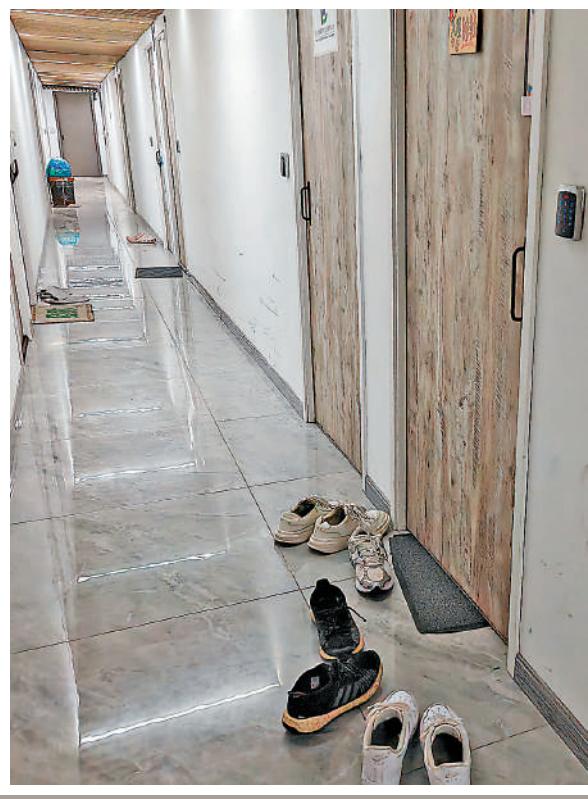


長期土瓜灣新碼頭街的人居住二樓，全層都被闢作八十多個單位，房門前



編者按

本港數千幢工廈曾是工業蓬勃發展的象徵，時移勢易，多年來卻因年久失修、違規改造等問題淪為「隱患重災區」。從密集劏房、彷如迷宮的工廈劏場，擁擠局促的空間到滅火筒過期的消防風險，再到屋頂剝落的結構危機，工廈亂象不僅威脅居民與使用者安全，更與城市更新進程背道而馳。

《大公報》推出工廈亂象系列報道，除了消防隱患，更會揭示工廈隱藏的黃、毒、賭場所及其他地下活動。記者透過實地採訪、數據佐證及專家分析，探討工廈亂象的深層原因，及活化工廈的可行路徑。

▶土瓜灣新碼頭街是工廈劏房重災區。



▶土瓜灣80多個信箱的工廈二樓，設有80多個信箱。



土瓜灣道另一幢工廈亦有劏場，從入口可見多間房門前放有鞋架。

迂迴曲折似迷宮 消防設備不足隱患大

一劏86間 工廈違規住人危機四伏

工廈亂象①

早前大埔宏福苑的五級大火，敲醒了全港的防火意識。本港近1500幢工廈中不少日久失修及違規改作其他用途。大公報記者近日巡查了觀塘、土瓜灣、紅磡區等多幢工廈，發現普遍存在消防隱患及樓宇結構問題。不少工廈被劏成三四十間的劏房，有的甚至一層被劏成86個單位，非常誇張。這些劏場大多消防設備不足，內裏迂迴曲折，一旦發生火警後果不堪設想。

現時全港約有12000戶工廈劏房租戶，由於法例訂明工廈不能住人，住戶普遍擔心被執法逼遷，不敢認是劏房戶，一旦發生意外，情況會變得更複雜。

大公報記者 盛德文（文、圖、攝錄）

「你買張沙發床加張摺枱，在廁所側邊加兩支伸縮棍就可當衣櫃了，再加個電磁爐，隨時打吓邊爐又或湊個公仔麵食，又可以住得闊點了。」在觀塘駿業街、偉業街帶着大公報記者連續看了五個工廈劏房的經紀王先生，極力游說記者租住這些工業大廈內的劏房。大公報記者表示，住天水圍每日往返市區且常要加班，想找可住人且租金較為便宜的劏房，經紀於是向記者狂推薦觀塘工廠區內的工廈劏房。

