



Normalization of Inadequate Housing? *Tongfong* and Urban Involution in Hong Kong

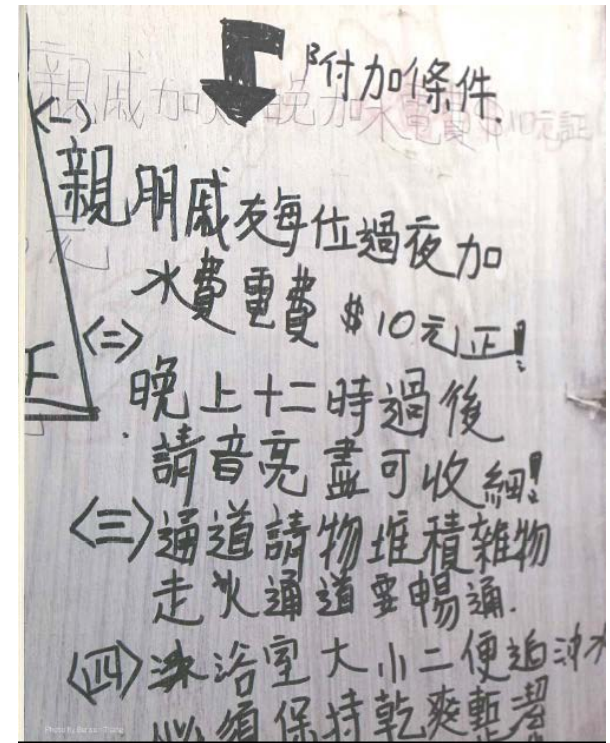
LEUNG Hon Chu
Department of Sociology
Hong Kong Baptist University

July 12, 2018

Presentation in the 8th EA-ICN Workshop

Tongfong (劏房)

- “Butchered” rooms
- Subdivided units
- Inadequate housing



(劏房圍城 Tongfong Besieging the City_2013)

Normalization of *Tongfong*



地產商這幾年來興起
建造單位面積200呎也沒有的正牌劏房，
更美其名以精品豪宅包裝，
將

劏房恒常化。

（“劏房恒常化” 擇宅藍網誌, 852Post, 2016-10-3）

Normalization of Deviance

“Social normalization of deviance means that people within the organization become so much accustomed to a deviant behavior that they don’t consider it as deviant, despite the fact that they far exceed their own rules for the elementary safety.”

(Diane Vaughan 2008)

Tongfong as Social Problem

劏房室溫**42°C** 兩成住戶熱到想死 業主
超收 水電費每月**700元** 不敢開冷氣

讚好 500



圖4-1 - 深水埗劏房熱過室外6度 兩成熱到想死(鍾家銘攝)

(Ming Pao 2018-7-8)

Tongfong as Social Problem

逾九成劏房濫收水電費 電費平均高四成 水費逾兩倍

讀好 2



圖1之1 - Angel (圖中戴口罩者) 一家三口原居於土瓜灣150呎、50 (陳嘉詠攝)

(Ming Pao 2018-7-9)

表 4.1 2016 年按年齡組別及性別劃分的居於分間樓宇單位人數（不包括外籍家庭傭工）
Table 4.1 Persons (excluding foreign domestic helpers) living in subdivided units by age group and sex, 2016

居於分間樓宇單位人士

Persons living in subdivided units

年齡組別 Age group	男 Male		女 Female		合計 Overall	
	人數 No. of persons	百分比 %	人數 No. of persons	百分比 %	人數 No. of persons	百分比 %
< 15	20 518	20.6	16 969	15.8	37 487	18.1
15 - 24	10 837	10.9	10 522	9.8	21 359	10.3
25 - 44	34 868	35.0	46 778	43.5	81 646	39.4
45 - 64	23 445	23.5	26 210	24.4	49 655	24.0
≥ 65	9 956	10.0	7 130	6.6	17 086	8.2
總計 [^] Total [^]	99 624	100.0 (48.1)	107 609	100.0 (51.9)	207 233	100.0 (100.0)

