



明愛基層組織發展計劃



2017 深水埗 基層住戶租住困境 調查報告書



出版日期：2018.2.4

明愛基層組織發展計劃 Caritas Development Project for Grassroots of Organizations

地址 Address: 九龍青山道 485 號九龍廣場 3 樓 3 室 Unit 3, 3/F, Kowloon Plaza, 485 Castle Peak Road, Kowloon.

電話 Tel: 2741 3767 傳真 Fax: 2310 0166 電郵 E-mail: cdgdp@caritassws.org.hk

(一) 調查背景

香港住屋問題日趨嚴重，基層人士因經濟能力有限，只能租住面積小環境差的劏房。房屋委員會資料顯示，現時輪候公屋家庭已經超過 28 萬多戶，而未來五年公屋落成數目只得 73,300 個公屋單位¹，房委會亦調整輪候戶首次派樓時間由 3 年延長至 4.6 年。

在政府不規管劏房的情況下，租住單位趨劏趨細；私樓租金在政府放任政策底下不斷飆升。根據統計處發表《2016 年中期人口統計主題性報告：居於分間樓宇單位人士》報告。全港估計約有 92,700 個劏房，住戶人數為 209,700，較 2015 年分別增加 4% 及 5%，劏房面積中位數由 10.3 平方米下降至 10 平方，人均面積亦由 5.8 平方米減至 5.3 平方米。劏房租金中位數由 \$4,200 上升至 \$4,500，顯示劏房租戶的住屋狀況越趨惡化。

深水埗舊樓林立，根據明愛基層組織發展計劃於 2014 年在區內巡視 651 幢落成期介乎 1950 年至 1970 年代的私人樓宇，發現至少有 10,513 劏房單位²。而其貧窮率亦屬全港最高，高達 24.6%。

明愛基層組織發展計劃一直關注深水埗基層家庭的住屋及貧窮問題，透過個案及組織工作，協助居民解決生活上所遇到不利處境；自 2013 年起，明愛持續在區內進行基層住屋調查訪問，讓政府及公眾關注弱勢群體所面對的困境及需要。

(二) 調查目的

1. 了解租住深水埗區劏房的家庭經濟狀況及租金負擔，以及對他們生活構成的壓力
2. 了解深水埗區劏房租金過去一年的升幅，及對基層家庭帶來的影響
3. 了解劏房租戶尋找房間租住時所遇到的困難
4. 了解劏房租戶對近期推出共住房屋及特首的房屋政策的意見
5. 了解劏房租戶對解決基層住屋問題的意見

(三) 調查對象

本調查對象為租住深水埗區劏房住戶。

(四) 調查方法

調查採用「方便抽樣」方式，於 2017 年 11 月至 12 月期間，在明愛社區發展服務轄下深水埗地區，以面談及電話訪問了共 200 位居住於劏房的住戶，共取得 200 份有效問卷。

¹ 2017-18 至 2021-22 年度公營房屋建設計劃 立法會房屋事務委員會 2017 年 12 月 4 日會議討論文件

² 深水埗區劏房構成樓宇安全危機調查報告書 明愛基層組織發展計劃 2015 年 1 月

(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，所以調查結果只能反映受訪租戶的住屋處境及對基層住問題的意見。

(六) 調查結果

1. 受訪劏房住戶承受租金的壓力

1.1. 受訪住戶與全港家庭入息比數

住戶人數	受訪住戶家庭入息 中位數 (\$)	全港家庭入息 中位數 ³	全港家庭入息 中位數 50%	全港家庭入息 中位數 60%
一人	8,200	8,700	4,350	5,220
二人	11,000	20,000	10,000	12,000
三人	14,000	29,500	14,750	17,700
四人	16,000	39,300	19,650	23,580
五人	17,160	52,300	26,150	31,380

受訪住戶的家庭入息中位數較全港家庭入息中位數為低。其中，三人或以上家庭更低於全港家庭入息數的 50%，較政府所訂的貧窮線為低。二人家庭入息中位數亦低於全港入息中位數六成，屬於低收入家庭。

