



2009年10月

背景

2008-09年，政府多次派糖，「紓解民困」，向社會有需要的人伸出援手¹，可惜政府只著眼於公屋居民，將所有紓困措拖投向公屋住戶，沒有照顧到住在舊區板間房、套房、閣樓、天台屋、梗房（以下簡稱「板套房」）的居民。

多年來，「板套房」的居民一直都有向政府當局反映他們的處境。2008年初，「荃灣三無」首先向政府爭取租金津貼和電費津貼，希望和公屋居民一樣。

2008年3月17日，「荃灣三無」到荃灣民政事務署請願，並遞交請願信和百多個市民的簽名，希望政府向「板套房」的住戶發放租金津貼和電費津貼。

2008年7月17日，荃灣民政事務助理專員與「荃灣三無」的街坊會面，聽取街坊意見，並探訪兩位街坊的套房。

2008年8月31日，明愛荃灣社區中心發表二陂坊租金狀況的調查報告，「街坊茶聚」的街坊則講述他們的苦況——租金上升，派糖冇份、上樓無期。

2008年10月23日，民政事務局副局長到荃灣區聽取民意，「荃灣三無」的街坊到場表達：政府「派糖」沒派到二陂坊，並遞信邀請行政長官到二陂坊探訪。副局長表示，已知道很多住套房、板房的街坊得不到\$3,600電費津貼，街坊可以申請食物銀行。但罐頭米糧根本不值3600元。

2009年5月1日，「荃灣三無」聯同其他街坊在二陂坊公園舉行集會，七、八十名街坊向民政事務專員遞信，要求轉交行政長官和財政司司長，要求政府向板輪候公屋的「板套房」住戶提供租金津貼。

5月22日，「荃灣三無」寫信給行政長官，要求公平派糖，人人一樣。

6月28日，明愛荃灣社區中心開記者招待會，剖析「板套房」街坊的住屋經濟困難，「荃灣三無」街坊親自現身說法。

7月1日，「荃灣三無」參與七一遊行，表達「租金水電冇津貼，不如立即上公屋」。

9月，「荃灣三無」寫信邀請行政長官到二陂坊食飯，同時希望他可以瞭解住在「板套房」居民的情況，但被行政長官婉拒。

過往，「荃灣三無」反映過他們的住屋經濟困難，都是從金錢出發。但是次質性調查，則嘗試反映他們的住屋質素。他們絕大部份住在「板套房」，是次調查研究嘗試由「板套房」的建築設計，和住戶的親身感受，去檢視「板套房」的問題。期望可以將「板套房」的住屋困難的另一面反映出來。

¹ 派糖兩年合共免公屋戶5個月租金，豁免其差餉兩年，向兩間電力公司的用戶提供3600元電費津貼等。

研究對象

研究對象為荃灣舊區²內的「板房、套房、閣樓、天台屋」(以下簡稱「板套房」)，並且已出租作住宅用途。上述單位的住客亦會是被訪對象。

單單二陂坊便有 400 多個「板套房」租戶³。根據 2006 年人口普查的資料，荃灣區約有 2,000 個「房間/小室、閣仔及非住宅單位」的住戶。以這些數字估計，荃灣舊區可能有數以千計「板套房」單位。

區內業主近年傾向將大單位或板房改裝為多個套房，以獲取更高租金回報。而套房的环境相對共用廚廁的形式，較適合一家大細居住，所以需求增加，亦令更多套房出現。

「套房」(Studio Flats, Suite Rooms or Self Contained Flats)，中文名字一般解作「有多個房間的豪華住所」(例如「總統套房」、「酒店套房」)，或指「附有廁所和浴室的房間」(例如「主人套房」、「工人套房」)，在台灣解作 15-20 坪⁴以下的一房一廳單位。對於一般基層租客，「套房」是「一個有獨立廁所和廚房的房間」，通常約 100 呎至 200 呎，荃灣區的套房大都是由一個大單位改建而成三至七個細套房，分「無睡房」和「一房」兩種，部份套房沒有窗戶。亦有一些「套房」是「有獨立廁所，但共用廚房」的。

「板房」(Cubicle Apartments or Partitioned Flats)是指用木板分隔的房間，通常約數十呎至百多呎，廁所和廚房是公用的，荃灣區的板房都是一些 800 呎至千多呎的大單位改建而成四至七個板房，一般除走廊、廚廁外沒有公共空間，除尾房外都沒有窗戶。

「閣樓」(Mezzanine Floor or Cockloft)是指建於地下與一樓之間的夾層，地台通常為木製，樓層較矮，面積約數百平方呎。由於閣樓是由地下加建出來的，所以通常是商用單位。亦有將閣樓改建成兩個套房單位，或改建為四、五個板房單位的，出入不會經由地下商舖，改由另一樓梯出入。部份區內閣樓有僭建物。

「天台屋」(Unauthorized Structure, Penthouse or Rooftop)是指建於天台的僭建物，用磚、水泥、木、鐵皮建造。荃灣區的天台屋多已建成數十年，樓宇質素差，常有漏水、蟲鼠問題，夏天熱，冬天冷，但租金較便宜。

研究方法

採用方便抽樣方式，由明愛荃灣社區中心的街坊名單中，抽取住在「板套房」住戶的樣本進行家訪。期間會量度單位面積及繪畫單位圖則，並會檢視上述單位的租單、租約等，以記錄租金、水費、電費等開支。

工作員會訪問住戶對居住環境(單位內)的意見，並會留意因建築設計帶來的問題。另外，工作員亦會記錄住戶睡覺的位置、如何使用睡床和食飯的位置等。

² 指荃灣市中心多條由四、五十年樓齡舊樓林立的街道，如眾安街、沙咀道、大、二、三陂坊、河背街、享和街、享成街、街市街等。

³ 據民政事務總署香港私人大廈資料庫資料顯示，二陂坊共有 178 個單位，超過一半單位被分拆成 4-5 間套房或板房，除去部份空置或業主自主單位，推算二陂坊共有 400 多戶租客。

⁴ 15-20 坪等於 534-712 平方呎

研究期間

2009年9-10月。

樣本數目

成功訪問了20個家庭，繪製了20份圖則，單位分別在二陂坊、三陂坊、河背街、眾安街、沙咀道。

調查結果

20個被訪家庭居住的單位資料如下：

	類型	人數	樓層	面積 (平方呎)	租金 (每月)	呎租	水費 (每立方)	電費 (每度)	廚房	廁所
1	套房	4	五	149	\$3,200	\$21.5	\$11	\$1.1	開放式	黑廁
2	套房	3	二	117	\$2,350	\$20.1	\$10	\$1.0	廚廁一室	黑廁
3	套房	3	三	126	\$2,900	\$23.0	\$10	\$1.2	開放式	黑廁
4	套房	3	五	96	\$2,000	\$20.8	\$11	\$1.1	開放式	黑廁
5	套房	4	二	209	\$3,600	\$17.2	\$10	\$1.3	有門無窗	黑廁
6	套房	1	三	87	\$2,000	\$23.0	\$4.5	\$1.0	無火煮食	黑廁
7	閣樓	1	閣樓	115	\$1,450	\$12.6	5戶平均	5戶平均	共用	共用
8	板房	2	三	68	\$1,000	\$14.7	4個月\$300	每月\$100	共用	共用
9	套房	3	五	201	\$3,000	\$14.9	\$10	\$1.2	所有間隔牆不連接天花	
10	套房	4	六	202	\$2,300	\$11.4	\$10	\$1.0	摺門無窗	有窗
11	閣樓	3	閣樓	161	\$2,300	\$14.3	\$10	\$1.2	開放式	黑廁
12	板房	5	四	74	\$1,430	\$20.3	4個月\$600	每月\$300	共用	共用
13	天台	3	七	92	\$1,400	\$15.2	每人每月\$55		共用	共用
14	套房	3	五	109	\$1,800	\$16.5	\$10	\$1.0	開放式	有窗
15	套房	4	五	97	\$1,500	\$15.5	\$10	\$1.1	半開放式	黑廁
16	套房	3	五	96	\$1,700	\$17.7	\$10	\$1.1	半開放式	黑廁
17	套房	4	五	206	\$2,300	\$11.2	\$10	\$1.0	半開放式	有窗
18	套房	1	五	180	\$2,000	\$11.1	\$10	\$1.0	開放式	有窗
19	板房	2	二	62	\$1,300	\$21.0	每人每月\$50	\$1.0	共用	共用
20	套房	4	二	177+35天井	\$3,500	\$19.8	\$10	\$1.0	摺門無窗	有門通天井

被訪家庭的居住單位，面積由62平方呎至209平方呎，平均約130平方呎；共用廚廁的板房、天台單位的面積較細，只有不足100平方呎，連廚廁的套房的面積一般都超過100平方呎，但仍然有4個套房的面積小於100平方呎。

單位租金由\$1,000至\$3,600，呎租最貴的是每平方呎\$23.0，最便宜的是每平方呎\$11.1，平均\$17.0。租金水平取決於單位的質素：是否開揚、有否傢俱／電器、樓層、位置、業主是否負責保養、牆壁天花有否剝落滲水、居住人數等。

水費每立方\$10-\$11，共用廚廁的板房、天台屋則每人每月收費約\$50。電費每度收費\$1.0-\$1.3。全部廚房都沒有窗戶，大部份採用開放式或半開放式（冇門），即使有門，都是塑膠摺門。大部份廁所都是黑廁，只有小部份廁所有窗。

普遍「板套房」單位面對的共同問題如下：

1. 〔面積細又小〕「板套房」面積細小，套房通常亦只有幾十平方呎至 200 平方呎，如果他們成功申請入住公屋，每名家庭成員的最小居住面積是 7 平方米（約 75 平方呎），以一個三人家庭為例，他們入住公屋的最小居住面積是 225 平方呎，比上面任何一個套房還要大。
2. 〔呎租貴過人〕「板套房」的呎租高昂，甚至比鄰近大型私人屋苑「萬景峰」還要貴。以一個萬景峰低層實用面積 538 平方呎兩房單位為例，租金叫價（10 月份）\$9,500，呎租（以實用面積計）\$17.7，呎租較部份「板套房」便宜。
3. 〔窗小又無風〕現時新樓（公屋或私樓）的建築，都會有大窗，讓陽光入屋，也讓整間屋空氣流通。至於套房的窗戶，通常只在單位的一邊，窗戶較細，通常離地 1.1 米，有些單位雖然有窗，但面對地下商舖的大型分體式冷氣機的散熱器、或大型抽氣扇的出風口，所以甚少／不能開啓，令單位的空氣不能流通，夏天亦較悶熱。而無窗的板房沒有新鮮風進入，日間也是漆黑一遍。
4. 〔黑廁欠衛生〕絕大部份套房的廁所都是「黑廁」，即沒有窗的廁所。雖然大部份「黑廁」都有抽氣扇，但仍有部份「黑廁」是沒有任何抽風系統的，廁所長期維持潮濕。沒有陽光射入廁所直接殺菌，衛生情況較差，白天使用廁所都要開燈。
5. 〔廚房藏危機〕開放式廚房（或半開放式廚房）幾乎是所有套房的特色。每次煮飯，油煙都會四散到單位每一個角落。即使有抽油煙機，每每都未能將所有油煙抽走。部份套房的「開放式廚房」，其實只是爐灶和洗滌盤，設在大門旁，若果發生火災，全屋唯一的走火通道將會被封阻。即使廚房不設在大門旁，火警的濃煙也會迅速漫延至會屋。即使有廚房門，大都是塑膠或鋁製的，不合防火要求。此外，板間房的住戶通常會五至六戶共用一個廚房，一室之內擺放了五、六個石油氣瓶，若果發生意外，後果不堪設想。
6. 〔大門不合格〕「板套房」的大門幾乎全部不合防火規格，而且廚房通常設在大門旁，遇上火警，大門很快燒通，並漫延至其他單位。
7. 〔廚廁共一室〕「廚廁一室」亦發生在套房中，爐灶與馬桶相距僅一步，不太衛生。即使用摺門分隔，廚廁距離亦太接近。
8. 〔插蘇得幾個〕「板套房」通常缺乏供電插蘇，全屋可能只有 2-4 個插蘇。住客需要用拖板或萬能插蘇，供應電力給多件電器，包括冷氣機，這樣容易造成危險。
9. 〔水渠常淤塞〕由於原單位只有一個廁所和一個廚房，改建套房時，必須加建多個廚廁。污水會從地台下的水管，水平流過多個套房單位，才流到大廈外牆水管。由於是多個單位共用一條水平污水管，所以經常淤塞，需要一、兩個月通渠一次，遇上污水渠淤塞，糞便會從去水口湧出，惡臭難擋。部份單位的抽油煙機出氣管道，亦會