全港人口

Whole population

年齡組別 Age group	男 Male		女 Female		合計 Overall	
	人數 No. of persons	百分比 %	人數 No. of persons	百分比 %	人數 No. of persons	百分比 %
< 15	428 289	12.7	402 166	11.0	830 455	11.8
15 - 24	396 629	11.8	380 080	10.4	776 709	11.1
25 - 44	920 931	27.3	1 048 905	28.8	1 969 836	28.1
45 - 64	1 082 709	32.1	1 192 614	32.7	2 275 323	32.4
≥ 65	542 918	16.1	619 549	17.0	1 162 467	16.6
總計 [*] Total [*]	3 371 476	100.0 (48.1)	3 643 314	100.0 (51.9)	7 014 790	100.0 (100.0)

(Thematic Report: Persons Living in Subdivided Units, Census & Statistics Dept. 2018)

劏房住戶人口特徵

	2016年	2015年	變化
劏房數目	92,700 個	88,800 個	↑4%
居民人數	209,700 人	199,900 人	↑5%
劏房面積中位數	10.0 平方米	10.3 平方米	↓3%
人均面積中位數	5.3 平方米	5.8 平方米	↓8.6%
每月租金中位數	4,500 元	4,200 元	↑7%
住戶收入中位數	13,500 元	12,500 元	↑8%

資料來源：統計處

(Apple Daily 2018-1-19)

Tongfongs in 2016

Median Area: 10 m² (Down 3%)

Median Area/Person: 5.3 m² (Down 8.6%)

Median Rent: \$4,500 (Up 7%)

Median Household Income: \$13,500 (Up 8%)



套

150呎房割成15床位

15人共用一廁



堆滿個人衣物



床位放煮食爐具

直擊「3層碌架床」惡劣實況

(Hong Kong Economic Times 2018-3-21)

「三無」伙伙割 無王管火難防



特稿
荃灣二陂坊唐樓林立，大多是「三無」樓宇，即沒業主立案法團、沒管理公司、沒任何人處理樓宇問題，形成割房問題嚴重，有極大潛在火警風險。本身是荃灣區區議員的民建聯新界西立法會議員陳恆鑽估計，二陂坊一帶共有約800間割房，是荃灣區其中一個割房集中地，住客以新來港者

及長者為主。

陳恆鑽稱，二陂坊幾乎每座樓宇都有割房，包括起火的唐樓，形容情況嚴重。他又認為，這類割房充斥的樓宇有一定潛在火警危險，惟礙於屬「三無」，要按消防條例執行改善也有一定困難。

記者昨在二陂坊隨便登上一幢4層高唐樓、一梯兩伙，伙伙都是割房，8個單位被割作43間割房，有單位更

被割成9間割房，每間房有獨立水、電錶，屋內通道只是一條僅供一人通過的窄窄走廊，不少單位的走廊既曲折又滿佈雜物，一旦遇上火警極為危險。一名來自福建的女街坊稱，其女兒及孫女兩人住在一個面積約百呎割房，月租也要3,200元，即使知道有火災危險亦感到無奈，只希望政府能協助盡快「上樓」。

■香港文匯報記者 杜法祖

近年割房奪命火災

日期	事件
30.01.2015	八鄉錦上路吳家村一間有3個割房的鐵皮屋起火，其中一割房內一名南亞漢被活生生燒焦。
06.10.2013	長沙灣保安道27號新寶大廈1個連平台單位被間成12個割房，其中一割房凌晨起火爆炸，房內一名獨居模型迷被燒死。
30.11.2011	旺角花園街四級大火，波及毗鄰192號至194號唐樓，導致9名住客死亡，其中兩名女死者均與男朋友同居於唐樓的割房。
15.06.2011	土瓜灣馬頭圍道111號至113號唐樓割房發生三級火，造成4屍（其中一死者為孕婦）5命19傷。

