

香港分間樓宇單位調查

2013年5月30日

背景

- 受長遠房屋策略督導委員會(督導委員會)委託，在2013年1月31日至4月30日期間進行「香港分間樓宇單位調查」
- 所收集的資料會作為長遠房屋策略檢討之用
- 調查的主要目的：
 - i. 估算全港的分間樓宇單位的數目及當中居住的人口
 - ii. 搜集分間樓宇單位租戶的住屋狀況

涵蓋範圍

- 於1988年12月31日或以前(即樓齡達 25 年或以上)興建的私人永久性房屋
 - 包括私人住用及綜合用途樓宇
 - 不包括新界的小型屋宇
- 目標受訪者：分間樓宇單位的住戶

樣本設計

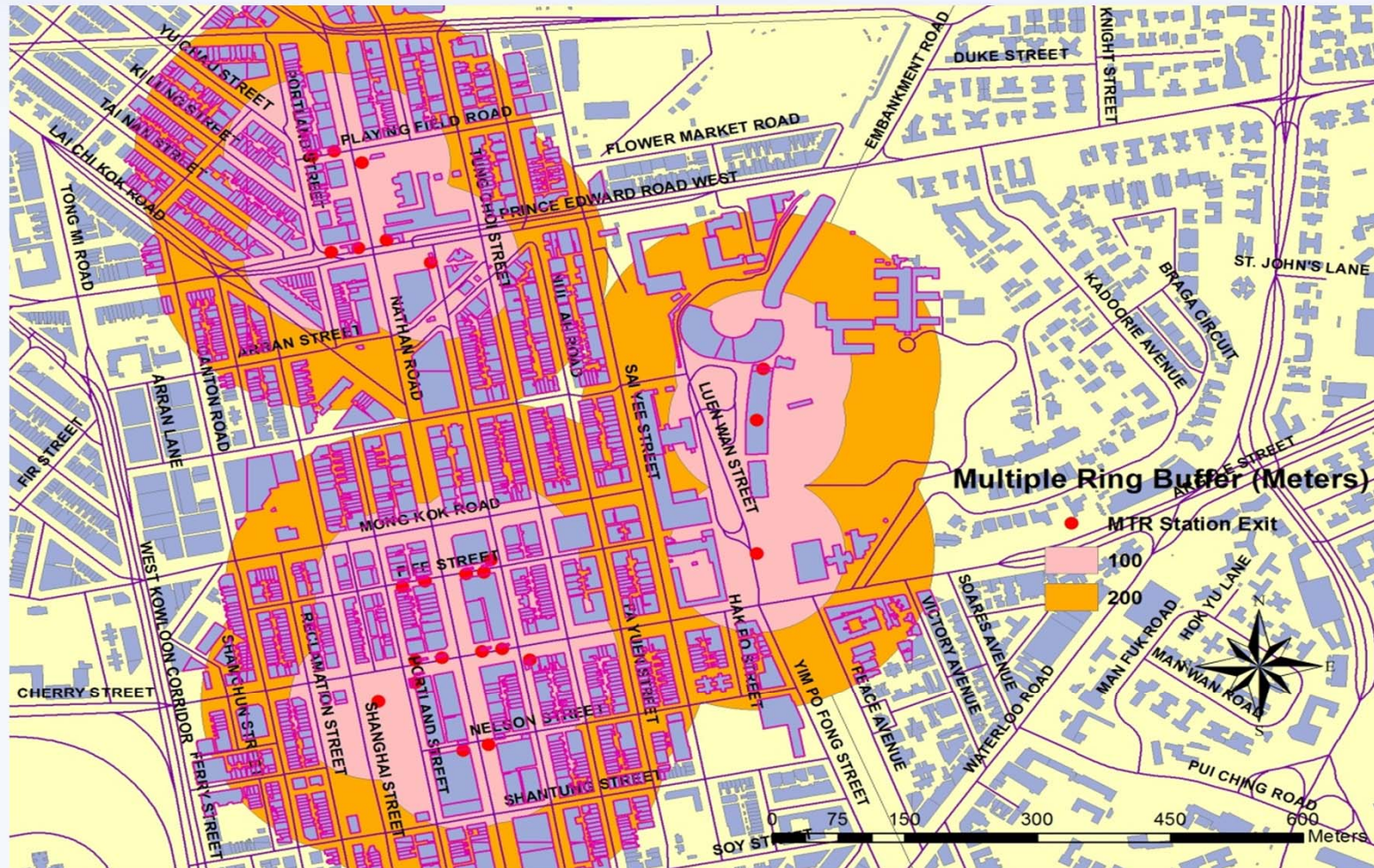
- 兩階段分層複樣本抽樣設計
 - 分層因素：樓齡、應課差餉租值和地理特徵
(近地鐵站、街市等)
 - 系統性抽樣：抽選 2 000 幢樓宇樣本
- 造訪所有被抽選樓宇內各住戶單位，以確認分間樓宇單位

