



葵涌劏房居民大聯盟

「劏房」租務管制《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》立場書

「葵涌劏房居民大聯盟」(下稱聯盟)由一群來自不同的葵涌劏房住客關注組包括「葵涌劏房住客聯盟」、「葵涌工廈劏房戶關注組」、「葵涌街坊民議組」等組成，我們一直關注香港劏房問題惡化的成因，如公屋興建不足、房屋政策嚴重傾斜及私樓租金不斷上升等問題，及參與本區及跨區有關劏房或房屋政策相關的行動及倡議。聯盟雖認同「劏房」租務管制應盡快推出，但「起始租金」欠奉，難以即時保障劏房戶，劏房戶最終仍然難逃貴租。有見及此，聯盟就「劏房」租務管制《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》提出以下建議：

1. 下調加租幅度，要求加幅限於3至8%

條例草案提及租金加幅以差餉物業估價署編制和公佈的所有類別私人住宅物業租金指數(所有類別)的百分比為標準，並以15%為上限，較低者為準。聯盟街坊成員以實際經驗作評估，一致認為15%為上限的加租幅度過高，對劏房租戶是極大負擔，形同虛設，要求減低租金增幅的上限至可負擔的合理水平。聯盟參考過往通脹率為基礎，認為加租幅度上限應維持於3至8%，以保障劏房租戶避免被大幅加租。

2. 要求「先設立，後檢討」起始租金

條例草案提到因行政成本高昂，現階段立法時並未設立起始租金。聯盟認為有效的租務管制必須包括設立起始租金。聯盟建議可於是次立法時，先設立起始租金，按應課差餉租值的一個比例為參考標準以釐定起始租金，避免業主借機在租管落實前或簽訂新租約時大幅提升租金。當政府掌握足夠數據後，可再作出定期檢討及修訂，以完善劏房租務管制。

3. 設立獨立部門處理租務糾紛

現時草案指出將由差估署執行租管法例，但實際人手及運作並未有詳細交代。聯盟擔心差估署人手不足，以致劏房租客投訴無門，違規的劏房經營者可以逃避新法案規管，逍遙法外，未有按新法案下與租客簽訂標準租約、繼續濫收水電費、雜費等。再者，新條例生效後，執法上仍需要透過劏房租客舉報違規的業主，而沒有專責部門主動巡查及檢控。須知租客舉報業主風險極大，可預計大部分租客將擔心業主「秋後算帳」而大大影響舉報動機，最終法律難以發揮作用。



聯盟建議設立獨立部門執行租管，主動巡查和檢控，並提供仲裁服務，處理租務事務及糾紛，方能有效規管劏房租務市場的違規行為。另外，獨立部門需設立檢討委員會，與民間團體及運房局一同定期檢討有關租務及起始租金等議題。

4. 設立法例規管期限

現時草案提及條例生效前簽訂的租約將不受規管，聯盟擔心部分劏房戶未能受條例保障，租賃出現空窗期，面臨加租或迫遷等情況。聯盟建議租務管制條例生效即日涵蓋所有劏房，以保障基層租戶被業主大幅加租或藉此進行迫遷。

5. 規管住屋環境，訂立符合本地情況的住屋標準

條例草案未有提及就建築物及消防安全等提出實際規管。不少唐樓及工廈劏房單位都存在不少衛生環境、電力供應及消防安全等隱患問題。劏房戶長期居住在惡劣及危險的環境，造成巨大的精神壓力，容易導致身心健康不佳，嚴重影響基層的生活質素。大聯盟建議條例草案應就上述問題進行規管，規定劏房經營者於樓梯口及公共地方設立消防設備，確保消防安全。渠道、通風及劏房通道都需符合消防條例及設有實際監管。長遠亦需要參考聯合國適足住屋權，訂立符合本地情況的住屋標準。

如有任何查詢，請聯絡：

吳堃廉	電話：6017 0139
林子晴	電話：66890366
潘詠珊	電話：9537 8677
余文彥	電話：9654 8480
何家安	電話：6744 0757
周美芝	電話：9328 6315
曾偉昇	電話：6192 9031



葵涌劏房居民大聯盟

葵涌區不適切居所及公共房屋租戶的 精神健康與居住環境調查報告

2021年7月

目錄

1	簡介.....	4
2	調查背景.....	4
3	調查目的.....	6
4	調查方法.....	7
5	調查限制.....	7
6	調查結果.....	8
6.1	受訪者的居住地區及房屋類型.....	8
6.2	受訪者對整個葵涌社區設施的滿意程度.....	8
6.3	受訪者的現時住屋環境和居住方面的壓力.....	11
6.4	受訪者的經濟狀況.....	20
6.5	受訪者的精神健康狀況.....	25
6.6	受訪者在改善精神健康和居住環境的社會政策及服務上的意見.....	27
6.7	受訪者的個人和家庭背景.....	29
6.8	受訪者的服務跟進需要.....	32
7	調查結果分析.....	32
7.1	多方面的居住壓力 — 「越住越愁」.....	32
7.2	極低的住屋穩定度 — 「越住越驚」.....	33
7.3	極高昂的住屋支出 — 「越住越窮」.....	34
7.4	極狹小的居住空間 — 「越住越迫」.....	35
8	調查建議.....	36
8.1	短期措施.....	36
8.2	中期措施.....	38
8.3	長期措施.....	39
	參考文獻.....	40

表格一覽

表 1：受訪者的住屋類型.....	8
表 2：受訪者對葵涌區社區設施的滿意程度中位數（10 分是極滿意，0 分是極不滿意）	10
表 3：受訪者的居住穩定度.....	11
表 4：受訪者的住屋條件.....	12
表 5：按住戶人數劃分的住屋面積中位數（呎）.....	12
表 6：按住戶人數劃分的人均居住面積中位數（呎）.....	12
表 7：按住戶人數劃分的租金中位數.....	13
表 8：按住戶人數劃分的人均呎租中位數.....	13
表 9：按住戶人數劃分的租金佔家庭總收入百分比中位數.....	14
表 10：受訪者有沒有獨立水錶.....	14
表 11：受訪者是否清楚每一立方水收費.....	15
表 12：受訪者的每一立方水費中位數.....	15
表 13：受訪者有沒有獨立電錶.....	15
表 14：受訪者是否清楚每一度電收費.....	15
表 15：受訪者的每一度電費中位數.....	15
表 16：受訪者於過去 1 年在居住方面感到的壓力指數中位數（10 分是極大壓力，0 分是沒有壓力）.....	17
表 17：受訪者是否正在申請公屋.....	19
表 18：受訪者開始申請公屋的年份.....	19
表 19：受訪者輪候公屋年期中位數（年）.....	19
表 20：受訪者的就業狀況.....	20
表 21：按住戶人數劃分的不適切居所租戶的家庭收入和貧窮狀況.....	21
表 22：按住戶人數劃分的公屋租戶的家庭收入和貧窮狀況.....	21
表 23：按住戶人數劃分的每月家庭總收入經扣減租金後的可動用收入中位數及貧窮狀況.....	22
表 24：受訪者的抑鬱程度（病人健康問卷 PHQ-9）.....	25
表 25：受訪者的焦慮程度（焦慮程度評估 GAD-7）.....	26
表 26：受訪者有情緒困擾時有沒有向其他人求助.....	27
表 27：受訪者沒有向外求助的原因（可多選）.....	27
表 28：認同政府推行以下措施或政策有助改善精神健康的人數.....	28
表 29：受訪者的同住家庭總人數（包括受訪者本人）.....	29

表 30：受訪者的婚姻狀況.....	30
表 31：受訪者有沒有孩子.....	30
表 32：受訪者的性別.....	30
表 33：受訪者的年齡.....	31
表 34：受訪者的教育程度.....	31
表 35：受訪者是否同意接受服務跟進和資訊.....	32

圖表一覽

圖 1：受訪者住屋地點分佈及社區設施分佈	9
圖 2：受訪者對葵涌區社區設施的滿意程度中位數（10 分是極滿意，0 分是極不滿意）	10
圖 3：按類別劃分受訪者於過去 1 年在居住方面感到的壓力指數中位數（10 分是極大 壓力，0 分是沒有壓力）	16
圖 4：受訪者於過去 1 年在居住方面感到的壓力指數中位數（10 分是極大壓力，0 分是 沒有壓力）	18
圖 5：受訪者每月花費最多的項目.....	22
圖 6：申請福利津貼及補助的人數.....	23
圖 7：申請福利津貼及補助遇到困難的人數.....	24
圖 8：受訪者的抑鬱程度（病人健康問卷 PHQ-9）	25
圖 9：受訪者的焦慮程度（焦慮程度評估 GAD-7）	26
圖 10：認同政府推行以下措施或政策有助改善精神健康的人數.....	29

1 簡介

葵涌劏房居民大聯盟（下稱「聯盟」）於 2021 年 6 月至 7 月期間，進行一項有關精神健康和居住環境的問卷調查。是次調查的對象包括葵涌區內（一）不適切居所的租戶及（二）公共房屋的租戶。

2 調查背景

2.1 適足住屋為基本人權

適足住屋（adequate housing）— 聯合國早於 1948 年的《世界人權宣言》¹及 1966 年的《經濟、社會與文化權利的國際公約》²清晰訂明適足住屋為基本人權之一³。聯合國經濟、社會及文化權利委員會闡釋適足住屋的七大標準為：一、住屋權保障；二、服務、材料和基礎設施的供應；三、可負擔性；四、宜居程度；五、住屋機會；六、地點；七、文化環境⁴。適足住屋於 73 年前立訂為基本人權，時至 2021 年，適足住屋權對於香港市民，特別是基層租戶來說，仍是一個遙不可及的夢。

2.2 公屋政策嚴重失衡，致住屋問題日趨嚴重

就香港的房屋問題，運輸及房屋局（下稱「運房局」）於 2014 年制定了《長遠房屋策略》，期望透過每年推算長遠房屋需求、預早規劃土地供應、增加興建公私營房屋等策略，解決嚴重失衡的房屋供求、緩和一直遠超市民可負擔的樓價和租金、協助市民覓得適切而可負擔的居所⁵。可是，從輪候公屋年期和不適切居所的林立可見，運房局未能以《長遠房屋策略》紓緩房屋問題去回應基層市民迫切的住屋需求。再者，房屋委員會（下稱「房委會」）在回應基層市民住屋需求上訂立了「三年上公屋」的服務目標。然

¹ 《世界人權宣言》第二十五條：一、人人有權享受為維持他本人和家屬的健康和福利所需的生活水準，包括食物、衣著、住房、醫療和必要的社會服務；在遭到失業、疾病、殘廢、守寡、衰老或在其他不能控制的情況下喪失謀生能力時，有權享受保障。二、母親和兒童有權享受特別照顧和協助。一切兒童，無論婚生或非婚生，都應享受同樣的社會保護（聯合國，1948）。

² 《經濟、社會與文化權利的國際公約》第十一條：一、本盟約締約國確認人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣食住及不斷改善之生活環境。締約國將採取適當步驟確保此種權利之實現，同時確認在此方面基於自由同意之國際合作極為重要（聯合國，1966）。

³ United Nations. (1948). *Universal Declaration of Human Rights*. Retrieved from <https://www.un.org/sites/un2.un.org/files/udhr.pdf>

United Nations. (1966). *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights*. Retrieved from <https://www.ohchr.org/Documents/ProfessionalInterest/cescr.pdf>

⁴ Committee on Economic, Social and Cultural Rights. (1991). *CESCR General comment No. 4: The right to adequate housing (art. 11 (1) of the Covenant)*. Retrieved from <https://www.refworld.org/pdfid/47a7079a1.pdf>

Committee on Economic, Social and Cultural Rights. (1997). *CESCR General comment 7: The right to adequate housing (art. 11.1 of the Covenant): forced evictions*. Retrieved from <https://www.refworld.org/docid/47a70799d.html>

⁵ 運輸及房屋局（2014）。**長遠房屋策略**。取自 <https://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/LTHS201412.pdf>

而，截至 2021 年 3 月之最新公屋申請數目和平均輪候時間，全港約有 153 300 單一般公屋申請，當中包括家庭申請者和長者一人申請者；前者的平均輪候時間高達 5.8 年，後者亦需輪候平均 3.6 年⁶。根據運房局在 2021 年的估算，全港現時最少有 100 943 個分間單位（即是「劏房」），多達 226 340 人現居於這些不適切居所當中⁷。可見，「三年上公屋」已淪流政府在供應公屋上的「宣傳口號」。香港基層市民至今仍難求一個「適切而可負擔」的容身之所。

2.3 不適切住屋環境影響精神健康

不適切居所，包括劏房、板房、籠屋、平台僭建物、天台屋、工商業大廈、寮屋、合租單位。有調查指出，不適切居所的住屋環境和衛生差劣，居住空間狹小、欠缺維修保養和消防設施，其租金更是不合理地昂貴⁸。調查亦顯示，不適切居所的住屋環境影響租戶的精神健康，增加租戶的壓力指數、患上抑鬱症和焦慮症的危機⁹。世界衛生組織指出，精神健康影響個人的健康狀況、壽命、人權方面的運用和保障¹⁰。近日有一調查發現，由 2017 年起，香港市民的精神健康指數逐漸下降；在 2020 年，市民的精神健康指數為過往六年當中最低，接近六成受訪者的精神健康指數不合格¹¹。另一調查發現，2020

