



# 基層人士租住房屋處境 調查報告書

明愛社區發展服務

2016年3月

## (一) 調查背景

近年房屋問題成爲香港最主要的深層次矛盾，主因是政府過去土地供應及房屋政策嚴重失衡，加上取消租務管制相關條例，私人住宅的租金指數在過去 10 年飆升了 109%，當中以小型樓宇租金升幅更爲急劇，在私樓市場尋租的基層租戶成爲社會最邊緣一群，承受嚴峻的租金壓力。

公屋是基層唯一可安居的途徑，但過去十年公屋供應嚴重不足，輪候公屋申請人數三年間增加三成，超越廿九萬宗<sup>1</sup>，大量基層人士只好被迫租住私人樓宇，忍受惡劣的租住環境。根據政府統計處上年統計，全港約有 86,400 個分間樓宇單位，共有 19 萬多名基層人士居住<sup>2</sup>，當中並不包括新型樓宇及鄉郊區樓宇，故此相信有更多基層市民居住於不適切的居住環境。

政府於 2012 年重設長遠房屋策略委員會，爲解決結構性房屋問題提供意見，然而諮詢完結後，政府集中於覓地發展，卻鮮有提出改善基層處境的措施，即使有委員要求恢復過去租務管制，或強制業主和租戶訂立需要加蓋適當印花和租約，運房局卻回應租管影響物業市場，導致管制單位供應減少，僅印製「訂立租約須知」，以協助業主和租客更好了解簽訂租約的重要性<sup>3</sup>，卻無視業主與租客權力關係不對等的情況，缺乏政府有效監管，措施形同虛設。

明愛社區發展服務目標是組織及協助服務使用者認識和解決共同的問題和需要，鼓勵使用者集體參與及行使公民權利，以建立公平、公義、互助和諧的社會。近年大量貧窮人士居住在服務社區，包括鄉郊區及市區舊型私人樓宇內「不適切」居所，輪候公屋多年仍未獲編配公屋，面對高昂租金及逼遷壓力。明愛除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<sup>4</sup>。

爲了解現時基層租戶在取消租務管制後所面對的住屋困境，是次調查透過搜集全港各區基層租戶現時的住屋環境及租務情況（有關租約及相關權責），以了解租戶的住屋情況，並希望提出解決方法。

<sup>1</sup> 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>，2015 年 12 月

<sup>2</sup> 政府統計處（2015）“香港分間樓宇單位的住屋環境”，主題性住戶統計調查第 57 號報告書，政府統計處

<sup>3</sup> 運輸及房屋局（2015 年 12 月），《長遠房屋策略》2015 年周年進度報告，運輸及房屋局

<sup>4</sup> 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）深水埗構成樓宇安全危機調查報告書

## (二) 調查目的

- 了解現時基層租戶居住於不同區域的租住情況
- 了解取消租金管制及租住權保障後基層租務市場情況
- 探討取消租金管制及租住權保障對基層租戶的影響
- 探討改善基層租戶處境的方法

## (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、深井/荃灣、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

### 抽樣方法

本調查於 2015 年 12 月至 2016 年 1 月進行，透過家訪、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「不適切居所」的基層人士。本次調查成功訪問 434 戶基層人士，共取得 434 份有效問卷。

### 調查內使用的概念

#### **1. 過渡房屋階梯論**

房屋市場就像是一條階梯，從租住走向置業，從公營房屋走向私人房屋市場，每一個向上階級代表的是每一種不同的房屋類型及居住型式。香港政府亦曾提及房屋階梯這個概念，二零一五年施政報告表示建議房委會選擇合適的正在興建公屋項目，以先導計劃形式，出售給「綠表」人士，以進一步完善房屋階梯<sup>5</sup>。於香港的房屋階梯論大多指由公共租住房屋開始，然後邁向置業市場。但過渡房屋階梯論是另一個概念<sup>6</sup>，進一步補充說明在人們有穩定居所之前(例如公屋)之前，仍存在有一條過渡房屋階梯。在未得到公屋的分配之前，不少基層人士仍在此階級上停留，包括臨時收容所，短期合約的二手房屋市場等等。而這些基層人士的生活質素和居住環境都比起成功進入穩定房屋市場(主要為公屋)為差，而且私人租務市場(尤其劏房)並不透明，租金缺乏參考，單位亦經常涉及違例僭建，基層人士較缺乏租務保障。

<sup>5</sup>香港特別行政區政府 (2015), 二零一五年施政報告, 香港: 香港行政長官辦公室

<sup>6</sup> Ingrid Sahlin (2005), "The Staircase of Transition", Innovation: The European Journal of Social Science Research, Vol18, No.2, pp.115-136.

## 2. 租金管制及住屋權保障

香港過去曾在不同時段實行不同形式的租務管制(包括租金管制及居住權保障)。第二次世界大戰前,有見於當時來自中國大陸的難民增加和房屋供應增長緩慢,香港於1921年實施了首項租務管制措施,通過了《業主與租客(綜合)條例》(第7章),目標在於保障租客免受無理加租和任意終止租約的影響。直至1998年和2004年,才先後透過制定《業主與租客(綜合)(修訂)條例》撤銷租金管制及租住權保障<sup>7</sup>。

近年來,很多基層租客遭受到業主不合理加租或經常被業主逼遷的問題,因此不少代表基層住屋利益的關注團體要求政府推出包括控制分間樓宇單位租金和租賃期的措施,以保障基層租客的權益。但政府對於租務管制採取審慎態度,主要在增加房屋供應方面著手,避免干預私人住宅物業市場。

於外國有不少成功實施租務管制措施,荷蘭是當中一個值得參考例子<sup>8</sup>。荷蘭政府管制所有住宅租賃,當中包括公營房屋但不包括豪華住宅。在租金管制下,業主可在給予租客兩個月書面通知後增加租金至最高許可租金為止。此外,每年最高許可租金的加幅會參考去年的通脹水平而定。政府並使用一個「居所評價系統」以計分形式決定樓宇的最高許可租金。系統會根據一系列因素,如康樂設施、物業面積和物業狀況進行評分,從而決定租金的水平。

### (五) 調查限制

是次調查的訪問對象主要為曾到中心接受服務的基層人士,分佈於四個區域,當中包含市區及鄉郊的不適切居所,故能在一定程度上反映全港各區基層租戶現時所面對的處境。此外,是次問卷中涉及受訪者過去租住處境的資料性內容,限於受訪者的記憶程度,故在訪問過程中該部分相對容易出現資料遺漏的情況。

<sup>7</sup>運輸及房屋局(2014),附件D:香港實施租務管制的歷史”立法會房屋事務委員會-租務管制,香港:運輸及房屋局

<sup>8</sup>同上註,“附件C:海外租務管制措施”,頁6至7

## (六) 調查結果

### 一、 受訪者的背景資料

#### 1. 受訪者居住的地區

	人數	百分比
深水埗	302	69.6
洪水橋/元朗/屯門	56	12.9
港島東區	42	9.7
深井/荃灣	34	7.8
<b>總數</b>	<b>434</b>	<b>100.0</b>

