



租住私樓基層人士
住屋處境及需要調查
報告書

明愛基層組織發展計劃

2016年9月

(一) 調查背景

近年房屋問題成為香港社會面對的嚴峻問題。從本港的私人房屋市場可見，政府過去土地供應及房屋政策的嚴重失衡引致過去十年租金和樓價急劇上升。因私樓租金高企，基層租戶只能夠以劏房成為其解決住屋需要的方法，導致劏房在各區愈來愈普遍，基層租戶居住環境愈趨惡劣。

私人住宅的租金指數在過去 10 年急升了 109%，當中以小型樓宇租金升幅更為急劇；根據中大未來城市研究所於 2015 年「劏房租金指數」¹的調查顯示，2014 年 10 月的全港甲類私人住宅租金指數為 177.4，然而同期劏房租金指數為 350.5，租金指數高出近 2 倍，可見小型樓宇租金升幅情況嚴峻，同時劏房的升幅過之而無不及，高昂租金成為基層租戶的一大負擔。

面對租金高企的房屋困境，公屋是基層租戶的唯一出路。政府早於 2013 年的施政報告中提出 5 年內興建 75,000 個公營房屋單位，即每年 15,000 個公屋的單位，以紓緩基層房屋問題。然而，根據房屋委員會的公屋實質建屋量²，由 2013 年起至今公屋建屋量一直不達標。在公屋供應嚴重不足的情況下，基層租戶只能被逼面對惡劣環境及不斷加租，生活質素每況愈下。關愛基金已三度為租住私人樓宇的低收入住戶推出一次性生活津貼，但有消息指政府考慮下年度不再推出該津貼，令基層租戶在困難的生活中百上加斤。

明愛基層組織發展計劃多年來致力服務深水埗區基層市民，其服務宗旨為組織及協助居民參與改善生活情況。明愛除了組織居民關注社區環境及社會政策，亦透過調查讓公眾了解基層的需要及困境，並倡議政策改善基層住屋環境及生活處境³。

因此，為了解現時基層租戶的租住狀況及環境對他們的困擾，並了解他們對相關政府津貼及政策的意見，本計劃於本年 8 月至 9 月期間訪問深水埗區、港島東區、葵涌區及洪水橋區內租住私人樓宇的住戶，掌握他們的住屋狀況及其生活處境並向社會發布，希望令政府及大眾了解基層的房屋需要，以及他們對政府房屋政策的意見。

¹ <劏房租金指數調查>，中大未來城市研究所、香港社會服務聯會、全港關注劏房平台，2015 年

² 房屋委員會 www.housingauthority.gov.hk <2006/07 至年度的公屋實質建屋量>更新自 2016 年 6 月 2 日

³ 明愛基層組織發展計劃 (2013) 深水埗私樓基層租戶住屋困境及解決方法調查報告書、深水埗劏房安全及規管意見調查報告書；明愛基層組織發展計劃 (2014) 深水埗劏房住戶居住環境及生活處境調查報告書；明愛基層組織發展計劃 (2015) 明愛基層組織發展計劃 (2016) 深水埗構成樓宇安全危機調查報告書 基層人士租住房屋處境問卷

(二) 調查目的

了解現時租住私人樓宇的基層租戶之居住處境、居住環境對其家庭造成的困擾，以及提出解決基層房屋問題的策略

(三) 調查對象

本調查對象為本機構服務範圍（包括港島東區、深水埗、葵涌、洪水橋/元朗/屯門）內，租住於寮屋、村屋及私人樓宇的基層人士

(四) 調查方法

本調查於 2016 年 8 月至 9 月進行，透過聚焦小組及接觸曾接受明愛社區發表服務進行立意抽樣(Purposive Sampling)，訪問於服務範圍內租住於寮屋、村屋及私人樓宇內的基層租戶。本次調查成功訪問 363 戶基層租戶，共取得 363 份有效問卷。

(五) 調查限制

由於是次調查未有使用隨機抽樣或系統抽樣等方式來進行，是以調查結果只能反映受訪私樓租戶的處境。

此外，是次調查 363 份有效問卷當中，以深水埗區的有效問卷數目較多，其次為港島東區，而葵涌及洪水橋區的問卷數目相對少，故此調查未能有效作出各區的租住處境的比較。

(六) 調查結果

6.1. 背景資料

6.1.1. 居住的地區

	人數	%
港島東區	65	17.9
深水埗區	280	77.1
葵涌及洪水橋區	18	5.0
總數	363	100.0

是次調查逾七成的受訪者居住於深水埗區，其餘分別居住於港島東區(17.9%)及葵涌及洪水橋區(5%)。

6.1.2. 家庭人數

	人數	%
一人家庭	93	25.6
二人家庭	112	30.9
三人家庭	73	20.1
四人家庭	69	19.0
五人或以上家庭	16	4.4
總數	363	100.0

按受訪者家庭人數分類，是次調查依次序為一人家庭(25.6%)、二人家庭(30.9%)、三人家庭(20.1%)、四人家庭(19.0%)及五人或以上家庭(4.4%)。

6.1.3. 輪候公屋的情況

a. 申請公屋

	人數	%
有	276	76.0
沒有	87	24.0
總數	363	100.0

是次調查中，76.0%的受訪者正在輪候公屋，當中近六成的受訪者(57.6%)已符合編配資格。

b. 輪候公屋的年期 (非凍結戶⁴數目=159)

