



明愛社區發展服務

基層人士租住房屋處境調查

2016年3月17日

調查背景



明愛社區發展服務

目標：

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，建立公平、公義、互助和諧的社會。

服務範圍：

鄉郊區及市區舊型私人樓宇

調查背景

- 租務管制原來目標在於保障租客免受無理加租和任意終止租約的影響
- 政府於1998年及2004年分別取消租金管制及租住權保障條例
- 私人住宅的租金指數在過去10年飆升了109%
- 2015年底，公屋輪候冊上已有逾廿九萬宗申請
- 大量基層人士被逼繼續租住劏房，成為社會上最邊緣的組群

調查目的及對象

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基層租務市場情況
- 探討取消租金管制及租住權保障後對基層租戶的影響
- 探討改善基層租戶處境的方法

調查對象為本機構服務範圍：

- 港島東區、深水埗、深井/荃灣、洪水橋/元朗/屯門
- 租住於寮屋、村屋及私人樓宇的基層人士

調查方法

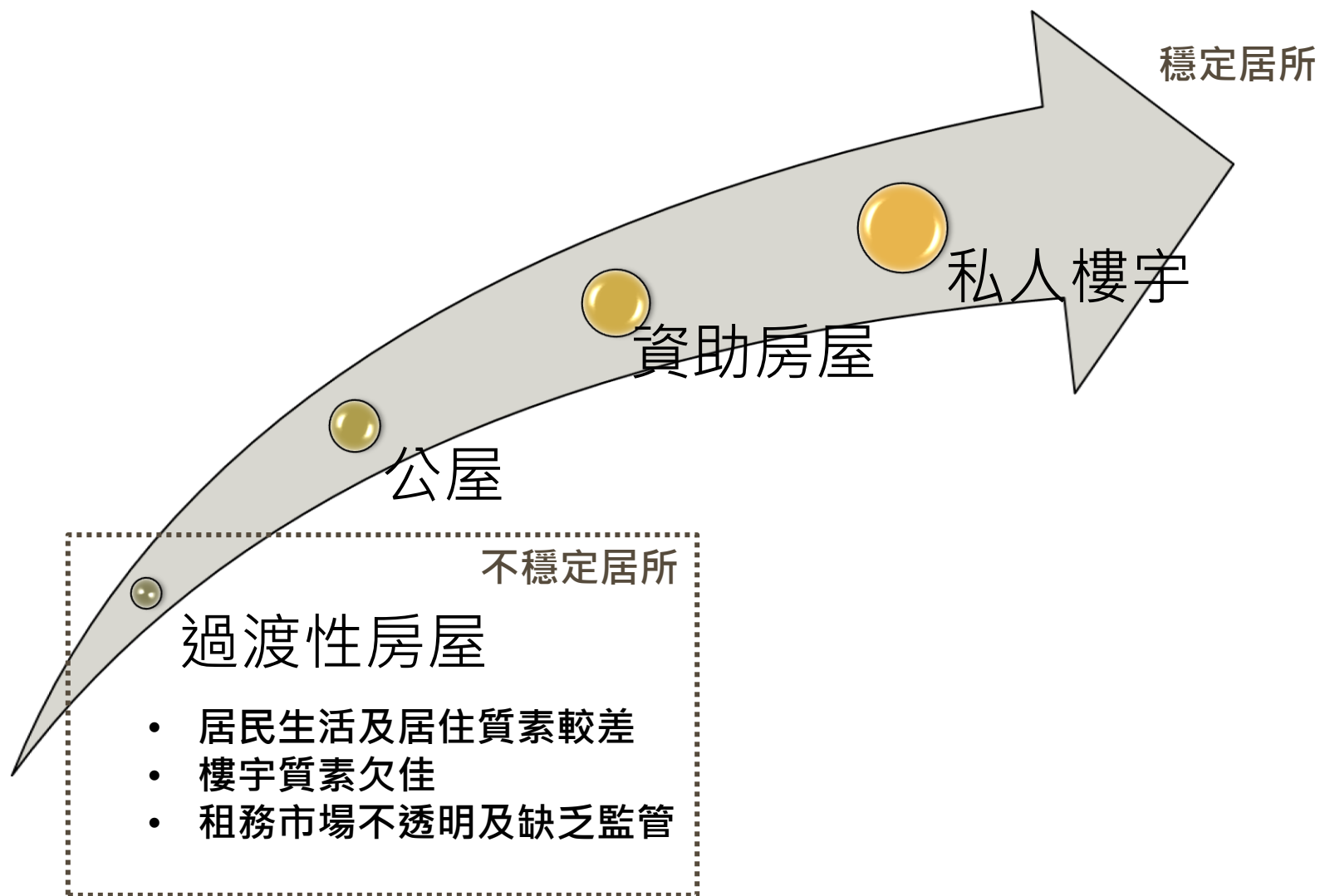
方法：

調查於2015年12月至2016年1月進行

透過家訪、聚焦小組 進行立意抽樣(Purposive Sampling)

