

不適切居所及租金壓力下 對基層租戶構成情緒危機 調查發佈會

 明愛社區發展服務

2017年10月

調查背景

- 基層住屋問題嚴峻
- 港人精神健康每況愈下(分別超過三十萬人患有抑鬱症和二十萬人患有廣泛焦慮症)，低收入住戶情況尤甚
- 服務使用者表示住屋問題構成壓力，影響精神健康
- 有外國研究指出不適切的住所對住戶精神健康造成風險

調查目的

1) 了解基層租戶

- 居住於不同區域及樓宇類型的租住情況
- 構成因居住引起壓力的情況及影響
- 使用政府提供各項津貼的情況及意見

2) 根據結果探討改善基層租戶的政策及服務

調查對象

- 為本機構服務範圍內於寮屋、村屋及租人樓宇內「不適切居所」的基層人士
(包括港島東區、深水埗、葵涌、深井、長洲、元朗、洪水橋、粉嶺龍躍頭)

調查方法

- 2017年5月至8月進行
- 立意抽樣(Purposive Sampling)
- 取得429份有效問卷

調查概念 – 住屋質素與情緒病

住屋風險	例子	精神健康及發展影響
一、 不穩定的租務狀況 (Insecure Tenue)	租客經常擔心隨時 加租或搬遷，在擔 憂情緒下生活	<ul style="list-style-type: none">• 增加產生焦慮及抑鬱 情緒的機會• 影響兒童學習發展
二、 惡劣居住環境 (Poor Quality)	包括噪音、潮濕及 黴菌、蚊蟲、室內 空氣不流通，造成 租客患上疾病	<ul style="list-style-type: none">• 潮濕及黴菌增加產生 焦慮及抑鬱情緒機會• 噪音引致睡眠問題、 減低集中力，增加產 生焦慮情緒的機會• 衛生環境惡劣及蚊蟲 滋生產生情緒壓力

調查概念 – 住屋質素與情緒病(續)

住屋風險	例子	精神健康及發展影響
三、 擠迫的居住空間 (Overcrowded Homes)	租客缺乏私隱、 活動及學習空間	<ul style="list-style-type: none">• 容易產生情緒壓力• 容易導致精神緊張及衍生家庭衝突• 減低容忍度及集中力• 缺乏個人私隱