	人數	%
三年以下	64	40.3
三年至五年	48	30.2
五年以上	47	29.5
總數	159	100.0

159位符合獲配公屋資格的受訪者中，有近六成輪候時間超過三年以上，其中有近三成更輪候逾過五年以上。

⁴ 申請輪候公屋的家庭人數超過一半人數為永久居民，才可符合獲配公屋資格。

c. 輪候公屋三年以上受訪者有冇獲編配公屋

	人數	%(n=95)
有	13	13.7
沒有	80	84.2
不清楚	2	2.1
總數	95	100.0

輪候公屋三年以上受訪者中，84.2%受訪者未曾獲編配公屋，根據房委會公布一般申請者平均輪候時間為4.1年⁵，大部分受訪者仍需要極長時間才能獲編配公屋，需要繼續租住私人市場單位。

6.2. 租住居所的情況

6.2.1. 租住單位呎數

	人數	%
100呎或以下	213	58.7
101-200呎	110	30.3
201-300呎	22	6.1
300呎以上	14	3.9
沒有回答	4	1.1
總數	363	100.0

近六成受訪者居住於100呎以下的單位，亦有三成受訪者居住於介乎100-200呎的單位。

6.2.2. 人均居住面積

	人數	%
少於60呎	209	57.6
60-76呎	64	17.6
76-100呎	34	9.4
100呎或以上	52	14.3
沒有回答	4	1.1
總數	363	100.0

按現時房屋署對公屋人均居住面積的規定，人均最低居住面積為7平方米(約76平方呎)及5.5平方米(約60平方呎)以下則為擠逼戶⁶。調查中有57.6%及17.6%受訪者人均居住面積少於60呎及60至76呎，顯示他們居住在非常擠迫的環境。

⁵ 香港房屋委員會“平均申請數目和平均輪候時間”，<https://www.housingauthority.gov.hk>，2016年6月

⁶ 香港房屋委員會“租住公共房屋編配標準”，《公共房屋政策》，2016年8月

6.2.3. 居住面積、人均居住面積及最少居住面積（以住屋類型）

居住住屋 類型	人數	%	家庭 人數 中位數	租金 中位數	居住面積 中位數 (平方呎)	人均居住 面積中位數 (平方呎)	最少居住 面積 (平方呎)
劏房	256	70.5	2	\$3,800	100	50	38
房間(共用廚廁)	51	14.0	2	\$2,500	60	45	40
獨立單位	38	10.5	4	\$7,750	300	96.3	90
天台	8	2.2	2	\$3,000	100	50	50
工廠大廈	6	1.7	2.5	\$4,550	130	48.3	80
寮屋	4	1.1	2	\$2,750	190	82.5	150

是次調查受訪者主要租住私人樓宇劏房(70.5%)，其次為需共用廚廁的房間(14.0%)、獨立單位(10.5%)，其餘房屋類型樣本數量則較少。

分析不同類型住屋單位的居住面積，需共用廚廁的房間屬最低。但值得注意的是劏房單位的人均居住面積僅有 50 平方呎，即受訪者需在極狹小的空間生活。

6.2.4. 居住單位的水費及電費中位數

電費		水費		水電費合共
以每度計 中位數	以每月計 中位數	以每度 中位數	以每月計 中位數	每月支付水電費 中位數
\$1.5	\$350	\$14	\$100	\$500

受訪者每月所繳交的電費及水費以每度及平方米計分別為\$1.5及\$14，以每月計所繳交的電費及水費分別為\$350及\$100，電費及水費合共費用中位數則為\$500。電費及水費佔租金比例中位數位 13.5%，可見水電費亦是受訪者一個經濟負擔。

受訪者表達現時業主會在房間內加設分錶計算水電費，另設每度應繳費用，普遍遠超港燈及中電⁷半成，及水務署⁸的收費約三倍，變相加重受訪者的經濟壓力。

⁷有關現時住宅用電收費（包括燃料調整費），港燈設有分段收費，淨電價最初 150 度每度為\$0.918，之後 150 度每度為\$1.057；中電亦有分級收費，首 400 度為\$1.065，次 600 度\$1.199，兩間電力公司亦有各類型電費補貼計劃，<https://www.hkelectric.com/>，<https://www.clp.com.hk/>，2016 年 8 月 29 日讀取。

⁸水務署現時收費：首 12 立方米免費，次 31 立方米每立方米\$4.16，<http://www.wsd.gov.hk/>，2016 年 8 月 29 日讀取。

6.2.5. 單位的呎租

	人數	%
\$30 或以下	127	35.0
\$30-\$50	171	47.1
\$50 以上	61	16.8
沒有回答	4	1.1
總數	363	100.0

受訪者居住單位的呎租中位數為\$35.8。分別有35.0%及47.7%的呎租為\$30-\$50及\$50以上。

按照美聯物業的最新私人住宅租務統計⁹，物業平均呎租為\$24.96，調查受訪者居住單位呎價遠高於市場價格。

6.2.6. 租金佔入息比例

	人數	%
30%或以下	124	34.2
30% – 50%	133	36.6
50%以上	77	21.2
沒有回答	29	8.0
總數	363	100.0

按國際量度租住房屋的可負擔性(Affordability)，一般會以租金佔入息比例(Rent to Income Ratio)的30%作為分界線¹⁰。香港並沒有量度房屋負擔性的準則，只可參考房署推行租金援助計劃¹¹，若家庭租金與入息比例超過25%，便可獲減一半租金。