資料來源：香港文匯報資料中心

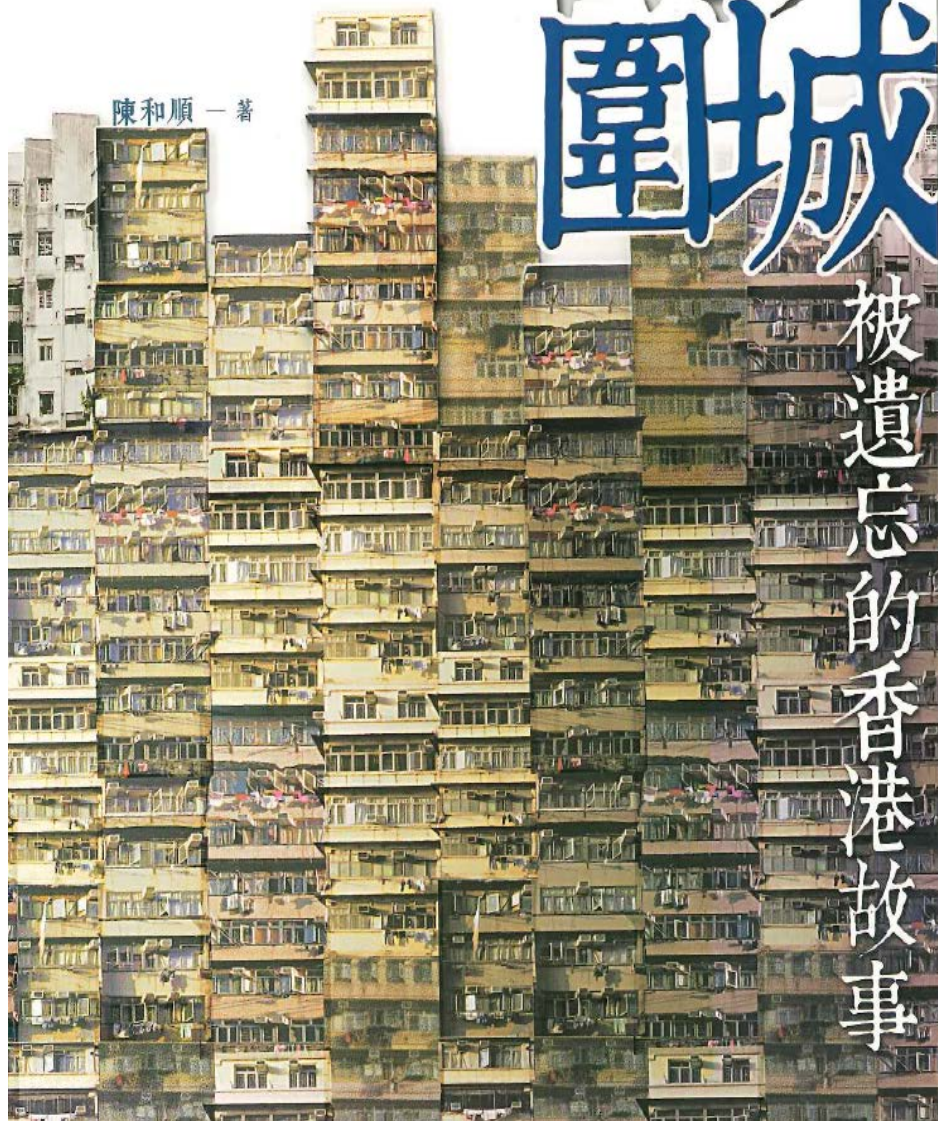
製表：香港文匯報記者 杜法祖

“再沉重的記憶，也會變得模糊，
這本書，就是要讓
馬頭圍塌樓事件中
街坊們的故事，不被遺忘……”

陳和順 一著

當房圍城

被遺忘的香港故事



【土地大辯論】男友無錢住深水埗劏房 女網民感無將來
問應否分手



(HK01 2018-6-19)



Task Force on Land Supply Public Engagement

HKSAR Gov't 2018

劏房戶撐租務管制 團體寸陳帆哽咽過後無貨交

3,141

讚 128

建立時間 (HKT): 0706 15:50



陳帆去年到深水埗探訪基層家庭，慨嘆劏房環境很差。(資料圖片)

(Apple Daily 2018-7-6)

