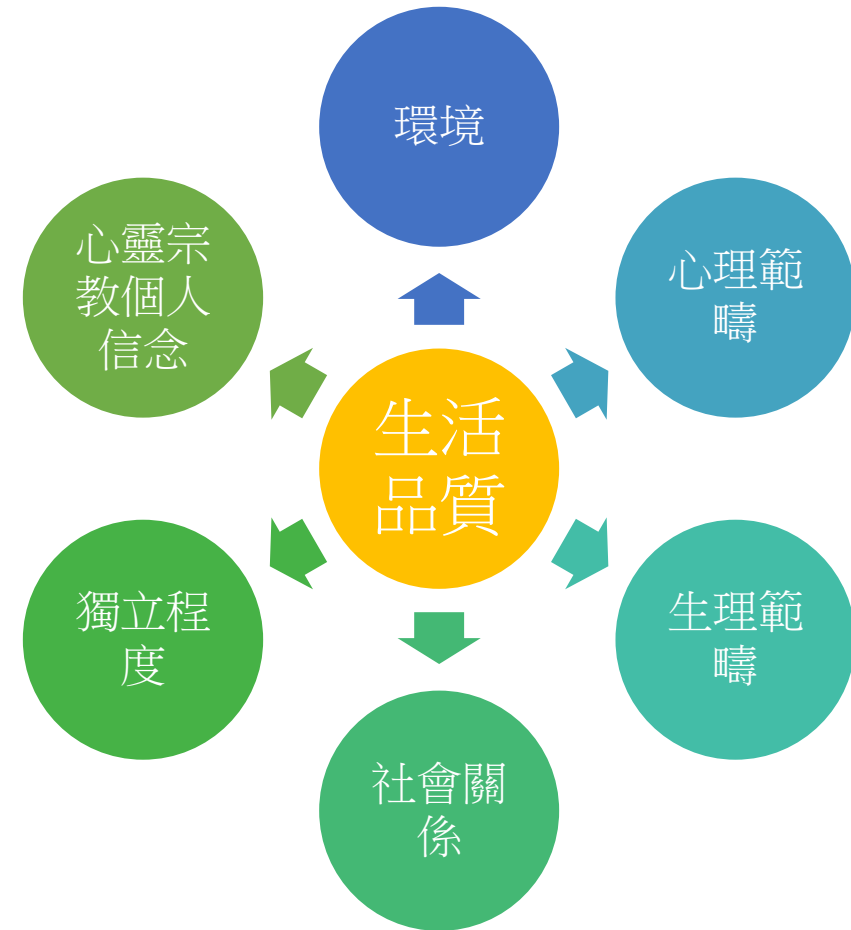
人均居住面積30平方呎



- 姚松炎教授等人用羽球場比喻單、雙打前後發球線之間約
- 相當於劏房的人均居住面積30.3平方

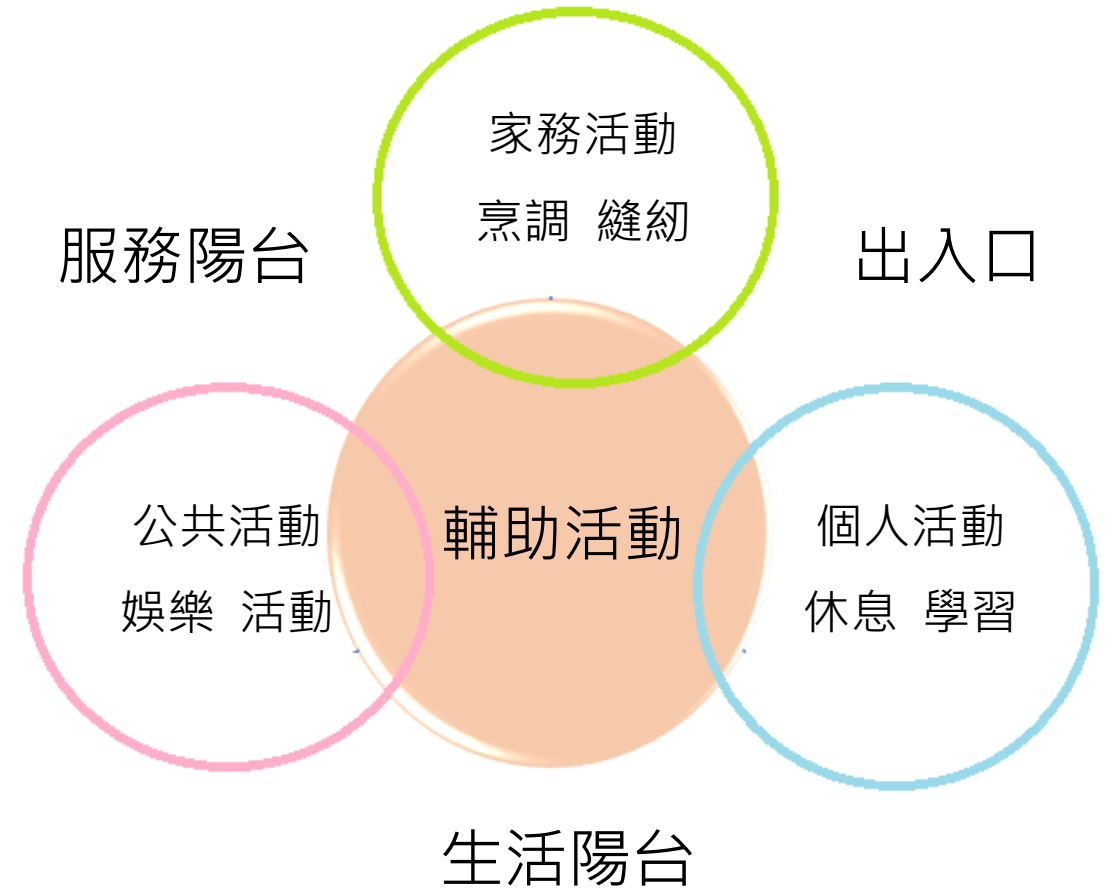
生活素質是什麼...