分層因素



地理特徵

在地鐵站附近的樓宇



造訪結果

- 抽選了2 000幢私人住宅及綜合用途樓宇樣本：
 - 26 幢樓宇已拆卸
 - 114 幢樓宇被拒絕進入 (*拒絕讓訪問員進入樓宇*)
 - 1 860幢樓宇已全部或部份完成訪問
- 長問卷：542位住戶接受訪問
- 短問卷：5 900位住戶接受訪問

樓宇分佈圖

樓宇



造訪樓宇



樓宇 - 興建於1988年12月31日或以前(即樓齡達 25 年或以上)的私人永久性房屋

人口分佈



141327 - 152608



152609 - 251519



251520 - 278655



278656 - 307878



307879 - 380855



380856 - 436627



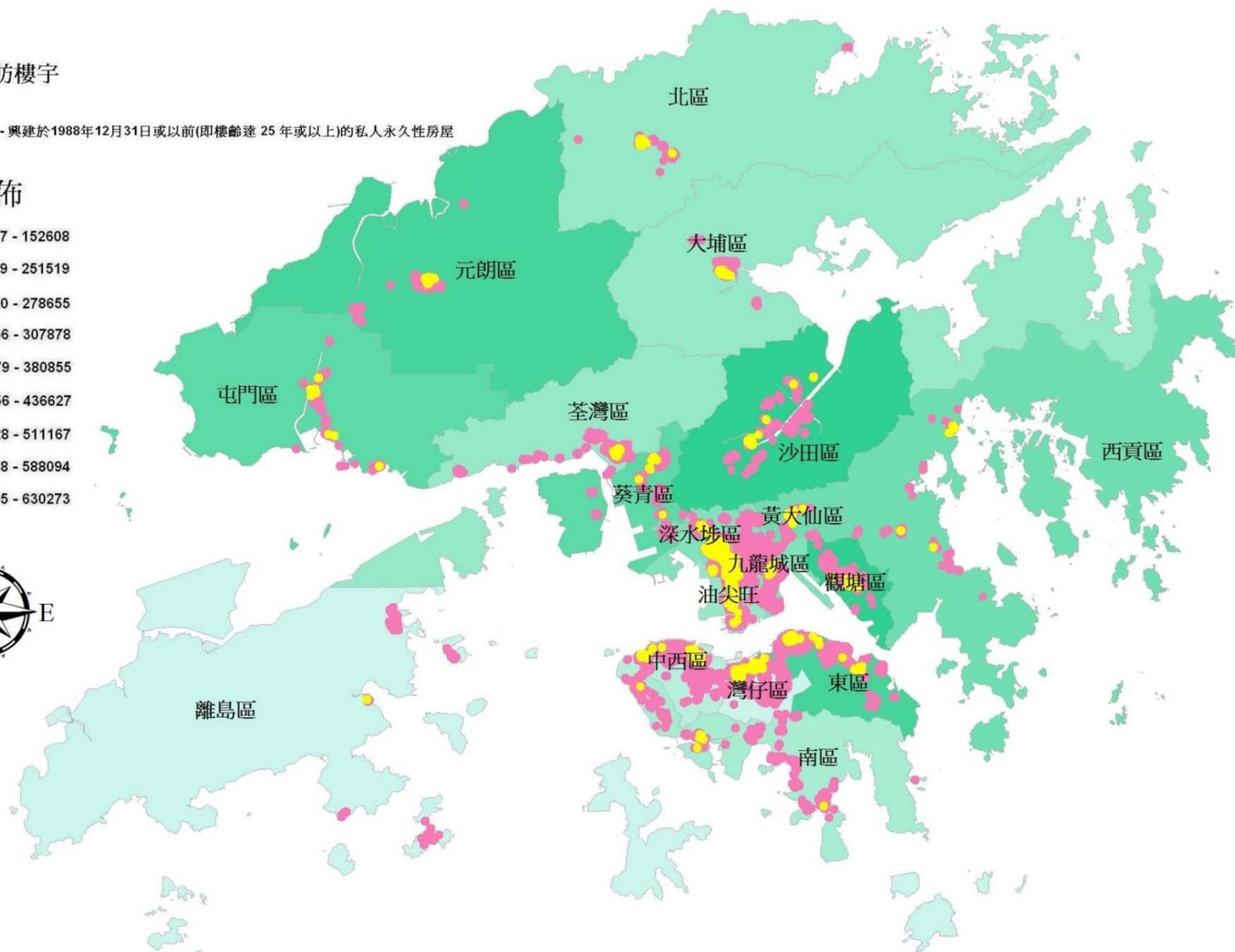
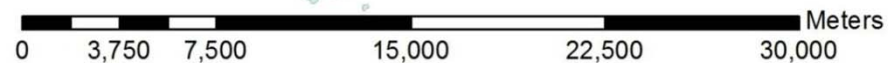
436628 - 511167