⁶ 房屋委員會（2021）。公屋申請數目和平均輪候時間。取自

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

⁷ 運輸及房屋局（2021）。「劏房」租務管制研究工作小組報告。取自

https://www.thb.gov.hk/tc/contact/housing/studyOnTenancyControl_Report.pdf

⁸ 明愛社區發展服務（2017）。不適切居所及租金壓力下對基層租戶構成情緒危機調查報告書。取自

<https://cd.caritas.org.hk/report/20171001.pdf>

香港社區組織協會（2020）。不適切居所（劏房、板房、籠屋）租務情況調查報告。取自

https://soco.org.hk/wp-content/uploads/2014/10/SoCO_世界居所日前夕-不適切居所租務情況調查報告_20201004.pdf

香港聖公會麥理浩夫人中心（2018）。居危思安：不適切居所住戶的環境安全及精神健康調查。取自

https://www.hkjcdpri.org.hk/sites/disaster/files/5.居危思安_不適切居所住戶的環境安全及精神健康調查報告.pdf

⁹ 明愛社區發展服務（2017）。不適切居所及租金壓力下對基層租戶構成情緒危機調查報告書。取自

<https://cd.caritas.org.hk/report/20171001.pdf>

香港聖公會麥理浩夫人中心（2018）。居危思安：不適切居所住戶的環境安全及精神健康調查。取自

https://www.hkjcdpri.org.hk/sites/disaster/files/5.居危思安_不適切居所住戶的環境安全及精神健康調查報告.pdf

¹⁰ World Health Organization. (2019). *The WHO special initiative for mental health (2019- 2023): universal health coverage for mental health*. Retrieved from <https://apps.who.int/iris/bitstream/handle/10665/310981/WHO-MSD-19.1-eng.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

¹¹ 籌備委員會研究工作小組（2020）。全港精神健康指數調查 2020。心得語您，3，18-30。取自

https://1202df80-561e-4569-8de61ccc677142c3.filesusr.com/ugd/df7e3c_cc9039f618e941a692554d99d602eab4.pdf

年新型冠狀病毒疫情致市民更容易有抑鬱和焦慮問題¹²。在疫情的影響下，香港市民的生活模式因著健康和安全的考慮而有極大轉變，居家抗疫、工作、線上學習成為市民的生活常態。長時間居家抗疫加劇了不適切住屋環境對租戶在精神健康的影響，「適切而可負擔」的容身之所對市民更顯迫切。

3 調查目的

- 3.1 了解租戶的精神健康狀況，特別是抑鬱和焦慮狀況；
- 3.2 了解租戶的居住環境狀況；
- 3.3 探討居住環境對租戶的精神健康所帶來的影響；
- 3.4 探討改善租戶的精神健康和居住環境的政策及措施建議。

¹² Choi, P. H., Hui, P. H., & Wan, Y. F. (2020). Depression and anxiety in Hong Kong during COVID-19. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 17(10), 3740. doi:10.3390/ijerph17103740

4 調查方法

- 4.1 調查對象：本調查對象為葵涌區不適切居所和公共房屋（下稱「公屋」）的租戶。
- 4.2 取樣方法：本調查採用立意抽樣（**Purposive Sampling**），透過家訪、電話訪問、街頭訪問與租戶進行訪問，或發送網路短訊邀請租戶完成網上問卷調查。
- 4.3 調查設計：本調查採用量性研究，於 2021 年 6 月至 7 月期間以問卷形式進行調查。是次調查收集合共 156 份有效問卷，當中分別來自 78 位不適切居所租戶和 78 位公共房屋租戶。
- 4.4 問卷設計：本調查採用結構式問卷，劃分為八個部分，合共 37 題，內容如下：
 - 4.4.1 受訪者的居住地區及房屋類型
 - 4.4.2 受訪者對整個葵涌社區設施的滿意程度
 - 4.4.3 受訪者的現時住屋環境和居住方面的壓力
 - 4.4.4 受訪者的經濟狀況
 - 4.4.5 受訪者的精神健康狀況
 - 4.4.6 受訪者在改善精神健康和居住環境的社會政策及服務上的意見
 - 4.4.7 受訪者的個人和家庭背景
 - 4.4.8 受訪者的服務跟進需要

5 調查限制

本調查的受訪者主要是聯盟在家訪、電話訪問、街頭訪問、網絡通訊所接觸到的不適切居所租戶和公屋租戶，未能涵蓋整個葵涌區所有不適切居所租戶和公屋租戶。

6 調查結果

6.1 受訪者的居住地區及房屋類型

是次調查 156 位受訪者都是現居於葵涌區，其中 78 位是不適切居所租戶，另外 78 位是公屋租戶。在 78 位不適切居所租戶當中，69 位是劏房租戶、6 位是工商業大廈租戶、1 位是天台屋租戶、1 位是平台僭建物租戶、1 位是合租單位租戶。

表 1：受訪者的住屋類型

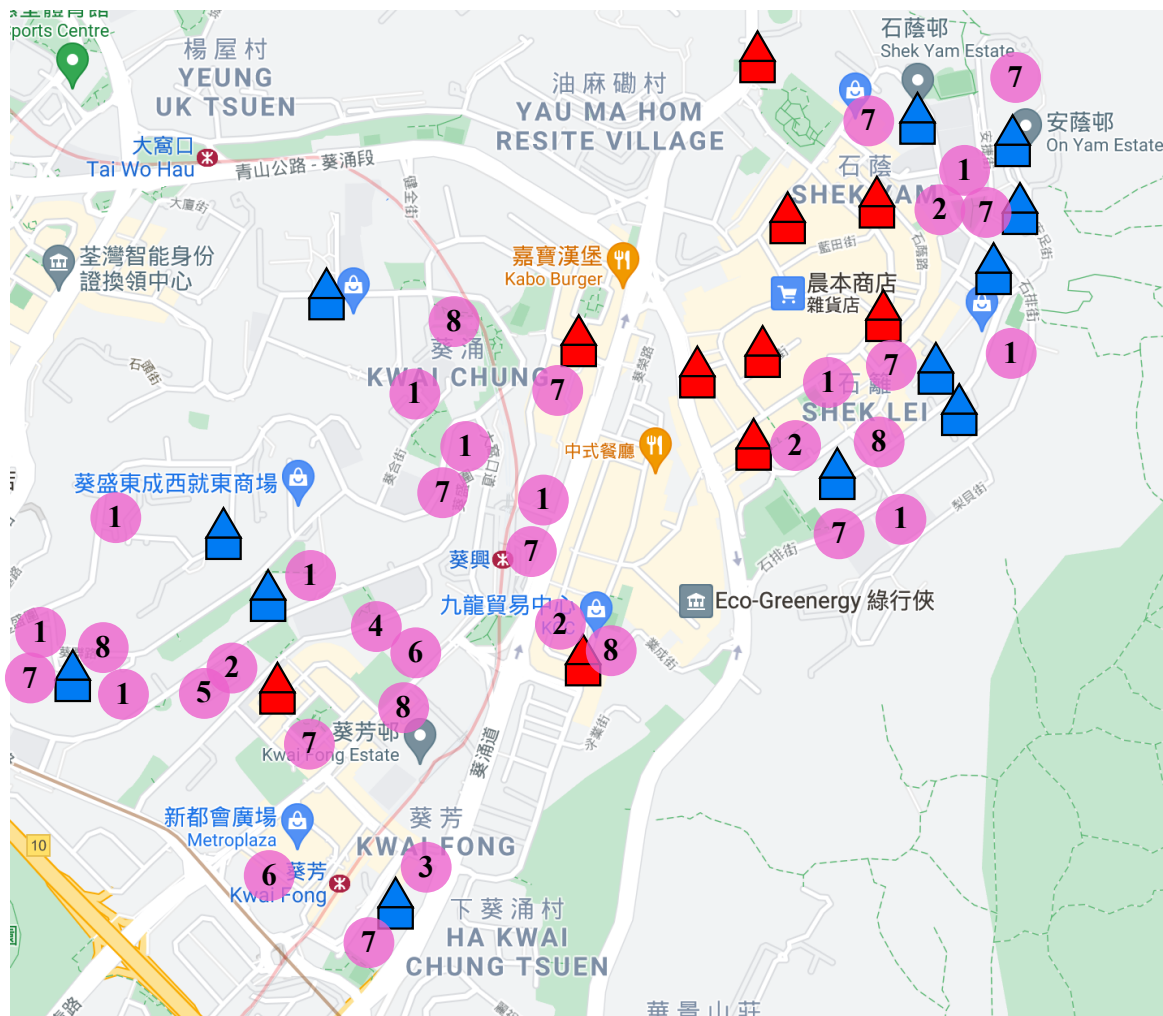
		人數
公屋		78
不適切居所	劏房	69
	板房	0
	籠屋	0
	平台	1
	天台	1
	工商業大廈	6
	寮屋	0
	合租單位	1
	其他	0
其他		0
合共		156











6.2 受訪者對整個葵涌社區設施的滿意程度

規劃署所訂立的社區設施規劃當中包括教育設施、醫療及保健設施、警署、消防設施、救護車服務設施、藝術場地、社區會堂及社會福利設施、郵政局¹³。調查顯示，受訪者的住屋地點附近均設有上述社區設施；不適切居所租戶和公屋租戶對葵涌區內整體社區設施的滿意程度中位數分別為 6.8 分和 7.7 分。就每項社區設施的滿意程度而言，兩個受訪群組的分數中位數相差介乎 0.7 分至 1.7 分。雖然兩個受訪群組對葵涌區社區設施有相約的滿意度，但是不適切居所租戶對每項社區設施的滿意度均低於公屋租戶，尤其是藝術場地設施，分數相差達 1.7 分。

¹³ 規劃署（2020）。社區設施。取自 https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch3.pdf

圖 1：受訪者住屋地點分佈及社區設施分佈¹⁴



代號	住屋或社區設施
	不適切居所
	公共房屋
	教育設施
	醫療及保健設施
	警署
	消防設施
	救護車服務設施
	藝術場地
	社區會堂及社會福利設施
	郵政局

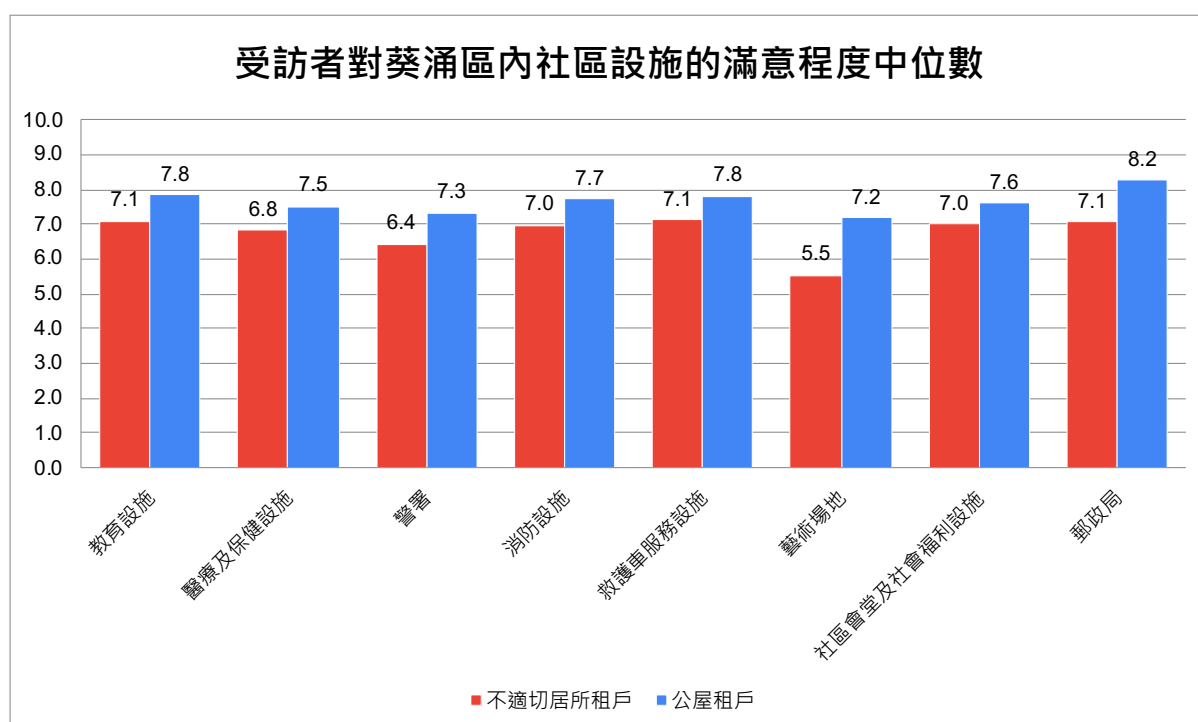
¹⁴ Google. (n.d.). Kwai Chung. Retrieved July 23, 2021, from <https://goo.gl/maps/dTJUx4C1xDnyjbUr7>