- 是指人民對其生活中各種範疇的滿意程度
- 「生活」的概念涵蓋了個人生活需要的各個方面，包括物質生活及非物質生活



居住空間的基本需求

- 可供居住者睡眠、視聽、用餐等居住的功能空間，如臥室、起居室
- 具有一定的獨立性，彼此又有一定的關聯。



什麼是劏房？ 讀音(Tong)

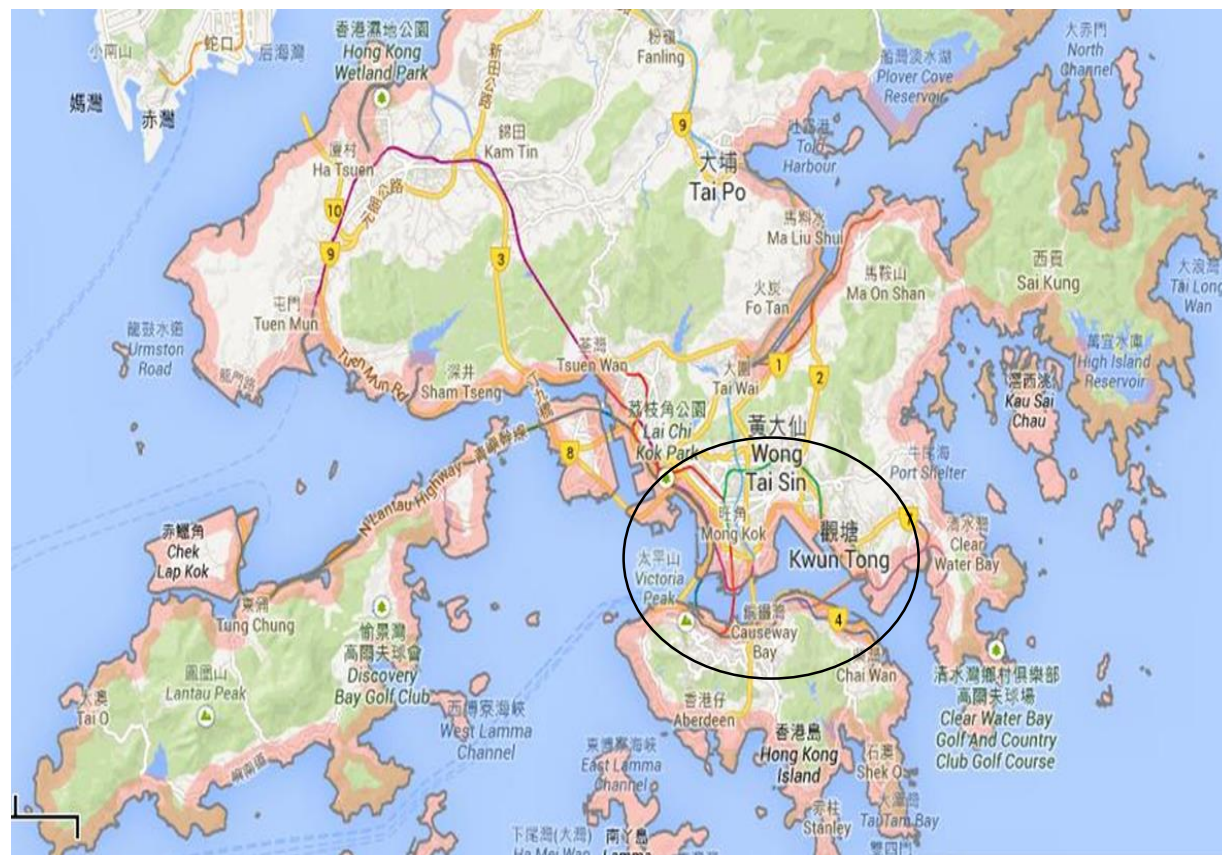
- 指「分間樓宇單位」，常見於香港唐樓
- 業主將一個普通住宅單位分間成 不少於兩個較細小的獨立單位，作出售或出租之用
- 單位均有共用浴室和廚房，水電錶獨立