是次調查中近七成受訪者居住於深水埗區，其餘分別居住於洪水橋/元朗/屯門(12.9%)、港島東區(9.7%)及深井/荃灣(7.8%)。

#### 2. 受訪者的家庭人數

	人數	百分比
一人家庭	128	29.5
二人家庭	106	24.4
三人家庭	104	24.0
四人家庭	80	18.4
五人或以上家庭	16	3.7
<b>總數</b>	<b>434</b>	<b>100.0</b>

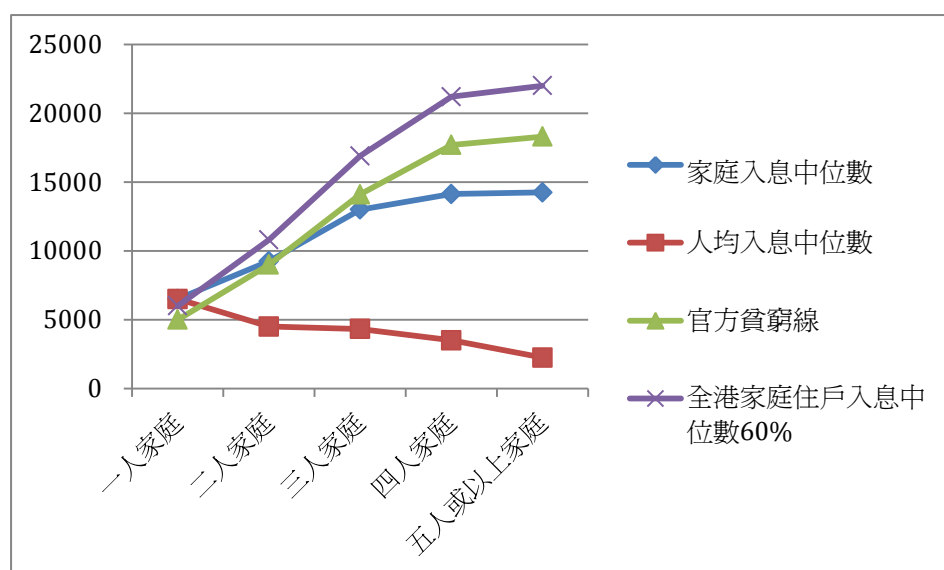
受訪者的家庭人數的百分比依序為一人(29.5%)、二人(24.4%)、三人(24.0%)、四人(18.4%)及五人或以上(3.7%)。

#### 3. 受訪者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 <sup>9</sup>	全港家庭住戶入息中位數 60%
一人家庭	128	<b>\$6,500</b>	\$6,500	\$ 5,000	\$6,000
二人家庭	106	<b>\$9,250</b>	\$4,500	\$ 9,000	\$ 10,800
三人家庭	104	<b>\$13,000</b>	\$4,333	\$ 14,100	\$ 16,900
四人家庭	80	<b>\$14,125</b>	\$3,500	\$ 17,700	\$ 21,200
五人或以上家庭	16	<b>\$14,250</b>	\$2,250	\$ 18,300	\$ 22,000

受訪者的家庭入息中位數為\$10,000，按家庭人數分類依序為一人(\$6,500)、二人(\$9,250)、三人(\$13,000)、四人(\$14,125)、以及五人或以上(\$14,250)。其餘部分受訪者於受訪期間因失業沒有收入，或依靠長者生活津貼、傷殘津貼或公共福利金生活。

<sup>9</sup>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；數據參考政府統計處(2015) 綜合住戶統計調查按季統計報告，2015年第3季



圖一：受訪者家庭入息中位數與全港家庭入息中位數及 60%比較

參照扶貧委員會所制定的貧窮線，是次調查中三人或以上的受訪家庭入息中位數均低於貧窮線，屬於貧窮程度較高的住戶。再者，政府即將推行的低收入在職家庭津貼中把收入介乎 50%至 60%的人士，列作高危及有可能受貧窮影響的家庭<sup>10</sup>，雖然現時該津貼並不包括一人家庭，但套用該概念，是次調查中一人及二人家庭的入息中位數分別略高及低於入息中位數六成的標準，反映受訪者均處於貧窮風險。

<sup>10</sup> 可參照勞工及福利局局長就低收入在職家庭津貼計劃與傳媒談話內容，  
<http://www.info.gov.hk/gia/general/201511/24/P201511240943.htm>，2015年11月

## 二、 受訪者輪候公屋的情況

### 1. 受訪者有沒有申請公屋

	人數	百分比
有	323	74.4
沒有	111	25.6
<b>總數</b>	<b>434</b>	<b>100.0</b>

是次調查中，近七成半的受訪者正在輪候公屋。

在沒有申請公屋的受訪者中，21.6%受訪者準備申請/對申請程序不清楚，亦有 17.1%受訪者因家庭問題而不能申請，亦有 14.4%受訪者因現時租住單位較公屋面積大，暫未申請公屋。

### 2. 受訪者輪候公屋的年期

輪候公屋年期	人數	百分比	輪候公屋未曾見主任	
			人數	百分比
少於一年	72	22.3	70	97.2%
一年	56	17.3	54	96.4%
二年	41	12.7	39	95.1%
<b>三年或以上</b>	<b>151</b>	<b>46.7</b>	<b>118</b>	<b>78.1%</b>
沒有回答	3	1.0	/	/
<b>總數</b>	<b>323</b>	<b>100.0</b>	/	/

正在輪候公屋的受訪者中，46.7%受訪者的輪候公屋已逾三年，當中近八成的受訪者申請三年而未曾見主任，即進入檢查階段(配屋前與職員面晤)。根據房委會公布一般申請者平均輪候時間為 3.7 年<sup>11</sup>，即大部分受訪者仍需要長時間才能獲編配公屋，需要繼續租住私人市場單位。

<sup>11</sup> 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>，2015 年 12 月

### 三、 受訪者現時的租住情況

#### 1. 受訪者現時租住單位的呎數

	人數	百分比
100 呎或以下	184	50.5
101-200 呎	116	31.9
201-300 呎	34	9.3
300 呎以上	30	8.2
<b>總數</b>	<b>364</b>	<b>100.0</b>

逾五成的受訪者居住於 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。

#### 2. 受訪者租住單位人均居住面積

	人數	百分比
少於 60 呎	188	51.6
60-76 呎	49	13.5
76-100 呎	37	10.2
100 呎或以上	90	24.7
<b>總數</b>	<b>364</b>	<b>100.0</b>

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 呎)及 5.5 平方米(約 60 平方呎)以下則為擠逼戶。調查中有 51.6% 及 13.5% 受訪者人均居住面積少於 60 呎及 60-76 呎，可見他們的居住環境擠迫。

