

新聞發布會 Press Conference

2015.6.25

香港劏房研究
分析劏房戶租金與收入比率的真正變化
The Actual Change of the Rent-to
Income Ratio of Subdivided Units ,
SDU Research Project

姚松炎 Edward CY Yiu

未來城市研究所副所長 Associate Director, Institute of Future Cities

中文大學地理與資源管理學系副教授 Associate Professor, Dept of Geography and Resource Management

賴建國 Kin Kwok Lai

全港關注劏房平台召集人 Convener of the Platform of Concerning Subdivided Flats and Issue in Hong Kong

梁嘉敏 Mandy KM Leung

中文大學碩士研究生 MPhil Candidate, CUHK

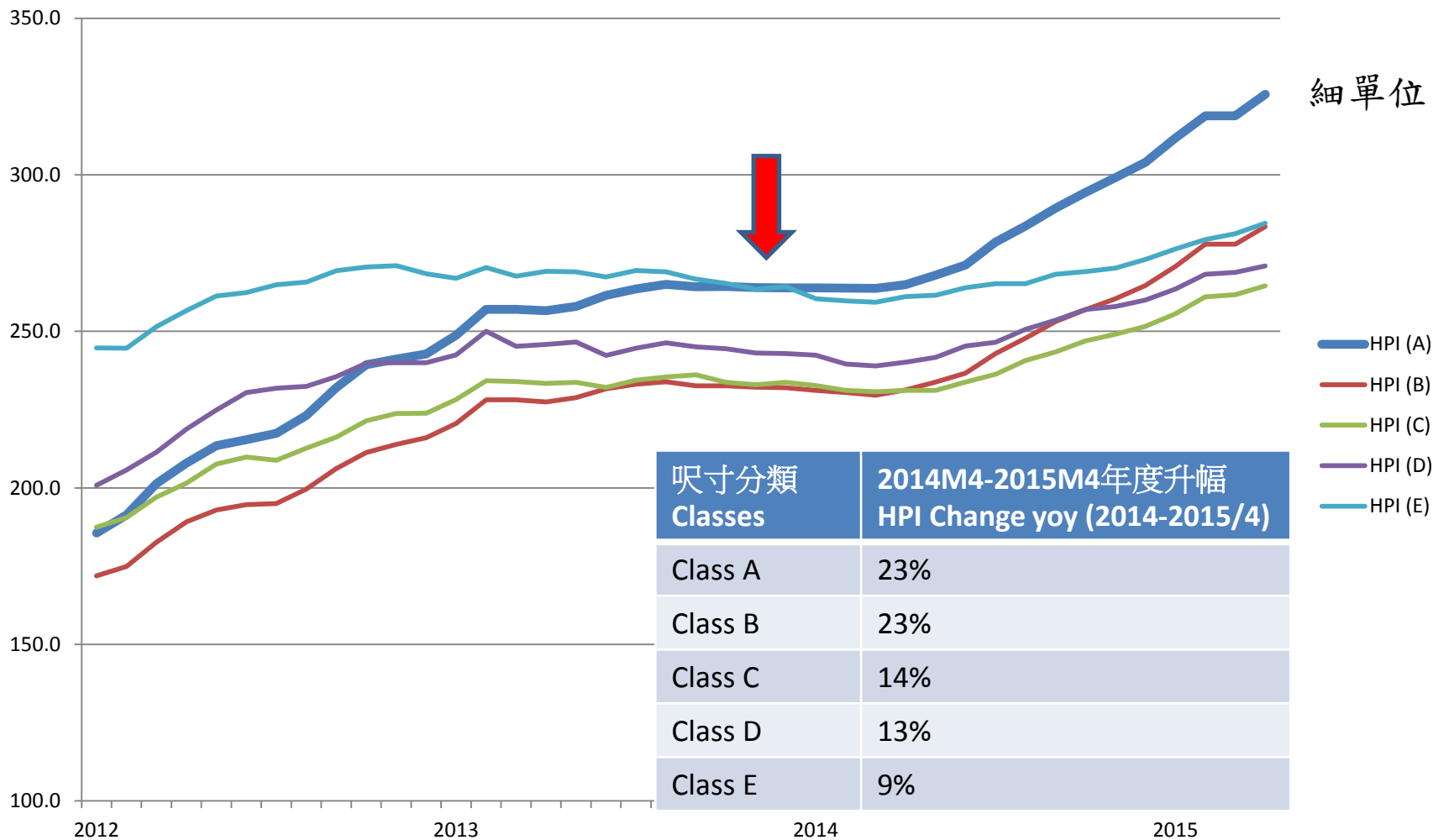


by Knowledge Transfer Fund at CUHK
中文大學知識轉移基金支持項目

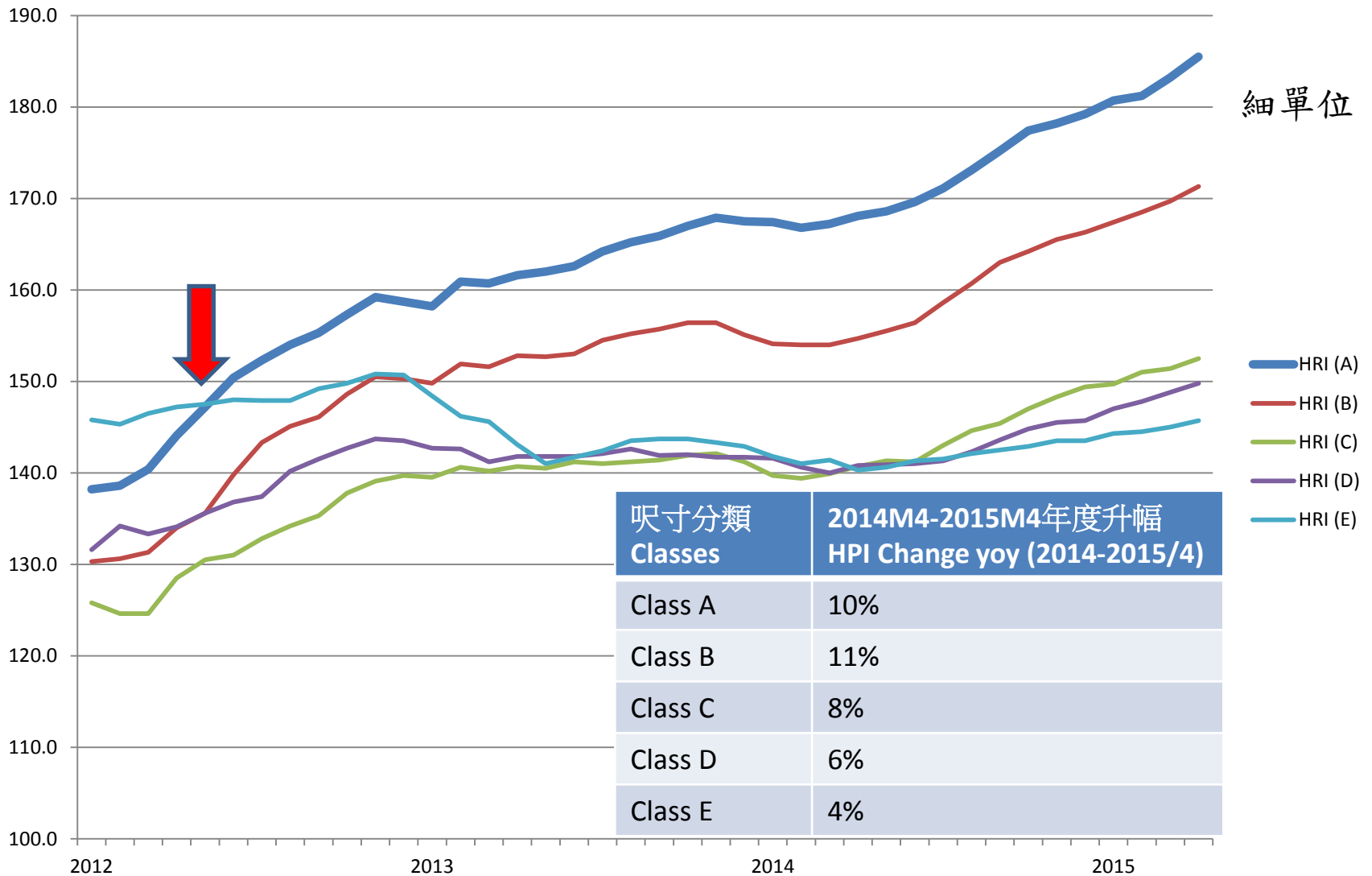
re of Land
urce and
ing Policy



樓價指數 Housing Price Index

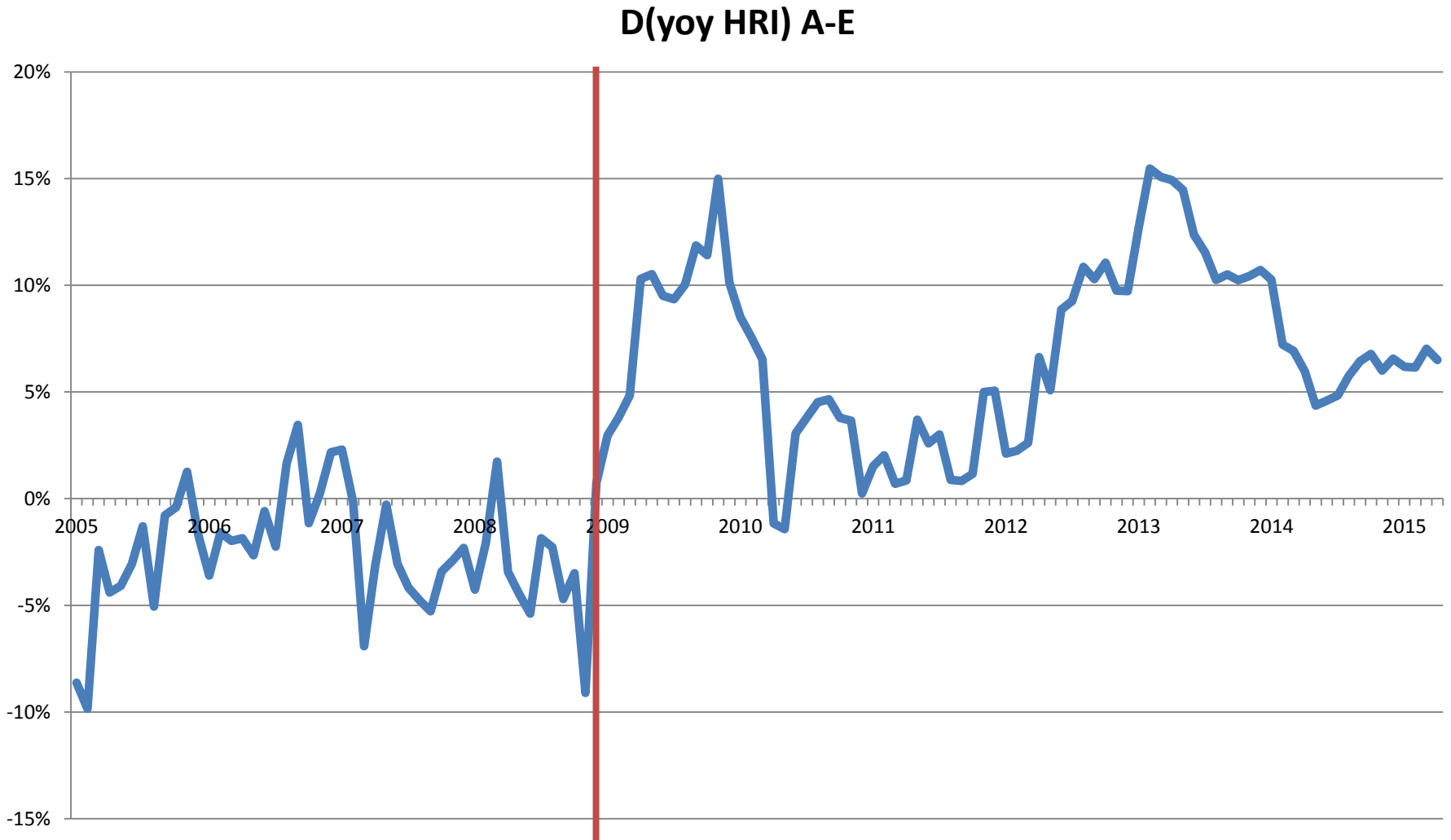


租金指數 Housing Rent Index



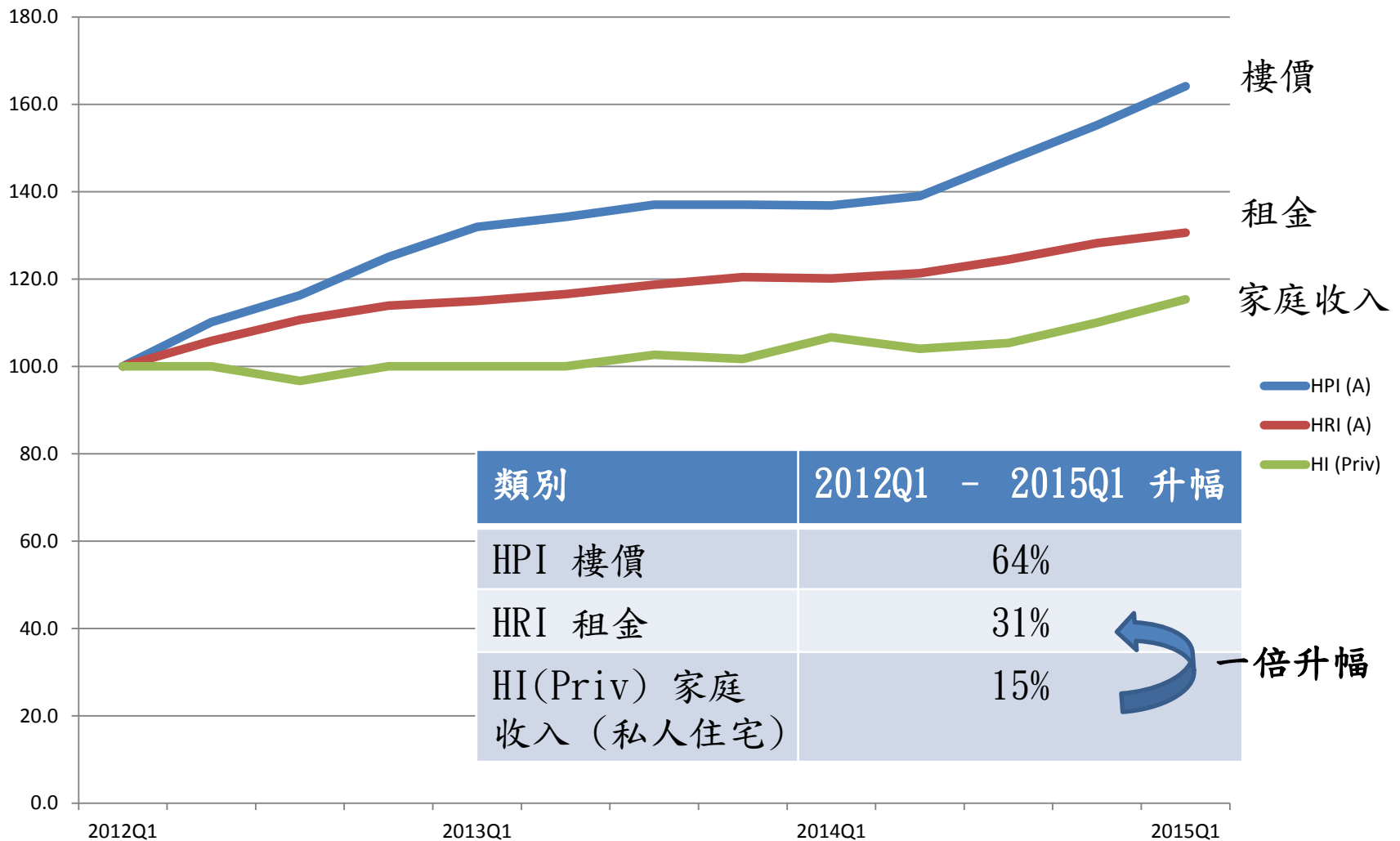
大細單位租金升幅差 (甲類-戊類)