劏房分佈

集中在香港的內城區

- 狹環境窄又擠迫
- 樓宇密度高
- 譬如:深水埗、觀塘、荃灣、九龍城
- 唐樓居多 (樓齡超過20年)



低收入人士 (N無人士)

- 收入低微
- 沒有公屋
- 沒有受惠於政府任何援助



新來港人士

- 居港沒有超過七年
- 正在輪候公營房屋
- 持單程証來港或其他國家移民

訪問摘錄

透過訪問分析劏房環境對低收入人士生活素質的影響?

問題/訪問	問題一	問題二	問題三
受訪者 (陳先生)	核心問題:為何會選擇劏房作為居所呢?	跟進問題:為何不主動申請公屋,盡快上樓?	劏房內的環境會否影響你日常社交生活呢?
問答	答:普遍都面對物價貴,樓價貴,加上自己又負唔起種種生活壓力下,唯有選擇劏房作為我生活的居所。	答:我嘗試過申請公屋但不成功,因為公屋輪候時間比較長,而且我又是新來港人士,普遍來說,一般只要等七年以上才可申請公屋,所以在一般程況下我絕不會考慮申請公屋,反而維持現況便算	答:可能會縮小自己的社交圈子,有時朋友來我家作客時候,我也會不好意思地叫她們不要來我家作客,因為我不想被她們看見我家亂七八糟的一面,而變相因為自己的家有缺憾而導致自己的社交範圍變小

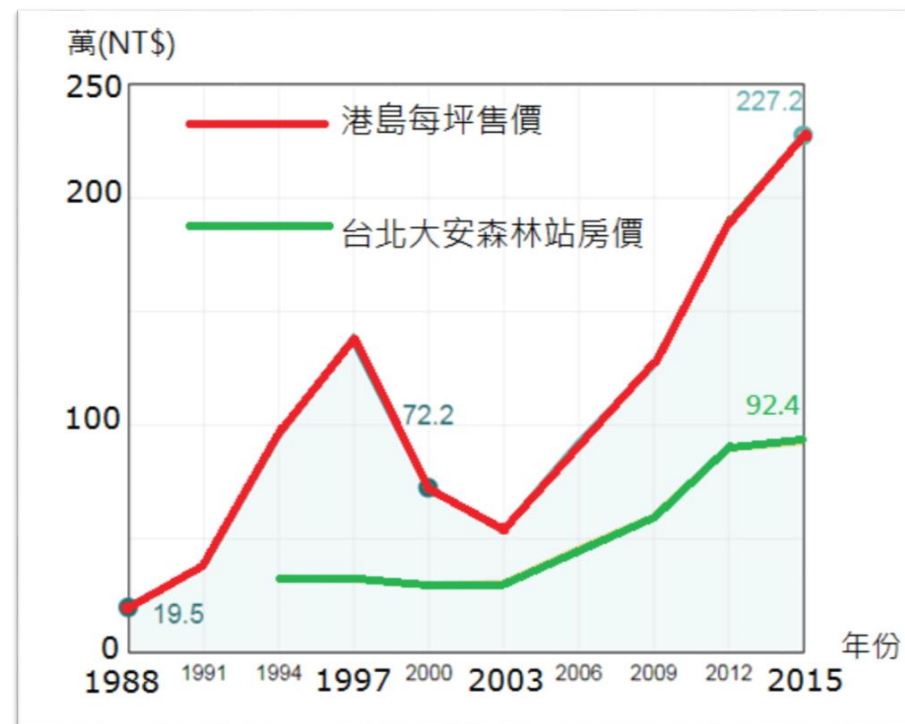
根據香港房價變化趨勢報告，2003年亞洲金融風暴爆發、沙士令香港樓價下跌至5成。直到2006年，樓價有上升的跡象...