511168 - 588094



588095 - 630273



質素保證

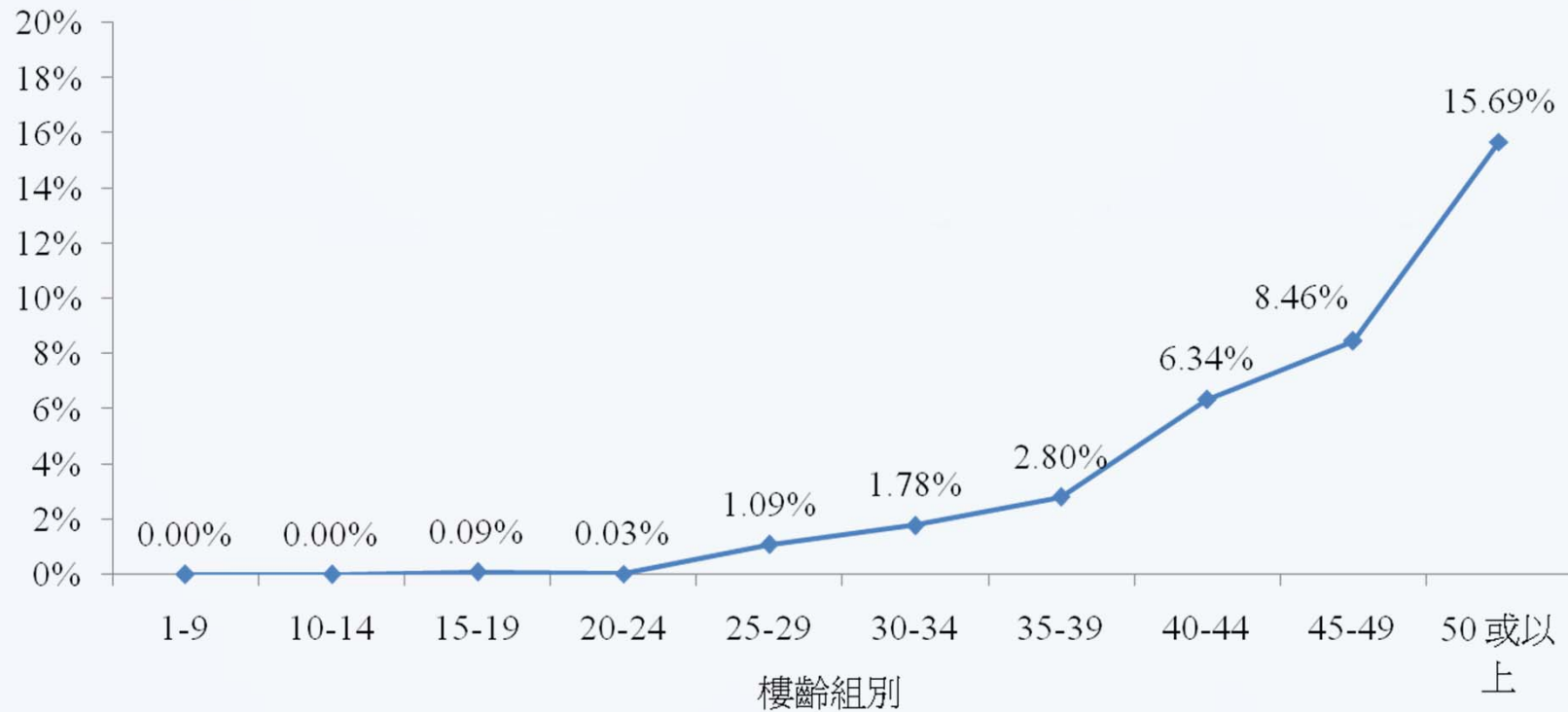
- 資料是透過面對面訪問形式來收集的，訪問員會造訪並訪問租住分間樓宇單位的住戶
- 訪問員以兩人一組造訪住戶，並以電腦輔助面訪系統 (CAPI) 進行訪問
- 訪問主任會在訪問期間提供支援
- 覆核員再次造訪經隨機抽選已完成訪問的住戶，覆核問卷上的重要資料
- 給予訪問員全面的訓練，以電腦協助編校及核對已完成的問卷

補充調查

- 於5月中進行補充調查，以確定主調查涵蓋範圍 (即樓齡達 25 年或以上的私人永久性房屋) 合適
- 抽選了375幢於1989年1月或以後興建 (即樓齡24年或以下) 的永久私人住用／綜合用途樓宇樣本進行補充調查
- 其中200幢樓宇已全部或部分完成訪問

補充調查結果

- 有分間樓宇單位的屋宇單位百份比會隨著樓齡而下降
- 在樓齡 **15** 年以下的樓宇中，找不到有分間樓宇單位的屋宇單位



工業大廈進行可行性調查

- 在工業樓宇內嘗試進行可行性調查，並向租戶進行訪問以收集相關資料
- 訪問員實地造訪工業樓宇遇到困難
 - 管理員只允許訪問員在白天造訪
 - 白天造訪則較難接觸住戶
 - 不能確定單位是作住宅或是非住宅用途