調查結果及分析

一、居住「不適切」居所的人士處於貧窮處境

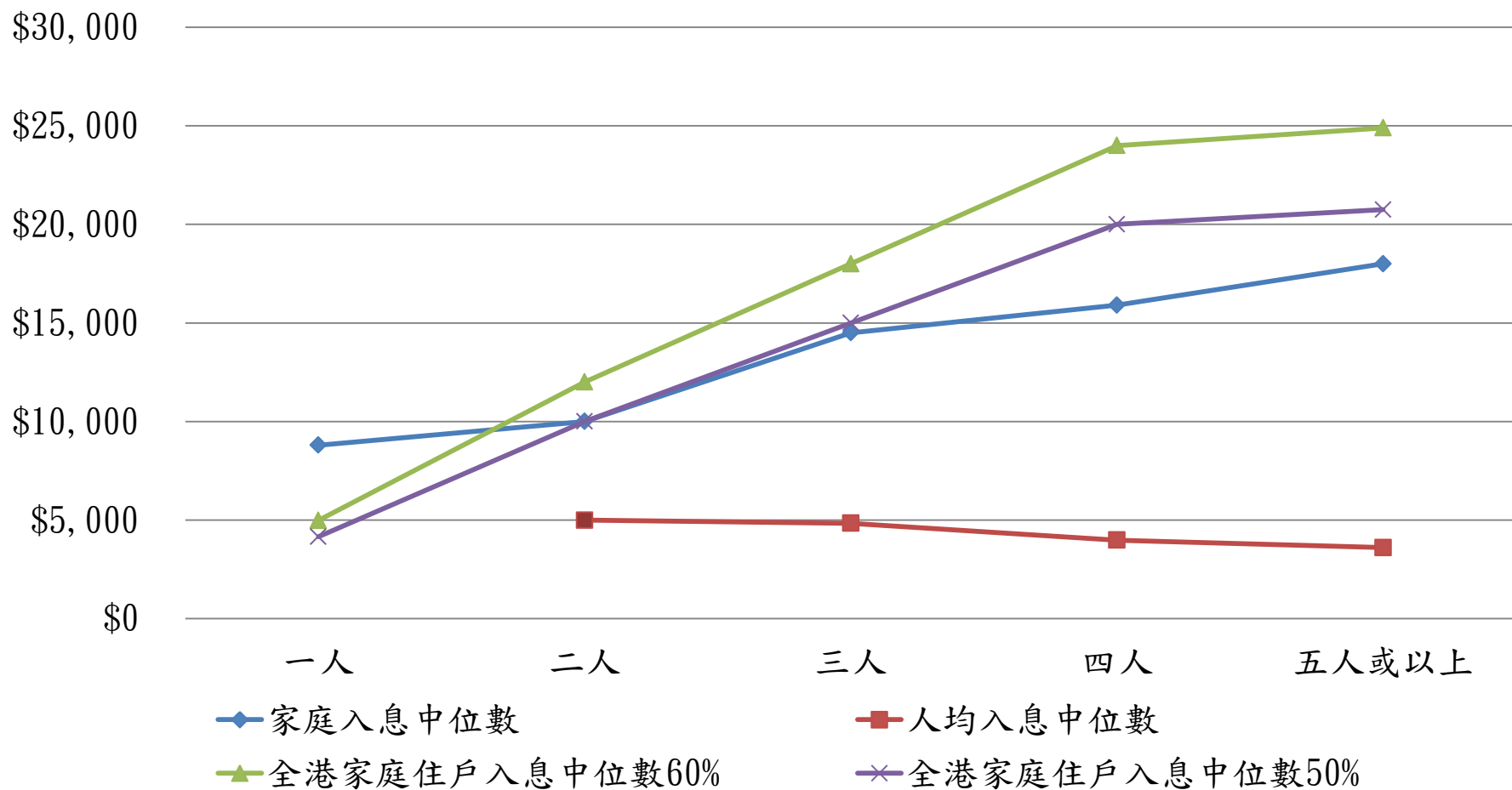


圖1：受訪者家庭入息中位數與全港比較

二、基層租戶居住面積少，租收比高

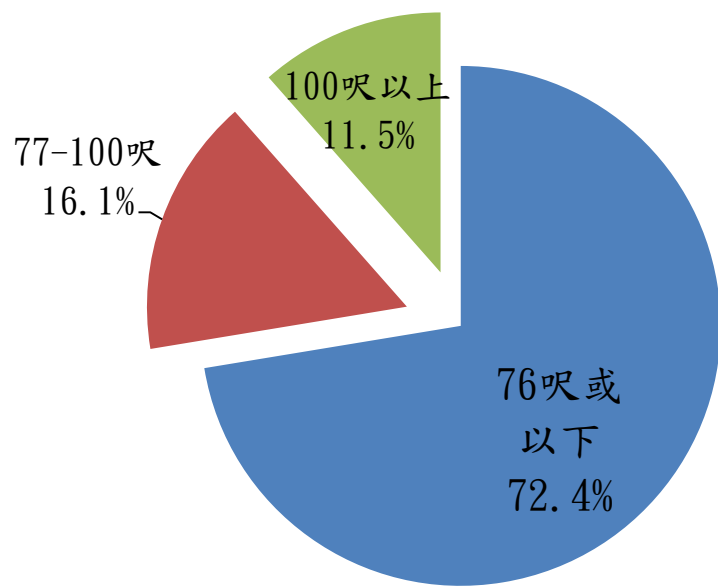


圖2：受訪者的人均居住面積 (n=427)

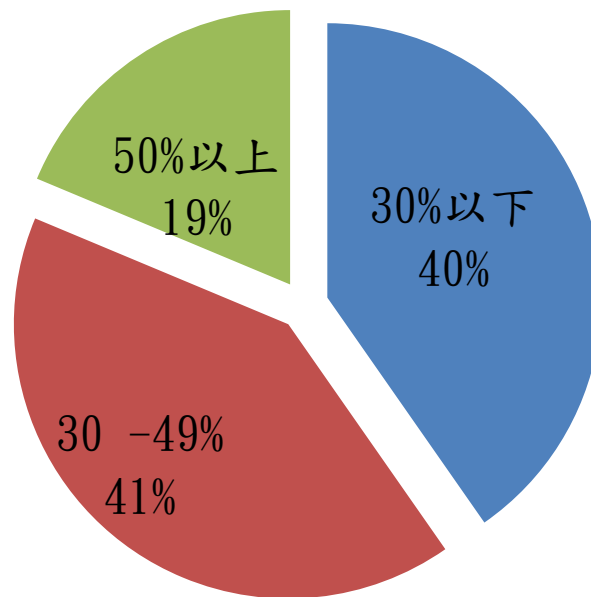


圖3：受訪者租金佔入息比例 (n=412)