表 2：受訪者對葵涌區社區設施的滿意程度中位數（10 分是極滿意，0 分是極不滿意）

	不適切居所租戶	公屋租戶	相差
教育設施	7.1	7.8	+0.7
醫療及保健設施	6.8	7.5	+0.7
警署	6.4	7.3	+0.9
消防設施	7.0	7.7	+0.8
救護車服務設施	7.1	7.8	+0.7
藝術場地	5.5	7.2	+1.7
社區會堂及社會福利設施	7.0	7.6	+0.6
郵政局	7.1	8.2	+1.2
滿意程度中位數	6.8	7.7	+0.9

* 相差數字以不適切居所租戶作為對比的基準。

圖 2：受訪者對葵涌區社區設施的滿意程度中位數（10 分是極滿意，0 分是極不滿意）



6.3 受訪者的現時住屋環境和居住方面的壓力

不適切居所租戶的居住年期中位數為 4.2 年，搬遷次數中位數為 2.4 次，即是大約居住 4 年需搬遷 2 次。公屋租戶的居住年期中位數為 10 年，搬遷次數中位數為 2 次，即是大約居住 10 年只搬遷 2 次。

表 3：受訪者的居住穩定度

	不適切居所租戶	公屋租戶
居住年期中位數	4.2	10.0
搬遷次數中位數	2.4	2.0
搬遷年期中位數	1.8	5.0

不適切居所租戶的住屋面積中位數為 138.4 呎，公屋租戶的住屋面積中位數為 313.2 呎。按人均居住面積中位數計算，公屋租戶有 92.9 呎；可是，不適切居所租戶只有 51 呎，其人均居住面積只有公屋租戶的一半，相約於懲教署的集體囚倉約 49.5 平方呎人均面積¹⁵。此外，按住戶人數劃分的住屋面積中位數，以及按住戶人數劃分的人均居住面積中位數，不適切居所的面積均是公屋面積的一半。

在 2019 年、2020 年和 2021 年，兩個受訪群組的租金中位數均相差達 \$3,500 以上。在 2019 年 6 月、2020 年 6 月、2021 年 6 月，不適切居所的租金中位數介乎 \$5,800 至 \$5,900，呎租中位數為 \$46.8，租金佔租戶每月家庭總收入百分比（下稱「租收比」）中位數為 45%。公屋的租金中位數介乎 \$2,200 至 \$2,400，呎租中位數為 \$8.7，租收比中位數為 18%。對比公屋租戶，不適切居所租戶的租收比更多出一倍。

¹⁵ 懲教署的集體囚倉之規劃標準面積為每人 4.6 平方米（香港社區組織協會民權教育中心，2018），即大約 49.5 平方呎。

表 4：受訪者的住屋條件

	不適切居所租戶	公屋租戶	相差
住屋面積中位數（呎）	138.4	313.2	+174.8
人均居住面積中位數（呎）	51.0	92.9	+41.9
2019 年 6 月租金中位數	\$5,894.9	\$2,214.0	-\$3,680.9
2020 年 6 月租金中位數	\$5,874.3	\$2,281.5	-\$3,592.8
2021 年 6 月租金中位數	\$5,948.6	\$2,416.7	-\$3,531.8
呎租中位數	\$46.8	\$8.7	-\$38.2
租金佔家庭總收入百分比中位數	45%	18%	-28%

* 相差數字以不適切居所租戶作為對比的基準。

表 5：按住戶人數劃分的住屋面積中位數（呎）

	不適切居所租戶	公屋租戶	相差
1 人	98.0	160.0	+62.0
2 人	135.9	263.8	+127.9
3 人	137.9	294.1	+156.2
4 人	141.1	315.7	+174.6
5 人	180.0	380.2	+200.2
6 人或以上	/	410.0	/

* 相差數字以不適切居所租戶作為對比的基準。

表 6：按住戶人數劃分的人均居住面積中位數（呎）

	不適切居所租戶	公屋租戶	相差
1 人	98.0	160.0	+62.0
2 人	68.0	131.9	+63.9
3 人	46.0	98.0	+52.1
4 人	35.3	78.9	+43.7
5 人	36.0	76.0	+40.0
6 人或以上	/	68.3	/

* 相差數字以不適切居所租戶作為對比的基準。

按住戶人數劃分的租金中位數，不適切居所的租金介乎\$4,660 至\$6,775，公屋租金介乎\$1,175.8 至\$2,922.4；兩個受訪群組的租金中位數相差介乎\$2,900 至\$4,100。

表 7：按住戶人數劃分的租金中位數

	不適切居所租戶	公屋租戶	相差
1 人	\$4,660.0	\$1,175.8	-\$3,484.2
2 人	\$4,908.8	\$1,932.0	-\$2,976.8
3 人	\$6,143.3	\$1,985.0	-\$4,158.3
4 人	\$6,775.0	\$2,580.0	-\$4,195.0
5 人	\$6,066.7	\$2,922.4	-\$3,144.3
6 人或以上	/	\$2,521.3	/

* 相差數字以不適切居所租戶作為對比的基準。

按住戶人數劃分的呎租中位數，不適切居所呎租介乎\$35.2 至\$52.8，公屋呎租介乎\$5.8 至\$10.6；兩個受訪群組的呎租中位數相差介乎\$27.4 至\$43.3。

表 8：按住戶人數劃分的人均呎租中位數

	不適切居所租戶	公屋租戶	相差
1 人	\$50.7	\$7.4	-\$43.3
2 人	\$40.3	\$7.2	-\$33.1
3 人	\$48.1	\$6.8	-\$41.3
4 人	\$52.8	\$10.6	-\$42.2
5 人	\$35.2	\$7.8	-\$27.4
6 人或以上	/	\$5.8	/

* 相差數字以不適切居所租戶作為對比的基準。

按住戶人數劃分的租收比中位數，不適切居所租金最高佔家庭總收入 52%，最低亦佔 37%；公屋租金最高佔家庭總收入 31%，最低只佔 12%。

表 9：按住戶人數劃分的租金佔家庭總收入百分比中位數

	不適切居所租戶	公屋租戶	相差
1 人	47%	26%	-21%
2 人	52%	18%	-34%
3 人	44%	31%	-13%
4 人	44%	16%	-28%
5 人	37%	15%	-21%
6 人或以上	/	12%	/

* 相差數字以不適切居所租戶作為對比的基準。

大部分不適切居所租戶和公屋租戶表示清楚知道住屋內設有獨立水錶和電錶。在水費方面，85%不適切居所租戶清楚每一立方水費，每一立方水費中位數為\$12.3。相反，大部分公屋租戶不清楚每一立方水費，只有 14%租戶清楚每一立方水費，其中位數為\$7。雙方的每一立方水費相差達\$5.3。在電費方面，87%不適切居所租戶清楚每一度電費，每一度電費中位數為\$2.6。而公屋只有 13%租戶清楚每一度電費，其中位數是\$1.2。雙方的每一度電費相差超過\$1.5。

表 10：受訪者有沒有獨立水錶

	不適切居所租戶	百分比	公屋租戶	百分比	總百分比
有	62	79%	64	82%	81%
沒有	10	13%	0	0%	6%
不清楚	6	8%	14	18%	13%
合共	78	100%	78	100%	100%

表 11：受訪者是否清楚每一立方水收費

	不適切居所租戶	百分比	公屋租戶	百分比	總百分比
清楚	66	85%	11	14%	49%
不清楚	12	15%	67	86%	51%
合共	78	100%	78	100%	100%

表 12：受訪者的每一立方水費中位數

	不適切居所租戶	公屋租戶	相差
每一立方水費中位數	\$12.3	\$7.0	-\$5.3

* 相差數字以不適切居所租戶作為對比的基準。

* 每一立方水費中位數是根據受訪者所提供的數字計算得出。

表 13：受訪者有沒有獨立電錶

	不適切居所租戶	百分比	公屋租戶	百分比	總百分比
有	67	86%	65	83%	85%
沒有	6	8%	1	1%	4%
不清楚	5	6%	12	15%	11%
合共	78	100%	78	100%	100%

表 14：受訪者是否清楚每一度電收費

	不適切居所租戶	百分比	公屋租戶	百分比	總百分比
清楚	68	87%	10	13%	50%
不清楚	10	13%	68	87%	50%
合共	78	100%	78	100%	100%

表 15：受訪者的每一度電費中位數

	不適切居所租戶	公屋租戶	相差
每一度電費中位數	\$2.6	\$1.2	-\$1.5

* 相差數字以不適切居所租戶作為對比的基準。

* 每一度電費中位數是根據受訪者所提供的數字計算得出。

就居住壓力指數的整體結果而言，不適切居所租戶在居住方面感到的壓力指數中位數為 6.4 分，公屋租戶只有 3.7 分。而且，不適切居所租戶在住屋空間、住屋衛生、家庭關係、住屋支出、社交、居住穩定度和住屋安全所感到的壓力均高於公屋租戶。以項目劃分，不適切居所租戶在居住方面感到的壓力指數中位數最低是 4.1 分，最高達 8.6 分。公屋租戶在居住方面感到的壓力程度較低，以項目劃分的壓力指數中位數最低為 2.2 分，最高只有 5 分。

圖 3：按類別劃分受訪者於過去 1 年在居住方面感到的壓力指數中位數（10 分是極大壓力，0 分是沒有壓力）

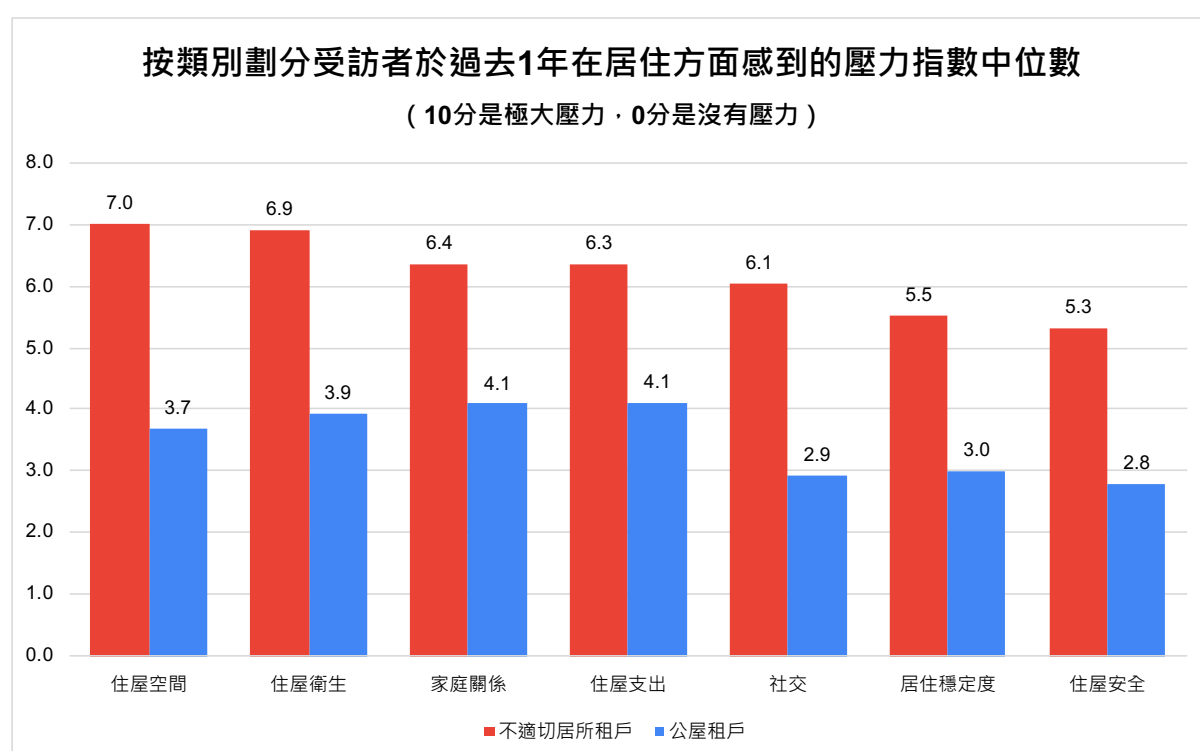
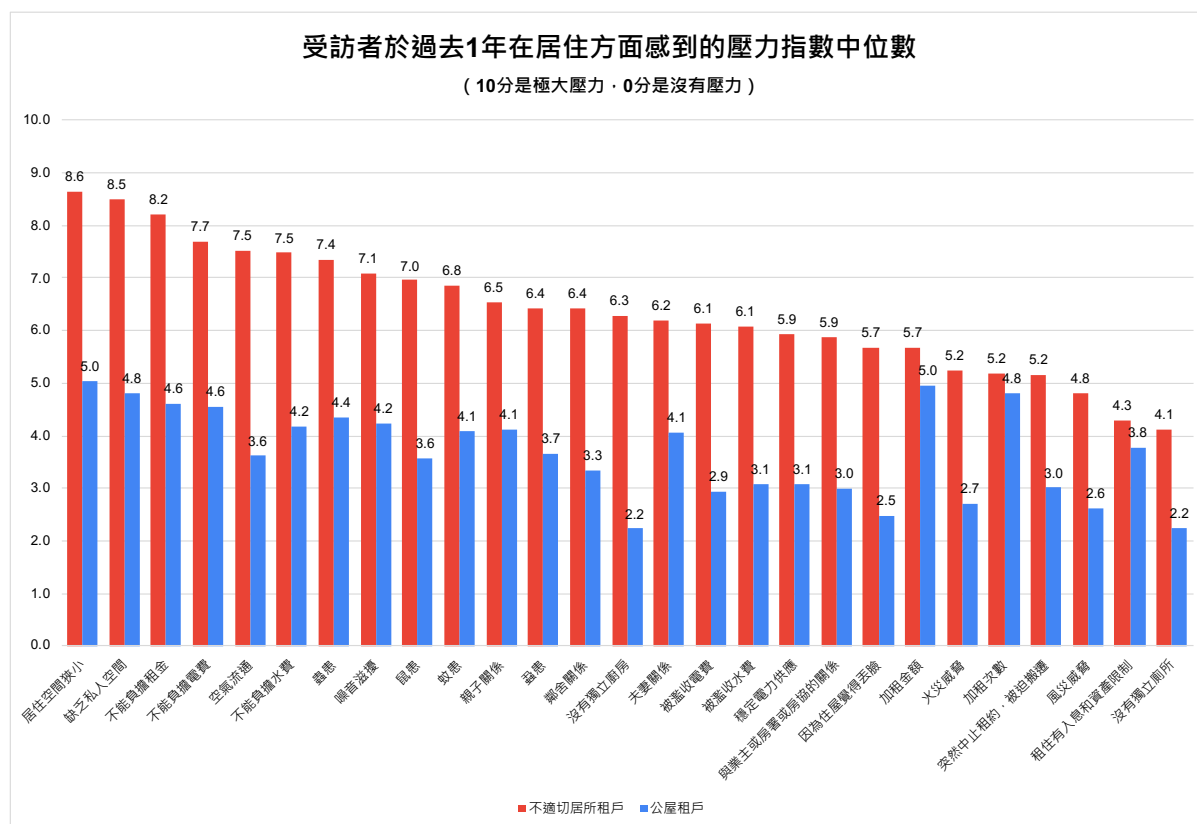