調查中34.2%受訪者的租金佔入息比例達三成至五成，更有21.2%達五成以上，可見低收入住戶的租金佔家庭收入較高比例，導致貧窮處境惡化。

6.2.7. 家庭人數與租金佔家庭入息比例

家庭人數	租金佔家庭入息百分比						租金佔家庭入息中位數
	30%或以下		30% – 50%		50%以上		
	人數	%	人數	%	人數	%	
一人家庭	28	35.0	32	40.0	20	25.0	36.2%
二人家庭	32	31.7	40	39.6	29	28.7	37.5%
三人家庭	34	49.7	26	37.7	9	13.0	30.3%
四人家庭	27	39.7	24	35.3	17	25.0	32.2%
五人或以上家庭	3	18.8	11	68.8	2	12.4	38.7%

按受訪者家庭人數分類，一人及二人家庭的租金佔入息比例較其他家庭高，中位數分別為36.2%及37.5%。

有兩成多的一人家庭(25%)及二人家庭(28.7%)的受訪者，他們的租金佔家庭入息超過五成以上。可見房屋開支對人數較少的家庭構成較重負擔。

⁹根據美聯物業2016年6月統計數字，美聯物業(2016年8月)，<http://proptx.midland.com.hk/tx/>，2016年8月29日讀取。

¹⁰參考紐約市租金指引委員會(2015) *Income and Affordability Study*，紐約市租金指引委員會

¹¹參考香港房屋委員會(2016)，“公共房屋政策”，

<http://www.housingauthority.gov.hk/tc/public-housing/rent-related-matters/rent-assistance-scheme/>，2016年2月16日讀取

6.2.8. 按地區分類，租金、呎租、人均居住面積及租金佔家庭入息比例中位數

居住地區	人數	租金中位數	呎租中位數	人均居住面積(租金佔家庭入息比例中位數
港島區	65	\$5,200	\$39.5	50	39.5%
九龍區	280	\$3,500	\$35.0	50	32.0%
新界區*	18	\$4,145	\$38.9	80	35.4%

*因新界區樣本數目較少，故數據分析只能部分反映各區基層租戶的情況，作趨勢比較分析。

比較各區的受訪者的租住單位，發現港島區租金中位數、呎租中位數及租金佔入息比例均屬最高，可見港島區的租金開支較大，對基層人士構成較重負擔。根據本服務 2016 年同類型調查¹²，基層租戶因租金上升及環境因素，由市區搬遷到新界區劏房居住，是次調查顯示雖然新界區人均居住面積較少，但租金佔息比例中位數仍達 35.4%，可見租住房屋開支為基層租戶構成沉重的壓力。

6.2.9. 過去一年的加租情況

a. 受訪者過去一年有沒有試過加租

	人數	%
有	139	38.3
沒有	224	61.7
總數	434	100.0

近四成受訪者表示過去一年曾遇遭到業主或地產/中介公司加租，租金加幅的中位數為\$300。

b. 曾加租的受訪者最近一次租金升幅百分比

	人數	%
5%或以下	21	15.1
5%-10%	62	44.6
10%-20%	44	31.7
20%-30%	6	4.3
30%以上	6	4.3
總數	224	100

受訪者的租金升幅中位數為 9.1%。有 44.6%受訪者租金升幅百分比介乎 5%至 10%，亦有 31.7%受訪者的租金升幅百分比介乎 10%至 20%。

根據政府統計消費物價指數¹³，甲類消費物價指數按年上升 2.7%，用於私人樓宇租金則按年上升 4.7%，值得留意是，是次調查詢問受訪者過去一年的加租情況，結果反映受訪者的加租百分比超過全港租金升幅及通脹，可見基層租戶在私樓劏房市場仍然面對加租壓力。

¹² 明愛社區發展服務(2016) 基層人士租住房屋處境調查報告書

¹³ 根據政府統計處消費物價指數統計，以 2016 年 7 月甲類消費物價與一年前同月比較。政府統計處 (2016 年 7 月)，消費物價指數月報，政府統計處

6.3. 對租住居所的環境感受

6.3.1 對租住單位的滿意程度

	人數	%
滿意	15	4.1
一般	181	49.9
惡劣	167	46.0
總數	363	100.0

46% 受訪者反映現時的居住環境惡劣，近五成亦表示環境一般。

6.3.2. 租住狀況對受訪者造成困擾

	人數	%
沒有困擾	10	2.8
一般	103	28.4
有困擾	250	68.8
總數	363	100.0

近七成的受訪者認為現時的居住情況對他們造成困擾。

6.3.3. 租住狀況對受訪者造成的困擾 (可選多項)

	人數	%	詳細情況
租金昂貴	249	68.6	
地方狹小	236	65.0	
水電費貴	115	31.7	
衛生惡劣	105	28.9	<ul style="list-style-type: none">● 完全不好,灰塵多● 水喉出水有很多鐵銹● 樓梯堆滿垃圾
環境不安全	87	24.0	<ul style="list-style-type: none">● 消防安全：周圍有雜物，BB 車，防火不安全● 大廈安全：大廈下面無鐵閘，任何人可以出入

其他情況

項目	詳細情況
遭迫遷	<ul style="list-style-type: none">● 業主準備賣樓,隨時準備搬遷● 因加 20%租而離開現有單位● 要每一年二年續約及擔心能否續約● 業主下個月裝修要搬走
通風欠佳	<ul style="list-style-type: none">● 無窗空氣不好，好焗，空氣不流通
曾遭滋擾	<ul style="list-style-type: none">● 晚上有醉酒佬來敲門
沒有電梯	<ul style="list-style-type: none">● 住 8 樓沒電梯，樓層高帶小朋友上下樓梯很難
環境嘈雜	<ul style="list-style-type: none">● 嘈雜，因為近街市
需要共用廚廁	<ul style="list-style-type: none">● 人多，沒有獨立洗手間，用廁所麻煩