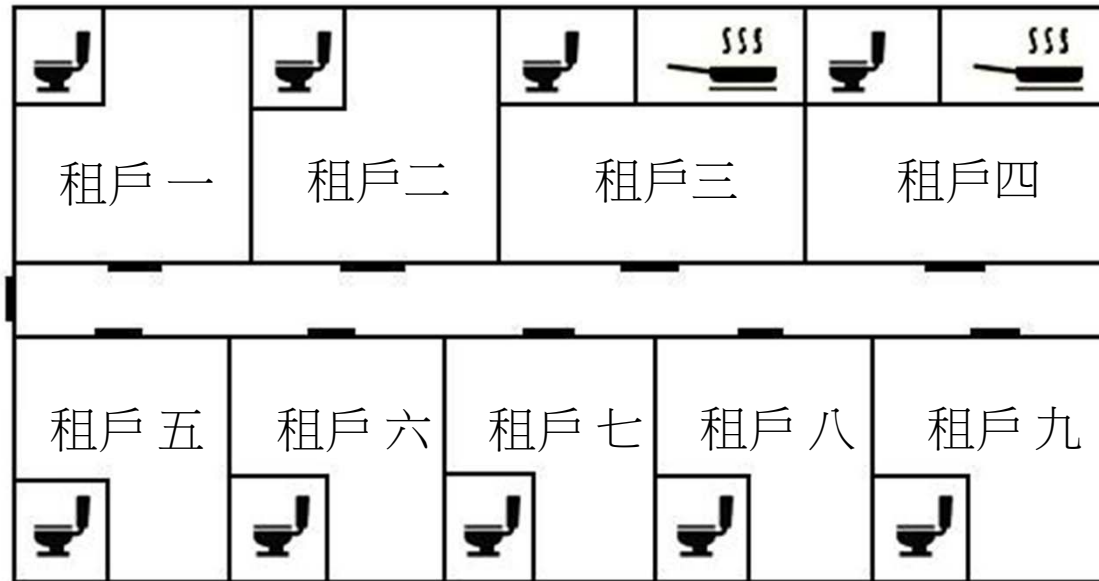
分間樓宇單位的定義

分間樓宇單位是由一個屋宇單位
分成兩個或以上的單位，
並以出租予多於一個住戶為目的

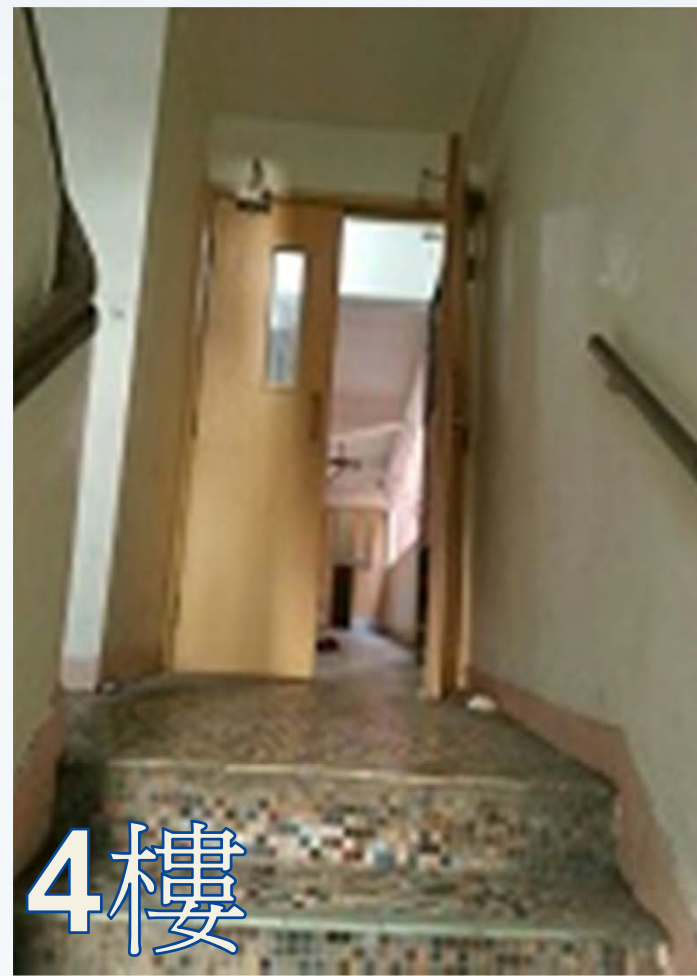
實地住戶訪問的限制

- 可觀察的間隔：分間成多個獨立單位的屋宇單位
- 不能觀察的：在屋宇單位內的新間隔

例子一：
走廊 **主要** 用作進出街道或樓梯

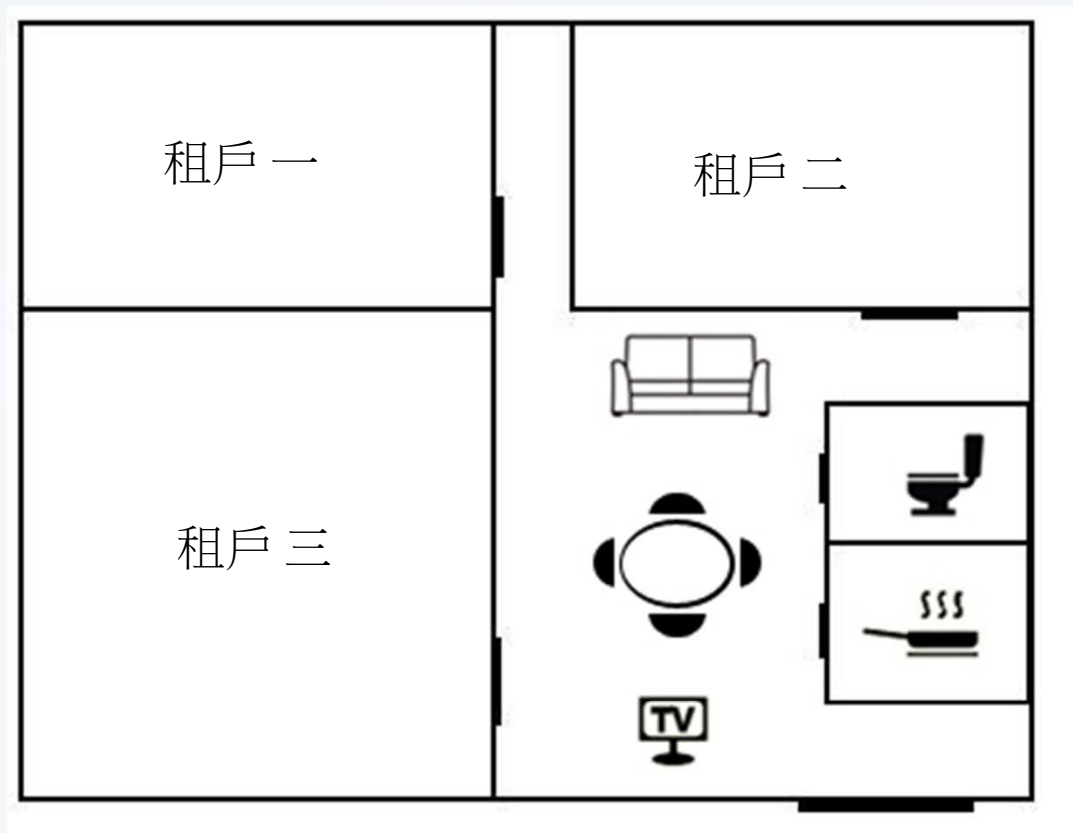


例子二：
可觀察的“新建”單位



例子三：

由一個屋宇單位分成的單位
(不確定在屋宇單位內有否新間隔)



比例估算

- 分層抽樣的假設：分間樓宇的普及是與樓齡、應課差餉租值和地理特徵有關係的
 - 一個分層抽樣內同質性高
 - 分層抽樣之間則異質性高
- 採用比例推估法來估算有分間樓宇單位的屋宇單位數目和分間樓宇單位的數目，以樓齡、應課差餉租值和地理特徵作獨立估算

分間樓宇單位的估算數目

	有分間樓宇單位的 屋宇單位估算數目	分間樓宇單位的 估算數目
香港島	4 500	16 000
九龍	9 300	33 300
新界東	1 100	3 500
新界西	3 900	14 100
總數	18 800	66 900