#### 3. 受訪者現時單位居住面積、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	百分比	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)
私人樓宇	346	79.7%	100	40	18
寮屋/天台	61	14.1%	200	100	20
村屋	27	6.2%	250	116.7	80

是次調查受訪者主要租住私人樓宇(79.7%)，其次為寮屋/天台屋(14.1%)，以及村屋(6.2%)。分析不同類型住屋單位的面積，發現相對於寮屋/天台屋 及村屋，居住於私人樓宇的受訪者的(1)居住面積、(2)人均居住面積及(3)最少居住面積均較低。



#### 4. 受訪者現時居住面積、人均居住面積及最少居住面積（以房屋類型）

居住房屋 類型	人數	百分比	家庭人數 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	297	68.4%	2	100	40	30
獨立單位	86	19.8%	3	250	100	80
床位/板間房	51	11.8%	1	80	40	20

以住屋類型分類，受訪者主要租住劏房(68.4%)，獨立單位(19.8%)及床位/板間房(11.8%)。分析不同類型住屋單位的面積，發現床位/板間房的(1)居住面積及(2)人均居住面積均最少，多數為單身人士居住，需要與其他住客共用廚房及廁所；劏房單位面積中位數為 100 呎，人均居住面積卻只有 40 呎，而最少居住面積更只有 30 呎，反映劏房的居住環境非常狹少。

#### 5. 居住單位的水費及電費中位數

電費中位數 (每度)	電費中位數 (每月總費用)	水費中位數 (每立方米)	水費中位數 (每月總費用)	水電合共費用 (中位數)
\$1.5	\$300	\$13	\$90	\$342

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\$13，以每月計所繳交的電費及水費分別為\$300 及\$90。受訪者的電費及水費合共費用中位數為\$342。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<sup>12</sup>半成，以及水務署<sup>13</sup>的收費約三倍，變相加重受訪者的經濟壓力。

<sup>12</sup>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 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 2 月 16 日讀取。

<sup>13</sup>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 2 月 16 日讀取。

6. 受訪者居住單位的呎租

	人數	百分比
\$30 或以下	178	48.9
\$30-\$50	139	38.2
\$50 以上	47	12.9
<b>總數</b>	<b>364</b>	<b>100.0</b>

是次調查中，受訪者居住單位的呎租中位數為\$31。分別有 38.2%及 12.9%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<sup>14</sup>，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。

7. 受訪者現時租金佔入息比例

	人數	百分比
30%或以下	156	44.4
30%–50%	133	37.9
50%以上	62	17.7
<b>總數</b>	<b>351</b>	<b>100.0</b>

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<sup>15</sup>。現時房署推行租金援助計劃<sup>16</sup>，若家庭租金與入息比例超過 25%，便可獲減一半租金。

調查中有近四成受訪者的租金佔入息比例達三成至五成，更有 17.7%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。

8. 受訪者家庭人數與租金佔入息比例

家庭人數	租金佔入息			租金佔入息 中位數
	30%或以下	30%–50%	50%以上	
一人家庭	31 (35.2%)	<b>41 (46.6%)</b>	<b>16 (18.2%)</b>	36.7%
二人家庭	29 (33.0%)	<b>39 (44.3%)</b>	<b>20 (22.7%)</b>	36.0%
三人家庭	49 (55.1%)	26 (29.2%)	14 (15.7%)	29.0%
四人家庭	40 (53.3%)	25 (33.3%)	10 (13.3%)	29.2%
五人或以上家庭	7 (63.6%)	2 (18.2%)	2 (18.2%)	26.7%

按受訪者家庭人數分類，發現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 36.7%及 36.0%，分別有六成四及六成七的一人及二人受訪者租金佔入息三成或以上，可見房屋開支對人數較少的家庭構成較重負擔。

<sup>14</sup>數據根據美聯物業 2015 年 12 月的統計數字，美聯物業(2015 年 12 月)，<http://proptx.midland.com.hk/tx/>，2016 年 2 月 16 日讀取。

<sup>15</sup> 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

<sup>16</sup> 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

9. 受訪者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	水電費合 共中位數	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	\$6500	\$ 2,800	\$ 250	\$ 5,150
二人家庭	\$9250	\$ 3,300	\$ 372	\$ 5,630
三人家庭	\$13000	\$ 4,000	\$ 485	\$ 8,860
四人家庭	\$14125	\$ 4,000	\$ 630	\$ 9,400

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<sup>17</sup>。

是次調查發現低收入租戶在扣除租金及水電費開支後，家庭每月可動用的入息依次序為一人(\$5,150)、二人(\$5,630)、三人(\$8,860)、四人(\$9,400)。可見大部分低收入租戶居住私人樓宇，高昂租金及水電費使他們的每月可動用的入息減少，導致貧窮處境惡化。

10. 受訪者租住現時單位的年期

	人數	百分比	
少於一年	89	20.5	超過四成受訪者租住於現時單位一年或少於一年，即最近曾經搬屋，反映基層租戶經常面對於私人市場流動的處境。
一年	101	23.3	
兩年	75	17.3	
三年或以上	161	37.1	
沒有回答	8	1.8	
<b>總數</b>	434	100.0	

<sup>17</sup> 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

#### 四、 受訪者現時居住單位的加租情況

##### 1. 受訪者現時單位有沒有試過加租

	人數	百分比
有	224	51.6
沒有	205	47.2
沒有回答	5	1.2
<b>總數</b>	<b>434</b>	<b>100.0</b>

超過五成受訪者居住現時的單位曾遇到加租的情況。當中，52.2%受訪者曾被加租一次、27.2%受訪者曾被加租兩次，20.6%受訪者曾被加租三次或以上。可見加租在基層租戶是普遍現象。

##### 2. 曾遇到加租的受訪者加租頻率

	人數	百分比
一年或以下	105	46.9
兩年	64	28.6
兩年以上	32	14.3
沒有回答	23	10.2
<b>總數</b>	<b>224</b>	<b>100.0</b>

在曾遇到加租的受訪者中，有 46.9%受訪者每年加租，28.6%受訪者兩年加租一次。值得注意的是入住單位一年的受訪者，已有 20.0%受訪者在一年內遭業主加租，可見單位加租的頻率極高。

##### 3. 曾遇到加租的受訪者最近一次租金升幅百分比

	人數	百分比
5%或以下	16	7.1%
5%–10%	120	53.6%
10%-20%	34	15.2%
20%-30%	19	8.5%
30%-40%	3	1.3%
40%-50%	9	4.0%
50%以上	9	4.0%
沒有回答	14	6.3%
<b>總數</b>	<b>224</b>	<b>100</b>

在曾遇到加租的受訪者中，最近加租金額的中位數為\$300，有受訪者最近一次曾被加租逾\$1000。

受訪者的租金升幅中位數為 10.0%。有 53.6%受訪者租金升幅百分比介乎 5%至 10%，亦有 15.2%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<sup>18</sup>，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 4.6%。是次調查中受訪者的租金升幅百分比遠超通脹，可見加租對基層租戶構成沈重的經濟負擔。