表 16：受訪者於過去 1 年在居住方面感到的壓力指數中位數（10 分是極大壓力，0 分是沒有壓力）

類別	項目	不適切居所租戶	公屋租戶	相差
住屋空間	居住空間狹小	8.6	5.0	-3.6
住屋空間	缺乏私人空間	8.5	4.8	-3.7
住屋支出	不能負擔租金	8.2	4.6	-3.6
住屋支出	不能負擔電費	7.7	4.6	-3.1
住屋空間	空氣流通	7.5	3.6	-3.9
住屋支出	不能負擔水費	7.5	4.2	-3.3
住屋衛生	蟲患	7.4	4.4	-3.0
住屋空間	噪音滋擾	7.1	4.2	-2.9
住屋衛生	鼠患	7.0	3.6	-3.4
住屋衛生	蚊患	6.8	4.1	-2.8
家庭關係	親子關係	6.5	4.1	-2.4
住屋衛生	蝨患	6.4	3.7	-2.8
社交	鄰舍關係	6.4	3.3	-3.1
住屋空間	沒有獨立廚房	6.3	2.2	-4.0
家庭關係	夫妻關係	6.2	4.1	-2.1
住屋支出	被濫收電費	6.1	2.9	-3.2
住屋支出	被濫收水費	6.1	3.1	-3.0
住屋安全	穩定電力供應	5.9	3.1	-2.9
居住穩定度	與業主或房署或房協的關係	5.9	3.0	-2.9
社交	因為住屋覺得丟臉	5.7	2.5	-3.2
住屋支出	加租金額	5.7	5.0	-0.7
住屋安全	火災威脅	5.2	2.7	-2.5
住屋支出	加租次數	5.2	4.8	-0.4
居住穩定度	突然中止租約，被迫搬遷	5.2	3.0	-2.2
住屋安全	風災威脅	4.8	2.6	-2.2
住屋支出	租住有入息和資產限制	4.3	3.8	-0.5
住屋空間	沒有獨立廁所	4.1	2.2	-1.9
壓力指數中位數		6.4	3.7	-2.7

* 相差數字以不適切居所租戶作為對比的基準。

圖 4：受訪者於過去 1 年在居住方面感到的壓力指數中位數（10 分是極大壓力，0 分是沒有壓力）



在受訪者當中，有 67 位不適切居所租戶正在輪候公屋，亦有 9 位公屋租戶正在輪候公屋。調查顯示，53%受訪者於 2012 年至 2018 年申請公屋，輪候超過 4 年，至今仍未獲批；亦有 8%受訪者於 2011 年或以前申請公屋，輪候接近 10 年仍未獲批。總括，受訪者已輪候公屋年期中位數為 4.6 年，仍未能「上公屋」。

表 17：受訪者是否正在申請公屋

	不適切居所租戶	百分比	公屋租戶	百分比	總百分比
是	67	86%	9	12%	49%
否	11	14%	69	88%	51%
合共	78	100%	78	100%	100%

表 18：受訪者開始申請公屋的年份

	不適切居所租戶	百分比	公屋租戶	百分比	總百分比
2011 年或以前	5	7%	1	11%	8%
2012 年至 2018 年	39	58%	1	11%	53%
2019 年或之後	23	34%	5	56%	37%
不透露	0	0%	2	22%	3%
合共	67	100%	9	100%	100%

* 只計算 76 位正申請公屋的受訪者，當中包括 67 位不適切居所租戶和 9 位公屋租戶。

表 19：受訪者輪候公屋年期中位數（年）

	不適切居所租戶	公屋租戶
輪候公屋年期中位數	4.6	

* 只計算 76 位正申請公屋的受訪者，當中包括 67 位不適切居所租戶和 9 位公屋租戶。

6.4 受訪者的經濟狀況

調查顯示，兩個受訪群組的就業狀況相約。在不適切居所租戶當中，有一半沒有就業，其中 42%是家庭主婦或主夫、8%現正失業；另外 50%是有就業，其中 24%是兼職工作、21%是全職工作、5%是半職工作。公屋租戶當中有 77%沒有就業，其中 58%是家庭主婦或主夫、9%是失業人士、10%是已退休人士；另外在 23%有就業人士當中，全職、半職和兼職工作分別佔 10%、1%、12%。

表 20：受訪者的就業狀況

		不適切居所租戶	百分比	公屋租戶	百分比	總百分比
有	全職	16	21%	8	10%	15%
	半職	4	5%	1	1%	3%
	兼職	19	24%	9	12%	18%
沒有	學生	0	0%	0	0%	0%
	家庭主婦/主夫	33	42%	45	58%	50%
	失業	6	8%	7	9%	8%
	已退休	0	0%	8	10%	5%
其他		0	0%	0	0%	0%
合共		78	100%	78	100%	100%

根據 2019 年按住戶人數劃分的貧窮線¹⁶，兩個受訪群組的貧窮狀況相約，不適切居所租戶有 65%（51 戶）為貧窮家庭，公屋租戶有 69%（54 戶）是貧窮家庭。在不適切居所貧窮家庭當中，以 3 人和 4 人家庭居多，各佔 24%（19 戶）及 23%（18 戶）。在公屋貧窮家庭當中，以 4 人和 5 人家庭為主，分別佔 33%（26 戶）及 15%（12 戶）。

¹⁶

住戶人數	貧窮線
1 人	\$4,500.00
2 人	\$10,000.00
3 人	\$16,600.00
4 人	\$21,400.00
5 人	\$22,100.00
6 人或以上	\$23,000.00

（政府統計處，2020）

表 21：按住戶人數劃分的不適切居所租戶的家庭收入和貧窮狀況

	家庭 數目	每月家庭入 息中位數	貧窮 家庭 數目	貧窮 家庭 百分比	非貧 窮家 庭數 目	非貧窮 家庭百 分比	不透露 家庭入 息的家 庭數目	不透露家 庭入息 的家庭 百分比
1 人	5	\$10,000.0	0	0%	5	6%	0	0%
2 人	16	\$9,932.7	10	13%	4	5%	2	3%
3 人	31	\$14,837.0	19	24%	8	10%	4	5%
4 人	20	\$16,000.0	18	23%	1	1%	1	1%
5 人	6	\$16,500.0	4	5%	0	0%	2	3%
6 人或 以上	0	/	/	/	/	/	/	/
合共	78	/	51	65%	18	23%	9	12%

表 22：按住戶人數劃分的公屋租戶的家庭收入和貧窮狀況

	家庭 數目	每月家庭入 息中位數	貧窮 家庭 數目	貧窮 家庭 百分比	非貧 窮家 庭數 目	非貧窮 家庭百 分比	不透露 家庭入 息的家 庭數目	不透露家 庭入息 的家庭 百分比
1 人	5	\$4,425.0	2	3%	2	3%	1	1%
2 人	10	\$13,285.7	4	5%	3	4%	3	4%
3 人	8	\$6,223.8	6	8%	0	0%	2	3%
4 人	33	\$17,368.3	26	33%	4	5%	3	4%
5 人	18	\$20,444.4	12	15%	6	8%	0	0%
6 人或 以上	4	\$17,500.0	4	5%	0	0%	0	0%
合共	78	/	54	69%	15	19%	9	12%

調查顯示，兩個受訪群組中大部分受訪者每月花費最多的3個項目同是租金、日常飲食、子女學習方面。按每月家庭總收入經扣減租金後可動用收入中位數計算，不適切居所貧窮家庭百分比由 65%（51 戶）升至 83%（65 戶），總共上升 18%（14 戶）；而公屋貧窮家庭數目增加了 1 戶，其百分比由 69% 升至 71%，總共上升 2%。

圖 5：受訪者每月花費最多的項目

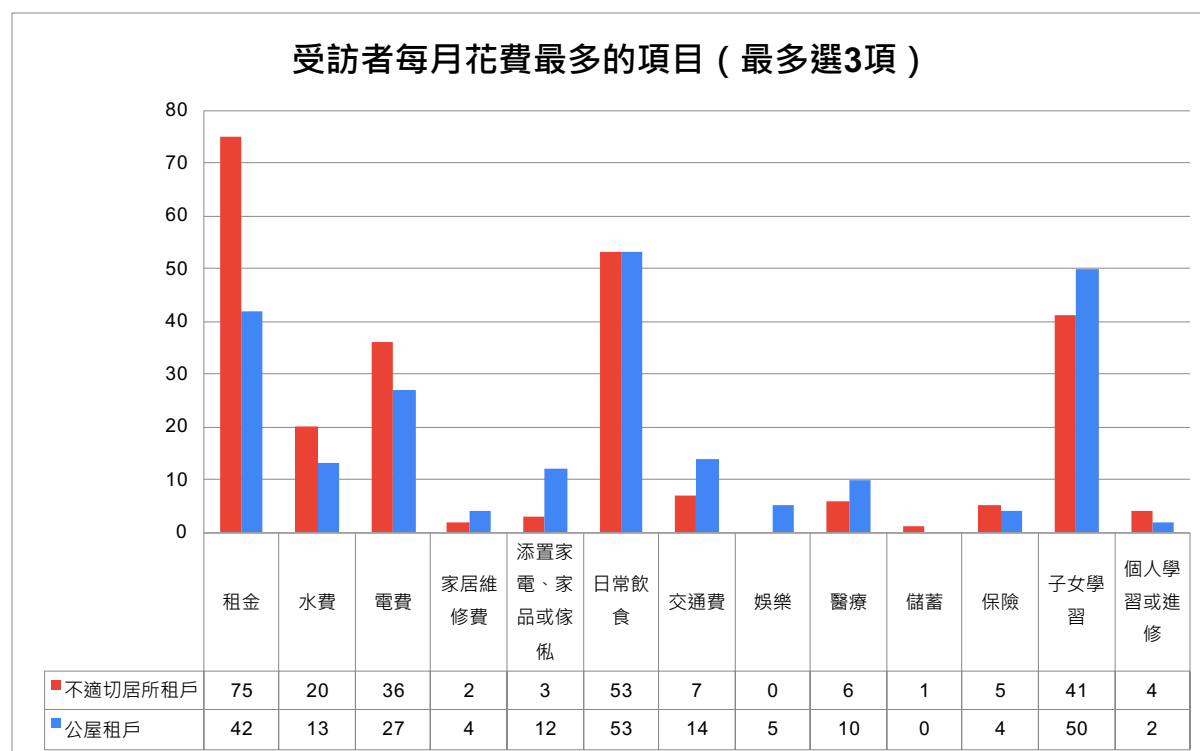


表 23：按住戶人數劃分的每月家庭總收入經扣減租金後的可動用收入中位數及貧窮狀況

	不適切居所租戶	貧窮家庭數目	貧窮家庭百分比	公屋租戶	貧窮家庭數目	貧窮家庭百分比
1 人	\$5,340.0	3	4%	\$3,249.2	4	5%
2 人	\$5,024.0	13	17%	\$11,353.7	4	5%
3 人	\$8,693.7	26	33%	\$4,238.8	5	6%
4 人	\$9,225.0	19	24%	\$14,788.4	26	33%
5 人	\$10,433.3	4	5%	\$17,522.0	12	15%
6 人或以上	/	/	/	\$14,978.8	4	5%
合共	/	65	83%	/	55	71%