D(yoy HRI): Class A - E



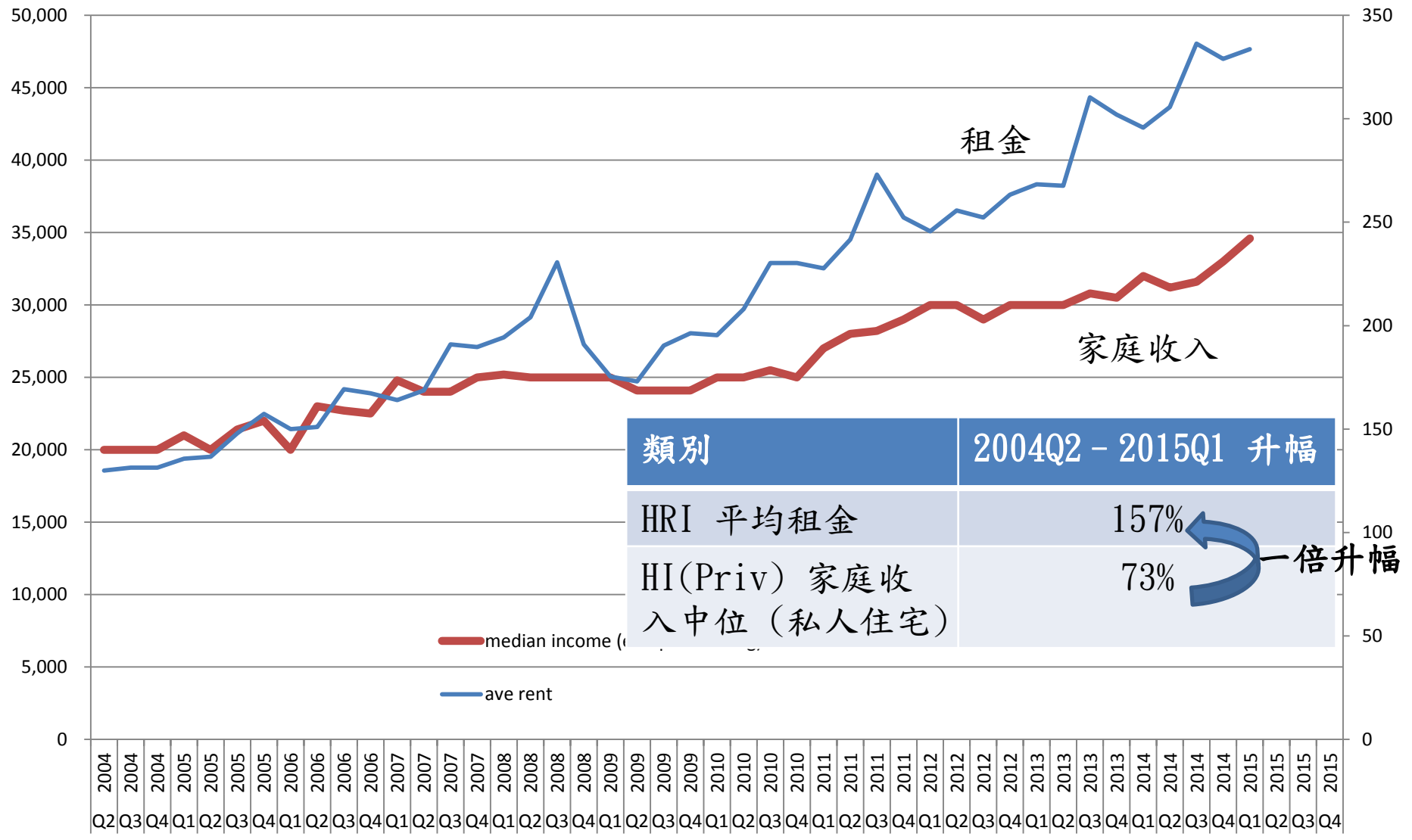
三年私人住宅家庭收入變化

3 years Private Household Income Change



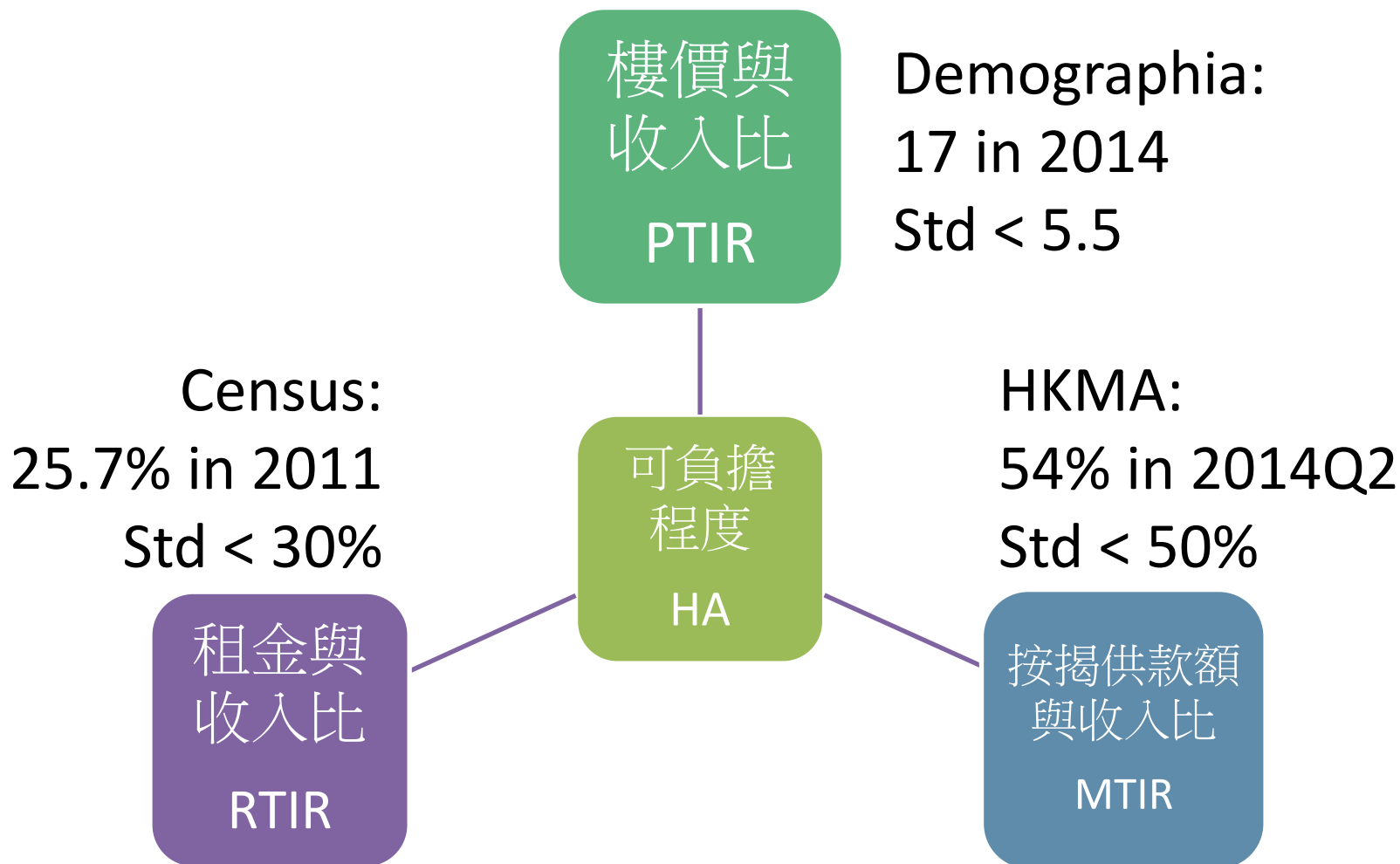
十年私人住宅家庭收入變化

10 years Private Household Income Change