<sup>18</sup> 根據政府統計處消費物價指數統計，以 2015 年 12 月甲類消費物價與一年前同月比較。政府統計處（2015 年 12 月），*消費物價指數月報*，政府統計處

## 五、按居住地區劃分受訪者的租住處境

### 1. 受訪者的租住年期

區住地區	居住年期				
	少於一年	一年	兩年	三年或以上	總數
洪水橋/元朗/屯門	9 (16.7%)	9 (16.7%)	5 (9.3%)	31 (57.3%)	54 (100.0%)
深井/荃灣	5 (14.7%)	6 (17.6%)	7 (20.6%)	16 (47.1%)	34 (100.0%)
深水埗	66 (22.3%)	73 (24.7%)	51 (17.2%)	106 (35.8%)	296 (100.0%)
港島東區	9 (21.4%)	13 (31.0%)	12 (28.6%)	8 (19.0%)	42 (100.0%)

比較四個區域的受訪者租住單位年期，發現洪水橋/元朗/屯門以及深井/荃灣區的受訪者居住於單位較長時間，分別有 57.3% 及 47.1% 受訪者居住於現時單位三年以上，顯示該區租客群組租務關係較穩定。個別訪問該組群，發現他們多數認識業主多年，而且願意簽訂較長年期的租約，期間亦較少出現加租情況，有租戶表示老業主較有人情味。然而，值得注意的是近年兩區均出現新租戶由市區搬進區內租住單位，增加私人市場租住單位的需求。

再者，對照租住於深水埗及港島東區的受訪者，發現分別 47.0% 及 52.4% 受訪者居住於現時單位一年或少於一年，可見基層租戶於該區的租務關係較不穩定，尤其於港島區，大多數受訪租戶未能長時間租住於同一單位，需經常面對被逼搬遷的情況。

### 2. 受訪者租金佔入息比例

區住地區	租金佔入息			租金佔入息 中位數
	30%或以下	30%—50%	50%以上	
洪水橋/元朗/屯門	25 (58.1%)	10 (23.3%)	8 (18.6%)	26.7%
深井/荃灣	18 (52.9%)	13 (38.2%)	3 (8.8%)	28.2%
深水埗	108 (44.4%)	93 (38.3%)	42 (17.3%)	32.3%
港島東區	5 (16.1%)	17 (54.8%)	9 (29.0%)	46.0%

比較四區受訪者現時租金佔入息的比例，發現港島區（東區（46.6%））及九龍區（深水埗（32.3%））較新界區（洪水橋/元朗/屯門（26.7%）、深井/荃灣（28.2%））為高，可見，租金開支對居住在港島區的基層人士構成較重的負擔，每月近一半的家庭收入用作租金開支。

### 3. 受訪者居住區域、租金、呎租與租金升幅比較

區住地區	租金 中位數	呎租 中位數	單次升幅 百分比中位數	同區私人樓宇 租住呎租
洪水橋/元朗/屯門	\$3,000	\$12.5	16.7%	元朗尚城 (949 呎, \$16/呎)
深井/荃灣	\$3,250	\$14.5	14.3%	荃灣大苑樓 (445 呎, \$13/呎)
深水埗	\$3,500	\$34.0	11.1%	深水埗喜雅 (493 呎, 32/呎)
港島東區	\$4,600	\$40.6	8.8%	西灣河嘉亨灣 (490 呎, 41/呎)

比較四個區域的租金，港島東區的租金中位數最高(\$4,600)，其次為深水埗區(\$3,500)、深井/荃灣(\$3,250)及洪水橋/元朗/屯門(\$3,000)。按四區呎租比較，同樣發現港島東區呎租中位數最高(\$40.6/呎)，其次為深水埗區(\$34.0/呎)、深井/荃灣(\$14.5/呎)及洪水橋/元朗/屯門(\$12.5/呎)，可見市區的呎租高於九龍及新界區，租金與地理位置有一定的相關性。

以四區的呎租的中位數與同區放租的私人樓宇單位作比較<sup>19</sup>(見上表)，結果發現港島區受訪者面對更嚴峻的高昂租金問題，因為受訪者所繳交的呎租遠超一般租住樓宇，以同樣呎租可在港島租住質素極佳的一線樓盤。深水埗、荃灣及元朗的受訪者雖然呎租比港島稍微貼近一般租住樓宇，但同樣的呎租仍可在區內找到較新型的私樓單位。



元朗區尚城外觀 圖片來源：東方日報 (2012)



深水埗區喜雅內觀 圖片來源：蘋果日報 (2014)



港島東區嘉亨灣外觀 圖片來源：蘋果日報 (2016)

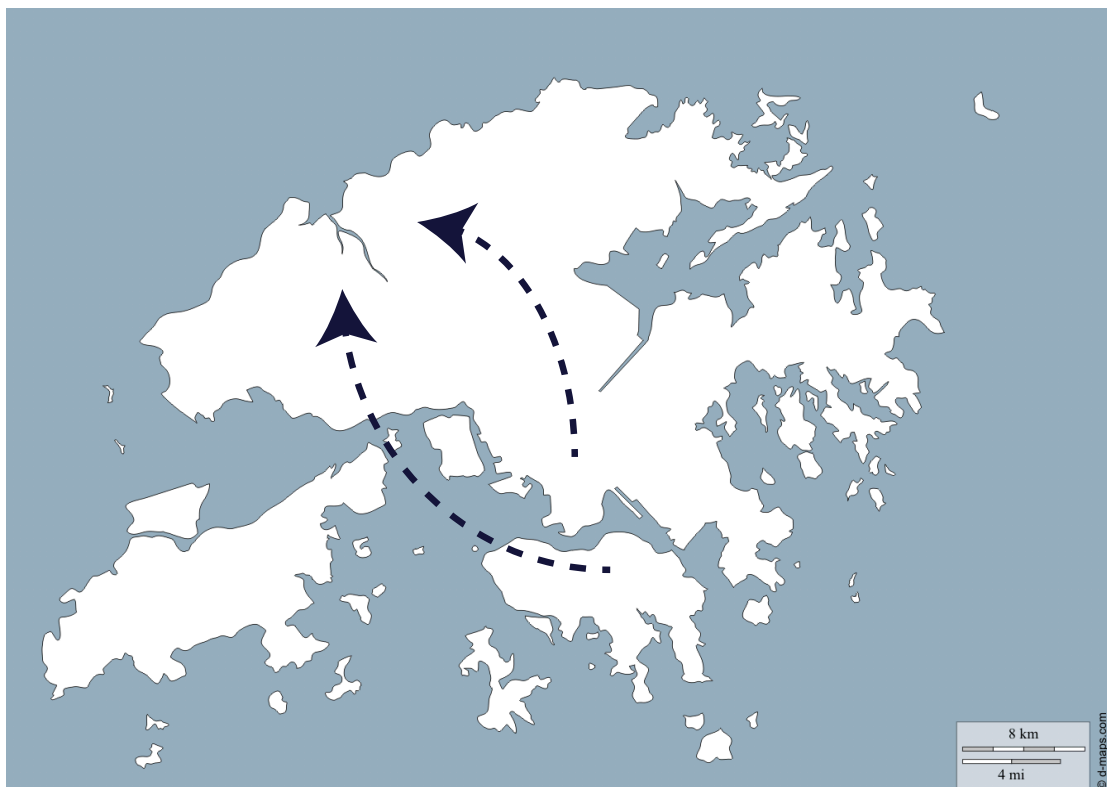


港島東區嘉亨灣內觀 圖片來源：蘋果日報 (2013)