這些工廈劏房實用面積多由80、90到100多平方呎左右，月租由4800元到7800元不等，視乎大小，有無獨立廁所、窗戶及離地鐵站遠近。但共同點都是盡劏，一劏十，或一劏四五十間，劏房場內各排劏房迂迴曲折，恍如迷宮，有的連滅火筒都沒有，更遑論天花的煙感灑水噴頭。除了部分劏房靠外牆有窗、有獨立廁所，大多在場內的劏房都是無窗無廁，即使有走火梯，記者所見大多有雜物阻塞，一旦發生火警便逃生無門。

無安裝煙感灑水裝置

在巧明街其中一幢工廈低層的劏場，經紀王先生熟練地用密碼打開大門，邊走邊向記者推介並暗示可作居所，「這個場約有50間房，又近地鐵，24小時出入，又方便，好好租！不少開網店的租戶周六日也會留在單位過夜。」經紀非常熟練地介紹「這間房建築面積約130呎，有廁有窗，可以吸到新鮮空氣，月租要6000元。如果想平，中間那排無窗無廁，面積稍大，月租4800元。」

記者留意到該劏場完全處於密閉空間，場內走廊迂迴曲折，兩邊是一排排的劏房，共有近50間。場內雖設有消防喉輪及警鐘，惟設在走廊盡頭位置，天花不見有煙感灑水裝置。

多間房門外放置鞋架

在駿業街的一幢工業大廈的其中一層，沙塵滾滾，多名裝修工人正趕工將不到2000平方呎的寫字樓劏成八間細房。經紀王先生指着一個面積約160平方呎的劏房說，「這間房有窗、有廁兼有淋浴花灑，月租7500元，離地鐵站行4、5分鐘，周邊都是商場和高級寫字樓，不憂租不出，你落了訂金，這個月（12月）底就可交吉入住。」

觀塘工廈的一劏50房，在土瓜灣新碼頭街有工廈更誇張，竟然一劏86房。該劏場位於一幢十層高的工廈二樓，工廈於1965年落成，每層約有20000平方呎。二樓以上也是倉庫和物流公司，不時有工人用拖板車運送貨物進入和上落，非常繁忙。該個位於二樓的劏場有如迷宮，被間成多個區域，除了靠外牆的劏房有窗口，全層86個單位，大部分都在密閉空間，只有一個門口出入，走火梯塞了不少雜物，天花沒有煙感灑水裝置。記者所見，多間劏房門口都擺放多對波鞋、拖鞋，懷疑房內有人居住。由於只有一個大門且需憑密碼出入，一旦夜半失火，相信中間多排密閉空間內的劏房租戶難以逃生。

在鄰街的另一幢工業大廈一樓，一個劏了20多間細房的劏場內，有多個劏房門口都擺有鞋架，放着波鞋拖鞋及清潔用品，相信同樣有租戶居住。記者曾向一名穿拖鞋出門的女子了解租金及居住感受，對方急指自己只是找人，並警惕地快步離去。



▲經紀不斷向記者推介工廈劏房。



▲駿業街一幢工廈四樓，工人正在裝修改建劏房。



▲觀塘駿業街一幢工廈四樓改建的一間劏房，沒有窗戶，不見天日。



▲觀塘道一幢工廈六樓亦有劏房，可見多個信箱，牆上貼有查詢電話。



▲觀塘偉業街一幢工廈的劏房，有廁有窗，面積120方呎實用80方呎，月租4900元。

劏房數據統計表

根據房屋局2024年12月對簡樸房規管理制度諮詢文件指，全港有約11萬戶「劏房」，涉及約22萬名居民。

1 「劏房」地區分布：

九龍：約69800間（63.2%）
新界：約25000間（22.6%）
香港島：約15600間（14.1%）

2 「劏房」樓面面積：中位數為10平方米。

16.3%的「劏房」內部面積少於7平方米，26.2%少於8平方米，38.3%少於9平方米，49.9%少於10平方米，75.7%少於13平方米，97.9%少於20平方米，2.1%為20平方米或以上。

3 樓齡：

- 近九成（87.9%）「劏房」戶位於樓齡50年或以上大廈。
- 8.1%位於樓齡25至49年的大廈。
- 不足1%位於樓齡25年以下的大廈，另有4.0%的「劏房」住戶沒有相關資料。

