

一人慘「租」漠視 「疫」境下難求存

一人基層家庭租住處境調查 2020



明愛社區發展服務

2021年1月25日



評估背景



調查背景



調查目的

了解一人基
層家庭的
住屋情況

了解一人基
層家庭在
疫情下的
經濟狀況

探討支援一
人基層家庭
的政策

採集數據及抽樣方法

共取得 246
份有效問卷

聚焦小組及曾
接受明愛社區
發展服務

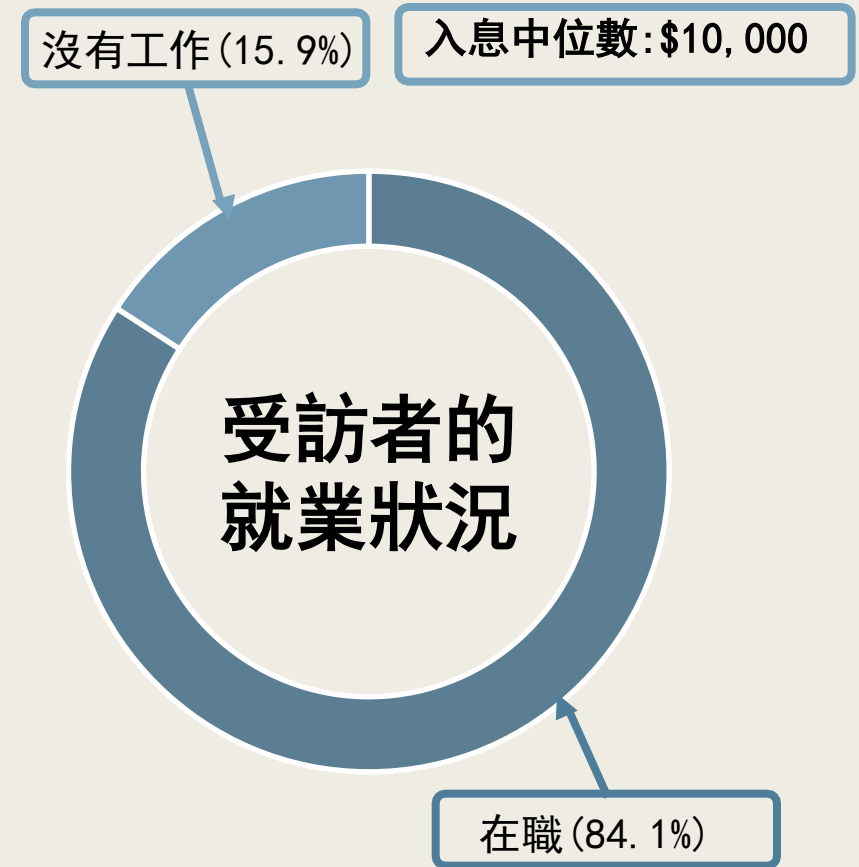
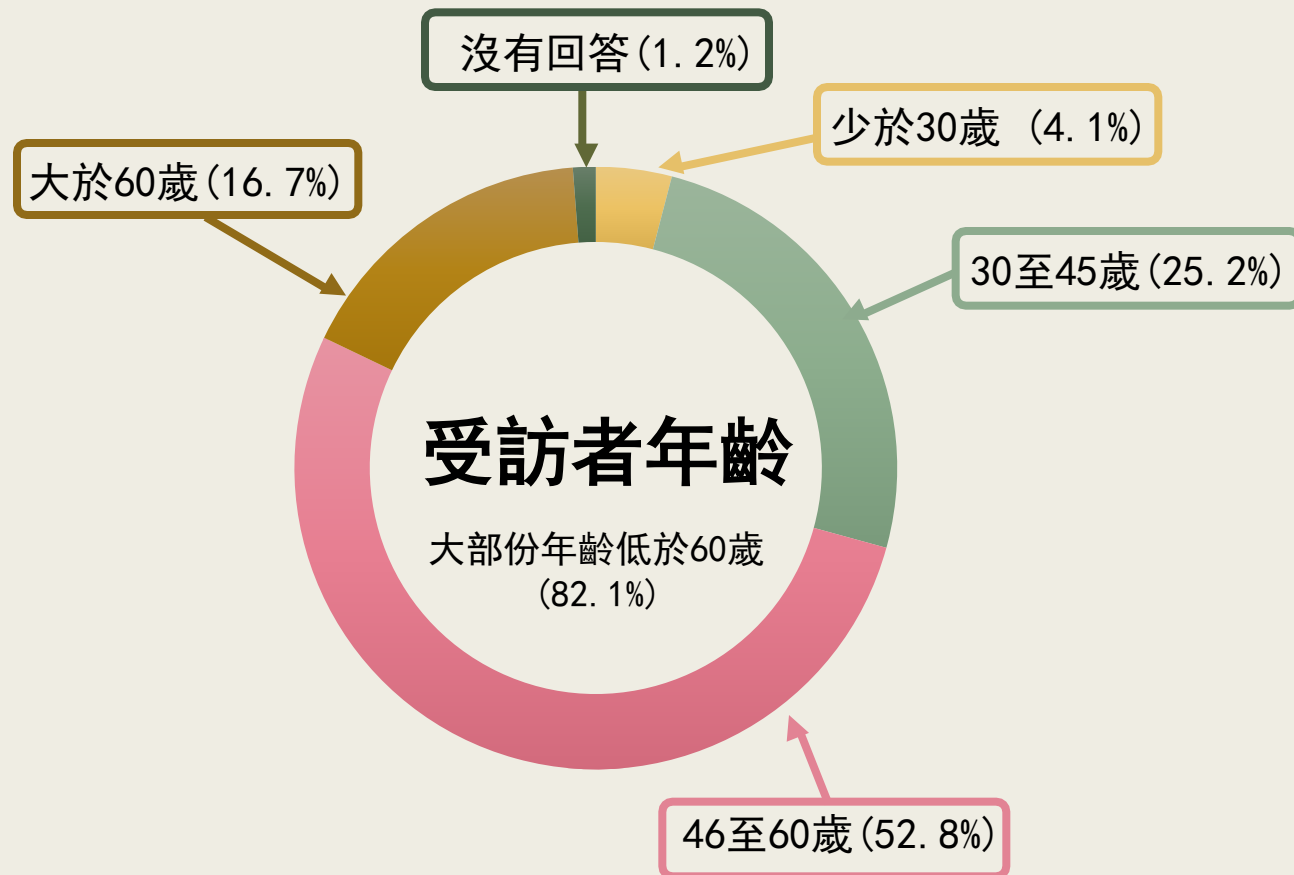
服務範圍(寮屋、
村屋及私人樓宇)

