

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

運輸及房屋局  
香港九龍何文田  
佛光街 33 號 1 座 6 樓



Transport and Housing Bureau  
6/F, Block 1, 33 Fat Kwong Street,  
Homantin, Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HD 4-2/PS1/1-55/1/8

電話 Tel No. 2761 5049

來函檔號 Your Ref.

圖文傳真 Fax No. 2761 7445

香港中區  
立法會道 1 號  
立法會綜合大樓  
立法會秘書處秘書長  
(經辦人：韓律科女士)

韓女士：

房屋事務委員會  
長遠房屋策略小組委員會  
二零一三年五月三十日會議跟進事項

謝謝你於二零一三年五月三十一日的來信，轉達議員要求政府提供由政策 21 有限公司提交的「香港分間樓宇單位的調查」(調查)報告。調查報告現載於附件以供委員參考。調查報告已包涵委員查詢有關分間樓宇單位租戶的背景、特徵及居住環境的資料。

至於有關政府增加房屋土地供應的措施的資料，發展局將另函回覆。

運輸及房屋局局長

( 鄧智良  代行 )

二零一三年六月二十四日

副本抄送：

發展局局長 (經辦人：鄧錦雄先生)

# 香港分間樓宇單位的調查

---

報告

政策二十一有限公司

提交

二零一三年六月

# 目錄

行政摘要.....	5
第一章   簡介.....	12
1.1 背景.....	12
1.2 目的.....	13
1.3 報告結構.....	14
第二章   調查方法.....	15
2.1 涵蓋範圍.....	15
2.2 樣本設計.....	17
2.3 調查問卷.....	22
2.4 資料收集方法及質素保證.....	23
2.5 訪問結果.....	24
2.6 限制.....	26
第三章   估算香港分間樓宇單位的數目.....	27
3.1 分間樓宇單位的定義.....	27
3.2 比率推估法.....	31
3.3 分間樓宇單位的估算數目.....	32
第四章   調查結果.....	40
4.1 分間樓宇單位住戶特徵.....	40
4.2 分間樓宇單位住戶的人口特徵.....	45
4.3 分間樓宇單位的特徵.....	48
4.4 分間樓宇單位及其所在樓宇的狀況.....	52
4.5 分間樓宇單位住戶所面對的困擾及問題.....	56
4.6 房屋需要.....	57
第五章   總結.....	62
5.1 調查設計.....	62
5.2 分間樓宇單位的估算數目.....	63
5.3 分間樓宇單位的特徵.....	63
附錄 一   補充調查.....	65
附錄 二   於工業樓宇內進行的可行性調查.....	67

## 統計表／圖

圖 1：	按樓齡分析私人住用單位的分佈.....	16
表 2：	樓宇和屋宇單位數目的分佈.....	16
圖 3：	分層因素.....	17
圖 4：	分層的圖解.....	18
地圖 5：	以地理資訊系統顯示在地鐵站附近的目標樓宇.....	19
地圖 6：	以地理資訊系統顯示在地鐵站附近目標樓宇的多環緩衝區 (Multiple Ring Buffer) .....	20
表 7：	訪問結果.....	24
地圖 8：	樓宇分佈.....	25
圖 9：	分間樓宇單位例子(1).....	27
圖 10：	分間樓宇單位例子(2).....	28
圖 11：	分間樓宇單位例子(3).....	29
圖 12：	分間樓宇單位例子(4).....	29
表 13：	在樓齡 25 年或以上的私人住用單位中，有分間樓宇單位的屋宇單位的估算數目.....	32
表 14：	樓齡 25 年或以上的私人住用單位，分間樓宇單位的估算數目.....	33
圖 15：	樓齡 25 年或以上的私人住用單位，分間樓宇單位估算數目的四區分佈.....	34
地圖 16：	有分間樓宇單位的受訪樓宇分佈.....	35
表 17：	樓齡 25 年或以上私人住用單位中分間樓宇單位的家庭住戶百分比.....	36
地圖 18：	在四區內樓齡 25 年或以上私人住用單位中分間樓宇單位的家庭住戶百分比.....	37
表 19：	在四區內樓齡 25 年或以上私人住用單位中分間樓宇單位人口百分比.....	38
地圖 20：	在四區內樓齡 25 年或以上的私人住用單位中的分間樓宇單位的人口百分比.....	39
圖 21：	分間樓宇單位住戶成員人數 (%).....	40
圖 22：	分間樓宇單位的類型 (%).....	41
圖 23：	分間樓宇單位住戶是否綜援戶 (%).....	42
表 24：	非綜援戶的分間樓宇單位住戶每月工作收入 (%).....	43
圖 25：	分間樓宇單位住戶家庭收入來源* (%).....	44
圖 26：	分間樓宇單位住戶成員年齡和性別分佈 (%).....	45
圖 27：	分間樓宇單位住戶成員的婚姻狀況分佈 (%).....	46
圖 28：	分間樓宇單位住戶成員的教育程度 (%).....	46

圖 29 :	分間樓宇單位住戶成員在港居住年期 (%).....	47
圖 30 :	分間樓宇單位住戶成員的年齡和在港居住年期 (%).....	47
圖 31 :	分間樓宇單位住戶所提供單位面積的資料 (%).....	48
圖 32 :	分間樓宇單位平均人均面積 (平方呎).....	49
表 33 :	分間樓宇單位住戶所提供有關單位內設施的資料 (%).....	49
表 34 :	按分間樓宇單位內是否備有必要的設施分析分間樓宇單位的估算數 目.....	50
表 35 :	按住戶成員人數分析分間樓宇單位租金.....	50
圖 36 :	過去一年的租金變化 (%).....	51
表 37 :	按住戶成員人數分析租金與收入比率中位數 (%).....	51
圖 38 :	分間樓宇單位住戶對分間樓宇單位的整體滿意程度 (%).....	52
表 39 :	住在分間樓宇單位住戶對其分間樓宇單位狀況的意見 (%).....	53
表 40 :	分間樓宇單位住戶對其分間樓宇單位／樓宇問題的意見.....	53
表 41 :	分間樓宇單位住戶對其樓宇狀況的意見.....	54
圖 42 :	分間樓宇單位住戶與鄰居的熟悉程度 (%).....	55
圖 43 :	分間樓宇單位住戶與鄰里的關係 (%).....	55
圖 44 :	分間樓宇單位住戶面對的困擾及問題 (%).....	56
圖 45 :	住戶居住在分間樓宇單位的原因 (%).....	57
圖 46 :	分間樓宇單位住戶入住分間樓宇單位前的住屋類型 (%).....	58
表 47 :	分間樓宇單位住戶在過去三年曾否搬屋.....	59
表 48 :	居住在分間樓宇單位的住戶申請公共房屋資料 (%).....	60
圖 49 :	選擇居於分間樓宇單位的原因及其重要程度 (%).....	61
圖 50 :	按受訪樓宇的樓齡組別分析，有分間樓宇單位的屋宇單位百分比.....	66

# 行政摘要

## 背景

1. 「分間樓宇單位」通常是指個別屋宇單位被分間成兩個或以上的獨立小單位，以供出租。公眾開始注意到分間樓宇單位的數日日增，更嚴峻的是，此等單位的面積越來越小，而且位於居住環境擠迫、衛生環境惡劣和缺乏消防設施的舊樓之內。
2. 為了估算全香港的分間樓宇單位數目和取得更多有關分間樓宇單位租戶的資料，長遠房屋策略督導委員會(督導委員會) 委託政策二十一有限公司(政策二十一)於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」(本調查)。
3. 所收集的資料會作為長遠房屋策略檢討之用。本調查的目的是找出：
  - (i) 全港的分間樓宇單位的估算數目及當中居住的總人口；
  - (ii) 住在分間樓宇單位的租戶的住屋狀況包括租金、單位面積和設施；
  - (iii) 住在分間樓宇單位的租戶所遇到的困難；
  - (iv) 租戶的住屋計劃；及
  - (v) 租戶的社會經濟特徵。
4. 一個由屋宇署、統計處、差餉物業估價署和運輸及房屋局的代表所組成的專責小組負責監督本調查的進度。在整個調查的過程中都有諮詢專責小組，並在會議中作周詳的商討。

## 涵蓋範圍

5. 公眾非常關注分間樓宇單位的居住狀況，特別是那些位於舊樓內的分間樓宇單位。由於業權分散、缺乏樓宇管理、相對較大的建築面積及在分間前相對較低的租值(反映在應課差餉租值上)，在分間後可獲得較高利潤，故此，在舊樓內找到有屋宇單位被分間成兩個或以上作出租的單位的機會較那些在新樓的為高。有見及此，並考慮到時間有限，本調查把範圍局限於樓齡 25 年或以上的樓宇<sup>1</sup>，這不但可更適切地運用資源，亦因為在較新樓宇有分間樓宇單位的機會非常小的情況下，可避免對住戶造成不必要的不便。
6. 為達致調查的目的，本調查採用了以下的分間樓宇單位定義：**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。**

## 樣本設計

7. 本調查採用了分層隨機抽樣設計，為的是要在全港樓齡 25 年或以上的私人住用／綜合用途樓宇中，取得具代表性和合理可靠的屋宇單位，作為估算分間樓宇單位的數目以及住在分間樓宇單位的租戶的特徵及其生活狀況。
8. 本調查涵蓋以分層隨機抽樣之 18 600 幢樓齡 25 年或以上的樓宇，分層因素為樓齡、應課差餉租值和地理特徵(如在地鐵站附近)。於 2013 年 1 月 31 日至 2013 年 4 月 30 日期間，共有 1 860 幢樓已全部或部份完成訪問，佔樓齡 25 年或以上樓宇的 10%。受訪樓宇分佈於香港各區。造訪所有抽選樓宇內的屋宇單位時，訪問員已盡力訪問住在該屋宇單位的住戶，並確認有分間樓宇單位的屋宇單位。

---

<sup>1</sup> 一項對樓齡 25 年以下的永久私人住用／綜合用途樓宇進行的補充調查已完成，結果闡述於附錄一內。

### 分間樓宇單位的估算數目

9. 本調查採用比率推估法，按樓齡、應課差餉租值和地理特徵估計，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。基於實地造訪所得的資料，估算在樓齡 25 年或以上的永久私人住用樓宇之中，有分間樓宇單位的屋宇單位百份比為 3%。有分間樓宇單位的屋宇單位的估算數目為 18 800 個。
10. 有分間樓宇單位的屋宇單位內平均分間了 3.6 個單位。基於比率推估法，**分間樓宇單位的估算數目總數為 66 900 個**。在 95% 置信區間，分間樓宇單位數目的下限和上限分別為 53 000 和 80 800 個。在九龍區的估算數目為 33 300 個，在香港島及新界西的估算數目分別有 16 000 及 14 100 個，而餘下的 3 500 個分間樓宇單位則位於新界東。
11. 估計有 66 900 個家庭住戶居於分間樓宇單位。而**住在分間樓宇單位的估算人數為 171 300 人**，佔全港總人口的 2.4%。住在九龍區的分間樓宇單位的估算人數為 81 600 人(佔九龍區總人口的 3.8%)。住在香港島和新界西的分間樓宇單位的估算人數分別為 37 800 人及 45 500 人(分別佔當中人口的 3% 及 2.3%)。住在新界東的分間樓宇單位的估算人數為 6 400 人(佔當中人口的 0.4%)。



12. 樓齡 25 年或以上的私人住用單位中的分間樓宇單位估算數目總結如下：

	有分間樓宇單位的屋宇單位的估算數目	分間樓宇單位的估算數目 <sup>2</sup>	住在分間樓宇單位的估算人數 <sup>3</sup>
香港島	4 500	16 000	37 800
九龍	9 300	33 300	81 600
新界東	1 100	3 500	6 400
新界西	3 900	14 100	45 500
總數	18 800	66 900	171 300

#### 分間樓宇單位的住戶特徵

13. 小型住戶佔大多數：27.1% 為一人住戶，26.2% 為二人住戶，20.7% 是三人住戶，13.6% 為四人住戶，11.6% 為五人或以上的住戶。
14. 約有 13.7% 的分間樓宇單位住戶為綜援戶。而分間樓宇單位的非綜援戶的每月工作收入約為 \$5,490。
15. 88.2% 住戶住在以混凝土或木板作間隔牆，將屋宇單位分間成兩個或以上較小的分間樓宇單位內，而興建在屋宇單位內的走廊主要是作進出街道或樓梯之用。11.6% 及 0.2% 的住戶分別住在板間房和床位寓所。

<sup>2</sup> 分間樓宇單位的估算數目是基於第 6 段中提及的初步定義。

<sup>3</sup> 住在分間樓宇單位的估算人數是由調查收集的數據所編製。

## 住在分間樓宇單位住戶的人口特徵

16. 住在分間樓宇單位的住戶的人口特徵總結如下：

<b>性別</b>		<b>經濟活動狀況</b>	
女性	45.6%	經濟活動人士	56.8%
男性	54.4%	非經濟活動人士	43.2%
<b>年齡</b>		<b>居港年期</b>	
0-14	12.1%	新來港人士	35.4%
15-24	12.4%	香港居民	64.6%
25-34	9.4%		
35-44	26.3%	<b>教育程度</b>	
45-54	15.3%	小學或以下	25.3%
55-64	16.2%	中學	66.1%
65或以上	8.3%	大專或以上	8.6%

## 分間樓宇單位的特徵

17. 根據分間樓宇單位住戶所提供的資料，55.4 % 分間樓宇單位住戶居住單位面積約 70 至 139 平方呎，而 10.8 % 分間樓宇單位住戶居住單位面積是 70 平方呎以下。所有分間樓宇單位住戶的平均人均單位面積約為 67.6 平方呎。調查結果顯示很多住戶的居住環境擠迫。
18. 雖然大部份分間樓宇單位住戶都有如窗戶、獨立電錶、食水供應及獨立廁所的設備，但仍有 45.7 % 住戶未能在單位內同時擁有獨立廁所、廚房或煮食地方<sup>4</sup>。
19. 住在分間樓宇單位的住戶平均每月繳交租金約是 \$3,790，平均租金呎價約為 \$29.1。分間樓宇單位的租金會隨著住戶成員人數而增加。41.7 % 表示租金在過去一年有所增加，平均月租增幅約是 \$542。

<sup>4</sup> 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。

20. 所有住在分間樓宇單位住戶的租金與收入比率中位數是 29.2%，這數值高於所有住在香港私人住用單位的租金與收入比率中位數 (25.7%)<sup>5</sup>。

#### *分間樓宇單位及其所在樓宇的狀況*

21. 由於訪問員並不具備相關技能和專業知識以評估樓宇和分間樓宇單位的狀況，所以關於樓宇和分間樓宇單位狀況的資料是基於分間樓宇單位住戶的意見。分間樓宇單位住戶對分間樓宇單位及其所在樓宇的居住狀況意見分歧。在單位的擠迫程度方面，約有一半住戶表示不滿意。另外，亦約有一半住戶表示他們曾遇到如滲水或漏水、石屎剝落、電線鋪設凌亂和鋼筋外露這些居住問題。本調查結果也顯示，不少住戶不滿意所住樓宇的狀況，例如環境衛生和治安等。
22. 整體上，57.6% 的分間樓宇單位住戶認為其所住的單位整體狀況一般，另有 28% 住戶表示滿意 (滿意：27.8%，非常滿意：0.2%) 其單位的整體狀況。然而，亦有 14.4% 住戶表示不滿意 (不滿意：8.5%，非常不滿意：5.9%) 其所住的分間樓宇單位的整體狀況。

#### *分間樓宇單位住戶現時面對的困擾及問題*

23. 46.8% 的分間樓宇單位住戶擔憂將來要找地方搬遷，34.2% 住戶遇到財政問題和 30.3% 擔憂住戶現時的居住環境(如滲水和衛生情況等)。亦分別有 12.5% 住戶和 11.5% 住戶有子女學業問題和健康問題。