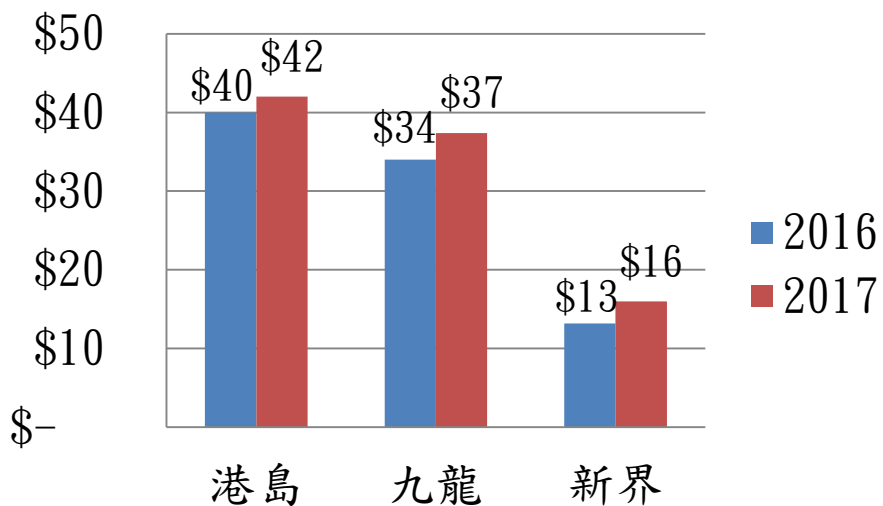
三、受訪者居住於劏房，居住環境最為狹小，其租金負擔最重

	數量	人均居住面積 中位數	租金 中位數	租收比 中位數	呎租
劏房	318(74.1%)	47.5呎	\$4,000	35.3%	\$38.0
寮屋	62 (14.5%)	75呎	\$3,000	28.6%	\$15.0
與其他住戶共用 廚廁的房間	24 (5.6%)	60呎	\$2,150	25.8%	\$31.3
獨立單位	21(4.9%)	100呎	\$6,200	49.2%	\$24.1
天台屋	4 (0.9%)	/	/	/	/