採用立意
抽樣方式

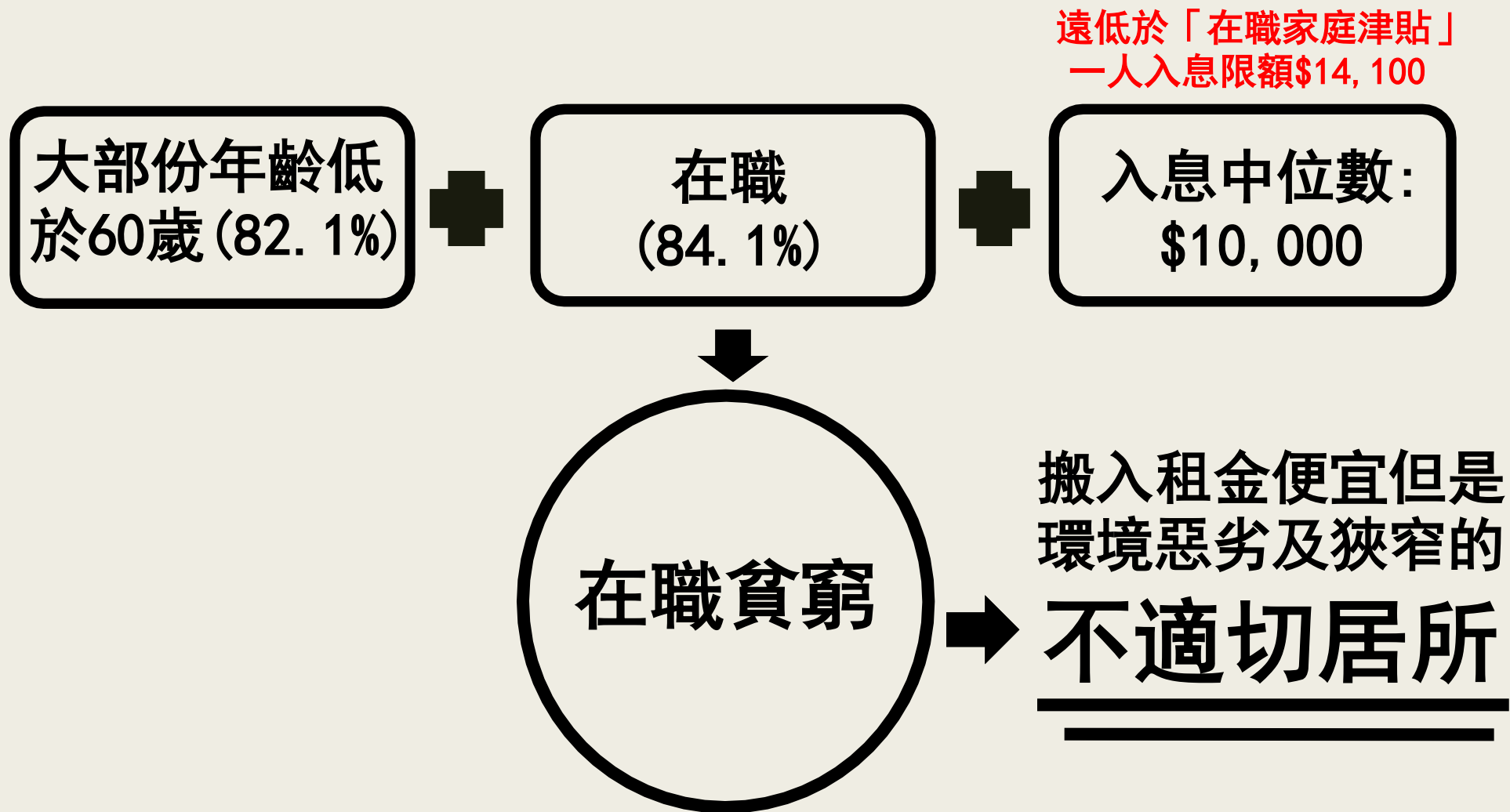


調查結果及分析

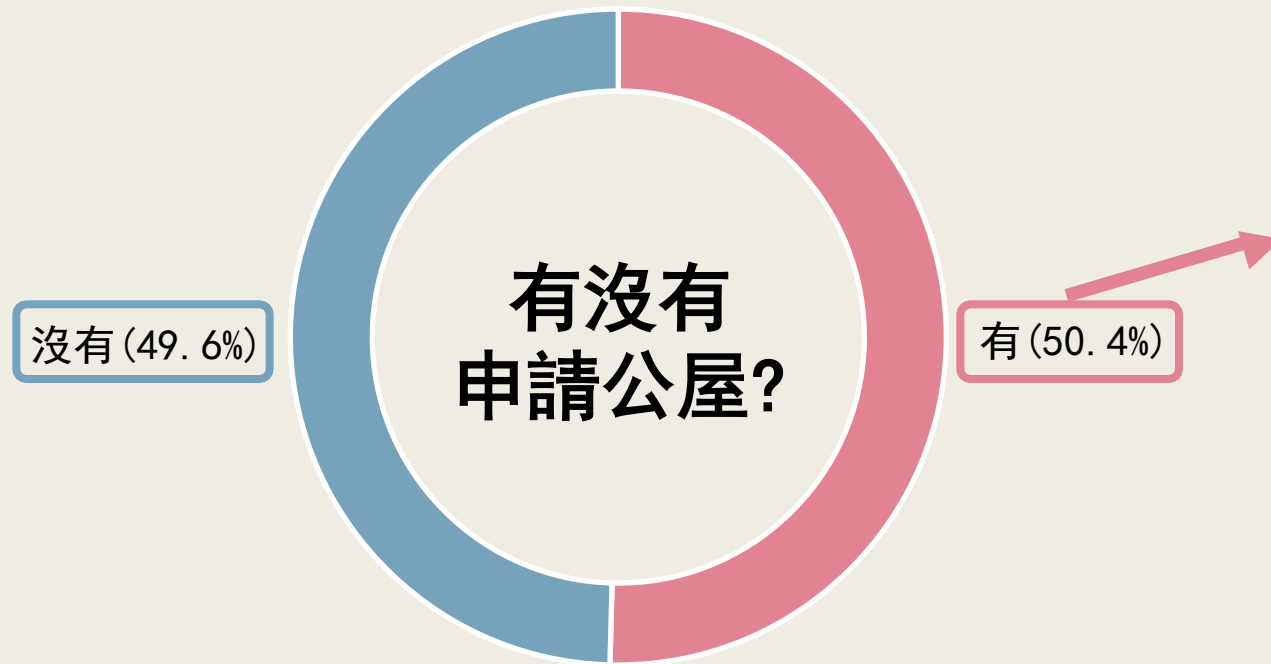
1. 一人基層家庭需要長時間面對在職貧窮及居住在「不適切居所」中