共取得434份有效問卷

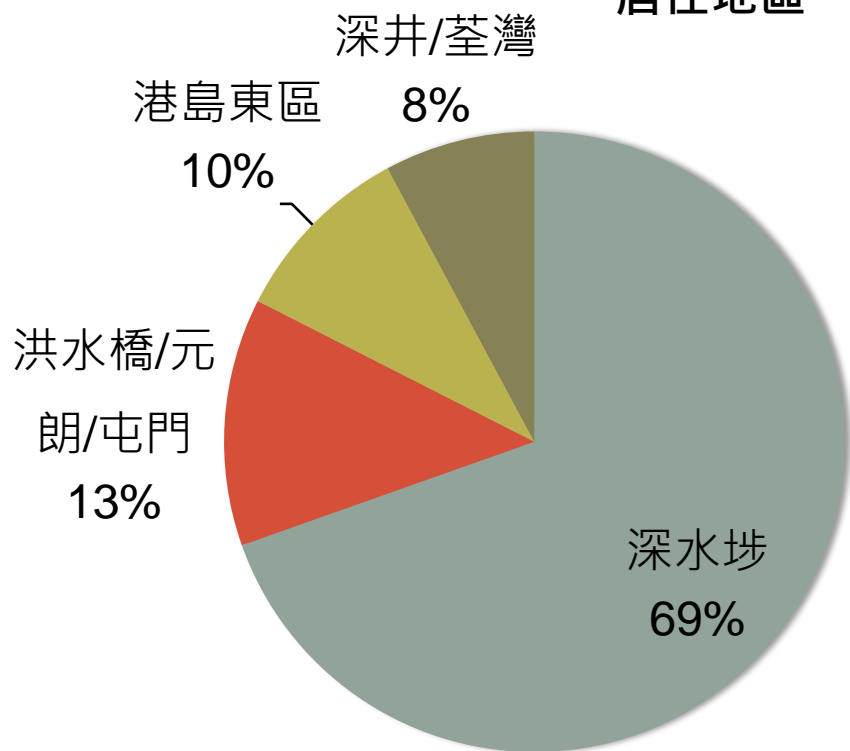
過渡房屋階梯論



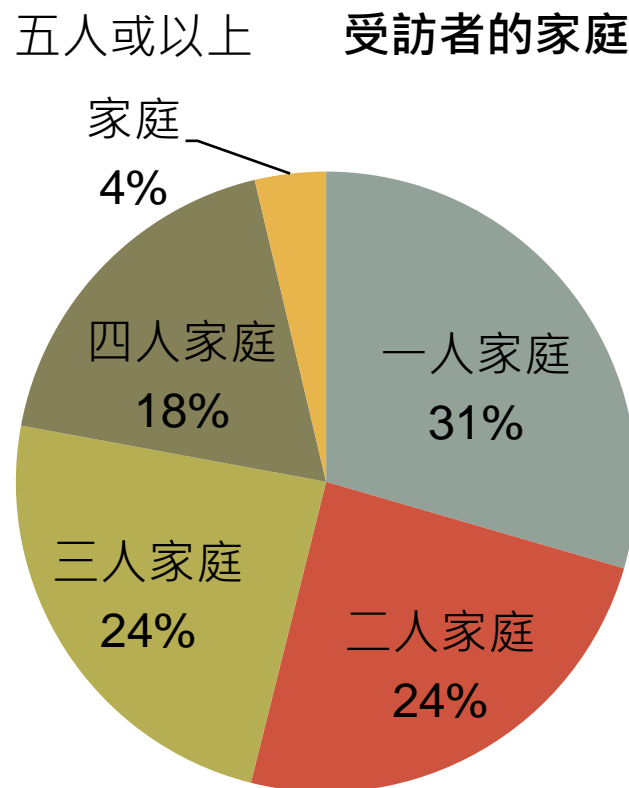
調查結果及分析

受訪者背景

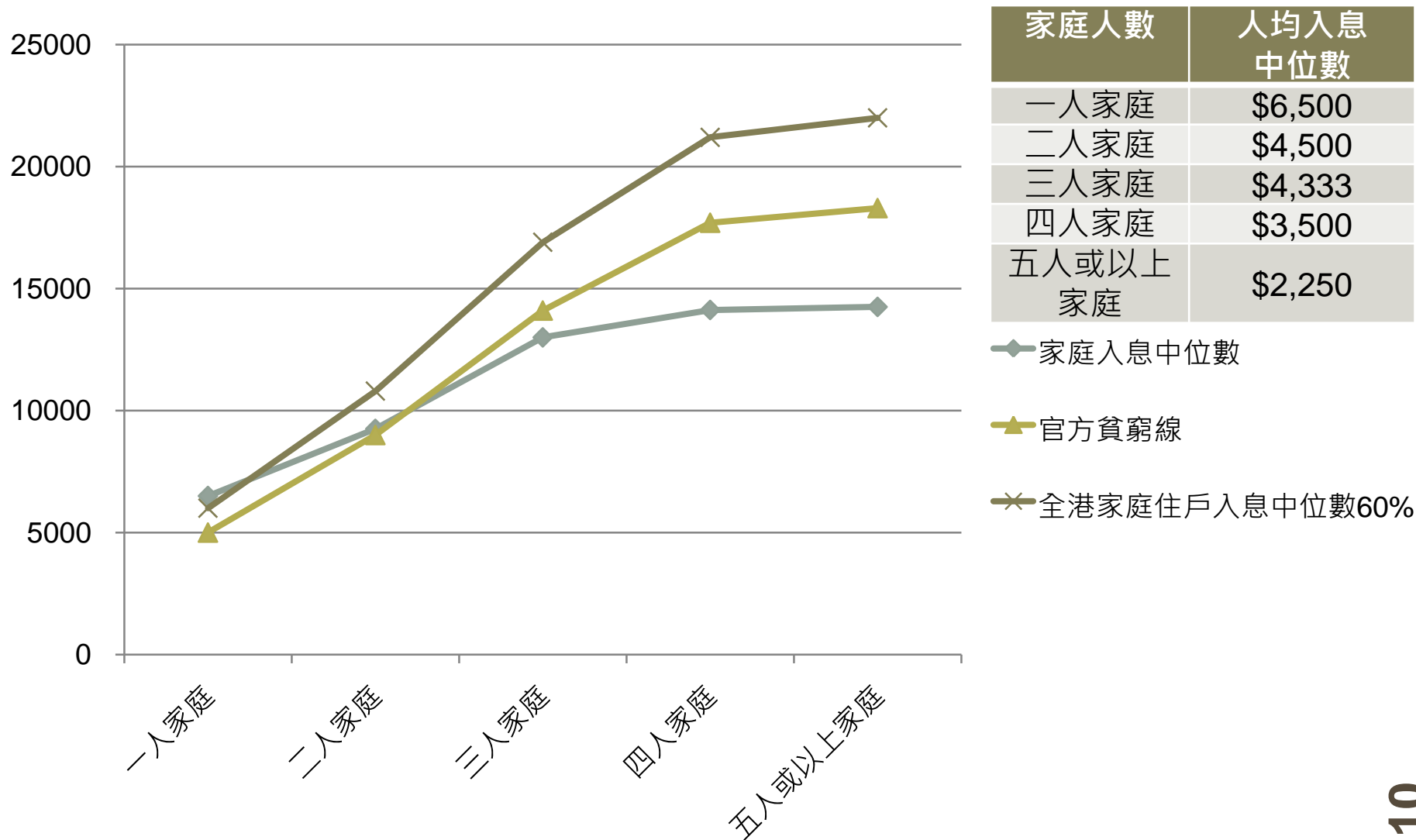
居住地區



受訪者的家庭人數

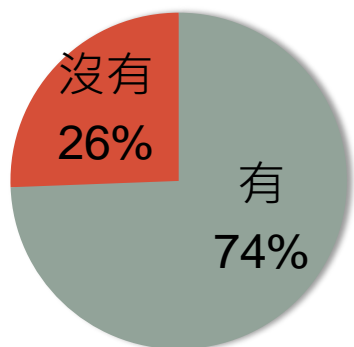


受訪者家庭入息與貧窮線比較

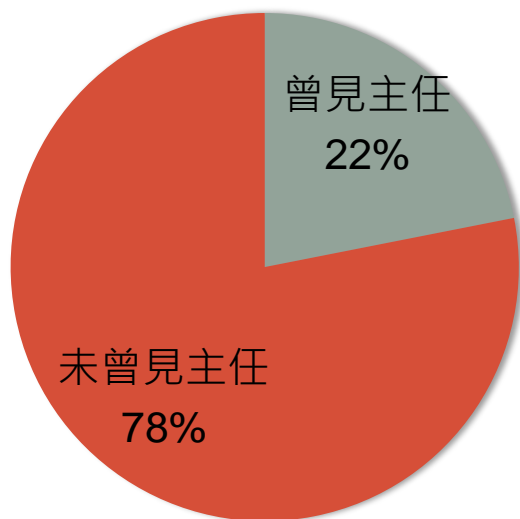


受訪者輪候公屋的年期

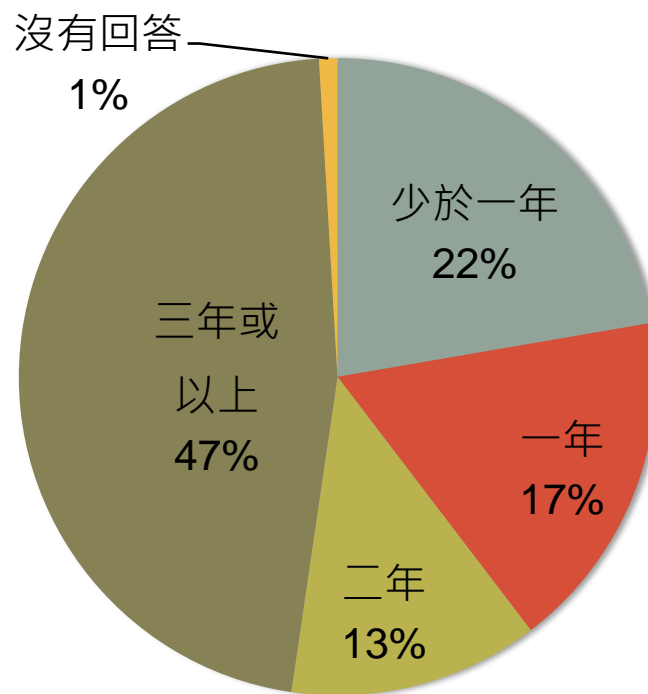
