

# 百呎劏房月租9000「搵住搶」

## 加租速度約小型住宅兩倍 專家指欠議價力只能硬食

香港文匯報訊（記者莊禮傑）香港寸金尺土，有研究發現劏房租金及租金上升幅度都是小型住宅的約兩倍，有學者指劏房戶不知市價，沒議價能力，被人「搵住搶」。有市民以月入的一半租住約150呎的劏房，但生活仍受噪音及鼠患困擾，一家每日只可用共100元，更有家庭成員因環境狹窄要搬到親戚家暫住，以致家不成家。



單位「客廳」同時有洗衣機及電視，地上更有煮食工具。莊禮傑攝



黃太居住的劏房環境狹窄，三母女須同睡一雙人床。莊禮傑攝

香港中文大學未來城市研究所土地資源及房屋政策研究中心與全港關注劏房平台合作，過去一年透過實地測量、訪問租客、批則核實等方式調查全港107戶劏房，共約30個單位，涵蓋港九新界約10個，如葵涌、深水埗及灣仔等較多劏房的地區，結果顯示去年10月本港劏房的租金指數為351，而物業估價署同期甲類住宅租金指數為177.4，指劏房租金是甲類住宅租金的約兩倍，當中以九龍區劏房租金最高，更指葵涌區有100呎劏房以9,000元租出。

中大未來城市研究所副所長姚松炎解釋指，調查方式為實地訪問一個單位內所有劏房，將得知的各個劏房租金相加，得出該整個單位的實際租金，再對比估價署對該單位的估值，從而得出劏房租金指數。姚松炎稱調查是全港首次量度劏房租金指數，表示比起參考租金，指數除去每個劏房如地理優劣及單位質素等可變因素，認為更準確及沒有誤差。

### 不知用电量 業主「宰割」

此外調查以各個接受訪問劏房的起租期推算，劏房租金指數由2012年的349.4上升至2015年10月的543.4，升幅達56%；甲類住宅租金指數在2012年是157.3，上升至2015年10月的190.8，升幅為21%，顯示劏房租金的上升速度是甲類住宅租金的2.1倍。姚松炎指現時劏房只得黑市，市民不知市價，因此沒議價能力，也因不能負擔上期及按金致難以另覓單位，他直言現時劏房戶被人「搵住搶」。

調查又收集劏房戶的用电量及每月電費，結果指有業主多收租戶費用的情況，研究中心成員梁嘉敏補充指，一些租戶在不知用电量下，定期繳交固定金額作電費；也有些劏房單位裝有讀電錶器，但每度電的收費比電力公司所定的標準高，若差額撥入租金的一部分，本為351的租金指數將增至371.1。

### 租佔收入一半 3人日用百元

市民黃太與兩名女兒住在葵涌一間約150呎的劏房，每月收入依靠丈夫約1.2萬元薪金，但月租由兩年前的約3,000元，加至現時的5,100元，佔收入約一半，電費在不清楚用电量下，每兩月要900元，黃太表示3人生活要節儉，每日只可用共100元，其中一名女兒更因此要走40分鐘路上學。

黃太表示丈夫本來同住，但因居住環境狹窄搬到親戚家暫住，又指曾因居住問題與對方吵架，加上居住環境受噪音及鼠患困擾，女兒也表示不喜歡回家，黃太指4年前搬入時已排公屋，埋怨政府未能兌現3年上樓承諾，以致現時家不成家。

## 團體倡設過渡性房屋助劏房戶



賴建國（左）、姚松炎（中）及梁嘉敏（右）。莊禮傑攝

香港文匯報訊（記者莊禮傑）劏房租金及租金上升幅度跑贏大市，有份調查的團體批評政府現時沒有中短期措施協助劏房居民，並提出多項建議，當中包括以空置校舍作過渡性房屋，指若每個班房可改建兩個單位，一所校舍可照顧60個家庭，本港可用的空置校舍可照顧接近5,000個家庭。

### 建議空置校舍一班房變兩單位

全港關注劏房平台召集人賴建國指，政府現時只顧建屋，沒有中短期措施協助劏房居民解決住屋需要，他建議政府以過渡性房屋作紓緩，優先幫助因屋宇署執法而被迫遷、輪候公屋超過3年或有18歲以下成員的家庭，參考公屋租金租出使用3年至5年內不會清拆或改建，並由公營機構管轄的現有空置建築物，賴建國解釋指這些建築物無須額外興建時間，可加快安置速度，而且有基本排污及消防設施。

