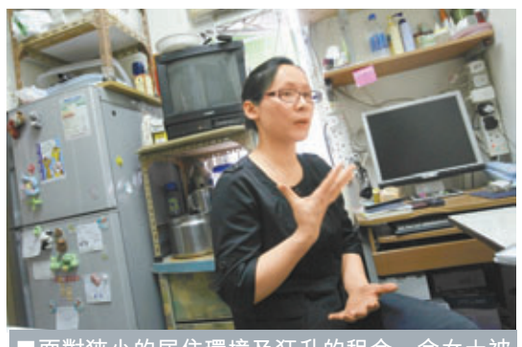
樓價高蝸居難求 人均150呎遜台星滬

港人愈住愈細 難喘氣

香港文匯報訊（記者 劉雅艷）香港樓價經歷1997年金融風暴後的狂瀉，但到2011年底，本港整體樓價及租金均超越當年的高峰。香港貴為亞洲發達城市，惟港人的居住面積卻是最狹窄。現時，統計處並沒有本港人均居住面積的正式官方數據，但據學者推算，只有約150平方呎，較台灣、新加坡及上海為低。樓價高令港人蝸居難求，只有愈住愈細，有港人為圓置業夢，甘願以幾百萬買下曾發生短樁醜聞的居屋貨尾，直言「寧願住爛樓也不住劏房」；亦有基層家庭因未能應付昂貴租金，無奈居於僅100呎的劏房，環境狹窄得須在廁所內煮食、在地上「打地鋪」睡覺。雖說有瓦遮頭，但狹小的居住環境及狂升的租金，令人飽受困擾，逼得人喘不過氣來。

■余女士一家居住環境狹小，光是睡覺地方不足的問題便已困擾一家多月。 曾慶威 攝

三母女苦捱百呎劏房



■面對狹小的居住環境及狂升的租金，余女士被逼得喘不過氣來。 曾慶威 攝

■為了衛生一點，在馬桶及爐頭之間加裝一幅長簾，在煮食時放下分隔兩區。 曾慶威 攝

住屋環境狹窄是不少港人的痛苦源頭。「為了2個女兒的未來發展着想，我才毅然離開內地近千呎的房子，遷來香港居住」，家庭月入9,000元、從內地來港4年的余女士，其屬本港永久居民的丈夫因工作關係另有居所，自己與2名女兒則蝸居於深水埗南昌街一間月租2,300元的100呎劏房。

「打地鋪」冷得不能睡

余女士家內放置一張3呎乘6呎的「碌架床」、一張25吋乘25吋的摺枱、電腦枱、雪櫃、儲物櫃等，布局井然有序。為騰出不足20呎的活動空間，家居物品只能往高空發展，「雪櫃上疊上一個3層儲物架、儲物架上多疊2個儲物筒，有張摺椅便可以爬到高處取物」。

居住環境狹小，光是睡覺地方不足的問題便已困擾一家多月。原本女兒倆同睡下格床，「幼女好幾次半夜哭嚷，稱其手臂夾在床與牆之間的空隙」。其後，余女士與幼女共睡，幼女靠外，豈料，幼女在轉身時，其頭部卡在床的扶梯裡。最終，為令兩女睡得安穩，余女士決定自己「打地鋪」，「冬天最難捱，一張棉被，一半墊底、一半蓋身，冷得不能入睡，曾經大病一場，最近更常感到腰酸背痛」。

廚廁共處一室欠衛生

余女士兩女亦經常因爭用空間而引發衝突，「長女讀初中，打開書本已佔摺枱逾半範圍，妹妹常投訴不夠空間做功課，2人曾因此打架，最後我多買一張二手摺枱給妹妹」。家裡未能容納一個書櫃，其兩女的書本均是用袋子載起來，置於床邊的空隙，「兩女常嚷着找不到書本」。

劏房內有獨立廁所廚房，實際上卻是廁所及廚房共處一室，儲存食物及餐具、洗切食物及煮食的地方，就是如廁解決、洗澡的地方，有欠衛生。廁所沒有窗，只有抽氣扇，是俗稱的「黑廁」，「為了感覺衛生點，我在馬桶及爐頭之間加裝一幅長簾，在煮食時放下分隔兩區」。

怕加租盼盡早上公屋

「我曾危坐大廈外的竹棚，哭着想為何香港生活是這樣。」余女士坦言，租金連水電已佔月入三分之一，省吃儉用，生活環境逼得人喘不過氣來，以前充滿童真的性格亦被環境扭曲成抑鬱，「最擔心加租，估計新租約最少加500元，常思考可如何壓價」。盼住得寬敞些，余女士一家4年前申請公屋，惟至今仍未獲批。