受訪者主要認為租金昂貴(68.6%)及地方狹小(65.0%)對他們造成困擾，其次為水電費昂貴(31.7%)、衛生惡劣(28.9%)及環境不安全(24%)。

6.4. 對現時政府津貼的使用情況及意見

6.4.1 關愛基金一次過生活津貼對受訪者有沒有幫助

	人數	%
沒有幫助	4	1.1
有幫助	250	68.9
非常有幫助	109	30.0
總數	363	100.0

近七成受訪者認為關愛基金對他們有幫助，更有三成受訪者認為對他們非常有幫助。

6.4.2. 是否符合申請低收入在職家庭津貼 (低津)

	人數	%
符合資格 (全額)	138	38.0
符合資格 (半額)	48	13.2
不符合資格	177	48.8
總數	363	100.0

調查中有超過五成受訪者符合申請低收入在職家庭津貼。

受訪者不符合申請低津原因，主要是一人家庭(41.2%)、入息超額(38.4%)及沒有穩定收入(16.4%)。

6.4.3. 符合低津入息限額受訪者有冇申請低津計劃 (n=186)

	人數	%
有	59	31.7
沒有	127	68.3
總數	186	100.0

在符合申請低津的受訪者中，只有三成多受訪者有申請低津，近七成受訪者沒有申請低津計劃。

6.4.4. 受訪者表達沒有申請低津的原因 (可選多項)

	人數	%(n=127)
不懂申請	77	60.6
交文件難	18	14.1
填表難	13	10.2
其他麻煩	4	3.1
工時不足	7	5.5

在符合申請資格卻沒有申請低津的受訪者中，不懂申請是主要原因(65.5%)、其餘包括填表困難及繳交文件困難。

6.4.5. 是否符合申請鼓勵就業交通津貼(交津)的入息限額

	人數	%
符合	301	82.9
不符合	62	17.1
總數	363	100.0

超過八成的受訪者符合申請鼓勵就業交通津貼計劃。其餘不合資格的原因主要是入息超額或沒有穩定收入。

6.4.6. 符合申請的受訪者有冇申請交津

	人數	%
有	47	15.6
沒有	254	84.4
總數	301	100.0

在符合申請交津入息限額的受訪者中，只有一成五受訪者有申請，八成五受訪者沒有申請該計劃。

6.4.7. 沒有申請交津的原因 (可選多項)

	人數	%(n=254)
不懂申請	126	49.6%
已申請低津	60	23.6%
入息超額	57	22.4%
交證明文件有困難	32	12.6%
工時不足	17	6.7%
填表難	14	5.5%
不用乘車	10	3.9%
資產超額	4	1.6%
沒有需要	4	1.6%

沒有申請交津計劃的受訪者中，接近五成表示不懂申請；分別有兩成多受訪者表達已申請低津及入息超額；亦有一成表示交證明文件有困難。

6.5. 貧窮的處境

6.5.1. 自己/家庭是否屬於貧窮

	人數	%
是	350	96.4
不是	13	3.6
總數	363	100.0

九成六的受訪者認為屬於貧窮家庭。

6.5.1. 家庭入息與貧窮線比較

家庭人數	人數	家庭入息中位數	人均入息中位數	官方貧窮線 ¹⁴	全港家庭住戶入息中位數 60%
一人家庭	93	\$8,400	\$8,400	\$4,000	\$4,600
二人家庭	112	\$9,428	\$5,000	\$9,100	\$10,900
三人家庭	73	\$14,000	\$4,667	\$14,300	\$17,100
四人家庭	69	\$15,000	\$3,750	\$18,200	\$22,600
五人或以上家庭	16	\$17,000	\$3,183	\$18,800	\$24,200

受訪者的家庭入息中位數為\$11,000，低於全港入息中位數(\$15,000)¹⁵。按受訪者的家庭人數分類，依序為一人(\$8,400)、二人(\$9,428)、三人(\$14,000)、四人(\$15,000)、以及五人或以上(\$17,000)。根據扶貧委員會制定的「貧窮線」，是次調查中，三人或以上家庭的家庭入息中位數均低於貧窮線，二人家庭亦略高於貧窮線，反映調查中大部分的受訪者處於貧窮處境。

6.5.2. 導致貧窮的原因 (可選多項)

	人數	%(n=350)
租金重	284	81.1
收入少	155	44.3
生活費重	141	40.3
工作不穩定	94	26.9
供養負擔重	86	24.6
身體不佳	10	2.9

大部分受訪者(81.1%)認為租金昂貴是導致他們貧窮的主要原因，其餘原因包括收入較少(44.3%)、生活費重(40.3%)、工作不穩定(26.9%)及供養負擔重(24.6%)。

¹⁴按扶貧委員會的制訂貧窮線，以全港家庭住戶入息中位數一半作標準，入息以下的家庭屬於貧窮；二人或以上家庭數據參考低收入在職家庭津貼計劃:全額津貼入息上限，一人家庭則參考政府統計處(2016)《綜合住戶統計調查按季統計報告》，2016年1月至3月

¹⁵ 同註9

6.5.3. 每月扣除租金及水電可動用的收入（按家庭人數劃分）

家庭人數	總收入 中位數	租金 中位數	每月扣除租金及水電後 每月可動用的入息中位數
一人家庭	8,400	2,900	5,350
二人家庭	9,428	3,525	6,400
三人家庭	14,000	4,000	10,200
四人家庭	15,000	5,000	10,050
五人或以上家庭	17,000	6,150	10,950