經地台穿過其他單位連接屋外。

10. [水電費高昂] 套房、板房、閣樓、天台屋的水費和電費水平較全港一般用戶高（見附件）。「板套房」的住戶不是向中華電力或水務署繳交水電費，而是直接向業主繳交。業主一般會以固定的單價收取水電費，「板套房」住戶不能享有部份水費豁免和累進式收費的優惠。同時，「板套房」住戶更不能享有政府的\$3,600電費津貼。

11. [樓底矮一截] 閣樓和天台通常樓底較矮，空氣較難流通，夏天會比較熱。樓底較矮，儲物空間亦較小。幾乎所有區內的天台屋都是鋅鐵頂的，夏天日照時會非常炎熱，冬天吹冷風時會非常寒冷。

12. [石屎從天降] 「板套房」的樓宇質素較低，部份有外牆天花滲水情況，亦有室內石屎剝落，閣樓和天台屋多有僭建部份，對住客構成極大危險。

13. [蟲鼠伴身旁] 「板套房」亦多老鼠、甲由、螞蟻、蚊蟲，流浪貓不但沒有趕走老鼠，反而對住客造成滋擾。

關於套房的建築設計問題

將一個單位改建成三至七個套房，部份套房便未必享有窗戶。再者，一個套房的面積只有一百至二百平方呎，要在細小的空間裡安排廚房、廁所，並要有空間擺放雙人床和櫃，還要有位置擺放一張食飯枱，全家人食飯的檯，談何容易。結果，套房的設計通常是「開放式廚房」（Open Kitchen）、「無窗廁」（俗稱「黑廁」）、「無窗／少窗住房」。

建築工程有否經屋宇署批准？

其實，除非由認可人士繪畫圖則，以及獲得屋宇署批准，業主才可以施工改動單位，否則有關建築工程可能違法⁵。不過，亦有屋宇署職員指，將一個單位改建成多個套房，只是內部裝修，不需要向屋宇署申請。到底改建一個單位為多個套房，是否需要向屋宇署申請？

其實，拆除單位內的牆壁，或多或少都會損害單位的結構，再加建多幅磚牆和升高地台（磚牆和地台的重量以噸計），會增加單位的壓力。原單位只供一家人居住，人、傢俱、電器和雜物的重量有限，改建套房後，人、傢俱、電器和雜物的重量便會倍增，同樣對單位構成壓力。若每一層的單位都改建為套房，整幢樓宇的重量便會大大增加，對數十年樓齡並且日久失修的舊樓來說，主力牆能否承擔得來？

開放式廚房有規定

廚房的牆和門，一般都具有半小時或以上的耐火功能，萬一廚房起火，單位內的人都有時間離開現場。現行法例可能不容許「開放式廚房」。「半開放式廚房」（沒有門的）

⁵ 《建築物條例》規定，任何人士如有意進行建築工程以改動或加建現有建築，必須委任認可人士（如有需要，亦應委任註冊結構工程師）編製圖則，並提交建築事務監督審批。核准的建築工程必須由註冊承建商進行。常見的建築工程包括：將一個單位劃分為兩個或以上較小的獨立單位；除非屬於獲豁免工程，否則上述建築工程均須符合《建築物條例》的規定。（地產代理監管局：地產代理法律與實務學習指引）

也可能違法，因為濃煙會由廚房漫延至單位其他位置。即使是無火煮食，也可能觸犯法例。如果想改建「開放式廚房」，可由認可的防火工程顧問評估火警風險，並獲屋宇署批准，方可改建「開放式廚房」。⁶

採光和通風有規定

此外，《建築物（規劃）規例》規定居住的地方和廚房必須要有採光及通風窗戶⁷，採光及通風窗戶之面積分別最少等於樓面面積之十分之一和十六分之一⁸，此規定適用於室內每一個獨立房間，如每住宅單位內之廳、房、廚房、廁所等。可是，指引又容許：「所有廚房及廁所必須設計有天然採光及通風窗戶，當設計上不容許有天然採光及通風窗戶，必須裝置人工採光及機械通風系統設備。」到底抽氣扇和燈泡能否取代天然光和天然風？廚房和廁所沒有窗又是否可行？

套房的設計通常是只有一邊有窗，沒有對流窗，這種設計影響了室內空氣的對流，不能在一定時間內換走室內空氣，這對住客的健康有一定的影響。此外，單位另一邊因沒有窗的關係，往往比較幽暗，日間必須開著燈才行。

樓底高度有規定

舊樓的樓底一般比新樓高，往往達 9 呎，但舊樓亦較多橫樑，橫樑位置樓底便矮一截。閣樓和天台屋的樓底，往往不足 8 呎。但《建築物（規劃）規例》規定，樓底必須達 2.5 米（8 呎 2 吋），橫樑高度亦必須達 2.3 米（7 呎 6 吋）⁹。樓底矮除了儲物空間少了外，空氣不流通，對健康亦不理想。

氣體燃料的存放有規定

一般舊樓的套房，都是明火煮食的，開放式廚房（或煮食的位置）都在大廳內，擺放一瓶石油氣。由於面積小，石油氣都是 10.5 公斤（容水量 23.5 升）一瓶，部份單位有 16 公斤（容水量 35.5 升）一瓶。氣體安全條例規定¹⁰，一個單位之內不可存放超過 5 個 10.5 公斤的石油氣瓶（包括空瓶），或 3 個 16 公斤的石油氣瓶（包括空瓶）。但在板間房的廚房內，很容易看到 5-6 個石油氣瓶擺放在一起，若果發生火災，後果不堪設想。此外，如果一個大單位內部裝修成 7 個套房，每個套房分別擺放了一瓶石油氣，便很有機會觸犯法例。一幢唐樓一梯兩伙，每層可能有 10 多個套房，一幢樓便有四、五十個套房，擺放了四、五十樽石油氣，是極大的潛在危險。

⁶ 香港房屋協會『樓宇管理維修』專欄信箱：2009 年 8 月 31 日「廚房改開放式潛在火警風險」：「...倘業主將廚房間牆及廚房門拆除，該等改動工程有可能抵觸法例，也可能增加火警風險。...新建樓宇內的開放式廚房設計，一般須由防火工程顧問進行火警風險評估，以及要獲得屋宇署通過其安全標準，才可以正式施工。...」

⁷ 《建築物（規劃）規例》123F 章 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」：(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）

⁸ 建築物（規劃）規例規定：「用作居住的房間，窗玻璃的表面總面積不少於房間樓面面積的十分之一，以提供照明；及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啓，以提供天然通風。」

⁹ 《建築物（規劃）規例》123F 章 24 條樓層高度：(1) 任何建築物內每個用作或擬用作辦公室或居住用途的房間，由樓面量度至天花板的高度須不少於 2.5 米；但由樓面量度至任何梁的底面的高度須不少於 2.3 米。

¹⁰ 根據《氣體安全條例》，除非有給予的特定許可，否則在任何時間都不可儲存標稱總容水量超過一百三十升（約是標稱重量五十公斤）的石油氣（包括空瓶）。

結論及建議

不少「板套房」居民不合資格上公屋的原因是：(1) 妻子未成功申請來港，申請公屋時只能以二人申請（父親與一名子女），結果收入超額，不合申請公屋資格；(2) 父親與母親皆居港未滿七年，不合申請公屋資格；(3) 子女已超過 18 歲，居港滿七年的家庭人數不足一半，不合申請公屋資格；(4) 子女綴學工作，多了家庭成員工作，令家庭收入超過入息限額，不合申請公屋資格；(5) 家庭收入超出入息限額，不合申請資格。

「荃灣三無」認為，繁榮都市背後，有人卻在夾縫中生活；他們未能入住公屋的時候，卻是生活最困難的時候。

的確，租住在「板套房」的租金開支，往往佔家庭入息三成¹¹，還未計算水、電費的額外開支，租用套房的面積卻只有入住公屋單位的一半，這對子女的成长造成極大的影響。

公屋住戶有每人 5.5 平方米的最低居住面積的保障，然而居住在「板套房」的街坊的居住面積，卻遠低於此。如果每人 5.5 平方米是我們能夠容忍的最低水平，那麼，我們可否為那些居住在狹窄環境的「板套房」住戶著想，讓他們早日上樓呢？

因此，政府應檢討申請入住公屋的資格，放寬居港滿七年的限制，同時降低申請公屋的入息門檻，讓更多有需要的家庭能入住公屋。同時，港府應加快興建公屋，縮短公屋的輪候時間。

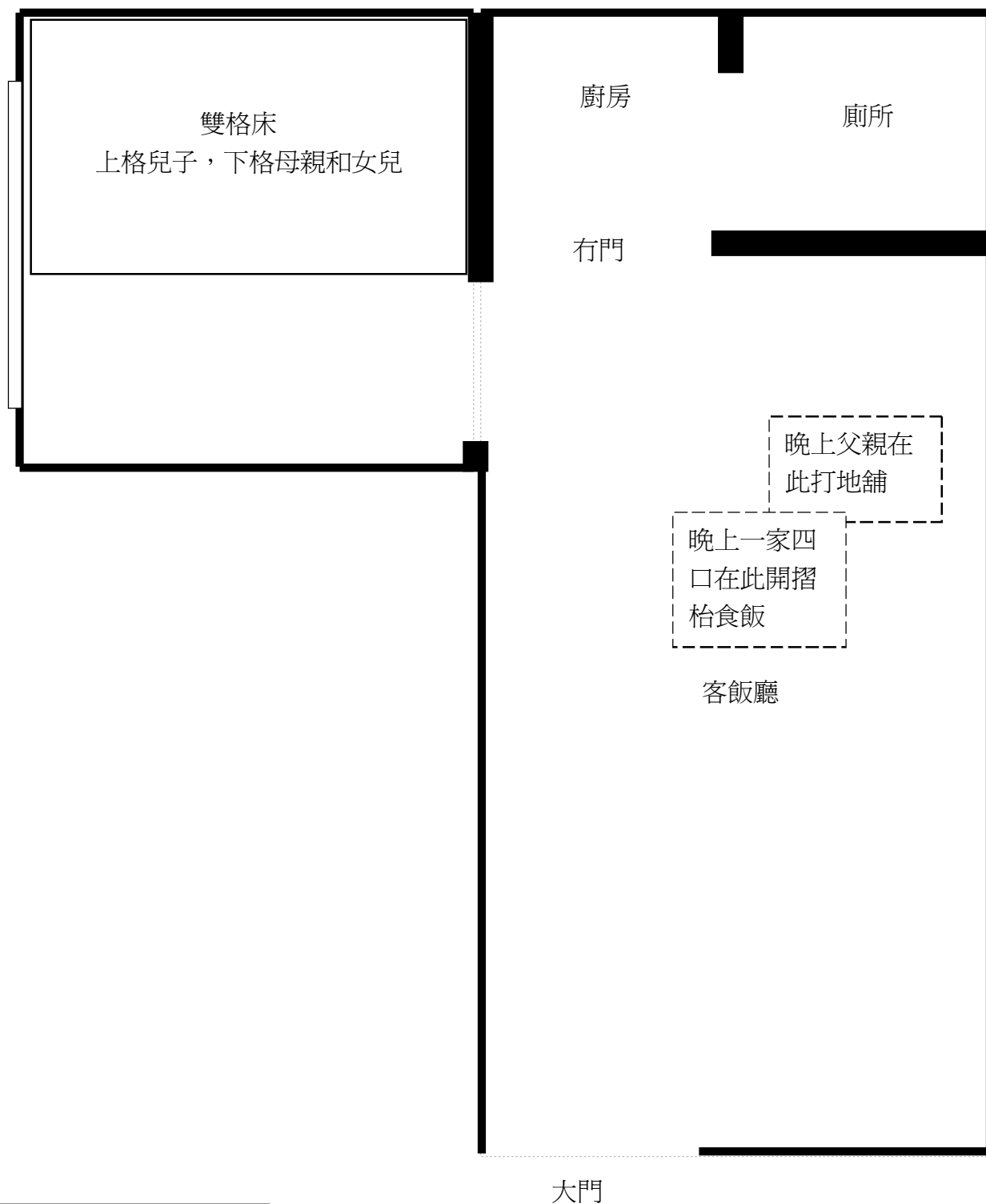
如暫時未能改變公屋政策，便應以租金津貼的方式，改善他們的生活。其實，政府協助有需要家庭時，應考慮每個人的特殊處境、生活形態，不應盲目一刀切，用相同的方式幫助所有有需要的人。