圖4：接受訪者居住類型分類的人均居住面積、租金、租收比及呎租

四、按年比較，基層的房屋問題已經蔓延至鄉郊區的租務市場

與上年度比較呎租中位數



與上年度比較租收比中位數

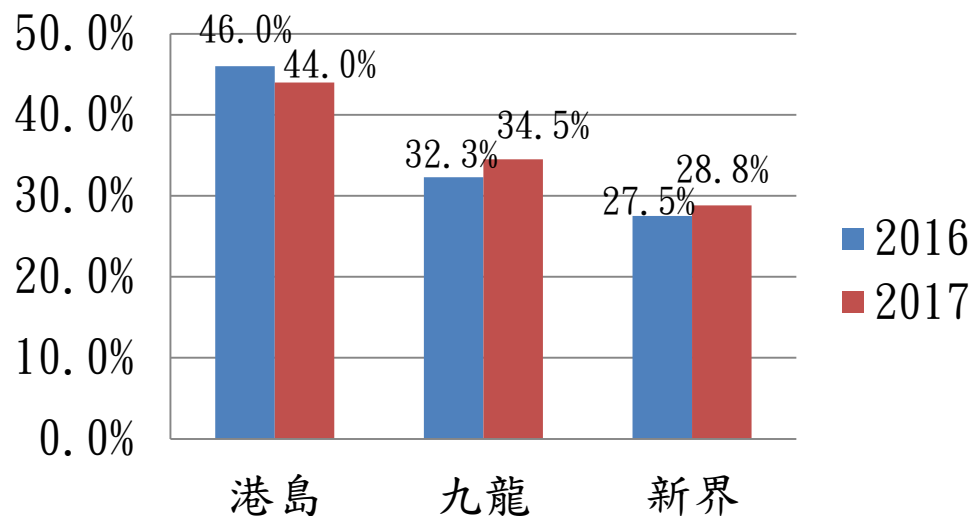


圖5：與上年度比較呎租及租收比中位數

五、租客處於不穩定的租務狀態

搬屋原因

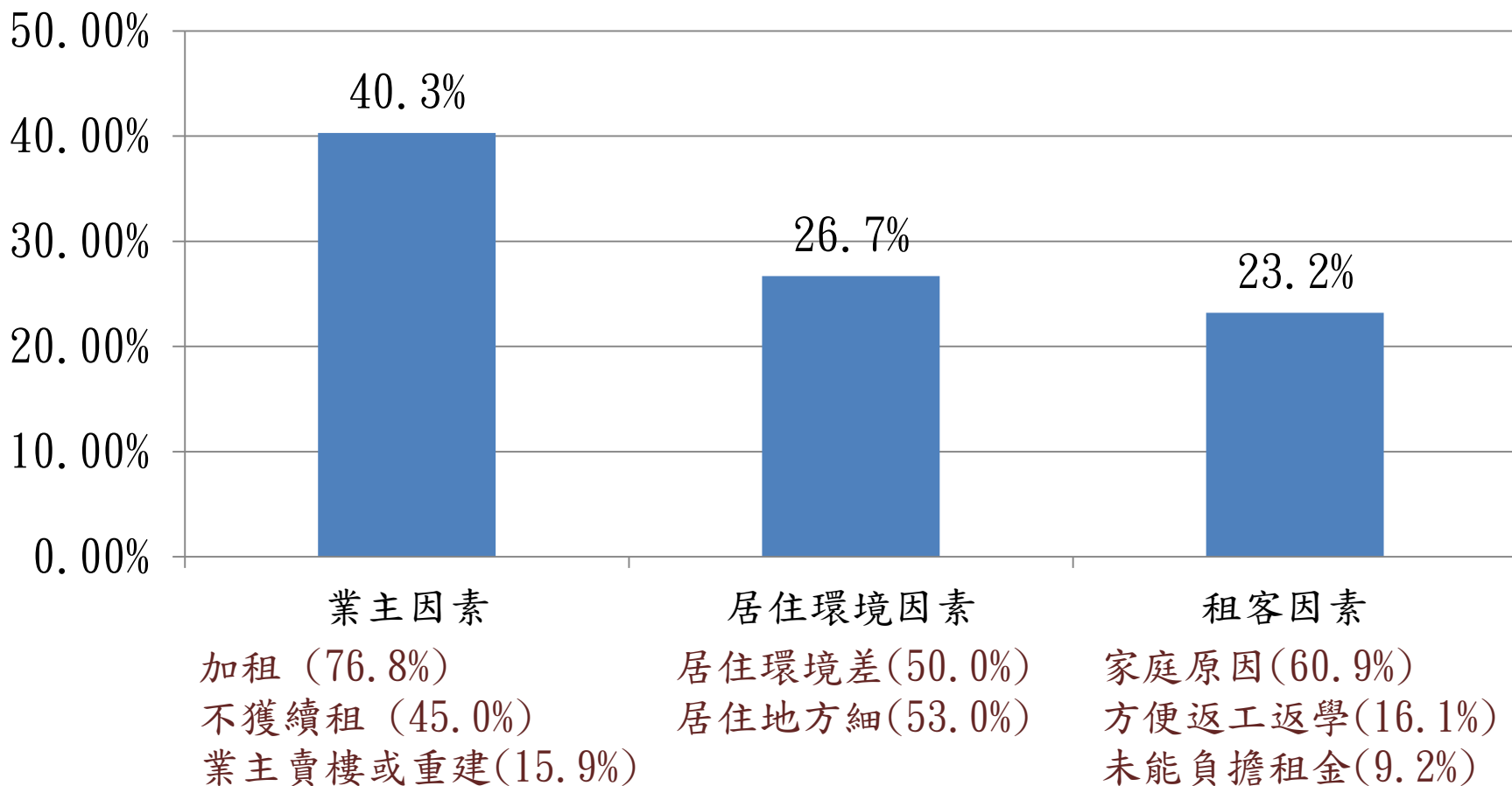


圖6：受訪者曾經搬屋的原因

六、基層租戶處於精神健康危機

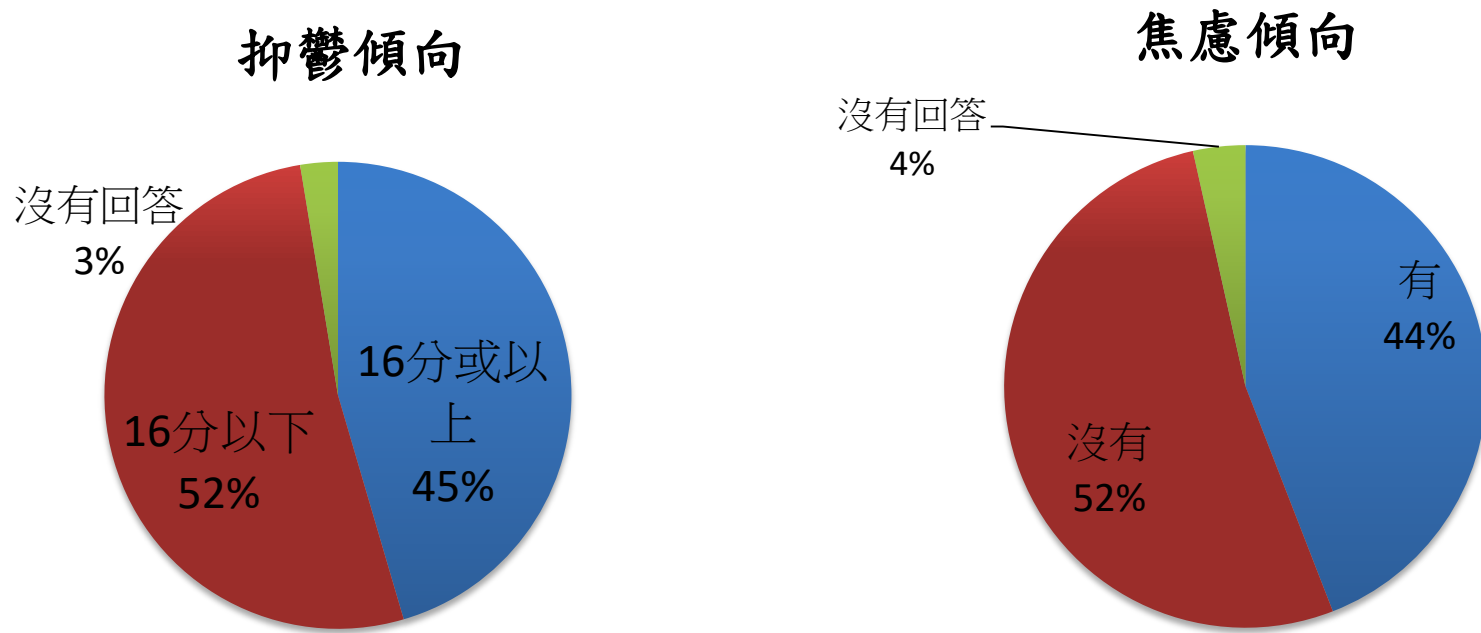


圖7：受訪者抑鬱及焦慮傾向

徵狀：