<sup>19</sup> 參照中原地產網上住宅單位 2016 年 1 月數據，以調查內四個區域的呎價對照同區單位，得出同樣呎價可以租住的單位樣本。中原地產，<http://hk.centanet.com>，2016 年 2 月 16 日讀取

再者，比較四區租金單次加幅的百分比，新界區的加幅(洪水橋/元朗/屯門(16.7%)、深井/荃灣(14.3%))較九龍(深水埗(11.1%))及港島區(東區(8.8%))高，顯示加租情況於新界區較嚴重，懷疑因新界單位仍較市區便宜，基層租戶轉到新界區域尋找較便宜單位租住，新需求導致私人租務市場(尤其劏房單位)租金上升。而市區單位租金已近乎頂點，所以加租幅度相對較少。

有受訪者表示因市區租金昂貴，因工作收入不能應付租金上升，只好搬遷到新界區居住，現時部分鄉郊區寮屋或豬欄屋被改建為劏房出租，雖然租金較市區便宜，但衛生環境極為惡劣，而且夏天時亦需要忍受屋內高溫。再者，這類型鄉郊區劏房單位受著政府規劃新市鎮影響，在清拆時往往首先被迫遷，沒有任何租務保障。基層租戶需再次面對飄泊的處境，更難找到可以負擔的房屋。



圖二：基層租戶因市區租金上升向新界區遷移





圖三：港島區劏房室內情況



圖四：新界區劏房情況



## 六、 受訪者現時單位租約及保障

### 1. 現時租住單位承租時有否簽訂租約

	人數	百分比
有	344	79.3
沒有	87	20.0
不清楚／沒有回答	3	.7
<b>總數</b>	<b>434</b>	<b>100.0</b>

調查中有 20%受訪者在承租時沒有與業主或地產中介公司簽訂租約，因此，租客的權利缺乏保障。

### 2. 現時租住單位的租約有否打釐印費

	人數	百分比
有	95	27.6
沒有	198	57.6
不清楚	51	14.8
<b>總數</b>	<b>344</b>	<b>100.0</b>

現時業主與租客簽訂租賃文件，需加蓋印花（打釐印），否則可能喪失《土地註冊條例》（香港法例第 128 章）應有的權益優先次序<sup>20</sup>。沒有繳付印花稅的租約或租契不能在土地註冊處註冊，不能被法庭（包括土地審裁處）接納

為證據，因而失去強制執行的效力。超過一半受訪者表示現時的租約並沒有打釐印費，亦有 14.8%受訪者表示不清楚，即租客經常處於缺乏信息和不受保障的處境。

### 3. 現時單位的租約內容有否包含租住年期

	人數	百分比
有	259	75.3
沒有	58	16.9
不清楚	27	7.8
<b>總數</b>	<b>344</b>	<b>100.0</b>

75.3%受訪者現時租約包含租住年期，但分別有 16.9%及 7.8%受訪者表達沒有或不清楚租約上有沒有註明租住年期。

	人數	百分比
一年	83	32.0
兩年	125	48.3
三年以上	7	2.7
不清楚	44	17.0
<b>總數</b>	<b>259</b>	<b>100.0</b>

在有註明租住年期的受訪者中，租約較多列明兩年（48.3%）及一年（32.0%）。

<sup>20</sup> 租約需在簽署後三十日內提交稅務局加蓋印，現時印花稅按租約年期徵收，租約超逾一年但不超三年收取年租的 0.5%，一般由業主及租客平分該款項。稅務局，*坐落香港的不動產租約*，2016 年 1 月

4. 現時租住單位租約完結後有沒有續約

	人數	百分比
有	153	58.2%
沒有	51	19.4%
不清楚	59	22.4%
<b>總數</b>	<b>263</b>	<b>100.0</b>

承租時有簽訂租約的受訪者中，有 19.4%受訪者在租約完結後並沒有續簽租約，亦有 22.4%受訪者表示不清楚現時租約是否有效，只是按月續租。

5. 現時單位業主有沒有提供租單(收據)

	人數	百分比
有	311	71.7
沒有	69	15.9
一時時/不清楚	54	12.4
<b>總數</b>	<b>434</b>	<b>100.0</b>

調查中七成受訪者每月收到租單收據，但亦有 15.9%受訪者表達沒有收過租單，12.4%偶爾或按需要才收到收據，他們普遍以銀行轉帳繳交租金，但並沒有收到任何單據作證明。

6. 業主有否負責維修屋內設備

	人數	百分比
有	152	35.0
<b>沒有</b>	<b>207</b>	<b>47.7</b>
不清楚	75	17.3
<b>總數</b>	<b>434</b>	<b>100.0</b>

近五成的受訪者表達業主曾表明不會負責維修屋內設備，亦有 17.3%受訪者表示不清楚，有租客認為屋內裝修應由業主負責，單位出現牆身剝落、水渠淤塞或漏水的情況，多數由租客負責找人維修，費用亦多

由租客負責。以下是部分受訪者表達的情況：

	內容
租客自行處理	業主表明她的租金比市場租金平，所以不會負責維修
	業主講明不會負責，之前電錶壞左都是自己付錢整，花了千多元
	以為業主負責，但業主沒有處理牆身剝落，告知對方數次也不理會，最後自己攬括
	業主未有講明，但現時窗口於下雨時會漏水也不敢告知業主，怕業主嫌自己煩，但自己有錢維修，唯有每次下雨時自己用毛巾攝住窗及抹乾地下
業主協助處理	沒有於租約寫明，但口頭應承協助，之前試過家中大門壞了，業主負責維修
	合約沒有寫明，早前塞渠，業主願意令錢找人通渠，相信其他情況也會協助



圖五：受訪者牆身出現裂痕，但業主甚少處理

### 7. 業主負責維修屋內電器

	人數	百分比	
有	128	29.5	超過五成受訪者表示業主表明不負責維修屋內電器，現時部分租住單位會包含冷氣、熱水爐或抽風機等設備，但物件損壞後業主多不負責維修，租客只好不使用該電器或自費維修。
沒有	227	52.3	
不清楚	79	18.2	
總數	434	100.0	