此外，有關政府部門應跟進套房改建的問題，例如改建的申請程序、開放式廚房的問題、黑廁的問題、全屋（包括房、廳、廁所、廚房）通氣和採光的問題、有關氣體燃料存放的問題、有關走火安全的問題等。

— 完 —

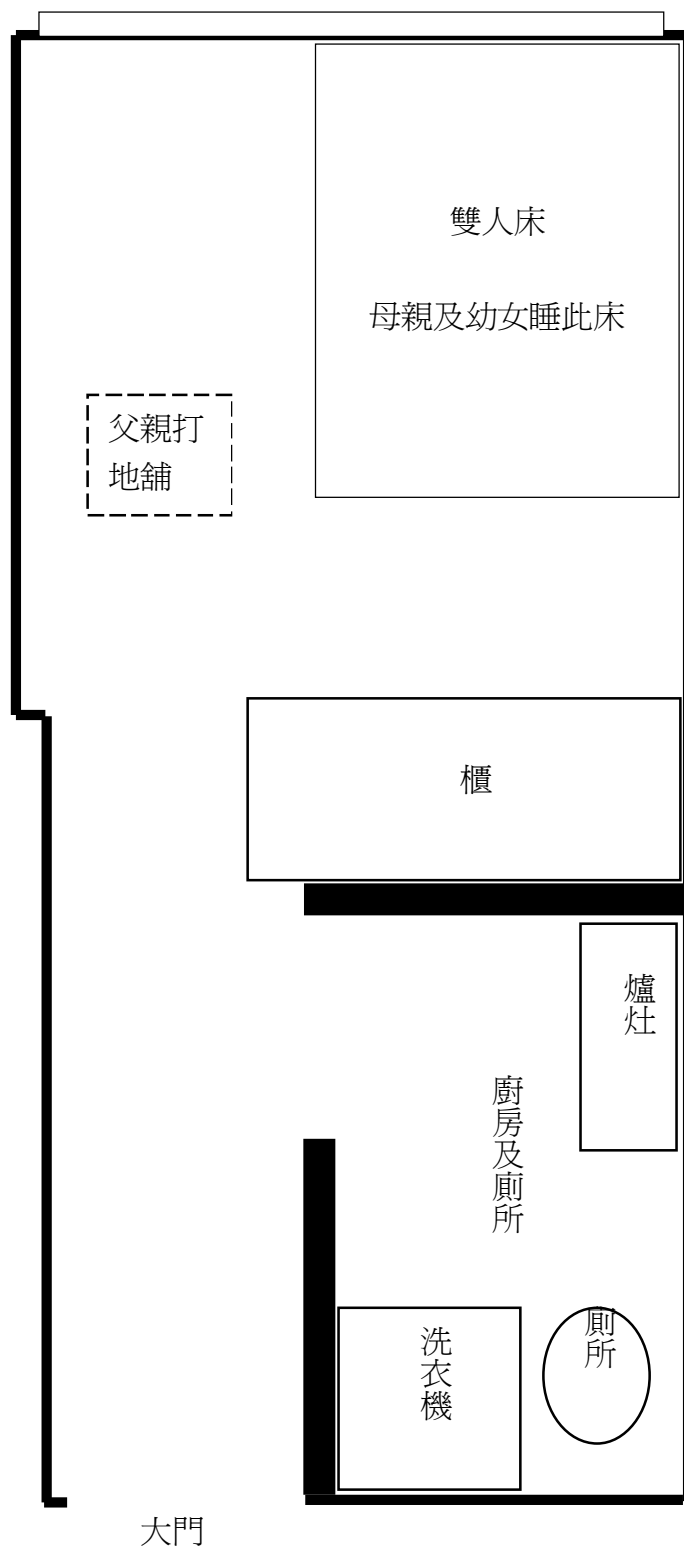
¹¹ 參考明愛荃灣社區中心「金融海嘯沖擊下荃灣基層家庭生活狀況調查」，2009年6月。

平面圖一：套房單位（四人家庭居住，2男2女，父母及2名十多歲青少年）



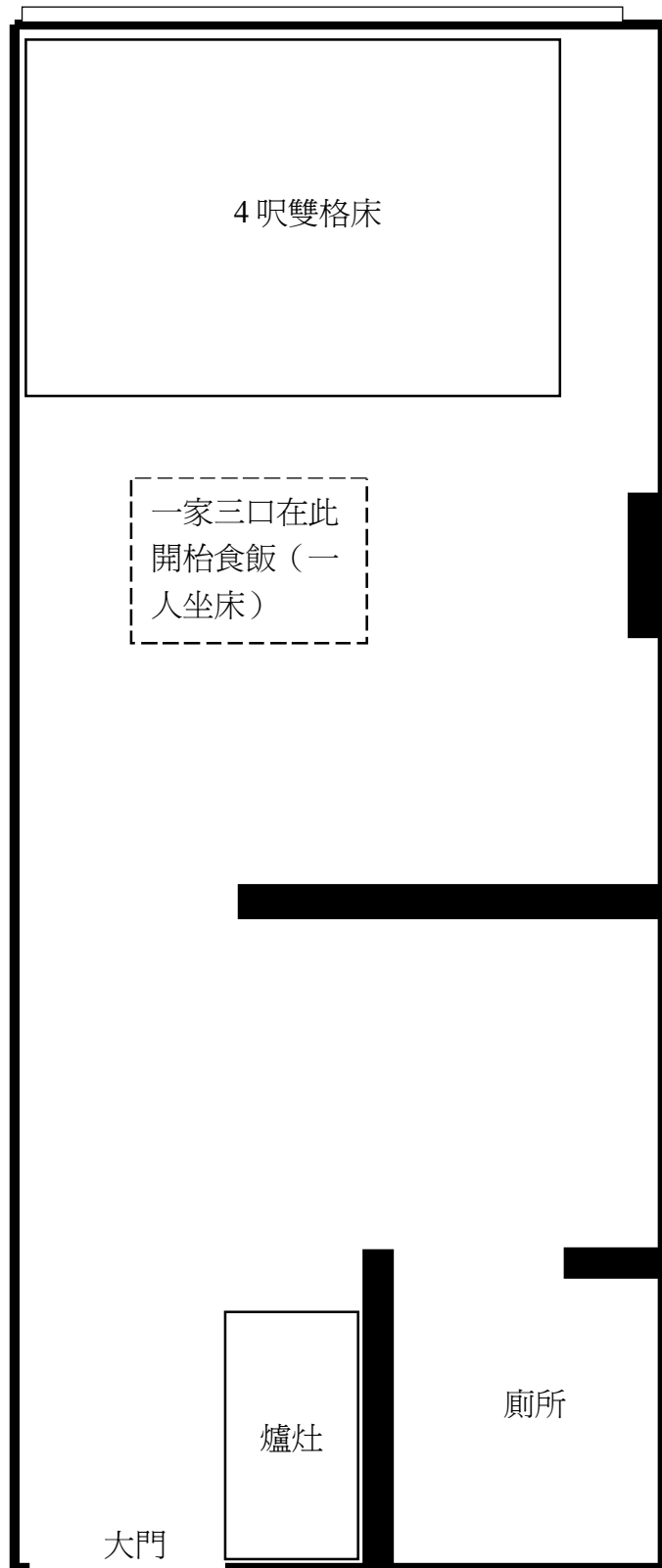
- 圖則比例：1 比 25.4
- 單位面積 149 平方呎，五樓（頂樓），無電梯，一房一廳，房間 39 平方呎
- 租金每月 \$3,200，呎租 \$21.5，水費每立方 \$11，電費每度 \$1.1
- 開放式廚房，無窗戶，明火煮食，有抽油煙機，但油煙和熱氣抽之不去
- 廁所無窗，空氣不流通，亦無光線進入，廚房與廁所只一門之隔
- 長方型客飯廳，無窗戶，空氣不流通；頂樓，夏天極悶熱
- 睡房有一對窗，亦是全屋唯一窗戶，由於樓宇的走廊屬密封式設計，所以空氣不流通

平面圖二：套房單位（三人家庭居住，父、母及一小孩）



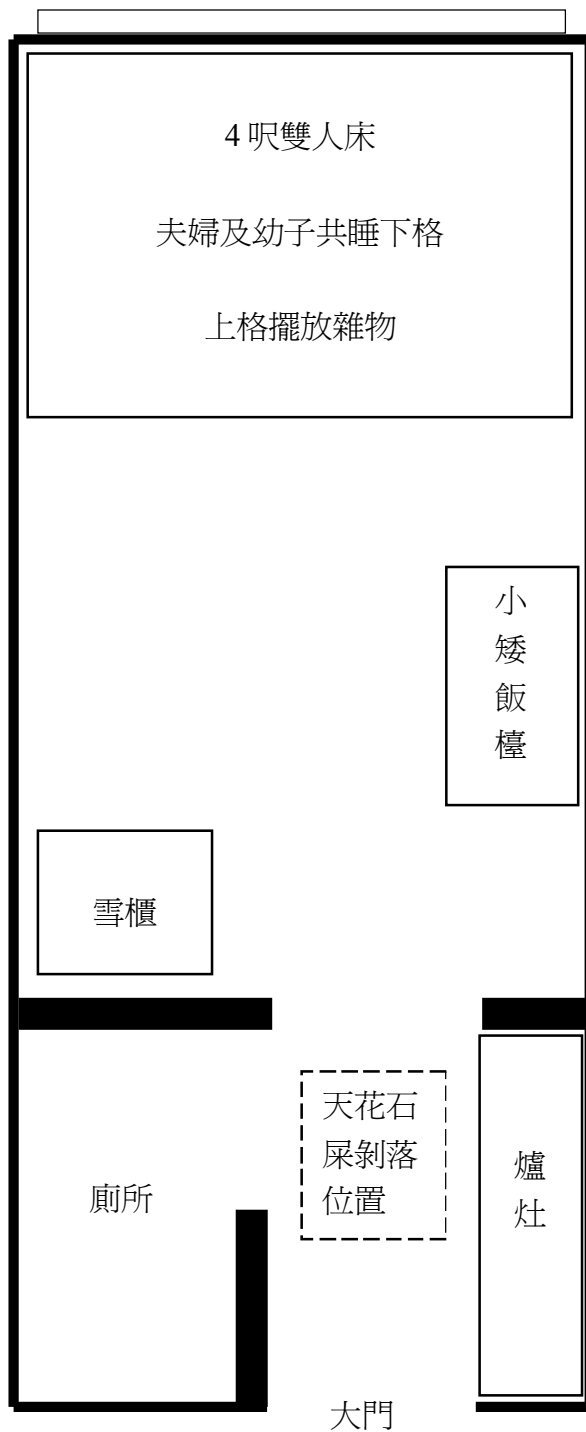
- 圖則比例：1 比 25.4
- 單位面積 117 平方呎，一樓，無電梯，廚廁於同一房間
- 租金每月\$2,350，呎租\$20.1，水費每立方\$10，電費每度\$1
- 廚房無窗戶，明火煮食，煮食時用抽油煙機將油煙抽走，但油煙抽之不去，凝結在牆壁上
- 廁所與廚房共用一室，無窗，使用不方便，亦不衛生，空氣不流通，亦無光線進入