調查顯示，兩個受訪群組最多申請在職家庭津貼和書簿津貼。在不適切居所租戶當中，接近 59% (46 位) 有申請關愛基金：非公屋、非綜援的低收入住戶一次過生活津貼（下稱「N 無津貼」）。在申請津貼或補助時，73% 不適切居所租戶和 69% 公屋租戶表示遇到困難。大部分受訪者最常遇到「不知道有此項津貼或補助」、「不知道申請方法」和「申請方法複雜」問題。

圖 6：申請福利津貼及補助的人數

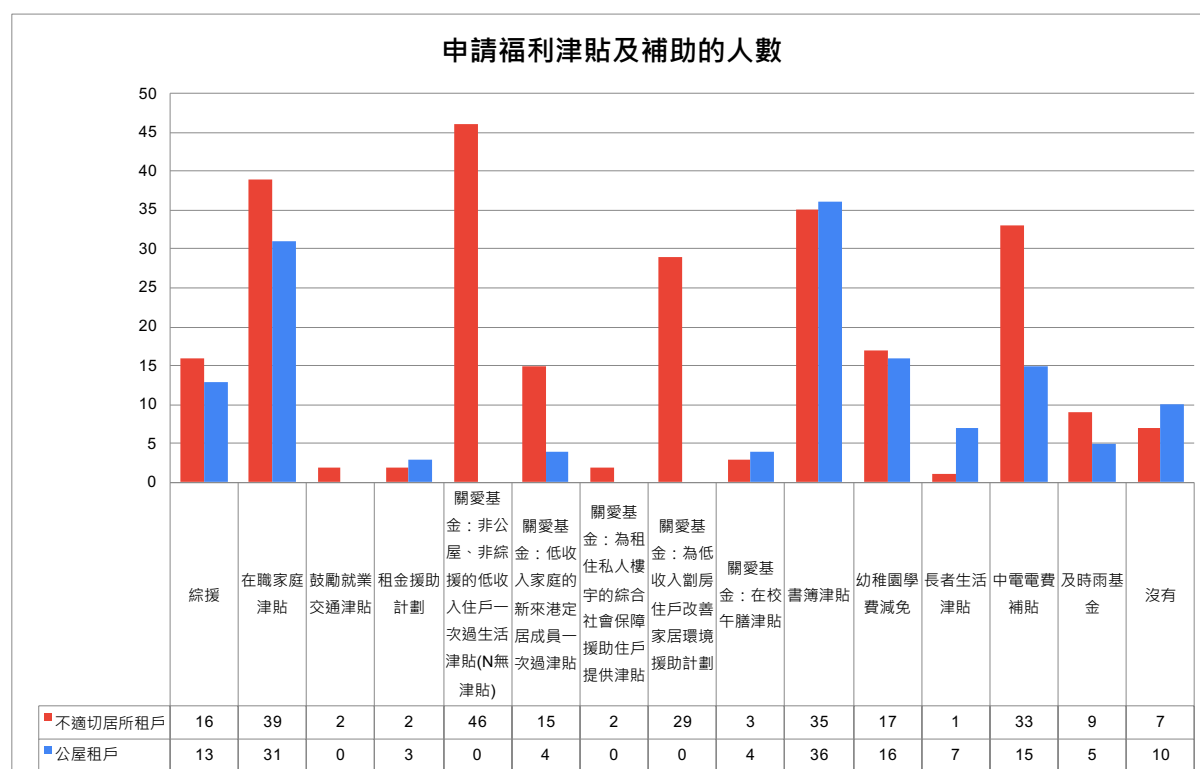
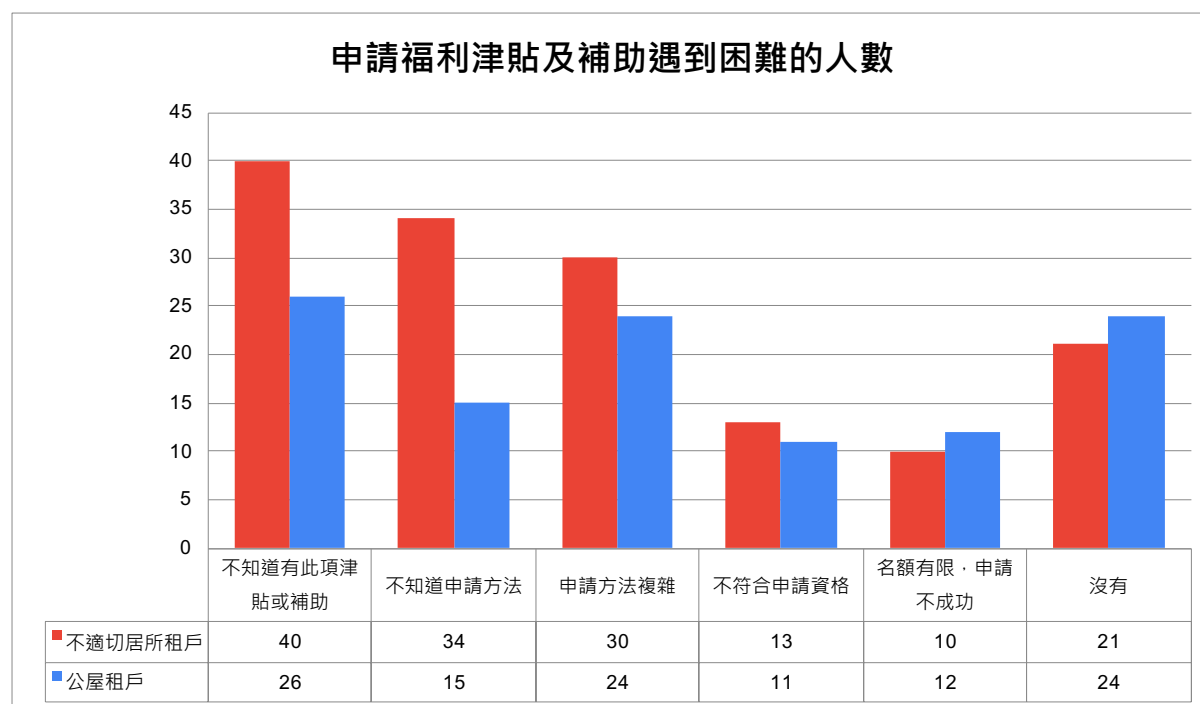


圖 7：申請福利津貼及補助遇到困難的人數



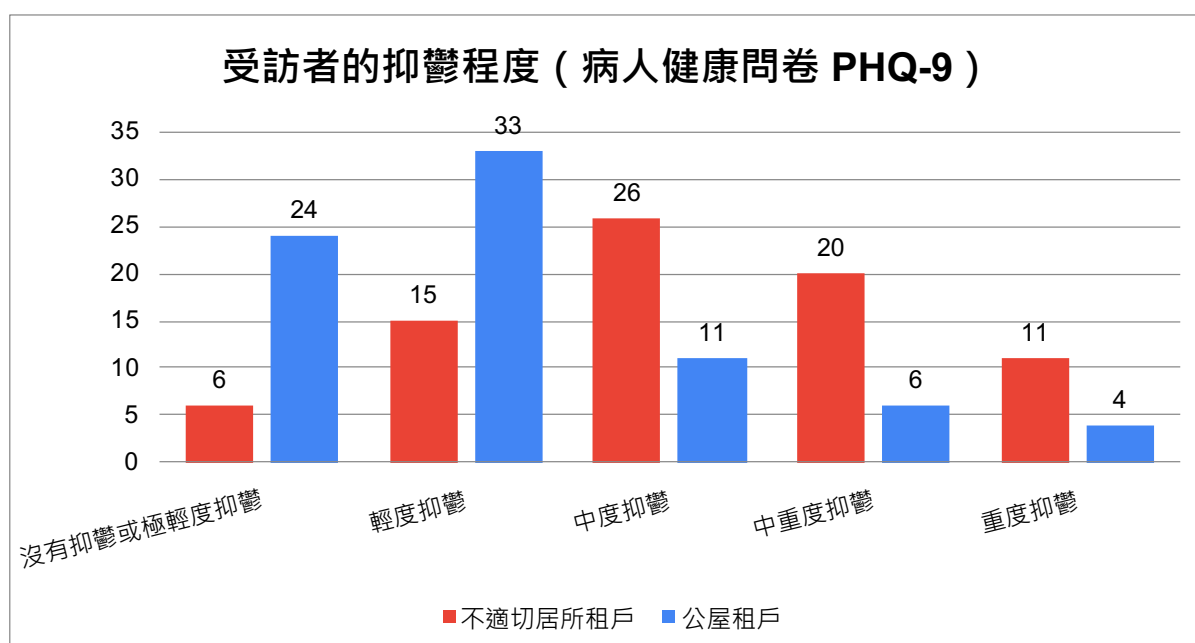
6.5 受訪者的精神健康狀況

調查顯示，73%不適切居所租戶的抑鬱程度達中度或以上，當中有14%租戶有重度抑鬱。相反，73%公屋租戶的抑鬱程度在沒有抑鬱或極輕度抑鬱、輕度抑鬱。可見，兩個受訪群組的精神健康狀況相差大，大部分不適切居所租戶有抑鬱問題。

表 24：受訪者的抑鬱程度（病人健康問卷 PHQ-9）

	不適切居所租戶	百分比	公屋租戶	百分比	總百分比
沒有抑鬱或極輕度抑鬱	6	8%	24	31%	19%
輕度抑鬱	15	19%	33	42%	31%
中度抑鬱	26	33%	11	14%	24%
中重度抑鬱	20	26%	6	8%	17%
重度抑鬱	11	14%	4	5%	10%
合共	78	100%	78	100%	100%

圖 8：受訪者的抑鬱程度（病人健康問卷 PHQ-9）

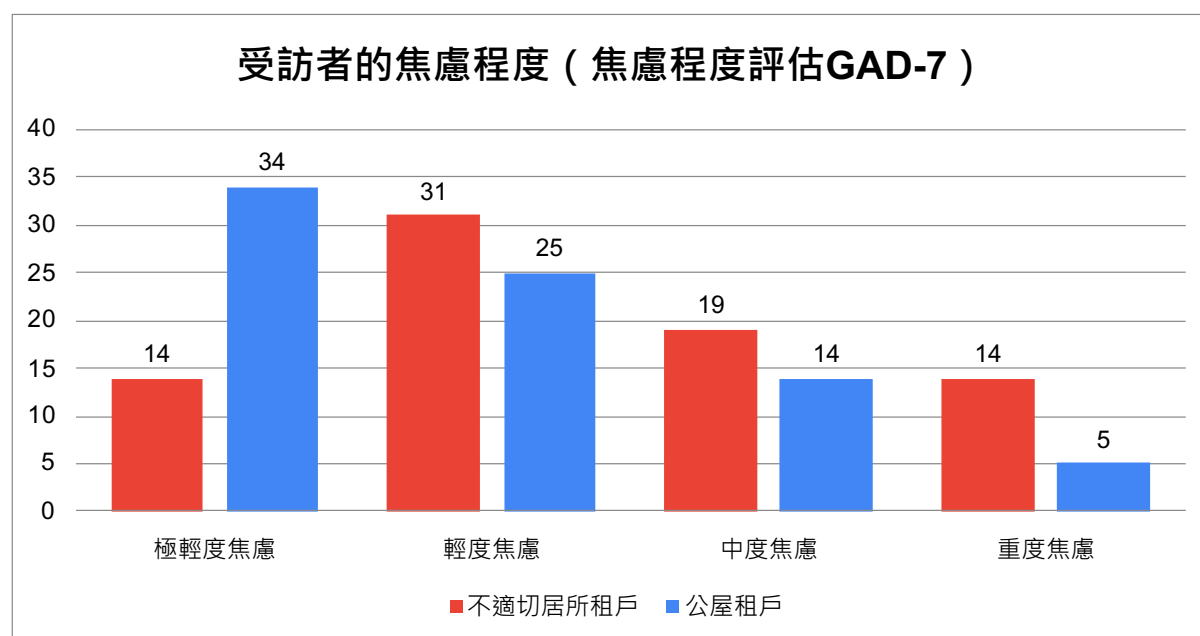


調查亦顯示，58%不適切居所租戶和 76%公屋租戶的焦慮程度在輕度或極輕度之間。在不適切居所租戶當中，有 42%租戶的焦慮程度達中度或以上，其中有 18%租戶有重度焦慮。另一方面，在公屋租戶當中，24%租戶的焦慮程度在中度或以上。可見，兩個受訪群組在焦慮問題上有相當差異。可估計，接近一半的不適切居所租戶同時面對抑鬱和焦慮的精神健康問題。

表 25：受訪者的焦慮程度（焦慮程度評估 GAD-7）

	不適切居所租戶	百分比	公屋租戶	百分比	總百分比
極輕度焦慮	14	18%	34	44%	31%
輕度焦慮	31	40%	25	32%	36%
中度焦慮	19	24%	14	18%	21%
重度焦慮	14	18%	5	6%	12%
合共	78	100%	78	100%	100%