以下是部分租客所面對的情況：

	內容
租客自行處理	業主表明租金比市場租金平，所以不會負責維修及更換，寧願不開冷氣，維持1年
	家中冷氣唔夠凍，告知業主，業主不理，她也唯有不理
	業主未有講明，但暫未出現此情況，估計有狀況也不會告知業主，以免業主嫌自己煩而趕自己走
	沒有提供電器連冷氣機，抽風扇及熱水爐也是自己裝的
	試過壞抽氣扇和熱水爐，自行買了新的，業主均拒付款，而維修責任雙方並無協議
業主協助處理	合約沒有寫明，但業主曾負責更換及維修電器
	合約沒有寫明，但早前冷氣機壞了而告知業主，對方也協助換了新的冷氣機



圖六：受訪者租住單位時備有電器，但更換及維修責任不清晰

## 七、 受訪者過去的租住情況

### 1. 受訪者過去有沒有試過租住地方需要搬屋

	人數	百分比	
有	220	50.7	調查中超過一半受訪者過去曾試過搬屋，反映基層租戶在私人市場搬遷是常見的現象。
沒有	198	45.6	
不適用	16	3.7	
總數	434	100.0	

### 2. 受訪者過去搬屋的原因（個人原因）

原因	人次	內容
家庭收入減少	56	沒有工作，不能負擔租金，只有搬到更便宜的地方
原來居住單位環境惡劣	56	有虫咬/經常水浸、好窄 8樓太高，無電梯/無窗/嚴重漏水及天花下榻/下水道堵塞/有廁所,廚房/沒有冷氣、太熱/
搬到較大單位	36	
搬到其他區域	12	地點唔方便工作
其他	28	

有關搬遷的個人原因，受訪者主要因家庭收入減少及原來的居住單位環境惡劣而搬遷，其他原因主要包括家庭問題（離婚/之前同屋企人住，因地方狹窄需搬走），及鄰里問題（嫌鄰居小朋友嘈）而搬遷。

### 3. 受訪者過去搬屋的原因（業主原因）

原因	人次	內容
加租	49	
收回再租	20	業主收回重新裝修再租/單位需維修
不獲續租	13	現時業主是二房東，大業主要求收回
收回自住	10	
收回重建	9	
其他	14	業主(賣樓)：賣樓收回出售 僭建：法庭收回/僭建政府要拆/之前單位屬僭建,業主犯法

較多受訪者表達遭業主加租而需搬遷，亦有受訪者表示業主收回單位再租予其他租客，或是業主收回單位出售，部分租客因單位涉及僭建及違反法例而遭逼遷。

## (七) 結果總結

### 1. 受訪者的背景資料及輪候公屋的情況

- 1.1 較多受訪者居住於深水埗，其餘為洪水橋/元朗/屯門、東區及深井/荃灣。
- 1.2 參照扶貧委員會所制定的貧窮線，三人或以上受訪家庭的入息中位數低於貧窮線，屬貧窮程度較高的住戶；一人及二人受訪家庭的入息中位數分別略高及低於全港入息中位數六成，屬於貧窮風險組群。
- 1.3 近七成半受訪者正在輪候公屋，其中 46.7%受訪者輪候公屋逾三年，近八成受訪者輪候三年以上而未曾見主任，需長時間繼續租住私人市場單位。

### 2. 受訪者現時的租住情況

- 2.1 近五成的受訪者居住於 100 呎以下的單位，分別有 51.6%及 13.5%受訪者人均居住面積少於 60 呎及 76 呎，低於房署擠逼戶水平，可見基層租戶的住屋環境非常擠逼。
- 2.2 以受訪住屋類型分類，發現居住於私人樓宇的受訪者的居住面積及人均居住面積均較低。較多單身人士居住於床位/板間房，需與其他住客共用廚廁，且平均居住面積最少；家庭則較多居住在劏房，人均居住面積亦較少。
- 2.3 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\$13，每月計分別為\$300 及\$90，遠高於電力公司及水務署水平。
- 2.4 受訪者的呎租中位數為\$31，高於現時全港私人住宅的平均呎租。
- 2.5 55.6%受訪者現時租金佔家庭入息比例三成或以上，超過可負擔的水平；當中以一人及二人家庭的租金佔家庭入息比例更高，分別達 36.7%及 36.0%，房屋開支對人數較少家庭造成較重負擔。
- 2.6 分析受訪者每月扣除租金及水電費後可動用的收入，以家庭人數排序為一人(\$5,150)、二人(\$5,630)、三人(\$8,860)、四人(\$9,400)。高昂租金及水電費令基層的可動用的入息減少，導致貧窮處境惡化。
- 2.7 超過四成受訪者租住於現時單位一年或少於一年，反映租住情況不穩定。

### 3. 受訪者現時居住單位的加租情況

- 3.1 超過五成受訪者居住現時的單位曾遇到加租的情況。有 46.9%受訪者每年加租，28.6%受訪者兩年加租一次。在入住單位一年的受訪者中，已有 20.0%受訪者在一年內遭業主加租，可見單位加租的頻率極高。
- 3.2 在曾遇到加租的受訪者中，最近加租金額的中位數為\$300，而租金升幅百分比中位數為 10.0%，遠超通脹水平，加租對基層租戶構成沈重的經濟負擔。

### 4. 按居住地區劃分受訪者的租住處境

- 4.1 比較四個區域的受訪者租住單位年期，發現洪水橋/元朗/屯門及深井/荃灣區的受訪者居住於單位較長時間，主要原因為租客認識業主多年，簽訂較長年期租約，其租務關係較穩定。然而，近年兩區均出現新租戶由市區搬進區內租住單位的情況，增

加租住單位需求。深水埗及港島東區的受訪者，較多居住於單位一年或少於一年，租務關係較不穩定。

- 4.2 比較四個區域的租金，以港島東區租金中位數及呎租最高，其次為深水埗、深井/荃灣及洪水橋/元朗/屯門。以四區的呎租中位數與同區放租的私人樓宇單位作比較，發現港島區受訪者面對更嚴峻的高昂租金問題，受訪者所繳交的呎租遠超一般住宅單位，以同樣呎租已可在港島租住質素極佳的單位。
- 4.3 比較四區租金單次加幅的百分比，新界區的加幅（洪水橋/元朗/屯門(16.7%)、深井/荃灣（14.3%））較九龍（深水埗(11.1%)）及港島區（東區(8.8%)）高，顯示加租情況於新界區較嚴重，懷疑因新界單位仍較市區便宜，基層租戶轉到新界區域尋找較便宜單位租住，新需求導致私人租務市場（尤其劏房單位）租金上升。而市區單位租金已近乎頂點，所以加租幅度相對較少。
- 4.4 比較四區租金佔入息的比例，發現港島東區（46.6%）深水埗（32.3%）較洪水橋/元朗/屯門(26.7%)及深井/荃灣（28.2%）高，可見租金開支對居住在港島區的基層人士構成較重的負擔。