#### *住屋需要*

24. 住戶住在分間樓宇單位的主要原因是較方便返工／返學 (64.1%)、分間樓宇單位的租金比較可以負擔(與租住整個屋宇單位作比較) (49.1%) 和住戶有經濟困難 (28.6%)。其他原因則是父母/親人的居所太擠迫 (6.5%) 和家庭問題(4.4%)，這正由於新婚夫婦不想婚後與父母同住而搬出，但部份人只能負擔分間樓宇單位的租金。

---

<sup>5</sup> 2011 年人口普查 - 主要報告：第一冊由政府統計處於 2012 年 11 月，第 171 頁公佈。

25. 52.6% 分間樓宇單位住戶表示他們在過去三年沒有搬屋。而其餘 47.4% 住戶曾在過去三年搬屋。所有住戶在現時的分間樓宇單位平均住了 57個月。
26. 49.6% 分間樓宇單位住戶有申請公共房屋。在這些住戶當中，97.1% 仍在輪候名單上、2.7% 不符合申請資格和 0.2% 已接受公屋編配並快將搬入。有 50.4% 分間樓宇單位住戶沒有申請公共房屋。不申請的原因是超出入息限額 (49%)、不懂申請手續 (19.3%) 和不符合居港七年條件 (15.1%)。
27. 總括而言，本調查估算了在全港有 66 900 個分間樓宇單位，有 171 300 人住在其中。調查結果顯示很多住戶居住在擠迫的環境內，並欠缺必要設施，例如獨立廁所和廚房或煮食地方。按分間樓宇單位內是否具備必要設施來分析，估算有 30 600 個分間樓宇單位是缺少其中一項必要設施 (廚房或煮食地方／廁所／食水)，佔分間樓宇單位估算總數的 45.7%。而這 30 600 個分間樓宇單位需要特別關注。

# 第一章 | 簡介

## 1.1 背景

- 1.1.1 「分間樓宇單位」在《建築物條例》(第 123 章)下並沒有定義，但社會大眾普遍用「分間樓宇單位」來指個別樓宇單位被分間成兩個或以上的小單位以出租。而通常每個獨立小單位均配置有獨立的廁所，有些小單位更設有獨立的煮食地方。這些分間工程倘沒有違反任何相關條例，如《建築物條例》及其附屬條例，則不屬違法<sup>6</sup>。
- 1.1.2 根據屋宇署，分間樓宇單位，俗稱「劏房」，一般是指在建築物原先經批准的圖則上顯示的一個樓宇單位，被分間成兩個或以上的獨立房間。相關的工程通常涉及拆除原先的間隔牆、加設新的間隔牆、裝置新的廁所及廚房、改動或加設內部排水渠系統、加厚地台以埋置新設或經改動的排水渠管、開鑿額外門口或通風洞口等。若有關工程質量欠妥，可能會影響樓宇安全及衛生，包括因開鑿額外門口而影響逃生通道、開鑿額外通風洞口而影響耐火結構、排水渠工程欠妥導致滲水、及過度加設間隔牆和加厚地台而令樓宇負荷過重等<sup>7</sup>。
- 1.1.3 經過花園街大火後，公眾非常關注分間樓宇單位的狀況。鑑於很多舊樓的居住環境擠迫、衛生條件惡劣和缺乏防火設施，分間樓宇單位有較大機會發生火警。公眾也留意到分間樓宇單位的數目正在增加，面積卻愈來愈小，居住環境愈來愈差。
- 1.1.4 近年，一些機構亦進行了研究以評估一些地區的分間樓宇單位數目及其狀況。為了估算全香港的分間樓宇單位數目及取得有關其租戶的資料，長遠房屋策略督導委員會(督導委員會)委託政策二十一有限公司(政策二十一)進行「香港分間樓宇單位的調查」(本調查)。本調查需在四個月內完成，並向督導委員會匯報結果。
- 1.1.5 一個由屋宇署、統計處、差餉物業估價署和運輸及房屋局的代表所組成的專責小組負責監察本調查的進度。在整個調查的過程中都有諮詢專責小組，並在會議中作周詳的商討。

<sup>6</sup> 立法會 – 2012 年 11 月 7 日正式紀錄程序，第 1490 頁。

<sup>7</sup> 屋宇署網站：常見問題 – 分間樓宇單位。

## 1.2 目的

1.2.1 本調查所收集的資料會作為長遠房屋策略檢討之用。本調查的目的是找出：

- (i) 全港的分間樓宇單位的估算數目及當中居住人口；
- (ii) 住在分間樓宇單位租戶的住屋狀況包括租金、單位面積和設施；
- (iii) 住在分間樓宇單位租戶所遇到的困難；
- (iv) 租戶的住屋計劃；及
- (v) 租戶的社會經濟特徵。

### **1.3 報告結構**

- 1.3.1 本報告共有五章，載列本調查的結果，調查在 2013 年 1 月 31 日至 4 月 30 日期間進行。
- 1.3.2 本報告的第一章闡述本調查的背景及目的。第二章敘述調查方法。第三章提供在全港樓齡 25 年或以上的私人住用／綜合用途樓宇的分間樓宇單位的估算數目，而第四章敘述住在分間樓宇單位租戶的特徵及其居住狀況。本調查的總結會在第五章內描述。
- 1.3.3 因應督導委員會委員在 2013 年 5 月 9 日會議上提出的建議，以及再一次檢視樓齡較新的樓宇內只有少量分間樓宇單位這個假設，一項對全港樓齡 24 年或以下的永久私人住用／綜合用途樓宇進行的補充調查已於 2013 年 5 月中（約 10 天內）完成，結果闡述於附錄一內。
- 1.3.4 附錄二闡述在工業樓宇內進行可行性調查的結果。
- 1.3.5 由於四捨五入的關係，統計表內個別項目的數字加起來可能與總數略有出入。

## 第二章 | 調查方法

### 2.1 涵蓋範圍

- 2.1.1 公眾非常關注分間樓宇單位的居住狀況，特別是那些位於舊樓內的分間樓宇單位。很多舊樓都沒有任何形式的樓宇管理，例如物業管理公司或業主立案法團。由於業權分散、缺乏樓宇管理、有相對較大的建築面積及在分間前相對較低的租值(反映在應課差餉租值上)，而在分間後可獲得較高利潤，故此，在舊樓內找到有屋宇單位被分間成兩個或以上作出租的單位的機會較那些在新樓的為高。有見及此，並考慮到時間有限，本調查把範圍局限於樓齡 25 年或以上的樓宇<sup>8</sup>，這不但可更適切地運用資源，亦因為在較新樓宇有分間樓宇單位的機會非常小的情況下，可避免對住戶造成不必要的不便。
- 2.1.2 本調查涵蓋了於 **1988 年或以前 (即最少 25 年) 興建的永久私人住用／綜合用途樓宇**，但不包括村屋。
- 2.1.3 根據由差餉物業估價署所出版的《香港物業報告 2013》<sup>9</sup>，在 2012 年年底的整體私人住用單位<sup>10</sup>的總數為 1 117 900 個。下圖顯示了按樓齡分析私人住用單位的分佈。在 1988 年或以前興建的私人住用單位約有 616 700 個，佔全港私人住用單位的 55.2%。

---

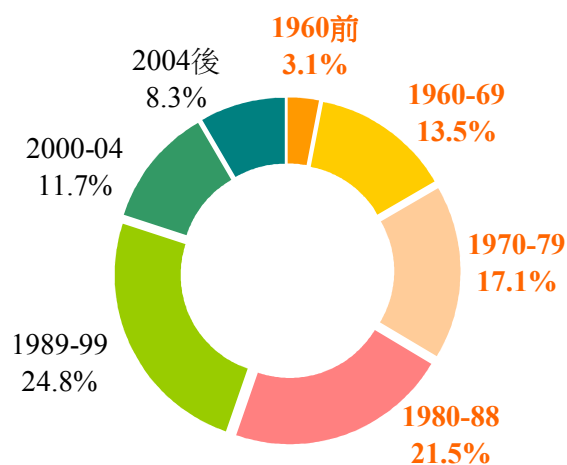
<sup>8</sup> 於 1989 年或以後興建的永久私人住用／綜合用途樓宇的分間樓宇的估算數目，會以調查方法進行，結果於附錄一闡述。

<sup>9</sup> 由差餉物業估價署所出版的香港物業報告 2013，第 16 頁。

<sup>10</sup> 私人住用單位包括設有煮食設施、浴室和廁所的獨立居住單位，但不包括村屋、解放軍轄下的宿舍、公用事業機構物業附設的宿舍、私營機構宿舍(包括教育院校的學生宿舍)、醫院管理局轄下的宿舍，以及酒店和旅舍。



圖 1：按樓齡分析私人住用單位的分佈



2.1.4 在 1988 年或以前興建的 616 700 個私人住用單位中，超過三分之一位於九龍(38.8%) 和香港島(37.2%)。其餘則位於新界西(15.3%) 和新界東(8.7%)。

表 2：樓宇和屋宇單位數目的分佈

	在 1988 年或以前興建的樓宇數目 <sup>11</sup>	在 1988 年或以前興建的屋宇單位數目 <sup>12</sup>
香港島	5 900	229 700
九龍	6 800	239 400
新界東	3 100	53 600
新界西	2 800	94 000
總數	18 600	616 700

<sup>11</sup> 樓宇總數由屋宇署提供。

<sup>12</sup> 屋宇單位總數是根據差餉物業估價署的資料庫。

## 2.2 樣本設計

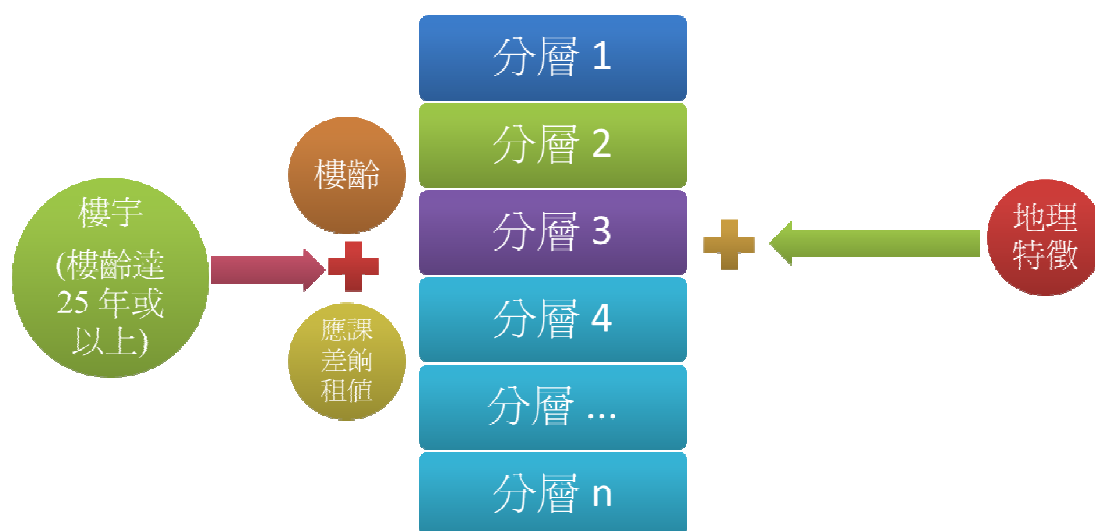
2.2.1 為了取得具代表性的屋宇單位樣本作基礎，以便合理並可靠地搜集在全港樓齡 25 年或以上的私人住用／綜合用途樓宇中分間樓宇單位的數目，以及居住在分間樓宇單位租戶的特徵及其生活狀況資料，本調查採用了分層隨機抽樣設計。同時亦採用複合樣本以控制有效樣本數目。

2.2.2 本調查涵蓋以分層隨機抽樣的 18 600 幢樓齡 25 年或以上的樓宇，分層因素為樓齡、應課差餉租值和地理特徵 (如在地鐵站附近)。樓宇樣本按地區有系統地排列，因此抽選的樣本會分佈在不同的地區。

2.2.3 採用了兩階段分層抽樣設計。基於以下的條件，將所有樓齡 25 年或以上的樓宇編入各分層 (1 至 115)：

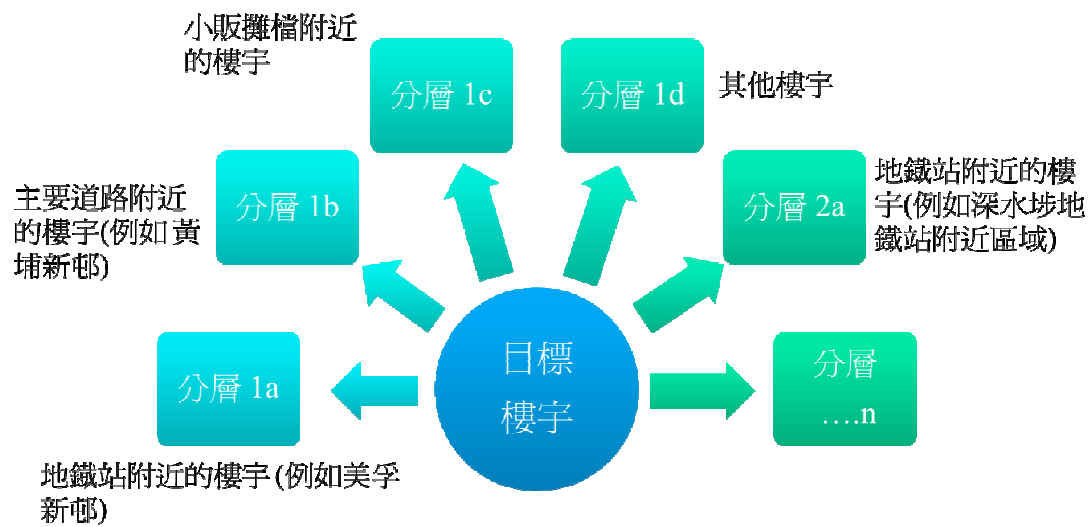
- (i) 樓齡和應課差餉租值(RV)；和
- (ii) 地理特徵：小販攤檔和地鐵站／主要道路的附近。

圖 3：分層因素



2.2.4 在第一階段，隨機選取在同一分層內之足夠數量的樓宇樣本。假設分間樓宇單位的普遍性是跟分層因素有關的，例如樓齡、應課差餉租值和地理數據。因此，在同一分層內，同質性較高。相反，在分層之間，異質性較高。

圖 4：分層的圖解



2.2.5 地理資訊系統 (GIS) 用來確定「環區 (buffers)」內而分享相似地理特徵的樓宇，如地鐵站、主要交通道路和小販攤檔附近等等<sup>13</sup>。

地圖 5：以地理資訊系統顯示在地鐵站附近的目標樓宇



<sup>13</sup> 參考文獻：Galway et al.: A two-stage cluster sampling method using gridded population data, a GIS, and Google Earth™ imagery in a population-based mortality survey in Iraq. International Journal of Health Geographics 2012 11:12.(只有英文版本)

2.2.6 進階的地理數據工具「熱點分析」(Hot Spot Analysis)<sup>14</sup> 用來分析樓宇熱點和地理處理工具 (多環緩衝區/Multiple Ring Buffer)<sup>15</sup>，並以 50 米、100 米 和 150 米的解析度去產生地理資訊系統(ArcGIS) 的緩衝 (Buffer)。

地圖 6：以地理資訊系統顯示在地鐵站附近目標樓宇的多環緩衝區 (Multiple Ring Buffer)



<sup>14</sup> 熱點分析是地理聚類分析的一種，主要針對某指定事件/事故的發生，進行有關密集程度的分析。“熱點”是指會較經常發生某事件/事故的地區，而這些事件/事故也會發生在不同的地區。