高房價原因

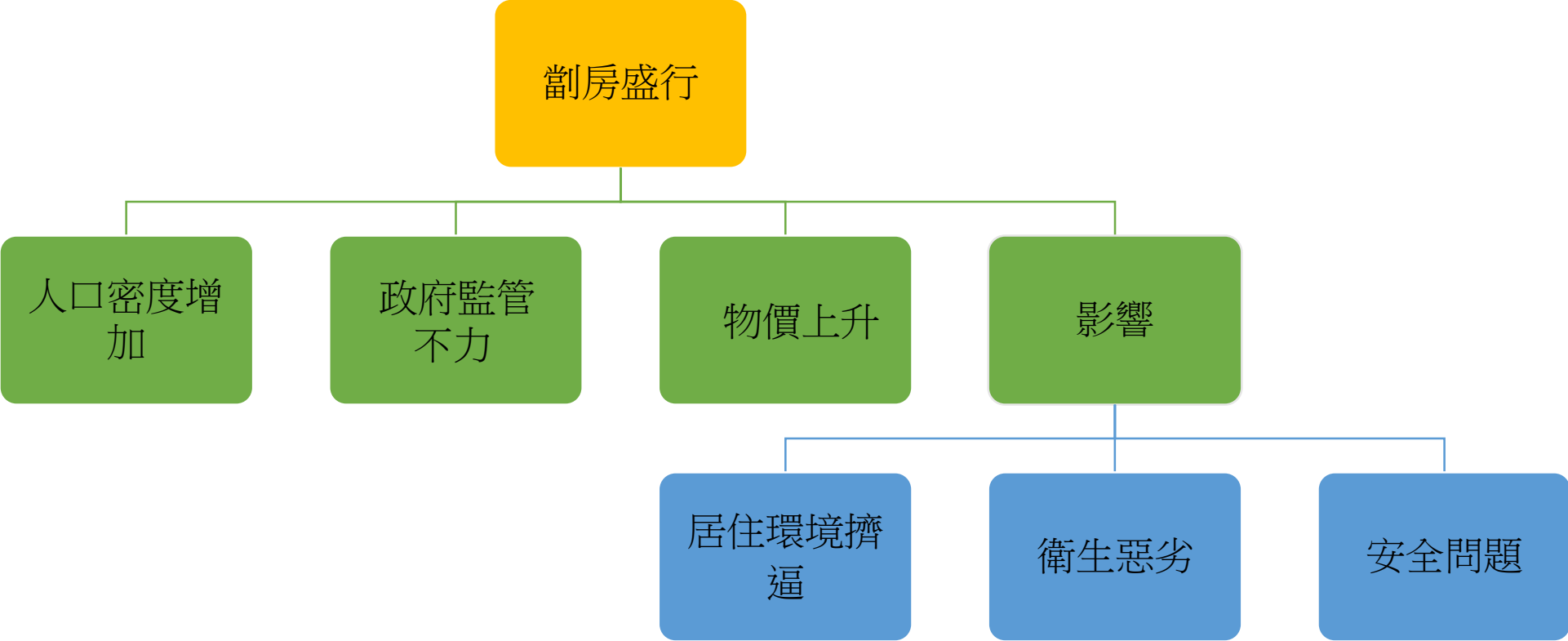
- 經濟發展
- 外來貿資
- 私人房地產商壟斷市場

大批「紅色資本」(中資)流入市場

香港房價變化趨勢



歸納 + 整合

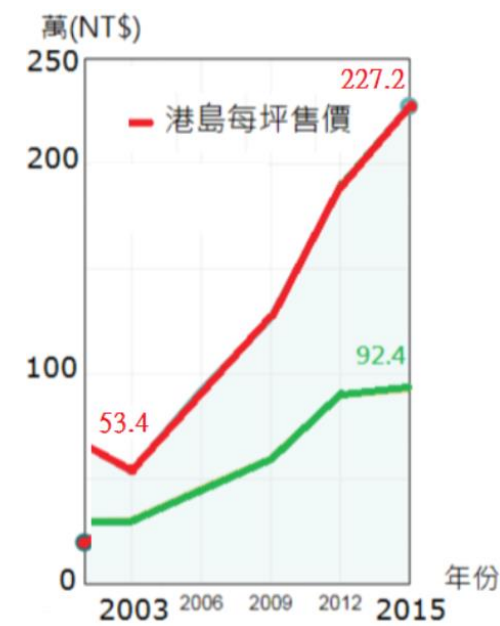


根據Demographia的估計，自2003年房地產蕭條結束，15年來，房價漲了將近400%，(或說3.6倍)有錢人利用炒房的轉手獲益迅速致富，而窮人，卻根本成天被租金追著跑。