分間樓宇單位的估算數目

以分間樓宇單位內的必要設施分析

	分間樓宇單位的估算數目	%
在分間樓宇單位內，缺少其中一個必要設施 (廚房或煮食的地方 / 廁所 / 食水)	30 600	45.7%
在分間樓宇單位內，所有必要設施 (廚房或煮食的地方 / 廁所 / 食水) 齊備	36 300	54.3%
總數	66 900	100.0%

註 1: 是否具備該設施是根據受訪者的回答。

註 2: 廚房或煮食地方即具備 (i)有自來水供應的洗碗盤 和 (ii)煮食爐具 的特定地方。

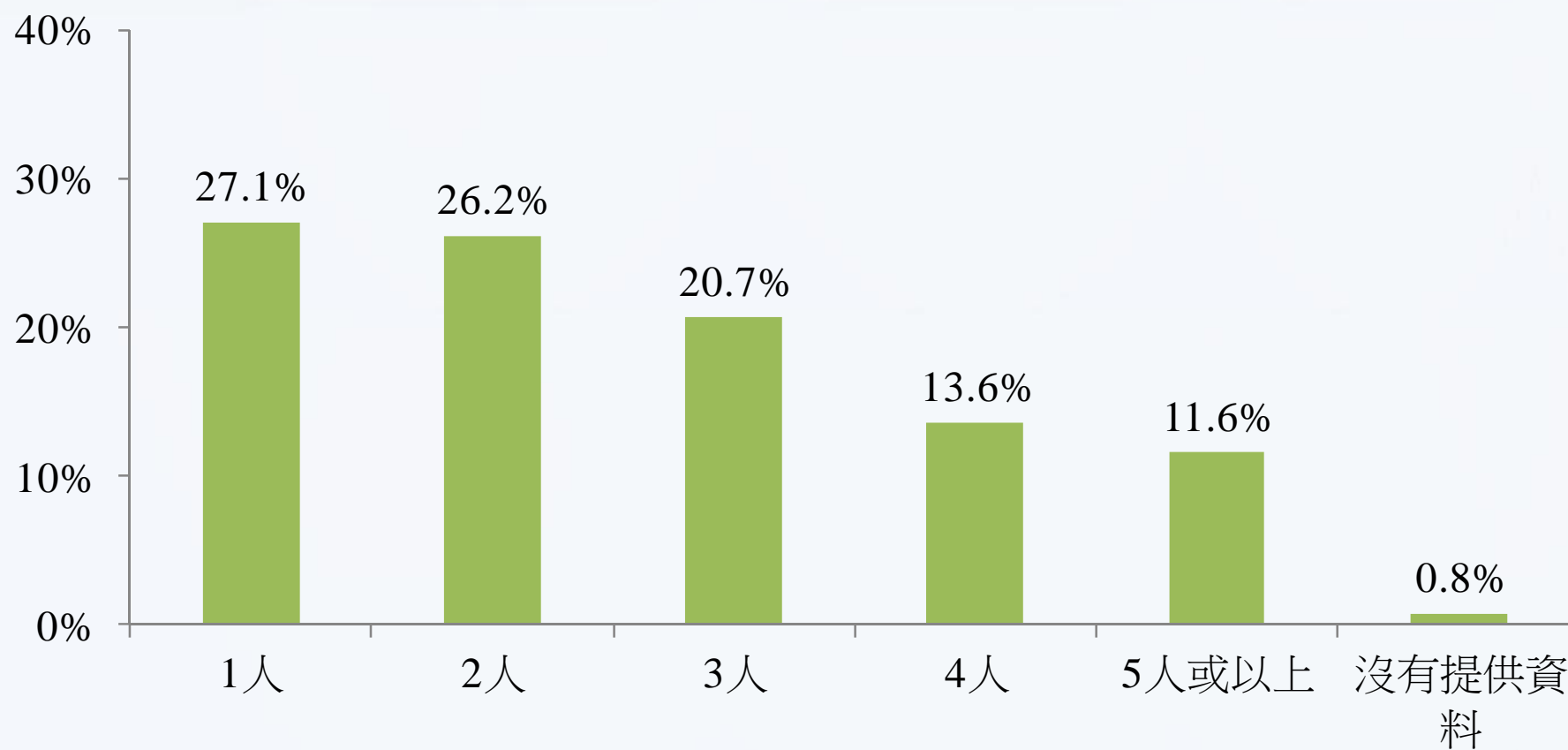
註 3: 所有分間樓宇單位都有電力供應。

住在分間樓宇單位的人口百分比

	住在分間樓宇單位的估算人數	人數 (統計處 2012)	住在分間樓宇單位的人數百分比
香港島	37 800	1 260 100	3.0%
九龍	81 600	2 121 100	3.8%
新界東	6 400	1 672 000	0.4%