平面圖三：套房單位（三人家庭居住，父、母及一小孩）



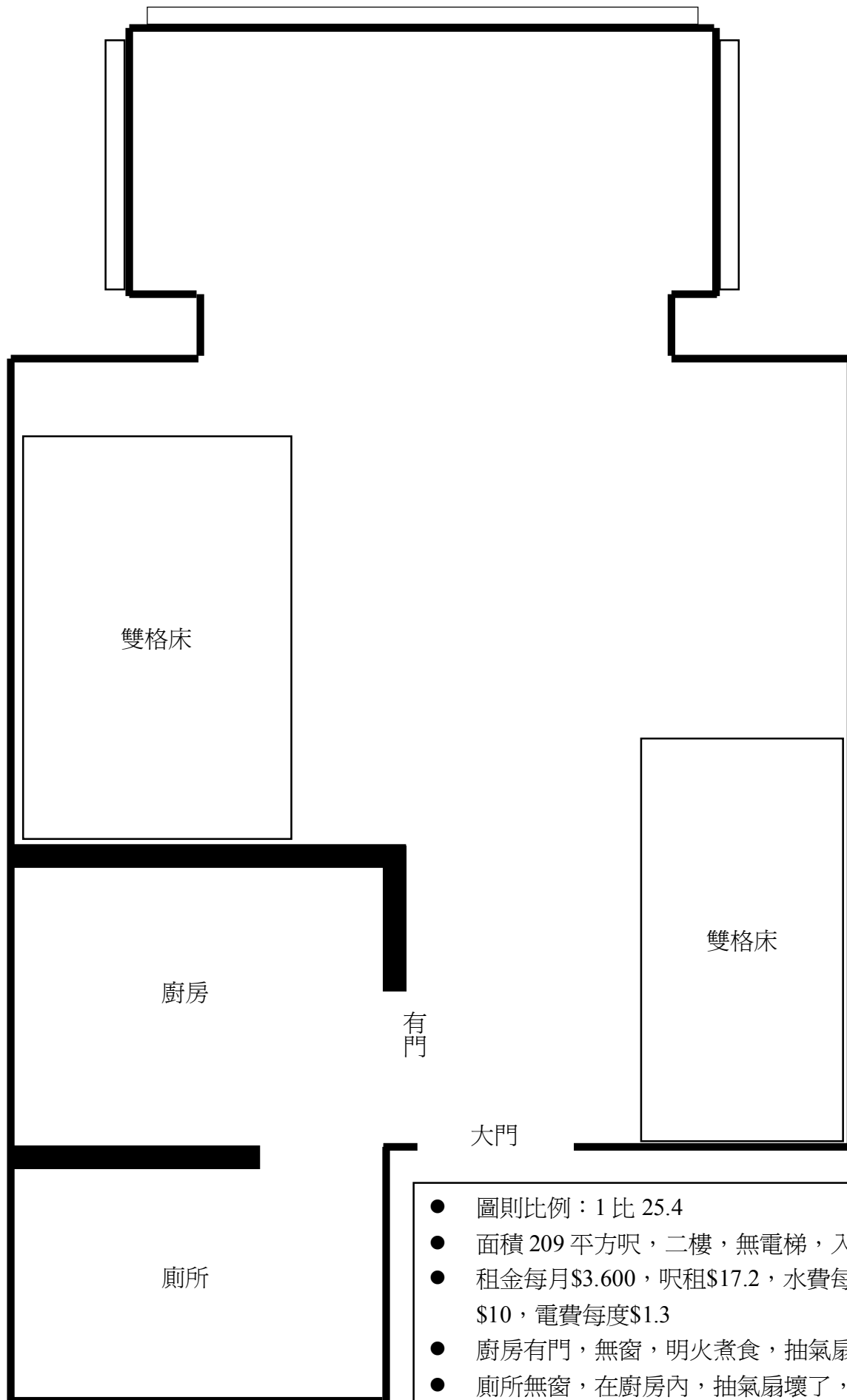
- 圖則比例：1 比 25.4
- 單位面積 126 平方呎，三樓，無電梯，一房無廳
- 租金每月\$2,900，呎租\$23.0，水費每立方\$10，電費每度\$1.2
- 開放式廚房，無火煮食，煮食時用抽油煙機將油煙抽走，但油煙抽之不去
- 開放式廚房設於大門旁，火警時唯一走火通道可能被封
- 廁所無窗，只用抽氣扇將空氣抽走，亦無光線進入

平面圖四：套房單位（三人家庭居住，父、母及一小孩）



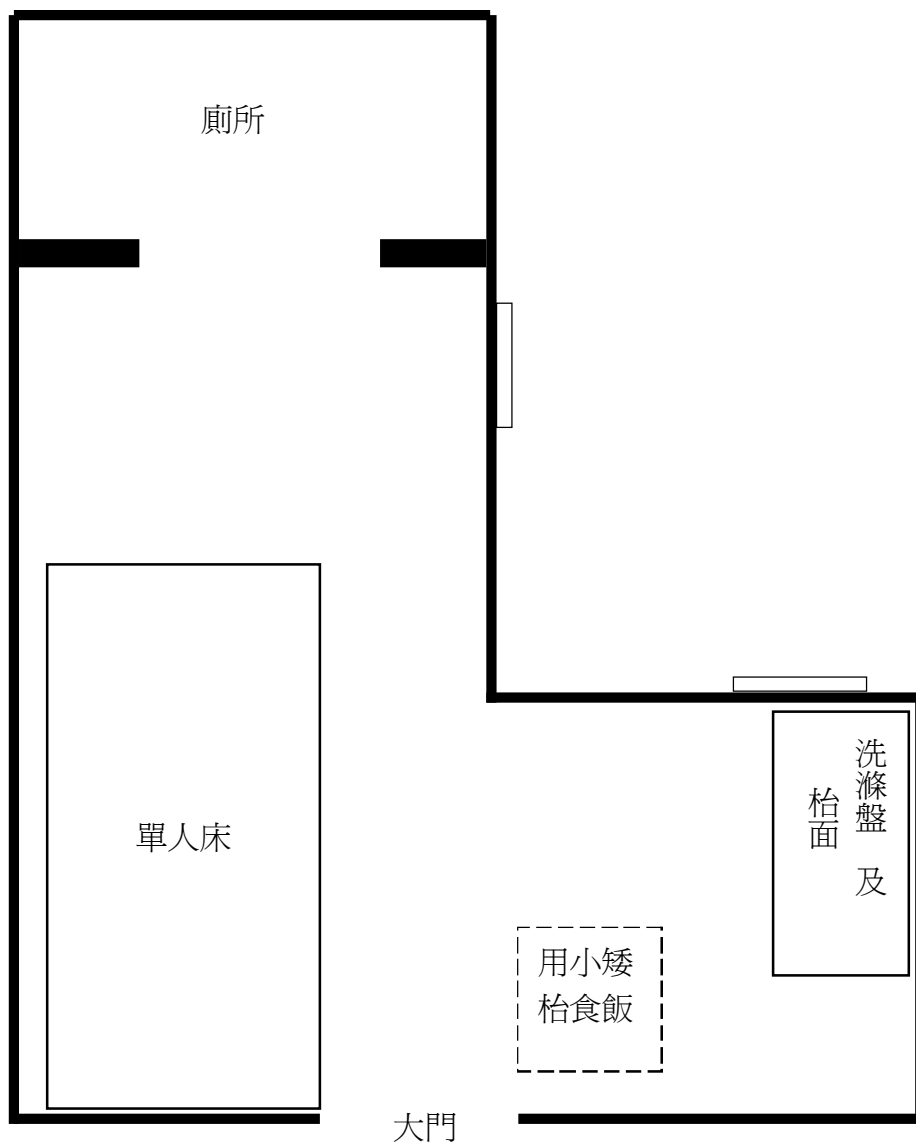
- 圖則比例：1 比 25.4
- 單位面積 96 平方呎，五樓，無電梯
- 租金每月\$2,000，呎租\$20.8，水費每立方\$11，電費每度\$1.1
- 開放式廚房，明火煮食，抽油煙機離爐頭 44 吋，煮食時用抽油煙機將油煙抽走，但油煙抽之不去
- 開放式廚房設於大門旁，火警時唯一走火通道可能被封
- 廁所無窗，只用抽氣扇將空氣抽走，亦無光線進入
- 廁所門口近大門位置天花石屎剝落

平面圖五：套房單位（四人家庭居住，父、母及兩子女）



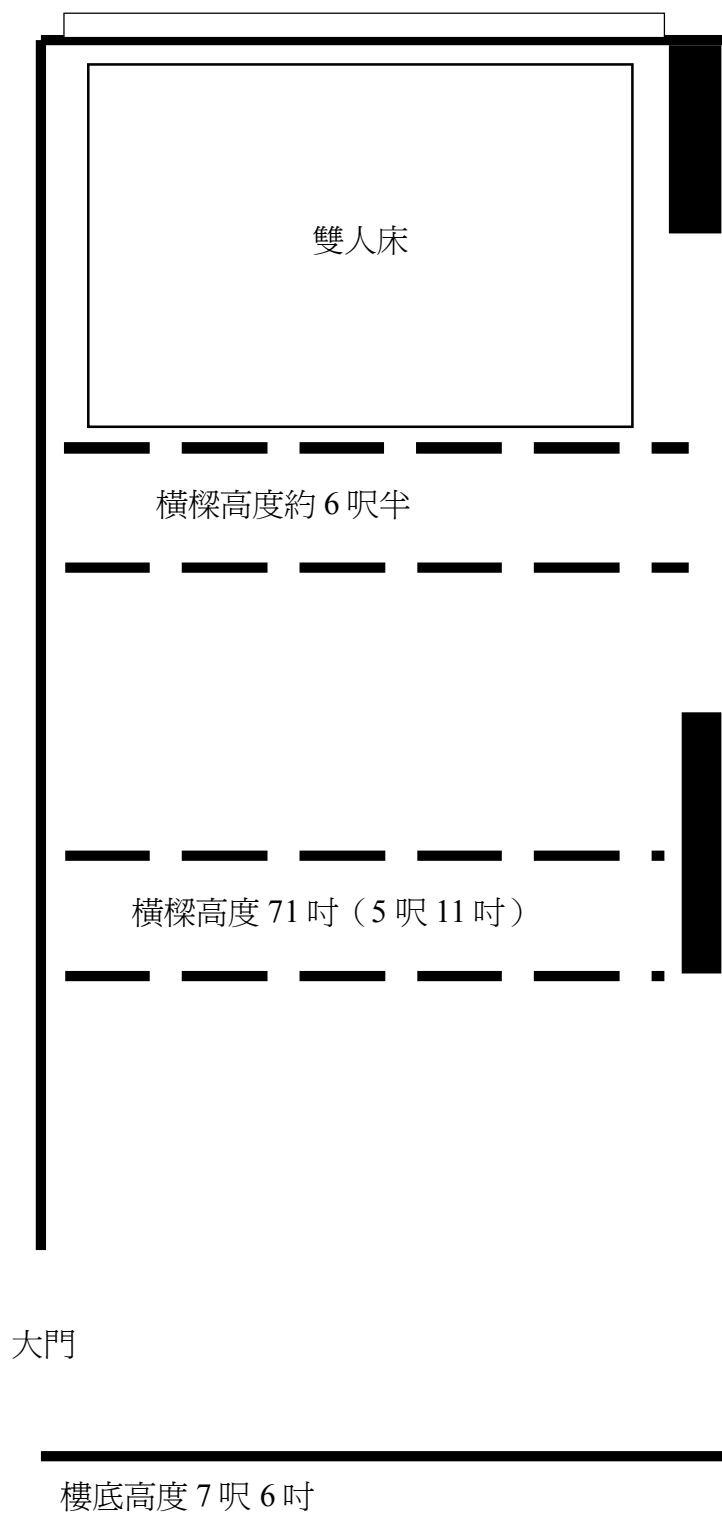
- 圖則比例：1 比 25.4
- 面積 209 平方呎，二樓，無電梯，入室露台
- 租金每月\$3.600，呎租\$17.2，水費每立方 \$10，電費每度\$1.3
- 廚房有門，無窗，明火煮食，抽氣扇壞了
- 廁所無窗，在廚房內，抽氣扇壞了，亦無光線進入
- 窗外石屎篷積水，滋生蚊蟲，需用蚊帳

平面圖六：套房單位（一人居住）



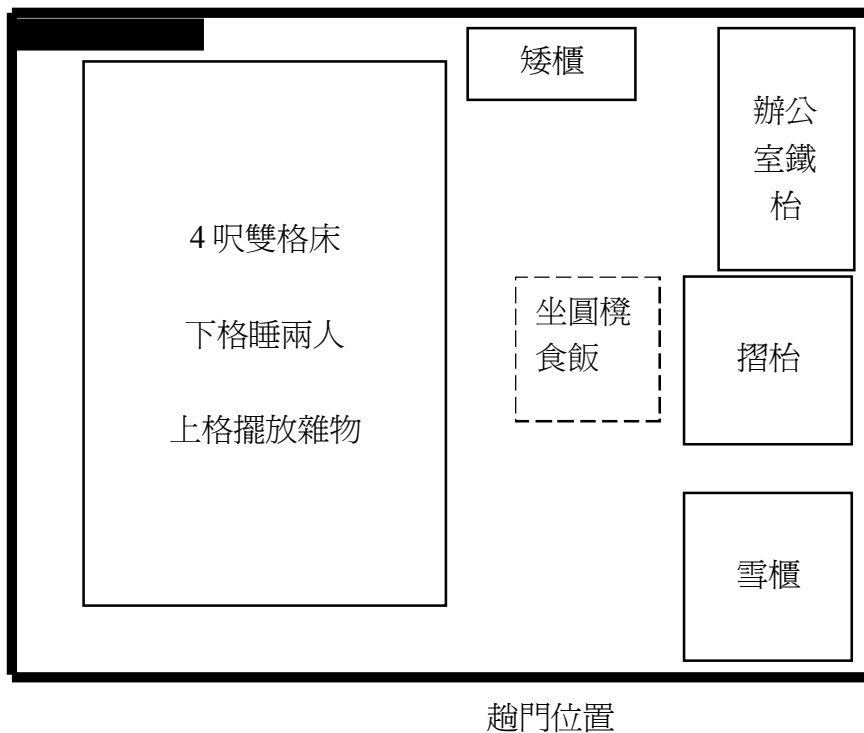
- 圖則比例：1 比 25.4
- 單位面積 87 平方呎，三樓，無電梯
- 租金每月 \$2,000，呎租 \$23.0，水費每立方 \$4.5，電費每度 \$1
- 開放式廚房，業主表明不准明火煮食，沒有抽油煙機，沒有爐頭
- 廁所無窗，只用抽氣扇將空氣抽走，亦無光線進入
- 窗戶（採光）面積 8 平方呎，比法例規定最低要求（以上單位為 8.7 平方呎）低