審計署早前指本港有105間空置校舍，賴建國認為當中有82間可以使用，指每個標準校舍有30個課室，21個特別室，當中每個班房可改建兩個單位，供兩個家庭居住，一所校舍可照顧60個家庭，他指校舍每層已有共用洗手間，可增設共用浴室，並改裝實驗室為共用廚房，多用途室可作共用聯誼聚會地方，及開放禮堂予社區使用，賴建國推算82間空置校舍可照顧4,920個家庭。賴建國同時認為市區重建局安置單位、政府空置宿舍及社福機構作慈善用途的住宅單位也可作過渡房屋。

除過渡房屋外，賴建國建議政府研究不同租務管制方案，如以稅務及資助維修吸引業主將其單位以低於市價租予基層住戶，又指市建局可在舊區重建用地時以六四比例興建出租公屋。短期方案方面，賴建國建議將關愛基金「非公屋、非綜援住戶生活津貼」恒常化。

## 勞處增人手巡查 草擬守則防虐僱

香港文匯報訊（記者聶曉輝）聖誕新年將至，既是旅遊旺季，亦是一些在港外傭選擇回鄉探親的時候。勞工及福利局局長張建宗昨日發表題為「僱主外傭和諧共處 營造勞資雙贏局面」的網誌，指外傭與僱主唇齒相依，但個別不負責任的僱主的行徑，足以令整個社會蒙羞及令特區政府白費功夫。他強調，香港社會絕不容忍任何虐待外傭的行為，當局定必採取果斷行動，確保公義能得到彰顯。他又呼籲外傭如懷疑遭受剝削，應挺身而作出舉報。

張建宗指出，自從外傭在上世紀70年代起獲准來港，以補充本地全職留宿家庭傭工嚴重不足的情況後，外傭人數持續穩定增長，並已由2005年底的約22.3萬人增至上月底的逾34.1萬人，佔香港整體勞動力近9%。特區政府一直致力保障在港外傭的權益，過去兩年更循多方面加強保障外傭權益的工作。

### 張建宗：個別惡主令社會蒙羞

他指出，絕大多數僱主都善待家中外傭，但個別不負責任的僱主的行徑，足以令整個社會蒙羞及令當局白費功夫，「較早前一名僱主因對其印尼傭工施行身體虐待而被重判入獄6年，已充分顯示出特區政府對保障外傭的重視。」張建宗強調，香港社會絕不容忍任何虐待外傭的行為，當局定必採取果斷行動，確保公義能得到彰顯。

由於有更多外傭願意將其個案向勞工處舉報，並願意擔當控方證人，張建宗指當局今年已成功檢控12間職業介紹所，較去年只得4間被定罪大幅增加，勞工處會繼續對違法職業介紹所採取嚴厲的執法行動。此外，由年初至今，外傭僱主因觸犯《僱傭條例》而被定罪的傳票數目為12張，其中一名外傭僱主被判監禁4個月及罰款一萬元。

由2009年至2013年間，勞工處每年平均處理逾3,000宗涉及外傭的僱傭申索；去年全年減少至1,913宗；今年截至11月更進一步下降至1,341宗。張建宗形容成績令人鼓舞，又指勞工處亦已加強針對外傭與僱主的有關宣傳及教育工作。他表示，香港正面臨人口老化和勞動力短缺的雙重挑戰，市民亦將繼續倚重外傭的協助以照顧家中老幼，「我相信社會各界會樂意與特區政府一樣，銳意保障外傭的權益和福祉，以達致僱傭和諧、勞資雙贏的局面。」

## 厭惡設施「入洞」騰地 靠建造業創新思維

香港文匯報訊（記者聶曉輝）發展局局長陳茂波昨日以「建造業與創新」為題發表新一篇《局長隨筆》，分享多個建造業界引入創新思維的事例，指出創新思維不但有助提升生產效益，讓行業持續發展及進步，更能夠為整體社會帶來裨益，讓市民擁有更舒適的生活環境。

陳茂波指出，人類社會的文明進程，從來都離不開創新思維；人類就是憑着創意不斷探索新事物，引領社會向前進步。他表示，香港建造業同樣需要不斷注入新的思維，才可協助社會解決複雜多變的難題，滿足不同的需要。