根據樂施會就各國的扶貧機制及策略，提出低收入住戶用於房屋的開支佔生活開支比例會高於高收入住戶，房屋開支對住戶生活質素構成重大影響，故量度貧窮處境必須考慮扣除租金後可動用入息。故此，英國政府每年評估「低於平均入息的住戶」(Household Below Average Income)時，加入比較扣除房屋開支的收入¹⁶。

再者，多個民間團體已指出官方所制定的一人貧窮線低估一人家庭的貧窮處境¹⁷，故未能完全反映一人家庭的貧窮處境，是次調查中的一人受訪者家庭入息中位數為\$8,400，若扣除私樓租金後可動用的入息只僅為五千元。

是次調查發現低收入租戶在扣除租金開支後，家庭每月可動用的入息中位數依次序為一人(\$5,350)、二人(\$6,400)、三人(\$10,200)、四人(\$10,050)及五人或以上(\$10,950)。可見大部分低收入租戶居住私人樓宇，高昂租金使他們的每月可動用的入息減少，導致貧窮處境惡化。

6.6. 對政府措施的建議

a. 對改善住屋處境的方法（可選多項）

	人數	% (n=363)
增建公屋	317	87.3
興建過渡性房屋	146	40.2
立法租管租金	140	38.6
規管劏房	87	24.0

面對住屋困境，近九成受訪者建議政府儘快增建公屋單位，亦分別有 40.2%及 38.6%受訪者認為政府應興建過渡性房屋及立法規管租金及住屋權。

b. 認為自己屬貧窮的受訪者對改善貧窮處境的方法（可選多項）

	人數	% (n=350)
租金津貼	292	83.4
改善低津	148	42.3
改善交津	55	15.7

就現時面對的經濟困境，超過八成的受訪者認為政府應提供租金津貼，另有四成的受訪者認為應改善低收入在職家庭津貼計劃，亦有一成五受訪者認為應改善鼓勵就業交通津貼計劃。其餘部分受訪者提出應提高公屋一人家庭入息限額及立法租金管制。

¹⁶ 根據樂施會(2012)多個地方扶貧機制及策略的研究，香港：樂施會，以及 Department for Work and Pension (2015), *Households Below Average Income*, United Kingdom: Department for Work and Pension

¹⁷ 陳紹銘“政府愈扶愈貧”，<http://www.inmediahk.net/node/1033313>，2015年4月

(七) 結果總結

1. 受訪者背景及輪候公屋情況

- 1.1 逾七成受訪者居住於深水埗區，其餘分別居住於港島東區、葵涌及洪水橋。
- 1.2 七成六受訪者正在輪候公屋，當中七成的受訪者已經輪候逾三年以上，但大部分仍未獲第一次編配公屋單位。

2. 受訪者現時居住情況

- 2.1 受訪者的居住面積：近六成受訪者居住在 100 呎以下，三成居位於 100 至 200 呎的單位；分別有 57.6% 及 17.6% 受訪者人均居住面積少於 60 呎及 60 至 76 呎，顯示基層租戶需居住在非常擠迫的環境。
- 2.2 七成多受訪者居住於私人樓宇劏房單位，需要共用廚廁的房間面積最少，而劏房單位人均居住面積亦僅有 50 平方呎。
- 2.3 大部分受訪者的水電費直接交予業主或地產中介，水電分錶收費，電費及水費每度收費分別為 \$1.5 及 \$14，遠超電力公司及水務署收費，變相加重基層租戶經濟壓力。
- 2.4 受訪者單位呎租中位數為 \$35.8，較租住私人獨立樓宇單位為高。
- 2.5 以租金佔入息比例量度基層租戶可負擔能力，顯示超過五成受訪者租金佔入息比三成或以上，其中以一人及二人家庭的負擔更重，中位數分別為 36.2% 及 37.5%，可見租金為一人及二人家庭構成更重負擔。
- 2.6 按地區分類，發現港島區租金中位數、呎租中位數及租金佔入息比例均屬最高，可見港島區的租金開支較大，對基層人士構成較重負擔。調查亦顯示雖然新界區人均居住面積較少，但租金佔息比例中位數仍達 35.4%，可見租住房屋開支為基層租戶構成沉重的壓力。

3. 受訪者面對的加租情況及對現時租住環境的意見

- 3.1 近四成受訪者過去一年曾遭加租，加幅中位數為 \$300，升幅中位數為 9.1%。四成受訪者加租介乎 5% 至 10%，亦有四成受訪者加幅超過 10%，超過全港租金升幅及通脹，可見基層租戶在私樓劏房市場仍然面對加租壓力。
- 3.2 四成六受訪者反映現時居住環境惡劣，七成受訪者認為現時的居住環境對他們造成困擾，困擾主要來自租金昂貴、地方狹小、水電費昂貴及衛生環境惡劣。

4. 受訪者對現時政府津貼的使用情況及意見

- 4.1 大部分受訪者認為關愛基金對他們有幫助，有三成受訪者更認為非常有幫助。
- 4.2 超過五成受訪者符合申請低收入在職家庭津貼，其餘主要因為一人家庭及入息超額而 7 不符合資格。然而，只有三成符合申請資格的受訪者提交申請，沒有申請的原因主要包括不懂申請、填表困難及繳交證明文件困難。
- 4.3 超過八成受訪者符合鼓勵就業交通津貼的入息限制，但只有一成五受訪者提交申請，當中近五成受訪者表達不懂申請。