「我們家的生活比上不足，比下有餘，仍有很多人住籠屋、床位。雖然至今仍未上公屋，但只要想像上樓後佈置家居的情景，我們便會積極面對未來的生活！」

430呎以下單位 10年樓價升逾3倍

各類型私人住宅單位售價指數

年份	40平方米以下	40至69.9平方米	70至99.9平方米	100平方米以上	所有單位
2003	59.7	61.1	65.3	72	61.6
2004	72.7	77.2	87.8	99.4	78.0
2005	84.9	91.3	106.6	121.9	92.0
2006	86.6	91.6	108.0	124.9	92.7
2007	98.5	100.5	119.6	143.7	103.5
2008	117.6	116.1	138.5	163.0	120.5
2009	120.3	117.2	135.1	159.0	121.3
2010	152.5	144.4	166.2	193.8	150.9
2011	187.3	173.8	193.8	219.7	182.1
2012	217.6	195.7	208.4	234.5	206.2
2013年1月	248.3	220.5	228.0	247.9	232.1
2013年2月	256.1	227.5	233.7	251.6	239.3

（以1999年=100作基準年）

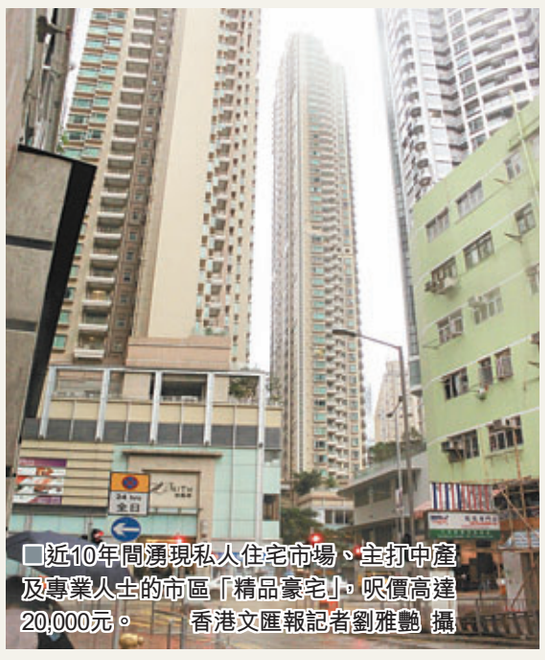
資料來源：差餉物業估價署 製表：記者 劉雅艷

香港文匯報訊（記者 劉雅艷）港府連番出招冀為樓市降溫，雖然市場交投量較以往淡靜，惟據差餉物業估價署的數字顯示，私人住宅單位的售價及租金指數仍然上揚，至今年2月，分別升至256.1及160，高企不下。更耐人尋味的是，過去10年，愈小型的單位，其樓價及租之升幅則愈大，而40平方米（即430呎）以下的小型單位，包括板間房（俗稱劏房）及「精品豪宅」，其售價及租金升幅分別高達329%及120%，成「重災區」。

本報翻查差餉物業估價署的數字，自2003年，整體私人住宅單位售價指數由61.6飆升至今年2月的239.3，升幅高達288%。而租金指數亦受樓價帶動，錄得106%升幅。更值得關注的是，愈小型的私人住宅售價及租金所錄得之價格升幅愈大。當中，40平方米以下的單位更是「重災區」，10年間的售價及租金分別攀升329%及120%，升幅「遙遙領先」於大市。房委會委員兼長遠房屋策略督導委員會成員蔡涯棉表示，無可置疑，居於小型單位及劏房戶首當其衝最受影響。

精品豪宅實用呎價兩萬

40平方米以下的小型單位，除了包括基層居住的板間房外，亦包括近10年間湧現私人住宅市場、主打中產及專業人士的市區「精品豪宅」。差餉物業估價署數字顯示，2009至2011年，港島及九龍區40平方米以下的新單位的落成量，分別上升30%及107%，至168及468個單位。美聯首席分析師劉嘉輝指，「精品」一般是指面積約40平方米以下的單位；而「豪宅」是指位於商業區邊陲的市區樓盤，大廈多由名設計師設計、採用名貴裝修用料、設有泳池、網球場、健身室等會所設施，樓盤實用呎價高達近每呎20,000元，較同區的一般私樓貴。