受訪者有沒有申請公屋？



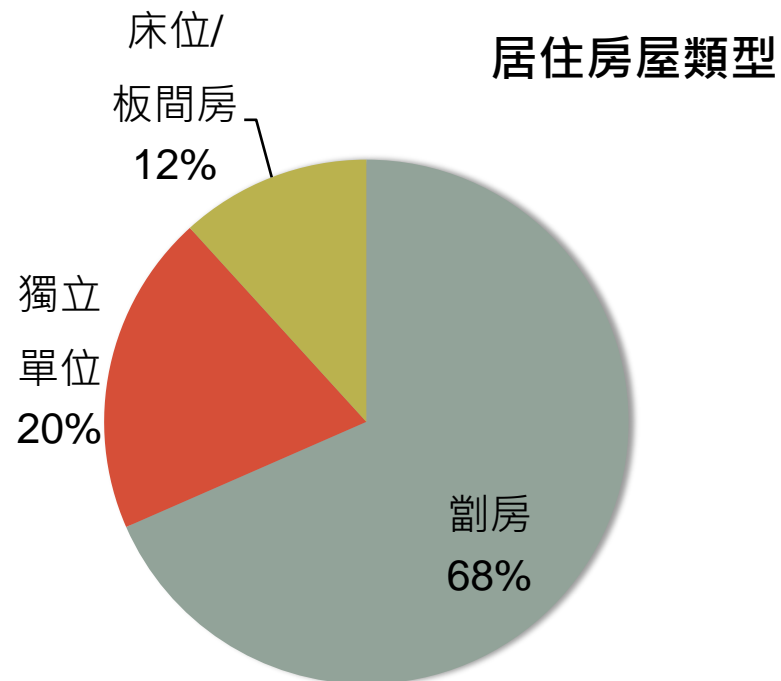
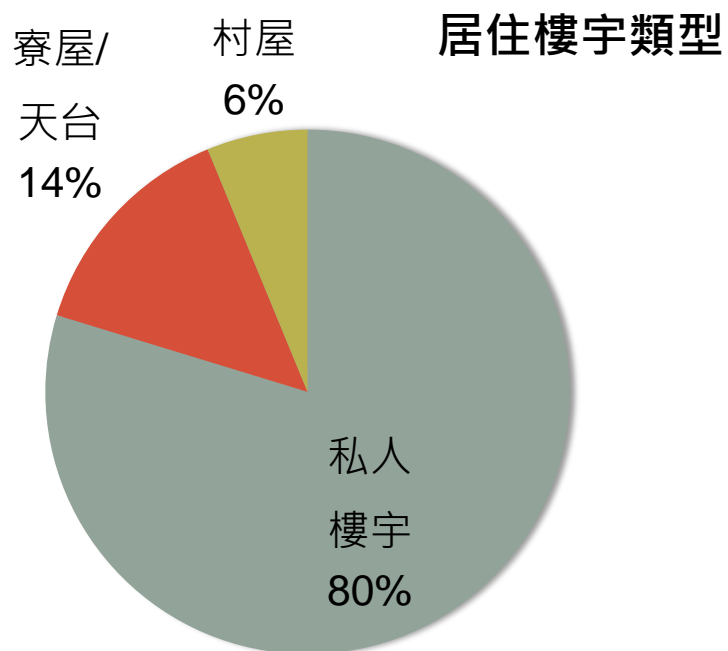
受訪者輪候公屋三年是否已見主任？



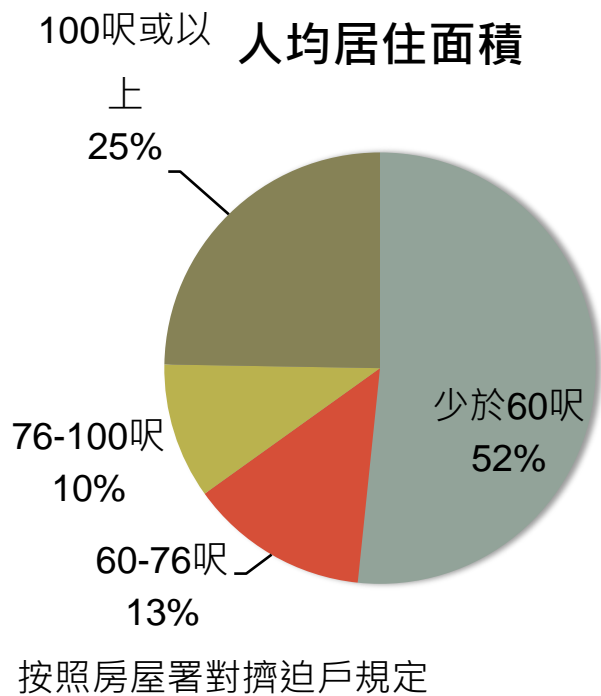
受訪者輪候公屋年期



受訪者的住屋類型



受訪者居住環境



港島區劏房的室內情況：廚廁於同一間格

受訪者居住環境



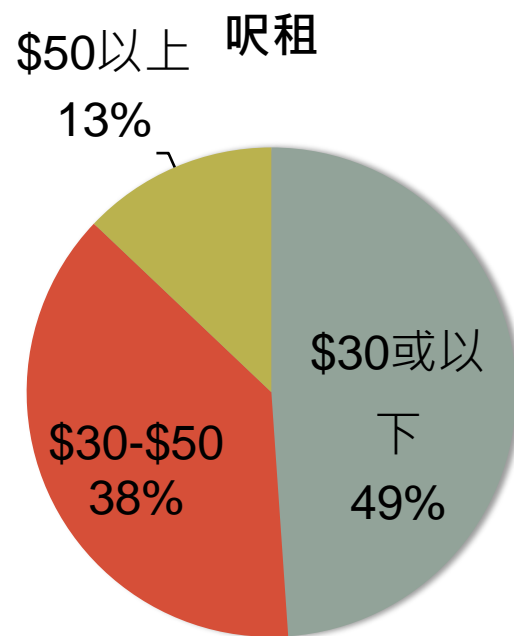
元朗區寮屋的居住情況

受訪者居住單位的呎租及水電費開支

- 按照美聯物業的最新私人住宅租務統計:

物業平均呎租為\$24.96

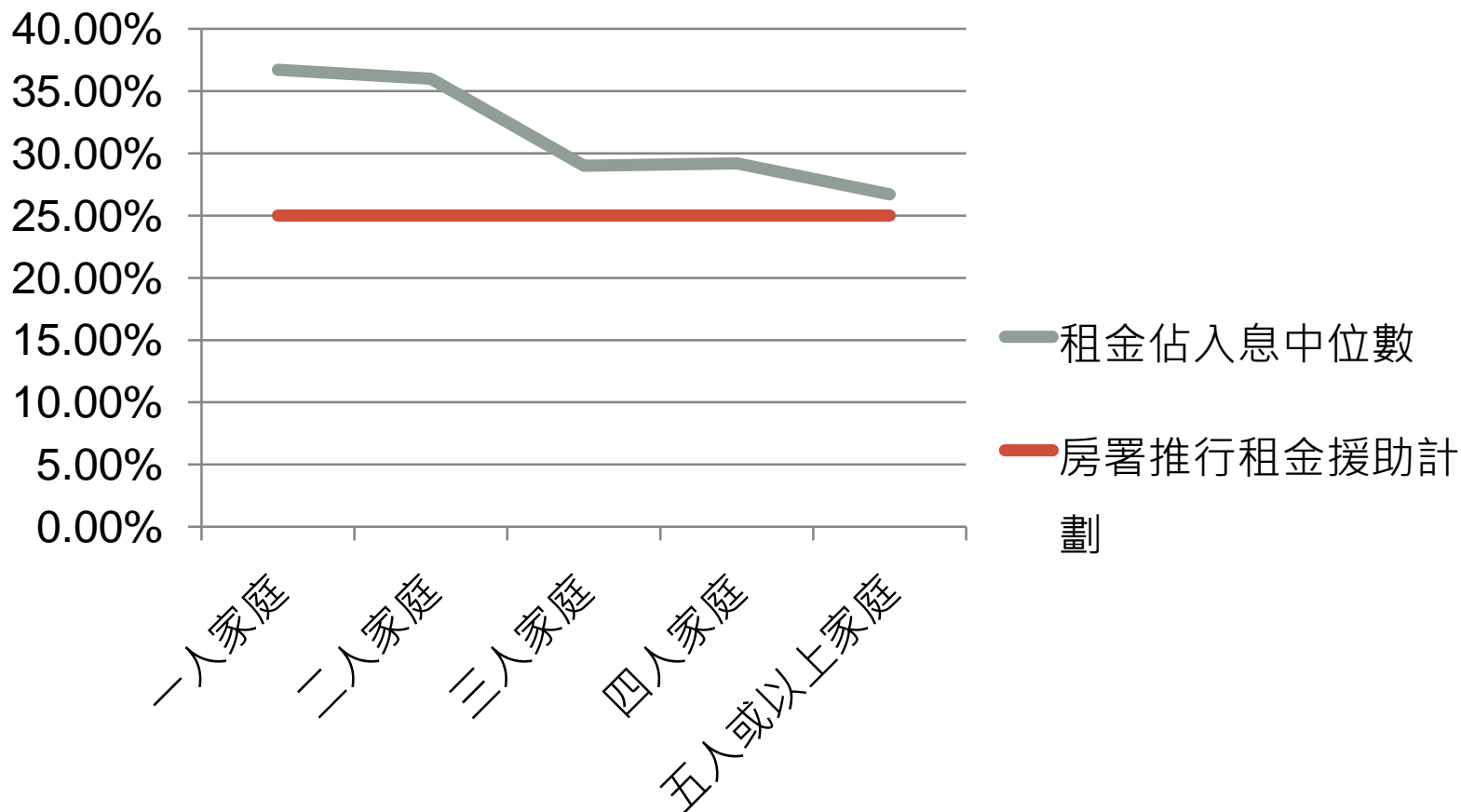
- 調查受訪者居住單位呎租中位數為**\$31**，遠高於市場價格



- 現時業主會在房間內加設分錶設每度應繳費用
- 普遍遠超港燈及中電半成，以及水務署的收費約三倍

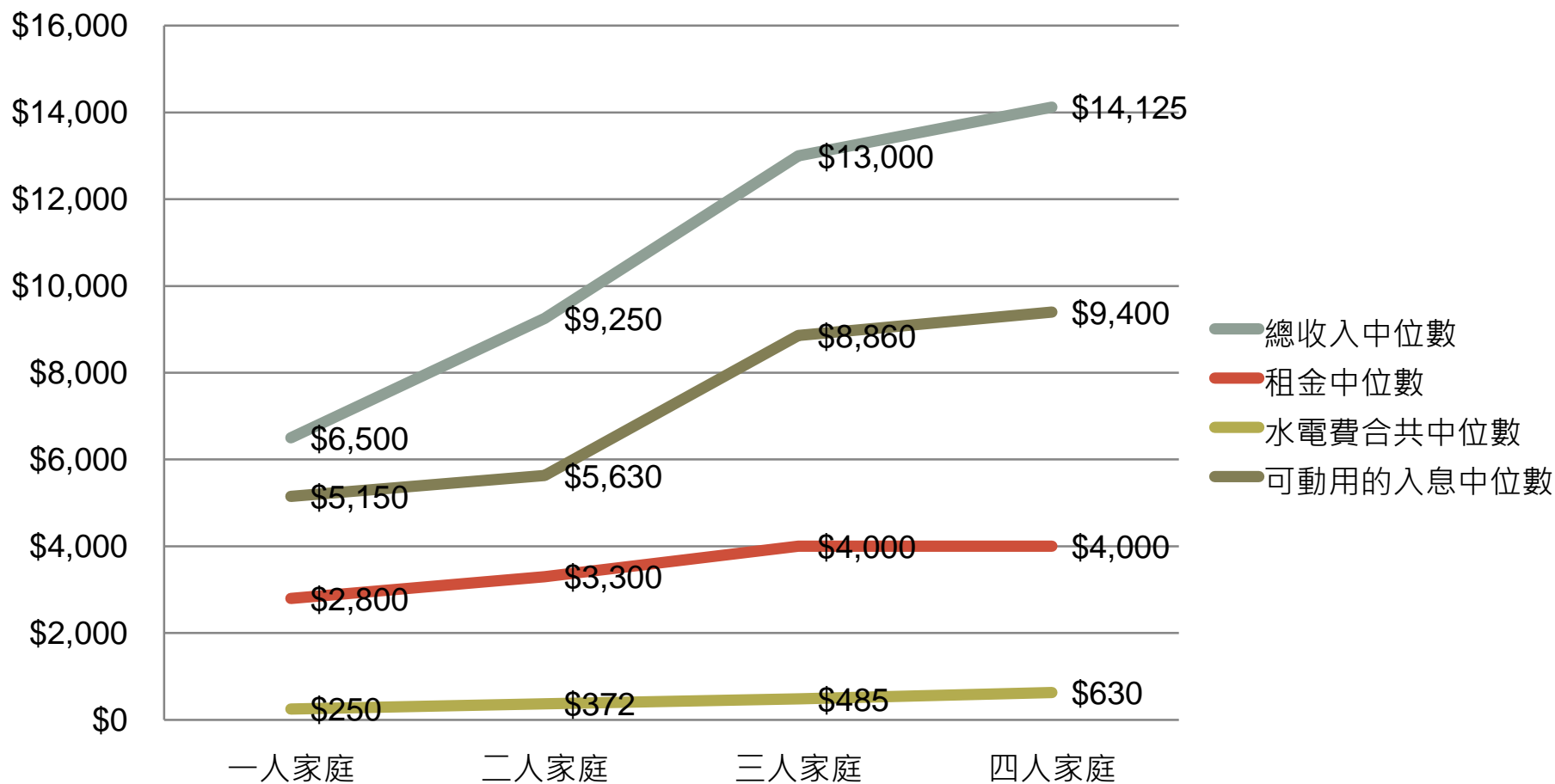
電費中位數 (每度)	電費中位數 (每月)	水費中位數 (每立方米)	水費中位數 (每月)	水電合共費用 (中位數)
\$1.5	\$300	\$13	\$90	\$342