1.2. 受訪者家庭入息及租金中位數

家庭人數	受訪 數目	家庭入息 中位數 (\$)	租金 中位數 (\$)	租金佔家庭入息比例 中位數 (%)
一人	43	8,200	3,300	38.9
二人	54	11,000	3,800	31.7
三人	53	14,000	4,000	29.1
四人	39	16,000	4,950	30.0
五人或以上	11	17,160	5,200	29.6
總數	200	12,000	3,900	31.7

受訪者的家庭入息中位數為\$12,000，租金中位數 3,900；租金佔家庭入息比例中位數 31.7%。以家庭人數劃分，一人家庭的租金佔家庭收息比例最高，租金中位數\$3,300，佔家庭入息比例的中位數38.9%。其次為二人家庭，租金中位數為\$3,800，租金佔家庭收息比例中位數為31.7%；四人家庭的租金中位數為\$4,950，佔家庭收息比例中位數 30%。三人及五人家庭租金佔家庭入息比例中位數亦接近三成。

³綜合住戶統計調查按季統計報告 2017 年 7 月至 9 月 政府統計處

1.3. 過去一年不同面積劏房的租金升幅及人均居住面積

a. 平均租金

劏房單位面積	2017 年 11 月	2016 年 9 月 ⁴	升幅(\$)	升幅 (%)
100 呎以下	3336	2890	446	15.4
100 至 150 呎以下	4038	4031	7	0.2
150 至 200 呎以下	4773	4532	241	5.3
200 至 250 呎	5837	5485	352	6.4
整體平均租金	4062	3681	381	10.4
人均居住面積中位數	45 平方呎 (4.18 平方米)	50 平方呎 (4.65 平方米)		

過去一年，劏房平均租金由\$3681 升至\$4062，升幅有 10.4%。

其中 100 呎以下的單位租金升幅最高，租金由\$2890 升至\$3336，升幅超過 15.4%；其次為 200 至 250 呎以下的單位，租金由\$5837 升至多\$5485，升幅超過 6.4%。

至於受訪者居住面積，由 2016 年人均居住面積中位數 50 平方呎(4.65 平方米)，跌至 45 平方呎(4.18 平方米)。

b. 平均呎租

劏房單位面積	2017 年 11 月	2016 年 9 月	升幅 (\$)	升幅 (%)
100 呎以下	46	40	6	15.0
100 至 150 呎以下	37	36	1	2.8
150 至 200 呎以下	30	28	2	7.1
200 至 250 呎	29	27	2	7.4
整體平均呎租	37.4	36.2	1.2	3.3

劏房單位面積愈細，住戶支付的平均呎租亦高。100 呎以下的劏房平均呎租為\$46，較 2016 年平均呎租\$40，升幅 15%。200 至 250 呎的劏房平均呎租由去年\$27 升至\$29，升幅 7.4%

1.4. 受訪者面對租金負擔的壓力指數

壓力指數	壓力程度	人數	%
0	沒有或	3	1.5
1	少許壓力	2	1.0
2	中度壓力	3	1.5
3		22	11.0
4	很大壓力	24	12.0
5		146	73.0
總數		200	100.0

有 85% 受訪者表示面對租金負擔有很大壓力；接近四分之三的受訪者壓力指數更為五分之高，處於極大壓力。只有 12.5% 受訪者面對租金負擔壓力指數為中度壓力。

⁴明愛基層組織發展計劃於 2016 年 9 月進行『租住私樓基層人士住屋處境及需要調查』，其中受訪 272 位租住深水埗劏房租戶的調查所得的資料。

2. 搵屋租住面對問題及開支

2.1. 搵屋有冇困難

	人數	%
有	138	69.0
沒有	62	31.0
總數	200	100.0

有 69% 的受訪者表示有搵屋的困難，有 31% 沒有搵屋困難。

2.2. 搵屋有何困難

	人次	%(N=138)
租金太貴/按金比唔起	93	67.4
搵唔到合適的單位(地方細/環境差)	56	40.6
無時間搵屋	12	8.7
地產佣金收費高	9	6.5
業主唔肯租(單身家庭/有小朋友家庭)	7	5.1