<sup>15</sup> 多環緩衝區先分析了所輸入的圖例，然後建立多個指定距離的環區。根據環區的距離，多環緩衝區分析能合併多個環區，而且能夠建立非重疊的環區。

- 2.2.7 在 1988 年或以前 (即最少 25 年) 興建的永久私人住用／綜合用途樓宇中，隨機抽選共 2 000 幢樓宇，造訪在抽選樓宇內的所有屋宇單位。繼而在當中抽選約八分之一 (即 253 幢)<sup>16</sup> 位於不同地區的樓宇，向當中的住戶進行詳細訪問。其餘約八分之七 (即 1 747 幢) 的樓宇，向當中的住戶搜集基本資料。因此，採用了兩份問卷，即長問卷及短問卷。
- 2.2.8 在屋宇單位的樣本中，可能會有多於一個的分間樓宇單位及／或多於一位住戶，因此，以長問卷進行訪問時，會隨機抽選其中一位住戶。由於受訪者被抽選的可能性會受選取的樓宇有不同數目的分間樓宇單位，以及在屋宇單位的樣本中有不同數目的住戶有差異，因此以長問卷及短問卷所收集的數據均需進行加權。權數是該抽樣單位被抽取之機率的倒數。

---

<sup>16</sup> 在擬定抽樣設計時，成本、精確度及實際可行性均予以適當考慮。

## 2.3 調查問卷

- 2.3.1 由於時間有限，採用了雙問卷（即長問卷和短問卷）是較為合適的做法，這既能適切地運用資源，又能避免對居住在受訪樓宇的住戶造成不必要的 inconvenience。
- 2.3.2 為了測試調查問卷和實際程序的可行性，一項預試調查訪問了 30 位住在分間樓宇單位的租戶。在過程中，問卷的每部分均已全面被測試。
- 2.3.3 用作簡單訪問的短問卷只涵蓋了一些基本問題，包括住戶成員人數、居所租住情況、單位面積、租金、單位設施和家庭住戶收入等。共有 5 900 個訪問使用了短問卷。
- 2.3.4 用作詳細抽樣訪問的長問卷除了包括短問卷的問題外，亦包括住戶成員的社會經濟特徵、住戶對所住樓宇狀況的意見、鄰里關係和所面對的問題等。共有 542 個訪問使用了長問卷。
- 2.3.5 在抽選的住戶中，戶主或了解屋宇單位情況的住戶成員會被邀請進行訪問。

## 2.4 資料收集方法及質素保證

- 2.4.1 訪問員向居住在分間樓宇單位的住戶進行面談訪問，搜集所需資料。在本調查開始前，訪問員首先將通知信發給被抽選的住戶，信內闡述了本調查的目的。
- 2.4.2 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。訪問主任在訪問期間陪同訪問員並觀察其工作情況，以及在需要時給予技術支援和意見。
- 2.4.3 為確保所收集資料的可信度，本調查實施了一系列的品質控制。所有訪問員在進行訪問前，均接受了培訓。在調查期間亦舉行了簡介會及匯報會，向訪問員充分說明訪問程序及訪問的問題，以提高對本調查的了解及有助進行日後的訪問工作。在簡介會舉行後兩星期，訪問員亦需參與匯報會，闡述他們所遇到的問題。在匯報會中，訪問員及訪問主任更分享如何有效地應對在訪問工作上遇到不同的情況及交流經驗。
- 2.4.4 為確保訪問員遵守正確的訪問程序，獨立的覆核員已再次造訪經隨機抽選並完成訪問的住戶，覆核問卷上的重要資料。
- 2.4.5 訪問員需每週提交已完成的問卷，而訪問主任就問卷已進行初步的檢核以確保所有的問卷已填妥。及後，所有已完成的問卷在電腦的輔助下已作詳細的數據審核。



## 2.5 訪問結果

2.5.1 本調查的外勤訪問工作於 2013年1月31日 至 4月30日期間進行。於 1988 年或以前 (即最少25年) 興建的永久私人住用／綜合用途樓宇中，隨機抽選共 2 000 幢樓宇。在抽選的樓宇中，26 幢樓宇因已拆卸而被視為無效。在 1 974 幢的有效樓宇樣本中，1 860 幢樓宇已全部或部分完成訪問。調查的訪問結果詳列如下：

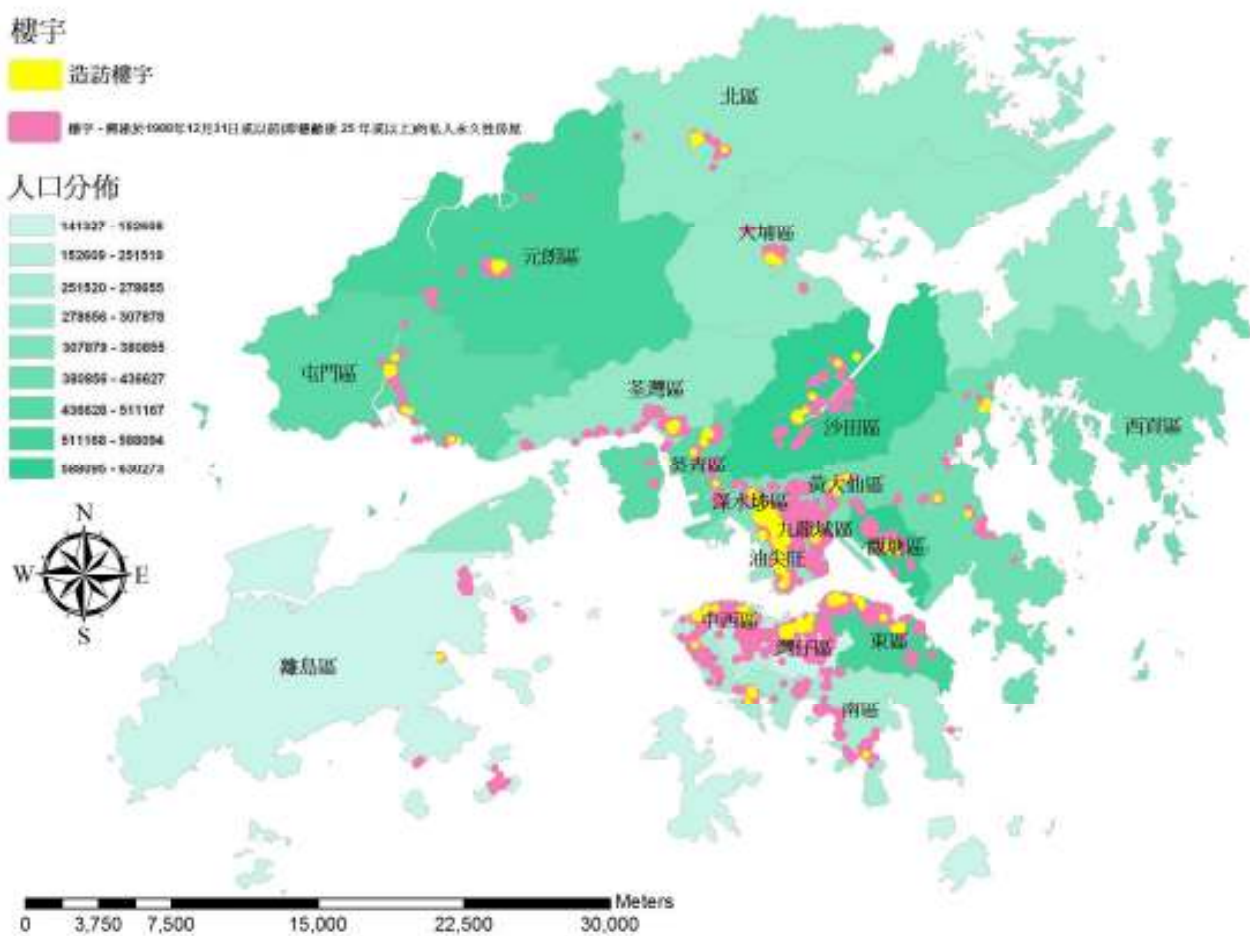
表 7：訪問結果

	數目	%
抽選樓宇總數	2 000	-
已拆卸樓宇數目	26	-
有效樓宇數目	1 974	100.0%
拒絕進入數目 (拒絕讓訪問員進入樓宇)	114	5.8%
受訪樓宇數目	1 860	94.2%
全部完成訪問	1 807	
部分完成訪問 (在完成數次訪問後，訪問員被拒絕再進入樓宇)	53	
受訪住戶數目		
短問卷	5 900	
長問卷	542	

2.5.2 以下地圖分別以粉紅色及黃色顯示樓齡達 25 年或以上的永久私人住用／綜合用途樓宇及 1 860 幢受訪樓宇的分佈。

2.5.3 值得注意的是樓齡達 25 年或以上的永久私人住用／綜合用途樓宇集中在九龍區及香港島。按上文所述採用的兩階段分層抽樣設計，受訪樓宇均遍佈香港所有地區。

地圖 8：樓宇分佈



## 2.6 限制

- 2.6.1 本調查已盡力透過詳細的數據審核及仔細程序處理以確保所得出的結果準確，然而資料仍然會出現有抽樣誤差和非抽樣誤差。
- 2.6.2 從不同樣本所衍生的樣本估計值會彼此不同。抽樣誤差以標準誤差來量度，有賴樣本大小、抽樣方法、及有關特徵的內在差異。本調查採用「大折刀連續重疊抽據法」(Jackknife Repeated Replications Method)<sup>17</sup> 估算標準誤差。採用了某一抽樣估計值的 95% 置信區間<sup>18</sup>，其上下限分別在樣本估計值之上及之下相距約 1.96 乘以標準誤差。
- 2.6.3 儘管引入多項預防措施，非抽樣誤差仍然可能發生，如訪問員的誤差 (例如錯誤輸入編碼) 和受訪者誤差 (錯誤追溯事件或有目的地誤報)。章節 2.4 中列出的措施，應有助於早期識別上述的錯誤，並可即時採取補救行動。

---

<sup>17</sup> 人口普查主要報告：第二冊，第 49 頁，由政府統計處在 2012 年 11 月出版。

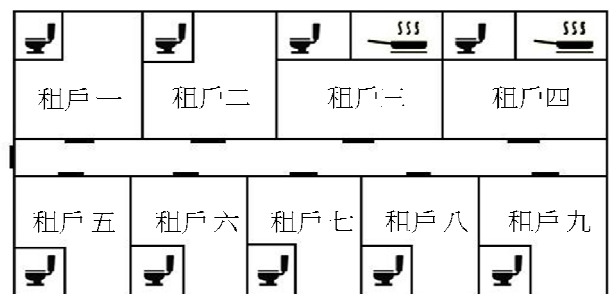
<sup>18</sup> 若以同樣方法抽取 100 個同樣大小的樣本，每個樣本計算其置信區間，可預期當中有 95 個置信區間將包括了整體的參數。

## 第三章| 估算香港分間樓宇單位的數目

### 3.1 分間樓宇單位的定義

- 3.1.1 分間樓宇單位普遍指住宅屋宇單位被分間成兩個或以上較小單位作出租用途。普遍來說，是拆除原先的間隔牆並加設新的間隔牆、裝置新的廁所及廚房和改動或加設內部排水渠系統。這些工程可能會影響樓宇安全及衛生。近年，公眾亦關注在分間樓宇單位的樓宇和消防安全問題。
- 3.1.2 大部分分間樓宇單位都位於舊樓。此類單位大部分均配置有獨立的廁所及／或煮食的地方。這些分間樓宇單位通常以混凝土或木板作間隔牆，將屋宇單位分間成兩個或以上較小的單位，而興建在屋宇單位內的走廊主要用作進出街道或樓梯用途。下圖所示的是最常見的分間樓宇單位的類型。

圖 9： 分間樓宇單位例子 (1)



- 3.1.3 有些分間樓宇單位是以改變原有樓宇的構造所建成的。如下圖所示，在三樓一個屋宇單位的結構牆上有新建的門口，但在同一樓宇的四樓，同樣位置的屋宇單位卻沒有同樣的門口。這些額外工程可能會令樓宇負荷過重並影響樓宇的結構。

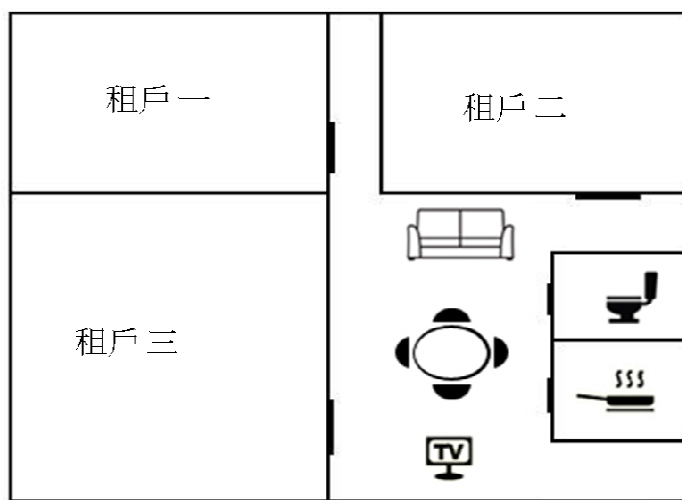
圖 10：分間樓宇單位例子 (2)



- 3.1.4 有些分間樓宇單位是沒有獨立廁所和／或煮食的地方，租戶或三房客要與其他租戶共用屋宇單位內的廁所或其他設施。這些分間樓宇單位又稱為板間房或床位寓所。板間房在建築物條例下並沒有定義，板間房在舊樓一般是以結構簡單的木間隔作分間。有些板間房的木間隔和天花板之間，有空間作空氣流通之用，但有些板間房的木間隔則直達天花板。床位寓所，俗稱「籠屋」，是作個人住宿的地方，而有 12 個床位或以上的床位寓所都是受《床位寓所條例》<sup>19</sup> 所監管。
- 3.1.5 造訪住在板間房和床位寓所的住戶時，一般未能確定分間樓宇單位內是否有新的間隔。下圖所示的是最常見的例子，有三位租戶住在屋宇單位內，並共用客廳、廁所和煮食的地方。

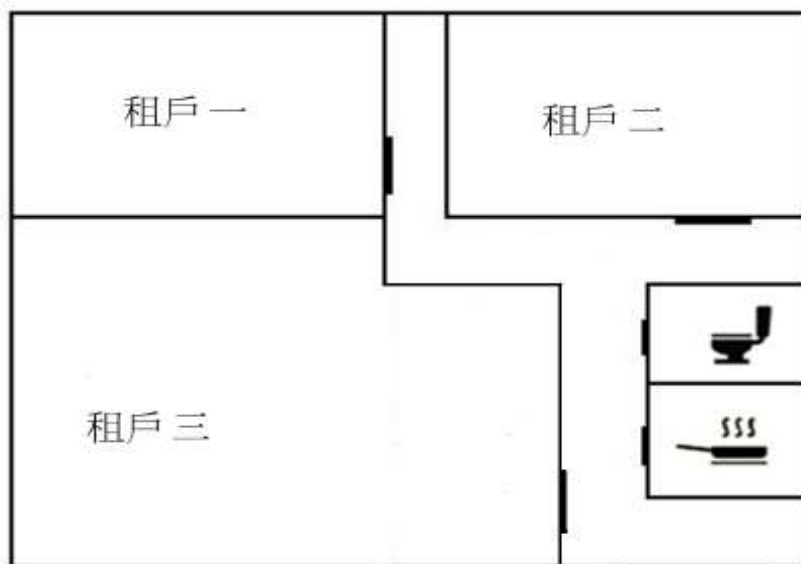
<sup>19</sup> 床位寓所受《床位寓所條例》(第 447 章) 監管，以確保居住者和其他住戶的安全。

圖 11：分間樓宇單位例子 (3)



3.1.6 值得注意的是如下圖所示，有些業主會將屋宇單位的客廳改建成房間或擴大現有的房間出租，只剩下走廊作進出目的。租戶需要共用廁所和煮食的地方。此外，若在屋宇單位內只有狹窄的走廊，當發生火警時，住戶可能有逃生的困難。