容易疲倦(73%)、難於入睡(51.9%)、緊張激動(43.9%)、易於發怒(41.8%)、腦海空白(41.8%)、肌肉繃緊(29.6%)。

七、因住屋衍生的問題加劇了精神壓力

租住壓力

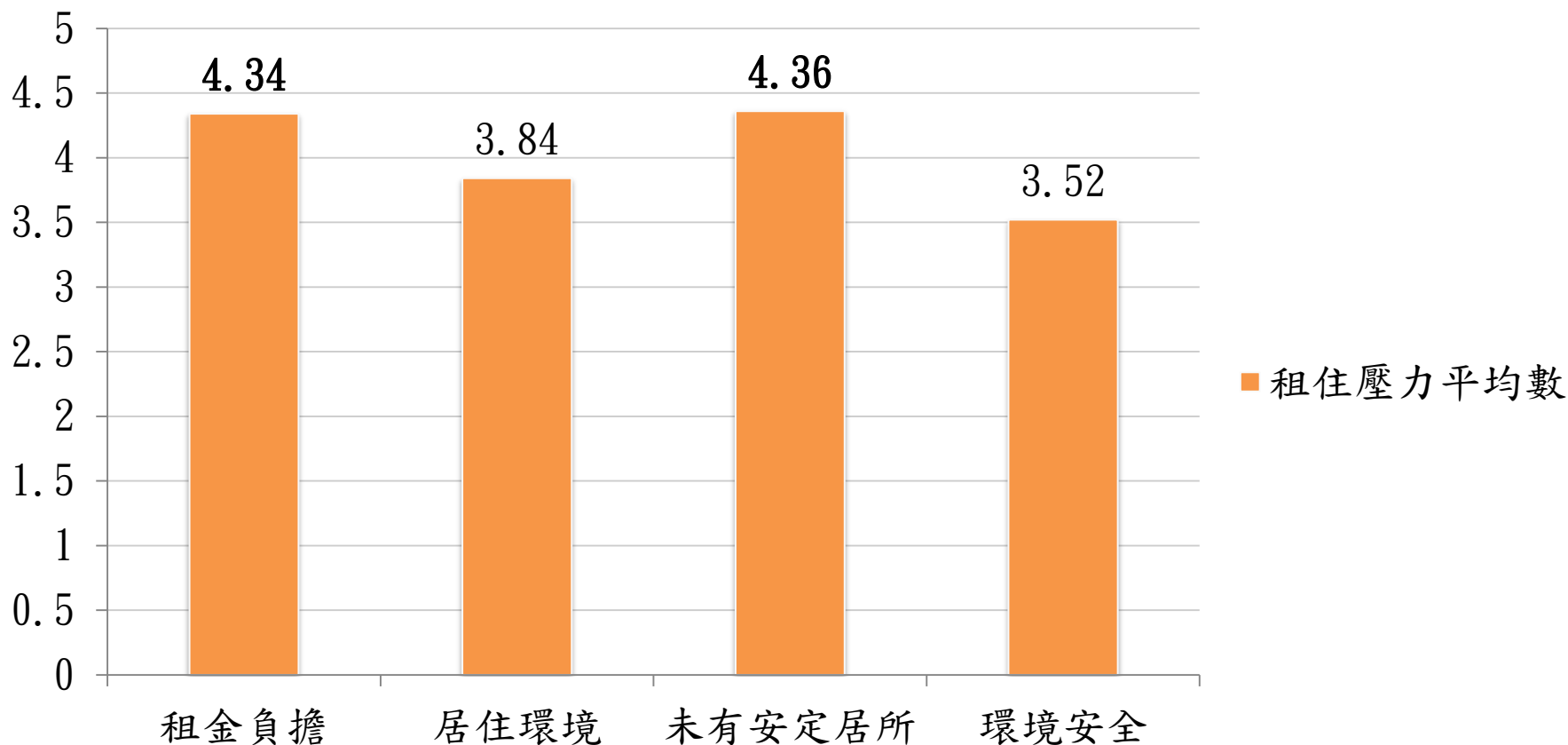


圖8：受訪者表達的租住壓力

八、租金壓力令焦慮情緒加劇

租金佔 入息 比例	有沒有焦慮傾向		總數
	有	沒有	
30% 以下	63 (39.9%)	95 (60.1%)	158 (100%)
30%- 49%	75 (45.2%)	91 (54.8%)	166 (100%)
50% 以上	42 (56.8%)	32 (43.2%)	74 (100%)