5. 受訪者的貧窮情況

- 5.1 大部分受訪者認為自己屬於貧窮家庭。受訪者的家庭入息中位數為\$11,000，低於全港入息中位數。根據扶貧委員會制定的「貧窮線」，是次調查中，三人或以上家庭的家庭入息中位數均低於貧窮線，二人家庭亦略高於貧窮線，反映調查中大部分的受訪者處於貧窮處境。
- 5.2 大部分受訪者(81.1%)認為租金昂貴是導致他們貧窮的主要原因，其餘原因包括收入較少(44.3%)、生活費重(40.3%)、工作不穩定(26.9%)及供養負擔重(24.6%)。
- 5.3 在扣除租金開支後，家庭每月可動用的入息中位數依次序為一人(\$5,350)、二人(\$6,400)、三人(\$10,200)、四人(\$10,050) 及五人或以上(\$10,950) ，可見大部分低收入租戶居住私人樓宇，高昂租金使他們的每月可動用的入息減少，導致貧窮處境惡化。

6. 受訪者對政府措施的意見

- 6.1 面對住屋困境，近九成受訪者建議政府儘快增建公屋單位，亦分別有四成及三成多受訪者認為政府應興建過渡性房屋及立法規管租金及住屋權。
- 6.2 就現時面對的經濟困境，超過八成的受訪者認為政府應提供租金津貼，另有四成的受訪者認為應改善低收入在職家庭津貼計劃，亦有一成五受訪者認為應改善鼓勵就業交通津貼計劃。

(八) 結果分析

1. 現時公屋輪候時間長，基層租戶被逼租住劏房

是次調查的結果顯示，有七成六的受訪者正輪候公屋，當中有七成受訪者已輪候公屋三年以上，但大部份未獲第一次編配公屋單位。房屋委員會一直以一般申請者(即家庭和長者一人申請者)平均約3年獲首次編配單位為目標，然而房委會於最新公布的一般申請者平均輪候時間為4.1年¹⁸，同時，房委會的數字顯示直至2016年6月，輪候公屋的申請數字高達28.83萬宗，根據目前的公屋興建進度預算¹⁹，未來5年只有75,600的公屋落成量的情況下，房屋委員會短期內無法達到「三年上樓」的目標，未能滿足現時基層租戶的住屋需求。可見大部分受訪者仍需要極長時間才能獲編配公屋，即有大量基層士需要被迫繼續租住私人市場單位。

2. 居住租金昂貴及環惡劣的劏房，為基層租戶帶來很大困擾

調查嘗試了解受訪者對其租住單位的環境及租住狀況的滿意程度，發現當中四成六受訪者反映現時的居住環境惡劣，近五成對現時的居住環境評價為一般。調查同時發現近七成的受訪者認為現時的居住情況對他們造成一定程度的困擾。

在租住狀況方面，租住單位的租金及水電費十分昂貴，調查中發現受訪者居住單位的呎租中位數為\$35.8。按照美聯物業的最新私人住宅租務統計²⁰，物業平均呎租為\$24.96，調查受訪者居住單位呎價遠高於市場價格。調查中受訪者的租金佔入息比例高，不論是一、二、四或五人家家庭，均有六成以上的受訪者租金佔入息三成或以上，可見房屋開支對基層家庭構成較重負擔。加上租戶經常面對加租逼遷的情況，為受訪者構成很大的困擾。

此外，居住環境上，受訪者特別是生活空間狹小為基層租戶帶來最大的困擾，其次是衛生環境惡劣、通風欠佳、沒有電梯及治安問題。從此可見，基層租戶在租住私人樓宇時面對的租金及居住環境問題為基層租戶帶來極大的困擾。

¹⁸ 香港房屋委員會“平均申請數目和平均輪候時間”，<https://www.housingauthority.gov.hk>，2016年6月

¹⁹ 立法會房屋事務委員會 CB(1)63/15-16(05) 2015-16 至 2019-20 年度公營房屋建設計劃

²⁰ 數據根據美聯物業 2016 年 6 月的統計數字，美聯物業(2016 年 8 月)，<http://proptx.midland.com.hk/tx/>，2016 年 8 月 29 日讀取。

3. 加租問題仍然成為基層租戶的嚴重困擾

從調查顯示，近四成受訪者表示過去一年曾遇遭到業主或地產/中介公司加租，租金加幅的中位數為\$300。同時，調查反映出受訪者的租金升幅中位數為 9.1%。有 44.6%受訪者租金升幅百分比介乎 5%至 10%，亦有 31.7%受訪者的租金升幅百分比介乎 10%至 20%。

根據政府統計消費物價指數²¹，甲類消費物價指數按年上升 2.7%，用於私人樓宇租金則按年上升 4.7%，值得注意的是，是次調查詢問受訪者過去一年的加租情況，結果反映受訪者的加租百分比超過全港租金升幅及通脹，可見基層租戶在私樓劏房市場仍然面對加租壓力。

有評論指本年私人租務市場租金升幅有放緩跡象，更指租金有機會回落。然而，是次調查顯示劏房的租務市場租金不降反升，反映劏房租務市場的獨特性，由於市場不透明，在政府取消租務管制後，公屋短缺衍生基層人士巨大的住屋需求，劏房仍然「有價有市」，因基層的搬遷成本極高，即使加租仍傾向接受，可見業主的議價能力遠高於基層租客。故此，租金升幅脫離私人樓宇市場，在缺乏監管下只會繼續上升，基層租戶處於極不利的處境。

4. 面對昂貴租金，關愛基金對紓解經濟壓力有一定幫助

如上所述，受訪者的租金昂貴最令其困擾。故此，當問及受訪者對低收入住戶一次過生活津貼(關愛基金)的幫助性時，絕大部分受訪者認為關愛基金對他們有幫助，有三成受訪者更認為非常有幫助。受訪者表示特別支援基層租戶的關愛基金租金津貼對他們減輕生活壓力有很重要的幫助。