平面圖七：閣樓單位（一人居住）



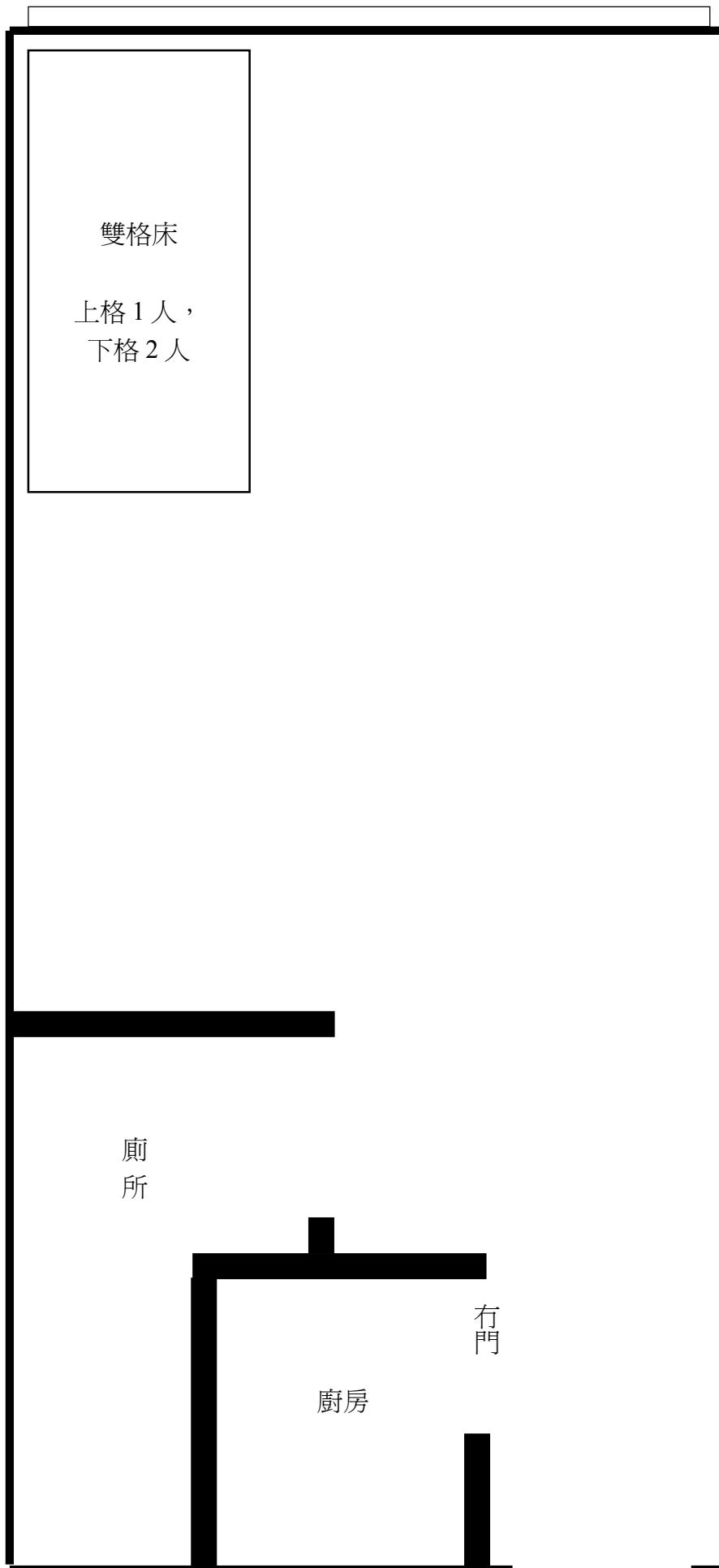
- 圖則比例：1 比 25.4
- 單位面積 115 平方呎，閣樓，無電梯，五戶共用廚廁，部份位置可能屬僭建
- 租金每月\$1,450，呎租\$12.6，水電費人均計算
- 單位樓底高 7 呎半（90 吋）
- 單位中間有一條橫樑，高度只有 5 呎 11 吋

平面圖八：板間房單位（夫婦居住）



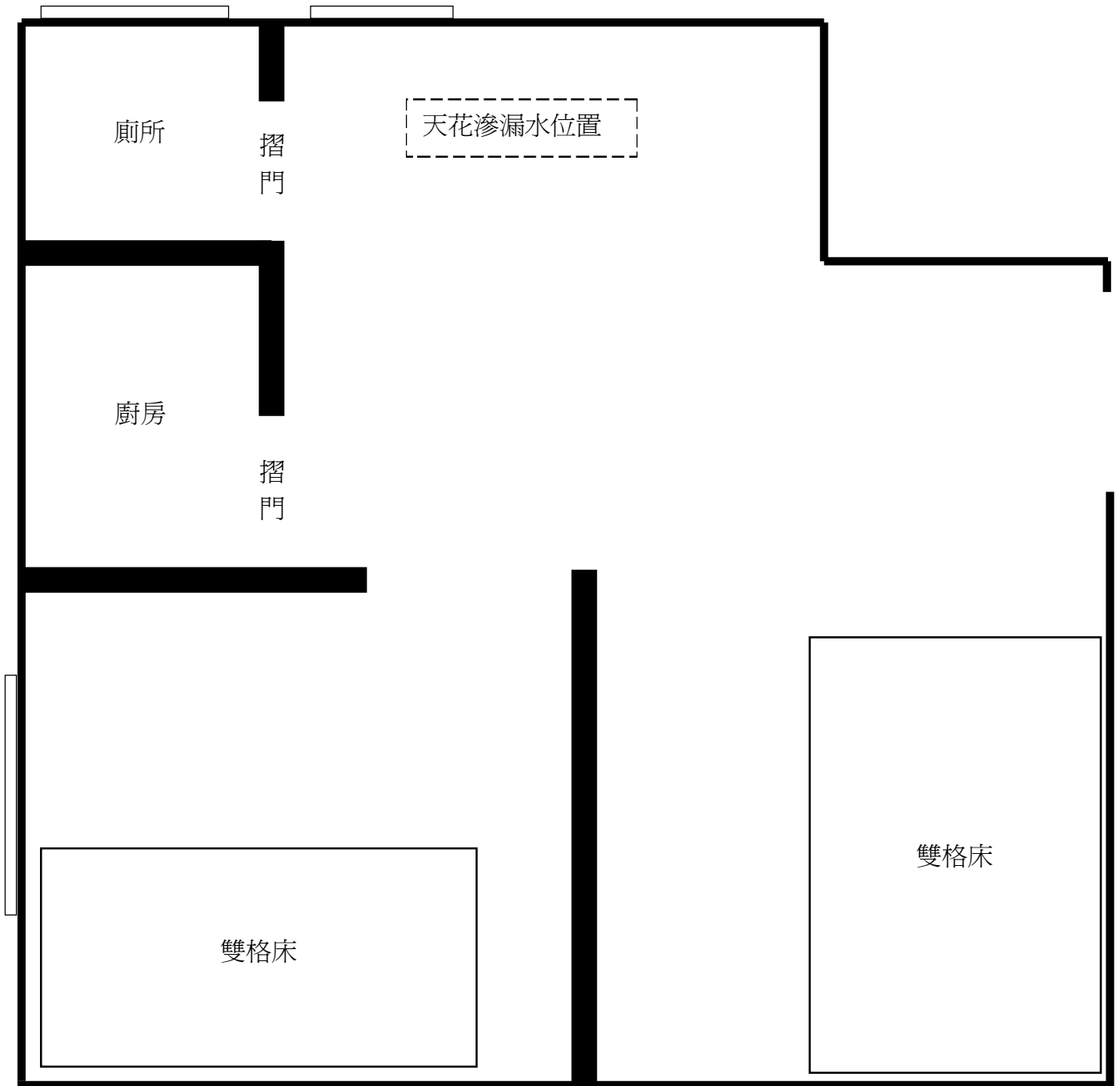
- 圖則比例：1 比 25.4
- 單位面積 68 平方呎，無窗，三樓，無電梯
- 租金每月 \$1,000，呎租 \$14.7，水費每四個月約 300 多元，電費每月約 100 元
- 六戶共用一個廚房，可以明火煮食
- 六戶共用一個廁所，洗澡亦於廁所內
- 涼衣地方於板房中間的走廊

平面圖九：套房單位（夫、妻、及成人兒子）



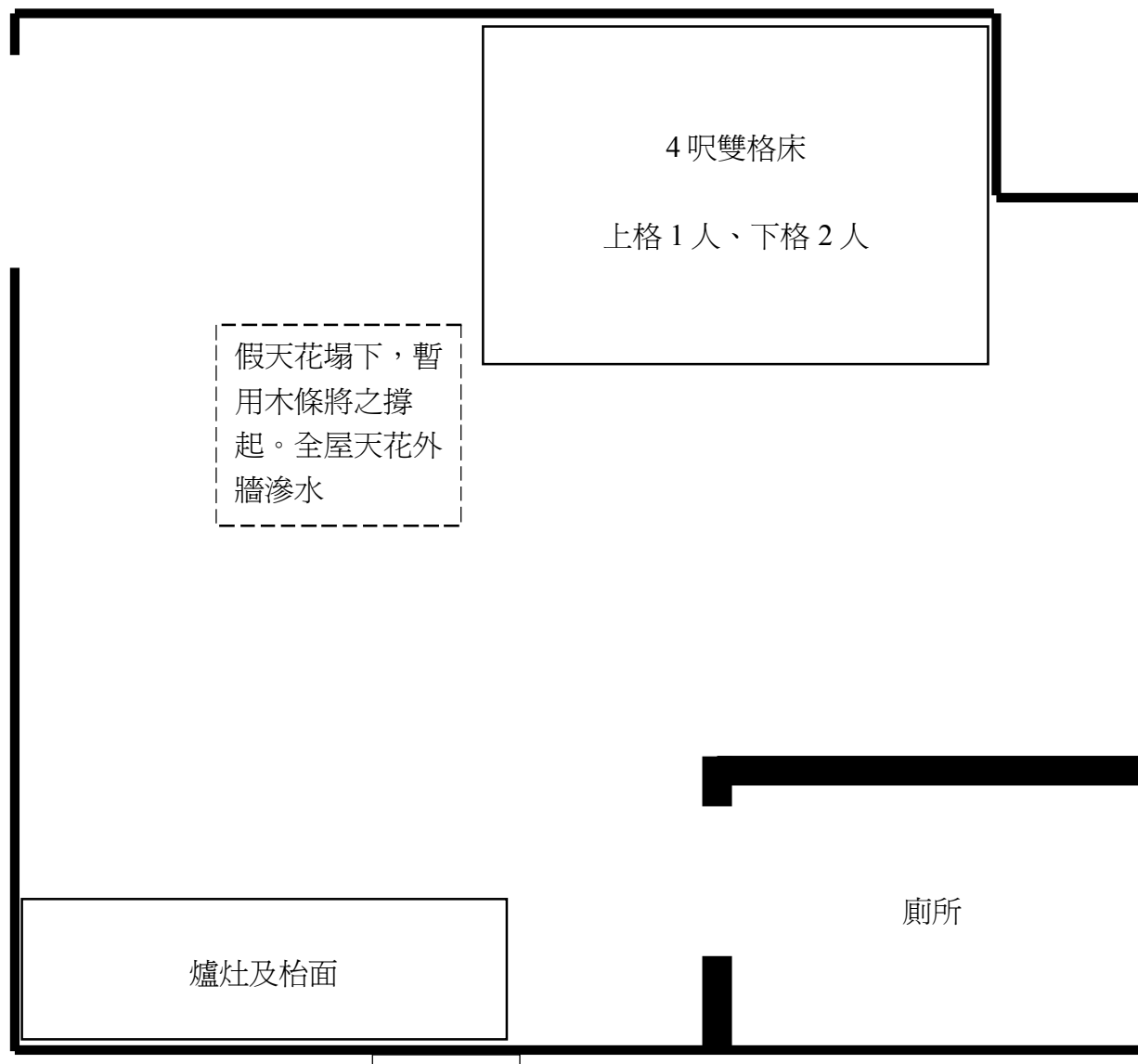
- 圖則比例：1 比 25.4
- 單位面積 201 平方呎，五樓，無電梯
- 租金每月\$3,000，呎租\$14.9，水費每立方\$10，電費每度\$1.2
- 半開放式廚房，明火煮食，抽油煙機壞了
- 半開放式廚房設於大門旁，火警時唯一走火通道可能被封阻
- 廁所無窗，無抽氣扇，亦無光線進入
- 單位間隔牆不連接天花，令廚房的油煙和廁所的味道飄到室內
- 單位有蟲蟻
- 單位業主不負責任何維修
- 單位冷氣機已壞，租客已自行更換