圖 9：受訪者的焦慮程度（焦慮程度評估 GAD-7）



再者，調查顯示，大部分受訪者有情緒困擾時沒有向外求助。在兩個受訪群組中，46%受訪者表示不知道自己情緒困擾的情況、41%受訪者表示難以向其他人講出自己的情緒困擾、30%受訪者表示其他人不能解決我的困難。相比公屋租戶，較多不適切居所租

戶呈現較嚴重的精神健康問題，然而「沒有向外求助」的人數透露了不適切居所租戶更容易陷於精神健康問題引起的危機。

表 26：受訪者有情緒困擾時有沒有向其他人求助

	不適切居所租戶	百分比	公屋租戶	百分比	總百分比
有	30	38%	24	31%	35%
沒有	48	62%	48	62%	62%
不適用	0	0%	6	8%	4%
合共	78	100%	78	100%	100%

* 「不適用」代表受訪者於病人健康問卷（PHQ-9）的抑鬱程度分數及焦慮程度評估（GAD-7）焦慮程度分數均是 0 分。

表 27：受訪者沒有向外求助的原因（可多選）

	不適切居所租戶	百分比	公屋租戶	百分比	總百分比
不知道自己有情緒困擾的情況	6	13%	4	8%	10%
不知道向什麼人求助	28	58%	16	33%	46%
難以向其他人講出自己的情緒困擾	25	52%	14	29%	41%
自己能夠獨自解決	7	15%	17	35%	25%
其他人不能解決我的困難	21	44%	8	17%	30%
服務收費昂貴	8	17%	2	4%	10%
其他	0	0%	0	0%	0%

* 在 156 位受訪者當中，有 48 位不適切居所租戶及 48 位公屋租戶，合共 96 位受訪者表示「有情緒困擾時沒有向其他人求助」。

6.6 受訪者在改善精神健康和居住環境的社會政策及服務上的意見

最多受訪者支持政府推行以下措施或政策以助改善精神健康和居住環境，包括改善房屋政策和規劃、增加社會福利、增加基層醫療、增加就業支援，分別有 72%（112 位）、60%（94 位）、44%（69 位）、42%（65 位）受訪者支持。

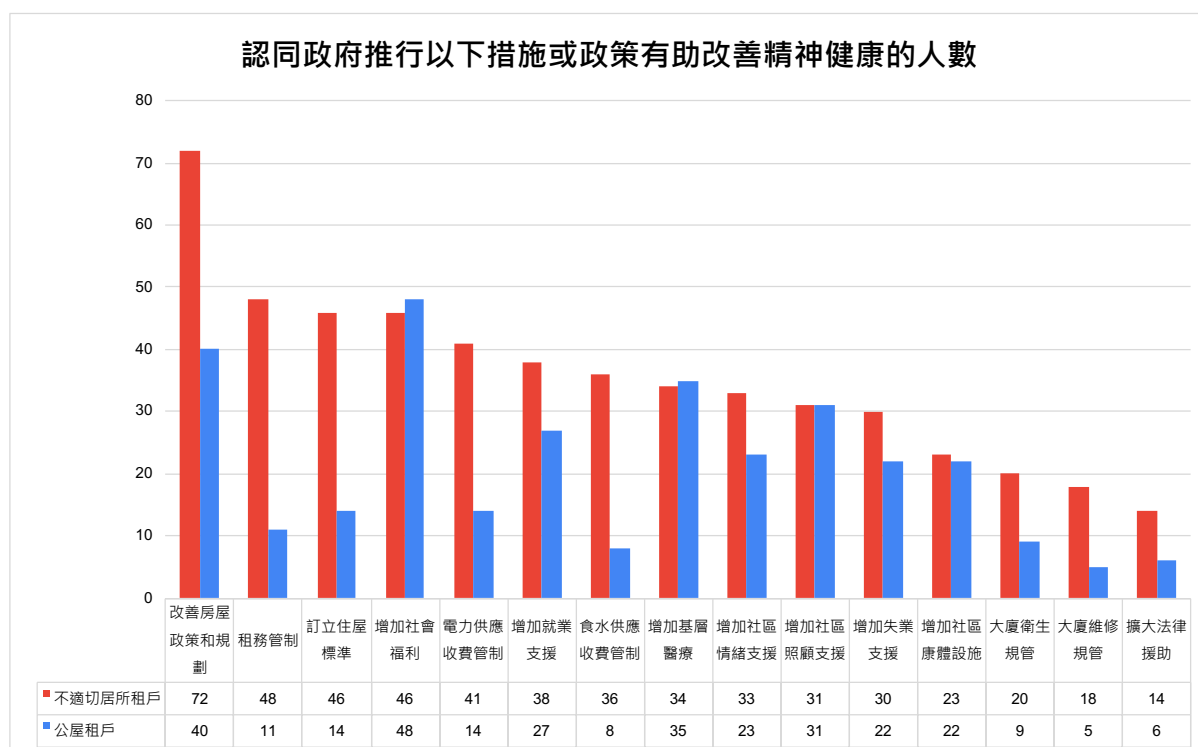
就不適切居所租戶而言，他們最為支持改善房屋政策和規劃（92%，共 72 位）、租務管制（62%，共 48 位）、訂立住屋標準（59%，共 46 位）、增加社會福利（59%，共 46 位）。另一方面，公屋租戶最為支持增加社會福利（62%，共 48 位）、改善房屋政策和規劃（51%，共 40 位）、增加基層醫療（45%，共 35 位）。

雖然兩個受訪群組的住屋類型截然不同，公屋租戶亦已經入住公屋，但是雙方仍是最關注住屋方面的福利和政策，均認同改善房屋政策和規劃對於改善精神健康和居住環境是極之重要。

表 28：認同政府推行以下措施或政策有助改善精神健康的人數

	不適切居所 租戶	百分比	公屋 租戶	百分比	總人數	總百分比
改善房屋政策和規劃	72	92%	40	51%	112	72%
租務管制	48	62%	11	14%	59	38%
訂立住屋標準	46	59%	14	18%	60	38%
增加社會福利	46	59%	48	62%	94	60%
電力供應收費管制	41	53%	14	18%	55	35%
增加就業支援	38	49%	27	35%	65	42%
食水供應收費管制	36	46%	8	10%	44	28%
增加基層醫療	34	44%	35	45%	69	44%
增加社區情緒支援	33	42%	23	29%	56	36%
增加社區照顧支援	31	40%	31	40%	62	40%
增加失業支援	30	38%	22	28%	52	33%
增加社區康體設施	23	29%	22	28%	45	29%
大廈衛生規管	20	26%	9	12%	29	19%
大廈維修規管	18	23%	5	6%	23	15%
擴大法律援助	14	18%	6	8%	20	13%

圖 10：認同政府推行以下措施或政策有助改善精神健康的人數



6.7 受訪者的個人和家庭背景

受訪者多來自 3 人和 4 人家庭，分別佔總受訪者人數 25% 和 34%。不適切居所租戶以 2 人、3 人、4 人家庭為主，分別有 21%（16 戶）、40%（31 戶）和 26%（20 戶）；公屋租戶以 4 人和 5 人家庭為主，分別有 42%（33 戶）和 23%（18 戶）。

表 29：受訪者的同住家庭總人數（包括受訪者本人）

	不適切居所租戶	百分比	公屋租戶	百分比	總百分比
1 人	5	6%	5	6%	6%
2 人	16	21%	10	13%	17%
3 人	31	40%	8	10%	25%
4 人	20	26%	33	42%	34%
5 人	6	8%	18	23%	15%
6 人或以上	0	0%	4	5%	3%
合共	78	100%	78	100%	100%

受訪者多是已婚人士，佔總受訪者人數 68%；其次是離婚或分居人士，佔 24%。不適切居所租戶以已婚人士為主，有 60%（47 位）；其次是離婚或分居人士，有 33%（26 位）。公屋租戶亦以已婚人士為主，佔 76%（59 位）；其次是離婚或分居人士，有 14%（11 位）。

表 30：受訪者的婚姻狀況

	不適切居所租戶	百分比	公屋租戶	百分比	總百分比
未婚	5	6%	6	8%	7%
已婚	47	60%	59	76%	68%
離婚 / 分居	26	33%	11	14%	24%
喪偶	0	0%	2	3%	1%
合共	78	100%	78	100%	100%

91%受訪者有孩子。在不適切居所租戶和公屋租戶中，各有 91%（71 位）受訪者有孩子，另外 9%（7 位）受訪者沒有孩子。

表 31：受訪者有沒有孩子

	不適切居所租戶	百分比	公屋租戶	百分比	總百分比
有	71	91%	71	91%	91%
沒有	7	9%	7	9%	9%
合共	78	100%	78	100%	100%

受訪者以女性為主，佔總受訪者人數 87%。女性受訪者各佔不適切居所租戶和公屋租戶 80%以上。

表 32：受訪者的性別

	不適切居所租戶	百分比	公屋租戶	百分比	總百分比
女性	64	82%	71	91%	87%
男性	14	18%	7	9%	13%
其他	0	0%	0	0%	0%
合共	78	100%	78	100%	100%

受訪者以 35 至 44 歲組別為主，佔總受訪者人數 49%；其次是 45 至 54 歲組別，佔 20%。

表 33：受訪者的年齡

	不適切居所租戶	百分比	公屋租戶	百分比	總百分比
18 至 24	1	1%	2	3%	2%
25 至 34	17	22%	7	9%	15%
35 至 44	38	49%	39	50%	49%
45 至 54	19	24%	12	15%	20%
55 至 64	2	3%	7	9%	6%
65 至 74	1	1%	3	4%	3%
75 或以上	0	0%	8	10%	5%
合共	78	100%	78	100%	100%

受訪者以中學教育程度為主，佔總受訪者人數 71%；其次是小學或以下、大專或以上，各佔 13%。

表 34：受訪者的教育程度

	不適切居所租戶	百分比	公屋租戶	百分比	總百分比
從未接受過教育	1	1%	3	4%	3%
小學或以下	9	12%	12	15%	13%
中學	59	76%	51	65%	71%
大專或以上	9	12%	12	15%	13%
合共	78	100%	78	100%	100%

6.8 受訪者的服務跟進需要

62%不適切居所租戶和 40%公屋租戶同意接受服務跟進和資訊。從前文可見，不適切居所租戶面對更沉重的居住壓力和更嚴峻的精神健康問題，他們較多同意接受服務跟進和資訊。

表 35：受訪者是否同意接受服務跟進和資訊

	不適切居所租戶	百分比	公屋租戶	百分比	總百分比
同意	48	62%	31	40%	51%
不同意	30	38%	47	60%	49%
合共	78	100%	78	100%	100%

7 調查結果分析

7.1 多方面的居住壓力 — 「越住越愁」

對比公屋租戶，不適切居所租戶因住屋承受更多方面的精神壓力，經常為此感愁煩。調查顯示，不適切居所租戶和公屋租戶的個人背景、家庭背景、經濟能力和貧窮狀況相約；兩個受訪群組分別有六成受訪者的家庭收入在貧窮線下，是為貧窮家庭，而且兩個受訪群組中各有 91%受訪者育有孩子，有照顧家庭需要。在相近的背景下，不適切居所租戶的抑鬱和焦慮卻比公屋租戶高。調查結果顯示，27%公屋租戶有中度至重度抑鬱，而不適切居所租戶中有 73%受訪者有中度至重度抑鬱，其人數比公屋租戶多出接近三倍。此外，42%不適切居所租戶有中度至重度焦慮，24%公屋租戶有同樣程度焦慮；不適切居所租戶有中度至重度焦慮的人數亦比公屋租戶多一倍。從中反映了，居住環境與租戶精神健康緊緊相扣，即使有相同的背景，惡劣的居住環境深化了租戶的精神壓力，使不適切居所租戶比公屋租戶更容易因差劣居住環境引致精神健康危機。

雖然現時社會上有各類型福利或補助去支援基層市民的生活，絕大部分不適切居所租戶和公屋租戶均有申請社會福利津貼和補助以紓緩家庭經濟壓力；可是，不適切居所租戶的精神健康狀況未有因社會福利津貼和補助而得以改善。這反映了不適切居所租戶在居住上承受極大壓力；他們在居住上所承受的壓力不單源自住屋支出相關的經濟問題，更是涉及了住屋空間、衛生、安全、居住穩定度、住屋對家庭關係和社交的影響，並非能靠社會單一的經濟援助去解決他們多方面的居住壓力和其所引致的精神健康問題。