遇屋有困難的受訪者中，有 67.4% 表示搵屋會因支付不到高昂租金或按金，而找不到可負擔的單位；亦有 40.6% 表示找不到合適的單位，例如地方太細、單位無窗或環境衛生差。其次是因返工而無時間搵屋、地產佣金收費高、亦有因業主不願意租予單身家庭或有小朋友的家庭。

2.3. 你用乜嘢途徑租到呢個單位

	人數	%
地產	155	77.5
親友介紹	33	16.5
直接搵業主	12	6.0
總數	200	100.0

有 77.5% 的受訪者透過地產租住現時劏房單位；只有有 22.5% 可以經親友或直接向業主租到現時單位。

2.4 如經地產介紹，需付佣金數目

	人數	%
租金 50%	144	92.9
少於租金 50%	4	2.6
超過租金 50%	3	1.9
唔記得	4	2.6
總數	155	100.0

經地產介紹的受訪者中，有 92.3% 要支付租金一半作為中介費。

2.5 租呢間屋要比幾多錢按金

	人數	%
無須按金	6	3.0
一個月租金	132	66.0
兩個月租金	60	30.0
唔記得	2	1.0
總數	200	100.0

66%受訪者需要支付一個月的租金作按金；30%受訪者的按金為兩個月租金。

2.6 租屋時須支付費用

2.6.1 經地產介紹

佣金、租金及水電費按金	人數	%
\$2000-\$3000 以下	4	2.6
\$3000-\$4000 以下	17	11.0
\$4000-\$5000 以下	21	13.5
\$5000-\$6000 以下	26	16.8
\$6000-\$7000 以下	18	11.6
\$7000-\$8000 以下	17	11.0
\$8000-\$9000 以下	8	5.2
\$9000-\$10,000 以下	5	3.2
\$10,000 以上	35	22.6
唔記得	4	2.6
總數	155	100.0
整體中位數	\$6250	
租住現單位少於4年中位數	\$7650	

2.6.2 親友介紹/直接向業主租屋

租金及水電費按金	人數	%
無須支付	6	13.3
\$1000-\$2000 以下	7	15.6
\$2000-\$3000 以下	5	11.1
\$3000-\$4000 以下	8	17.8
\$4000-\$5000 以下	5	11.1
\$5000-\$6000 以下	5	11.1
\$6000-\$7000 以下	3	6.7
\$7000-\$8000 以下	3	6.7
\$8000-\$9000 以下	2	4.4
唔記得	1	2.2
總數	45	100.0
整體中位數	\$3100	
租住現單位少於4年中位數	\$3900	

整體來說，經地產介紹租屋的受訪者，有 22.6%要支付超過\$10,000 以上租屋費用(包括佣金及按金費)，受訪者租屋時所需要繳付費用中位數\$6250。惟若分析租住現單位少於四年(N=95人)的被訪者的資料，他們支付予地產中介的費用更高達\$7650。

整體來說，由親友介紹或直接向業主租屋的受訪者，有 13.3%無須支付按金；租屋時繳付租金及水電費按金費用的中位數為\$3100。惟若分析租住現單位少於四年(N=95人)的被訪者的資料，他們支付予親友的費用高達\$3900。

顯示租住劏房住戶除了支付昂貴的呎租以外，種種雜項支出對他們長期以來均造成沉重負擔，近年的雜項負擔增幅更大，百上加斤。

2.7 每月租金交予

	人數	%
業主	108	54.0
地產	81	40.5
二房東	11	5.5
總數	200	100.0

有 54% 受訪者租金是直接交予業主；有 40.5% 受訪者租金交予地產。

2.8 續租需否收取費用

	租金交業主	租金交地產
交釐印費	1	3
交手續費	0	11
不需要	107	67
總數	108	81

81 位受訪者租金交予地產，有 11 位續租時需要再支付額外的手續費，費用由最低\$200 至最高\$3000。而租金交予業主的受訪者，續租時不需要支付額外費用。