平面圖十：套房單位（夫、妻、及兩名兒子）



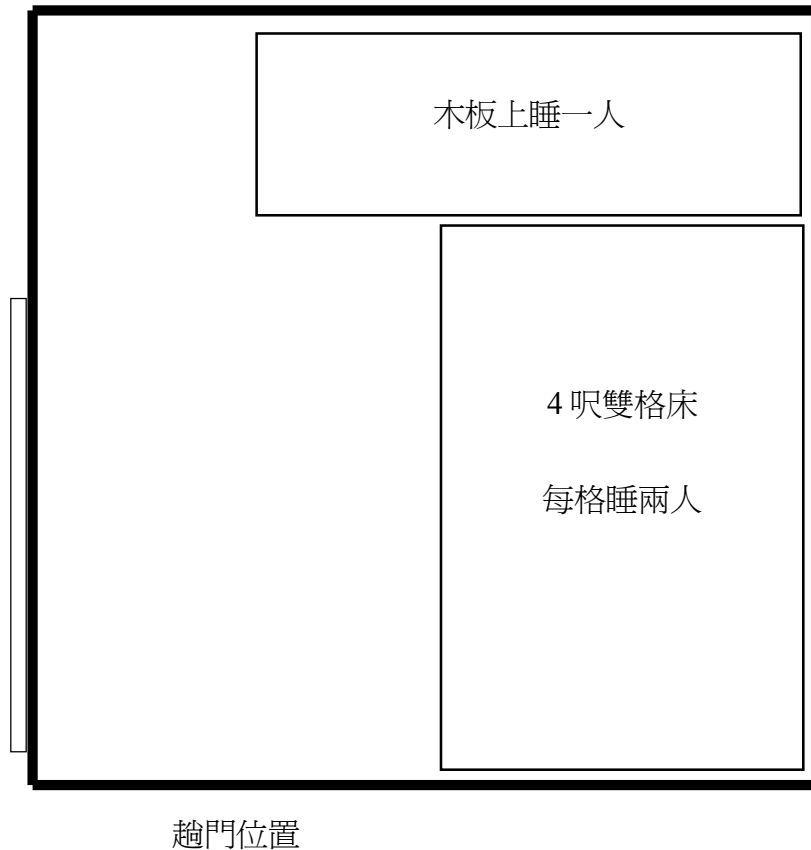
- 圖則比例：1 比 25.4
- 單位面積 202 平方呎，六樓（頂層），無電梯，一房兩聽
- 租金每月\$2,300，呎租\$11.4，水費每立方\$10，電費每度\$1
- 廚房無窗，明火煮食，用抽油煙機將油煙抽走
- 廁所有窗，較通爽，陽光射入廁所有助消毒
- 廳中央天花有滲漏水

平面圖十一：閣樓單位（夫、妻、及兒子）



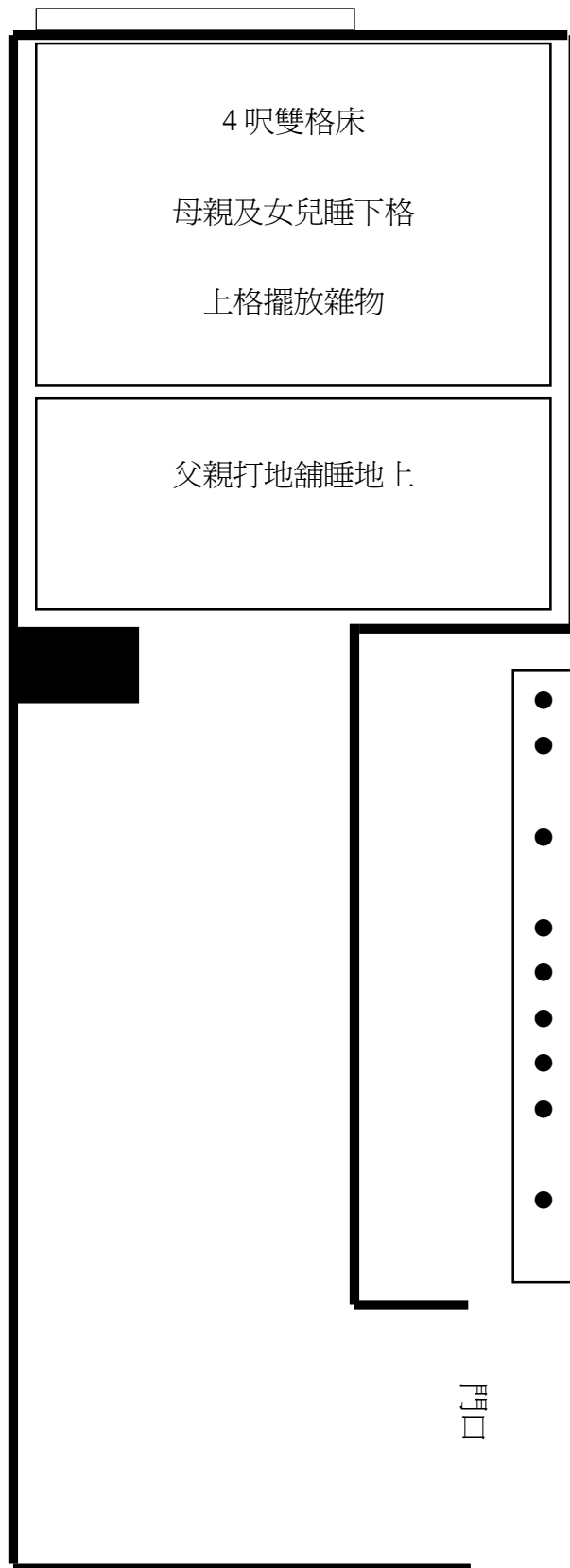
- 圖則比例：1 比 25.4
- 單位面積 161 平方呎，閣樓，無電梯
- 租金每月 \$2,300，呎租 \$14.3，水費每立方 \$10，電費每度 \$1.2
- 開放式廚房，明火煮食，煮食時用抽油煙機將油煙抽走，但油煙抽之不去
- 廁所無窗，只用抽氣扇將空氣抽走，亦無光線進入
- 全屋假天花損毀跌下，暫用木條將之撐起
- 全屋天花及牆身有滲水跡象
- 全屋只有一隻 22 吋（高） \times 21 吋（闊）鋁窗，窗戶（採光及通風）面積 3.2 平方呎，比法例規定最低要求（以上單位為 16.1 平方呎）低

平面圖十二：板房單位（夫、妻、及三名十多歲子女）



- 圖則比例：1 比 25.4
- 單位面積 74 平方呎，有窗，四樓，無電梯
- 租金每月\$1,430，呎租\$20.3，水費每四個月約 600 多元，電費每月約 300 元
- 六戶共用一個廚房，可以明火煮食
- 六戶共用一個廁所，洗澡亦於廁所內
- 可將濕衣服涼於窗外
- 床尾放一塊木板可多睡一人
- 單位共住 5 人，最細 12 歲

平面圖十三：天台屋單位（夫、妻、及一名小孩）

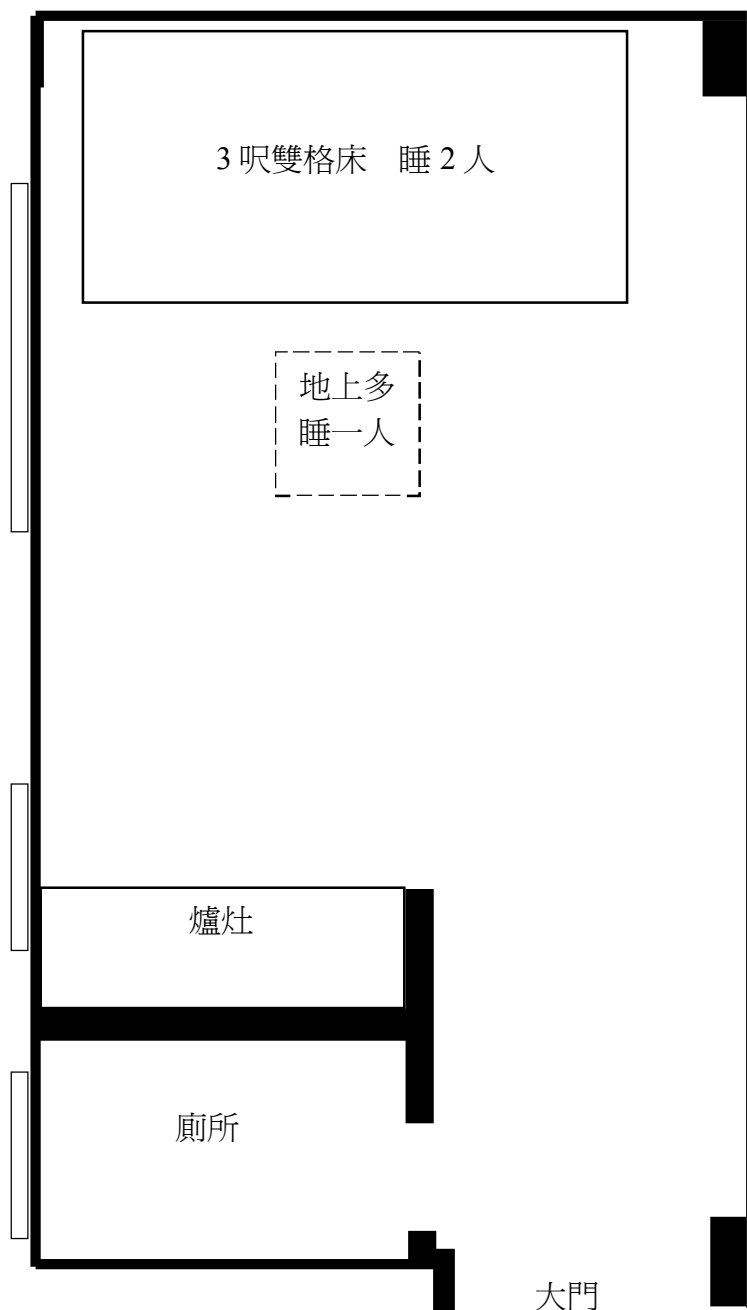


- 圖則比例：1 比 25.4
- 單位面積 92 平方呎，有窗，七樓天台，無電梯，單位有機會屬僭建
- 租金每月\$1,400，呎租\$15.2，水費每人每月 55 元
- 三戶共用一個廚房，可以明火煮食
- 三戶共用一個廁所
- 樓底高度 7 呎 1 吋，屋頂為鋅鐵和假天花
- 單位冬冷夏熱
- 屋頂假天花內有一大群老鼠，曾經有老鼠掉下來
- 可將濕衣服涼於屋外，但經常被偷