豪華版

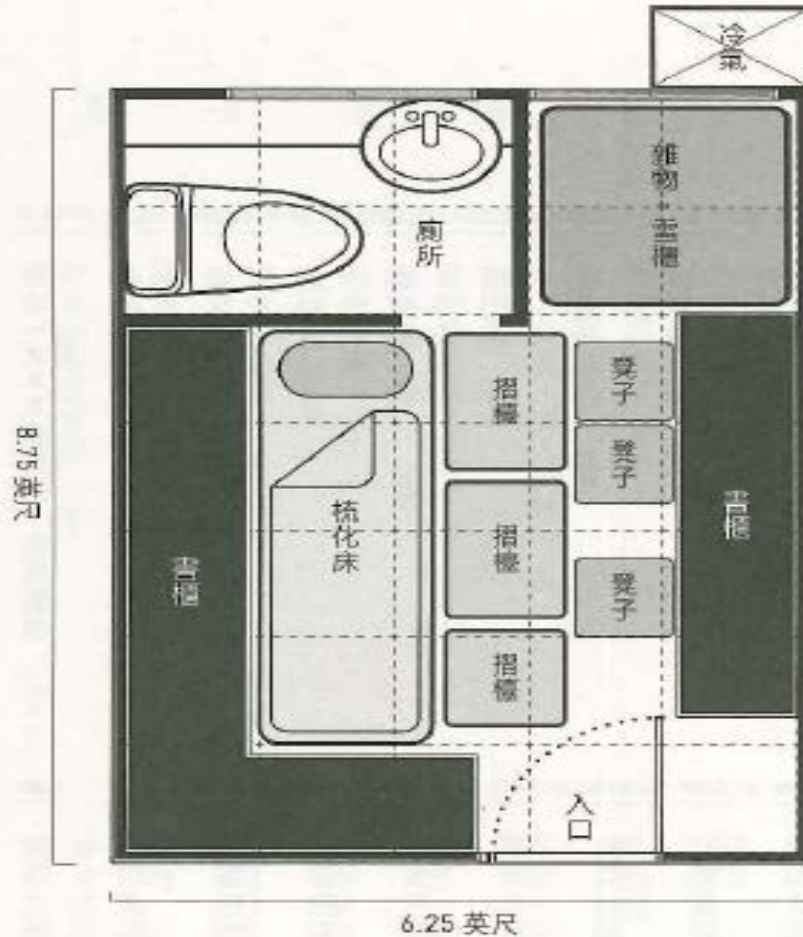


Luxurious *Tongfong*



蘋果日報

小龍的劊房平面圖



來源：林小龍. 2013. *我的豪華劊房生活 (My life in a Luxurious Tongfong)*, 13頁。

【土地大辯論】灣仔「神裝修」劏房租7500元 網民：瞓喺床度煮餅

灣仔120呎劏房月租\$7500



洗碗
小心撞頭

網民：
瞓喺床
度煮餅

熱爆話題

讚好 0

撰文：向樂高

🕒 2018-06-11 16:21

最後更新日期：2018-06-11 16:21

(HK01 2018-6-11)

香港共居單位介紹

整合香港多間全座式的共居空間，提供私人床位/房間及各種共享空間，個別亦提供健身室、天台等設備。地點、價格、設備各異，為青年人提供不同選擇。



Campus HK

荃灣

HKD 5,000 - 6,000



書匯

旺角

HKD 3,500 - 5,900



SynBox

紅磡

HKD 2,700 - 3,100



Mojo Nomad

香港仔

HKD 6,000 - 8,000



迷你海洋站

深水灣

HKD 8,500 - 9,500



立方國際青年社區 1

中環

HKD 25,000 - 50,000

Co-living Units in Hong Kong



我們所有的設計都是碌架床

【放蛇睇樓 · \$7600租豪宅區】眺望海洋公園 80呎上床下檯 衣櫃都無

39,568 views | 2017年08月08日

\$7600 to rent a room in a luxurious neighborhood, 80 sq. ft., a bed above the desk, no wardrobe provided.

(Next Magazine 2017-8-8)



「City of Tongfong」 (Apple Daily 2015-8-26)

納米樓是樓市自然趨勢嗎？

讚好 60 分享 Tweet G+ Share



Growing Number of “Nano-flats”

(本土研究社圖，獨立媒體 2018-4-18)