圖 12：分間樓宇單位例子 (4)



- 3.1.7 在外勤工作期間，訪問員首先檢查郵箱以了解抽選樓宇內屋宇單位的分佈。造訪所有抽選樓宇內屋宇單位時，訪問員盡力訪問住在該屋宇單位的住戶，並確認各類有分間樓宇單位的屋宇單位，如圖 9 和 10 所示。
- 3.1.8 值得注意的是，本調查未能確定屋宇單位內已有的間隔牆是樓宇原有的間隔或是及後才加設的<sup>20</sup>。訪問員及租戶亦未必能知道原有屋宇單位的建築平面圖的情況。如上述例子所示，屋宇單位會以不同的方式分間為多個較小單位。板間房如圖 11 所示可能改建成如圖 12 所示，並在屋宇單位內建主要作進出街道或樓梯之用的走廊。
- 3.1.9 有見及此，本調查採用了一個初步定義，包括由多於一位住戶<sup>21</sup> 共同租住的屋宇單位及分間成兩個或以上單位的屋宇單位。
- 3.1.10 本調查採用了以下的分間樓宇單位定義：

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。

---

<sup>20</sup> 訪問員並不具備相關技能和專業知識判斷分間工程是否違反任何相關條例。

<sup>21</sup> 家庭住戶組成是由一組人生活在一起及共同提供生活必需品。他們不需要有關係。如果一個人不需與其他人共享生活必需品，他也被視為一個住戶。在這種情況下，是一人住戶。

## 3.2 比率推估法

- 3.2.1 本調查採用比率推估法，按樓齡、應課差餉租值和地理特徵估計，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。
- 3.2.2 比率推估法是按調查樣本估算的輔助變數與已知的同一變數的總數作比較來計算的。比率的權數是  $X/x$  ( $X$  是已知輔助變數的總數，而  $x$  是根據受訪樣本單位的相關估算數目)。權數是假設了總體總數及輔助變數同樣是按樣本估算的<sup>22</sup>。
- 3.2.3 採用分別比率推估值估算在同一層的比率，及後將各分別比率推估值加權的總數為總比率推估值。
- 3.2.4 若輔助變數與總體變數有很大相關(即在特定分層內的樓宇數目和屋宇單位數目)，採用比率推估法會較為準確。無論如何，分層樣本數目較少及輔助變數與總體變數相關性較低時，從比率推估法所得的準確度會較低。

---

<sup>22</sup> 澳洲統計局之統計概念資料庫"Labour Statistics: Concepts, Sources and Methods", Chapter 16 - Overview of Survey Methods, Canberra, 2001. (只備有英文版本)



### 3.3 分間樓宇單位的估算數目

3.3.1 根據由2013年1月31日至4月30日期間實地造訪和訪問所得的資料，在樓齡 25 年或以上的永久私人住用樓宇中，新界西和九龍區的分間樓宇單位的估算百分比分別是 4.1% 和 3.9%。而新界東 (2.1%) 及香港島 (2%) 相對的估算百分比則較低。

3.3.2 有分間樓宇單位的屋宇單位估算數目為 18 800 個。在九龍區，估算數目為 9 300 個，佔全港有分間樓宇單位的屋宇單位總數的49.5%。在香港島及新界西，有分間樓宇單位的屋宇單位的估算數目分別為 4 500 及 3 900 個，佔全港有分間樓宇單位的屋宇單位總數的 23.9% 及 20.7%。而餘下的 1 100個則位於新界東<sup>23</sup>，佔全港有分間樓宇單位的屋宇單位總數的 5.9%。

表 13：在樓齡 25 年或以上的私人住用單位中，有分間樓宇單位的屋宇單位的估算數目

	樓齡 25 年或以上的 私人住用 單位數目 <sup>24</sup>	有分間樓宇單位的 屋宇單位的 估算百分比 <sup>25</sup>	有分間樓宇單位的 屋宇單位的 估算數目
香港島	229 700	2.0%	4 500
九龍	239 400	3.9%	9 300
新界東	53 600	2.1%	1 100
新界西	94 000	4.1%	3 900
總數	616 700	3.0%	18 800

<sup>23</sup> 相對其他地區，位於新界東樓齡 25 年或以上的永久私人住用單位數目最低，儘管估算的百分比為 2.1%，新界東有分間樓宇單位的屋宇單位估算數目為最低。

<sup>24</sup> 屋宇單位總數是來自差餉物業估價署的資料庫。包括了興建於 1988 年或以前 (即最少 25 年) 的永久私人住用／綜合用途樓宇，並不包括村屋。

<sup>25</sup> 本調查採用比率推估法，按樓齡、應課差餉租值和地理特徵估計，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。

3.3.3 調查結果顯示每個有分間樓宇單位的屋宇單位中，分間樓宇單位數目介乎 2 至 18 個。在香港島、九龍區及新界西，有分間樓宇單位的屋宇單位平均分間了 3.6 個小單位。在新界東，有分間樓宇單位的屋宇單位平均分間了 3.2 個小單位，較其他三區為低。

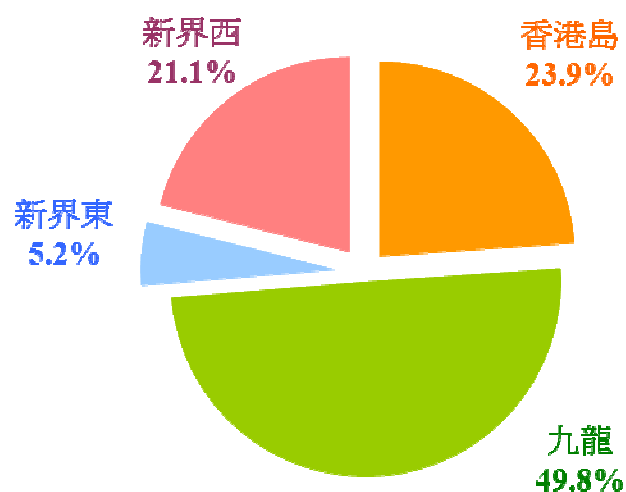
表 14：樓齡 25 年或以上的私人住用單位，分間樓宇單位的估算數目

	有分間樓宇單位的屋宇單位的估算數目	在有分間樓宇單位的屋宇單位中，分間樓宇單位的平均數目	分間樓宇單位的估算數目 <sup>26</sup>
香港島	4 500	3.6	16 000
九龍	9 300	3.6	33 300
新界東	1 100	3.2	3 500
新界西	3 900	3.6	14 100
總數	18 800	3.6	66 900

<sup>26</sup> 估算分間樓宇單位的數目是以章節 3.1 中的初步定義為基礎。

3.3.4 採用比率推估法，本調查 **估算分間樓宇單位共有 66 900 個**。在95%置信區間，分間樓宇單位數目的下限和上限分別為 53 000 和 80 800個。在九龍區，分間樓宇單位的估算數目為 33 300個，佔全港分間樓宇單位總數的49.8%。在香港島及新界西，估算數目分別為 16 000及 14 100個，佔全港分間樓宇單位總數的 23.9% 及21.1%。而餘下的 3 500個分間樓宇單位則位於新界東，佔全港分間樓宇單位總數的5.2%。

圖 15：樓齡 25 年或以上的私人住用單位，分間樓宇單位估算數目的四區分佈





3.3.6 在2012年，香港的家庭住戶總數為 2 389 000 戶<sup>27</sup>。當中，估算住在分間樓宇單位的家庭住戶數目為 66 900 戶 (2.8%)。九龍區的家庭住戶數目為 739 000 戶，當中有 4.5% 家庭住戶住在分間樓宇單位。在香港島和新界西，家庭住戶的數目分別為 425 700 及 983 700 戶，當中有 3.8% 及 2.1% 家庭住戶居住在分間樓宇單位。新界東的家庭住戶數目為 540 600 戶，當中有 0.6% 家庭住戶住在分間樓宇單位。

表 17：樓齡 25 年或以上私人住用單位中分間樓宇單位的家庭住戶百分比

	住在分間樓宇單位 <sup>28</sup> 的家庭住戶 <sup>29</sup> 的估算數目	家庭住戶的數目 (統計處 2012) <sup>30</sup>	住在分間樓宇單位 的家庭住戶 百分比
香港島	16 000	425 700	3.8%
九龍	33 300	739 000	4.5%
新界東	3 500	540 600	0.6%
新界西	14 100	683 700	2.1%
總數	66 900	2 389 000	2.8%

<sup>27</sup> 政府統計處《二零一一年按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料》

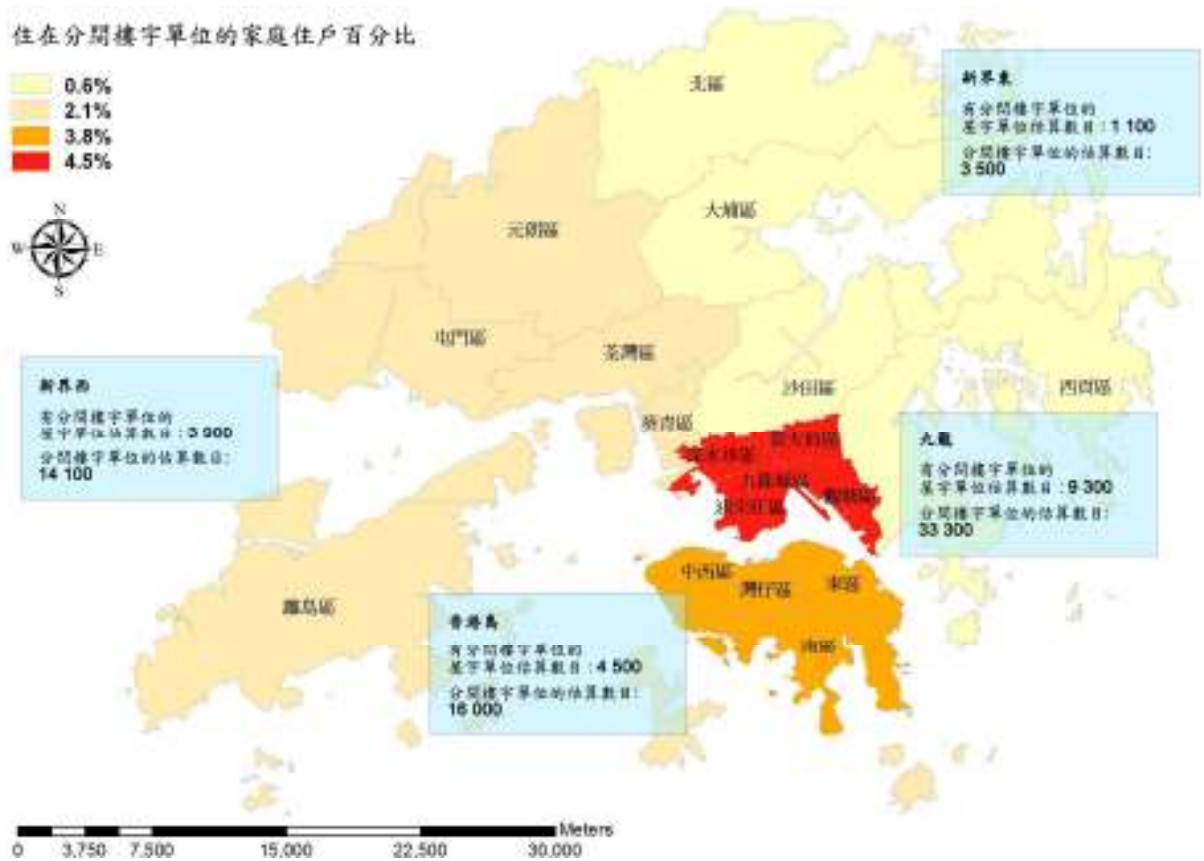
<sup>28</sup> 估算分間樓宇單位的數目是以章節 3.1 中的初步定義為基礎。

<sup>29</sup> 一個分間樓宇單位由一個家庭住戶佔用。

<sup>30</sup> 政府統計處《二零一一年按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料》

3.3.7 下列地圖分別顯示住在四區內分間樓宇單位的家庭住戶百分比。

地圖 18：在四區內樓齡 25 年或以上私人住用單位中分間樓宇單位的家庭住戶百分比



3.3.8 住在分間樓宇單位的估算人數為 171 300 人，佔全港總人口的 2.4%<sup>31</sup>。住在九龍區的分間樓宇單位的估算人數為 81 600 人（佔九龍區總人口的 3.8%）。住在香港島和新界西的分間樓宇單位的估算人數分別為 37 800 人及 45 500 人（分別佔 3% 及 2.3%）。住在新界東的分間樓宇單位的估算人數為 6 400 人（0.4%）。

表 19：在四區內樓齡 25 年或以上私人住用單位中分間樓宇單位人口百分比

	住在分間樓宇單位的 估算人數 <sup>32</sup>	人數 (統計處 2012) <sup>33</sup>	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%

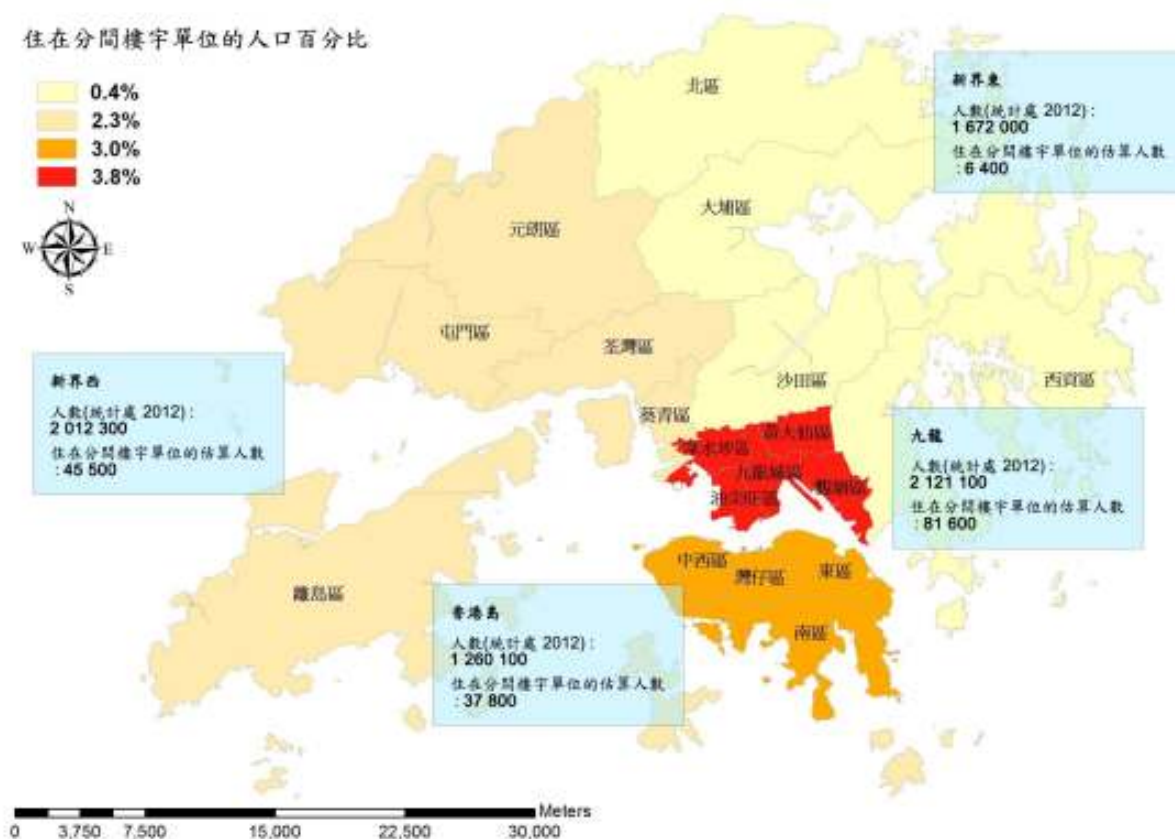
<sup>31</sup> 政府統計處《二零一一年按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料》