門口

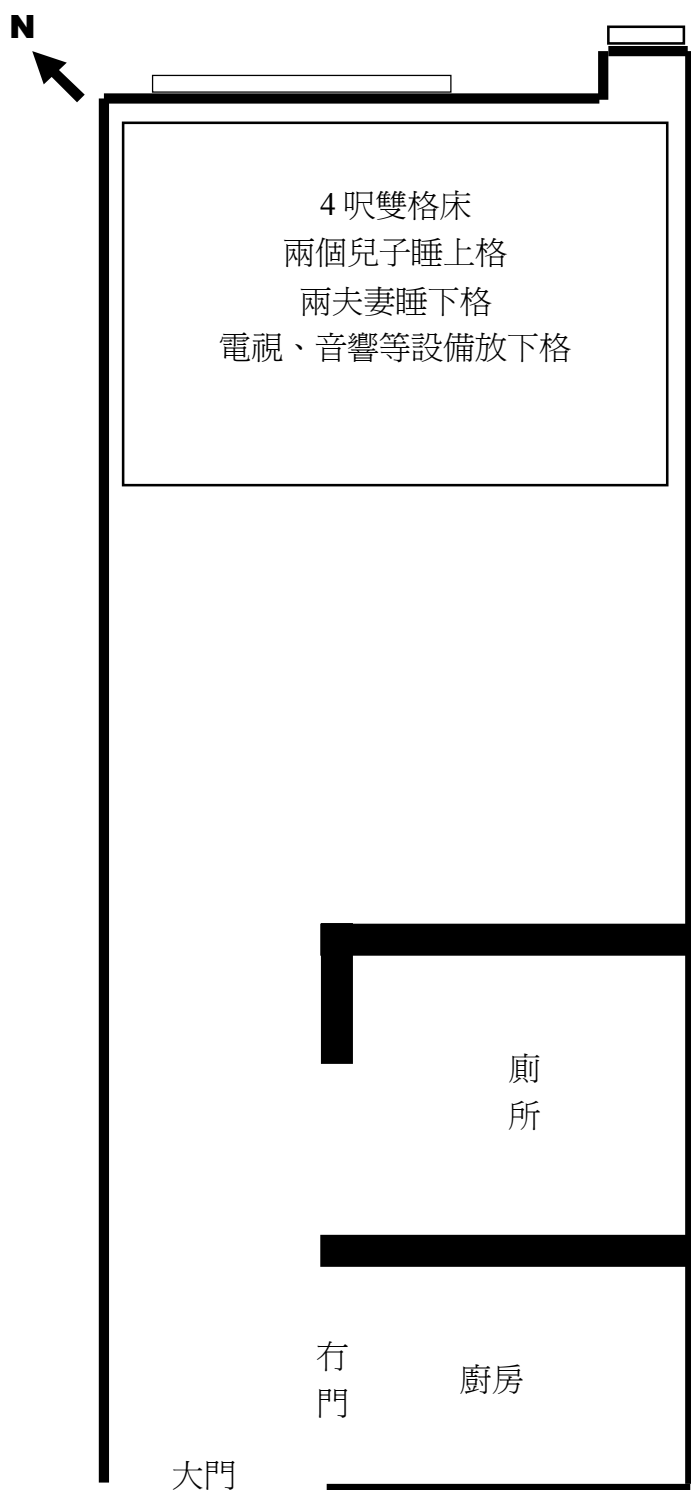
樓底高度 7 呎 1 吋

平面圖十四：套房單位（夫、妻、及成年兒子）



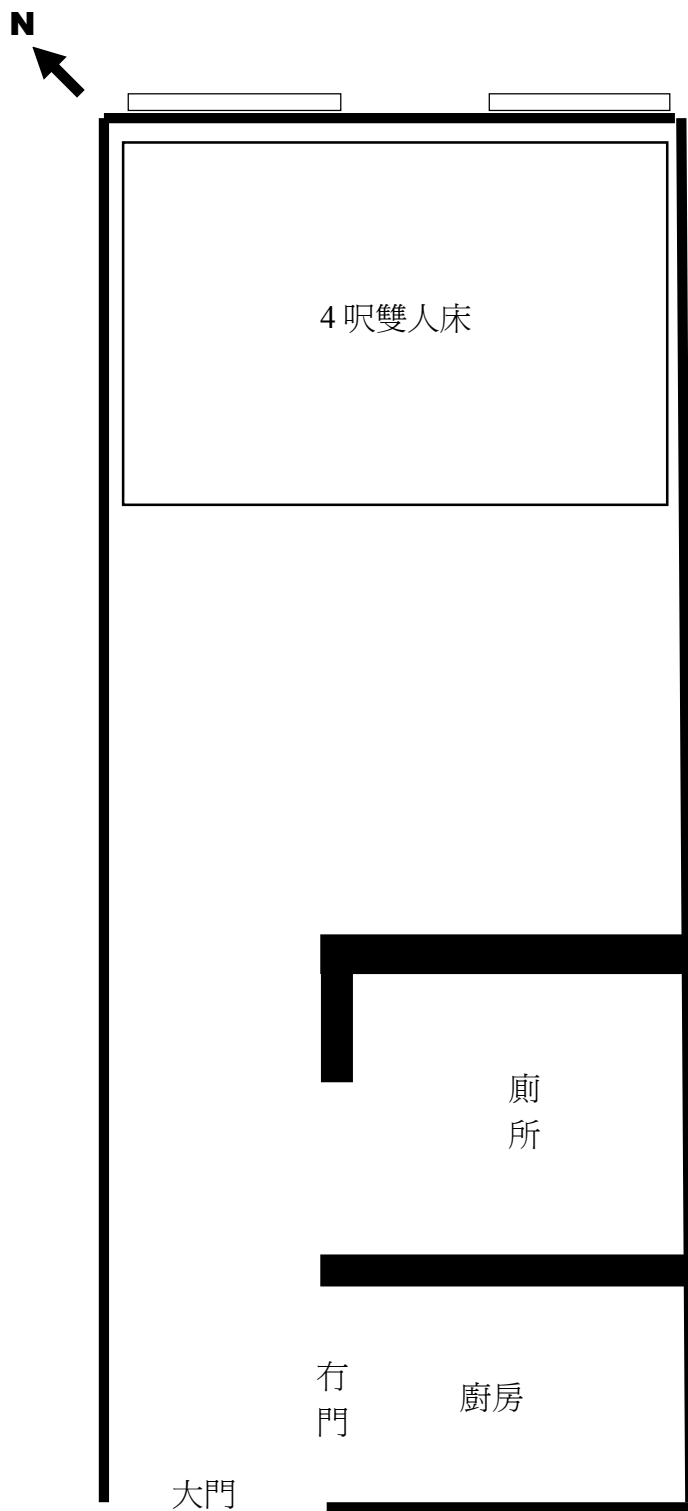
- 圖則比例：1 比 25.4
- 單位面積 109 平方呎，六樓（頂樓），無電梯
- 租金每月\$1,800，呎租\$16.5，水費每立方\$10，電費每度\$1
- 開放式廚房，明火煮食，煮食時用抽油煙機將油煙抽走，但油煙抽之不去
- 廁所有窗，較通爽，陽光射入廁所有助消毒
- 每當下雨時，爐灶位置天花漏水
- 全屋有多隻窗，光猛；頂樓，夏天極悶熱

平面圖十五：套房單位（夫、妻、及兩名兒子）



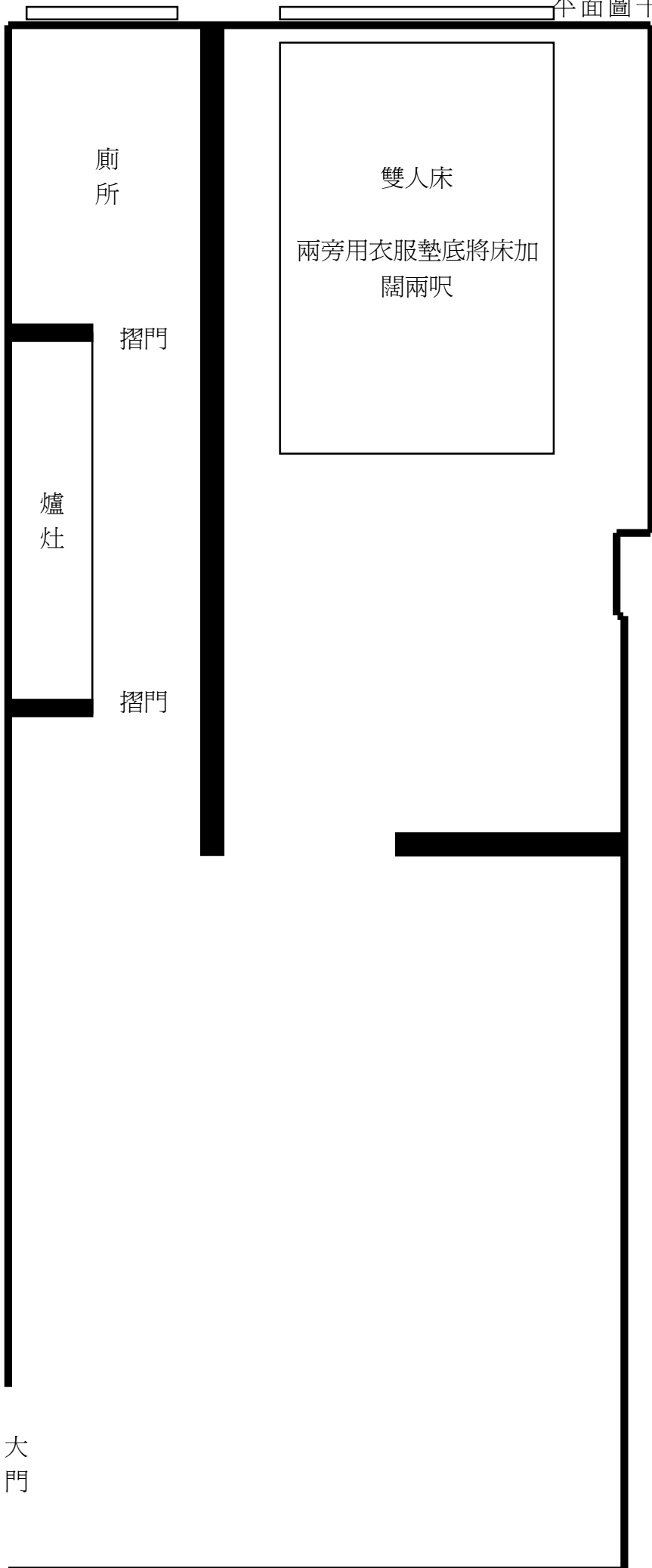
- 圖則比例：1 比 25.4
- 單位面積 97 平方呎，六樓（頂樓），無電梯
- 租金每月\$1,500，呎租\$15.5，水費每立方\$10，電費每度\$1.1
- 半開放式廚房，明火煮食，廚房設於大門旁，火警時唯一走火通道可能被封阻
- 廁所無窗，只用抽氣扇將空氣抽走，亦無光線進入
- 業主拒負責更換冷氣，租客已自行更換水龍頭、光管等
- 大門對出位置漏水
- 窗邊滲水
- 廁所與廚房的抽氣通風管道互通
- 7 個套房共用一條污水道，經常淤塞，污水從去水口湧出
- 全屋只有 3 個電制插座：第一個插座供電給冷氣機、電視、音響、風扇；第二個插座供電給雪櫃、電熱水壺、電飯煲、電腦、及其他；第三個插座供電給抽油煙機、抽氣扇；另電熱水爐有獨立供電

