

『「防災。房禍」

劏房居民社區教育計劃』

# 居危思安： 不適切居所住戶的環境安全及 精神健康調查

主辦機構

 香港聖公會麥理浩夫人中心 團體及社區工作部  
HKSJH Lady MacLehose Centre Group & Community Work Unit

 救災HKJCDPRI 香港賽馬會災難應變及研究中心  
Hong Kong Jockey Club Disaster Preparedness and Response Institute

捐助機構



香港賽馬會慈善信託基金  
The Hong Kong Jockey Club Charities Trust  
同心同步 同進 RIDING HIGH TOGETHER

# 目錄

背景	2
調查目的	4
• 調查對象	
• 調查方法	
• 調查局限	
調查結果（問卷數據分析）	6
• 受訪戶的生活質素	
• 受訪戶的情緒健康狀況	
調查結果（質性研究個案分析）	10
• 消防安全不足	
- 走廊佈滿雜物阻塞消防通道	
- 單位內共用走廊狹窄有命難逃	
- 活動窗花欠奉或失效	
- 電力設施問題多多	
• 治安不足，欠缺安全感	
- 大廈保安設施欠佳	
- 居所安全度不足	
• 衛生環境惡劣 成為疾病溫床	
- 蟲患頻生壓力爆煲	
- 食水污濁 成為困擾	
- 廚廁相近 不利衛生	
• 室內環境惡劣 增加健康風險	
- 通風欠佳 油煙異味滋擾	
- 溫度過熱 徹夜難眠	
- 單位滲水 人財兩失	
• 空間狹小 情緒爆煲 精神健康受到威脅	
- 空間狹小 身心受傷	
建議	22
• 推動社區精神健康教育 加強劏房住戶的情緒支援服務	
• 加強大廈衛生及消防安全教育工作	
• 從社區層面介入，加強培訓社區消防大使以提升劏房居民應對火災應變能力	
• 針對劏房等不適切居所，設立室內環境質素的「最佳執行範例」	
• 履行聯合國的適足住屋權，由政府牽頭實踐「最佳執行範例」，連繫各界探索解決住屋問題的可能性	
• 回應基層住屋困難，訂立中長期房屋政策	
機構簡介	25

# 背景

住屋問題一直困擾港人，近年更成為社會各階層共同面對的挑戰。當中不少市民為求有一棲身之所，而租住居住環境欠佳的不適切居所（包括俗稱「劏房」的分間單位、籠屋、床位、板間房或天台屋）。

統計處數據顯示，全港共有92,700個劏房，並有共200,970人居住其中<sup>1</sup>，數量之多遠超想像。

劏房最為人所詬病是居住環境惡劣<sup>2</sup>。其中，居住空間狹窄為人所共知。2018年全港的劏房戶人均居住面積為56.5平方呎<sup>3</sup>，不但低於政府公屋租戶定立的人均最低居住面積7平方米(約76呎)<sup>4</sup>；與同期全港人均居住面積中位數(161.5呎)相比差幅更高達3倍<sup>5</sup>。

隨著家庭人數增加，劏房戶的居住環境更見擠迫<sup>6</sup>。引用統計處同一報告，當劏房住有三人或以上，人均居住面積便會下降到40.5平方呎以下，空間比懲教署為監獄囚犯倉訂下的人均標準空間49.5平方呎更小，令人震驚。

另一方面，統計署2016年的中期人口數字顯示，葵青區為全港其中一個家庭收入較低的地區，區內家庭住戶每月收入中位數為21,600元，排名全港數倒數第四<sup>7</sup>。現時物價飛升，租金高昂<sup>8</sup>；住屋對當區居民造成的經濟壓力，與日俱增。加上不適切居所的住屋問題叢生，嚴重影響居民的精神健康。

事實上，良好的精神健康涉及個人的生理、心理、環境和社會因素。理想及安全的環境和社會狀態就像一個保護網，為個人的精神健康提供保障。不少研究指出居住質素與住戶精神健康之間的關係密切，當中亦有充分證據顯示改善住屋環境，能夠為住戶的精神健康帶來益處<sup>9</sup>。

1. 《2016年中期人口統計主題性報告書——居於分間樓宇單位人士》，(政府統計處，2018年)。20.97萬人居住在劏房內，平均住戶人數達2.3人。
2. 明愛基層組織發展計劃於2016年發表的報告顯示近五成(46%)居住於各類不適切居所的住戶認為其居住環境惡劣，只有不足半(4.6%)表示環境滿意。參考《租住私樓基層人士住屋境及需要調查報告書》，(明愛基層組織發展計劃，2016)。
3. 《2016年中期人口統計主題性報告書——居於分間樓宇單位人士》，(政府統計處，2018年)。
4. 按現時房屋署對公屋人均居住面積的規定，人均最低居住面積為7平方米（約76呎），5.5平方米（約60平方呎）以下則為擠逼戶。
5. 《香港2016年中期人口統計——主要結果》，(香港統計處，2017，頁184)。
6. 根據統計處的資料顯示，單人住戶的平均人均居所樓面面積為93.1平方呎，而二人住戶為64.5平方呎。平均人均居所樓面面積由三人住戶的40.5平方呎進一步下降至四人及以上住戶的33.6平方呎。《2016年中期人口統計主題性報告書——居於分間樓宇單位人士》，(政府統計處，2018年)。
7. 按區議會分區劃分的家庭住戶每月收入中位數最低的分區為深水埗(20,000元)、觀塘(20,160元)和北區(21,500元)，葵青區排全港倒數第四(21,600)。
8. 2017年10月的全港甲類私人單位租金指數為207.9。《香港物業報告——每月補編(2017年12月)》，(差餉物業估價署，2017年)。
9. Stewart, J., Knight, A. and Stacey, C. (2017). Wellbeing and Mental Health: an evolving role for environmental health practitioners through evidence based practice. *Journal of Environmental health*, 11(4), 117-126.

研究<sup>10</sup>亦發現居住於樓宇結構有問題的住戶，患上精神病的風險比一般人高出1.4倍，而單位出現黴菌的住戶，患上精神病的風險比一般人更高出1.5倍。而住屋環境過熱、潮濕、黴菌滋長、嘈音、擁擠程度、外來者騷擾、開放空間、社區設施以及對罪案的恐懼，亦直接影響住戶的精神健康。

由於住屋環境與生活息息相關，「適切」居所就變得重要。聯合國對於「適足住屋權」(The Right to Adequate Housing)有清楚明確的定義，「它是指安全、和平尊嚴地居住某處的權利」。住屋是否適切「取決於社會、經濟、文化、氣候、生態及其他因素」，而不僅僅是有瓦遮頭。「適足住屋權」包括七個標準<sup>11</sup>，其中規定保障住戶擁有可負擔的和安全穩定的居所，配備基本的設施，符合居條件，保障住戶免受天氣轉變、傳染病、天災等的威脅。

可惜，大部份劏房戶不但缺乏「適足住屋權」保障，他們處身的環境和社會困境更不斷衝擊他們的精神健康。當中，高昂的租金收入比例、不穩定的租約<sup>12</sup>和惡劣的居住環境<sup>13</sup>，持續威脅住戶精神健康。

香港聖公會麥理浩夫人中心向來關注葵青區不適切居所住戶（包括俗稱「劏房」的分間單位、籠屋、床位、板間房或天台屋）的生活處境和狀況。除了在區內推行多元服務以回應不適切居所（以下統稱『劏房』）住戶的當前需要，中心團體及社區工作部自2013年積極開展社區調查，搜集數據並運用「以証為本」的手法，分析相關社會問題，以提出改善建議。其中，部門於2014年調查劏房水電費濫收問題，為全港首個提出相關議題的單位，成功帶動其他團體及政府部門作出討論和關注。

其後，團體及社區工作部陸續開展其他社區調查，包括劏房室內環境質素及流感對住戶的影響等。2017年2月，部門有見劏房住戶涉及精神健康的個案有上升趨勢，決定對劏房住屋環境與精神健康狀況的關係，展開量性調查。調查成功訪問了104位劏房家庭，發現超過九成劏房住戶認為住屋問題是主要的精神壓力來源，並有逾八成住戶曾出現情緒病病徵。

2017年中旬，部門參加了由香港賽馬會慈善信託基金資助、香港賽馬會災難防護應變教研中心舉辦的社區防災能力建設計劃，推行『「防災。房禍」劏房居民社區教育計劃』，以提升劏房居民對災難預防和應對的能力。

本調查為計劃內其中一個活動。為進一步深入探討住屋環境安全與精神健康狀況的關係，部門在已完成的量性調查基礎上，選取了十位具代表性的劏房住戶，於2017年10月進行深度質性研究，期望從防災的角度了解兩者關係。亦可以從調查中呈現葵青區內不適切居所住戶的環境安全、及精神健康現況；以讓社會大眾了解、關心和正視不適切居所住戶遇到的問題和困境，並就此提出相關建議，改善情況。

10. Guite, H. F., Clark, C. and Ackrill, G. (2006). The impact of the physical and urban environment on mental wellbeing. *Public Health*, 120 (12) 1117-76.
11. 穩定居所(Security of tenure)、基本設施的提供(Availability of services, materials, facilities and infrastructure)、負擔能力(Affordability)、適合居住度 (Habitability)、住屋機會(Accessibility)、地點(Location)和文化共融 (Culturally adequate)。
12. 《不適切居所及租金壓力下對基層租戶構成情緒壓力危機調查報告書》，(明愛社區發展服務，2017)。
13. 《蝸居影響精神健康 團體促正視住屋問題》，(東方日報，2017年10月26日)。  
[http://hk.on.cc/hk/bkn/cnt/news/20171026/bkn-20171026173934037-1026\\_00822\\_001.html](http://hk.on.cc/hk/bkn/cnt/news/20171026/bkn-20171026173934037-1026_00822_001.html)