3. 租住劏房的處境

3.1. 租住現在單位幾耐

	人數	%
2 年以下	51	25.5
2 至 4 年以下	64	32.0
4 至 6 年以下	43	21.5
6 至 8 年以下	25	12.5
8 至 10 年以下	10	5.0
10 年或以上	7	3.5
總數	200	100

有 25.5% 受訪者租住現時的單位少於兩年下，屬於新搬入住。有 32% 租住年期在二至四年以下。只有 8.5% 受訪者租住年期較長，租住了超過八年以上。

3.2. 租住現單位少於 4 年受訪者搬屋的原因

搬屋原因		人數	%
業主因素	舊業主加租	30	26.1
	舊業主不續租	14	12.2
住屋環境因素	舊單位地方細	21	18.3
	舊單位環境差	13	11.3
	呢度地點方便	4	3.5
個人因素	家庭/個人問題搬出	10	8.7
	賣咗居屋	1	0.9
	來港定居	16	13.9
無答		6	5.2
總數		115	100.0

115 位租住現單位少於 4 年的受訪者中，有 38.3% 受訪者因舊業主加租或不續租而被迫搬走；有 33.1% 則因住屋環境問題，包括則舊單位地方細或環境差而要搵屋搬；有 13.9% 因來港定居而搬入現時單位。有 8.7% 因家庭問題，包括：離婚或與家人不和而需要搵屋租住。

3.3. 未有穩定居所對你構成壓力指數

壓力指數	壓力程度	人數	%
0	沒有	6	3.0
1	或少許壓力	2	1.0
2	中度壓力	2	1.0
3		13	6.5
4	很大壓力	27	13.5
5		150	75.0
總數		200	100.0

因租住私樓而未有穩定居所，有 88.5% 受訪者表示構成很大的壓力，其中有四分之三的受訪者的壓力指數更高達 5 分，處於極大壓力。

4. 受惠於政府的經濟援助措施

4.1. 曾否受惠關愛基金的一次性生活津貼

	人數	%
有	166	83.0
冇	34	17.0
總數	200	100.0

有 83% 受訪者曾受惠過關愛基金發放的一次性津貼。

4.2. 關愛基金停發對你有冇影響

	人數	%
有	152	91.6
冇	14	8.4
總數	166	100.0

曾受惠過關愛基金的受訪者中，有 91.6% 表示停發對他們有影響，因為政府的一次性津貼能減輕租住私樓的基層人士的經濟壓力。

4.3 關愛基金停發的影響-受訪者表達內容節錄：

- 『無咗關愛基金，生活壓力更大』
- 『經濟會緊張點』
- 『關愛基金發放可以幫到我減輕經濟壓力』
- 『關愛基金可以幫補到我屋企生活開支，特別係租金嘅負擔』
- 『無咗關愛基金，生活困難多咗』
- 『少咗政府幫助，租金負擔又重番』

4.4 有否申領就業交通津貼或低收入家庭在職生活津貼

	人數	%
申領『低津』	50	25.0
申領『交津』	25	12.5
兩者皆無	125	62.5
總數	200	100.0

有 62.5% 受訪者未有申領過『低津』或『交津』。只有 37.5% 曾申請過其中一項的津貼。

4.5 無申領『低津』/『交津』的原因

	人數	%
不合資格申請(入息超額/工時不足)	67	53.6
唔想申請(工作不固定/申請手續煩)	31	24.8
唔識申請	27	21.6
總數	125	100.0