受訪者表示：

- 收入少或不定，未能承擔租金
- 租金佔收入比例高，壓縮日常開支
- 加租和逼遷壓力

有沒有焦慮傾向與租金壓力分數

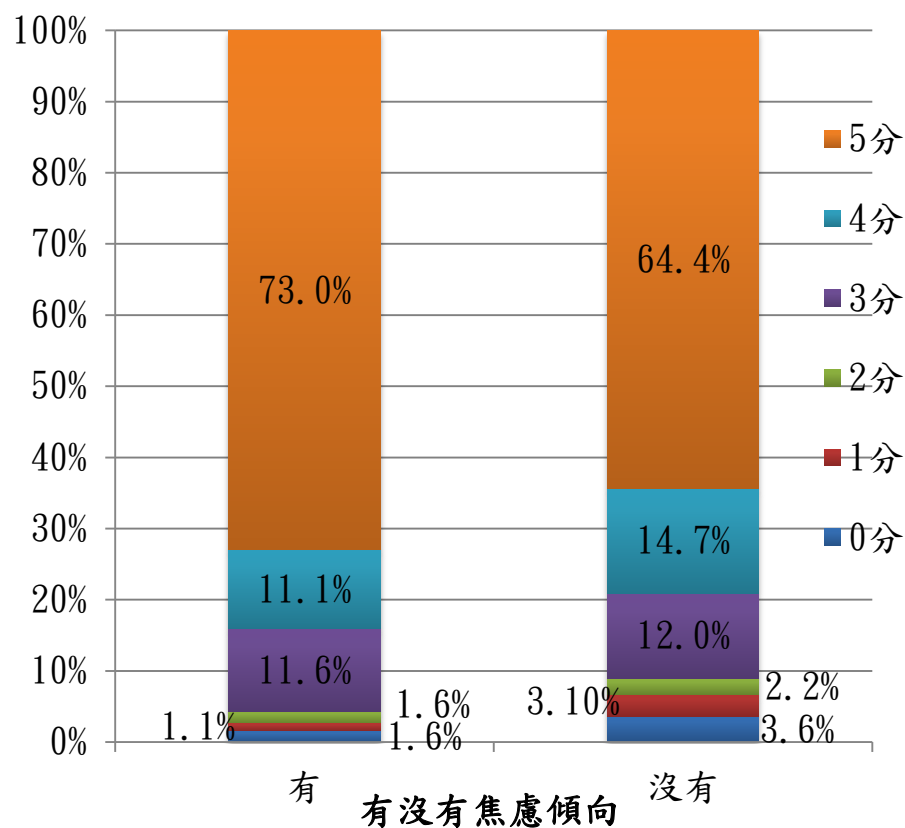
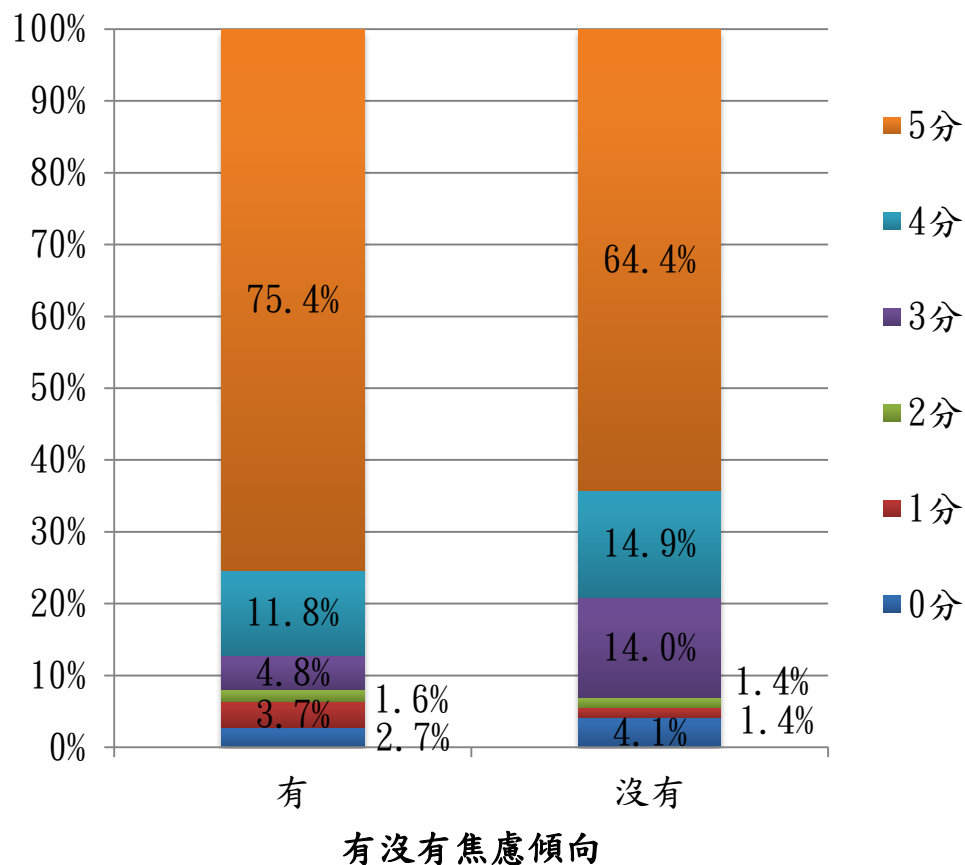