■近10年間湧現私人住宅市場、主打中產及專業人士的市區「精品豪宅」，呎價高達20,000元。 香港文匯報記者劉雅艷 攝

各類型私人住宅單位租金指數

年份	40平方米以下	40至69.9平方米	70至99.9平方米	100平方米以上
2003	72.8	72.7	72.5	78.8
2004	75.5	76.5	79.1	84.9
2005	83.3	84.9	90.4	96.1
2006	90.1	89.1	93.9	103.0
2007	100.5	98.1	103.5	117.9
2008	113.2	111.7	119.2	136.3
2009	102.0	97.8	98.1	108.8
2010	120.7	118.0	117.1	126.5
2011	137.1	132	128	139.2
2012	149.7	140.5	132	141.5
2013年1月	158.1	149.7	139.5	144.2
2013年2月	160.0	151.3	140.2	143.1

（以1999年=100作基準年）

資料來源：差餉物業估價署 製表：記者 劉雅艷

實用率僅67%附大窗台

本報記者視察了數個「精品豪宅」示範單位。將於2014落成、位於深水埗的晉嶺，其分層單位實用面積215呎至430呎（建築面積317呎至633呎），當中包括露台、工作平台及窗台，實用率只有67%。以一個實用面積215呎單位為例，單位內有16呎工作平台及13呎的大窗台，扣除兩者，屋內的實際可用的範圍卻僅餘186呎，但單位售價可高達412萬元。

位處九龍城賈炳達道的曉薈，其提供的標準戶型實用面積182呎至441呎，平均實用率僅有63%，是近年實用率最低新盤之一。以實用面積182呎單位為例，實用呎價約22,000元，室內採全開放式設計不設梗房，亦無廚房，浴室無浴缸，是名副其實的城市蝸居。

學者：應訂居住質素指標

香港文匯報訊（記者 劉雅艷）港人感到愈住愈細，愈住愈貴，有學者認為，近年明顯察覺港人的居住質素一級一級倒退，反映港府歷年來欠缺長遠土地及房屋政策規劃。亦有分析師指，港人愈住愈細是政府政策及社會經濟發展下的「必然產物」。他們認為，若行政長官梁振英有意致力透過長遠及宏觀的規劃，提高港人居住的質素，便應訂立各項居住質素指標。

香港大學城市研究及城市規劃中心主任趙麗霞表示，過去的研究顯示香港的人均居住面積不足150平方呎，未及新加坡300平方呎的一半，亦落後於上海的180平方呎，及深圳的286平方呎，是亞洲發達城市中人均居住面積最狹小。

房委會委員兼長遠房屋策略督導委員會（長策會）成員蔡涯棉（見圖）表示，自港府取消定期賣地，全面採用勾地表制度後，土地供應不穩令樓價不斷上揚，基層市民生活受壓嚴重。長策會早前亦委託獨立機構調查訪問500多個劏房戶，初步發現劏房戶單位面積為70呎至300呎，當中以100呎至200呎居多，平均租金3,000多元，住戶月入數千至15,000元。

舊樓強拍催生「牙籤樓」

另一方面，地產發展商為配合年輕一族財力不足卻又想置業，遂轉向發展呎價貴、價格約300萬至400萬的「蚊型豪宅單位」。**中原地產研究部聯席董事黃良昇**指出，自「八成強拍門檻」實施後，地產商及市建局更易收購舊區單位；鑑於收購回來的地皮大多屬小型，而收購呎價高達萬元，故俗稱「牙籤樓」的精品豪宅相繼落成是必然的結果。

增公屋供應取締問題劏房

蔡涯棉慨嘆樓價狂升，令不同收入階層的居住質素一級一級向後退，「即是中產原本可以500萬買800多呎的單位，現今只可買400呎；而收入低的基層人士甚或初投身社會的年輕人則因租金壓力，愈搬愈細，搬至劏房」。他指，劏房安全問題涉及結構、消防走火和衛生安全，其次是空氣流通和衛生情況。他認為港府應增加公屋供應，優先取締有安全問題劏房，從而協助居住環境惡劣的劏房戶。他又冀望私人住宅的價格可隨港府棄用勾地表制度而回復正常水平。

行政長官梁振英曾表示，港府可致力透過長遠及宏觀的規劃，提高港人居住的質素，令人可以住得寬敞些。趙麗霞認為，港府可先透過提升現時公屋的人均居住面積標準（7平方米）作誘因，間接推動地產商發展較寬敞的私人住宅。而蔡涯棉則建議，港府可參考台灣「內政部營建署」的「最低居住水準訂定與實施作業」報告書中所提及美國、加拿大、日本、韓國等地訂定「最低居住水準」的方法，「對安全設備、基本設備、入住人數、單位或睡房、廚房大小等列出最低標準要求，就可保障市民的居住品質」。