未有申領『低津』或『交津』的原因的受訪者，有 53.6% 因息超額或工時不足而不合申領資格。有 24.8% 則因工作不固定或要交入息文件等手續麻煩而不想申請。

5. 對近期推出解決基層住屋措施的意見

5.1. 會否考慮申請入住共住房屋，由社福機構安排與其他家庭共住，房間獨立，共用廚廁客廳，租金按住戶負擔能力，大約住戶入息 25%？

	人數	%
會	54	27.0
不會	137	68.5
未決定	9	4.5
總數	200	100.0

有 27% 受訪者表示會考慮申請入住共住房屋。有 68.5% 則表示不會考慮入住。

5.1.1 會考慮申請的原因

	人次	%(N=54)
租金平 D	36	66.7
改善環境	8	14.8
多一個租屋選擇	8	14.8
可以互相照應	2	3.7
與人共住無所謂	2	3.7

54 位表示會考慮申請入住的受訪者中，有 66.7% 因為租金較市場平，有 14.8% 則表示想改善居住環境及可以多一個租屋選擇。

5.1.2 不會考慮申請的原因

	人次	%(N=137)
共用廁所唔方便	65	47.4
唔鍾意同人共住	46	33.6
有子女唔方便同人住	12	8.8
不想再搬屋	19	13.9

不會考慮入住的受訪者中，有 89.8 因擔心與人共住會而引起衝突，其中包括與其他住戶共用廁所不方便、有子女唔方便同人住、不喜歡與人共住。有 13.9% 表示不想再搬屋。

5.2. 你是否贊成特首提出房屋政策以置業為主導？

	人數	%
贊成	18	9.0
反對	132	66.0
無意見	50	25.0
總數	200	100.0

有 66% 受訪者反對特首提出房屋政策以置業為主導；只有 9% 贊成；成；有 25% 表示無意見。

5.2.1. 反對原因

	人次	%(N=132)
基層無錢/能力置業	105	79.5
政府應先解決基層上樓	29	22.0
影響上公屋的進度	7	5.3

反對特首提出房屋政策以置業為主導的受訪者中，有 79.5% 表示因為基層人士無能力置業；有 22% 表示政府應先解決基層上樓為施政重點

5.3. 你是否贊成特首提出新落成公屋會以綠置居取代

	人數	%
贊成	26	13.0
反對	119	59.5
無意見	55	27.5
總數	200	100.0

有 59.5% 的受訪者反對特首提出新落成公屋會以綠置居取代；只有 13% 贊成；有 27.5% 則無意見。

5.3.1. 反對原因

	人次	%(N=119)
基層買唔起	58	48.7
影響上樓時間(耐咗)	36	30.3
影響上新樓機會	17	14.3
公屋不應買	7	5.9
唔想供樓	5	4.2

反對將新落成公屋會以綠置居取代的受訪者中，有 48.7% 表示基層市民無能力購買；有 30.3% 表示影響編配上樓時間；有 14.3% 表示影響獲編配新樓的機會。

6. 對解決基層住屋的意見

6.1. 你認為最有效解決基層住屋問題

	人次	%(N=200)
快D起公屋	141	70.5
其他意見	11	11.5

有 70.5% 受訪者認為最有效解決基層住屋問題就是要政府儘快興建公屋。

其他解決基層住屋意見包括租金援助、租金管制、放寬放寬申請公屋入息限額、過度性房屋。

6.2. 設立租金津貼對你的幫助程度

幫助分數	幫助程度	人數	%
0	沒有或	0	0.0
1	少許幫助	5	2.5
2	較大幫助	4	2.0
3		11	5.5
4	很大幫助	16	8.0
5		135	67.5
無意見		29	14.5
總數		200	100.0

有 83% 受訪者認為政府設立租金津貼對他們有幫助；其中接近三分二的受訪者對租金津貼給予最高的五分，認為措施對他們有極大幫助。

6.3. 立法規管租金加幅對你的幫助程度

分數	幫助程度	人數	%
0	無幫助	3	1.5
1	少許幫助	2	1.0
2	較大幫助	6	3.0
3		19	9.5
4	很大幫助	23	11.5
5		113	56.5
無意見		34	17.0
總數		200	100.0