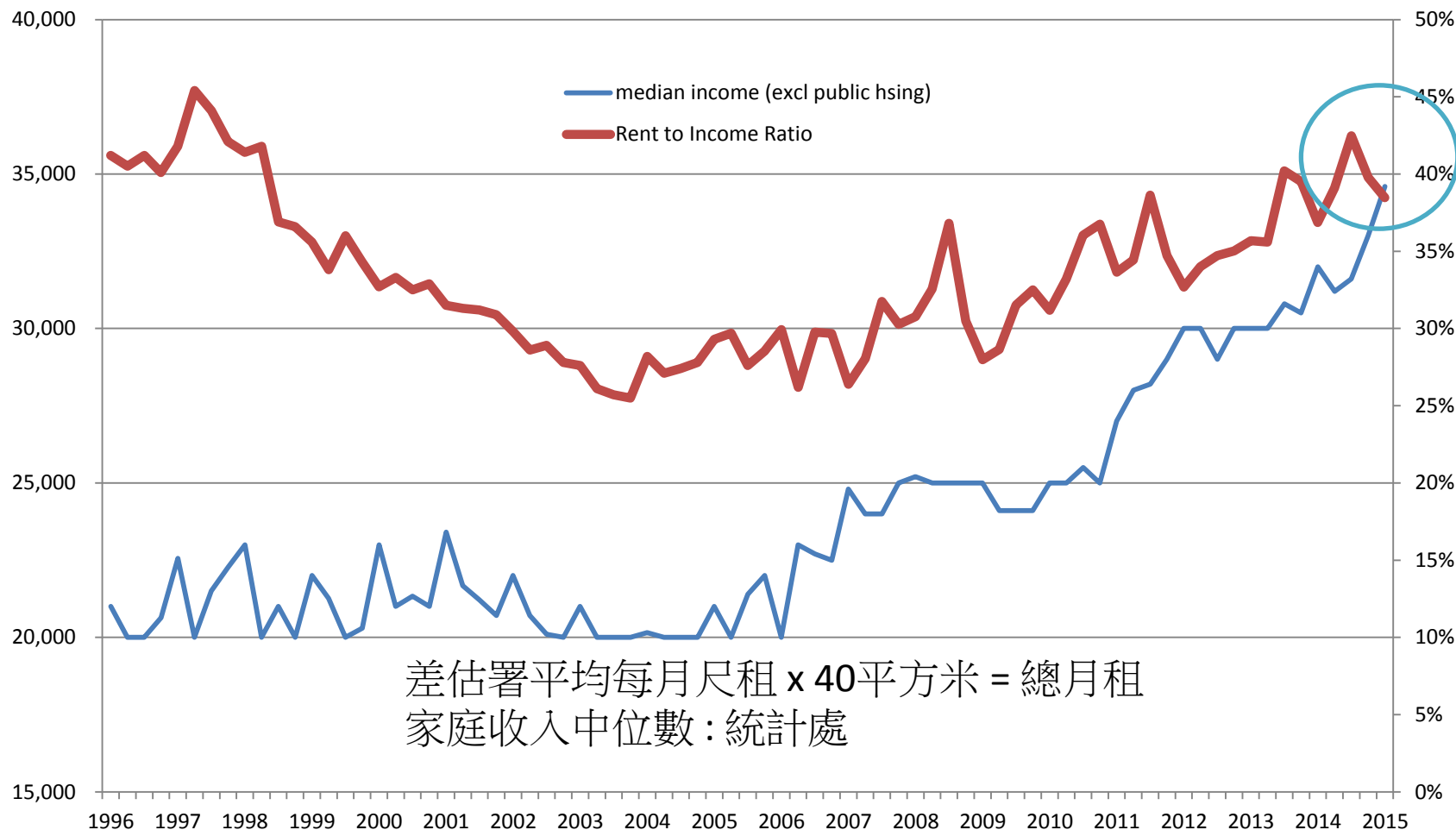


常用量度房屋可負擔程度指標

Commonly Used Indicators for Housing Affordability



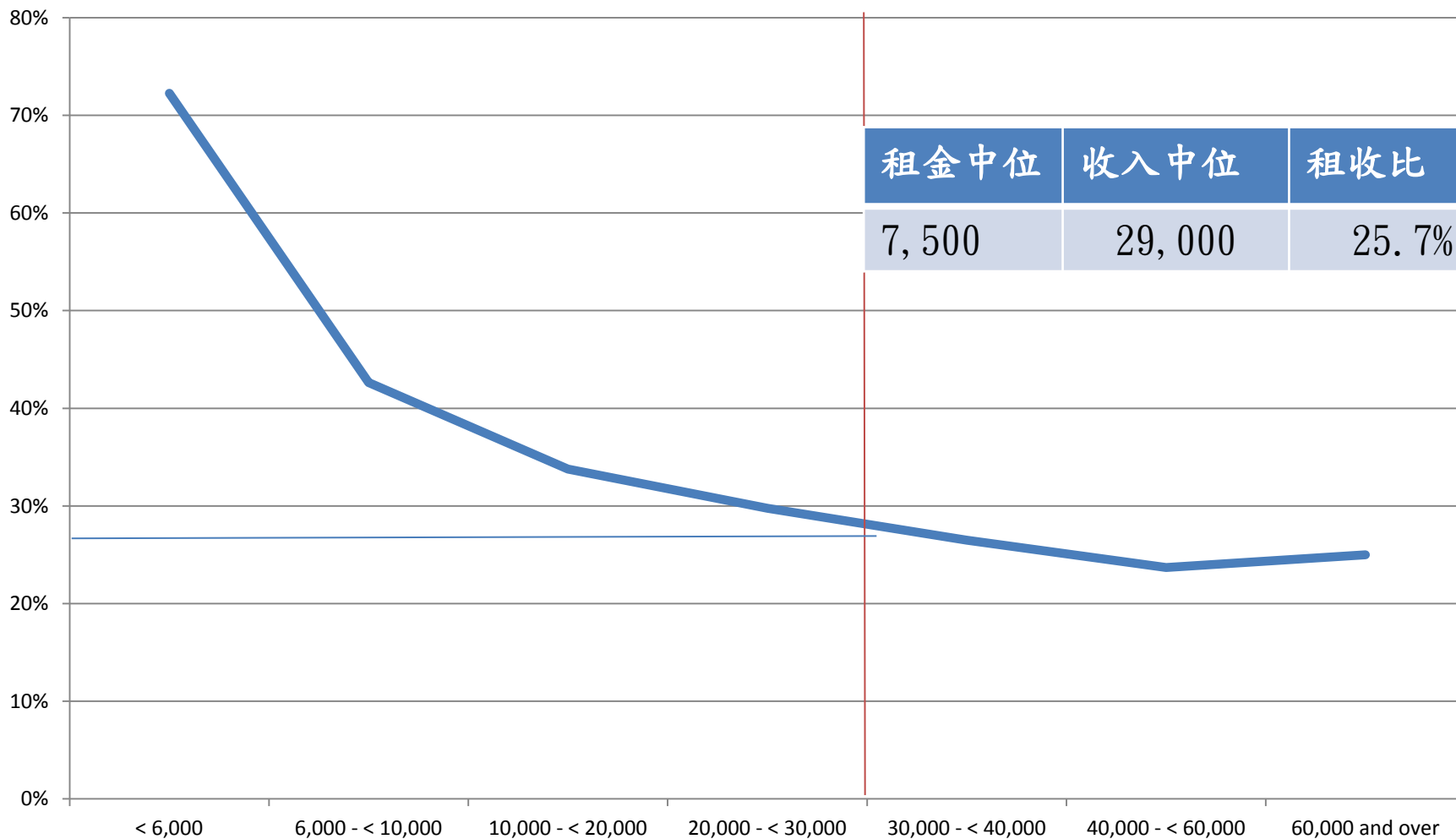
(固定面積) 平均租金佔中位收入比 (Fixed Area) aRTmIR



組別租金佔收入比 (2011年實際)

Bracket RTIR (Actual in 2011)