究其原因

香港近年來人口快速增加了200萬人，但建築用地供不應求無法趕上人口增加的速度。加上來自中國的資本者投入，房價隨炒作而上漲。

- 導致劏房業主為增加額外收入，唯利是圖的改造房屋。
- 住宅供不應求的情況下，政府難以監，形成劏房湧現
- 增加潛在性問題，例如: 環境擠迫、衛生環境惡劣等
- 降低居住品質



根據香港政府統計處2018年出版

《2016年中期人口統計主題性報告：居於分間樓宇單位人士》

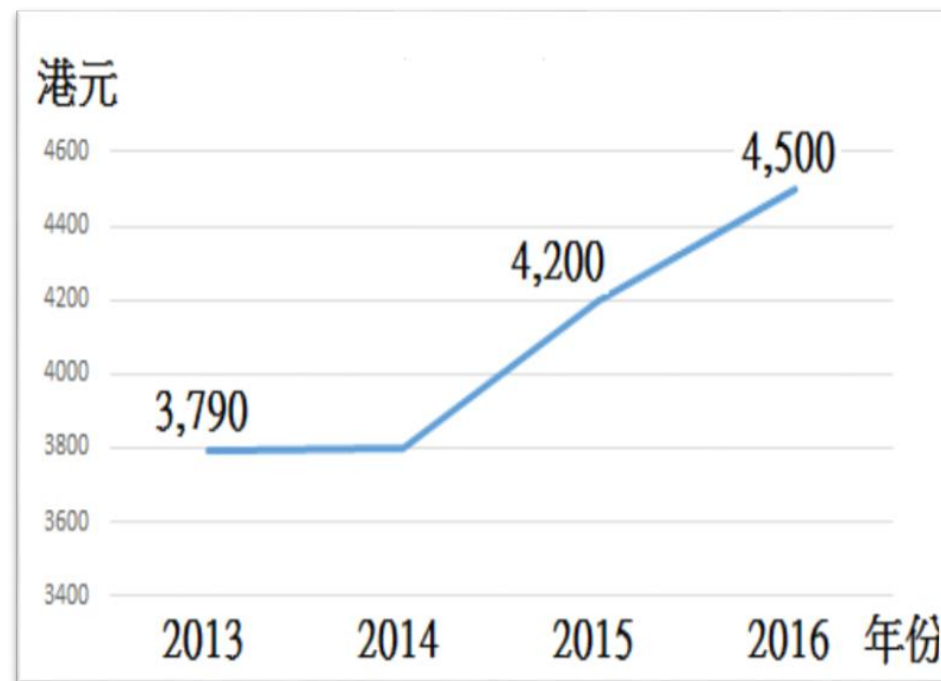
劏房租金(中位數)趨勢

27.9% 住戶每月租金介乎4,000至4,999

22.1%住戶租金達5,000至5,999元


租金中位數4,500元，遠超過

- 反映了現今物價騰貴，基層人士負擔不起昂貴租金寧願放棄上樓的機會而被迫住環境惡劣的劏房