平面圖十六：套房單位（夫、妻、及 1 名兒子）



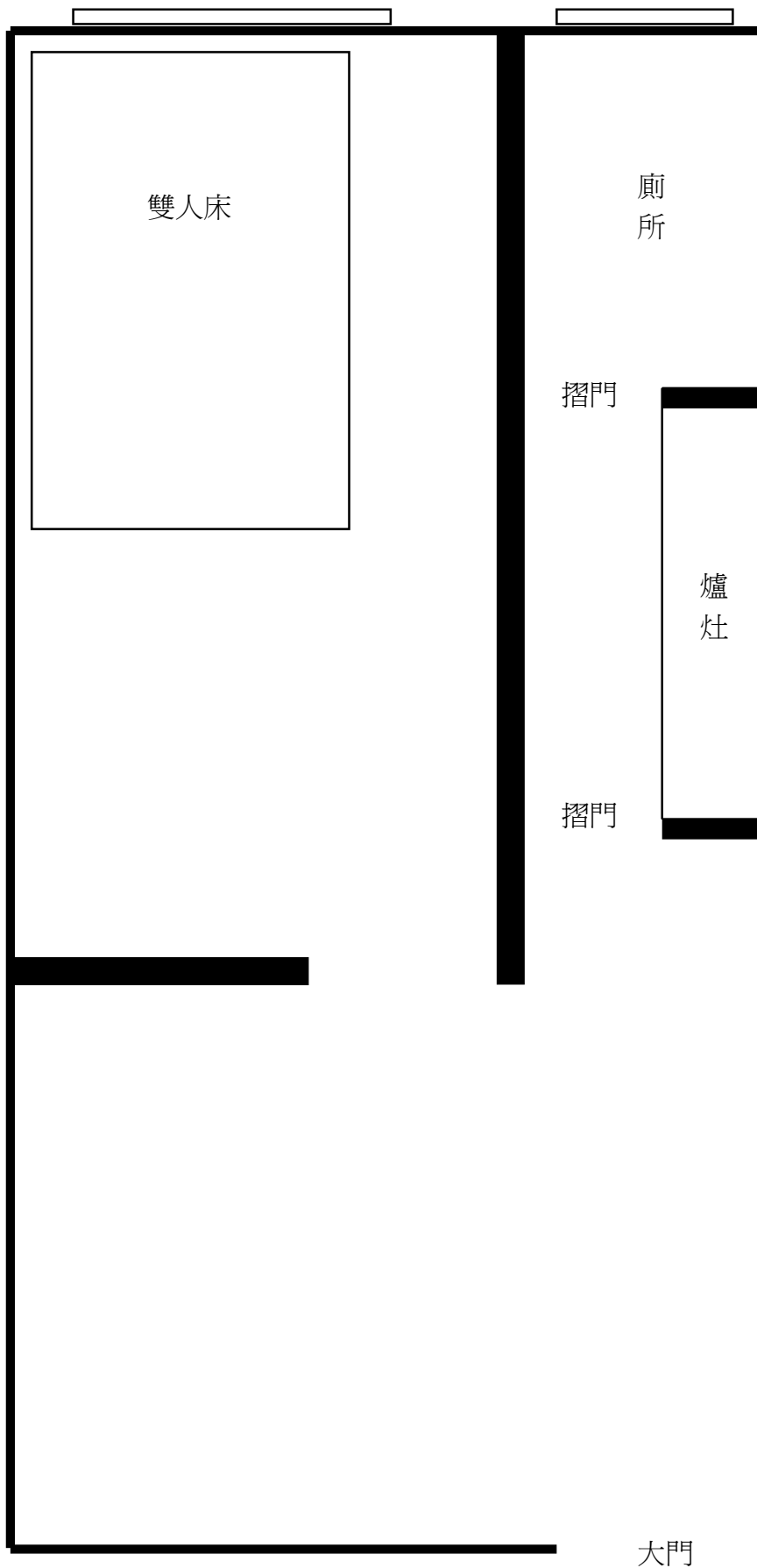
- 圖則比例：1 比 25.4
- 單位面積 96 平方呎，六樓（頂樓），無電梯
- 租金每月 \$1,700，呎租 \$17.7，水費每立方 \$10，電費每度 \$1.1
- 半開放式廚房，明火煮食，廚房設於大門旁，火警時唯一走火通道可能被封阻
- 廁所無窗，只用抽氣扇將空氣抽走，亦無光線進入
- 廁所與廚房的抽氣通風管道互通
- 7 個套房共用一條污水道，經常淤塞，污水從去水口湧出
- 全屋只有 3 個電制插座（包括冷氣機的供電插座，但不包括電熱水爐）

平面圖十七：套房單位（夫妻及 2 名兒子）



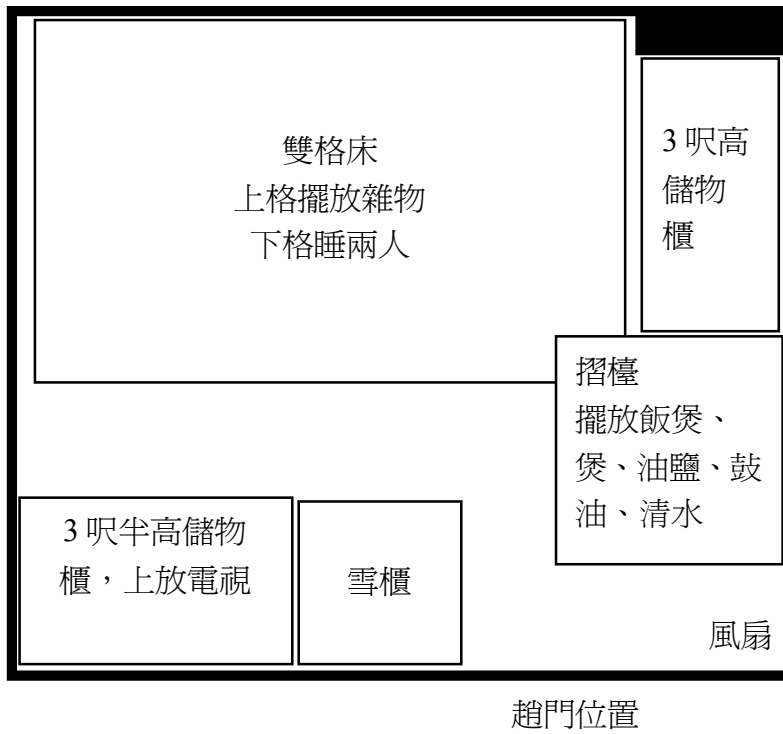
- 圖則比例：1 比 25.4
- 單位面積 206 平方呎，六樓（頂樓），無電梯
- 租金每月 \$2,300，呎租 \$11.2，水費每立方 \$10，電費每度 \$1
- 廚房明火煮食，有摺門
- 廁所有窗，較通爽，陽光射入廁所有助消毒；往廁所必須經過廚房
- 4 個套房共用一條污水道，需兩個月通渠一次
- 夏天較熱
- 廳中央橫樑有綿延裂痕，下雨天有滲水情況

平面圖十八：套房單位（一人居住）



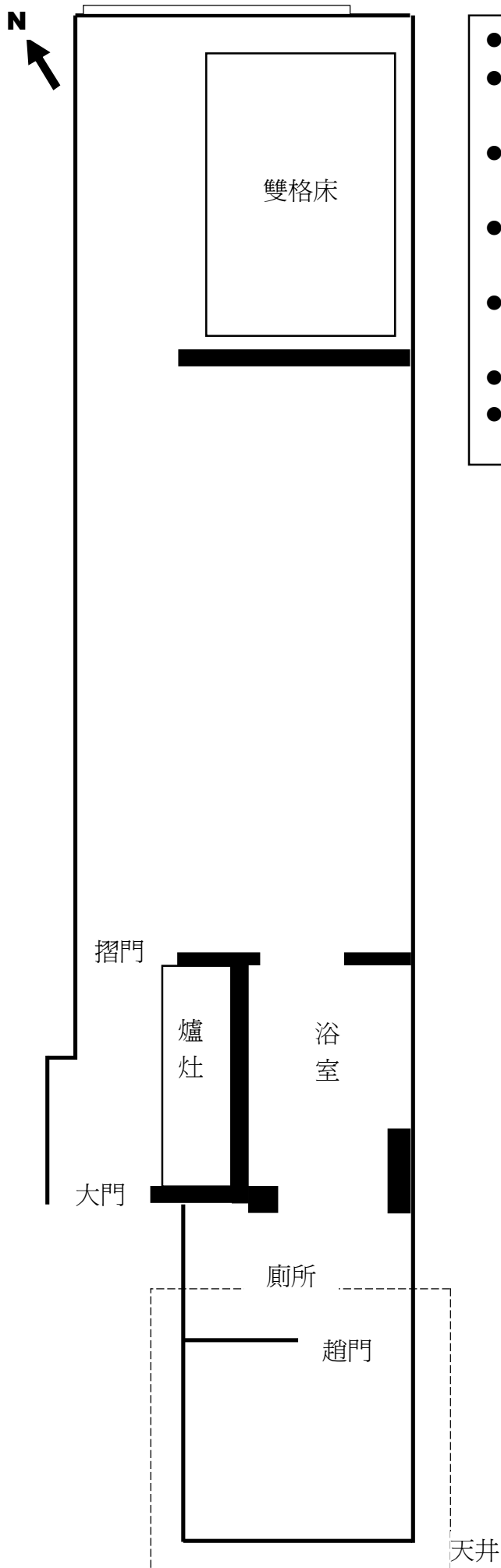
- 圖則比例：1 比 25.4
- 單位面積 180 平方呎，六樓（頂樓），無電梯
- 租金每月 \$2,000，呎租 \$11.1，水費每立方 \$10，電費每度 \$1
- 廚房明火煮食，有摺門
- 廁所有窗，較通爽，陽光射入廁所有助消毒；往廁所必須經過廚房
- 4 個套房共用一條污水道，需兩個月通渠一次
- 夏天較熱

平面圖十九：板間房單位（兩母子居住）



- 圖則比例：1 比 25.4
- 單位面積 62 平方呎，無窗，二樓，無電梯
- 租金每月 \$1,300，呎租 \$21.0，水費每月每人頭 50 元，電費每度 1 元
- 八戶共用一個廚房，可以明火煮食
- 八戶共用一個廁所和一個浴室
-

平面圖二十：套房單位（夫婦及兩年幼子女）



- 圖則比例：1 比 38.1
- 單位面積 177 平方呎，連接 35 平方呎天井，二樓，無電梯
- 租金每月 \$3,500，呎租 \$19.8，水費每立方 \$10，電費每度 \$1
- 半開放式廚房，明火煮食，煮食時用抽油煙機將油煙抽走
- 半開放式廚房設於大門旁，火警時唯一走火通道可能被封
- 廁所外連天井
- 窗台向入移 4.5 吋

附件：比較公屋與板套房的住屋開支及生活環境

公屋		板套房
石圍角邨四人單位租金 (>300 呎) >\$1,200 福來邨四人單位租金 (355 呎) \$1345 大窩口邨四人單位租金 (380 呎) \$1,280 梨木樹邨四人單位租金 (約 400 呎) 約\$1,300	租金	租金介乎\$1,000-\$3,600
每呎\$3.3 - \$3.7 左右	呎租	套房：\$19.0 (平均)
不超過 16.8%	租金佔入息比例	未有統計
每人最少 7 平方米 (75.4 平方呎)	平均每人居住面積	套房 (家庭)： 32 - 52 平方呎
2007 年 8 月，租金下調 11.6%，並凍租 28 個月	租金加幅	未有統計
租金佔收入比例 18.51%至 25%，可獲減收四分一租金；若租金佔收入比例超過 25%，可獲減租一半	租金援助計畫	沒有
休憩設施、街市、圖書館、停車場、託兒所、街市、長者中心等	社區設施	二陂坊公園、街市、明愛二陂坊社區服務舍
升降機、防火設施、公共天線、郵箱、防煙門	樓宇設施	有升降機、有防火設施、一戶一天線、自行安裝鐵信箱
24 小時保安員、大門有鐵閘、閉路電視、每戶有鐵閘	保安	有保安員、有鐵閘、有閉路電視
每天有清潔工人清理垃圾；定期清洗公眾地方及滅蟲	公共地方清潔	部份住戶自行聘請清潔工人清理垃圾，但大部份地方都沒有人清潔打掃
租戶可向屋邨辦事處報告	維修保養	租戶可向業主報告，但未必受理 部份單位欠維修保養，長期滲水 部份單位有潛建，影響樓宇安全
除非收入和資產同時嚴重超出限額，否則可以一世居住在公屋 可透過部份人退出公屋戶籍，以保住其餘人的公屋戶籍 公屋扣分制下，如被扣超過 15 分將被勅令遷出	租住權保障	受《業主與租客（修訂）條例》保障，業主可以於租約完結時任意加租，或要求租客立即遷出而無須任何理由或賠償
有屋邨管理委員會	屋邨管理	沒有業主立案法團，可能有一人互委會
每 4 個月首 12 立方米——免費 次 31 立方米——每立方米\$5.59 次 19 立方米——每立方米\$7.88 其後每立方米\$10.48	水費	每立方米——\$10-\$11
用免費鹹水或免費淡水沖廁	沖廁	用收費食水沖廁
2008 年 10 月，電費下調 3% 首 400 度電，每度\$0.867 其後 600 度電\$0.930 其後 800 度電\$0.988 超過 1800 度電\$1.065 (包括燃料附加費及回贈)	電費	每度電\$1 至\$1.3 (另需分擔公共地方電費)
免五個月租 電費津貼\$3,600 免差餉兩年	派糖	無免租 電費津貼無份 免差餉與租客無關