4 「劏房」租金：月租中位數為5,000元。

- 超過一半（55.0%）的「劏房」住戶月租介乎4,000元至5,999元，有16.7%的月租介乎6,000元至6,999元。只有較少數的「劏房」住戶月租低於3,000元（3.6%）或8,000元或以上（4.6%）。
- 「劏房」住戶特徵：「劏房」人士中近7成為香港永久居民。
- 人口特徵：居於「劏房」的人士當中，15歲以下人士佔16.3%，15至24歲人士佔8.4%，25至44歲佔33.1%，45至64歲人士佔33.6%，65歲或以上的長者佔8.6%。

屋宇署三年1675次巡查 揭130個工廈住處

【大公報訊】針對工廈單位違規改裝，成為住宅用途的問題，屋宇署過去三年展開1675次巡查，合共發現130個工廈處所用作非法住用的用途，當中約44%涉及分間劏房，已向涉及分間單位業主發出法定命令。署方強調，若有受影響工廈住戶需要支援，可以安排先入住臨時收容中心，只要符合「無家可歸評審」，可以安排入住中轉房屋。

屋宇署回覆《大公報》查詢表示，根據現行執法政策，透過大規模行動及市民舉報，向工廈分間單位（劏房）採取執法行動，如發現相關建築違規，會向有關業主發出清拆令；署方也會向業主發出命令，要求有關單位中止住用用途，並會對沒有遵從清拆令，或中止更改用途命令的業主提出檢控。

清拆「無家可歸」住戶可派中轉屋

屋宇署強調，採取執法行動時，會視乎需要，安排駐署社工支援服務隊，為受影響的住戶提供適切援助，包括聯同房屋署、社署及民政事務總署作出安排，向受執法行動影響的居民，提供適當的安置和援助。

工廈劏房住戶若然因為政府執法行動影響而須遷離，並有短期臨時居所需要，可在有關政府部門轉介下，短暫入住房屋委會轄下的臨時收容中心，其間可以選擇自行另覓居所，或等候「無家可歸評審」審核結果，住戶在臨時收容中心住上三個月，及通過「無家可歸評審」，並且符合既定的公屋申請資格準則，會安排有關住戶入住中轉房屋。

屋宇署的紀錄顯示，過去三個財政年度（截至2025年2月），沒有工廈劏房戶因為相關執法行動，而須安置入住中轉房屋。

屋宇署針對違法改裝工廈用於住用數字

年份	2022年	2023年	2024年
巡查工廈處所數目	592	624	459
發現用作非法住用用途的處所數目	38	70	22
發現用作非法住用用途並涉及分間單位的處所數目	26	27	5
就上述涉及分間單位的處所發出法定命令數目	57	67	11

資料來源：屋宇署

1.2萬工廈劏房租戶 逾半憂被執法逼遷

現時全港約有12,000戶工廈劏房租戶，由於法例訂明工廈不能作住宅用途，不少基層市民因收入有限及就近返工地點等原因，租住工廈劏房。住戶普遍擔心被執法逼遷，不敢承認是租戶，一旦發生意外，情況變得更複雜。

據關注工廈劏房的社區組織及團體今年3月的調查顯示，逾半受訪工廈住戶以男性為主，逾80%做兼職或散工，家庭月入中位數不足1萬元，低於私樓劏房家庭月入中位數（1.35萬元）；工廈租金中位數約4,000元，較劏房租金中位數5,000元低2成。

身心健康指標不合格

逾8成受訪者為1至2人家庭，其中一人住戶較一般劏房高出約1成；工廈住戶平均人數為1.88人，平均分間單位數量是一般劏房的5倍，面積中位數約150呎；單位分間數量平均15.6間，比一般劏房多出近5倍。

調查發現越來越多家庭和年輕情侶選擇入住改善後的工廠大廈，顯示出工廈作為居住選擇的潛力。不過，工廈單位亦衍生各種環境及安全狀況，住戶的身心健康指標分數不合格，有近一半住戶沒有簽租約，另有超過3成人被濫收水電費。五成一工廈住戶對未來兩年內將面對執法行動或逼遷，表示「非常擔心」或「擔心」。

大公報記者 盛德文

責任編輯：莫思年 美術編輯：伍奇德