### 陳茂波：以石頭換取空間

發展局近年正積極探索岩洞發展，以期將一些合適的政府設施搬入岩洞，騰出更多珍貴的地面空間。陳茂波指出，當局正全力推展將沙田污水處理廠搬遷女婆山，一方面將厭惡性設施搬遷，亦可騰出28公頃的珍貴土地。土木工程發展署現時正就發展岩洞展開長遠策略研究，並研究同時以此為地下石礦，提高整個項目經濟效益。他說：「這種『以石頭換取空間』的做法，是我們在建造業其中一項創新的嘗試。」

他又指出，創新技術亦可幫助建造業解決許多日常運作的問題，提升生產效率，政府及業界正大力推廣「建築資訊模型」的應用。該項技術主要是透過電腦建立虛擬3D模型，讓參與工程的建築師、工程師、承建商、供應商以及從業人員，都能第一時間掌握工程項目的資訊，有效快捷地溝通，同時透過簡單地輸入資料，及早識別和解決可能在施工過程出現的問題，減少因施工錯誤而導致的時間及財務損失，亦可提高生產項目的準確度；目前共有34個不同類型的政府工程項目在不同階段應用了「建築資訊模型」。

機械使用方面，陳茂波續指外國建造業已在「機械臂」及「機械外殼」取得初步成果，前者能提高在工地上裝設精細組件的準確度，同時有助改善工地的工作環境、保障工人安全，提升工程質素及生產力，更能吸引年輕人加入建造業。

陳茂波續說，簡單巧妙的安排也可以是一種創新。他以九龍東為例指出，當局以創新思維融合當區昔日的工業文化，促進當區轉型為綠色核心商業區，期望為市民帶來更舒適環保的社區環境。建造業議會今年首次舉辦了「建造業議會創新獎」，陳茂波相信一眾獲獎參賽隊伍的努力所作的突破，可成為業界的榜樣，引領香港建造業的創新發展繼續向前邁進，為社會帶來裨益。

## 「七年」不再癢 結婚11載更痕

香港文匯報訊（記者趙虹）「七年之癢」不再癢。有關團體費時兩年，以問卷形式訪問近500名涉及婚外情問題的男女，結果發現近20%受訪者於婚齡達11年至15年出現婚外情，其次為婚齡不足5年組別，「七年之癢」迷思不再。另外，調查亦發現逾一半婚外情對象多為朋友或同事等相熟之人。

### 搵熟人吐苦水 反易「吐上床」

明愛向晴軒危機專線及教育中心於2013年至2015年2月期間，以問卷調查形式，成功訪問480名年齡介乎21歲至61歲或以上、涉及婚外情問題的男女。結果發現有19%婚齡達11年至15年的受訪者出現婚外情，其次為婚齡不足5年的組別（18%），

而16年至20年、21年至25年及26年至30年則分別各佔13%，打破「七年之癢」的迷思。調查亦發現，整體受訪者中，73%婚外情發生在本地，逾一半婚外情對象為外遇者日常接觸及相熟之人，包括同事（30.6%）及朋友（28.3%）。

兩性關係輔導員何慕詩回應本報查詢時指出，不少夫婦於婚姻出現問題時，多採取找朋友傾訴等的逃避手法，自以為「吐完苦水」後問題就會得到解決，強調這不但不會解決問題，更會出現「滾雪球現象」，令問題愈益增大。她解釋，不少人因難以向陌生人傾訴心底話，故多與本來就認識且具一定信任度的友人傾訴，不料反而增加發展婚外情的機會。



調查指19%婚齡達11年至15年的受訪者出現婚外情。受訪者提供

## 房協：「雋悅」屬試驗 主力發展資助房屋

香港文匯報訊（記者方南奈）房屋協會推出首個非資助長者屋，有「富貴長者屋」之稱的「雋悅」，被質疑房協離離應有角色，未有優先照顧有需要的人。房協行政總裁黃傑龍昨日接受電視訪問表示，此類計劃在外國深受歡迎，相信香港亦有同樣需求，強調今次項目屬實驗性質，強調房協未來仍以發展資助房屋為主力。

### 明午截止 暫收242份申請

位於北角丹拿山的「雋悅」，單位「只租不賣」，長者可以終身租住，「租住權費」最少180多萬元，最多過千萬元，以現樓形式公開接受60歲或以上香港居民申請租住。「雋悅」明午截止申請，近600個單位暫時收到242份申請。

黃傑龍又提到，房協在香港仔田灣覓得一幅近山坡地皮，現正就更改土地用途進行諮詢，如果改劃成功，可以用作重建漁光邨。他又說，將來房協的發展計劃，會考慮在同一屋邨內混合發展，同時包括出