# 調查目的

是次調查為『「防災。房禍」劏房居民社區教育計劃』的其中一項活動，中心希望透過上門訪問劏房住戶，達到以下三個目的：

1. 揭示和了解現時葵涌區內劏房戶的住屋狀況，及其引起的環境安全和身體健康隱患。
2. 剖析不同的安全和身體健康隱患，正可能對住戶精神健康造成的影響。
3. 針對調查揭示的情況，提出相關改善建議。

## 調查對象

是次調查為本中心服務範圍(葵青區)內，居住於私人住宅大廈內的不適切居所住戶(包括劏房和天台屋)。

## 調查方法

是次調查於2017年10至11月期間進行，合共邀請了十位居住於劏房的住戶參加。調查主要目的聚焦於探索居住於私人住宅大廈內的劏房住戶住屋經驗，揭示相關安全及健康風險，以及他們正承受的精神困擾，因此調查採用質性研究方式進行。

為幫助調查人員更準確掌握受訪戶的主觀生活質素以及精神健康狀況，除了質性研究外，調查輔以兩份問卷，並邀請受訪戶在接受質性訪問前填寫。

問卷採用世界衛生組織生活質素問卷(香港撮要版中文版)(WHOQOL-BREF(HK))<sup>14</sup>以及情緒健康量表(中文版)(Depression Anxiety Stress Scale 21 (DASS-21))<sup>15</sup>。

在抽樣方法上，調查採用立主意抽樣方式(Purposive Sampling)進行。在正式與受訪戶進行訪問之前，中心社工先在服務使用者當中，揀選並邀請符合是次研究目的之住戶，參與是次調查。採用以上抽樣方法進行調查的最大優點，在於調查人員能夠確保受訪戶具備符合是次調查目的之住屋經驗，提供各種獨特、豐富而且深入的資料，以回應相關的調查課題。

在資料收集過程中，調查人員在社工的陪伴下前往受訪戶家中作深入訪談(In-depth interview)。深入訪談以半結構性面談方式(Semi-Structural Interview)進行。採用這個面談方式的原因，在於它能夠給予調查人員充分空間和靈活性，並因應受訪戶的獨特狀況，提出針對性跟進問題。

另一方面，受訪戶在調查訪談期間，通過回溯、重構、敘述和分享他們過去或現在的具體住屋經驗和生活視野，讓他們在梳理和反思自身經歷的過程中面對自己的挑戰和支援，讓他們的感受和聲音得到聆聽。

調查人員在進行訪問之前，會按中心提供的背景資料認識受訪戶的經驗與狀況，預先整理問題；而在訪談期間，會因應各受訪戶的具體回應及需要，追加問題。訪談以廣東話進行，歷時60至150分鐘不等。訪談長短視乎受訪戶情況，以及調查人員能否取得足夠資料而定。另一方面，為了減少記錄錯誤，訪談期間亦會進行錄音。

正式開始訪談之前，調查人員會先向受訪戶闡述是次調查的目的、流程、具體操作、保密原則以及受訪戶的權利，確保他們清楚明白自身的權益，盡量減少造成非必要的傷害；然後調查人員邀請他們提出疑問，澄清疑慮。當調查人員解說完畢，確認受訪戶清楚理解以上細節，並取得受訪戶書面同意之後，才正式開始訪談。

由於是次調查結果會公開發佈，訪談中細節或有機會曝露受訪戶身分；故此，為鼓勵受訪者在訪談中暢所欲言，減低他們的擔心和憂慮，調查報告中出現的人物，會以化名替代受訪戶的真正身分。

最後，為保障受訪戶的私隱和個人資料會得到妥善處理，不會外洩，是次調查取得的所有文件，都會收藏於調查人員文件櫃，並加上鎖；至於電子檔案則會儲存於設有登入密碼的電腦之中，只供參與是次調查的相關社工和人員翻閱。至於是次調查中取得的所有資料，亦只會用於是次調查之中，並且將會於調查結束後全部銷毀。

## 調查局限

調查未能向全港劏房住戶抽樣，影響代表性。由於是次調查以本中心服務範圍(荃葵青區)內，居住於私人住宅大廈內的劏房住戶為對象，大部分受訪者的精神狀況評估亦非基於精神科醫生的確診。故此，抽樣群組只局限於本中心所能接觸的用戶，調查結果亦僅呈現了當區受訪戶的住屋處境和精神健康面貌的一種側寫。

14. 世界衛生組織生活質素問卷(香港撮要版)(WHOQOL-BREF(HK))細分為四個範疇，分別為生理健康範疇、心理健康範疇、社會關係範疇及環境範疇。量表得分愈高，代表生活質素愈佳。

15. 情緒健康量表Depression Anxiety Stress Scale 21 (DASS-21)可以識別個人的抑鬱、焦慮和壓力狀況，可以用於臨床或非臨床的個案。

# 調查結果（問卷數據分析）

## 受訪戶搬進劏房後精神壓力出現的狀況變化

在研究正式開始之前，調查員先向受訪者初步了解他們居於劏房前後精神狀態的變化(參看表4)。

10位受訪戶中，有2位表示在搬進劏房單位前，精神健康良好；惟搬進劏房單位後狀態出現變化，在環境及住屋開支壓力下情緒飽受困擾。其後他們主動前往就醫，並被確診患有情緒病。十女士於往後一年需要服用精神科藥物穩定情緒；而火女士則至今仍需要定期約見社工及精神科醫生接受治療。

另外7位受訪者同樣認同，在遷到劏房單位居住後，精神壓力日漸增加。雖然未嚴重至需要求醫，但有感精神狀況明顯轉差，並正面對不同程度的情緒困擾癥狀，如難以入睡以及口乾等。他們在遷到劏房單位前，6位居於國內的獨立單位，1位則在港與家人同住，居住空間及環境質量均較劏房合理，個人精神狀態亦健康正常。

最後1位受訪者口女士原與家人同住，當時已有一定程度的情緒困擾問題，而搬進劏房後情況未有改善，精神狀態持續欠佳。

## 受訪戶的生活質素

調查結果發現受訪戶的生活質素並不理想，當中以環境方面的質素最差(參看表一)。總括來說，劏房住戶的整體生活質素，與健康人士、受傷僱員、病患者、一般僱員和社區人士(大埔區)比較，四個範疇的所得分數均是各組別中最低。

其中，環境範疇上的分數(8.40分)大幅落後其他組別，比倒數第二的群組(受傷僱員)的分數(13.43分)相差高達5.03分。

## 受訪戶的情緒健康狀況

生活質素問卷結果顯示，劏房住戶在心理健康範疇的得分，在各組別中最低；他們的心理健康狀態甚至比受傷僱員差(參看表一)。

情緒健康量表反映一致結果(參看表二)。在10位受訪住戶當中，只有三位受訪戶的抑鬱、焦慮和壓力指數同時符合正常水平；其餘7位受訪者分別出現臨床上輕微至非常嚴重的抑鬱、焦慮和壓力症狀。

表1. 受訪戶與其他群體的生活質素(4-20分)各個範疇的平均分數比較<sup>16</sup>

	生理健康範疇	心理健康範疇	社會關係範疇	環境範疇
受訪戶	12.80	11.80	13.40	8.40
健康人士 <sup>17</sup>	15.85	14.69	14.26	13.74
病患者 <sup>18</sup>	14.10	13.75	13.70	13.53
受傷僱員	13.01	13.45	14.16	13.43
一般僱員	15.84	15.64	15.27	15.16
大埔區「社區診斷」調查(2003年)	15.94	14.66	13.96	13.92

表2. 受訪戶的情緒健康狀況

受訪戶@	十女士	奇女士	水先生	不女士	新女士	天女士	美女士	火女士	口女士	老夫婦
壓力	輕微	正常	輕微	嚴重	嚴重	非常嚴重	正常	正常	正常	非常嚴重
焦慮	嚴重	正常	中度	非常嚴重	非常嚴重	非常嚴重	正常	中度	正常	非常嚴重
抑鬱	中度	正常	中度	非常嚴重	非常嚴重	嚴重	正常	中度	正常	非常嚴重

備註：@為保護受訪戶私隱，報告中所展示的乃和其真實姓名無關的化名

16. 表中羅列的數字，引用自《香港僱員工傷後生活質素研究》，(職業安全健康局，2015)。

17. 數據引用自 Leung, K. F., Tay, M., Cheng, S.W. and Lin, F.(1997) Hong Kong Chinese Version World Health Organisation Quality of Life Measure- abbreviated version WHOQOL-BREF (HK)..