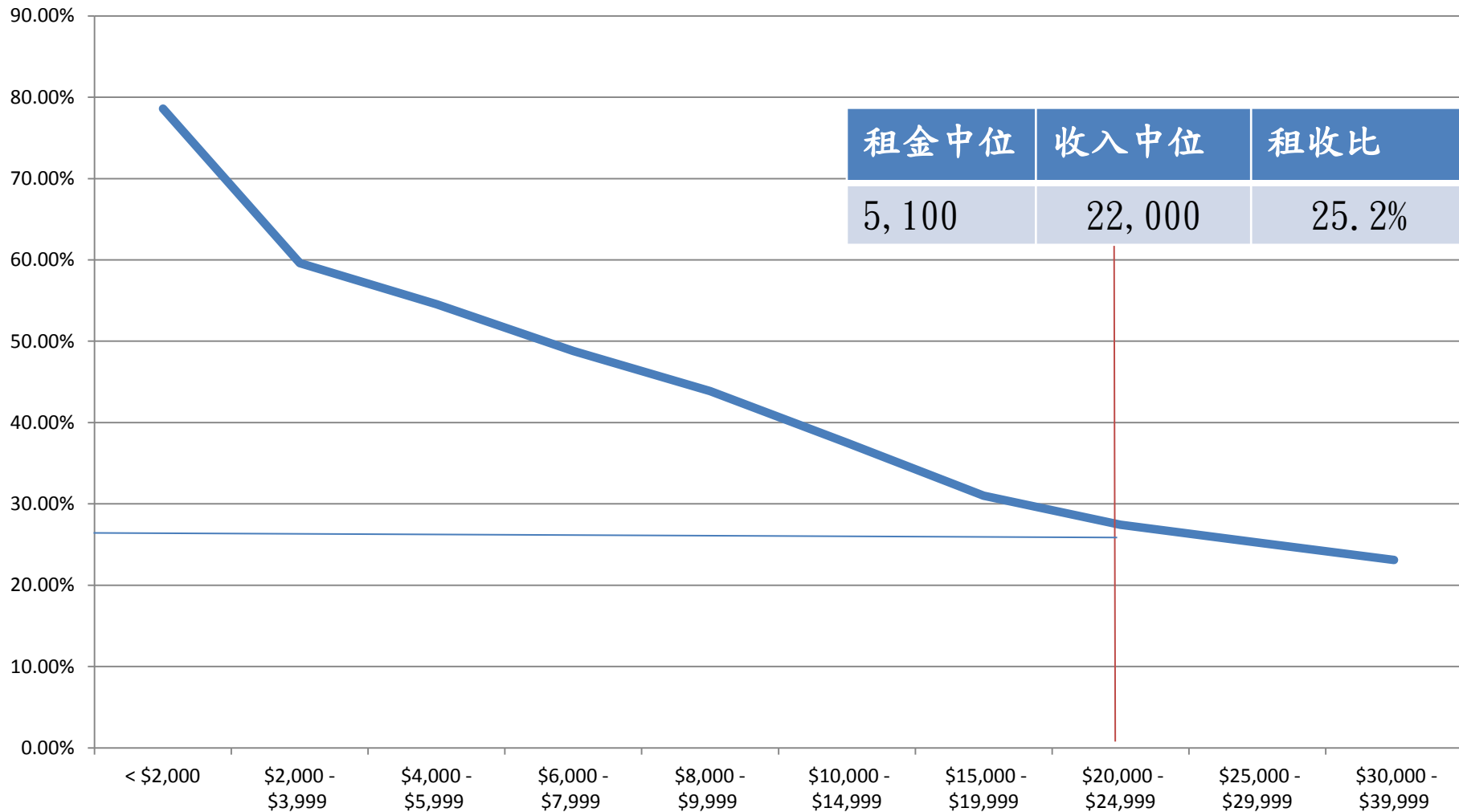
RTIR 2011 for Private Whole



組別租金佔收入比 (2006年實際)

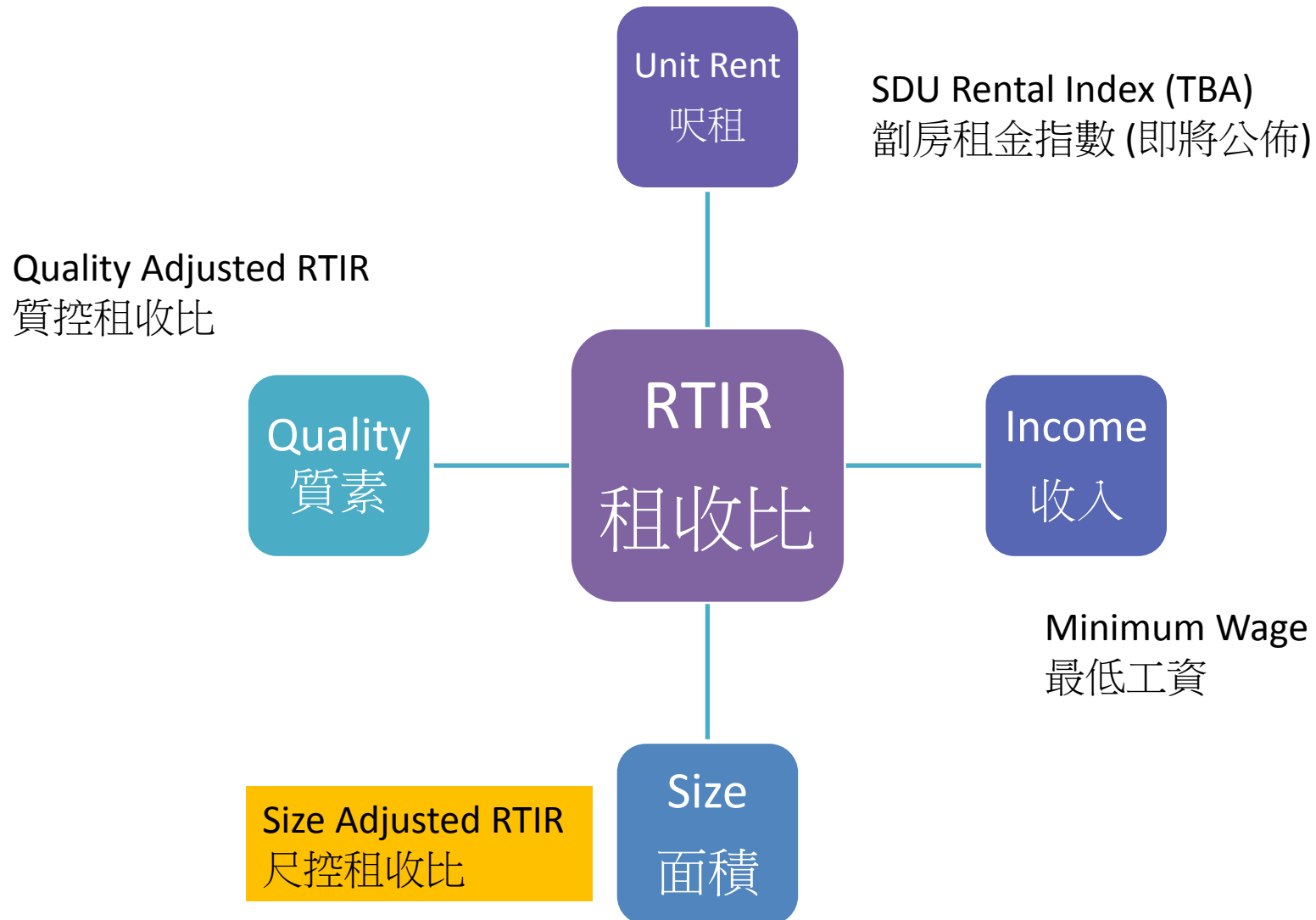
Bracket RTIR (Actual in 2006)

RTIR2006



租金佔收入比的因子

RTIR Determinants



租金-收入比 2013

RTIR 2013

指標 Indicators	數值 Value
平均租收比 Ave. RTIR	29.2%
人均尺數(呎) Ave. Size p.c. (sf)	67.6*
平均每月入息 Ave. Income	\$12,979**
平均每月租金 Ave. Rent	\$3,790
樣本 Sample Size	1974
機構 Organization	Policy 21 Limited