有 80.5% 受訪者認為政府立法規管租金加幅對他們有幫助。有超過三分二的受訪者認為措施對他們有很大幫助。

6.4 立法保障租客的續租權對你的幫助程度

幫助分數		人數	%
0	無幫助	6	3
1	少許幫助	1	0.5
2	較大幫助	8	4
3		16	8
4	很大幫助	30	15
5		102	51
無意見		37	18.5
總數		200	100.0

有 78% 受訪者認為政府立法保障租客續租權對他們有幫助。其中三分二的受訪者認為此措施對他們有很大幫助。

(七) 調查分析

1. 劏房成為基層貧困戶的住屋選擇

調查顯示，受訪住戶的家庭入息中位數為低，其中三人或以上家庭更低於全港家庭入息數的 50%，較政府所訂的貧窮線為低。即使二人家庭入息中位數只是高於貧窮線一百元，反映出租住劏房戶有一半家庭收入在貧窮線之下。他們未獲編配上公屋前，租住劏房就是他們的房屋選擇。

2. 租金負擔令基層貧窮處境更加惡化

調查顯示，受訪者的家庭入息中位數為\$12,000，租金中位數 3,900；租金佔家庭入息比例中位數 31.7%。收入在貧窮線的住戶，以三人家庭為例，租金佔去了家庭入息接近三成，每月剩下一萬元，來維持三人衣食行及供養子女的開支費用，生活更是捉襟見肘，租金負擔更令基層生活百上加斤，進一步將基層家庭的貧窮處境惡化。

3. 私人租務市場無規管下，劏房住戶愈住愈細、愈租愈貴

過去一年，劏房平均租金由\$3681 升至\$4062，升幅有 10.4%。其中 100 呎以下的租金升幅最高，租金由\$2890 升至\$3336，升幅 15.4%。受訪者居住面積，更由 2016 年人均居住面積中位數 50 平方呎(4.65 平方米)，跌至 45 平方呎(4.18 平方米)。短短一年，劏房租務市場加幅超過一成，但劏房住戶人均居住面積卻縮細，顯示劏房無規管的情況，住戶要被迫愈住愈細，但租金又愈來愈貴，劏房住屋狀況更趨惡劣。

4. 基層住戶面對的租金壓力指數到達頂點

有 85% 受訪者表示面對租金負擔有很大壓力；近四分之三的受訪者的壓力指數更達頂點，處於極大壓力狀況。根據房委會資料，獲配公屋的平均輪候時間為 4.6 年，基層租戶至少面對四五年時間，應付日益高昂的租金負擔，長時間生活處於高壓力的環境，亦直接影響他們的情緒健康⁵。

5. 未有穩定居所，租客要面對搵屋租住的困擾

調查顯示，有 57.5% 受訪者搬入現時單位的年期不超過四年，屬於租約年期較短；他們搬屋的原因主要是舊業主加租或不肯續租而被迫搬走。面對未有穩定居所，有 88.5% 受訪者表示對他們構成很大的壓力。他們面對搵屋租住時，有接近七成受訪者表示有搵屋困難。其中主要困難是租金太貴及負擔不到按金等費用。本調查資料所得，有 77.5% 受訪者是透過地產租住現時單位，他們租屋時所支付佣金、租金及水電費用的按金中位數 \$6250；較透過親友介紹或直接向業主租屋所支付的費用多出一半費用。另外，81 位受訪者每月租金交由地產處理，其中有 11 位在續租時需要支付額外的手續費，費用由數百至幾千元不等。因此，租客不單要應付租金開支；一旦續租或搬屋時，亦要支付額外的租屋佣金及按金等費用，令租客負擔百上加斤。