18. 同上(16)。

受訪者 @	十女士	奇女士	水先生	不女士	新女士	天女士	美女士	火女士	口女士	老夫婦
單位類型	劏房	劏房	劏房	天台屋	劏房	天台屋	劏房	劏房	劏房	劏房
劏房戶數	3間	3間	2間	4間	2間	3間	2間	4間	4間	3間
面積(呎)	150呎*	80呎*	100呎*	200呎*	80呎*	140呎	70呎	100呎	120呎	80呎*
居住年期	1年	3年	10個月	6個月	8個月	1年	6年	2年	5個月	2年*
單位居住人數	4人	2人	4人	4人	3人	3人	3人	3人	1人	2人
人均居住面積	約40呎	約40呎	約25呎	約40呎	約26呎	40多呎	約27呎	30多呎	60呎	約40呎
租約	1年死約 1年生約	3年死約	1年死約 1年生約	1年死約 1年生約	1年死約 1年生約	2年死約 1年生約	2年死約	1年死約 1年生約	1年死約 1年生約	2年死約
租金(元)	5,500元	3-4,000元	5,000元	6,000元	6,000元	4,700元	3,500元	5,000元	3,600元	4,000元
呎租(元/呎)	37元/呎*	50元/呎*	50元/呎*	30元/呎*	75元/呎*	34元/呎	50元/呎	50元/呎	30元/呎	50元/呎*
過去一年加了幾多租?	500元	約200	500元	無	不適用#	400元	500	200元	不適用#	不適用#
水費(元/立方)	15元	濫收,但不知道多少	15元	獨立水錶	15元	獨立水錶	12元	15元	業主無講	12元
電費(元/度)	1.5元/度	濫收,但不知道多少	1.5元	獨立電錶	1.5元	獨立電錶	1.5元	1.6元	1.5元	1.5元
家庭總收入	13,000元	16,000元	8,500元	12,000元	(綜援+工作)	18,000元	無提供	15,000元	5,400元	(綜援)

備註：\* 表示約數 #居於國內/之前與家人同住  
@為保護受訪戶私隱，報告中所展示的乃和其真實姓名無關的化名

受訪者 @	狀況簡述					
	過往遷進劏房單位前曾居住獨立單位	遷進劏房前已有精神狀態異常	認為遷進劏房後精神狀況變差	遷進劏房後曾因精神狀況尋求協助	遷進劏房後曾評估確診患有精神病	需要定期跟進，如覆診或服用藥物
十女士	✓	×	✓	✓	✓	✓
奇女士	✓	×	✓	×	×	×
水先生	✓	×	✓	×	×	×
不女士	✓	×	✓	✓	×	×
新女士	✓	×	✓	×	×	×
天女士	✓	×	✓	×	×	×
美女士	✓	×	✓	×	×	×
火女士	✓	×	✓	✓	✓	✓
口女士	✓	✓	✓	×	×	×
老夫婦	✓	×	✓	×	×	×

備註：@為保護受訪戶私隱，報告中所展示的乃和其真實姓名無關的化名

# 調查結果（質性研究個案分析）

調查主要從消防、安全、衛生及室內環境風險四個範疇著手。從個案的分析，我們發現受訪戶在劏房這個獨特的住屋環境，每天承受著大小程度不一的潛在災害風險，生命財產和身心健康持續受到威脅。

## 消防安全不足

對於蝸居在劏房的住戶來說，消防安全是一大安全隱憂。現時，屋宇署針對劏房（分間單位）訂立安全指引，規管單位的出口大門、室內走廊的淨闊度、防火間隔及逃生途徑的設計<sup>19</sup>。然而，在現實操作中，相關安全指引卻缺乏監管和執法，能否保障住戶的生命安全和財產，備受質疑。有調查發現一成半的深水埗區劏房住戶單位的共用鐵閘有物件阻礙逃生途徑，52.8%的大廈沒有裝設消防設備<sup>20</sup>；另外，高達67.2%及99.4%受訪戶的出口大門及室內走廊闊度少於指引要求<sup>21</sup>，未能符合消防指引的要求；而樓齡愈高的大廈消防安全情況愈惡劣<sup>22</sup>。若果發生火警，後果不堪設想。

劏房及樓梯環境既阻礙逃生，加上公共設施欠缺維修容易引發火警，鄰居不適當用火種（如使用明火煮食）<sup>23</sup>更是隨處可見，火災風險顯而易見。縱使劏房住戶未有經歷過火警，但眼見各種不利環境因素，每天活在火警的陰霾中，容易造成精神困擾。

### 走廊佈滿雜物 阻塞消防通道

保持大廈走火通道暢通無阻，能幫助住客在遇到火警時迅速逃離事發現場，保障生命安全。故此，現時的《建築物(規劃)條例》及《2011年建築物消防安全條例》，對劏房的消防安全規格亦定立了相關準則。然而，調查發現這條跟租戶性命財產攸關的法規，在現實操作卻是形同虛設，走廊充斥雜物的情況相當普遍。

受訪租戶單小姐指出，儘管業主在租約上列明租客不可在走廊放置雜物，但居住在她對面的鄰居卻沒有遵守條款，將自己的鞋架和滑板車放在走廊，妨礙其他租客出入。雖然業主偶爾都會到上址，但業主並未有對該行為加以約束。住戶的安全會否得到保障，似乎不受業主重視。當業主懶理，放手不管之下，單小姐亦不便多言。

對於鄰居將雜物放在走廊，單小姐直言知道箇中危險；她亦清楚知道問題的根源，在於業主沒有履行有關責任。當中無奈，她只有說：「如果你租全間(單位)，(有任何問題)都可以向管理處投訴，而家我地可以向邊個投訴？業主都唔理。」

在另一個案中，甘女士的經歷亦揭示業主在管理和維持公共地走廊的消防安全中，所擔當的角色和責任。某天甘女士的業主登門，發現走廊被大量雜物阻塞，於是對甘女士的鄰居說：

「你咁樣好似過分得滯，你又擺BB車，又擺買鋸車霸咁多地方。其實我呢度係唔俾你咁擺。如果有火警，我有好大責任」。

雖然業主與鄰居曾有以上對話，但提醒過後，業主卻沒有對他採取任何行動，或警告此等行為會否有任何懲罰，例如充公雜物或是解除租約。結果，走廊依舊佈滿雜物，消防安全亦沒有得到合理重視。

### 單位內共用走廊狹窄 有命難逃

另一個令劏房居民擔心的消防隱患就是走廊狹窄。甘女士現時跟丈夫和兩個女兒居於一間位於唐樓的劏房單位中；原來的單位只供一個家庭居住，現在卻分隔成為三間劏房，入住三個家庭，居民人數合共十多人。

唐樓沒有電梯，居民日常出入，都依賴單位外的走廊和樓梯上落。這樣情況看似十分平常，理所當然；然而，甘女士卻在尋常之中看到危機，並感到憂心忡忡。她發現兩位女兒，不論出門上學，還是放學回家，都要跟鄰家的小朋友，一個接一個排隊進出走廊。這個景況令甘女士聯想到一個性命攸關的問題；就是如果大廈發生火警，她們能否在千鈞一髮之際，一同依賴這條狹窄的單位走廊逃出生天，保存性命。她疑惑：

「即係…小朋友返學又要排隊行出去，都係一個一個。如果火燭嘅話邊度有時間排隊？火燭嘅時候個個都心急想行出去，細路仔又細。」

居民人數增加，相關的逃生配套卻沒有隨之強化；若是出現火警，居民能否應付緊急事故？甘女士對此顯得保留。她發覺現時日常出入樓梯仍要側身排隊，當發生意外，這條樓梯根本無法讓三個家庭同時迅速逃生。

「譬如火燭。譬如我哋呢度一個業主劏左三間屋。我哋出邊個條樓梯即係一下子走唔到三個家庭嘅人，即係要排隊行出去，即係問題係要側住個身先可以行到出去。」

### 活動窗花欠奉或失效

除了走火通道，窗戶亦是火警時另一條重要的逃生救援路線。許多時候，住客往往因為各種原因，



甘女士對公用走廊放滿雜物感到擔心。  
(照片得到當事人允許拍攝)。

19. 屋宇署常見問題分間單位(劏房) · [http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index\\_faqJ.html](http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_faqJ.html) · 2017年10月27日。

20. 消防設備包括火警警報系統、消防喉轆系統及滅火筒。

21. 《深水埗區劏房安全及規管意見調查報告書》，(明愛基層組織發展計劃，2013)。

22. 《深水埗劏房構成樓宇安全危機調查報告書》，(明愛基層組織發展計劃，2015)。

23. 《深水埗區劏房住戶居環境安全及生活處調查報告書》，(明愛基層組織發展計劃，2014)。

無法從走廊逃離火警現場，而需要在家中等待救援。這個時候，窗戶就成為住客的另一道救命符，方便救援人員進入單位進行營救工作，迅速帶領住客離開險境。然而，如果單位沒有活動窗花、或窗花受阻無法順利開啟，那麼住客將被迫置身在險境之中。

可惜，調查人員發現許多受訪戶甚少意識到窗花在緊急救援中的重要性，因此未有正確維護或使用窗花，確保其在需要時能發揮作用。

例如單女士和甘女士的單位，同樣沒有安裝活動窗花；他們均知道單位內的窗花被「焊死」，卻沒有考慮過這個安排增加了他們在緊急情況下遇難的風險。

即使家中有安裝活動窗花，窗花被阻塞的情況亦非常普遍。由於劏房內空間狹小，基本傢俱通常已佔用了大部份的室內空間，水先生的個案最能夠清楚說明這個狀況。

水先生一家四口居住於一間面積約100呎的劏房之中。他的家中只有很少傢俱，除了電腦枱之外，就只有一張舊式的鐵造「碌架床」供一家四口休息之用。「碌架床」靠在窗邊，完全遮擋窗戶，阻塞救援人員進入。