<sup>32</sup> 住在分間樓宇單位的估算人數是由調查收集的數據所編製。

<sup>33</sup> 政府統計處《二零一一年按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料》

3.3.9 下列地圖分別顯示住在四區內分間樓宇單位的人口百分比。

地圖 20：在四區內樓齡 25 年或以上的私人住用單位中的分間樓宇單位的人口百分比





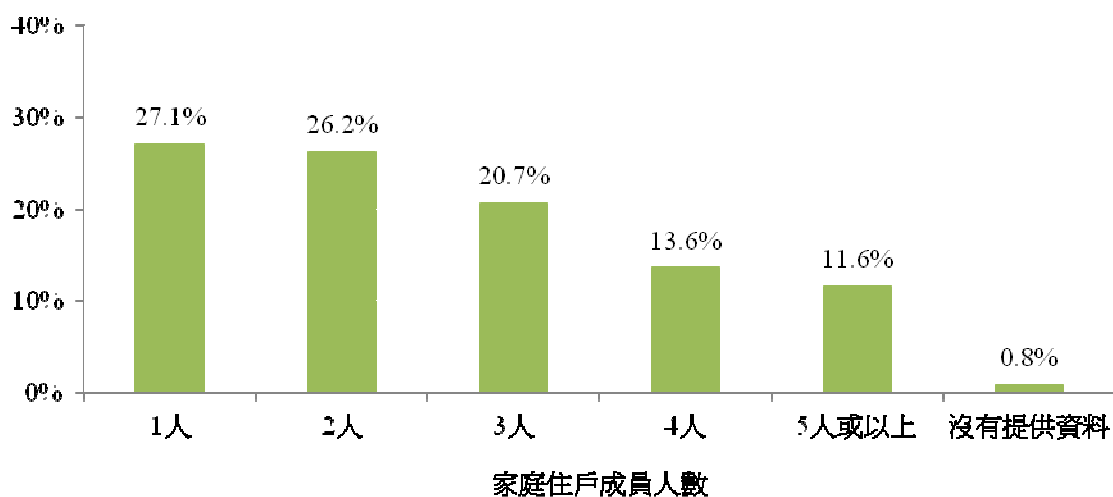
## 第四章 | 調查結果

### 4.1 分間樓宇單位住戶特徵

4.1.1 調查蒐集了居住在分間樓宇單位住戶的人口特徵資料，包括住戶成員人數、居所租住情況和住戶收入。主要調查結果詳列如下。

4.1.2 小型住戶佔大多數：27.1% 是一人住戶、26.2% 是二人住戶和 20.7% 是三人住戶。另外，四人及五人或以上住戶分別佔 13.6% 和 11.6%。

圖 21：分間樓宇單位住戶成員人數 (%)

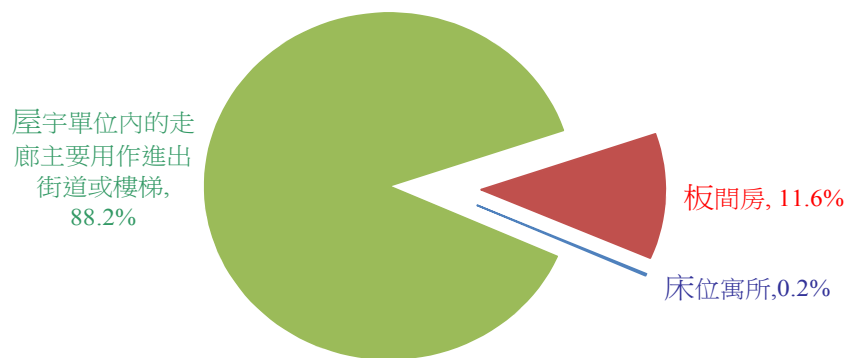


資料來源：基於長問卷及短問卷所收集的資料

4.1.3 88.2% 住在分間樓宇單位的住戶是單一租戶。11.8% 的住戶與其他住戶一起居住，屬合租戶、二房東或三房客。

4.1.4 88.2% 住戶居住在以混凝土或木板作間隔牆，將屋宇單位分間成兩個或以上較小的分間樓宇單位內，而興建在屋宇單位內的走廊主要用作進出街道或樓梯用途 (如圖 9 所示)。11.6% 及 0.2% 的住戶分別居住在板間房和床位寓所 (如圖 11 所示)。

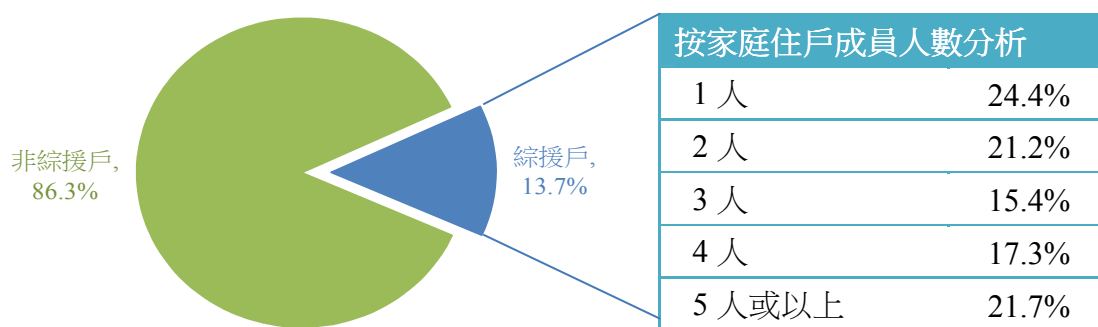
圖 22：分間樓宇單位的類型 (%)



資料來源：基於長問卷及短問卷所收集的資料

4.1.5 約有 13.7% 的分間樓宇單位住戶為綜援戶，86.3% 則是非綜援戶。而住在分間樓宇單位的綜援戶中，24.4% 為一人住戶、21.7% 為五人或以上住戶及 21.2% 為二人住戶。

圖 23：分間樓宇單位住戶是否綜援戶 (%)



資料來源：基於長問卷所收集的資料

4.1.6 住在分間樓宇單位的非綜援戶中，38.1%的每月工作收入為 \$15,000 或以上。29.5%的每月工作收入介乎 \$10,000 至 \$14,999。調查結果亦顯示，6.5%的非綜援戶沒有任何收入(例如退休夫婦)。值得注意的是，9.4%受訪者拒絕提供他們的每月工作收入資料。有鑑於拒答率偏高，在闡釋有關入息的數據時要謹慎。

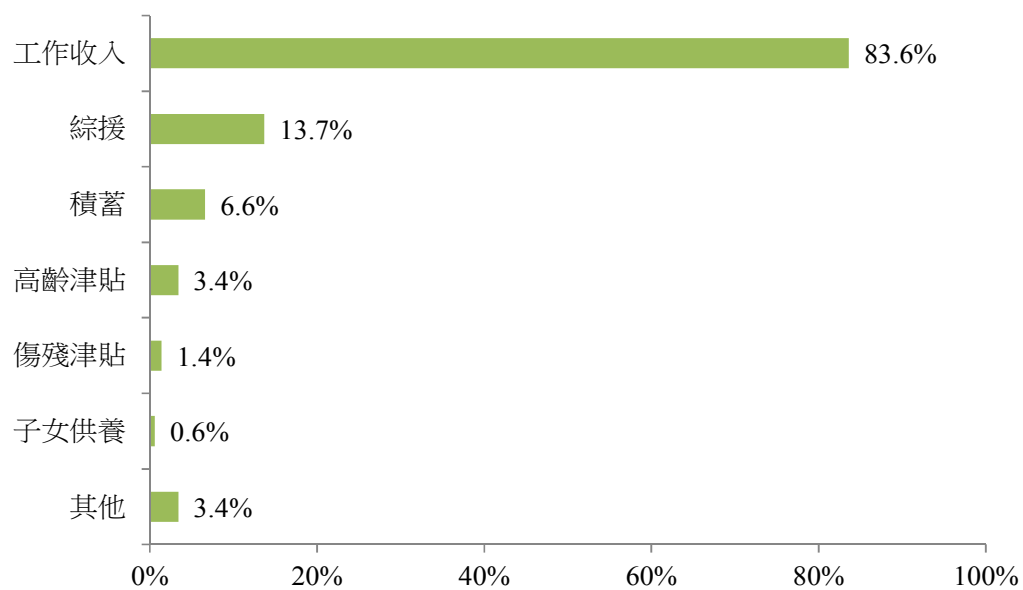
**表 24：非綜援戶的分間樓宇單位住戶每月工作收入 (%)**

每月工作收入	佔分間樓宇單位住戶百分比
沒有收入	6.5%
少於\$6,000	1.6%
\$6,000 – \$7,999	5.7%
\$8,000 – \$9,999	9.2%
\$10,000 – \$14,999	29.5%
\$15,000 或以上	38.1%
拒絕作答	9.4%
人均每月工作收入	\$5,490

資料來源：基於長問卷所收集的資料

4.1.7 分間樓宇單位住戶的主要家庭收入來源是工作收入（佔所有住戶的83.6%），而13.7%的住戶依靠綜援來維持生計。

圖 25：分間樓宇單位住戶家庭收入來源 \* (%)



\* 此問題容許選擇多項回應  
資料來源：基於長問卷所收集的資料

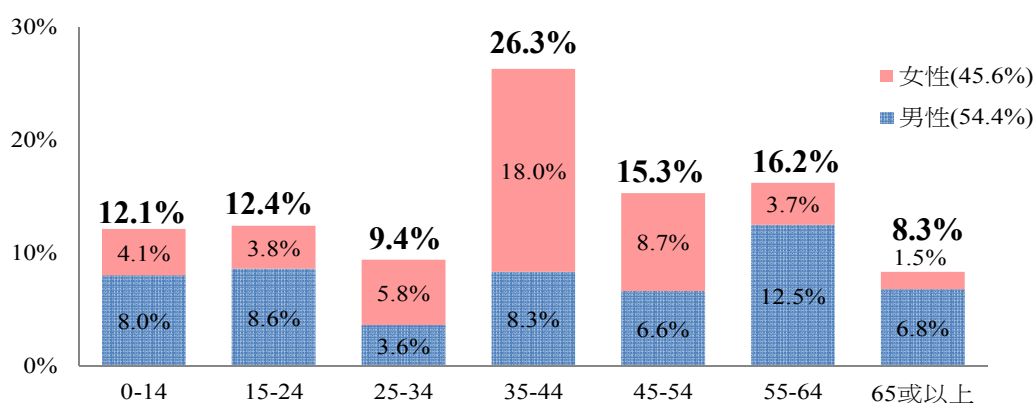
## 4.2 分間樓宇單位住戶的人口特徵

4.2.1 調查蒐集了居住在分間樓宇單位內每名住戶成員的人口特徵資料，例如性別、年齡、婚姻狀況、教育程度、經濟活動狀況及在港居住年期等。住戶的社會經濟特徵分析如下。

4.2.2 54.4%的分間樓宇單位住戶成員為男性，其餘的 45.6%為女性。

4.2.3 26.3%的分間樓宇單位住戶成員年齡為 35 至 44 歲 (男：8.3%、女：18%)，55 歲或以上和 24 歲或以下各有 24.5%。在年青 (24 歲或以下) 和年長 (55 歲或以上) 的群組中，男性住戶成員較多。在中年的群組中，特別是年齡為 35 至 44 歲則女性住戶成員居多。

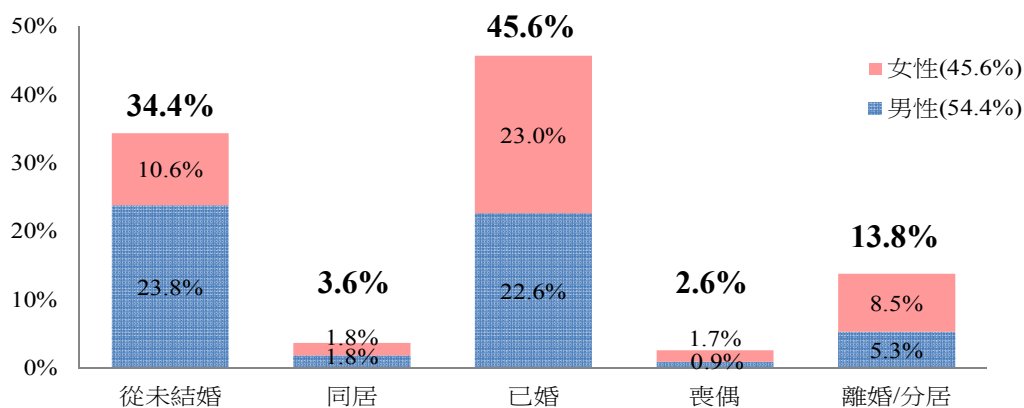
圖 26：分間樓宇單位住戶成員年齡和性別分佈 (%)



資料來源：基於長問卷所收集的資料

4.2.4 45.6% 的分間樓宇單位住戶成員婚姻狀況為已婚 (男：22.6%、女：23%)，34.4% 表示從未結婚 (男：23.8%、女：10.6%)。在從未結婚的住戶成員中，以男性住戶成員居多。

圖 27：分間樓宇單位住戶成員的婚姻狀況分佈 (%)

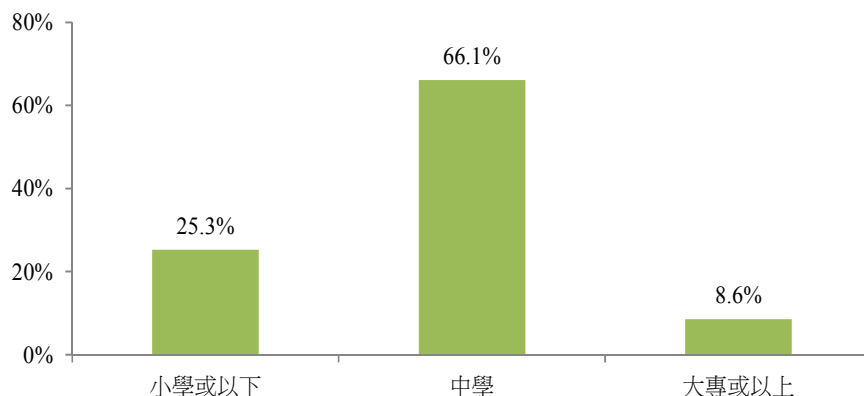


資料來源：基於長問卷所收集的資料

4.2.5 56.8% 的分間樓宇單位住戶成員是從事經濟活動人士，43.2% 是非從事經濟活動人士，包括退休人士、家務料理者、學生或非在職和非在學人士。

4.2.6 66.1% 的分間樓宇單位住戶成員的教育程度達中學程度，25.3% 則為小學程度或以下。只有 8.6% 擁有大專或以上教育程度。

圖 28：分間樓宇單位住戶成員的教育程度 (%)



資料來源：基於長問卷所收集的資料

4.2.7 35.4% 的分間樓宇單位住戶成員是居港少於 7 年的新來港人士。在港已居住 7 年或以上的有 64.6%。

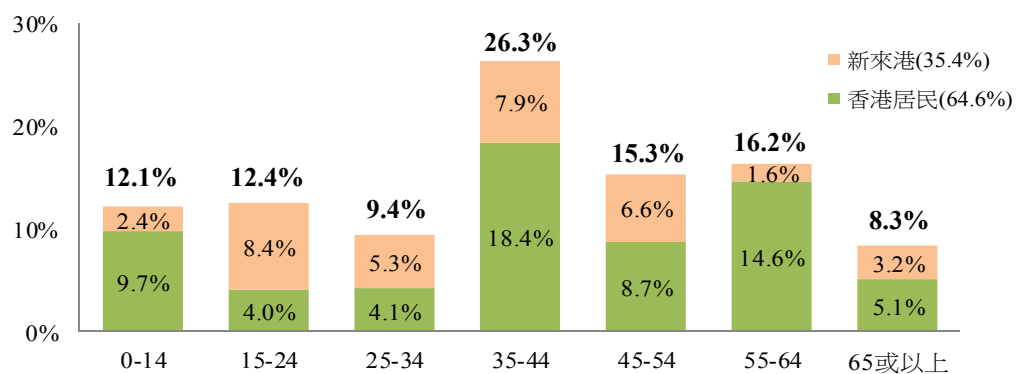
圖 29：分間樓宇單位住戶成員在港居住年期 (%)