調查亦顯示，兩個受訪群組在住屋條件有極大差異，惡劣住屋條件加重不適切居所租戶的精神壓力。對比公屋租戶，不適切居租戶的住屋未能符合聯合國所提倡的適足住屋的

七大標準，包括住屋權保障、服務和材料和基礎設施的供應、可負擔性、宜居程度、住屋機會、地點、文化環境。調查顯示，在 27 個居住壓力指數項目當中，不適切居所租戶有 24 個項目的壓力指數中位數超過 5 分，其中有 9 個項目均超過 7 分。他們在「居住空間狹小」、「缺乏私人空間」、「不能負擔租金」方面所表示的壓力程度中位數均超過 8 分。此外，他們在「不能負擔水費」、「不能負擔電費」、「鼠患」、「蟲患」、「空氣流通」、「噪音滋擾」方面的壓力程度中位數介乎 7 至 7.7 分。相反，公屋租戶只有 2 個項目的壓力指數中位數有 5 分，其餘 25 個項目的壓力指數中位數均低於 5 分。兩個受訪群組在住屋環境方面所感受的壓力有極為明顯的落差。在其中 13 個項目中，不適切居所租戶與公屋租戶所感到的壓力指數中位數均相差超過 3 分；當中「居住空間狹小」、「缺乏私人空間」、「沒有獨立廚房」、「空氣流通」、「不能負擔租金」方面的分數相差達 3.6 分或以上。可見，不適切居所租戶的住屋條件遠低於公屋租戶，惡劣的住屋條件導致不適切居所租戶面對更多方面的居住壓力，引致更嚴重的抑鬱和焦慮。

再者，這些居住壓力更會影響不適切居所租戶對於外在環境，包括對社區和社交群體的感覺和觀念。調查顯示，不適切居所租戶和公屋租戶對葵涌區內整體社區設施的滿意程度中位數分別為 6.8 分和 7.7 分。兩個受訪群組的住屋地點鄰近社區設施，但不適切居所租戶對各項社區設施的滿意程度均低於公屋租戶。即使社區設施規劃得美侖美奐，惡劣的住屋條件導致不適切居所租戶的壓力過大，甚至陷入精神健康危機，他們根本無法對外在世界有較正面的觀感，或如公屋租戶一樣去享受規劃署為「配合市民需要」¹⁷和「使市民的生活維持在適當的水平」¹⁸所設立的社區設施。此外，居住壓力指數結果顯示，不適切居所租戶在社交的壓力指數中位數達 6.1 分，公屋租戶只有 2.9 分。對比公屋租戶，不適切居所租戶更會因為住屋而在鄰舍關係中感到更高的壓力，並會因為住屋而覺得丟臉。可見，惡劣的住屋導致不適切居所租戶長期承受多方面的壓力，更使他們接收外在世界時有較負面的感覺和觀念，影響其精神健康，更影響接觸社區和日常社交。

7.2 極低的住屋穩定度 — 「越住越驚」

不適切居所租戶的住屋穩定度比公屋租戶低，不穩定的住屋令他們活在恐懼中。兩個受訪群組均是以租戶身份，以租約形式租住現時的住屋，但雙方在居住穩定度有極大差異。調查顯示，不適切居所租戶平均每 2 年需面臨 1 次搬遷，公屋租戶卻是平均每 5 年搬遷 1 次。居住壓力指數表結果顯示，不適切居所租戶在居住穩定度的壓力指數高於公屋租

¹⁷ 規劃署 (2018)。香港規劃標準與準則。取自 https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch1.pdf

¹⁸ 規劃署 (2020)。社區設施。取自 https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch3.pdf

戶。在「突然中止租約，被迫搬遷」方面，不適切居所租戶的壓力指數中位數有 5.2 分，公屋租戶是 3 分。在「與業主或房署或房協的關係」方面，不適切居所租戶的壓力指數中位數有 5.9 分，公屋租戶是 3 分。對比公屋租戶，不適切居所租戶所簽定的租約期十分短，並且缺乏法律保障簽訂公平適切的租約條款；他們經常因為租約完結或業主無理要求，甚至迫遷而失去居所。可見，不適切居所租戶的居住穩定度遠比公屋租戶低，缺乏租住保障。再者，可估計不適切居所租戶為求穩定租住單位，長期活在業主的「面色」和壓力下。

調查顯示有 86% 的不適切居所租戶和 12% 的公屋租戶正在申請公屋，他們平均已輪候公屋年期中位數是 4.6 年，可是至今仍未能「上公屋」。如前文提及，現時「上公屋」的平均輪候時間長達 5.8 年。可預見，兩個受訪群組的平均輪候公屋年期中位數均超過 4.6 年，他們等待公屋遙遙無期。相比公屋租戶，不適切居所租戶在等候「上公屋」期間面臨更多居無定所的危機。他們因經常搬遷有更多困難，例如高昂的搬遷運輸費、家品添置費、「搵屋」煩惱，為他們精神壓力百上加斤。

7.3 極高昂的住屋支出 — 「越住越窮」

不適切居所租戶和公屋租戶的貧窮狀況相約，各有六成屬貧窮家庭，但不適切居所租戶的住屋支出大幅超過公屋租戶，龐大的住屋支出催化了貧窮問題，令不適切居所租戶更抑鬱焦慮。對比公屋租戶，不適切居所租戶長期受壓於不合理的住屋面積與租金比例、不合理的水電收費。調查顯示，公屋租戶的租金中位數是 \$2,400；不適切居所租戶的租金中位數比公屋租戶多一倍，高達 \$5,800。以 1 人家庭為例，公屋的租金中位數是 \$1,175.8，而不適切居所的租金中位數卻高達 \$4,660，這租金已超越公屋 6 人家庭的租金中位數。兩個受訪群組的租金相差極大，其租金中位數相差達 \$3,600，此相差金額已遠超綜合社會保障援助計劃（下稱「綜援」）每月予一位健全成人或一位健全兒童的基本生活援助標準金額¹⁹。可見，不適切居所的租金比公屋的租金更為高昂，其租金差額削減了不適切居所一位健全成人或一位健全兒童的每月生活可用的資源。再者，雙方的每一立方水費或每一度電費的中位數相差極大。即使大部分不適切居所租戶表示單位內設有獨立水錶和電錶，從每一立方水費或每一度電費的中位數之差異，可估計大部分不適切居所租戶面對業主多收甚至濫收水費和電費。

¹⁹

	標準金額 ((由 2021 年 2 月 1 日起生效)
健全成人	\$2,685
健全兒童	\$3,230

(社會福利署，2021)

調查顯示，大部分受訪者均是基層家庭，不適切居所高昂的住屋支出為租戶百上加斤，使不適切居所租戶比公屋租戶承擔更大壓力。調查顯示，公屋租戶的租收比中位數是 18%，不適切居所租戶的租收比中位數高達 45%，比公屋租戶多一倍。可見，不適切居所租戶的租金壓力比公屋租戶更大。他們需要花費接近一半的家庭總收入去支付住屋租金、水費和電費，大幅削減他們每月家庭可動用的收入。若果按每月家庭總收入經扣減租金後可動用收入中位數計算，相比公屋租戶，更多不適切居所租戶因為「離地」且昂貴的住屋租金而跌入貧窮線下，成為貧窮家庭。不適切居所租戶難以有經濟能力應付其他日常和家庭開銷，例如子女學習、醫療、儲蓄、娛樂。對比公屋租戶，不適切居所租戶只會「越住越窮」，根本地失去能力使現有家庭和下一代脫貧，更容易陷入跨代貧窮的困境。可見，日益嚴峻的生活和經濟壓力導致不適切居所租戶有更高程度的抑鬱和焦慮。

7.4 極狹小的居住空間 — 「越住越迫」

毋庸置疑，住屋支出使不適切居所租戶比公屋租戶承受更大壓力。是次調查反映，不適切居所租戶比公屋租戶更易因狹小居住空間而壓抑情緒，導致抑鬱焦慮。在 27 個居住壓力指數項目中，不適切居所租戶在住屋空間所感到的壓力更超過住屋支出相關的壓力，尤其在「居住空間狹小」和「缺乏私人空間」所表示的壓力指數中位數為最高分，分別達 8.6 分和 8.5 分。相反，公屋租戶在這兩個項目中所表示的壓力指數中位數分別只有 5 分和 4.8 分。調查顯示，公屋的 1 人家庭住屋面積中位數為 160 呎，已經超越不適切居所的 1 人、2 人、3 人、4 人家庭住屋面積中位數，更與不適切居所 5 人家庭住屋面積中位數相約。調查亦顯示，公屋租戶人均居住面積有 92.9 呎，不適切居所租戶只有 51 呎，其人均居住面積只有公屋租戶的一半，相約於懲教署的集體囚倉約 49.5 平方呎人均面積²⁰。可見，不適切居所的單位面積比監倉更不如。除了狹小居住空間外，不少不適切居所租戶比公屋租戶更要面對缺乏獨立廚房和廁所的問題。不適切居所租戶的日常生活，包括睡覺、娛樂、煮食、用膳、如廁、洗衣、晾衣只困在同一狹小空間，導致起居生活極之不便，更會引致衛生問題。此外，部分不適切居所單位因窗戶少，甚至缺乏窗戶，密閉空間難以讓空氣對流，致空氣極不流通。對比公屋租戶，不適切居所租戶因不妥善的住屋環境設計且極其狹小的居住空間，令他們的生活質素變差。他們的情緒長期受壓抑，使他們更容易出現精神健康問題。

²⁰ 懲教署的集體囚倉之規劃標準面積為每人 4.6 平方米（香港社區組織協會民權教育中心，2018），即大約 49.5 平方呎。

此外，相比公屋租戶，不適切居所租戶在家活動空間極之有限，狹小又近乎封閉的居住空間導致更多家庭衝突。不適切居所租戶在居住壓力指數中表示，因住屋而在親子關係和夫妻關係所感到的壓力指數中位數分別達 6.5 分和 6.2 分，高於公屋租戶在親子關係和夫妻關係分別感到 4.1 分的壓力指數。在疫情下，長期居家抗疫加增更多精神壓力和負面情緒。狹小空間令不適切居所租戶經常抑壓在沉重精神壓力和負面情緒之中，卻嚴重缺乏私人空間和喘息空間。因此，不適切居所租戶的精神健康問題更容易因微小的家庭摩擦而觸動，甚至「爆煲」，引致個人和家庭危機。

如前文所述，不適切居所租戶的居住年期較公屋租戶短，不適切居所租戶平均每 2 年會搬遷，公屋租戶平均每 5 年會搬遷。從居住壓力指數結果中可估計，雙方的搬遷原因截然不同。根據房屋署，公屋租戶可以因家庭成員增加或家庭照顧等等需要去申請調遷至另一公屋單位或更大面積的單位²¹；因此，公屋租戶得以在房屋政策保障下進行調遷。相反，不適切居所租戶卻因為租約問題、租金或業主關係而經常被迫搬遷。即使不適切居所租戶的家庭成員增加，需要搬遷更大的居住面積，但現時普遍不適切居所的單位面積未能承托他們的家庭發展需要。可見，不適切居所租戶的家庭人數增加，卻只能繼續受屈於狹小居住空間，不單增加了整個家庭的精神壓力和負面情緒，加劇家庭衝突和危機，更影響個人精神健康。

8 調查建議

8.1 短期措施

8.1.1 為基層租戶訂立適切的租金加幅上限

適切的租金加幅上限緩解基層租戶的憂慮。近日政府提交了《2021 年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案》²²，當中訂明租金加幅上限為 15%²³，預計於今年底或明年初實施²⁴。以是次調查結果為例，不適切居所於 2021 年 6 月租金中位數為 \$5,948.6，按照租金加幅上限 15%，租金急增至 \$6,840.9，加租金額接近 \$900。對於貧窮家庭來說，15% 租金加幅上限未有減輕他們每月租金支出。相反，此加幅容許業主「拎正牌」加租 15%，進一步將不適切居所租戶推向「越住越窮」的困局，使租戶更擔心日益高漲的住屋支出，影響精神健康。另一方面，現時公屋的租金增幅受《房屋條例》第 16A 條更改住宅屋

²¹ 房屋署 (2021)。調遷。取自 <https://www.housingauthority.gov.hk/tc/public-housing/tenancy-matters/transfer/index.html>

²² 2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案【會議紀錄】，立法會內務委員會第 30 次會議 (2021 年 7 月 16 日)。取自 <https://www.legco.gov.hk/yr20-21/chinese/hc/papers/hc20210716ls-91-c.pdf>

²³ 根據 2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案【會議紀錄】，租金增幅不得超過(a)差餉物業估價署在相關期間就所有類別的私人住宅物業編製和公布的全港性租金指數的百分比變動("管制百分比")；或(b)15%，以較低者為準(擬議新訂第 120AAZE 條)。

²⁴ 政府新聞處編輯小組 (2021 年 7 月 6 日)。政府就劃房租務管制將提法案。香港政府新聞網。取自 https://www.news.gov.hk/chi/2021/07/20210706/20210706_173550_580.html

邨租金規管²⁵，最高加幅是 10%。因此，政府應參考公屋的加租上限，並考慮到不適切居所與公屋的租金差異，於《2021 年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案》所訂立的租金加幅上限由最高 15%降低至 3%至 8%，以減輕租戶的憂慮。