另外，亦有住戶的活動窗花因受損而開啟不靈。天女士提及現時居住的天台屋有上鎖的活動窗花，可以用鎖匙開啟。不過，天女士補充，窗花的開啟需要她的「特別技巧」，「要我先識整，(窗花)有啲壞壞地，要掙好先開到」。換言之，若要打開窗花，既要鎖匙，也要天女士的「特別技巧」，缺一不可。要是在救援過程，缺少任何一個條件，便有機會拖慢救援工作，降低住戶的逃生機會。

### 電力設施問題多多

電力令人安居樂活，是生活中不可或缺的一部份。若電力系統或設施出現問題，又未有獲得及時妥善處理，輕則引起一時不便，重則引發意外，導致人命傷亡。

事實上，調查發現受訪戶多曾遇到各種大小與電力相關的問題，其中以短路（或稱跳掣）最為常見。劏房大多由一個單位分間而成，但是在改建的過程中，供電系統和電線卻甚少隨著戶數增加而作出提升，結果容易令電力負荷過重，導致短路。另外，不少劏房住戶因屋內插座數目不足，或因插座位置受家具阻擋，而需要用拖板連接拖板的方式取得電源，大大增加了火警的風險。

受訪戶奇女士、水先生、新女士、天女士和美女士居住的單位都曾經發生過短路。他們向調查人員反映，只要單位內同時開動兩部耗電量大的電器，如冷氣機、熱磁爐、電熱水煲、電熱水爐和風筒等，保險掣便會立即跳掣。受訪戶受了教訓，慢慢學會了分開使用這些電器，避免發生短路。

另外，個案中亦有發現部分短路的情況，跟天氣有關。受訪戶詩小姐提及，每逢打風落雨，天氣潮濕，她居住的單位便會發生短路。詩小姐曾多次向業主反映和投訴，但未有得到業主正面回應

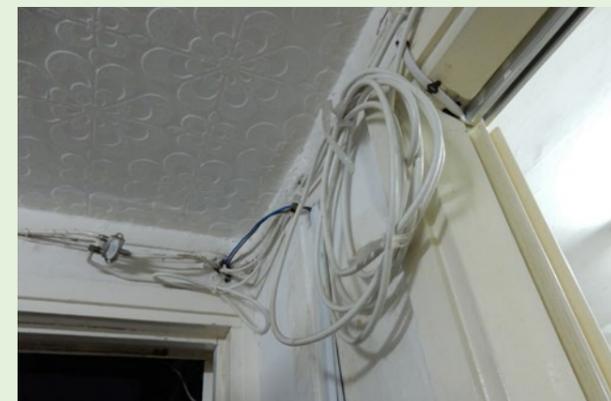


水先生家中的插座位置不多，要把拖板掛到牆上。  
(照片得到當事人允許拍攝)。

或跟進；該情況會否影響電力供應的安全性，一直是一個疑問。

受訪個案中，電力設施安全成疑的例子也舉目皆是。好像單小姐提及她單位內的插座疑因安裝手工欠佳，導致插座與牆身之間出現空隙，並且鬆脫。單女士擔心接觸插座會令她觸電，不敢使用。天女士在她搬往現時居住的天台屋時，便發現部份電線外露，並未穩固在牆身上，欲搖欲墜。雖然擔心電線懸在半空或會引起危險，不過天女士對此顯的無可奈何：「由得佢算數，無得處理，點處理？又唔識電，更加唔敢整佢」。

而新女士更險些經歷了一次火警驚魂。新女士憶述她單位內的電錶和電線曾發出燒焦的味道，幸好她及時發現並即時找到業主，通知他處理和更換電線。



天女士家中使用的電線纏在一起，掛在半空。  
(照片得到當事人允許拍攝)。

## 保安不足 欠缺安全感

不少調查均指出，劏房住戶對住屋環境欠缺安全感，認為樓宇缺乏保安設施和管理，經常有陌生人出入；治安欠佳，更讓他們擔心被偷竊、性騷擾甚至危害人身安全<sup>24</sup>。

### 大廈保安設施欠佳

由於許多劏房位處於舊式唐樓內，沒有保安員、大閘和閉路電視等基本保安設施；再加上大廈通道欠缺足夠的照明設施，梯間昏暗，走廊又四通八達，容易吸引閒雜人等出入，滋擾住戶日常生活，更有機會威脅住戶的生命財產。

甘女士居住的大廈正門沒有大閘，她憶述有一次：「有個陌生人喺度廁完尿就走。根本就冇安全感。」這件事情令甘女士擔驚受怕，到底「陌生人可以入嚟但係我哋唔知佢係唔係呢幢樓住，即係人哋行左入嚟你都唔知佢係邊個。」

在另一個案中，美女士更提及鄰居單位被盜的經歷，令她猶有餘悸。她回想某天看到業主的弟弟登門，為鄰居的劏房更換門鎖，並得知其單位不久前被賊人入屋爆竊。這時，她猛然想起丈夫早前責備她粗心大意，出門後忘記關好鐵閘，任由鐵閘打開。美女士每次出門都必定確保門鎖關好，因此面對丈夫的責罵，她當時百思不得解。現在回溯一切，才分析到鐵閘很大機會並非無故打開，而是賊人爆竊不果，匆忙離開，此事令美女士更加擔心子女的人身安全，她提到：

24. 《深水埗區劏房安全及規管意見調查報告書》，(明愛基層組織發展計劃，2013)和《深水埗區劏房住戶居環境安全及生活處調查報告書》，(明愛基層組織發展計劃，2014)。

「其實係好擔心。我有仔有女。咁你下面無保安，呢座大廈既人又好複雜，講普通話既人又有，南亞又有。我唔係下下都可以跟佢地(子女)上落樓，其實我都好擔心佢地上落樓梯，佢地唔係成日都兩個人一齊行。我特別擔心個女，你知道嗰度一轉彎，一拉左你去邊度你都唔知。」

為了確保子女出入平安，美女士吩咐子女放學回家，踏入大廈之前先要給她一個電話，報個平安，好知道他們的位置，讓她心中有個預算；發生任何事故時，亦可以馬上接應。

調查人員在前往另一個案奇女士居住的大廈期間，亦發現大廈門口當眼處張貼了告示，大廈剛剛發生劫案，有住客遇劫，提醒各住戶出入要注意安全。

面對大廈保安欠佳，受訪戶唯一的對策就是盡量避免晚間出外，提早回家，以保障自身安全。例如奇女士盡量每天晚上八時之前完成所有活動，盡快趕回家中。同樣，美女士亦會避免晚間出外活動，「如果(除非)中心晚黑要開會，我地都唔出去。晚黑返黎我地就煮飯食，沖涼做功課，就去瞓覺。就好少出去，除非節日，就出去行下，晚黑先返黎。」即使放棄晚上外出只是治標不治本的方法，他們也只能接受。

### 居所安全度不足

除了大廈保安設施不足之外，亦有部份受訪戶反映現時居住的單位，由於施工或設施質素欠佳，防盜能力大打節扣，令居戶失去安全感。

詩女士形容現時單位的大門淡薄如一道房門，加上門鎖不穩固，令她不時擔心會否隨時被賊人奪門而入。而詩女士雖然知道有鄰居的單位曾被賊人爆竊；但是由於單位並非自己的物業，所以不願意自掏腰包加裝防盜鏈。為免蒙受財物損失，詩女士只會把財物存放於銀行之中，盡量不會留放在家。另一位受訪戶單女士亦提到，由於大門空隙太大，無法緊閉；加上門鎖亦不夠堅固，仿佛只要用腳大力一踢，就可踢開大門，讓她非常憂心人身安全。

### 衛生環境惡劣 成為疾病溫床

劏房的衛生環境狀況同樣強差人意，容易成為疾病的溫床，威脅住戶健康。過去的調查發現住戶不時受蟲患、外來油煙、異味、嘈音、灰塵、樓梯垃圾和污水等問題困擾<sup>25</sup>，生活質素受影響。加上居住單位空間狹小，不利通風換氣，助長疾病傳播<sup>26</sup>。流感肆虐期間，更增加住戶感染流感或其他病毒的風險<sup>27</sup>。尤有甚者，不少劏房單位廚廁共用<sup>28</sup>，缺乏獨立煮食和淋浴設施，令食物容易受到污染，直接危害住戶健康。



不少舊唐樓之大廈鐵閘只能虛掩，閒雜人等可以隨便出入大廈。

### 蟲患頻生 壓力爆煲

過去不少調查指出劏房住戶遇到嚴重的蟲患問題困擾。害蟲經常出沒不但影響衛生，增加傳播疾病的風險，危及住戶健康；另一方面，害蟲出沒亦嚴重影響住戶的日常作息，以及情緒健康。

是次調查中，合共六位受訪戶各受到不同類型的蟲患影響，當中包括老鼠、木蝨、蟑螂和螞蟻。而在眾多受訪戶當中，美女士一家受蟲患影響時間最長、程度最深。

美女士與兩個兒女生活在一間單積大約70平方呎的劏房之中已有6年。多年來她們曾先後受蟑螂、木蝨和老鼠來襲，令美女士在忙碌照顧兒女的同時，又疲於奔命的尋找滅蟲方法，讓她飽受巨大精神壓力，甚至曾出現自殺念頭。幸好她最後憑著忍耐和幹勁，熱心求教社工和其他中心人士，一一解決面前的困境。