資料來源：基於長問卷所收集的資料

4.2.8 在各個年齡組別中，15 至 24 歲及 25 至 34 歲的分間樓宇單位住戶成員較多是新來港人士，分別有 8.4% 和 5.3%。

圖 30：分間樓宇單位住戶成員的年齡和在港居住年期 (%)



資料來源：基於長問卷所收集的資料

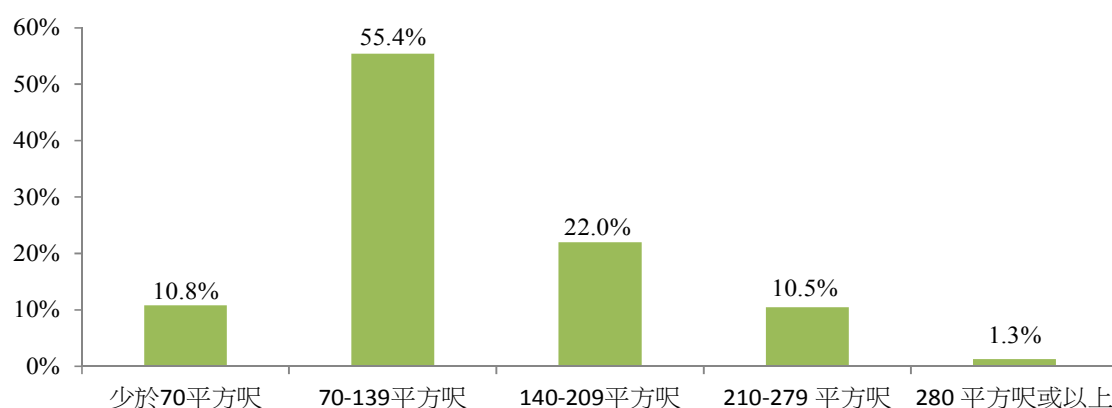


### 4.3 分間樓宇單位的特徵

4.3.1 統計調查蒐集了分間樓宇單位狀況的資料，包括單位的面積、單位內的設施、租金及租金的變化。分間樓宇單位的狀況分析如下。

4.3.2 根據分間樓宇單位住戶所提供的資料，55.4% 分間樓宇單位住戶居於面積約 70 至 139 平方呎的單位，10.8% 分間樓宇單位住戶的居住單位面積是 70 平方呎以下。調查結果顯示很多住戶居住在擠迫的環境之內。另外，分別有 22% 和 10.5% 分間樓宇單位住戶的居住單位面積為 140 至 209 平方呎及 210 至 279 平方呎。只有 1.3% 分間樓宇單位住戶的居住單位面積是 280 平方呎或以上。

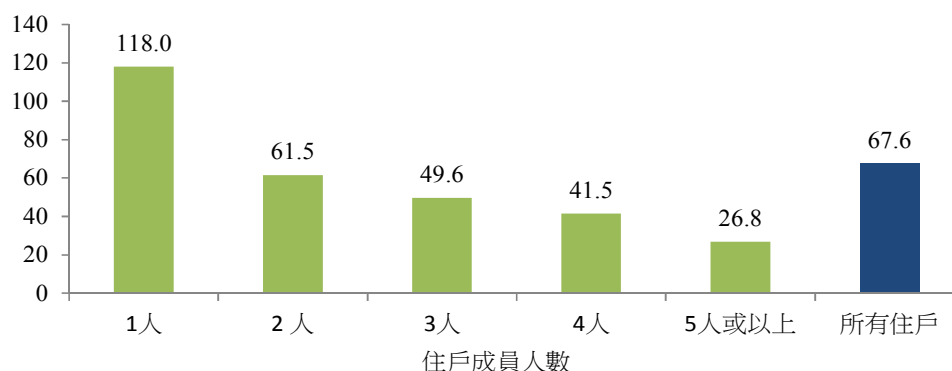
圖 31：分間樓宇單位住戶所提供單位面積的資料 (%)



資料來源：基於長問卷及短問卷所收集的資料

4.3.3 所有分間樓宇單位住戶的平均人均單位面積約為 67.6 平方呎。一人住戶的平均人均單位面積約為 118 平方呎。二人住戶的平均人均單位面積約為 61.5 平方呎。三人或以上的住戶的情況較差，平均人均單位面積均低於 50 平方呎。

圖 32：分間樓宇單位平均人均面積 (平方呎)



資料來源：基於長問卷及短問卷所收集的資料

4.3.4 根據分間樓宇單位住戶提供的資料，大部分分間樓宇單位都有以下設施如窗戶 (佔所有分間樓宇單位的 95.4%)、獨立電錶 (93.7%)、食水供應 (89.9%) 及獨立廁所 (89.1%)<sup>34</sup>。54.3%有廚房或煮食地方<sup>35</sup>。值得注意的是同時有獨立廁所和廚房或煮食地方的分間樓宇單位有 54.3%。

表 33：分間樓宇單位住戶所提供有關單位內設施的資料 (%)

分間樓宇單位內的設施 *	佔分間樓宇單位百分比
獨立廁所	89.1%
廚房或煮食地方	54.3%
獨立廁所和廚房或煮食地方	54.3%
窗戶	95.4%
獨立電錶	93.7%
食水供應	89.9%

\* 此問題容許選擇多項回應

資料來源：基於長問卷及短問卷所收集的資料

<sup>34</sup> 所有分間樓宇單位都有電力供應

<sup>35</sup> 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

4.3.5 按分間樓宇單位內有沒有具備必要設施的分析，估算有 30 600 個分間樓宇單位是缺少其中一項必要設施 (廚房或煮食地方／廁所／食水)，佔分間樓宇單位估算總數的 45.7%。而這 30 600個分間樓宇單位需要特別關注。

**表 34：按分間樓宇單位內是否備有必要的設施分析分間樓宇單位的估算數目**

分間樓宇單位內的設施	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 煮食地方／廁所／食水) 齊備	36 300	54.3%
總數	66 900	100%

4.3.6 所有分間樓宇單位住戶的每月平均租金約是 \$3,790。租金隨著住戶成員人數增加而增加。五人或以上的住戶，分間樓宇單位的每月平均租金約是 \$5,080。另一方面，所有分間樓宇單位住戶的每月平均租金呎價約是 \$29.1。

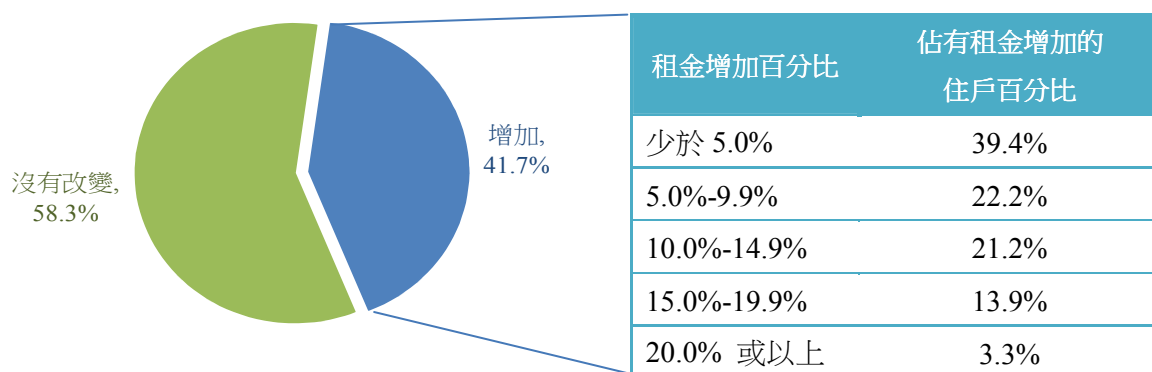
**表 35：按住戶成員人數分析分間樓宇單位租金**

住戶成員人數	每月平均租金 (HK\$)	平均呎價 (HK\$)
1 人	\$3,070	\$27.8
2 人	\$3,480	\$30.5
3 人	\$4,020	\$29.8
4 人	\$4,330	\$28.6
5 人或以上	\$5,080	\$28.8
所有住戶	\$3,790	\$29.1

資料來源：基於長問卷及短問卷所收集的資料

4.3.7 58.3% 的分間樓宇單位住戶表示租金在過去一年沒有改變，而 41.7% 表示租金在過去一年有所增加。在過去一年租金曾增加的分間樓宇單位中，39.4% 表示租金增加的百分比低於 5%，而平均月租增幅約是 \$542。

圖 36：過去一年的租金變化 (%)



資料來源：基於長問卷所收集的資料

4.3.8 所有住在分間樓宇單位住戶的租金與收入比率中位數是 29.2%。這數值高於所有住在香港私人住用單位的租金與收入比率中位數 (25.7%)<sup>36</sup>。以住戶成員人數作分析，5 人或以上的住戶的租金與收入比率中位數最高，達 31.4%。

表 37：按住戶成員人數分析租金與收入比率中位數 (%)

住戶成員人數	租金與收入比率中位數
1 人	28.0%
2 人	28.9%
3 人	28.0%
4 人	28.0%
5 人或以上	31.4%
所有住戶	29.2%

資料來源：基於長問卷及短問卷所收集的資料

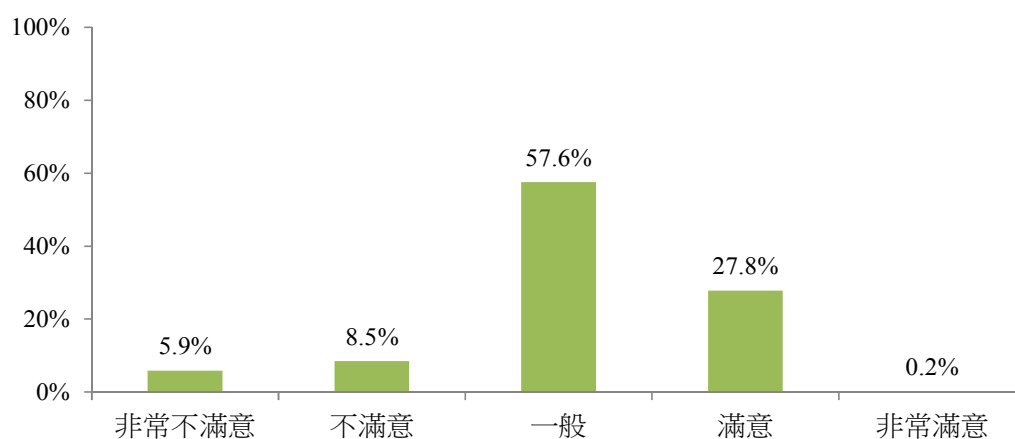
<sup>36</sup> 2011 年人口普查 - 主要報告：第一冊由政府統計處於 2012 年 11 月，第 171 頁公佈。

#### 4.4 分間樓宇單位及其所在樓宇的狀況

4.4.1 由於訪問員並不具備相關技能及專業知識以評估樓宇和分間樓宇單位的狀況，所以關於樓宇和分間樓宇單位狀況的資料或意見是由分間樓宇單位住戶提供的。

4.4.2 57.6% 分間樓宇單位住戶認為其所住單位整體狀況一般，另有 28% 住戶表示滿意 (滿意：27.8%，非常滿意：0.2%) 其單位的整體狀況。然而，亦有 14.4% 住戶不滿意 (不滿意：8.5%，非常不滿意：5.9%) 其所住的分間樓宇單位的整體狀況。

圖 38：分間樓宇單位住戶對分間樓宇單位的整體滿意程度 (%)



資料來源：基於長問卷所收集的資料

4.4.3 53% 住戶表示滿意 (滿意：51%，非常滿意：2%) 其分間樓宇單位內的空氣流通度，相反，有 23% 住戶表示不滿意 (不滿意：18.7%，非常不滿意：4.3%)。47.2% 住戶表示不滿意 (不滿意：30%，非常不滿意：17.2%) 其分間樓宇單位的擠迫度，尤其是 3 人或以上的住戶，其人均面積更是少於 50 平方呎。

**表 39：住在分間樓宇單位住戶對其分間樓宇單位狀況的意見 (%)**

	非常不滿意	不滿意	一般	滿意	非常滿意	不適用
分間樓宇單位的整體狀況	5.9%	8.5%	57.6%	27.8%	0.2%	—
分間樓宇單位的空氣流通度	4.3%	18.7%	24.0%	51.0%	2.0%	—
分間樓宇單位的居住擠迫度	17.2%	30.0%	17.1%	35.5%	0.2%	—

資料來源：基於長問卷所收集的資料

4.4.4 大約一半分間樓宇單位住戶表示曾遇到一些關於其分間樓宇單位／樓宇的問題，包括滲水 (54.2%)、石屎剝落 (51.5%)，電線鋪設凌亂 (49.1%) 和鋼筋外露 (47.2%)。而在住戶所報告的問題中，有 12.7% 和 11.3% 住戶分別表示滲水和石屎剝落的問題嚴重。

**表 40：分間樓宇單位住戶對其分間樓宇單位／樓宇問題的意見**

	嚴重	一般	不嚴重	沒有此問題
滲水情況	12.7%	9.2%	32.3%	45.8%
石屎剝落	11.3%	7.7%	32.5%	48.5%
電線鋪設凌亂	6.0%	26.5%	16.6%	50.9%
鋼筋外露	9.1%	6.2%	31.9%	52.8%

資料來源：基於長問卷所收集的資料

4.4.5 約三分之二分間樓宇單位住戶表示滿意其樓宇狀況，包括樓宇的滲水情況(滿意：64.7%，非常滿意：3.3%)和樓宇走廊和走火通道的暢通程度(滿意：64.3%，非常滿意：2.5%)。有多於或約一半住戶表示滿意或非常滿意其樓宇的消防設施(滿意：58.8%，非常滿意：2.1%)、其樓宇的治安(滿意：58.1%，非常滿意：0.7%)和其樓宇內的衛生狀況(滿意：48.9%，非常滿意：0.5%)。

4.4.6 值得注意的是約六分之一住戶表示不滿意或非常不滿意其樓宇內的衛生狀況(不滿意：14.9%，非常不滿意：2.8%)和其樓宇的治安(不滿意：15.1%，非常不滿意：2.2%)。大約十分之一的住戶表示不滿意或非常不滿意其樓宇走廊和走火通道的暢通程度(不滿意：12%，非常不滿意：0.9%)、其樓宇滲水情況(不滿意：11.3%，非常不滿意：0.8%)和其樓宇的消防設施(不滿意：7.3%，非常不滿意：2.5%)。本調查結果顯示有一定數量的住戶不滿意其所住的樓宇狀況，尤其是衛生狀況和治安。