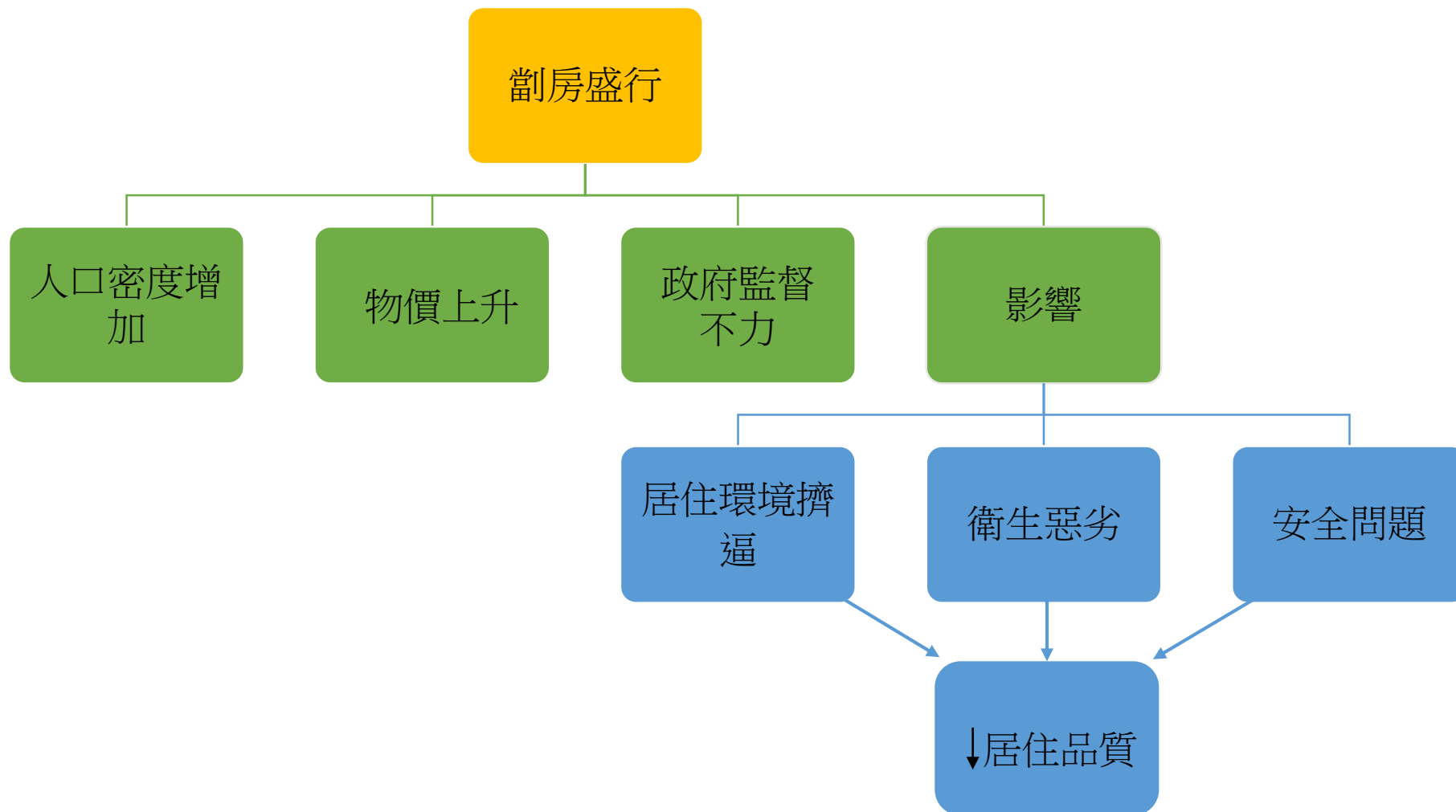


採自：黃靜薇、王潔恩，2018，統計處：全港逾9萬個劏房住20.9萬人 人均居住面積僅56.5呎。香港01網。
違法劏房調查(2015)byHK01Developer-Infogram網<https://infogram.com/data--1g502yg3ezo82jd>

人口密度增加

- 自1950年，香港政府放寬大陸單程人士來港
 - 大量新來港人士最少要等七年有效的居港期才能得到政府福利
 - 由於本港房屋需求量不足，加上土地供不應求
 - 現今生活成本提高，逼使他們居民在環境惡劣的劏房
 - 降低居住品質
- 

總結

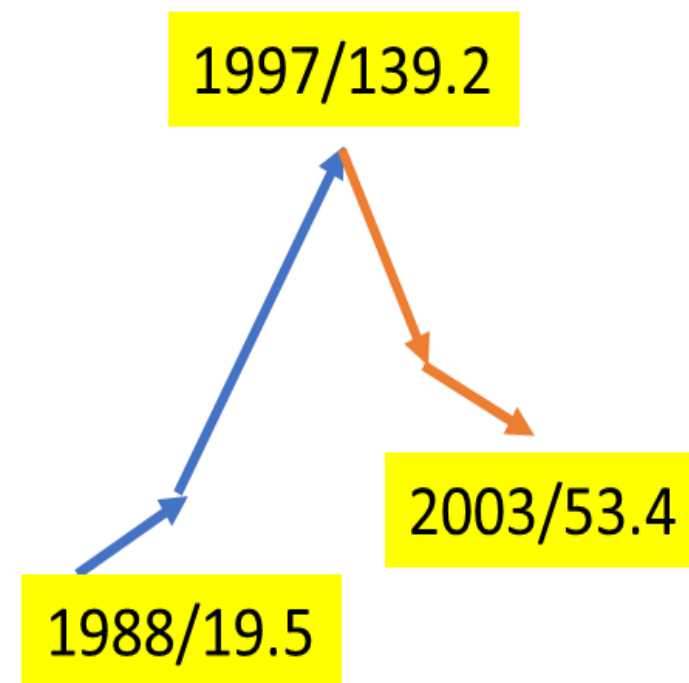


今日香港，明日臺灣?!