蟑螂為患最先由美女士的女兒發現。當時，美女士家中只有一張單人床，空間不足夠給予三人睡覺。於是，美女士打掃地板乾淨之後，請女兒睡在地上。豈料，女兒睡覺的時候感到身上有點痕癢，伸手一找，發現竟然是「甲由」。自此家中無人敢再睡地板。本來，美女士以為噴一點殺蟲水便可以杜絕所有「甲由」。

可惜人算不如天算，「大甲由」消滅了，「小甲由」又進來。新來的「小甲由」爬得快，繁殖力又強。於是，美女士決定「到處去請教人哋，我哋有出去聽啲講座，啲導師聽到個個街坊都有咁嘅情況。就教用啲藥粉教我地點樣調教，咁我哋都係試。走出去出邊買啲甲由藥，嗰啲仲好有效，咁周圍放。到而家就唔係冇，就變咗好少。」

還未完全解決蟑螂的問題，去年開始家中又出現木蝨的蹤跡。美女士憶述只消十分鐘，就可以在床上捉到十到二十隻木蝨，情況嚇人。木蝨出現初期，她們並不知道是木蝨所為，但看到子女被咬至片體痕癢，美女士心知不妙，擔心會散播傳染病。後來，當美女士知道蟲患由木蝨引致，便四出尋找滅蝨良方。幸運地，美女士遇到落區了解劏房住戶生活狀況的官員，她與街坊一同反映大家受到木蝨困擾。在官員幫助下，美女士與一眾街坊得到一次免費殺蟲服務，木蝨自此慢慢消失。不過，美女士亦知道一次殺蟲服務未必可以完全杜絕木蝨，於是在一些老人的建議下，找到一種殺滅木蝨的藥水，買回家稀釋後勤噴藥水。自此木蝨為患告一段落。

正當美女士以為雨過天晴之際，另一場大風雨卻逼在眉睫。這一次，美女士要面對的害蟲是老鼠。



揭開假天花後可以看到葉女士所說的「老鼠樂園」。  
(照片得到當事人允許拍攝)。

25. 《深水埗區劏房安全及規管意見調查書》，(明愛基層組織發展計劃，2014)、《租住私樓基層人士租住房屋處境調查報告書》，(明愛社區發展服務，2016)。

26. Department for Communities and Local Government. (2006). Housing health and safety rating system: Guidance for landlords and property related professionals. London: Department for Communities and Local Government.

27. 《環境惡劣居所戶在流感肆虐下的影響調查報告》，(葵涌劏房住客聯盟，2014)。

28. 近一成半的受訪住戶單位劃分成廚廁共用，極不衛生。《租住私樓基層人士租住房屋處境調查報告書》，(明愛社區發展服務，2016)。

對美女士來說，她從來沒有想像過家中會出現老鼠，亦搞不清楚出現鼠踪的原因。她只記得自從去年大廈維修完結後，「拆晒棚架，跟住就聽到響聲，先發覺有老鼠嘅蹤跡」。老鼠將美女士家中的書、紙和膠袋通通咬碎，滿地碎屑，景象嚇人。為了滅鼠，美女士開始在家中安裝老鼠籠和老鼠貼。起初，這個方法捕捉到的只有體型較大的老鼠；但是到了後期，捕捉到的老鼠體型「大中小」都有。這時候美女士開始相信家中可能有幾群老鼠同時存在。在高峰期，美女士曾在一個月內捉到16隻老鼠，半小時內捉到4隻，駭人聽聞。

突如其來的害蟲令人提心吊膽，對家中所有人造成巨大的精神壓力。美女士子女年幼，見到「甲由」已被嚇得雞飛狗走，哇哇大叫，她便要忙於安慰；即使未有見到，亦會時刻擔心「甲由」爬到自己身上，因此產生許多焦慮。此外，滅鼠滅蟲需要持續購買各種用品，例如老鼠貼、老鼠籠、滅蟲彈和藥水等；這筆額外費用對很多人來說不算什麼，但對本來生活已捉襟見肘的美女士一家，可謂百上加斤。美女士在每次購置用品時都在心裡盤算著，這次又損失了「幾多斤青菜，唔見咗幾多份肉，唔見咗幾多條魚」。美女士為生計不斷思前想後，造成巨大的心理壓力。

除了美女士外，水先生亦提到家裡蟑螂為患。每晚關燈入夜之後，「甲由」遍地，像「軍隊」一樣爬行，走到廚房或是床邊。他既擔心「甲由」會爬到家人身上，亦擔心他們帶來病毒，危害家人健康。

同樣地，天女士提到試過打開家門便看到老鼠屍體，在毫無心理預備下被嚇了一跳。更誇張的是，曾有老鼠由水渠爬進她的家中，迫使天女士與這群老鼠打「游擊戰」。天女士的兒子曾在起床後，在床上發現「老鼠屎」，懷疑老鼠在晚間爬到床上與他同眠，讓她擔心不已。有一次，兒子跟天女士提及早上起床後身上出現紅腫，不禁懷疑兒子是否被老鼠咬傷，整個月徹夜無眠。加上老鼠不時爬過碗碟，污染食具，影響衛生，更擔心傳播疾病。

受訪戶甘女士亦表示曾在家中意外地踩死一隻小老鼠，結果令她「整個人成個癲左一個月」。

另一位飽受鼠患之苦的葉女士，對訪問前的一個月，在家共捉到十隻老鼠，顯得心力交瘁。葉女士家中的假天花曾經成為老鼠的樂園，經常「跳舞」並發出嘈音令家人無法安睡。亦有老鼠曾經由廚房窗邊爬進屋內，吃了一包娃娃菜，極不衛生。其中令葉女士最猶有餘悸的一件恐怖事件，正是某天她準備外出的時候，發現波鞋內藏著三隻小老鼠。當時，「我以為得一隻起入面。我倒出黎，原來有兩隻，我話唔係下？」葉女士檢查一下波鞋，發現自己已經將藏在波鞋內的兩隻小老鼠踩死，便立即棄掉波鞋。葉女士受驚之餘亦覺得十分噁心，她更擔心會被老鼠咬傷，感染疾病。

### 食水污濁 成為困擾

是次調查發現，食水污濁往往令受訪住戶寢食難安，帶來極大精神困擾。

水先生在搬進現時居住的單位時，沒有注意到食水出現污濁問題。直至大約半年前，水先生如常煲水，無意間觀察到食水十分污濁，才驚覺一家人在過去半年都在飲用污濁食水。為了應對這個問題，水先生自行在水龍頭裡面插入一塊濾網，希望可以潔淨食水。然而，食水污濁的情況依然沒有改善。水先生覺得身為人父，無力提供潔淨食水給兩個仍然就讀小學的兒子飲用，擔心他們的健康受損，令他倍感煩惱。



水先生家中使用的過濾器  
(照片得到事人允許拍攝)。

「食水太污糟，我同業主講冇用。我呢度差唔多

幾日就換一次(濾網)，兩日或者一日，真係好嚴重我唔係講架。我唔咁樣搞，真係死人。唔係(放置)一層(濾網)，而係幾層。同埋食落肚，我就無所謂，細路仔有事我係唔係大鑊。我想醫佢都要我有錢醫。如果我唔過濾，呢啲都係會食落去，你無法飲水。過左濾就乾淨啲。」

面對食水污濁的問題，水先生顯得相當無力。水先生既無額外資源購買樽裝水代替水喉水飲用或煮食，更無法搬離現時居住的單位。即使水先生曾經要求業主跟進和處理食水問題，然而並未有得到任何回應。對此水先生感到十分氣餒和無奈：

「呢啲係最現實，只可以話當詐睇唔到。而家細路就無咩問題，要第二時有大問題先知，好似而家咁情況你啖我點？我同業主講佢都詐唔知。佢都唔黎。你同佢講一句，佢話你唔鐘意就走，即係佢意思就係咁，佢無拎把槍迫你租。走我係唔係要諗下自己個問題？」

水先生的經歷正好彰顯居住於不適切居所的受訪住戶，在日常生活中被逼面對兩難情景而引發的嚴重情緒困擾。事實上，水先生之前居住的單位住屋環境同樣惡劣。只是，當水先生環顧住屋市場上的選擇，他能夠負擔的選擇不多。結果，租戶最後只能在不同的不適切的居所之間遊走。

### 廚廁相近 不利衛生

劏房室內空間環境狹小，普遍沒有獨立廚房，或廚廁非常貼近，食材和煮食爐頭容易接觸排洩物，造成交叉污染，傳播疾病，危害健康。

不少受訪住戶提及劏房內的煮食環境衛生，都顯得無可奈何。美女士提到她的劏房內沒有獨立廚房，每次煮食，她都要使用洗手間的鋅盆清洗食材；另外，由於室內環境太小，無法獨立騰出一張枱放置食材，美女士唯有把清洗好的食材暫時放在洗手間內或洗衣機上。美女士提到：

「係無位嘅。因為你切菜洗菜都要有位放。我而家煮都三個人，洗完或者切完啲菜要擺起入面所個洗手盆放住先，或者放起洗衣機面放住先，如果再招呼朋友黎食，又多一兩個餸，根本就冇位放。」

美女士知道家裡的煮食環境和衛生並不理想。不過，美女士覺得與「其他街坊廚房同廁所結合，或者共用相比，已經好好多」。美女士指出煮食環境和衛生，對維持飲食健康十分重要。廚廁共用根本不符合衛生標準，必須分開。她認為居住單位符合安全和衛生要求，比起空間大小更加重要。雖然，美女士因收入有限而蝸居劏房，但她仍然清楚表示廚廁分開這個衛生標準不能妥協。