## 5. 受訪者現時單位租約及保障

- 5.1 調查中有 20%受訪者在承租時沒有與業主或地產中介公司簽訂租約。
- 5.2 逾一半受訪者表示現時的租約並沒有打釐印，亦有 14.8%受訪者表示不清楚，即租客經常處於不受保障的處境。分別有 16.9%及 7.8%受訪者表達租約上沒有租住年期或不清楚租約上有沒有註明租住年期。
- 5.3 19.4%受訪者在租約完結後並沒有續簽租約，亦有 22.4%受訪者表示不清楚現時租約是否有效，只是按月續租。
- 5.4 有 15.9%受訪者表達沒有收過租單，12.4%偶爾或按需要才收到收據，他們普遍以銀行轉帳繳交租金，但並沒有收到任何單據作證明。
- 5.5 近五成的受訪者表達業主曾表明不會負責維修屋內設備，亦有 17.3%受訪者表示不清楚，當單位出現牆身剝落、水渠淤塞或漏水的情況，多數由租客負責找人維修；超過五成受訪者表示業主表明不負責維修屋內電器，租客只好不使用該電器或自費維修。

## 6. 受訪者過去的租住情況

- 6.1 超過一半受訪者過去曾試過搬屋，基層租在私人租務市場搬遷是常見現象。
- 6.2 有關搬遷的個人原因，受訪者主要因家庭收入減少及原來的居住單位環境惡劣而搬遷。
- 6.3 較多受訪者表達遭業主加租而需搬遷，亦有受訪者表示業主收回單位再租予其他租客，或是業主收回單位出售。

## (八) 結果分析

### 一、現時輪候公屋時間長，基層人士只可在私人租務市場尋找安身之所

是次調查中，近七成的受訪者正在輪候公屋，當中近半受訪者輪候公屋已逾三年，但大部分均未曾見主任。根據房委會最新的統計數字，公屋輪候冊的申請人數已經超越廿九萬，一般申請者平均輪候時間為 3.7 年，並不包括非長者一人申請。申訴專員公署指出除長者申請外，其餘申請人均不能達至房署「平均三年上樓」承諾，同時批評輪候時間只計算由申請至首次獲屋時間，缺乏為第二或第三次配屋輪候時間的指標<sup>21</sup>。由此可見，大量的基層市民在輪候公屋期間，被逼長時間滯留於私人租務市場。

### 二、基層租戶居住於不適切的居住環境，高昂的房屋開支使貧窮情況加劇

調查中近半住戶居住在不足 100 呎的單位，六成多受訪者人均居住面積低於房屋署擠迫戶的水平，較多受訪單身人士需要與其他住客共用廚廁設施，受訪家庭則較多居住在劏房，人均居住空間極為狹小，亦欠缺基本的居住設施，屬於「不適切」的居住環境。

以官方貧窮線作為標準，三人或以上的受訪家庭入息中位數低於貧窮線，屬於貧窮程度較高的住戶，同時一人及二人受訪家庭亦屬於貧窮風險組群。分析受訪者的房屋開支，受訪基層人士現時租住的單位平均呎租中位數為\$31，遠高於現時全港住宅的平均呎租，反映劏房的租金極不合理。近半受訪者現時租金佔入息比例三成或以上，遠超可負擔水平，高昂的房屋開支壓縮基層人士每月可動用入息，導致他們的貧窮處境加劇，每月承受沉重經濟壓力。

### 三、基層住戶因市區高昂租金，被逼搬至更偏遠的地區居住

調查分別訪問市區及新界鄉郊區的基層租戶。結果發現市區的劏房單位租金已近乎頂點，調查中呎租中位數遠超同區一般住宅單位，港島劏房的呎租更可以匹比嘉亨灣之呎租，租金開支佔港島基層人士入息逾四成，可見他們面對沉重的經濟壓力。

新界區的受訪者普遍租住年期較長，主因是租客認識業主時間較長，租務關係會較市區穩定。然而近年新界區發現有不少新租戶由市區搬進新界租住，懷疑因新界地區租金仍較市區略低，新需求導致新界區出現大幅加租的情況，情況令人擔憂。

調查顯示基層市民因不能承受高昂租金，被遷移至偏遠區域，基層人士離開原有熟悉的社區網絡，較難以獲得原區就業機會，加劇他們匱乏的處境。

<sup>21</sup>申訴專員公署(2015),主動調查報告：公屋輪候時間的計算方法及資訊發放，申訴專員公署

#### 四、取消租金管制後，基層租戶經常面對加租及被濫收水電費的情況

超過五成受訪者租住現時單位曾遇到加租，近半受訪者反映今年曾遇加租，可見加租是基層租戶普遍面對的情況，其中租金升幅中位數達 10%，遠超通脹水平，加上現時劏房的水電收費均高於電力公司及水務署水平，變相加重基層人士的經濟負擔。

值得注意的是基層租務市場極不透明，低收入人士難以獲取市場上的租屋資訊，加上業主的加租通知期只有一個月，基層市民難以在短時間內在市場找到可負擔的單位，而且搬遷成本高昂（如重新繳付按金、搬屋成本等），故即使遇到業主大幅度加租，租戶在亦只好無奈接受。

#### 五、取消住屋權保障後，基層租戶經常面對無理逼遷情形

調查中有一半以上的受訪者過去曾搬屋，主要原因與租金上升及租戶的經濟情況相關，較多受訪者表達曾因業主加租，或由家庭收入減少至不足以承擔高昂租金，造成被逼搬遷的情況。亦有受訪租戶因居住單位環境惡劣，包括經常出現滲漏水、牆身石屎剝落而被逼遷離租住單位。近年亦經常出現業主或地產收回單位，稍作翻新或改動間格，便再出租予其他住客，該單位租金亦隨即上漲。

#### 六、大部分基層住戶現時缺乏基本的租務保障

是次調查特別詢問基層租戶簽訂的租約內容，發現有兩成受訪者在承租時沒有與業主或地產簽訂租約，即使有簽訂租約，租約亦沒有加蓋印花（打釐印），不能被法庭接納，失去強制執行的效力。再者，有兩成受訪者表達租約上沒有標注或不清楚有沒有列明租住年期，亦缺乏基本合約資料（如出租單位詳細地址及業主資料），即租約難以起保障作用。

自 2004 年取消租住權保障後，住宅租賃的租住權保障被撤銷，租客不再享有優先續租權。調查中租客在完成租約後，分別各有兩成租戶沒有續簽租約及不清楚租約是否有效，只是按月續租。亦有近三成受訪者沒有或偶爾收到租金收據（租單），缺乏任何證明。