觀點

面積小於215呎
陳茂波話有市場需求

全港邊區最多 納米樓新盤？

01 觀點

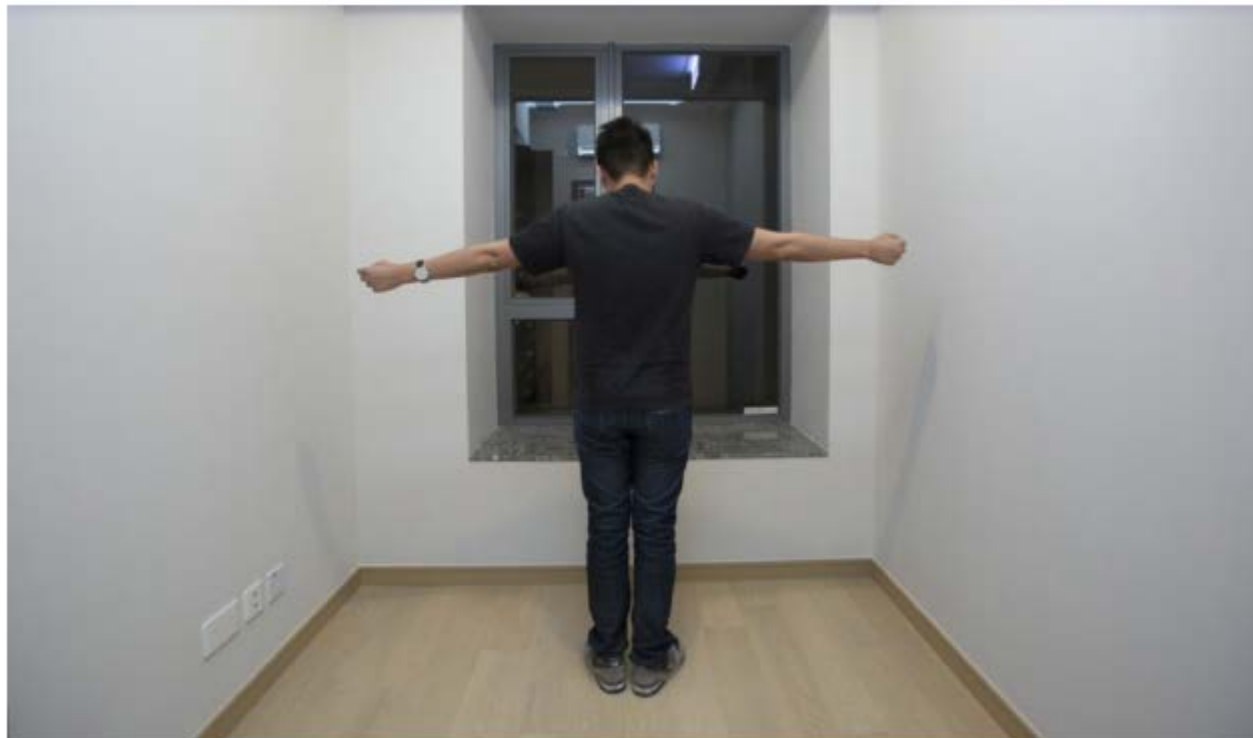
讚好 347

【納米樓·觀點】細單位愈建愈多 豈是市場真正需求？

撰文：香港01

🕒 2018-04-20 08:00

最後更新日期：2018-04-19 16:15



如果年輕夫婦為了組織家庭而買這種納米樓，買的只是「有個瓦遮頭」。(資料圖片)

(HK01 2018-4-20)

陳帆倡資助社企成本價出租劊房 滿足中短期 房屋需求



Housing Secretary advocated working with social enterprises to provide *tongfong* at cost.

(852 Post 2017-8-10)

建築教授杜鵑 推展「劏房變身」

新任運輸及房屋局長譚帆表示考慮與社企在多區承租合法安全的劏房單位，出租予有需要家庭以解決短期房屋問題，使劏房問題再次登上柏士入市民的眼簾。事實上，劏房一直被視為香港寸金尺土下的畸形產物。它縱使真正存在卻只能以不見天日的方式隱沒在龐大建築立的鬧市之中，使劏房在高度發展富庶將現實下被遺棄的一群，活得更加卑。但劏房現象並非香港獨有的，如果劏房已是城市不可或缺的一部分，我們又應如何面對？

文、攝：香港文匯報記者 譚滄波

讓劏房族群成都市活力之源



已改建的內地的發展區與舊區，重訂一體之識，官民通計。



香港大學建築學院教授及副校長杜鵑。



「雙層」可以變成孩子的，

兒童房。

兒童房。

兒童房。

兒童房。

兒童房。

兒童房。

兒童房。

兒童房。

兒童房。

兒童房。

兒童房。

兒童房。

兒童房。

兒童房。

眼裏變不為動聽的香港大學建築學院的副教授及副校長杜鵑，從建築學及社會學等角度研究香港人的房屋問題，因而與他一道研。杜鵑對的內化社區，被香港的經濟之強已延續了15年的「非正規住宅」研究的一部分。由她力研究的來到城中村 (urban village)，即年度重要的貧民窟 (slum)，香港的社會學界 (social) 以及學術的、倫理等大城市在在參與其中的非正規。以及香港的動，都屬於「非正規住宅」。她指出，雖然這些城市的發展程度不一，但非正規住宅與社會都日益及這些動等。而香港住宅在推動城市發展的過程中扮演了重要的角色。