租、出售資助房屋，以及長者屋。

黃傑龍表示，房協位於沙田的資助房屋項目「綠怡雅苑」，約1,000個單位將會在明年2月，連同房委會的居屋項目一起接受申請。由於「綠怡雅苑」單位將會預設廚櫃、木地板、冷氣機等設施，售價會略高於居屋。黃傑龍相信白表資格人士能負擔「綠怡雅苑」一至兩房單位的樓價。

另外，房協轄下兩個資助長者屋項目，早前被居民投訴每年增加管理費達5%，服務費最近又加1成。黃傑龍表示，管理長者屋的收費，只是為收回成本而非謀利，強調服務費已有10多年沒有增加，最近是由300元增至330元，認為增幅不算高，指出服務費包括緊急召喚服務等為長者而設的服務。

**今日香港天氣預測**

2015年12月21日 星期一

多雲，有一兩陣雨

氣溫：17°C-20°C 濕度：75%-90%

潮漲：04:23(1.7m) 17:53(2.0m)

潮退：10:07(1.0m) 23:25(1.2m)

日出：06:57 日落：17:44

**未來四日天氣預告**

22/12(星期二) 氣溫：19°C-22°C 濕度：80%-95% 多雲，初時有一兩陣微雨

23/12(星期三) 氣溫：19°C-23°C 濕度：80%-100% 短暫時間有陽光 能見度較低

24/12(星期四) 氣溫：20°C-23°C 濕度：75%-95% 短暫時間有陽光 能見度較低

25/12(星期五) 氣溫：15°C-21°C 大致多雲，有幾陣雨，天氣驟轉涼

查詢天氣：1878200 查詢時差：10013或1000

**空氣質素健康指數**

一般監測站#

明日上午：低到中

明日下午：低到中

路邊監測站\*

明日上午：低到中

明日下午：低到中

1-3 低 一般空氣質素監測站

4-6 中 設於中西區、深水埗、東區、觀塘、葵涌、荃灣、大埔、沙田、東涌、元朗、屯門、港門

7 高

8-10 甚高

10+ 嚴重

**中國各大城市天氣預測**

大連	2°C	7°C	天晴
北京	-5°C	5°C	煙霧
長春	-7°C	-2°C	多雲
長沙	4°C	12°C	多雲
成都	3°C	9°C	多雲
重慶	6°C	10°C	密雲
廣州	13°C	19°C	有雨
貴陽	3°C	9°C	多雲
海口	19°C	23°C	驟雨
杭州	6°C	12°C	多雲
哈爾濱	-11°C	-4°C	多雲
合肥	0°C	10°C	多雲
濟南	0°C	8°C	煙霧
昆明	4°C	16°C	天晴
蘭州	-8°C	3°C	天晴
拉薩	-8°C	6°C	天晴
南昌	4°C	13°C	多雲
南京	1°C	10°C	多雲
南寧	10°C	19°C	密雲
上海	7°C	12°C	多雲
瀋陽	-6°C	2°C	煙霧
石家莊	-3°C	5°C	煙霧
台北	17°C	25°C	有雨
太原	-6°C	6°C	多雲
天津	-1°C	6°C	煙霧
烏魯木齊	-14°C	-8°C	有雪
武漢	0°C	9°C	多雲
西安	-4°C	3°C	密雲
廈門	15°C	19°C	密雲
銀川	-12°C	-2°C	多雲
鄭州	-2°C	8°C	多雲

**世界各大城市天氣預測**

馬尼拉	24°C	32°C	有雨
新德里	6°C	21°C	天晴
首爾	1°C	7°C	有雨
新加坡	24°C	33°C	驟雨
東京	4°C	11°C	多雲
雅加達	23°C	32°C	有雨
吉隆坡	25°C	33°C	天晴
墨爾本	16°C	21°C	毛雨
悉尼	24°C	26°C	有雨
阿姆斯特丹	8°C	13°C	密雲
雅典	10°C	13°C	天晴
法蘭克福	6°C	11°C	多雲
日內瓦	3°C	11°C	有霧
里斯本	13°C	17°C	驟雨
倫敦	13°C	13°C	明雨
馬德里	3°C	14°C	多雲
莫斯科	4°C	8°C	有雨
巴黎	10°C	14°C	有雨
羅馬	6°C	12°C	霧
聖多明各	-5°C	4°C	多雲
溫哥華	6°C	8°C	驟雨
華盛頓	-2°C	7°C	天晴