圖9：受訪者租金負擔與焦慮情緒關係

九、未有安定居所令焦慮情緒加劇

有沒有焦慮傾向與未有居所壓力分數



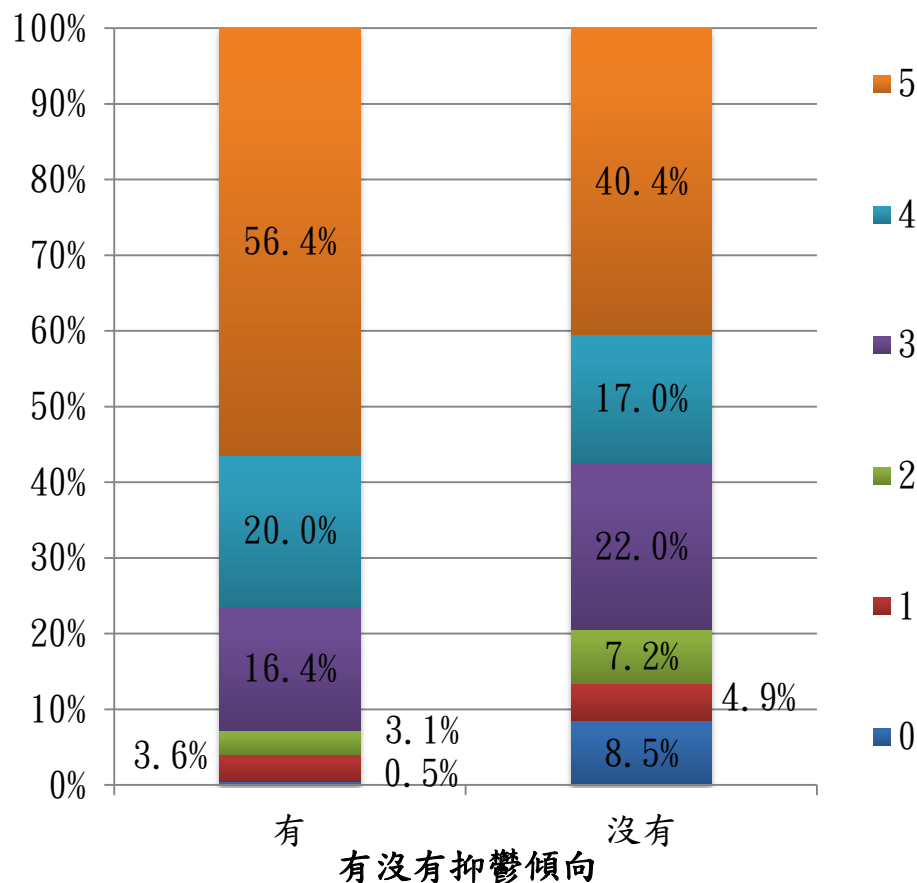
受訪者表達：

- 害怕隨時要搬
- 害怕搬遷難找屋
- 感到不安/無安全感
- 擔心小朋友居住問題

圖10：受訪者未有安定居所與焦慮情緒關係

十、居住環境令抑鬱情緒加劇

有沒有抑鬱傾向與居住環境壓力比較



受訪者表達：

- 蚊蟲老鼠
- 空間狹小
- 公共地方衛生
- 無窗導致潮濕、空氣不流通
- 需要共用設施
- 室內設施殘舊

圖11：受訪者居住環境壓力與抑鬱情緒的關係

十一、基層租戶缺乏生活津貼

	關愛基金		低津		交津	
	人數	百分比(%)	人數	百分比(%)	人數	百分比(%)
有	335	78.1	93	21.7	80	18.6
沒有	94	21.9	336	78.3	349	81.4
受訪者認為 補貼的幫助	4.4		4.25		4.36	