廚廁相近，加上煮食空間不足，有時候處理好的食材亦要放進廁內洗手盆。  
(照片得到事人允許拍攝)。

### 室內環境惡劣 增加健康風險

劏房環境惡劣人所共知。不過，除了居住舒適度外，這些惡劣的居住環境，原來還會導致「三差」- 空氣流通「差」、空氣質素「差」及光度「差」，威脅住戶的健康。

中心於2017年在同區進行調查，發現劏房的「三差」情況：第一，劏房室內通風欠佳<sup>29</sup>，容易令住戶感到侷促困悶。另外，空氣品質惡劣和污濁<sup>30</sup>，住戶長期置身其中，增加死亡風險<sup>31</sup>。最後，由於室內欠缺陽光進入，光度不足，住戶必須更加集中精神才能工作；若果光線長期不足，亦增加學童視力受損的機會<sup>32</sup>。

除「三差」外，熱舒適度欠佳亦經常發生。不少住戶曾經因為室內溫度炎熱，而出現「難以入睡」和「食欲不振」等不良生理反應<sup>33</sup>。惡劣的室內環境，既影響住戶作息，更威脅他們身體健康。

另外，不同機構進行的調查亦一致發現樓宇缺乏妥善修葺，經常出現天花或牆身石屎剝落、裂痕、霉菌滋生、水渠淤塞或出現滲漏水等問題<sup>34</sup>，危及住戶人身安全。

葵涌劏房大聯盟則於2017年進行劏房的住屋標準調查，顯示所有受訪戶的住屋環境均未能符合十個住屋標準<sup>35</sup>；當中九成住戶的住屋環境只符合1至6個住屋標準。住戶日常在欠缺安全感的環境中生活，精神健康亦有機會因長期受壓而受到損害。

是次質性調查過程中，挖掘到更多劏房戶正面對不同健康風險的實際例子，更深入的了解上述問題的成因，並揭示在生活所逼下導致的巨大精神壓力。

### 通風欠佳 油煙異味滋擾

調查發現普遍受訪戶的室內通風欠佳。其中一個原因是單位被分間並改動結構導致部分劏房欠缺窗戶或數目減少，空氣難以進入，更無法形成對流。為了令空氣流通，住戶曾經考慮打開大門，不過最後因為安全和私隱原因而打消念頭，只好長期在家中開動風扇。

美女士和甘女士的情況類似，全屋只有一道窗戶，因此會在窗邊擺放一部電風扇，在家時長期開動。假如家裡人多，空氣就會變得十分侷促，甚至出現無法呼吸的感覺。

甘女士提到：「焗住好辛苦。焗著空氣唔好。即係譬如話，我兩個女返咗嚟屋企人多，即係緊迫啲空氣唔流通，個鼻就好辛苦。個女日日瞓覺個鼻都好辛苦」。

調查人員在訪問時要求甘女士暫時關掉電風扇，以觀察和感受一下室內通風情況。結果，不消五分鐘，調查人員就已經感到空氣侷促，呼吸不暢順的情況，可以想象長期身處這種環境中生活，有機會影響住戶的身體和精神健康。

另一個引致通風欠佳的原因，跟室外的污染物有關。不少受訪戶為了避免外來灰塵、油煙和異味吹進室內，而選擇關閉窗戶。雖然此舉令原來侷促的空氣變得更嚴重，但眼見家人的健康已響起警號，不得不作出取捨。例如，甘女士提及女兒的肺部因為灰塵太大受到感染，需要作出治理；奇女士的兒子曾接受致敏源測試，證實對灰塵敏感，並曾因此而引發鼻炎。而水先生的兒子、天女士的兒子和美女士一家人則長期受到鼻敏感困擾題。



美女士依靠這個放在窗邊的電風扇幫助空氣流通。  
(照片得到當事人允許拍攝)。

儘管如此，不代表他們能完全杜絕外來污染物。劏房戶的天花普遍互通，因此油煙易從隔鄰湧進，防不勝防，只能依賴鄰居自律。天女士家中的窗戶鄰近大廈食肆的排氣喉，加上業主提供的抽油煙機抽氣力不足，令她經常受到外來和室內油煙困擾；而美女士的單位則懷疑由於抽油煙機的出風處與隔鄰接駁，未能有效引出油煙，容易在家中積聚。

天女士每當提及異味的時候就苦不堪言。由於知道異味源自廚房外的坑渠，她曾嘗試用漂白水清洗坑渠，希望可以洗走異味，可惜徒勞無功：「都只係表面，嗰浸味俾上黎就處理唔到」。「呢邊啲窗面對啲坑渠，好臭好侷人。朝頭早起刷牙嗰陣時，真係想嘔。我起呢度住左一年都係頂唔順。好臭。自己知道（源頭）就拿拿林刷幾下就算數。出面啲坑渠，乜都倒落去，日積累月，清洗唔到」。最後，天女士唯有長期關上窗戶，不讓氣味進入廚房。

空氣流通量低，有機會導致懸浮粒子和二氧化碳長期超標，加上油煙內的有害氣體，不僅令劏房戶長期暴露在身體的健康風險當中，受訪戶更因為熟知污染物能導致的健康影響，而格外憂慮及不安，導致不同程度的精神壓力。

### 溫度過熱 徹夜難眠

通風欠佳，除了影響室內空氣質素，更會影響散熱。葉女士和美女士的單位都曾經參與有關熱舒適度的調查，結果顯示他們的單位分別比戶外溫度高出4度和2度。受訪戶而其他受訪戶均表示高溫難當，特別是夏天時，室內過熱的情況難以形容。

面對炎熱天氣，一般人會開動冷氣機，舒緩酷熱之苦。但對於基層的受訪戶而言，長時間使用冷氣機會大大增加電費，而部份業主更會向租戶收取比電力公司更高的電費，他們根本無法負擔。為了節省開支，受訪戶多採取折衷方法，只在睡覺時開動冷氣機，並預調啟動時間至2-3小時。方法是否有效，戶戶不同。水先生提到「都有試過熱得制搞到瞓唔到，搞到失眠。因為主要都係為慳電，瞓覺之前開冷氣。你太熱啦，開到一兩點熄左佢，去到四五點，係唔係又開始熱？」。

室內溫度對受訪戶的日常生活和作息影響巨大。當室內溫度過熱，既容易令人感到不適，影響心情，更直接影響睡眠；若果睡眠素質長期欠佳，精神持續不足，影響工作或學習表現，形成惡性循環。

29. 七成半(76%)的受訪者的室內風速極低(讀數為0.3米/秒，低於儀器檢測限)；更多於一成(13%)的單位外圍風速為極低(低於儀器檢測限，0-0.2米/秒)，單位內外空氣侷促，極不流通。《葵涌區不適切居所室內環境質素及水電費查報告》，(香港聖公會麥理浩夫人中心團體及社區工作部，2017)。

30. 劏房住戶單位的平均「二氧化碳」水平為1002.1ppm，到達令人感到頓頓疲勞的水平(「二氧化碳」濃度達到或超過1000ppm)。受訪住戶中，約六成半的單位的「二氧化碳」濃度為700ppm或以上(污濁邊緣)，當中四成二(42%)的單位更達1000ppm或以上。另外，超過九成半(97%)的受訪住戶所量度「懸浮粒子PM2.5」濃度均為35(微克/立方米)或以上，超過環境保護署訂立的《空氣質素指標》，每日平均濃度不超過35(微克/立方米)的建議水平。《葵涌區不適切居所室內環境質素及水電費查報告》，(香港聖公會麥理浩夫人中心團體及社區工作部，2017)。

31. 《葵涌區不適切居所室內環境質素及水電費查報告》，(香港聖公會麥理浩夫人中心團體及社區工作部，2017)。

32. 《葵涌區不適切居所室內環境質素及水電費查報告》，(香港聖公會麥理浩夫人中心團體及社區工作部，2017)。

33. 約六成(59%)的受訪者表示炎熱的溫度令他們「難以入睡」，其次是「食欲不振」(19%)。《葵涌區不適切居所室內環境質素及水電費查報告》，(香港聖公會麥理浩夫人中心團體及社區工作部，2017)。

34. 《劏房安全及規管意見調查報告書》，(明愛基層組織發展計劃，2013)、《深水埗區劏房安全及規管意見調查書》，(明愛基層組織發展計劃，2014)和《租住私樓基層人士租住房屋處境調查報告書》，(明愛社區發展服務，2016)。

35. 十大住屋標包括：1.每年加租幅度少於通漲、2.以政府水平收取水及電費(不濫收)、3.有簽署租約、4.業主願意提供合理的維修服務、5.人均居住面積不少於75呎(公屋標準)、5.有獨立廚房、6.有獨立廁所、7.有窗令室內通風良好、9.天花及牆壁無剝落、漏水、滲水和10.有冷氣。《民間十大住屋標準調查報告》，(葵涌劏房居民大聯盟，2017)。

## 單位滲水 人財兩失

有受訪戶指出單位滲水不但引致財物損失，更有機會引發家居意外，危害性命。同時，由於長期擔心滲水問題，卻無計可施，慢慢衍生各種擔心、焦慮和負面情緒，影響精神健康。

天女士的單位一到打風落雨，睡房便會出現滲水。為了防止雨水滲到床邊，她會在牆腳放置毛巾，吸走雨水。而奇女士的家，則曾在大雨時出現嚴重滲水，屋內一半地板都被雨水浸透，她忙了一個晚上清理積水，結果仍然有一個衣櫃被浸壞。奇女士事後向業主反映情況，卻不得要領，由於不欲搬到其他租金更貴的單位，她只好請從事裝修的丈夫進行一些簡單的防水工程，減少滲水。