再者，就劏房單位屋內的保養和維修的權責經常出現爭議，租約上的界定普遍並不清晰，加上業主和租客關係不對等，現時多由基層租客承擔。調查分別有近五成的受訪者表達業主曾表明不會負責維修屋內設備及屋內電器，當單位出現牆身剝落、水渠淤塞或漏水的情況，和屋內電器損壞（包括冷氣、熱水爐等），多數由租客自費找人維修，或被逼忍受危險環境和不使用該設施。



(九) 調查建議

一、重訂租金管制及租住權保障，保障基層住客的權益

調查結果反映現時基層租戶在取消租金管制及租住權保障後，加上政府公營房屋政策失衡，被困於缺乏資訊流通的劏房市場，承受大幅加租、迫遷及居住環境惡劣等困境。基層租戶面對高昂租金，卻忍受缺乏維修及危險的居住環境，結果反映基層租戶與業主的關係並不對等，欠缺足夠的議價能力。

故此，政府有必要重新訂立租務管制，包括租金管制及住屋權保障，以保障基層租戶的基本住屋權利，同時為業主及租客提供穩定的租務關係。此外，政府應為「適切居所」訂立標準，業主出租單位時需符合人均最少居住面積及提供基本設施及維修。建議方向如下：

	建議內容
關於租約	業主承租時必須與租客簽訂租約，當中需列明業主與租客姓名及聯絡方法、出租單位資料（地址與分租部分）、租期及通知期及中斷租期條款，租約亦必須蓋上印花作實
	租約最少為期 2 年，期間不能加租
規管範圍	適用於全港住宅
租住權保障	調整租金及續約通知期為租約屆滿前 2 個月
	租客在租約期滿後，若沒有違反租務管制條例 <sup>22</sup> ，享有優先續租權
租金管制	租金年度的最高加幅幅度必須少於或等於當時的通脹水平
執行機制	設立租務審裁處，訂立合理租金參考水平與處理租務糾紛
屋內維修及設施	若業主願意自願改善屋內設施，符合適切居所條件，可考慮放寬調升租金幅度，增加業主改善環境的誘因

<sup>22</sup> 建議參照 2004 年前《業主與租客（綜合）條例》（第七章），業主除基於某特定理由，如租客欠租、擅自分租單位、滋擾其他住客，或業主收回單位自住或重建，才能拒絕續訂租約，如違反該法例逼遷租客則屬干犯罪行。立法會秘書處（2014）《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，IN18/13-14

## 二、善用現時空置土地及單位，提供「過渡性房屋」

現屆政府多次把房屋問題歸因土地供應短缺，更建議開發郊野公園或填海。然而，多個基層團體均指出現時鄉郊地區亦存在大量「棕土」，即閒置或已被破壞土地等，建議政府應優先開發閒置土地。此外，現時有一定數目的空置私人住宅單位，調查建議政府考慮開徵物業空置稅，抽樣調查空置單位，參考以空置年期訂立稅率<sup>23</sup>，目標是釋放更多私人住宅單位，扭轉香港「有人無屋住、有屋無人住」的怪異情況。

再者，現時政府仍有空置學校及宿舍，長時間空置沒有使用，調查建議政府應善用這些空置單位，稍作改建後交由政府營運及管理，暫時租住予輪候公屋的基層市民，直至土地需落實長遠發展。過渡性房屋作為中途的住屋選擇，可即時解決貧窮租戶的住屋困境，作為紓緩貧窮租戶匱乏處境的短期措施。

## 三、短期內為輪候公屋人士提供租金津貼，紓緩經濟壓力

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，其中原因為貧窮住戶已受惠於低收入家庭補貼。然而，是次調查發現雖然一人或二人受訪者入息雖略高於現時貧窮線，但扣除房屋開支後可動用的入息極少，有受訪者表示必須透過長時間工作，入息才足以繳交租金，但收入卻超越現時低津資格。關愛基金設立宗旨是為未納入社會安全網人士提供經濟援助，故政府有責任考慮現時正在輪候公屋人士的經濟需要，繼續提供租金津貼，紓緩基層市民的經濟壓力。

---

<sup>23</sup> 參照英國及法國政府就空置私樓單位收取稅項，空置年期越長，稅項越高。本土研究社(2015)《空中樓閣—房屋空置問題的政策想象》，供不得其所-香港房屋策略新視野，基道出版社

附件一：問卷樣本

問卷編號：\_\_\_\_\_

明愛社區發展服務 基層人士租住房屋處境問卷

背景資料：

姓名：\_\_\_\_\_

電話：\_\_\_\_\_

家庭人數：\_\_\_\_\_

現時家庭入息：\_\_\_\_\_

區住地區：港島東區 深水埗 洪水橋/元朗/屯門 深井/荃灣

現時電費\*：\$\_\_\_\_\_/度 或 \$\_\_\_\_\_/月 現時水費：\$\_\_\_\_\_/度 或 \$\_\_\_\_\_/月

\*電費及水費以上一季作參考

住屋類型：寮屋/天台屋 村屋 私人樓宇 居住呎數：\_\_\_\_\_

房間類型：床位/板間房 劏房 獨立單位

1. 申請公屋情況

有沒有申請公屋？ 有 申請年份\_\_\_\_\_ 沒有

有申請公屋 ➢ 輪候公屋已見主任？ 是 ( \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月) 否

沒有申請的原因 ➢ 入息超額(相差：\$\_\_\_\_\_ ) 資產超額

曾使用房屋福利 (居屋/首置) 其他：\_\_\_\_\_

2. 現時單位的租住情況

入住單位時間(年份月份)： _____ 年 _____ 月	
現在租金：\$ _____	對上一次的租金：\$ _____
加租次數： _____	對上次加租的時間： _____ 年 _____ 月

3. 現時租住的地方有否簽訂租約？ 有 沒有

3.1 租約完結後有沒有續約？ 有 沒有 不適用

3.2 租約有否包含以下內容：

(1) 打釐印費 有 沒有

(2) 包含租住年期 有(年期：\_\_\_\_\_年) 沒有

(3) 提供租單(收據) 有 沒有

(4) 業主負責維修屋內設備(水喉/漏水) 是 不是 備註：\_\_\_\_\_

(5) 業主負責維修屋內電器 是 不是 備註：\_\_\_\_\_

4. 過去有沒有試過在租住的地方需要搬屋？ 有 沒有 不適用

➢如有搬屋的原因 (可選多☑項)

個人的原因	業主的原因
<input type="checkbox"/> 家庭收入減少 <input type="checkbox"/> 搬往其他區域	<input type="checkbox"/> 不續租(沒有原因) <input type="checkbox"/> 收回重建
<input type="checkbox"/> 搬到較大的單位 <input type="checkbox"/> 原來居住單位環境惡劣	<input type="checkbox"/> 收回自住 <input type="checkbox"/> 收回再租出去
<input type="checkbox"/> 其他：_____	<input type="checkbox"/> 加租 <input type="checkbox"/> 其他：_____