受訪者現時租金佔入息比例



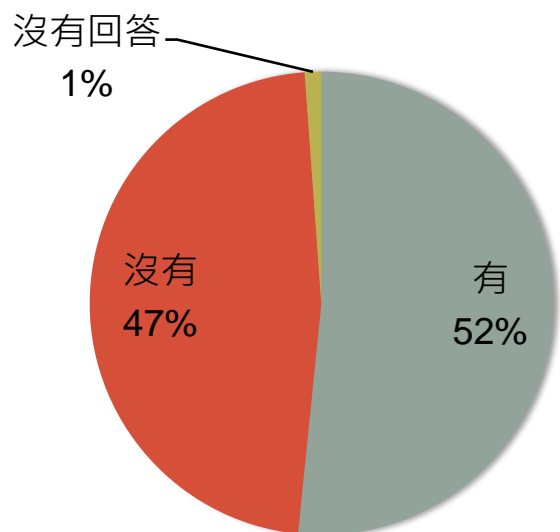
受訪者每月扣除租金及水電可動用的收入（按家庭人數劃分）

受訪者每月可動用入息

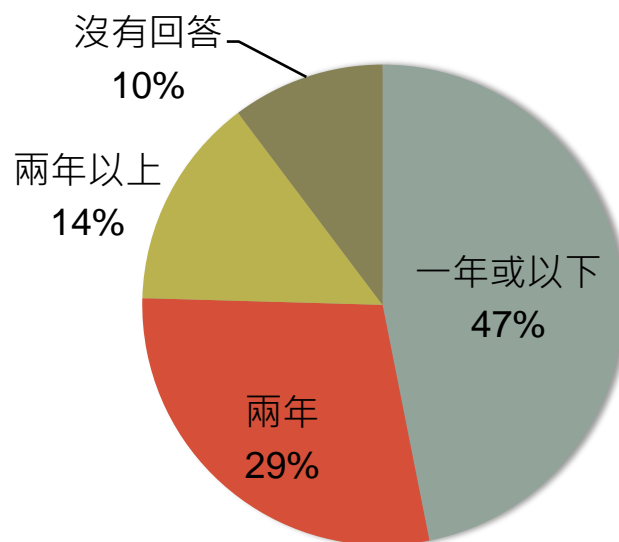


受訪者的加租情況

受訪者現時單位有沒有試過加租

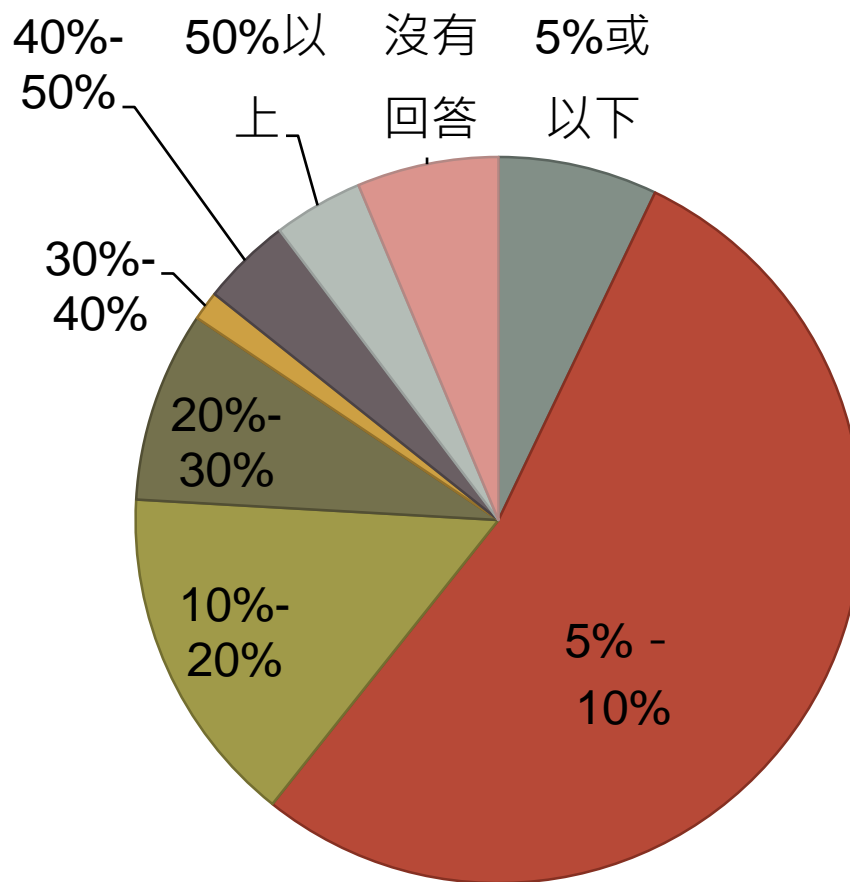


曾遇到加租的受訪者加租頻率

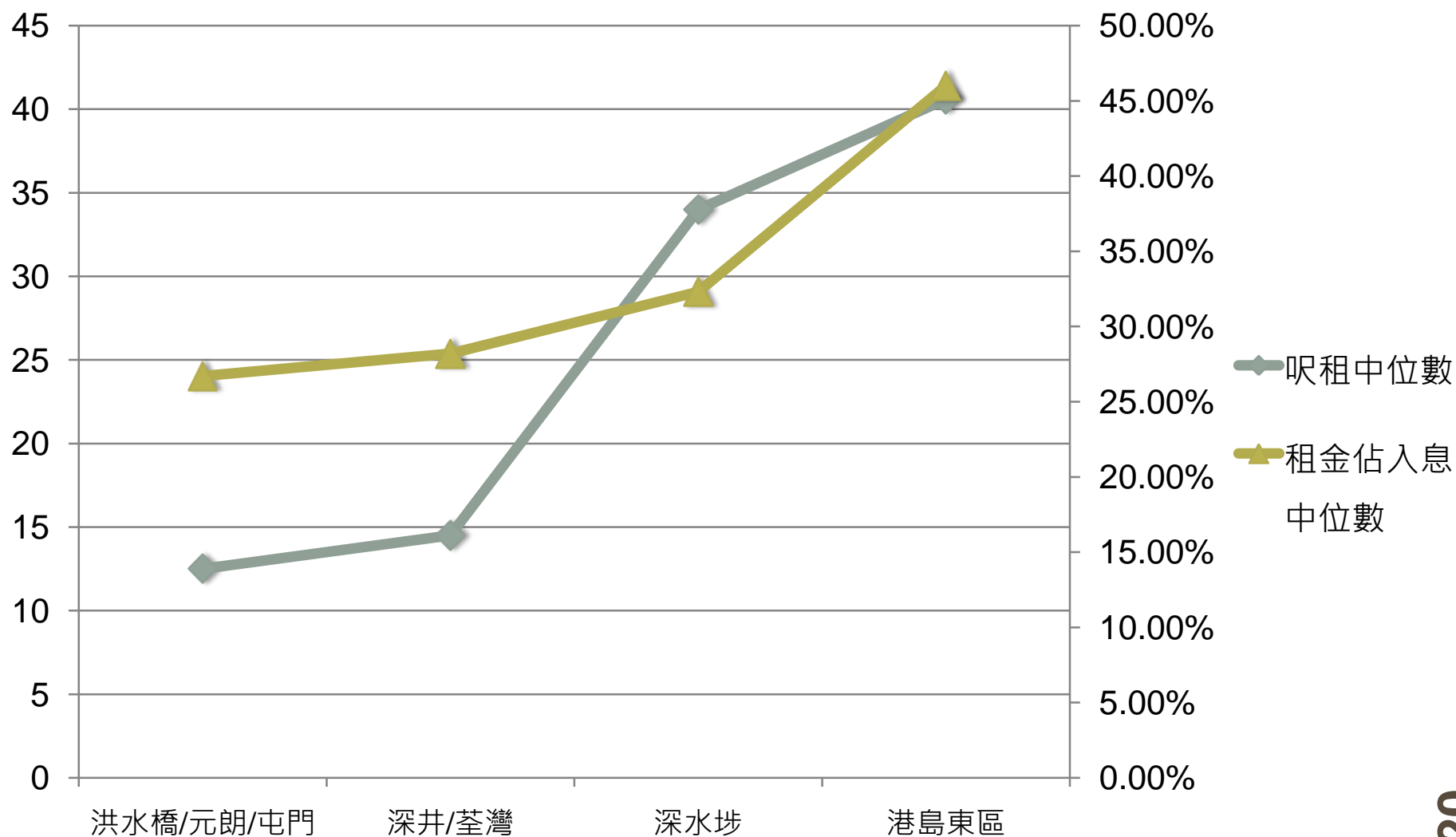


曾遇到加租的受訪者最近一次租金升幅百分比

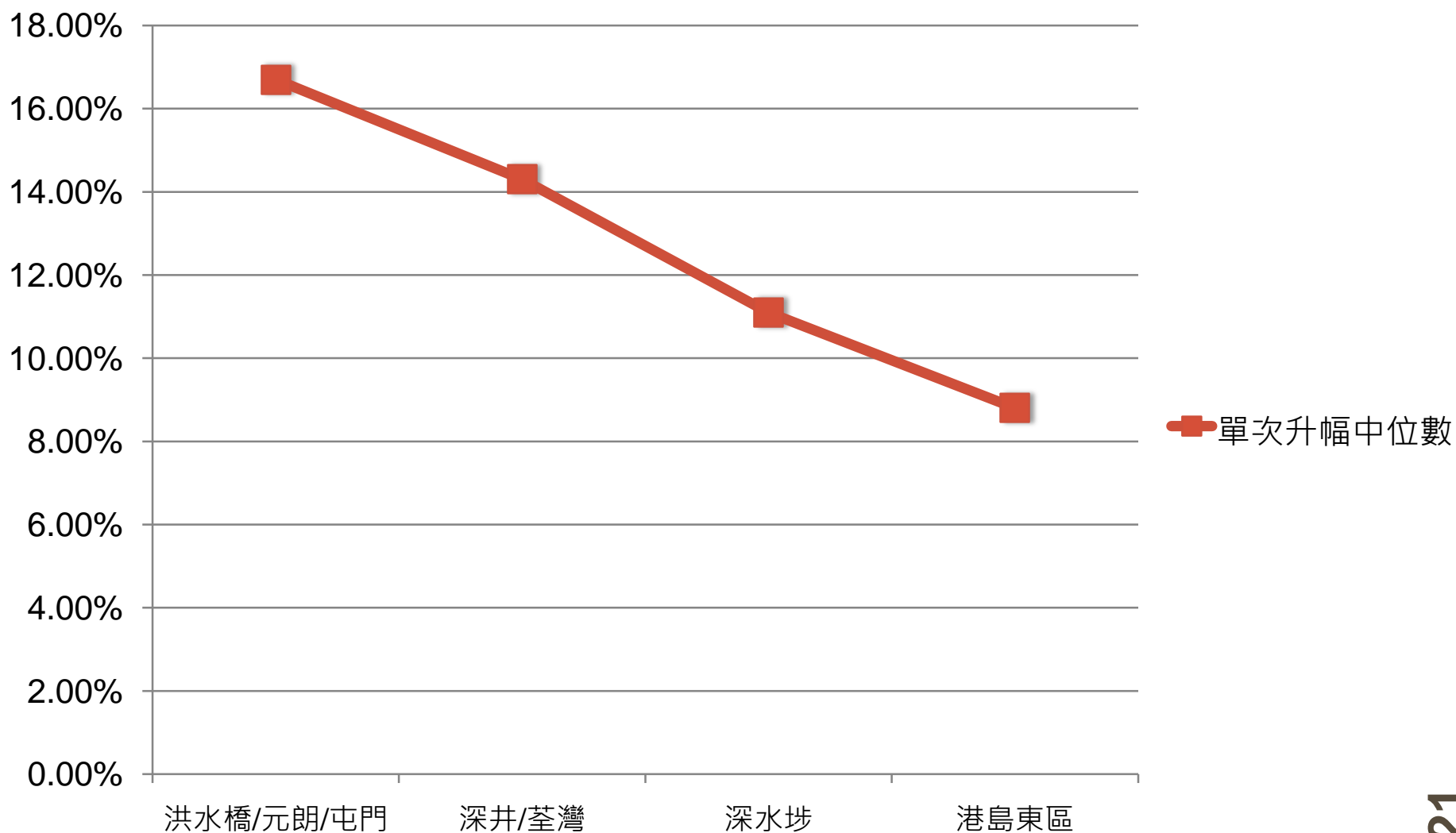
- 最近加租金額的中位數為\$300，有受訪者最近一次曾被加租逾\$1000
- 根據政府統計消費物價指數，甲類消費物價指數按年上升2.7%，用於私人樓宇租金則按年上升4.6%
- 是次調查中受訪者的租金升幅百分比遠超通脹



受訪者居住區域、租金、呎租 與租金升幅比較



受訪者居住區域、租金、呎租 與租金升幅比較



受訪者居住區域、租金、呎租 與租金升幅比較

區住地區	呎租中位數	單次升幅中位數	同區私人樓宇
洪水橋/元朗/屯門	12.5	16.70%	元朗尚城 (949呎 , \$16/呎)
深井/荃灣	14.5	14.30%	荃灣大苑樓 (445呎 , \$13/呎)
深水埗	34	11.10%	深水埗喜雅 (493呎 , 32/呎)
港島東區	40.6	8.80%	西灣河嘉亨灣 (490呎 , 41/呎)