*reported by tenants and divided by household size, **3790/29.2%

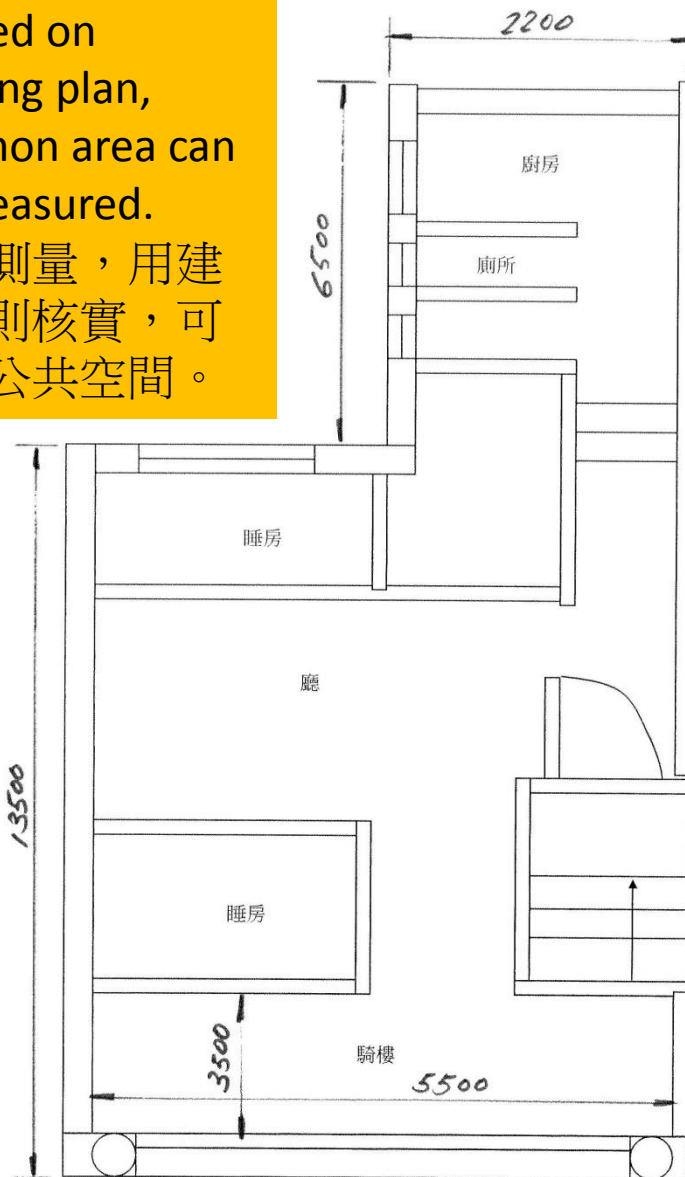
劏房戶租金-收入比 2014

SDU RTIR 2014

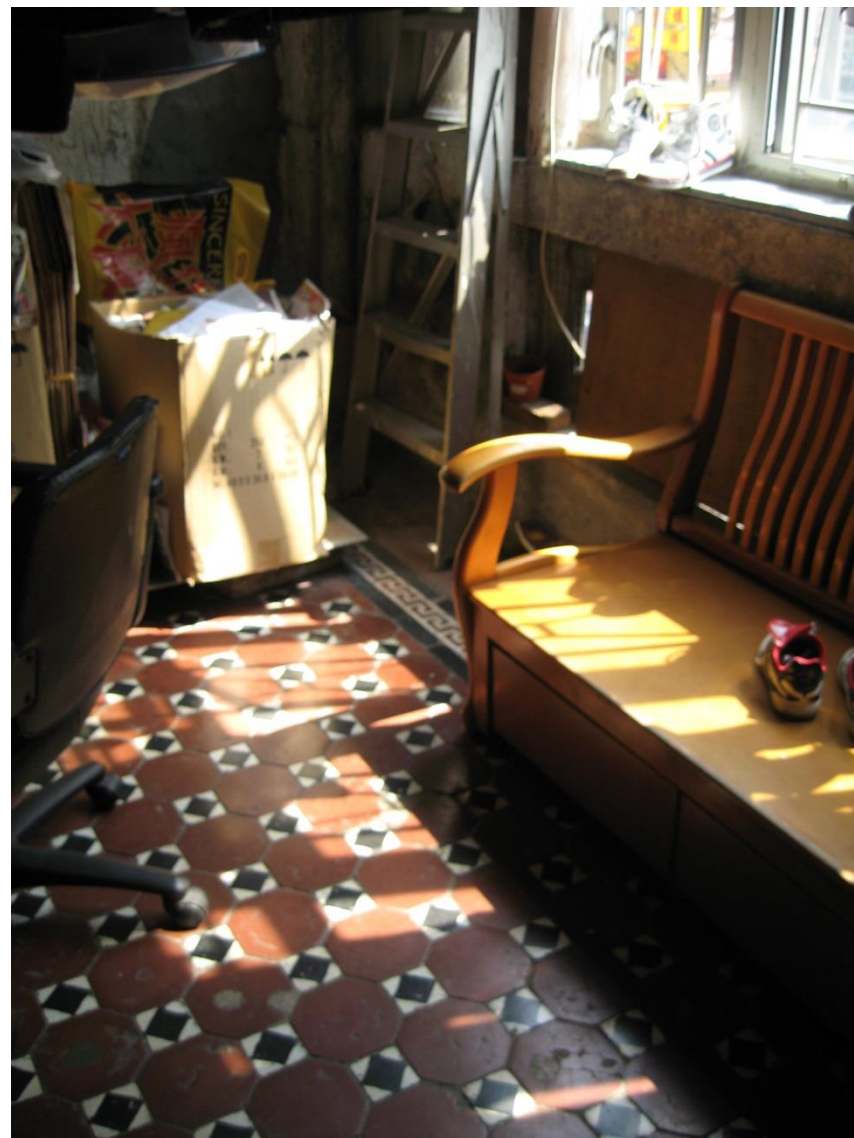
指標 Indicators	數值 Value
平均租收比 Ave. RTIR	45.2%
平均尺數 Ave. Size	NA
平均每月入息 Ave. Income	\$5,955.1
平均每月租金 Ave. Rent	\$2,691.7
樣本 Sample Size	580
機構 Organization	葵涌劏房住客聯盟

Survey on site,
verified on
building plan,
common area can
be measured.