對於甘女士而言，滲水不止於財物損失，更與性命攸關。甘女士較早前發現單位的天花板出現滲水，而水往下滴的位置，剛好就是一個電掣和一部電腦。電腦被水滴過，就此報銷，甘女士不捨還得接受；不過，電掣位置不能改動，卻令甘女士十分擔心，於是要求業主立即處理。「我同業主講你個天花板漏水，流到我下面部電腦都壞咗。下面係個電掣，我就話好危險怕會漏電，驚火燭。佢話唔使驚，就用保鮮紙封住佢，即係封住電掣嗰度」。甘女士沒有想到，業主竟然給予一個駭人的回覆。最後，在甘女士堅決要求之下，業主最終在三個星期之後，替她維修出現滲水的天花板，危機才暫時得以緩解。

## 空間狹小 情緒爆煲 精神健康受到威脅

劏房的租金高昂<sup>36</sup>，但未有因此而獲得合理的住屋環境，加上生活空間不足，家人之間易生磨擦；住戶因此較易產生累積負面情緒，假如未能透過合適的渠道抒發，生活便猶如高壓鍋，精神健康狀態時刻亮起警號。

有調查發現高達45.5%及44.1%居住於劏房的住戶出現抑鬱症及焦慮症的傾向<sup>37</sup>，而他們的壓力來源則來自住屋上的不同問題<sup>38</sup>，諸如租金負擔、居所環境的不安全和不穩定性等<sup>39</sup>。另一方面，狹窄和惡劣的居住環境，令家人之間易生磨擦爭拗，形成人際關係緊張及情緒困擾。

面對比一般人高的精神健康風險，劏房的住戶更需要得到社區的支援和幫助。然而，調查發現住戶多欠缺可依靠的鄰里關係，彼此不相熟且甚少交談<sup>40</sup>；而且，僅有一成住戶表示自己認識或接觸過提供精神健康服務的機構<sup>41</sup>，求助資訊貧乏。

由此可見，劏房的住戶陷入兩大精神健康風險之中。一是欠佳的住屋經驗，令住戶面對龐大的生活壓力和情緒危機；二是住戶嚴重缺乏應對精神健康問題的相關資訊與支援。

不難想像，在內外交困下，住戶精神健康危機重重；只要一日處身於這種困獸鬥的生活環境中，他們的壓力就只會有增無減，形成惡性循環。

## 空間狹小 身心受傷

空間狹小對受訪戶身體帶來的傷害，大部分為意外撞傷、滑倒和燙傷等一般家居意外。這些傷害都是即時可見的，只要多加小心留神，還是可以預防。然而，有些內在的傷害，未必即時可見，卻持續影響著劏房戶的身體或精神健康。

甘女士的女兒早前因肺部受到灰塵感染，而需要到醫院接受X光檢查。結果發現她不止肺部出現毛病，原來連脊骨也出現輕微歪曲，要再做進一步的檢查和治療。甘女士得悉女兒的脊骨出現彎曲的，亦非常感慨：

「我個女由細到大都未坐過有椅背既凳，全部都係坐呢啲(矮)凳，都好辛苦。我哋咁樣坐都 啦，都係冇椅背靠，都係冇得挨。」甘女士家中生活空間狹小，只可以容納矮枱矮凳。這些佈置，不動聲色地令甘女士的女兒坐姿長期欠佳，造成脊骨曲彎的問題。無形的健康風險，原來近在咫尺。

調查還揭示了不少受訪戶因空間狹小，家庭成員互相爭奪空間而出現磨擦，令彼此關係變得緊張，帶來無形的精神壓力和傷害。

例如水先生提到家中空間有限，無法給予兩個就讀小學的兒子足夠空間同時溫習做功課。兩個兒子下課後都會先到補習社，完成七八成功課之後才回家。若果兩個兒子需要同時在家做功課，唯一方法就是兩兄弟「輪流做」。小爭執難免，但水先生覺得兩個兒子沒有「隔夜仇」。

不過，在甘女士的個案之中，情況就複雜得多。她在面對兩個女兒因為欠缺空間學習，產生很多煩惱和負面情緒。甘女士家中只有一張細枱，不足夠兩個女兒同時做功課，結果地上放滿書本。看到這個情景，甘女士心情就會煩躁。有一次，兩個女兒又因為做功課空間而打架；甘女士質問女兒為何總要生事，為她製造煩惱，女兒竟回應了一句擊中甘女士心中要害的話：

「咁你不如租一間大屋俾我哋，咁樣我哋就有地方做功課，兩個就唔會嗌交。」

甘女士憶述：「即係講到我心入面，知道我比唔到，自己好內疚。自己見到佢哋兩個呢個情形，見到佢哋咁樣，好煩。我就劈埋佢個書包，我話：『我話知你，你哋打到唔使讀書唔使做功課，唔使煩我。』就係咁樣，即係自己發自己爛渣，即係知道自己比唔到，就發爛渣，發自己嘅爛渣」。

甘女士甚至已麻木得認為住在劏房，經常爭執，亦屬正常；而未有發現自身可能已處於情緒崩潰的邊緣。甘女士眼見女兒因環境擁迫而爭執，感到無計可施；她亦責怪自己沒有能力為女兒提供更好的生活環境，而感到羞愧。面對這些情緒困擾，甘女士深深體會到惡劣的住屋環境對她的精神健康的傷害，不是單靠自己或是情緒輔導和社區支援能夠處理得到。

「我住劏房住左七年，即係第三年就開始。當剛剛開始來香港嘅時候以為自己唔慣，自己就強迫自己。後來到咗第三年，原來唔係自己唔習慣，係環境嘅問題……做人最主要係衣食住，即係你食得唔夠飽唔夠好，你住得唔夠好，你瞓覺都唔係起安定嘅地方訓，你個人邊度會有精神？邊度有可能有心情？關鍵都係住屋」。

36. 明愛社區發展服務於2016年的調查中發現不適切居所住戶承擔的租金(呎租)，遠高於市場平均呎價。《基層人士租住房屋處境調查報告書》，(明愛社區發展服務，2016)。

37. 《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》，(明愛社區發展服務，2017)。

38. 九成受訪住戶認為住屋問題是他們的壓力來源。《不適切居所住戶的精神健康調查報告》，(葵涌劏房居民大聯盟，2017)。

39. 與住屋相關的四大壓力來源，具體包括租金佔收入比例高，要壓縮日常開支、加租和逼遷壓力、收入少或不定未能承擔租金、綜援租金津貼未能應付租金、害怕隨時要搬、害怕搬遷難找屋、感到不安/無安全、感擔心小朋友居住問題、居住環境有蚊蟲老鼠、鄉郊居住環境欠佳、空間狹小、公共地方衛生欠佳、無窗導致潮濕、空氣不流通、需要共用設施和室內設施殘舊等等。《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》，(明愛社區發展服務，2017)。

40. 《不適切居所住戶的精神健康調查報告》，(葵涌劏房居民大聯盟，2017)。

41. 同上。

# 建議

## 個人及社區層面

### 1. 推動社區精神健康教育 加強劏房住戶的情緒支援服務

調查結果顯示顯示部分劏房住戶的精神健康呈現欠佳的狀況，但對支援服務的認識卻非常貧乏，因此有必要提升住戶識別精神健康狀態的能力，同時加強他們對社區相關資源的認識。

中心建議政府和相關團體透過多元化的公眾宣傳和教育工作，例如定期在劏房密集的地區設立街站、舉辦講座、工作坊和嘉年華，推廣精神健康及相關支援服務資訊，讓潛在飽受情緒困擾的低收入人仕及劏房住戶認識和關注精神健康，及早識別精神健康問題，建立應對技巧和能力，並在有需要的時候，適時尋求專業協助。

此外，建立社區支援網絡，增強社區的承托能力，能夠為受到精神健康問題困擾的住戶提供多一個保護網。我們建議相關社區服務團體考慮協助劏房住戶組織「精神健康支援網絡」，讓住戶出現突發情緒困擾和危機的時候，發揮互助精神，取得及時援助。另外，相關社區服務團體亦可舉辦減壓班或情緒管理小組，令住戶輕易從社區中得應對壓力和情緒問題的資訊。

各部門和團體亦可考慮開展「精神健康大使」計劃，積極鼓勵和訓練劏房住戶成為大使，讓他們在助人自助的過程中，建立正面價值觀和應對能力，並持續於社區內推動精神健康教育和支援工作。

最後，在社區精神健康服務上，建議政府應針對劏房林立的地區，增加撥款予精神健康綜合社區中心或其他相應服務提供者，整體加強社區精神健康服務；並考慮增設24小時輔導熱線以及外展服務，以更有效地評估劏房住戶的精神健康狀況，按需要作出個案跟進服務。

### 2. 加強大廈衛生及消防安全教育工作，鼓勵各方採取有效行動降低災害風險

現時全港不少舊區之私人樓宇仍為「三無大廈」，即沒有業主立案法團，沒有管理公司以及沒有居民組織之大廈。由於缺乏組織性的管理，大廈的消防安全設備大多欠奉或疏於保養，衛生情況亦相對較惡劣。以往有不少社會服務團體，透過不同的教育和宣傳活動，向住戶推廣衛生及消防安全的