受訪者居住區域、租金、呎租 與租金升幅比較

區住地區	呎租中位數	單次升幅中位數	同區私人樓宇
洪水橋/元朗/屯門	12.5	16.70%	元朗尚城 (949呎 , \$16/呎)
深井/荃灣	14.5	14.30%	荃灣大苑樓 (445呎 , \$13/呎)
深水埗	34	11.10%	深水埗喜雅 (493呎 , 32/呎)
港島東區	40.6	8.80%	西灣河嘉亨灣 (490呎 , 41/呎)



受訪者居住區域、租金、呎租 與租金升幅比較

區住地區	呎租中位數	單次升幅中位數	同區私人樓宇
洪水橋/元朗/屯門	12.5	16.70%	元朗尚城 (949呎 , \$16/呎)
深井/荃灣	14.5	14.30%	荃灣大苑樓 (445呎 , \$13/呎)
深水埗	34	11.10%	深水埗喜雅 (493呎 , 32/呎)
港島東區	40.6	8.80%	西灣河嘉亨灣 (490呎 , 41/呎)

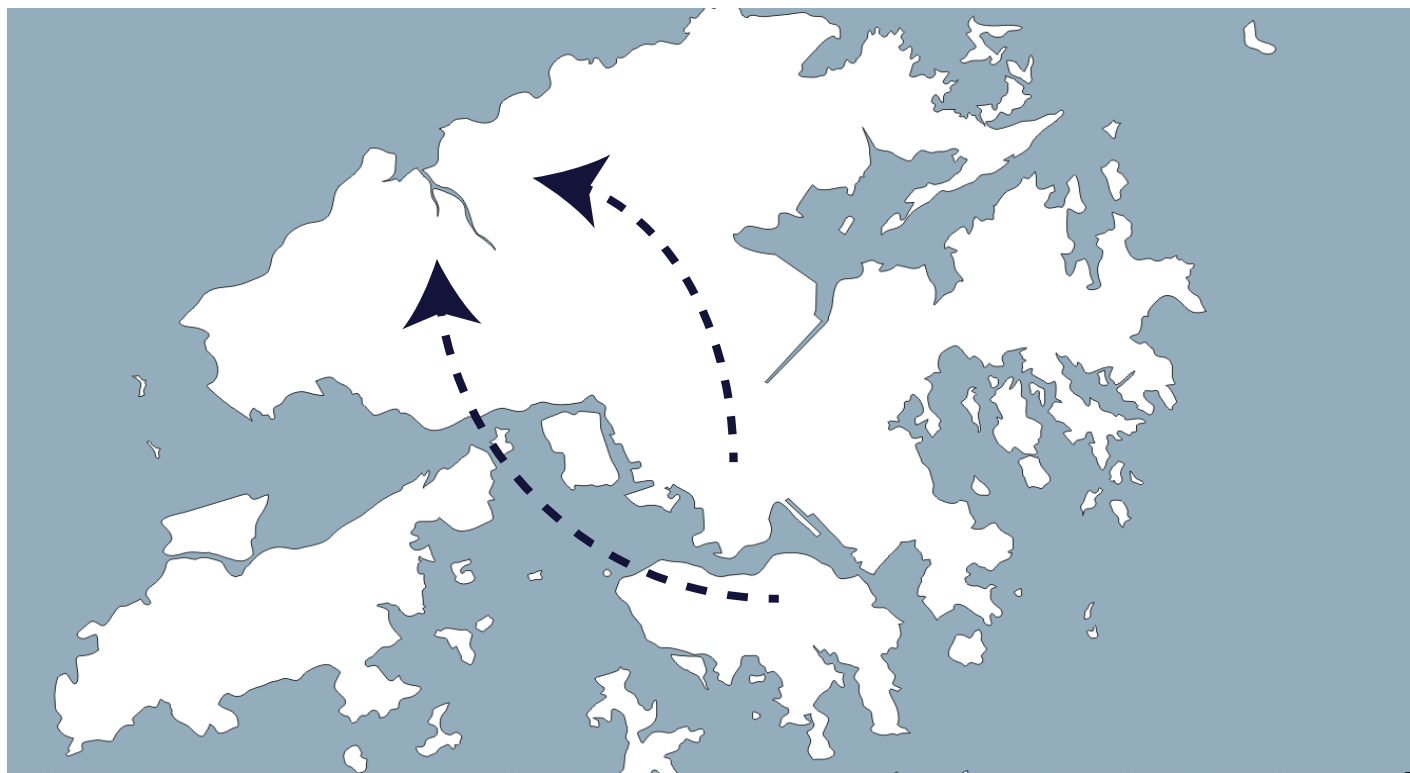


受訪者居住區域、租金、呎租 與租金升幅比較

區住地區	呎租中位數	單次升幅中位數	同區私人樓宇
洪水橋/元朗/屯門	12.5	16.70%	元朗尚城 (949呎 , \$16/呎)
深井/荃灣	14.5	14.30%	荃灣大苑樓 (445呎 , \$13/呎)
深水埗	34	11.10%	深水埗喜雅 (493呎 , 32/呎)
港島東區	40.6	8.80%	西灣河嘉亨灣 (490呎 , 41/呎)



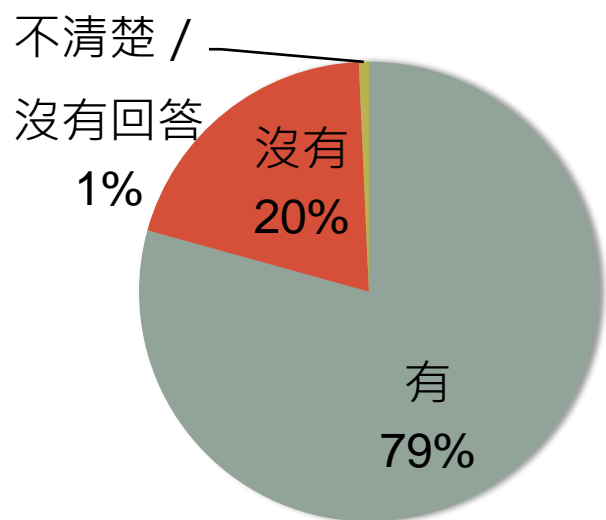
基層租戶因市區租金上升被逼向 新界區遷移



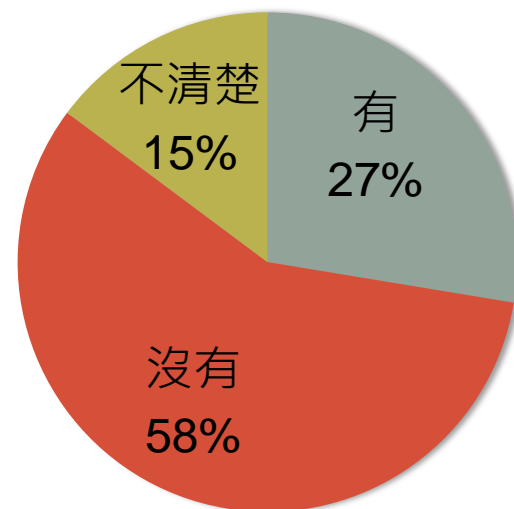
受訪者的租務情況

- 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。
- 租客的權利缺乏保障。
- 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
- 租客經常處於缺乏信息和不受保障的處境。