圖12：受訪者申請各項政府補貼及評分

	人數	百分比
有	307	91.6
沒有	28	8.4
總數	335	100.0

受訪者表達：

未能領取低津的主要因素：「一人家庭」
 未能領取交津的主因：「返工不用搭車」
 其他原因：「入息超額」和「不知如何申請」

圖13：停發關愛基金有沒有影響

十二、基層對政府各項措施評分

受訪者對政府各項解決房屋問題評分

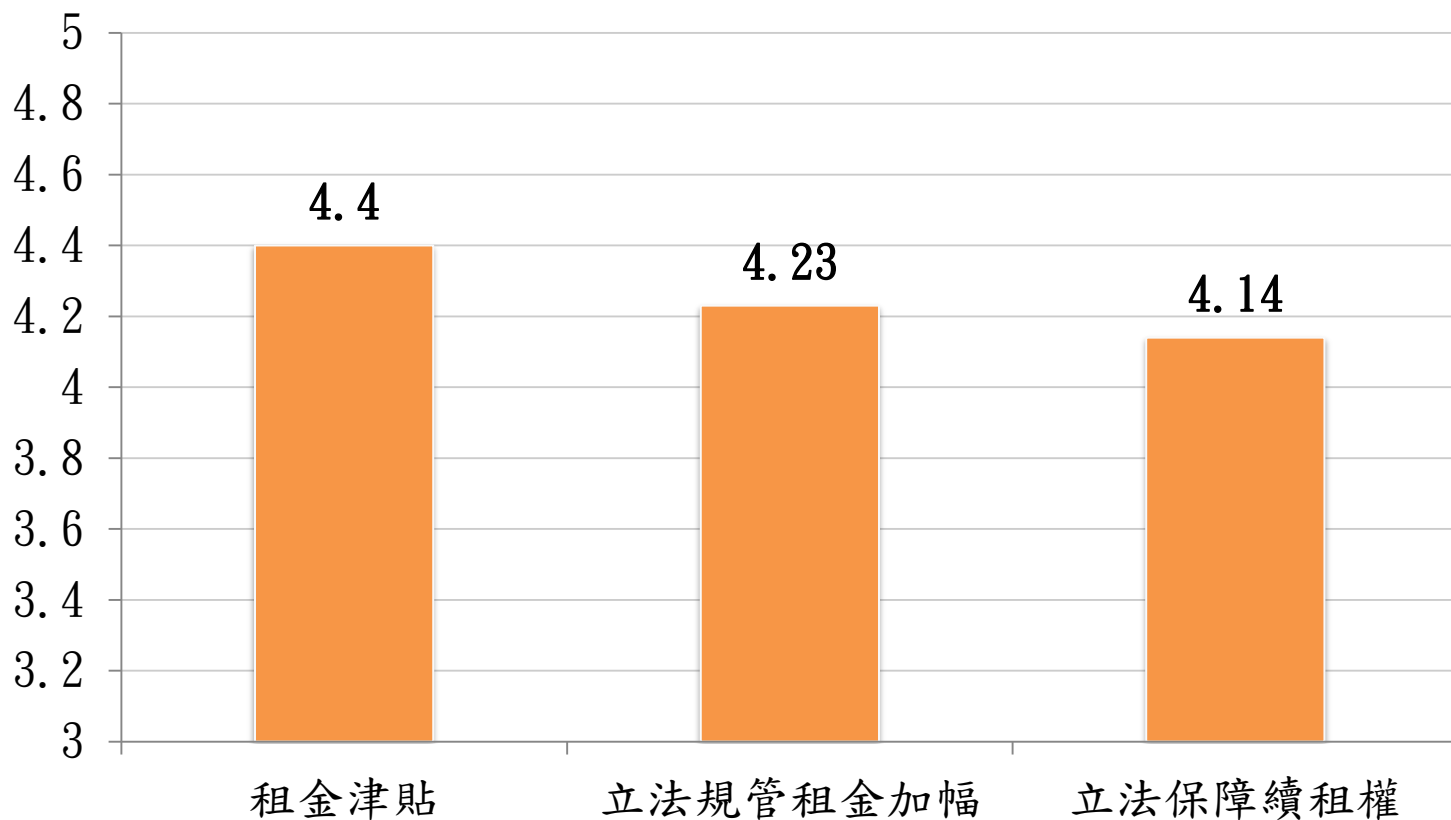


圖14：受訪者對政府過去各項解決房屋問題的評分

調查建議

一) 為輪候公屋的基層人士提供 恆常式租金津貼

- 其他國家有類似的津貼計劃
- 規定住宅符合適切標準

國家	津貼標準
美國	<ul style="list-style-type: none">• 以官方公平市場租金 一經調整每月家庭收入30%• 住戶租金 一經調整每月家庭收入30% * 以兩者較低為準
英國	<ul style="list-style-type: none">• 最低三成房屋的平均值 * 以收入、積蓄及家庭狀況調整

- 調查建議政府以租金佔入息三成或以下作目標，按居住地區及家庭人數訂立恆常式的租金津貼

二)重新定立租金管制及租住權保障

- 租金上升情況已經蔓延至鄉郊，基層經常面對加租及逼遷，未能有一個穩定的居所
- 基層租戶在欠缺透明度的租務市場中缺乏議價能力

項目	內容
有關租約	承租時需要與租客簽訂租約
租約期	建議兩年內不可加租
租金管制	加幅必須少於或等於當時的通脹水平
租住權保障	沒有違反租務管制條例，享有優先續租權

三) 定立「適切」的住屋標準

適切住屋權利	政策倡議
穩定居所、可負擔能力、住屋機會	重定租金管制及續租權保障，提供穩定居所
適合居住程度	規定業主提供基本衛生設施
	規定人均最少居住面積
	加強舊區的支援服務
基本設施的提供	規定業主提供基本設施，須有天然的照明與通風
適合居住程度	規定業主提供安全及隔音的住所，避免共用房間
	規定業主提供基本衛生設施

四) 為居住於舊區及鄉郊的基層租戶提供支援服務

- 基層租戶長期承受因住屋導致貧窮的問題，容易產生抑鬱及焦慮情緒，屬於精神健康高風險組群
- 加強居住於舊區及鄉郊的基層租戶的社區支援服務，引入鄰舍層面社區發展計劃
- 及早介入社區精神健康及加強社區鄰里互助精神，減低基層租戶精神健康的風險

參考資料

- 《精神健康檢討報告》，(食物及衛生局，2017年3月)
- 《全港精神健康指數調查2016》，(2016精神健康月籌備委員會，2017年1月)。
- 《綜合住戶統計調查按季統計報告》，(政府統計處，2017年)
- 《2015香港貧窮情況報告》，(香港特別行政區，2016年)，頁3。
- 《主題性住戶統計調查第60號報告書：香港分間樓宇單位的住屋狀況》(政府統計署，2016年3月)
- 《香港統計月刊》(政府統計處，2017年8月)
- 《租務管制》(立法會房屋事務委員會，2014年6月)
- 《選定地方的租務管制》(立法會秘書處資料服務部資料研究組，2014年)
- American Psychiatric Association (2013) *Diagnostic and Statistical Manual of Mental Disorder (DSM-V)*
- Chartered Institute of Environment Health. *Mental health and wellbeing – key issue*, Retrieved May 3 2017, from <http://www.cieh-housing-and-health-resource.co.uk/mental-health-and-housing/key-issues/>
- United Nations(2009) *The Right to Adequate Housing*, Fact Sheet No.21/Rev.1