重要性。但由於住戶並非業主，未有權力決定在公共地方進行維修保養或清潔的工作；亦礙於維持生計早出晚歸，未能騰出時間參與更多的義務大廈管理工作；加上服務團體進行的公眾教育規模有限，因此整體成效未見顯著。

中心建議政府針對劏房林立的舊區，連同地區社會組織的力量，進行大規模的衛生及消防教育工作，持續鼓勵住戶關注大廈的潛在健康和安全隐患，並與業主保持溝通，促進各方了解各災害防護的嚴重性，希望最後能形成共識並採取相關災害風險排除行動。

此外，我們鼓勵政府相關部門加強巡查區內舊樓的消防設備及環境，在有需要時向業主發出警告並持續跟進，促使業主承擔及履行保障大廈安全的相關責任，從根源著手減低劏房戶面對的災害風險。

另一方面，為了強化個人和住戶的災害應對能力，政府可以考慮資助火警高危住戶（如劏房戶、寮屋及木屋區等）、老年人或低收入戶配置相關防災用品（例如台灣政府<sup>42</sup>每年均會預留預算，免費為符合條件的指定群體安裝住宅用火災警報器），以實際行動向公眾示範不同設備的防災效能，營造防災氛圍，有效引起公眾的關注之餘，亦引導大眾自行按需要安裝警報器或其他防災設備。

最後，我們亦建議住戶可考慮按自身的災害脆弱性（如：老年人遇火警時逃難意識和能力較低）和經濟能力，考慮在家中添置簡便、易用和經濟的防災用品，如急救用品、緊急照明系統、住宅用火警警報器、滅火筒、滅火墊等。

預防勝於治療，當市民大眾都能有效防災，花費在設備的金錢不單比受災的損失來得少，更可以緩解因擔憂安全而導致的精神壓力，更有機會避免無謂的人命傷亡。

### 3. 從社區層面介入，加強培訓社區消防大使以提升劏房居民應對火災應變能力

消防處於一九九七年推出「消防安全大使計劃」，訓練來自社會各界的志願人士成為消防安全大使或大使導師，協助在社區推廣防火信息。唯上述計劃較少接觸到舊區居民，尤其劏房住戶。不適切居所的基層租戶對消防處的印象多是巡查單位執法為主，令居民對於消防資訊較為抗拒，以致居民對於火災的應變能力不足。

我們建議政府可投放資源予消防處加強「消防安全大使計劃」於舊區當中，並與地區社福團體合作，透過社區人士的消防資訊培訓，建立居民的互助網絡，由居民擔任的消防安全大使更能有效透過居民之間的網絡於社區進行教育工作，推廣消防安全資訊。



甘女士居住的單位狹小，不時因爭奪空間而令家庭成員產生磨擦。  
(照片得到當事人允許拍攝)。

42. <http://fp.nfa.gov.tw/homefire/news-detail.asp?id=34>

43. 第123F章《建築物（規劃）規例》第IV部第30條

(1) 每個用作居住或辦公室用途或廚房的房間，須有天然的照明與通風。(1962年A97號政府公告)

(2) 該等天然照明與通風須藉一扇或多於一扇符合以下規定的窗而提供—

(a) 窗的建造須使—

(i) 窗玻璃的表面總面積不少於房間樓面面積的十分之一；及(ii) 該等窗總共最少有相等於房間樓面面積的十六分之一的面積能開啟，而開啟方式須使每扇窗的開口的頂部在樓面水平之上最少2米，如屬獨立和半獨立建築物，則在樓面水平之上最少1.9米；及(1976年第294號法律公告)

(b) 有不少於(a)(i)段所規定的面積(以下稱為訂明的窗)直接面對室外。

(1959年A83號政府公告)

## 政策層面

### 4. 針對劏房等不適切居所，設立室內環境質素的「最佳執行範例」

現時香港沒有就室內居住環境（如窗戶數目，樓底高度，室內空氣流通及物質濃度等）作任何標準，這對一般住用單位而言影響可能較少，但對劏房等不適切居所的住戶來說，就正正失去了應有的保障。

根據現時《建築物條例》第123F章《建築物(規劃)規例》第30條《用作或擬用作居住用途或辦公室或廚房的房間的照明與通風》<sup>43</sup>，每個住宅必須設有窗戶，以致室內能提供天然照明及通風，而對於窗戶面積設有規條。

因此，現時一般新建住宅單位均需要按此指標興建及規劃。可是，此類準則並未適用於首次出售/出租後再轉售、轉租的住宅單位，包括獨立單位甚至分間樓宇單位，劏房等單位類型更明顯地未受條例保障。

因此，我們建議有關當局可參考現有《建築物(規劃)規例》對於室內建築規劃要求的項目，為所有未受規範的單位訂立「最佳執行範例」，鼓勵特別是劏房等單位類型業主實行，以改善基層的基本生活環境質素，保障身心健康。

### 5. 履行聯合國的適足住屋權，由政府牽頭實踐「最佳執行範例」，連繫各界探索解決住屋問題的可能性

截至2017年9月為止，公屋輪候人數超過28萬的輪候申請。輪候時間越來越長，令不少基層家庭滯留於空間、空氣流通不足的「不適切居所」，時間越久，對居民的身心健康及兒童成長均帶來越深遠的不良影響。

過往，政府及外界均有例子推動大眾探討緩和住屋問題的選擇及可能性，如建設過渡性住房，例如政府與救世軍合作營運的曦華樓、及與鄰舍輔導會合作營運的高華閣，以助受「床位寓所條例」實施影響的獨居及其他有需要人士提供臨時住宿服務，或是與個別業主聯繫推出的「社會房屋」為單親及小家庭提供共住單位。然而在缺乏政府的大力推動下只能惠及數百家庭，佔整體居住於劏房等狹小生活空間的家庭總數還不到1%。

為此我們建議政府可牽頭擔當推動落實「最佳執行範例」角色，協調環境局及發展局，與非政府機構合作於上述其他房屋類型當中推展「最佳執行範例」的試行模式，希望提供一套更易居的住屋環境標準向業界推動，從而讓飽受狹小生活環境之苦的基層家庭能有相對現時環境宜居的選擇。

### 6. 回應基層住屋困難，訂立中長期房屋政策

劏房空間狹窄、環境惡劣、嚴重影響家庭關係及健康。不少受訪者認為「上樓」才是真正解決壓力的方案，並期望政府可為居民提供一個安全而又可承擔的適切居所。奈何公屋輪候數字屢破新高，直至2017年9月公屋平均輪候時間已超出4.6年。有見及此，我們建議政府長遠必須積極增建公屋，以減少輪候上樓時間。中期方面，應就2004年修訂《業主與租客（綜合）條例》後對整項的租務條例作重新檢討針對現時租金暴升的小型單位，訂立全新租務管制政策，讓基層家庭在住屋上有更多選擇。

(鳴謝：是次調查順順利利完成，有賴各受訪住戶在百忙之中，全力協助，鼎力支持。在此，我們衷心向各受訪住戶說一聲多謝。)

## 機構簡介

### 香港聖公會麥理浩夫人中心團體及社區工作部

香港聖公會麥理浩夫人中心自一九七三年十一月起，本著「非以役人，乃役於人」的基督精神，以「社區建設、社區照顧、社區健康、建立社會資本」服務設計綱領，為不同年齡居民提供多元化社會服務。提供機會以增強社區及區內人士在個人、社會意識、道德、精神等各方面的成長及發展。

團體及社區工作部服務宗旨為推動社區發展與弱勢社群服務，回應社區需要，特別針對回應社區或社會大眾關注事件。針對不同社群需要而提供適切服務之餘，更強調知識轉移及能力提升以達致助人自助，使社會各階層發揮社會凝聚力。

### 香港賽馬會災難防護應變教研中心

香港賽馬會災難防護應變教研中心於2014年成立，期望透過多元化的培訓及活動，以提升大眾災害復原能力，從而減低因災引致的人命及財物損失。

透過創建不同的學習和知識傳遞平台，教研中心致力促進香港社會不同階層及界別人士的參與和交流，持續有效地提升公眾的防災意識及應急能力。教研中心的工作範圍廣泛，其中包括：

- 醫護人員及學生的專業培訓課程；
- 社區宣傳及公眾教育活動；
- 針對不同災難的專題研究項目；
- 網上學習及政策研究平台。

此外，我們亦致力發掘與國內、亞太地區以至國際的交流與合作機會。其中，教研中心每年均會舉辦「災難防護應變會議」，邀請本地及海外專家及各界人士參與，共同討論與災難和急救醫學相關的經驗、政策和創新概念。

教研中心成立至今已累積培訓超過二萬名醫護專業人員、非政府組織人員、教師、學生和公眾，並將持續鼓勵社會各界，一起做好災難應變準備，共建安全社區。

### 聯絡我們

電話：2871 8857

電郵：hkjcdpri@hkam.org.hk

網址：www.hkjcdpri.org.hk

Facebook: www.facebook.com/hkjcdpri

出版：香港聖公會麥理浩夫人中心

團體及社區工作部

私人樓宇社區發展服務

地址：葵涌和宜合道22號香港聖公會麥理浩夫人中心1樓114室

網址：<http://www.skhlmc.org/gc.htm>

電郵：[pb.skhlmc@skhlmc.org.hk](mailto:pb.skhlmc@skhlmc.org.hk)

電話：2423 5062 / 2423 5064

傳真：24947786

出版日期：2018年3月