1997年，香港回歸的第一年是特首董建華上任，面對香港的高房價，他提出了「8萬5公屋計劃」，主要內容是每年興建的公營和私營房屋不少於8萬5千個

1997年，亞洲金融風暴，香港房價狠跌一波

2000年，董建華的公屋入市，香港的房價再狠跌一波，巨量房屋供應，造成2003~04年間房價跌至谷底

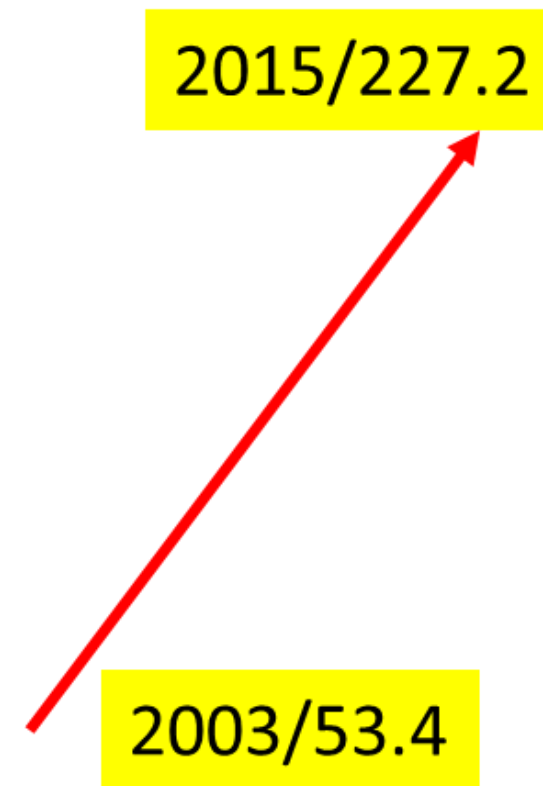


2003以後，房價在這10多年已翻了4倍，成為了世界第一多數香港人再度成為“樓奴”，此時香港人再次痛批高房價奪走了年輕人置業的夢想

是不是繼任的特首已不再相信民意，沒有人願意再次做房價的改革？

臺灣要不要以「拼(房地產)經濟」當作唯一指標？

中資是不是拼經濟唯一救命丹？香港絕對是一個借鏡！



參考資料

1.香港生活能有多逼人？高溫悶熱、蟑螂肆虐的籠子租人住，居民淚訴被政府遺棄的悲哀… 風傳媒 (2019-02-21)

<https://www.storm.mg/lifestyle/369269>

2.港人愈住愈細難喘氣 文匯報 (2019-02-21)

<http://paper.wenweipo.com/2013/04/29/HK1304290010.htm>

3.搜尋關鍵字:居住條件 社會統計指標年報 2012 (2019-02-27)

https://www.stat.gov.tw/public/Attachment/310141125582FZJFA2L.pdf?fbclid=IwAR36eg51NqvXnCT-8sGktofbgBuaA11JbXV14I46s0t5_e2L1kJ3BTfpMvE

4. Hong Kong Inside Outside-Michael Wolf Annabelling, (2019-02-21)

<https://blog.xuite.net/annabelling/hkblog/143491993-Hong+Kong+Inside+Outside-Michael+Wolf>

參考資料

5.香港「劊房」驚呆人！1坪租金2萬 超過20萬人感同身受 好房網NEWS

<https://news.housefun.com.tw/news/article/926671210070.html?fbclid=IwAR09xSh>

CWpNs9AOmoNC09hADkZ_83g3TqLAk0nSYYPQ2f_8lyuZmLYWaDho (2019-02-21)

6.香港劊房衛生狀況堪憂 居民稱每天捉幾十隻木蚤 中國新聞網 (2019-02-22)

<http://dailynews.sina.com/bg/chn/chnpolitics/chinanews/20130529/23444591115.html>

7.【劊房·倡議（三）】維護居住權益 正視「最低居住標準」香港01 (2019-02-27)