8.1.2 為基層租戶設立住屋的起始租金

起始租金使基層租戶在租住時更安心。根據調查結果，不適切居所租戶的租金與住屋面積不成合理比例。對比公屋，普遍不適切居所的單位面積極之狹小，租金卻大幅度拋離公屋租金。現時，距離實施《2021 年業主與租客（綜合）（修訂）條例》仍有一段時間，政府卻未有實行任何措施以防止業主於此段「空窗期」內加租或突然中止租約。在條例生效前，不適切居所租戶已承受不合理租金，更有機會被無上限加租或無理迫遷；即使條例生效後，他們亦陷於 15%加租幅度。換言之，條例形同虛設，沒有減輕基層租戶在住屋租金上的壓力，卻造成高昂租金加幅的破口，加重基層租戶的居住壓力。另一方面，公屋租金是按照室內面積計算，並按租戶家庭收入變動作出調整；新屋邨定租時亦會以「最佳租金」作為基準去釐定起始租金²⁶。因此，政府應參考差餉物業估價署應貨差餉租值，並在《2021 年業主與租客（綜合）（修訂）條例》訂立起始租金。同時，在條例生效前實行凍租措施，防止業主無理加租或迫遷，以真正保障基層租戶的租住權益和居住穩定度，紓解租戶的恐慌。

8.1.3 為基層租戶改善租金津貼措施

完善的租金津貼措施使基層住戶能鬆一口氣。現時，不適切居所租戶和公屋租戶各有相關租金援助或津貼措施；不過，雙方的租金援助或津貼申請資格太過嚴苛，未能回應基層租戶在住屋方面所承受的精神壓力。就公屋的租金援助計劃而言，申請租戶必須入住公屋最少兩年²⁷。就不適切居所租戶適用的現金津貼試行計劃而言，申請者必須是二人或以上的家庭、或是「高齡單身人士」優先配屋計劃的申請者，而且申請者須輪候公屋逾三年及未有申領綜援²⁸。是次調查結果反映，大部分不適切居所租戶和公屋租戶均是貧窮家庭，他們表示租金是日常花費最多的支出項目。調查亦顯示，不適切居所租戶經濟拮据，兩成不適切居所租戶有申請綜援以減輕高昂住屋支出的經濟壓力。然而，苛刻的申請資格，尤其是申請家庭人數、申請公屋年期或入住公屋年期要求、以及申領社會福利保障的限制，使全港屬於貧窮家庭的租戶未能惠及於這些措施。因此，政府應先放

²⁵ 房屋條例（1973 年 4 月 1 日）

²⁶ 房屋署（2020）。第一章：公屋租金政策。取自

<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/common/pdf/about-us/policy-focus/policies-on-public-housing/B01/B01.pdf>

²⁷ 香港房屋委員會（2019）。租金援助計劃。取自

<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/public-housing/rent-related-matters/rent-assistance-scheme/index.html>

²⁸ 現金津貼辦事處（2021）。現金津貼試行計劃 申領資格。取自 <https://www.cashallowance.gov.hk/tc/ec.html>

寬租金援助計劃和現金津貼試行計劃的申請資格，免除申請家庭人數、申請公屋年期或入住公屋年期要求，及申領社會福利保障的限制。此外，政府應將近日推行的現金津貼試行計劃延長和恒常化，令更多基層租戶在漫長的輪候公屋期間得以受惠，減輕他們百上加斤的居住壓力，有助紓緩他們的精神健康問題。

8.1.4 增加情緒支援外展服務

經濟支援是固然重要，能夠即時並持續減輕不適切居所租戶和公屋租戶在住屋支出方面所感受到的壓力。同時，社區情緒支援保障基層租戶免陷於越發嚴重的精神健康問題。從調查可見，居住壓力並非單一指住屋支出，更是延及空間、衛生、安全、居住穩定度、住屋為家庭關係和社交關係所帶來的影響。因此，社區情緒支援亦同樣重要，有助紓緩不適切居所租戶和公屋租戶因居住壓力過大而引發的精神健康問題和危機。調查結果顯示，四成不適切居所租戶和公屋租戶有情緒困擾時，因為不知道向什麼人求助或難以向其他人講出自己的情緒困擾而沒有向外求助。對比公屋租戶，不適切居所租戶因居住壓力而有更嚴重程度的抑鬱和焦慮。因此，政府應增撥資源予社區中心或精神健康綜合社區中心，成立不適切居所租戶情緒支援外展服務隊，透過外展探訪以主動接觸不適切居所租戶，並為有精神健康危機的不適切居所租戶提供及時適切的情緒支援服務。

8.2 中期措施

8.2.1 訂立住屋標準

居住環境包括了社區環境和住屋環境，而訂立住屋標準使基層租戶免受多方面的居住壓力而愁煩。規劃署提及，多元化的社區設施和妥善的住屋是維持市民適當生活水平的基礎因素²⁹。因此，規劃署在社區設施方面有按照社區人口、期望和長遠發展趨勢而訂立了一套社區設施規劃標準，當中清楚訂明每項社區設施的設立標準、所需用地、樓面面積、服務範圍，以滿足社區需要³⁰。雖然政府釐訂一套「配合市民需要」³¹和「使市民的生活維持在適當的水平」³²的社區用地和設施標準，但多年卻未為住屋環境訂立標準，例如標準人均居住面積、大廈及單位內消防設備規管、大廈衛生規管等。調查顯示，相比公屋租戶，不適切居所租戶的住屋條件極為惡劣，因而在居住方面感到較高程度的壓力。

可見，住屋環境為市民的生活水平、質素和精神健康帶來最直接的影響。儘管外在環境，即社區環境規劃完善，缺乏住屋標準使社區內居民未能共同受惠於多元化的社區規劃標

²⁹ 規劃標準小組委員會於 1982 年編制了《香港規劃標準與準則》以提供一個土地用途規劃的基準，平衡社會和經濟發展，以及市民的需要（規劃署，2018）。

³⁰ 規劃署（2020）。社區設施。取自 https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch3.pdf

³¹ 規劃署（2018）。香港規劃標準與準則。取自 https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch1.pdf

³² 規劃署（2020）。社區設施。取自 https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch3.pdf

準。在缺乏住屋標準下，不適切居所租戶不單失卻適當的生活水平，更陷於較高的居住壓力。因此，政府應採納聯合國提出的適足住屋權，立例制訂住屋標準。此外，政府可參考全港關注劏房平台就住屋標準所提出的建議³³，規定人均居住面積最少有 75 平方呎、單位須設有獨立廁所和廚房、單位內須符合建築物安全³⁴和消防安全³⁵。住屋標準就如社區設施規劃標準一樣，能夠保障基層租戶的適當生活水平和質素，免除因不適切甚至惡劣的住屋環境而引致日益增加的精神壓力。

8.3 長期措施

8.3.1 增加公屋興建量

增加公屋興建量才是治標治本的措施。是次調查結果顯示，92%不適切居所租戶和 51%公屋租戶支持改善房屋政策和規劃才是改善精神健康和居住環境的良策。調查亦顯示，受訪者現時已輪候公屋 4.6 年卻未能獲發入住公屋。如前文提及，現時公屋的平均輪候時間最少 5.8 年。以上數字不但反映了現時公屋興建量未能回應基層租戶迫切的住屋需要，更反映了房委會未能貫徹執行所訂立「三年上公屋」的服務目標。更多基層租戶在漫長等待公屋期間因長期受困於惡劣的住屋環境，精神健康飽受摧殘，致抑鬱和焦慮程度嚴重。因此，政府應貫徹執行《長遠房屋策略》，積極善用棕地資源去發展公營房屋；並致力以「三年上公屋」作為公屋興建量的目標，將現時平均輪候公屋年期由最少 5.8 年回復至 3 年，回應基層租戶在住屋上的需要，為他們提供一個「適切而可負擔的居所」，以根本地解決基層租戶長期受住屋壓力導致的精神健康問題。

³³ 全港關注劏房平台（2018）。平台就《公約》中香港住屋實施情況的意見和建議。取自 https://www.cmab.gov.hk/doc/en/documents/references/papers_reports_others/human_rights/FourthReport_PRC/05.pdf

³⁴ 建築物條例（1956 年 6 月 1 日）

³⁵ 消防安全(建築物)條例（2007 年 7 月 1 日）

參考文獻

- 2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案【會議紀錄】**，立法會內務委員會第30次會議（2021年7月16日）。取自
<https://www.legco.gov.hk/yr20-21/chinese/hc/papers/hc20210716ls-91-c.pdf>
- 全港關注劏房平台（2018）。平台就《公約》中香港住屋實施情況的意見和建議。取自
https://www.cmab.gov.hk/doc/en/documents/references/papers_reports_others/human_rights/FourthReport_PRC/05.pdf
- 政府統計處（2020）。**2019年香港貧窮情況報告**。取自
https://www.censtatd.gov.hk/en/data/stat_report/product/B9XX0005/att/B9XX0005C2019AN19C0100.pdf
- 政府新聞處編輯小組（2021年7月6日）。政府就劏房租務管制將提法案。**香港政府新聞網**。取自
https://www.news.gov.hk/chi/2021/07/20210706/20210706_173550_580.html
- 房屋條例（1973年4月1日）
- 房屋署（2020）。**第一章：公屋租金政策**。取自
<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/common/pdf/about-us/policy-focus/policies-on-public-housing/B01/B01.pdf>
- 房屋署（2021）。**調遷**。取自
<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/public-housing/tenancy-matters/transfer/index.html>
- 明愛社區發展服務（2017）。**不適切居所及租金壓力下對基層租戶構成情緒危機調查報告書**。取自 <https://cd.caritas.org.hk/report/20171001.pdf>
- 社會福利署（2021）。**社會保障**。取自
https://www.swd.gov.hk/tc/index/site_pubsvc/page_socsecu/sub_socialsecurity/#CSSASR
- 香港社區組織協會民權教育中心（2018）。**本港收納還押囚犯懲教院所狀況調查報告**。取自
<https://soco.org.hk/wp-content/uploads/2014/10/reception-center-survey-2018.pdf>
- 香港房屋委員會（2019）。**租金援助計劃**。取自
<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/public-housing/rent-related-matters/rent-assistance-scheme/index.html>

- 香港房屋委員會（2021）。公屋申請數目和平均輪候時間。取自
<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/about-us/publications-and-statistics/prh-applications-average-waiting-time/index.html>
- 香港社區組織協會（2020）。不適切居所 (劏房、板房、籠屋) 租務情況調查報告。取自 https://soco.org.hk/wp-content/uploads/2014/10/SoCO_世界居所日前夕-不適切居所租務情況調查報告_20201004.pdf
- 香港聖公會麥理浩夫人中心（2018）。居危思安：不適切居所住戶的環境安全及精神健康調查。取自 https://www.hkjcdpri.org.hk/sites/disaster/files/5.居危思安_不適切居所住戶的環境安全及精神健康調查報告.pdf
- 建築物條例（1956年6月1日）
- 消防安全(建築物)條例（2007年7月1日）
- 現金津貼辦事處（2021）。現金津貼試行計劃 申領資格。取自
<https://www.cashallowance.gov.hk/tc/ec.html>
- 規劃署（2018）。香港規劃標準與準則。取自
https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch1.pdf
- 規劃署（2020）。社區設施。取自
https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch3.pdf
- 運輸及房屋局（2014）。長遠房屋策略。取自
<https://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/LTHS201412.pdf>
- 運輸及房屋局（2021）。「劏房」租務管制研究工作小組報告。取自
https://www.thb.gov.hk/tc/contact/housing/studyOnTenancyControl_Report.pdf
- 聯合國（1948）。世界人權宣言。取自
https://www.ohchr.org/EN/UDHR/Documents/UDHR_Translations/chn.pdf
- 聯合國（1966）。經濟、社會與文化權利的國際公約。取自
<https://treaties.un.org/doc/Publication/UNTS/Volume%20993/volume-993-I-14531-Other.pdf>
- 籌備委員會研究工作小組（2020）。全港精神健康指數調查 2020。心得語您，3，18-30。取自
https://1202df80-561e-4569-8de61cccb77142c3.filesusr.com/ugd/df7e3c_cc9039f618e941a692554d99d602eab4.pdf
- Choi, P. H., Hui, P. H., & Wan, Y. F. (2020). Depression and anxiety in Hong Kong during COVID-19. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 17(10), 3740. doi:10.3390/ijerph17103740

- Committee on Economic, Social and Cultural Rights. (1991). *CESCR General comment No. 4: The right to adequate housing (art. 11 (1) of the Covenant)*. Retrieved from <https://www.refworld.org/pdfid/47a7079a1.pdf>
- Committee on Economic, Social and Cultural Rights. (1997). *CESCR General comment 7: The right to adequate housing (art. 11.1 of the Covenant): forced evictions*. Retrieved from <https://www.refworld.org/docid/47a70799d.html>
- Google. (n.d.). *Kwai Chung*. Retrieved July 23, 2021, from <https://goo.gl/maps/dTJUx4C1xDnyjbUr7>
- United Nations. (1948). *Universal Declaration of Human Rights*. Retrieved from <https://www.un.org/sites/un2.un.org/files/udhr.pdf>
- United Nations. (1966). *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights*. Retrieved from <https://www.ohchr.org/Documents/ProfessionalInterest/cescr.pdf>
- World Health Organization. (2019). *The WHO special initiative for mental health (2019-2023): universal health coverage for mental health*. Retrieved from <https://apps.who.int/iris/bitstream/handle/10665/310981/WHO-MSD-19.1-eng.pdf?sequence=1&isAllowed=y>