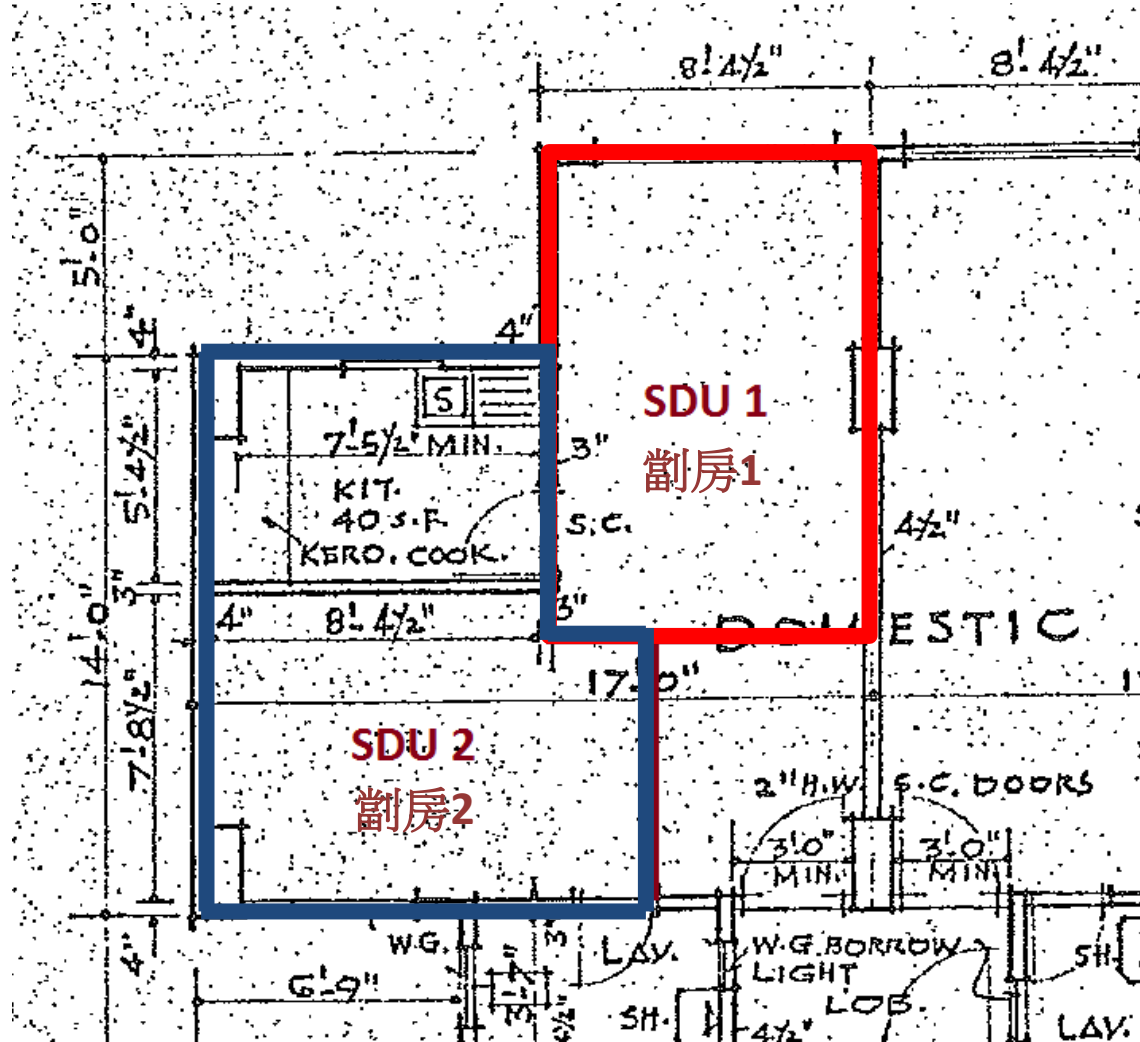
實地測量，用建
築圖則核實，可
計算公共空間。

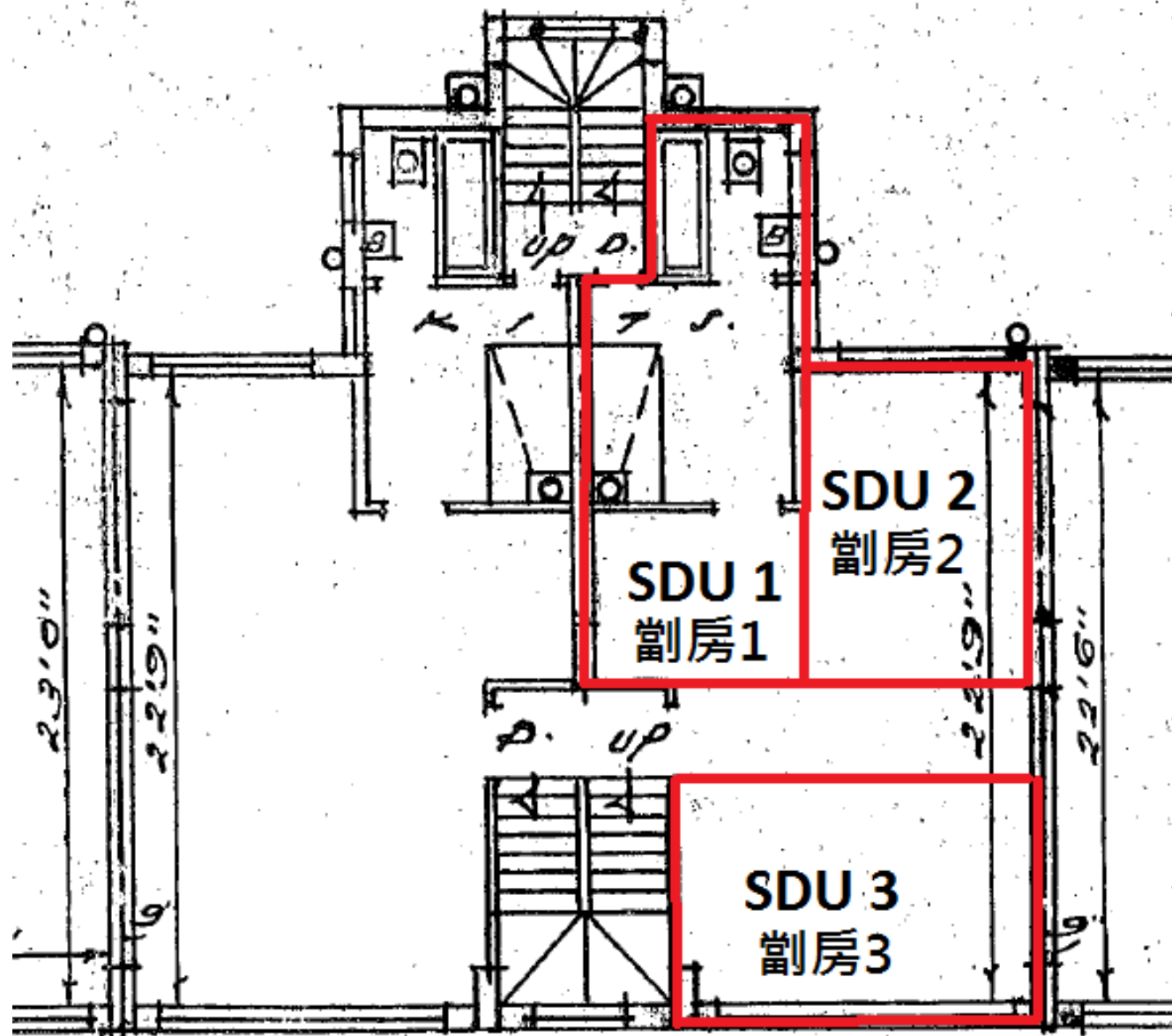


欽州街51-53號平面圖



内部尺寸 Internal Floor Area (IFA)





劏房戶租金-收入比 2015

SDU RTIR 2015

指標 Indicators	數值 Value
平均租收比 Ave. RTIR	41.1%
人均尺數(呎) Ave. Size p.c. (sf)	47.8*
平均每月入息 Ave. Income	\$10,939.0**
平均每月租金 Ave. Rent	\$3,924.2
樣本 Sample Size	66
機構 Organization	IOFC

*directly measured on building plans and divided by household size, **3,924.2/41.1%

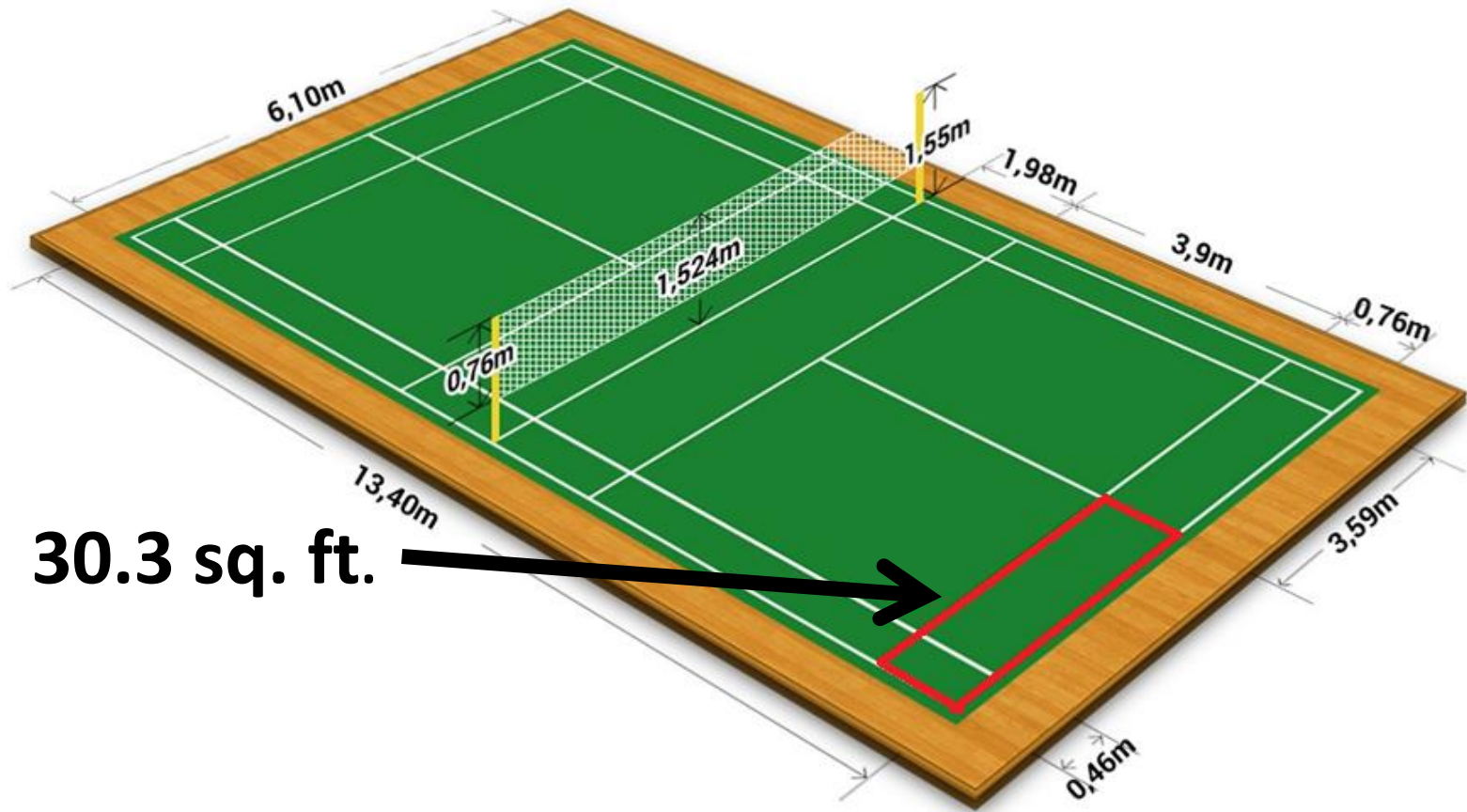
劏房尺控戶租金-收入比 2015

SDU SA-RTIR 2015

年份 Year	租收比 RTIR	人均居住面積 Average Area Per Capita (平方呎 sf)	尺控租收比 SA-RTIR
2013	29.2%	67.6	29.2%
2014	45.2%	NA	NA
2015	41.1%	47.8	72.7%
2013-2015	+40.1%	-29.3%	+149.0%