<https://www.hk01.com/01觀點/163811/劊房-倡議-三-維護居住權益-正視-最低居住標準>

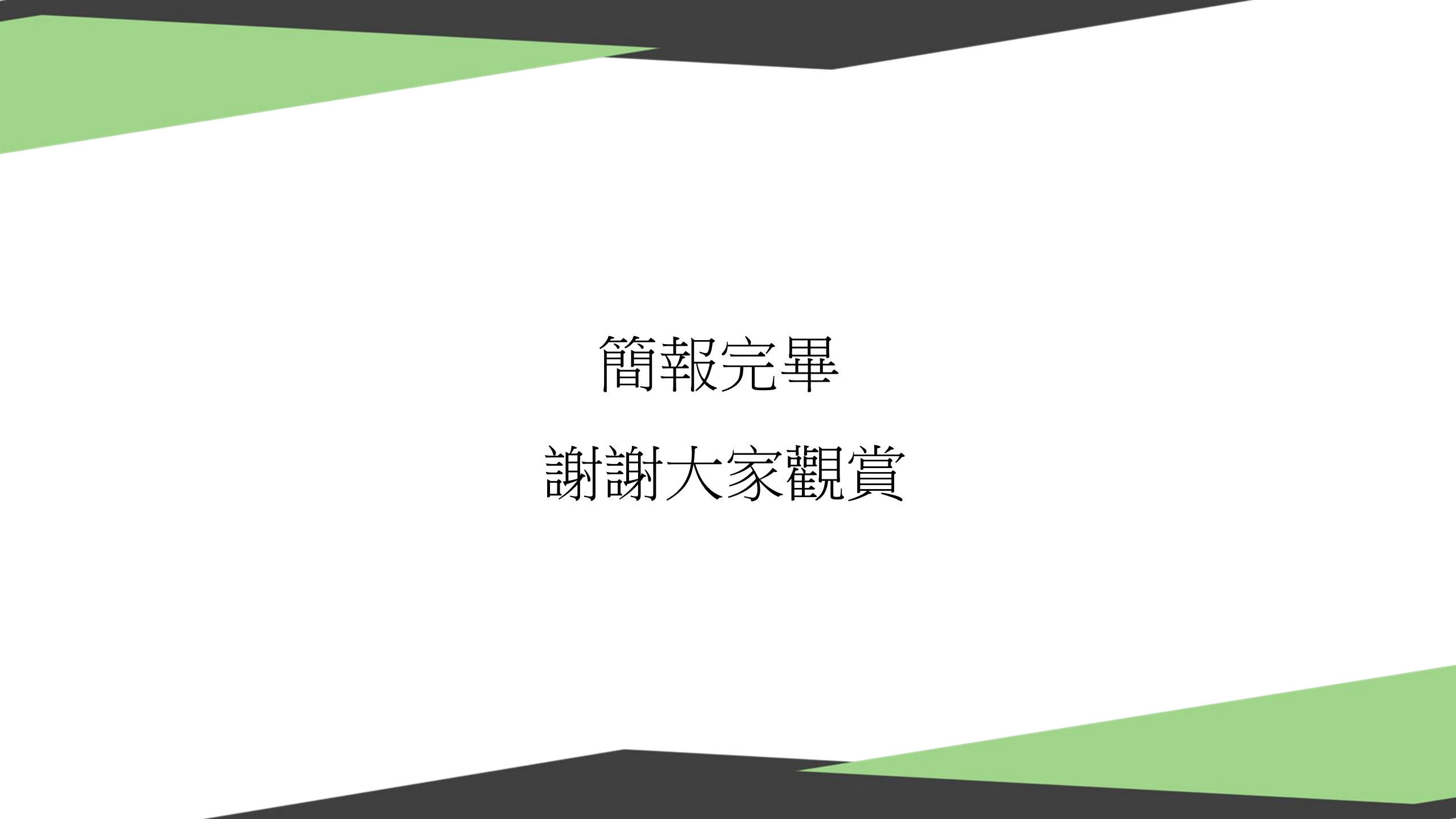
圖片出處

2. 「關愛」派錢時間 擬看齊港人 東方日報 (2019-03-12)

https://orientaldaily.on.cc/cnt/news/20110620/00176_019.html

3. 明年將推低收入在職家庭津貼 惠及71萬市民 橙新聞 (2019-03-12)

<http://www.orangenews.hk/news/system/2015/04/12/010011554.shtml>



簡報完畢
謝謝大家觀賞