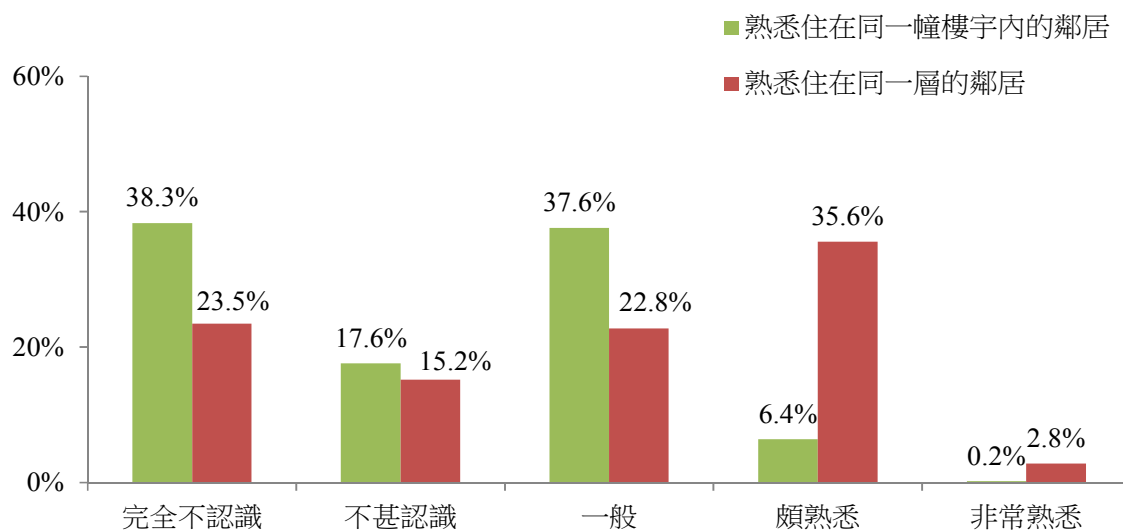
**表 41：分間樓宇單位住戶對其樓宇狀況的意見**

	非常不滿意	不滿意	一般	滿意	非常滿意
樓宇內的衛生情況	2.8%	14.9%	32.9%	48.9%	0.5%
樓宇走廊和走火通道的暢通程度	0.9%	12.0%	20.2%	64.3%	2.5%
消防設施	2.5%	7.3%	29.3%	58.8%	2.1%
樓宇滲水情況	0.8%	11.3%	19.9%	64.7%	3.3%
樓宇內的治安	2.2%	15.1%	23.9%	58.1%	0.7%

資料來源：基於長問卷所收集的資料

4.4.7 38.4% 分間樓宇單位住戶熟悉或非常熟悉住在同一層的鄰居，但只有 6.6% 住戶熟悉或非常熟悉住在同一幢樓宇的鄰居。

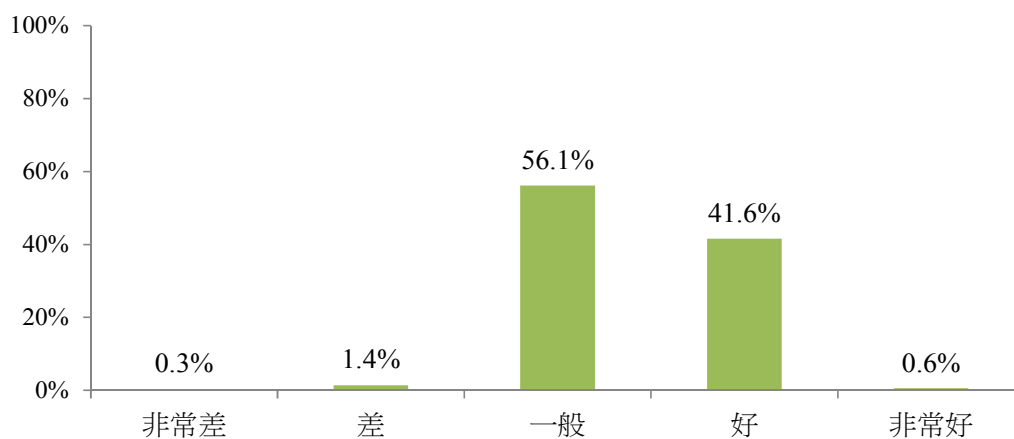
圖 42：分間樓宇單位住戶與鄰居的熟悉程度 (%)



資料來源：基於長問卷所收集的資料

4.4.8 56.1% 分間樓宇單位住戶認為他們與鄰居的關係一般，另有 42.2% 住戶認為有良好的鄰里關係 (好：41.6%，非常好：0.6%)。只有 1.7% 住戶認為他們與鄰居的關係是惡劣 (差：1.4%，非常差：0.3%)。

圖 43：分間樓宇單位住戶與鄰里的關係 (%)



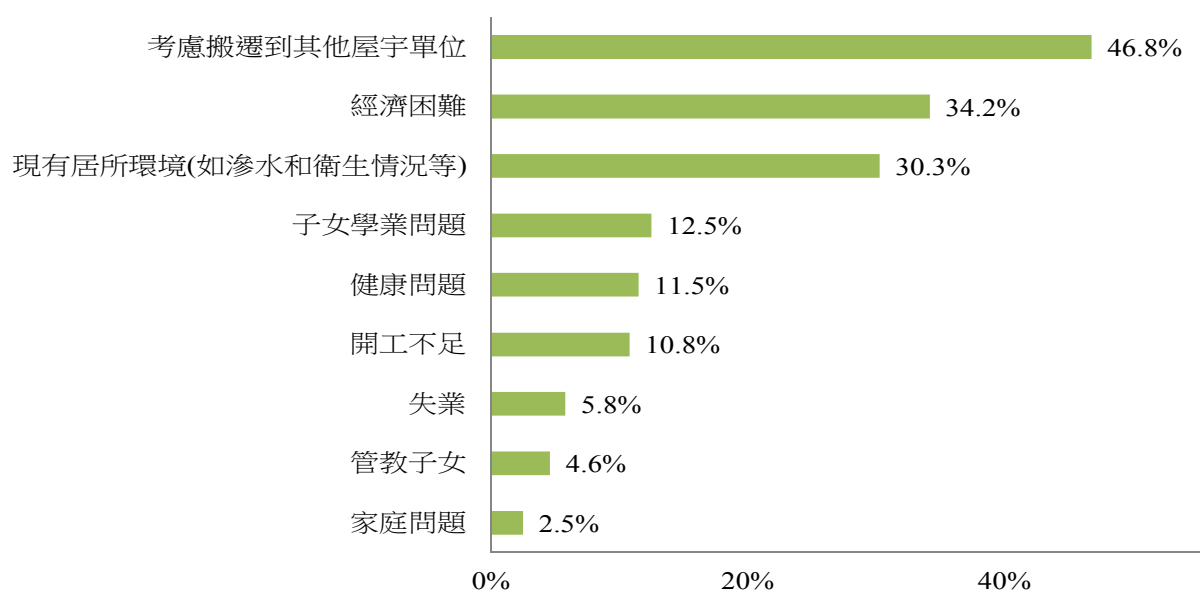
資料來源：基於長問卷所收集的資料



## 4.5 分間樓宇單位住戶所面對的困擾及問題

4.5.1 46.8% 分間樓宇單位住戶擔憂將來要尋找地方搬遷，34.2% 遇到財政問題和 30.3% 擔憂現時的居住環境(如滲水和衛生情況等)。亦分別有 12.5% 和 11.5% 遇到子女學業問題和健康問題。在就業方面，分別有 10.8% 表示他們開工不足和 5.8% 表示失業。

圖 44：分間樓宇單位住戶面對的困擾及問題 \* (%)



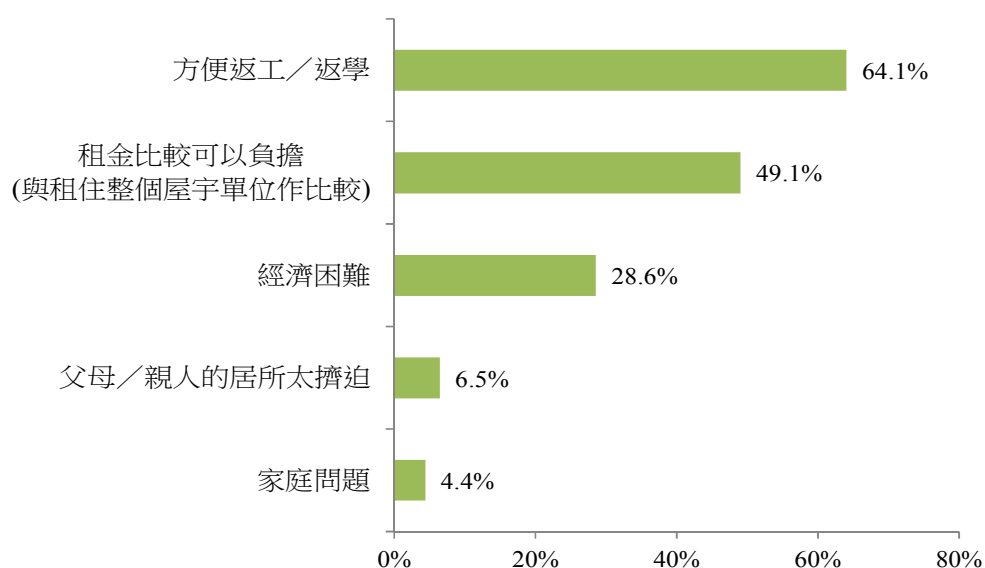
\* 此問題容許選擇多項多項回應

資料來源：基於長問卷所收集的資料

## 4.6 房屋需要

4.6.1 住戶住在分間樓宇單位的主要原因是方便返工／返學 (64.1%)、分間樓宇單位的租金比較可以負擔(與租住整個屋宇單位作比較) (49.1%) 和住戶有經濟困難 (28.6%)。其他原因則是父母／親人的居所太擠迫 (6.5%) 和家庭問題 (4.4%) 這正由於如因新婚夫婦婚後不想與父母同住而搬出，但部份人只能負擔分間樓宇單位的租金。此外，只有 1.5%分間樓宇單位住戶有其他居所。

圖 45：住戶居住在分間樓宇單位的原因 \* (%)



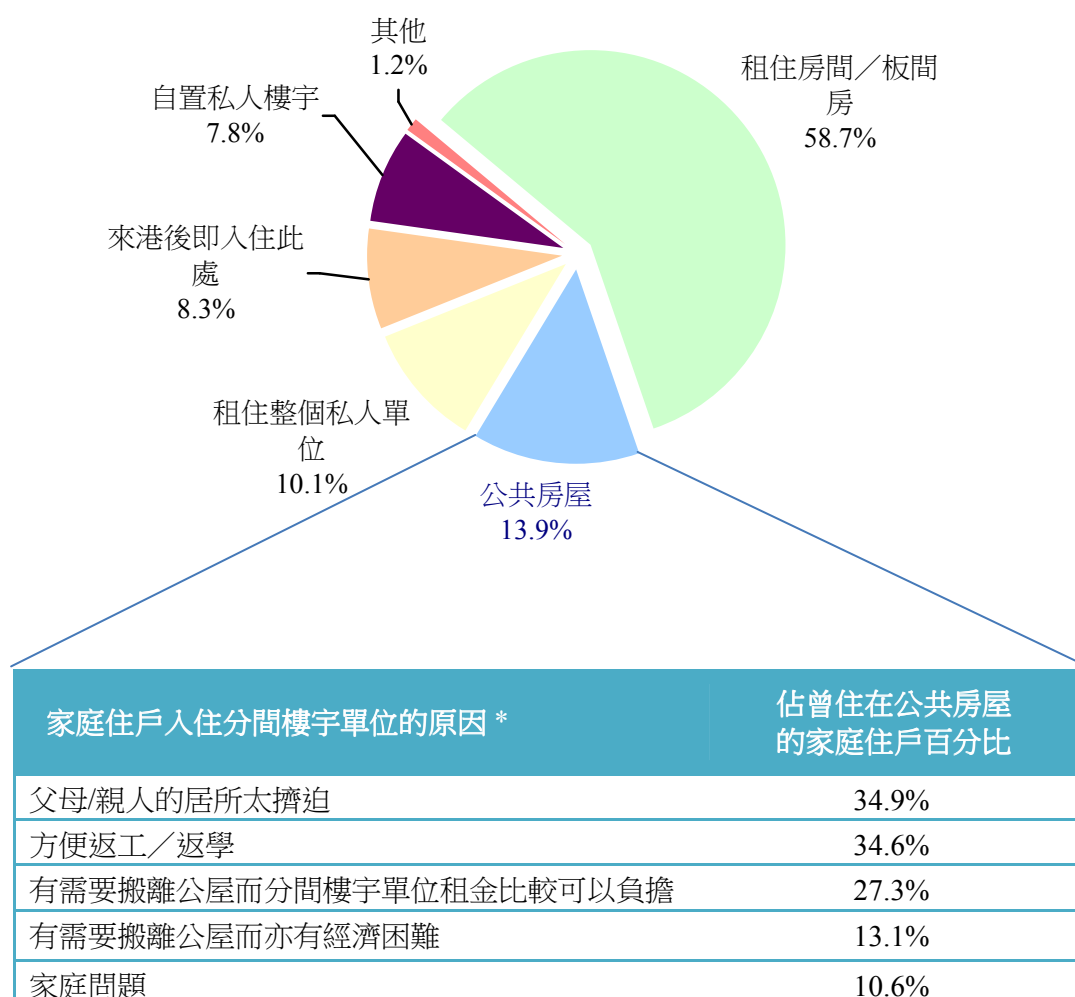
\* 此問題容許選擇多項多項回應

資料來源：基於長問卷所收集的資料

4.6.2 58.7% 居住在分間樓宇單位的住戶曾租住房間／板間房。13.9% 和 10.1% 住戶分別曾租住公共房屋和整個私人屋宇單位。8.3% 是新來港人士，他們來港後即入住現時所居住的分間樓宇單位。有 7.8% 曾自置私人屋宇單位。其他則包括曾居住居屋、臨時房屋和床位等。

4.6.3 值得注意的是有 13.9% 住戶在入住現時分間樓宇單位前是公共房屋住戶。選擇入住現時分間樓宇單位最主要原因是父母／親人的居所太擠迫 (34.9%)、方便返工／返學 (34.6%) 和有需要搬離公屋而分間樓宇單位租金比較可以負擔 (27.3%)。

圖 46：分間樓宇單位住戶入住分間樓宇單位前的住屋類型 (%)



\* 此問題容許選擇多項多項回應

資料來源：基於長問卷所收集的資料

- 4.6.4 52.6% 分間樓宇單位住戶表示他們在過去三年沒有搬屋。47.4% 住戶表示曾在過去三年搬屋，當中有 84.5% 曾搬屋一次、14.3% 曾搬屋兩次和 1.2% 曾搬屋三次或以上。在過去三年曾搬屋的主要原因是不能續租 (18.3%)、租金增加 (15.9%) 和沒有足夠居住空間 (11.6%)。其他原因則包括家庭問題、方便返工和環境惡劣。
- 4.6.5 所有住戶於現時的分間樓宇單位平均居住了 57 個月。那些在過去三年曾搬屋的住戶，平均於現時的分間樓宇單位住了 18 個月。而那些在過去三年並沒有搬屋的住戶，則平均於現時的分間樓宇單位住了 93 個月。

表 47：分間樓宇單位住戶在過去三年曾否搬屋

	佔分間樓宇單位 住戶百分比	居住在現時分間樓 宇單位的時間 (平均)
在過去三年曾搬屋	47.4%	18 個月
次數：		
一次	84.5%	
兩次	14.3%	
三次或以上	1.2%	
主要原因：		
不獲續租	18.3%	
加租	15.9%	
沒有足夠居住空間	11.6%	
其他(例如家庭問題、方便返工和環 境較差)	47.0%	
沒有提供資料	7.1%	
在過去三年沒有搬屋	52.6%	93 個月
所有住戶	100.0%	57 個月

資料來源：基於長問卷所收集的資料

4.6.6 49.6% 分間樓宇單位住戶有申請公共房屋。在這些住戶當中，97.1% 仍在輪候冊上、2.7% 不符合申請資格和 0.2% 已接受公屋編配並快將搬遷。

4.6.7 有 50.4% 分間樓宇單位住戶沒有申請公共房屋。不申請的原因是已超出入息限額 (49%)、不懂申請手續 (19.3%) 和不符合居港七年的條件 (15.1%)。其他原因包括家庭問題和資產超出入息限額。