5. 受訪者未能真正受惠於政府的津貼，貧窮狀況維持不變

調查中顯示，接近半數受訪者不符合申請低收入在職家庭津貼，其主要原因為因一人家庭或入息超額而不符合資格²²。從調查看到六成五受訪一人家庭的租金佔入息比例為三成以上，可見一人家庭的租金負擔很大，現時低津計劃忽略了一人租住私樓貧窮家庭的困境。

同時，根據在調查期間進行的焦點小組訪問中發現，大部份因入息超額而未能符合申請資格的在職家庭，當中的在職人士多為從事長工時的工作或從事相對高危的地盤工作，可見基層租客為了負擔每月的昂貴租金，不惜長時間工作及從事高危工作，卻因此要面對不符合申請低津資格的情況，嚴重偏離低津計劃紓緩跨代貧窮的政策原意。

²¹ 根據政府統計處消費物價指數統計，以 2016 年 7 月甲類消費物價與一年前同月比較。政府統計處 (2016 年 7 月)，*消費物價指數月報*，政府統計處

²² 低收入在職家庭津貼申請資格見附件一

6. 政府津貼申請手續繁複，當局對基層街坊的支援不足

現時政府為低收入在職家庭提供的津貼主要為低收入在職家庭津貼及鼓勵就業交通津貼²³，然而當問及受訪者以上兩項津貼的申請情況時，發現在當五成多符合低收入在職家庭津貼申請資格的受訪者中，只有三成受訪者提交申請，沒有申請的原因主要包括不懂申請、填表困難及繳交證明文件困難。同時，在八成四符合申請交通津貼資格的受訪者，只有一成五受訪者有提交申請，八成五受訪者沒有申請該計劃，當中近五成受訪者表達不懂申請。

由此可見，即使受訪者符合申請資格，卻因在職家庭津貼辦事處及勞工處提供的支援不足而未能受惠。

7. 大部份基層租客視自己為貧窮戶，昂貴租金是導致貧窮的主要原因

調查顯示九成六受訪者認為自己屬於貧窮家庭。受訪者的家庭入息中位數為\$11,000，低於全港入息中位數²⁴。根據扶貧委員會制定的「貧窮線」，是次調查中，三人或以上家庭的入息中位數均低於貧窮線，二人家庭亦略高於貧窮線，反映調查中大部分的受訪者處於貧窮處境。調查顯示八成多受訪者認為租金昂貴是導致他們貧窮的主要原因，其餘原因包括收入較少、生活費重、工作不穩定及供養負擔重。在扣除租金開支後，家庭每月可動用的入息中位數依次序為一人(\$5,350)、二人(\$6,400)、三人(\$10,200)、四人(\$10,050)及五人或以上(\$10,950)，可見大部分低收入租戶居住私人樓宇，高昂租金使他們的每月可動用的入息減少，導致貧窮處境惡化。

8. 受訪者期望政府儘快增建公屋解決住屋困境，並提供租金津貼以解貧窮情況

面對現時嚴峻的住屋問題，近九成受訪者建議政府儘快增建公屋單位，此結果反映出公屋作為租金相對較低與穩定及環境適切的基層住屋，是解決基層人士的住屋困境的治本方法。

在「上樓」以外，調查顯示有四成及三成多受訪者認為政府應興建過渡性房屋及立法規管租金升幅及住屋權；有超過八成的受訪者認為政府應提供租金津貼，另有不少受訪者認為應改善低收入在職家庭津貼計劃及鼓勵就業交通津貼計劃。從中可見，基層租戶生活在水深火熱中，除了希望儘快獲分配公屋以外，興建過渡性房屋、重設租金管制及保障租住權，以及各項津貼等短期措施均是基層的需要，以解燃眉之急。

²³ 低收入在職家庭津貼由在職家庭辦事處負責，而鼓勵就業交通津貼則由勞工處負責。

²⁴ 按扶貧委員會的制訂貧窮線，以全港家庭住戶入息中位數一半作標準，入息以下的家庭屬於貧窮；二人或以上家庭數據參考低收入在職家庭津貼計劃：全額津貼入息上限，一人家庭則參考政府統計處(2016)《綜合住戶統計調查按季統計報告》，2016年1月至3月

(九) 調查建議

1. 嚴格監管政府土地，儘快興建公屋及過渡性房屋，改善貧窮住戶的居住環境

調查中大部分受訪者表達希望政府儘快興建公營房屋以解決他們的貧窮問題，可見公營房屋為基層租戶提供了一個租金低廉而且環境適切的居所，亦遠較現時現受訪者租住的私樓劏房有安穩的感覺。

可惜，政府一直以土地供應不足及覓地建屋困難為由推卻興建公屋的責任，根據 2015-16 至 2019-20 年度公營房屋建設計劃²⁵，未來 5 年全港只有 75,600 個新公屋單位落成，遠低於現時公屋輪候申請 28.83 萬宗的需求。然而，現時全港不少政府土地包括超過 800 公頃並散落 18 區的短期租約地²⁶、新界棕土地、閒置土地及市區重建的地盤等，政府一方面表示土地不足未能大舉增建公屋，一方面沒有清楚解釋以上土地的長遠規劃用途，令人質疑其儘快興建公屋解決房屋問題的決心。本調查強烈建議政府必須嚴格監管政府土地用途，把閒置的政府土地用作建公營房屋之用，以紓緩輪候公屋人士的住屋需求。