6. 政府的經濟支援措施未能令基層家庭受惠

200 受訪者中，有 125 位未有申領過政府為低收入在職家庭生活津貼或就業交通津貼。其中有 53.6% 因工時不足或入息超額而不合資格申請；但有 24.8% 受訪者因工作不固定及要交入息文件待手續麻煩而不想申請。雖然『低律』將於降低申請門檻，包括合併家庭成員的工作時數及將入息限額提高至中位數 70%，可能會令更多基層家庭受惠；但從調查所得，基層勞工多屬散工及沒有入息或文件證明，所以即使政府作出改善低津措施，但仍會有二成多的基層家庭因怕手續繁復而放棄申請。調查亦顯示，受訪者有 83% 曾受惠關愛基金為『非公屋非綜援的一次性生活津貼』，主要是申請手續相對簡便有關。但自 2016 年 8 月停止發放後，有 91.6% 受訪者表示對他們的生活帶來負面影響，尤以租住私樓的經濟壓力因停發後又再次加重。

7. 『共住房屋』未能解決基層租戶的住屋需要

受訪者有 68.5% 表示不會考慮申請入住由良心業主提供，社福機構安排與其他家庭『共住房屋』，主要原因是擔心與人共住不方便或會怕易引衝突，尤其是不想與人共用廁所，或因作息或生活習慣不同容易引致爭執，反映不少基層租戶需要有獨立及私隱的生活空間，共住房屋未能解決到大部份基層租戶的住屋需要。

⁵根據明愛社區發展服務 2017 年 10 月公佈「不適切居所及租金壓力下，對基層租戶構成情緒危機調查報告」。

8. 基層租戶反對特首提出房屋施政方針

調查顯示有 66% 受訪者反對特首提出房屋政策以置業為主導，政府角色是解決基層上樓為施政首要方針。有 59.5% 受訪者更反對特首將新落成公屋會以綠置居取代，認為會影響編配上樓時間及影響獲新樓的機會。

9. 加促興建公屋、提供租金津貼、立法保障租客才能解決基層住屋問題

調查顯示七成受訪者認為最有效解決基層住屋問題就是要政府儘快興建公屋；此外設立租金津貼、立法規管租金加幅、立法保障租客續租權等措施，對基層租戶有很大的幫助。受訪者認為政府不但要增加公屋落成量，在私樓租住市場中更要負起監管角色。

(八) 調查建議

1. 基層要上公屋

低收入基層住戶居住於租金愈來愈貴，面積愈來愈細的劏房單位，承擔著極大壓力。是次調查有近 70% 受訪者認為上公屋是解決基層住屋問題的有效方法，此結果反映出公屋具備租金相宜、租約穩定及環境適切等條件，實屬解決基層人士住屋困境的治本方法。現時全港不少政府土地包括約 780 公頃散落於 18 區的短期租約地⁶、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。參照 2017 年施政佈告，新上任的行政長官林鄭月娥以置業作為解決香港房屋問題的方針，明顯未有照顧基層「上公屋」的意向。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. 租津減基層壓力

每年增建公屋的數量有限，特首林鄭月娥更聲言要將「綠置居」恆常化，輪候公屋時間將會延長，也就是說苦等上公屋的基層住戶被逼延長租住惡劣劏房的年期。是次調查顯示劏房單位愈租愈細，租金卻愈來愈貴，租金佔家庭入息比例中位數更超過三成，可以說租金令貧窮家庭的負擔百上加斤。過去政府為租住困難的基層人士提供租金津貼，例如為綜援人士每月提供實報實銷(設有上限) 的租金津貼，或非實報實銷的一次性定額津貼(關愛基金)。事實上其他國家有類似的津貼計劃，提供不同的租金津貼金額⁷。在公屋供應不足的情況下，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，以紓緩基層市民的經濟壓力

⁶ 立法會財務委員會審核二零一七至一八年度開支預算 管制人員的答覆 編號：DEVB(PL)-2-c1.docx

⁷ 例如在美國會為符合資格的低收入人士提供津貼，使住戶租金與入息比例維持在三成或以下、在英國津貼額則按地區及房屋類型等釐定津貼

3. 租務管制建立平等租務關係

從是次調查結果可以看到，租務市場傾向業主，對於加租幅度和續租權，業主有更多的話事權，租客要不無奈接受，要不另覓劏房單位，租客整天人心惶惶憂慮住所的事宜。在不對等的業主-租客權力關係下，超過八成受訪者面對租金負擔有很大壓力，他們只能忍受惡劣的劏房環境，無助地盼望盡早上公屋。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。