解決劏房不在於取締而是改善。她認為，解決劏房問題之途，並不在於取締劏房，而是改善其質素及環境。使劏房住戶有尊嚴、改善其居住環境。讓劏房住戶可以「下至」的方式為城市的管理者注入活力。兩年來，她致力於改善劏房。如香港、杜鵑首先指出的是香港劏房，而是深圳的城中村。三十五年前，國家领导人小平指出改善居住環境，其後便成為重要的發展動。今天，深圳的劏房更有口共賞，一級住宅的動，需要大量外來的人才、新移民及專業服務。這些外來者工食不敷大城內高昂的私人住宅價格，所以選擇住在較便宜的城中村。這些不富有的城市「新區」。而深圳和香港都面臨劏房發展的人口實業問題。香港必須的一部分，因此，這些非正規住宅與城市發展緊密地「上」了政府生活以外另一的「下至」發展成為可能。雖然它們又是政府的負擔。

杜鵑將研究擴大到大的動，發現了這樣一個共識：不能取締、拆、去加、倫、港、澳、台、們發展的好。她與他們探討許多新區的時間。動視的本地人可能這些新區比早。她分析香港劏房之強，但香港來他們動家的動力、新的文化、新的文化發展。對城市發展發展有重大裨益。而這一城市再有新的外來人口時，反應顯示了她的誠心。

研究生住劏房為地近社區網絡。她指出，非正規住宅的動，由天大城市的非正規住宅一樣，但劏房住宅住戶只占了2至10年的發展。一方面因為非正規住宅沒有政府登記 (例如公共屋苑)。另一方面他們又有能力負擔。動房成為了一種新的動。非正規住宅住戶的動，與社會的動。一些大城市自建的動，動房的工作的動。雖然非正規住宅住戶的動，但因為沒有收入，所以只能住在非正規的劏房。

另一方面他們又有能力負擔。動房成為了一種新的動。非正規住宅住戶的動，與社會的動。一些大城市自建的動，動房的工作的動。雖然非正規住宅住戶的動，但因為沒有收入，所以只能住在非正規的劏房。

杜鵑說，非正規住宅住戶的動，與社會的動。一些大城市自建的動，動房的工作的動。雖然非正規住宅住戶的動，但因為沒有收入，所以只能住在非正規的劏房。

杜鵑說，非正規住宅住戶的動，與社會的動。一些大城市自建的動，動房的工作的動。雖然非正規住宅住戶的動，但因為沒有收入，所以只能住在非正規的劏房。

杜鵑說，非正規住宅住戶的動，與社會的動。一些大城市自建的動，動房的工作的動。雖然非正規住宅住戶的動，但因為沒有收入，所以只能住在非正規的劏房。

讓全球人又愛又恨的非正規住宅

Professor in Architecture promoting transformation of Tongfong so that Tongfong groups can become the source of the city's dynamism.

(Wen Wei Po 2017-7-31)



Architect James Law posing inside Opod, a 120-square-ft giant water pipe, designed as micro-housing in Hong Kong, on Dec 14, 2017. PHOTO: REUTERS

(The Strait Times 2018-3-27)

Urban Involution

- McGee/Geertz: Involution as “internal elaboration and rigidification of a basic pattern”
 - More and more residential units (“homes”) within one building with ever more “ingenious” means to fit more people into less space.
- Davis: Involution as “spiraling labor self-exploitation”
 - Ever higher rent and diminishing living space

Rent-driven Urban Involution

- Rent as payment to owners of land
 - Monopoly rent
 - Differential rent that accrues to location &/or improvement
- Rent as social relations
 - “Property hegemony”
 - Dominating power of the property tycoons
 - Ideological belief in property ownership as **the** path to wealth (and therefore, recognized success)
 - Government policies that favor property ownership & landlords

港男放棄教書轉做「收租王」

07月09日(一) 18:50

推介 800

Tweet

G+

更多新聞短片

港男唔夠30歲 有樓又有舖



0:04 / 2:17



羅偉深未到三十歲已成功買樓。

1/4

Hong Kong man gave up teaching to become “king of rent collection”.

(on.cc 東網 2018-7-9)