2. 繼續為基層租戶提供一次性租金津貼，並儘快展開有關恆常租金援助的研究

由於政府一直以土地供應不足及覓地建屋困難為由，估計未來十年的公屋單位落成量未能縮減到輪候人數；政府又否決求租金管制立法的建議。政府在各項房屋政策嚴重失衡下，令基層市民長期被困於租金高企及居住環境惡劣的劏房單位內居住。因此，本調查建議政府必須繼續維持關愛基金為基層租戶提供的生活津貼，旨在於現有可行的措施上舒緩基層市民的經濟壓力。

同時，本調查結果明確反映出租金是現時基層租戶的最大負擔，令其處於貧困生活。在缺乏有效的租務管制下，基層租戶在劏房市場缺乏議價能力，經常面對加租及逼遷情況，承受極大的經濟壓力。故此，本調查建議政府儘快就長遠並恆常的租金援助政策進行研究，並在各界展開討論及諮詢，以在公屋未能解決即時性的租住困難時，發展恆常租金援助政策的可行方案，為基層租戶提供一個重要出路。

3. 改善低收入在職家庭津貼的行政手續，並為申請者提供更全面的支援

低收入在職家庭津貼於二零一六年五月開始接受申請，其目的是鼓勵基層家庭自力更生，紓解跨代貧窮。然而，計劃由今年五月至九月中旬，一共收到三萬多宗申請，已批出約兩萬宗，遠比《二零一六施政報告》時預料可惠及約二十萬戶低收入家庭共約七十萬人的數字低。

本調查發現，近七成符合申請津貼資格的受訪者最後沒有申請該計劃，主要原因為不懂申請、在提交文件上出現困難及填寫表格上出現困難。在職家庭津貼辦事處於九月中旬開展「填寫申請表格地區支援服務」，在不同地點舉辦填寫申請表格的諮詢服務²⁷。然而，本計劃發現以上支援服務屬短期性質，當局未有就低津申請人的支援作出長遠的安排，而且該服務並非每個地區都設有支援服務，部份地區更沒有任何晚上時段，加上有晚上時段的服務地點只開放至八時，不少長時間工作的申請人未能使用服務。故此，本計劃認為當局應提供長遠的支援服務，包括全港各區的填寫表格支援服務，同時訂立適切的開放時間及地點，以配合長時間工作的基層租戶。

²⁵ 立法會房屋事務委員會 CB(1)63/15-16(05) 2015-16 至 2019-20 年度公營房屋建設計劃

²⁶ 立法會財務委員會審核二零一六至一七年度開支預算 管制人員的答覆 編號：DEVB(PL)-396

²⁷ 「填寫申請表格地區支援服務」於今年九月十二日至三十日在在職家庭及學生資助事務處轄下的學生資助處、勞工處轄下的兩間就業中心及社會福利署轄下的三間綜合家庭服務中心提供填寫申請表格地區支援服務。

租住私樓基層人士住屋處境及需要調查 2016

背景資料：

姓名：_____電話：_____

住屋類型：劏房 房間(需共用廚/廁) 工廈劏房 天台 獨立單位 寮屋

家庭人數：_____ (包括自己) 就業人數：_____

家庭每月收入：_____ 每月淨租金：_____ 租住面積：_____ 平方米/平方呎

電費：(每度計)\$_____或(每月計)\$_____ 水費：(每度計)\$_____或(每月計)\$_____

過去一年有冇試過加租？有(加多少？\$_____) 沒有有冇申請公屋：有 沒有若有，你或家人(一半以上)居港是否超過七年：超過七年 不超過七年申請公屋時間？三年以下 三年至五年以下 五年或以上如你申請已超過三年，期間有冇試過獲派公屋單位：有 有 居港未超過七年

1. 你現時的居住環境如何？ 滿意 一般 惡劣
2. 現時住屋狀況對你有冇造成困擾？ 有困擾 一般 有困擾
3. 最令你感到困擾是什麼？(可☑多項)
 - 租金貴 地方細 遭迫遷 水/電費貴 環境不安全：_____
 - 衛生惡劣 其他：_____
4. 關愛基金一次性津貼對你有冇幫助：無幫助 有幫助 非常有幫助
5. 你有否申請低收入家庭津貼？ 有 沒有
 - 冇申請原因？ 不懂申請 怕麻煩 填表有困難 交文件證明有困難 其他：_____
 - (可☑多項) 不合申請資格 入息超額 工時不足 一人家庭 其他：_____
6. 你有否申請就業交通津貼？ 有 沒有
 - 沒有申請原因？ 不懂申請 怕麻煩 填表有困難 交文件證明有困難
 - (可☑多項) 不合申請資格 入息超額 資產超額 工時不足 其他：_____
7. 那項開支負擔最重？(只可揀一項)
 - 租金 食物 子女教育 交通 其他：_____
8. 你覺得自己/家庭算不算是貧窮：貧窮 不貧窮
9. 你認為導致貧窮原因：(可☑多項)
 - 租金負擔重 工作收入少 生活費高 工作不穩定 供養家人負擔重 身體不佳
10. 你認為那些措施可以解決你的住屋困境？(可☑多項)
 - 增建公屋 興建過渡性房屋(讓未能上公屋的人士申請)
 - 規管劏房安全 立法租金管制 其他建議：_____
11. 你會建議政府推行什麼措施，解決你的經濟困境？(可☑多項)
 - 租金援助 改善低收入家庭津貼措施(如：_____)
 - 改善就業交通津貼措施(如：_____)
 - 其他建議：_____