4. 建立鄰舍社工隊為基層劏房住戶提供社區支援

調查反映基層劏房住戶的租住狀況並不穩定，當面對業主加租或者不續租，基層住戶只能被動接受。私人租務市場現時多數由地產公司作為中介人，基層市民要租住劏房單位需經由收費的地產經紀介紹，並需支付佣金和按金，搬屋對於基層住戶來說，成本大而又困擾。調查建議政府需加強對劏房租戶的支援，尤其在較多劏房單位的社區引入鄰里層面社區發展計劃，社工隊能處理基層因居住及經濟所造成的壓力，提供情緒支援、社區資源轉介、以及促成業主和基層租戶的溝通橋樑，讓他們自行配對，省卻中介費之餘，鼓勵社區建立互助互勉的友好睦鄰關係。

深水埗基層住戶租住困境調查 2017.11

調查目的：了解深水埗租住劏房住戶的處境及需要

訪問對象：租住深水埗劏房的基層住戶

基本資料：

姓名：_____ 家庭人數(包括自己)：_____人 家庭每月收入：_____

每月租金：_____ 何年租住而家單位？_____年份 面積幾大？_____呎

- Q1. 點解搬入而家呢個單位？舊業主加租 舊業主不肯續租 舊單位環境差 舊單位地方細
其他(請註明：_____)
- Q2. 你租搵屋有冇困難？有 冇
如有>有冇困難？_____
- Q3. 你用乜嘢途徑租到呢個單位？地產 業主 其他：_____
- Q4. 如經地產介紹，須要支付多少佣金？半個月租金 一個月租金 其他：_____
- Q5. 租呢間屋要比幾多錢按金？無須繳付 一個月租金 兩個月租金 其他：_____
- Q6. 每月租金交予給誰？地產 業主 其他：_____
- Q7. 續租需否收取費用？有(多少錢：\$_____) 冇
- Q8. 你有冇受惠過關愛基金的一次性生活津貼？有 冇(跳答 4 題)
- Q9. 關愛基金停止發放生活津貼，對你有冇影響？有(有何影響：_____) 冇
- Q10. 你有冇申領過低收入在職家庭津貼？
有 冇：點解唔申請？_____ 已申請交津
不合申請資格：入息超額 資產超額 工時不足 一人家庭 其他：_____
- Q11. 你有冇申領過就業交通津貼？
有 冇：點解唔申請？_____ 已申請低津
不合申請資格：入息超額 資產超額 工時不足 不用搭車 其他：_____
- Q12. 面對租金負擔方面，你的壓力指數有多大？(0分沒有壓力，5分很大壓力) _____分
- Q13. 面對未有安定居所，你的壓力指數有多大？(0分沒有壓力，5分很大壓力) _____分
- Q14. 會否考慮申請入住共住房屋，由社福機構安排與其他家庭共住，房間獨立，共用廚廁客廳，租金按住戶負擔能力，大約住戶入息25%？會 不會 未決定
會/不會的原因：_____
- Q15. 你是否贊成特首提出房屋政策以置業為主導？贊成 反對 無意見
原因：_____
- Q16. 你是否贊成特首提出新落成公屋會以綠置居取代？贊成 反對 無意見
原因：_____
- Q17. 你認為最有效解決基層住屋問題措施：_____
- Q18. 設立租金津貼對你的幫助程度 (0分沒有幫助，5分很大幫助) _____分
- Q19. 立法規管租金加幅對你的幫助程度 (0分沒有幫助，5分很大幫助) _____分
- Q20. 立法保障租客的續租權對你的幫助程度 (0分沒有幫助，5分很大幫助) _____分