	每月平均家庭總收入 Average Monthly Household Income (HKD)	劏房實用面積 (平方呎) Gross Floor Area of SDU (sq. ft.)	每月租金 Monthly Rent (HKD)	租金收入比率 Rent to Income Ratio (%)	人均居住面積 (平方呎) Average Living Area Per Capita (sq. ft.)	經調整後的 租金收入比率 Quality Adjusted Rent to Income Ratio
整體 Overall(66)	10939.02	114.89	3924.24	41.07	47.84	72.76
一人住戶 1-person household (7)	8400.00	117.86	2885.71	37.75	117.86	23.00
二人住戶 2-person household (15)	10982.67	94.67	3546.67	43.47	47.33	59.45
三人住戶 3-person household (31)	10320.48	120.48	4169.35	43.28	40.16	82.74
四人住戶 4-person household (10)	14350.00	114.30	4095.00	31.48	28.58	84.02
五人住戶 5-person household (3)	11666.67	153.33	5133.33	46.01	30.67	114.77

人均居住面積30平方呎



30.3 sq. ft.

國際人均居住面積

Global Per Capita Living Area

國家/城市	人均經濟產值 (美元)	平均住宅面積 (平方尺)	人均居住面積 (平方尺)
美國	51,704	2,476	~800
台灣	38,357	1,119	~370
新加坡	60,799	1,044	323
日本	35,855	667	~220
上海	9,055	560	194
香港	50,936	452	161
香港公屋 (2014)	-		130
香港劏房戶	NA	115	48

空間太小的問題

- 2015年6月24日：與父母同牀 初生嬰猝死 一家五口擠在百呎劏房（報章新聞）
- 2014年5月22日：室內細菌含量「爆錶」 劏房戶環境衛生響警號（世界綠色組織）
- 2015年4月14日：衛生惡劣空氣不流通 四成劏房戶曾患呼吸病（報章新聞）
- 2013年8月11日：本港天氣持續酷熱 劏房居民日夜煎熬（世界綠色組織）

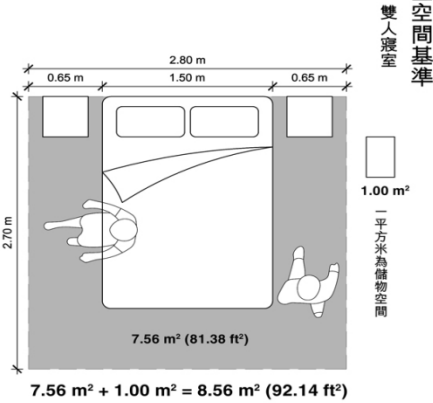
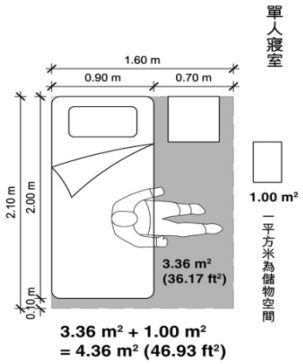
國際人均居住面積的最低標準

居住單元 (平方米)	1人	2人	3人
美國 (2008)	13.94	23.23	35.52
韓國 (2003)	12.28	17.59	-
日本 (2003)	18.5	-	31.4
德國 (2001)	9	-	-
台灣 (2008)	13.07	17.42	7.26
香港公營房屋	7	-	-

人均居住面積的最低標準

參考書目：
中華民國住宅學會，〈97年度「最低居住水準訂定與實施作業」委託專業服務案總結報告書〉。臺灣：中華民國住宅學會，二零零八年十二月。

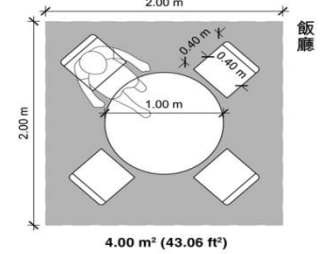
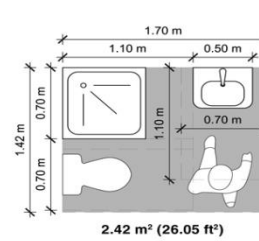
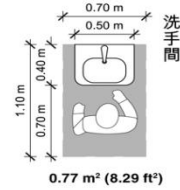
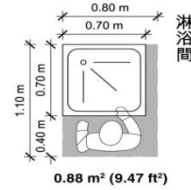
何尚衡繪



寢室空間基準

參考書目：
中華民國住宅學會，〈97年度「最低居住水準訂定與實施作業」委託專業服務案總結報告書〉。臺灣：中華民國住宅學會，二零零八年十二月。

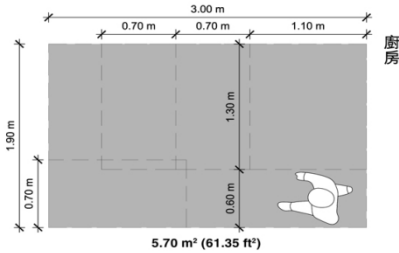
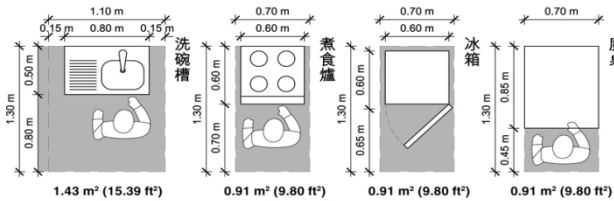
何尚衡繪



浴室、廁所與飯廳空間基準

參考書目：
中華民國住宅學會，〈97年度「最低居住水準訂定與實施作業」委託專業服務案總結報告書〉。臺灣：中華民國住宅學會，二零零八年十二月。

何尚衡繪



廚房空間基準

其他質素下降?

Other Quality Deterioration?



改善劏房政策建議

- 全港關注劏房平台自2012年成立，長期關注及倡議改善劏房居民的居住狀況。
- 改善劏房居民的居住狀況刻不容緩
 - 現時有86,400戶劏房居民（運輸及房屋局，12/2014），比6/2013（66,900戶）上升29%。
 - 以每戶2.9人（政府統計處家庭住戶平均人數）計算，全港有最少250,560人居於劏房。
 - 未計及工廠大廈，鄉郊寮屋，貨櫃屋等。

改善劏房政策建議

- 長中短期政策及措施，互相配合。
- 長期政策：
 - 於市區內興建出租公共房屋
 - 14/15~18/19 市區：34,700間，擴展市區：27,300間
 - 2015年3月底：278,500宗申請（137,900一般申請）
 - 鼓勵不同機構（如市建局，房協）參與興建公屋。
 - 土地來源：
 - 市建局：重建收回土地
 - 房協：舊屋邨，公務員合作社，...

改善劏房政策建議

- 中期措施
 - 房委會收回市建局重建區土地作興建公共房屋
 - 開展租務管制討論
 - 租約訂定
 - 續租權保障
 - 租金升幅
 - 租務條例執法
 - 豁免機制

改善劏房政策建議

- 短期措施
 - 將「非公屋、非綜援住戶生活津貼」恒常化

改善劏房政策建議

- 短期措施

- 設立過渡性房屋

- 市建局安置單位（西環，旺角，土瓜灣及深水埗）
 - 約有200個空置單位
 - 政府部門的空置宿舍，校舍
 - 498個空置宿舍〔審計署《第六十二號報告書》4/2014〕
 - 15幅非教育用途〔14/15立法會審核開支預算〕

改善劏房政策建議

- 短期措施

- 設立過渡性房屋

- 非政府機構管理的善心人士捐贈物業

- 東華三院出租住宅樓面面積94,104m²，30m²，3000戶。

- 減免差餉或其他稅務優惠予業主願意以合理租金租予基層市民。

The End

comments are welcome.

Enquiries to:

ecyyiu@cuhk.edu.hk