新界西	45 500	2 012 300	2.3%
總數	171 300	7 065 500	2.4%

家庭住戶成員人數

佔分間樓宇單位住戶的百分比



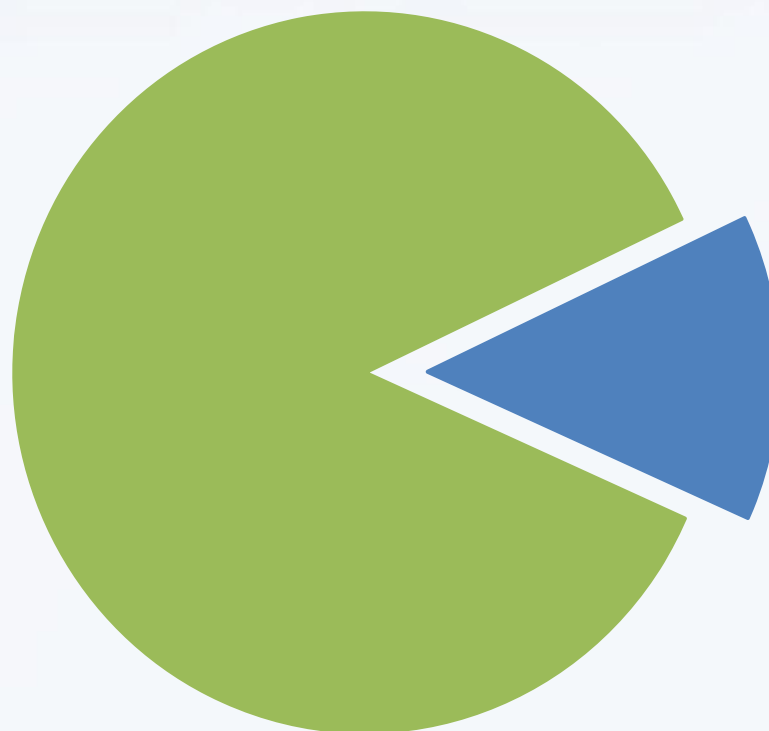
家庭住戶成員人數

家庭住戶有否領取綜援

佔分間樓宇單位住戶的百分比

非綜援戶的
人均每月工作收入：
\$5,490

非綜援戶，
86.3%



綜援戶，
13.7%

申請公屋

- 49.6%的住戶曾申請公屋
- 曾申請公屋的住戶中 (49.6%) :
 - 97.1%在輪候名單上
 - 2.7%不符合申請資格
 - 0.2%已接受公屋編配並快將搬入

不申請公屋的原因

- 50.4%的住戶沒有申請公屋
- 沒有申請公屋的住戶 (50.4%) :
 - 49.0% - 超出入息限額
 - 19.3% - 不懂申請手續
 - 15.1% - 不符合居港七年條件
 - 11.7% - 其他：家庭問題 / 資產超出入息限額

~ 謝謝 ~