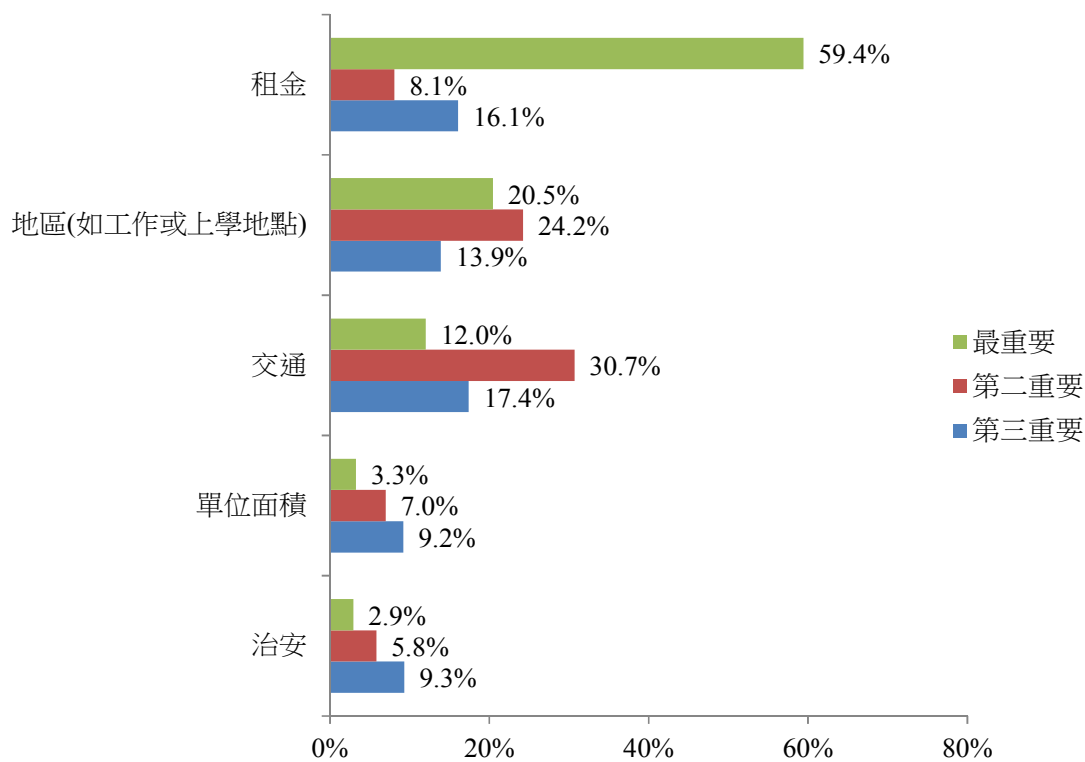
表 48：居住在分間樓宇單位的住戶申請公共房屋資料 (%)

	佔分間樓宇單位 住戶百分比
曾申請公共房屋	49.6%
申請類別：	
一般家庭申請	81.2%
「天倫樂」優先配屋計劃	5.7%
「高齡單身人士」優先配屋計劃	5.3%
非長者一人申請	3.4%
「共享頤年」優先配屋計劃	0.1%
沒有資料提供	4.3%
現時申請進度：	
在輪候冊上	97.1%
不符合申請資格	2.7%
已接受公屋編配並快將搬入	0.2%
沒有申請公共房屋	50.4%
不申請原因	
超出入息限額	49.0%
不懂申請手續	19.3%
不符合居港七年條件	15.1%
其他：家庭問題／資產超出入息限額	11.7%
所有住戶	100.0%

資料來源：基於長問卷所收集的資料

4.6.8 分間樓宇單位住戶選擇房屋的五大因素是租金、地區、交通、單位面積和區內治安。而當中最重要因素是租金 (59.4%)。

圖 49：選擇居於分間樓宇單位的原因及其重要程度 (%)



資料來源：基於長問卷所收集的資料

## 第五章 | 總結

### 5.1 調查設計

- 5.1.1 近年，公眾越來越關注分間樓宇單位的住屋、樓宇、衛生及安全相關的問題，分間樓宇單位普遍指個別樓宇單位被分間成兩個或以上的獨立小單位以作出租。本調查的主要目的是估算全香港分間樓宇單位的數目及取得有關單位租戶的資料，以便督導委員會在制定房屋需求推算時作參考之用。
- 5.1.2 由於業權分散、缺乏樓宇管理、有相對較大的建築面積，和在分間前的租值(反映在應課差餉租值上)相對較低，因而在分間後能獲得較高利潤，故此，在舊樓內找到有屋宇單位被分間成兩個或以上作出租的單位的機會較那些在新樓的為高。有見及此，並考慮到時間有限，本調查把範圍局限於樓齡 25 年或以上的樓宇<sup>37</sup>，這不但可更適切地運用資源，亦因為在較新樓宇有分間樓宇單位的機會非常小的情況下，可避免對住戶造成不必要的不便。本調查涵蓋了於 **1988 年或以前 (即最少 25 年) 興建的永久私人住用／綜合用途樓宇**，但不包括村屋。
- 5.1.3 值得注意的是，屋宇單位會以不同的方式分間。本調查採用了以下的分間樓宇單位定義：**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。**
- 5.1.4 本調查涵蓋以分層隨機抽樣的 18 600 幢樓齡 25 年或以上的樓宇，分層因素為樓齡、應課差餉租值和地理特徵 (如在地鐵站附近)。共有 1 860 幢樓宇已全部或部分完成訪問，佔樓齡 25 年或以上樓宇的 10%。造訪所有抽選樓宇內的屋宇單位時，訪問員已盡力訪問住在該屋宇單位的住戶，並確認各類有分間樓宇單位的屋宇單位。

---

<sup>37</sup> 一項對樓齡 25 年以下的永久私人住用／綜合用途樓宇進行的補充調查已完成，結果闡述於附錄一內。

## 5.2 分間樓宇單位的估算數目

- 5.2.1 基於比率推估法，有分間樓宇單位的屋宇單位的估算數目為 18 800 個，而分間樓宇單位估算的總數為 **66 900 個**。在 95% 置信區間，分間樓宇單位數目的下限和上限分別為 53 000 和 80 800 個。在九龍區，分間樓宇單位的估算數目為 33 300 個，佔全港分間樓宇單位總數的 49.8%。在香港島及新界西，分間樓宇單位的估算數目分別有 16 000 及 14 100 個，佔全港分間樓宇單位總數的 23.9% 及 21.1%。而餘下的 3 500 個分間樓宇單位則位於新界東，佔全港分間樓宇單位總數的 5.2%。
- 5.2.2 估算全港有 66 900 家庭住戶(2.8%)居於分間樓宇單位，而**住在分間樓宇單位的估算人數為 171 300 人**，佔全港總人口的 2.4%<sup>38</sup>。住在九龍區的分間樓宇單位的估算人數為 81 600 人(佔九龍區總人口的 3.8%)。住在香港島和新界西的分間樓宇單位的估算人數分別為 37 800 人及 45 500 人(分別佔當中人口的 3% 及 2.3%)。住在新界東的分間樓宇單位的估算人數為 6 400 人(0.4%)。

## 5.3 分間樓宇單位的特徵

- 5.3.1 調查結果顯示很多住戶居住在擠迫的環境內。根據分間樓宇單位住戶提供的資料，所有分間樓宇單位住戶的平均人均單位面積約為 67.6 平方呎。三人或以上的住戶的情況較差，平均人均單位面積均低於 50 平方呎。
- 5.3.2 雖然大部份分間單位住戶都有如窗戶、獨立電錶、食水供應及獨立廁所等設備，但仍有 45.7% 住戶未能在單位內同時擁有獨立廁所、廚房和煮食地方<sup>39</sup>。
- 5.3.3 所有住在分間樓宇單位的住戶每月平均繳交的租金約是 \$3,790，平均呎價約為 \$29.1，這甚至高於一些「豪宅」的呎價。此外，所有住在分間樓宇單位住戶的租金與收入比率中位數是 29.2%，這數值高於所有住在私人住用單位的租金與收入比率中位數(25.7%)。

---

<sup>38</sup> 政府統計處《二零一一年按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料》

<sup>39</sup> 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



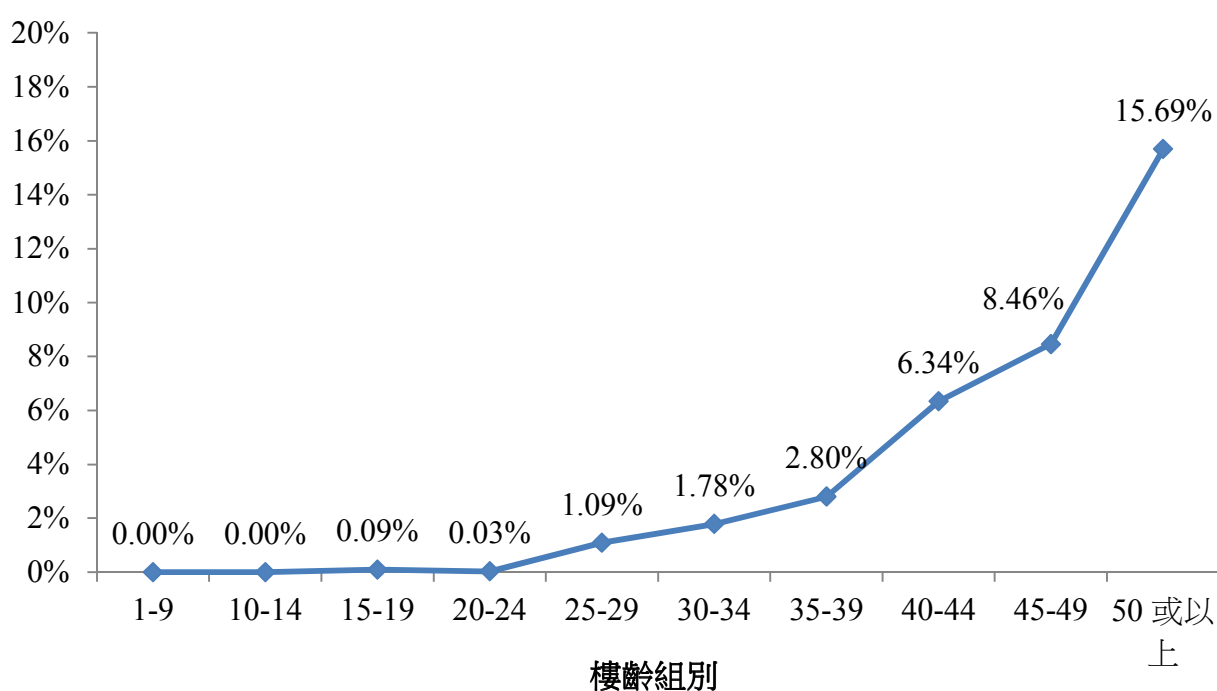
- 5.3.4 分間樓宇單位住戶對分間樓宇單位及其所在樓宇的居住狀況意見分歧。在單位的擠迫程度方面，約有一半住戶表示不滿意。另外，約有一半住戶表示曾遇到如滲水或漏水、石屎剝落、電線鋪設凌亂和鋼筋外露的問題。
- 5.3.5 整體上，57.6%的分間樓宇單位住戶認為其所住的單位整體狀況一般，另有28%住戶表示滿意(滿意：27.8%，非常滿意：0.2%)其單位的整體狀況。然而，亦有14.4%住戶不滿意(不滿意：8.5%，非常不滿意：5.9%)其所住的分間樓宇單位的整體狀況。
- 5.3.6 總括而言，現時全港分間樓宇單位的估算數目為66 900個，估算居住人口有171 300人。調查結果顯示，很多居於分間樓宇單位的家庭居住環境擠迫，並欠缺必要設施，即廚房或煮食地方、廁所和食水。按分間樓宇單位內是否具備必要設施來分析，估算有30 600個單位是缺少其中一項必要設施(廚房或煮食地方／廁所／食水)，佔分間樓宇單位估算總數的45.7%。而這30 600個分間樓宇單位需要特別關注。
- 5.3.7 分間樓宇單位住戶所面對的問題不止是租金昂貴，分間樓宇單位的狀況、樓宇衛生和安全也需要關注。然而，鑑於居住在分間樓宇單位較方便返工／返學、租金較低(與租住整個樓宇單位作比較)及因經濟困難等理由，故此仍有為數不少的住戶選擇居於其中，情況值得關注。

## 附錄 一 | 補充調查

1. 由於舊式住用及綜合用途樓宇的業權分散、缺乏樓宇管理、建築面積相對較大及在分間前租值(反映在應課差餉租值上)相對較低，因此在舊式住用及綜合用途樓宇內找到有屋宇單位被分間成兩個或以上作出租用途的單位的機會較新樓齡樓宇的為高。考慮到上述的因素及時間的緊迫性，本調查的範圍定於樓齡 25 年或以上的私人住用／綜合用途樓宇。儘管如此，因應督導委員會委員在 2013 年 5 月 9 日會議上提出的建議，以及再一次檢視樓齡較新的樓宇內只有少量分間樓宇單位這個假設，一項對全港樓齡 24 年或以下的永久私人住用／綜合用途樓宇進行的補充調查已於 2013 年 5 月中（約 10 天內）完成。補充調查抽選了約 200 幢樓宇，進一步了解於 1989 年 1 月或以後（即樓齡 24 年或以下）的永久私人住用／綜合用途樓宇（不包括村屋）中分間樓宇單位的情況。
2. 基於本調查及補充調查受訪樓宇的結果分析，有分間樓宇單位的屋宇單位百分比會隨著樓齡而下降。在樓齡 50 年或以上的樓宇，有分間樓宇單位的屋宇單位百分比達 15.7%，至於在樓齡 15 至 19 年組別的樓宇，有分間樓宇單位的屋宇單位百分比只有 0.09%，呈下降趨勢。補充調查的結果亦顯示，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。

3. 此下降趨勢可見於下圖。這項補充調查的結果明確地反映出，本調查把範圍局限於樓齡 25 年或以上的樓宇是適當的做法，因能更適切地運用資源，亦因為在較新的樓宇有分間樓宇單位的機會非常小的情況下，可避免對住戶造成不必要的不便。

圖 50：按受訪樓宇的樓齡組別分析，有分間樓宇單位的屋宇單位百分比



## 附錄二 | 於工業樓宇內進行的可行性調查

1. 公眾關注到分間樓宇單位日益增加，而這些分間樓宇單位不只在住宅樓宇找到，在工業樓宇也可找到。政府統計處在 2011 年中發表的 2011 年人口普查結果顯示，全港住在非住宅樓宇(包括商業樓宇及工業樓宇)的家庭住戶數目為 3 044 戶，合共 6 230 人。家庭住戶在工業樓宇內的居住狀況十分惡劣，並涉及樓宇安全問題。另外，在工業樓宇內出租分間樓宇單位予家庭住戶居住，則屬違法。
2. 在工業樓宇內進行的可行性調查旨在探討於工業樓宇內估算出租分間樓宇單位家庭住戶居住數目的方法，訪問員曾向幾位居住在工業樓宇的租戶進行訪問以收集相關資料。
3. 參考較早前的媒體報道及屋宇署接獲的投訴，可行性研究抽選了 12 幢工業樓宇為目標樣本，並造訪了這 12 幢樓宇並完成部分訪問。結果發現住在工業樓宇的分間樓宇單位的住戶為 8 戶，當中 4 戶已接受訪問，而 4 戶則拒絕參與調查。同時，調查亦發現有 71 個分間單位。然而，經實地造訪後仍未能確定單位是作住宅或非住宅用途。
4. 值得注意的是，訪問員實地造訪抽選的工業樓宇時，遇到若干困難，如管理員只允許訪問員在白天造訪。然而，在白天造訪則較難接觸住戶，難以確定單位是作住宅或是非住宅用途。