現時租住單位承租時有否簽訂租約

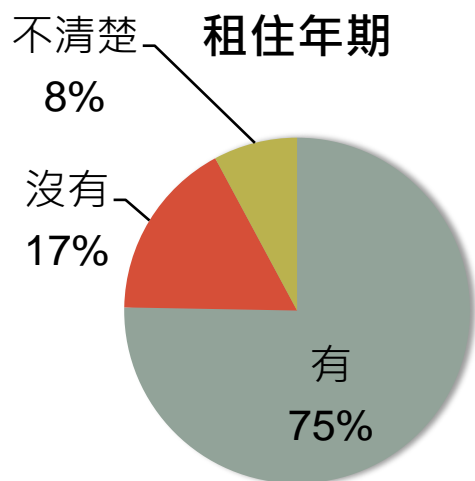


現時租住單位的租約有否打釐印費

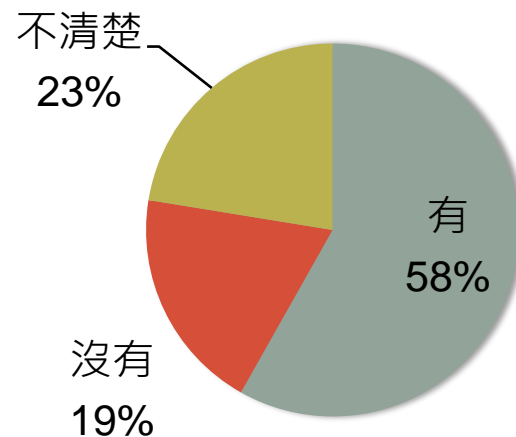


受訪者的租務情況

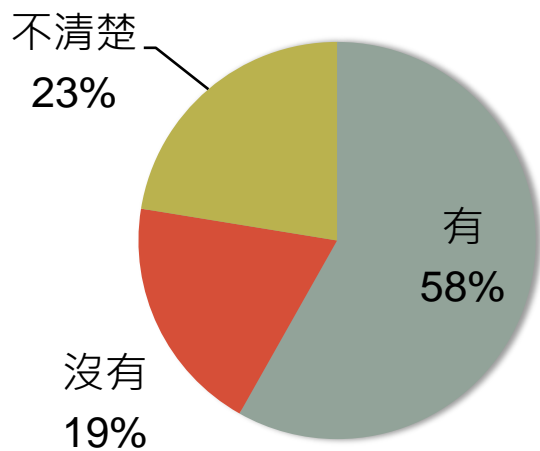
現時單位的租約內容有否包含



現時租住單位租約完結後有沒有續約



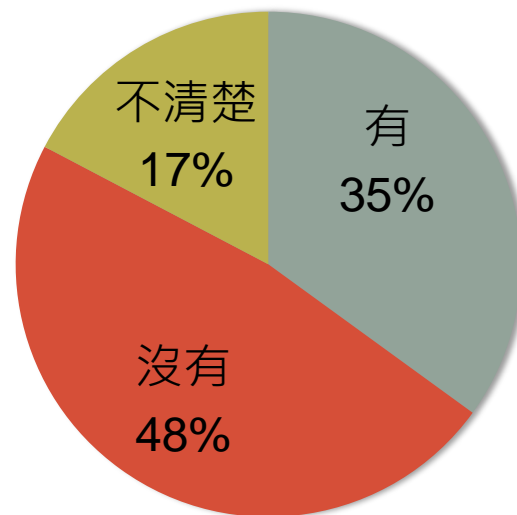
現時租住單位租約完結後有沒有續約



受訪者的租務情況

- 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

業主有否負責維修屋內設備

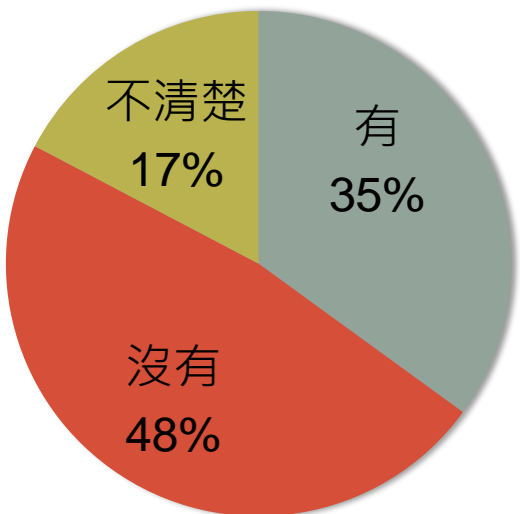


- 受訪者牆身出現裂痕，但業主甚少處理

受訪者的租務情況

- 現時部分租住單位會包含冷氣、熱水爐或抽風機等設備
- 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

業主有否負責維修屋內電器



受訪者過去的租住情況

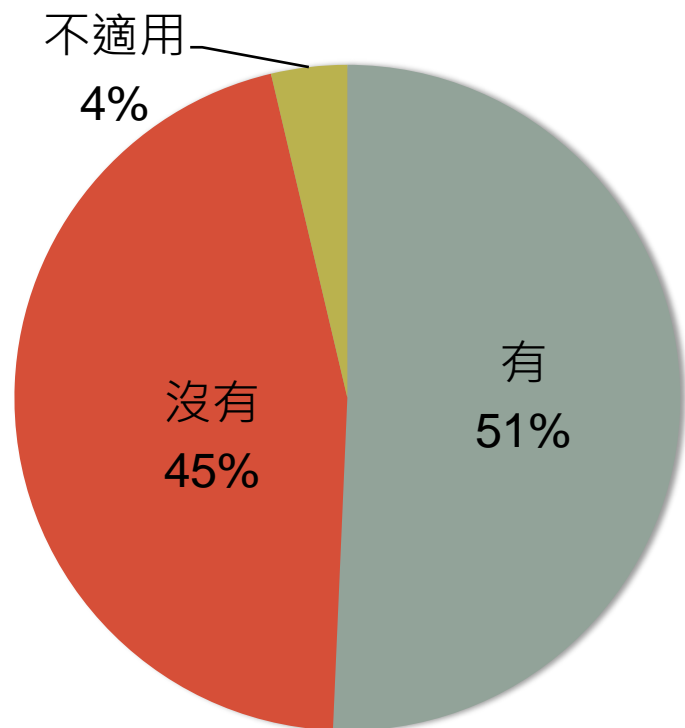
個人原因：

- 家庭收入減少
- 原來的居住單位環境惡劣

業主原因：

- 業主加租
- 業主收回單位再租予其他租客
- 業主收回單位出售
- 單位涉及僭建及違反法例而遭逼遷。

受訪者過去有沒有試過租住地方需要搬屋



個案分享

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

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，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

二、善用現時空置土地及單位，提供「過渡性房屋」

- 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**
- 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，釋放更多私人住宅單位
- **善用政府空置學校及宿舍**，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

- 有消息指政府考慮不再推出關愛基金（低收入住戶推出一次性生活津貼）
- 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
- 政府有責任考慮正在輪候公屋人士的經濟需要，繼續提供租金津貼