1. 一人基層家庭需要長時間面對在職貧窮及居住在「不適切居所」中



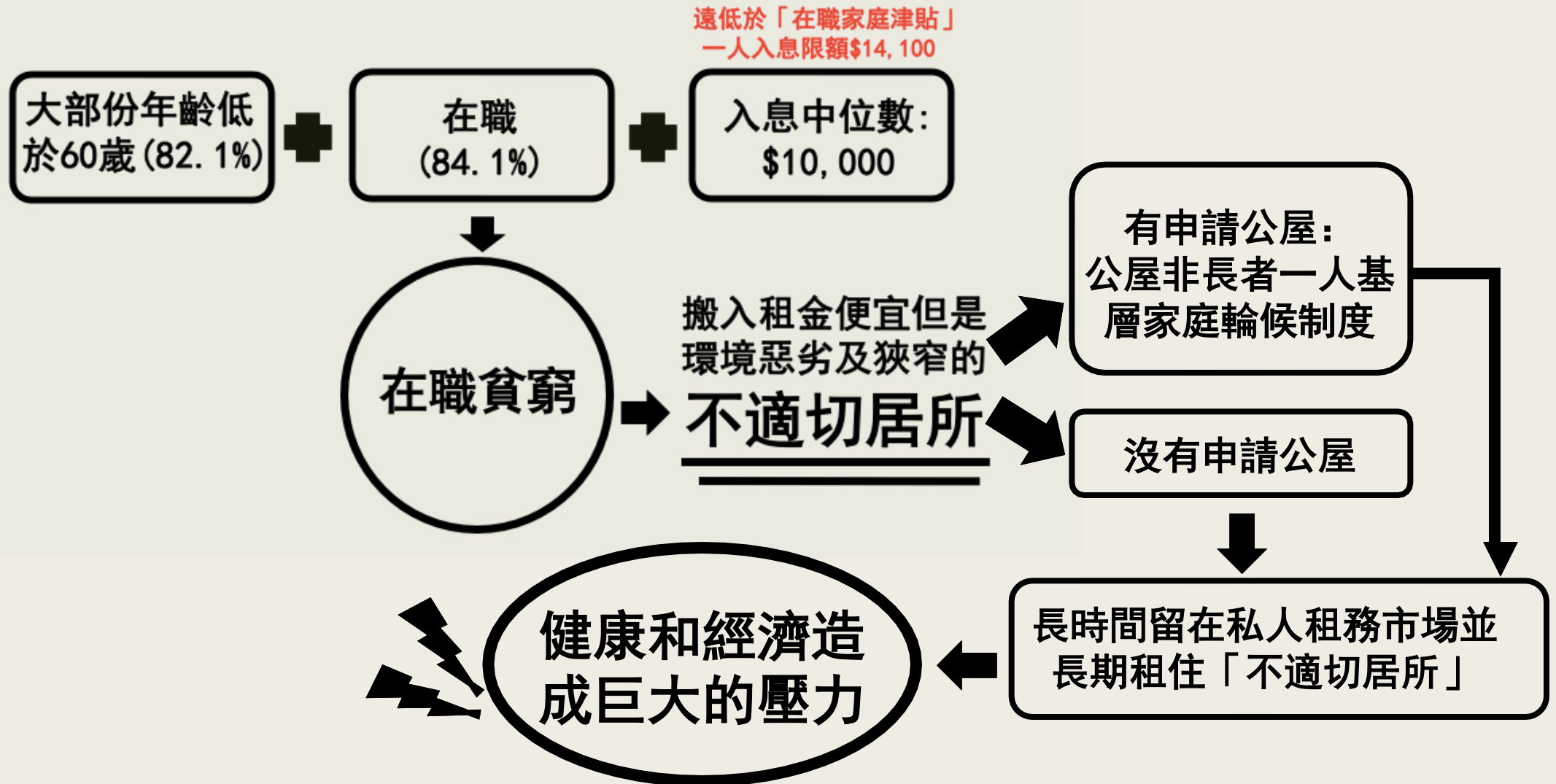
1. 一人基層家庭需要長時間面對在職貧窮及居住在「不適切居所」中



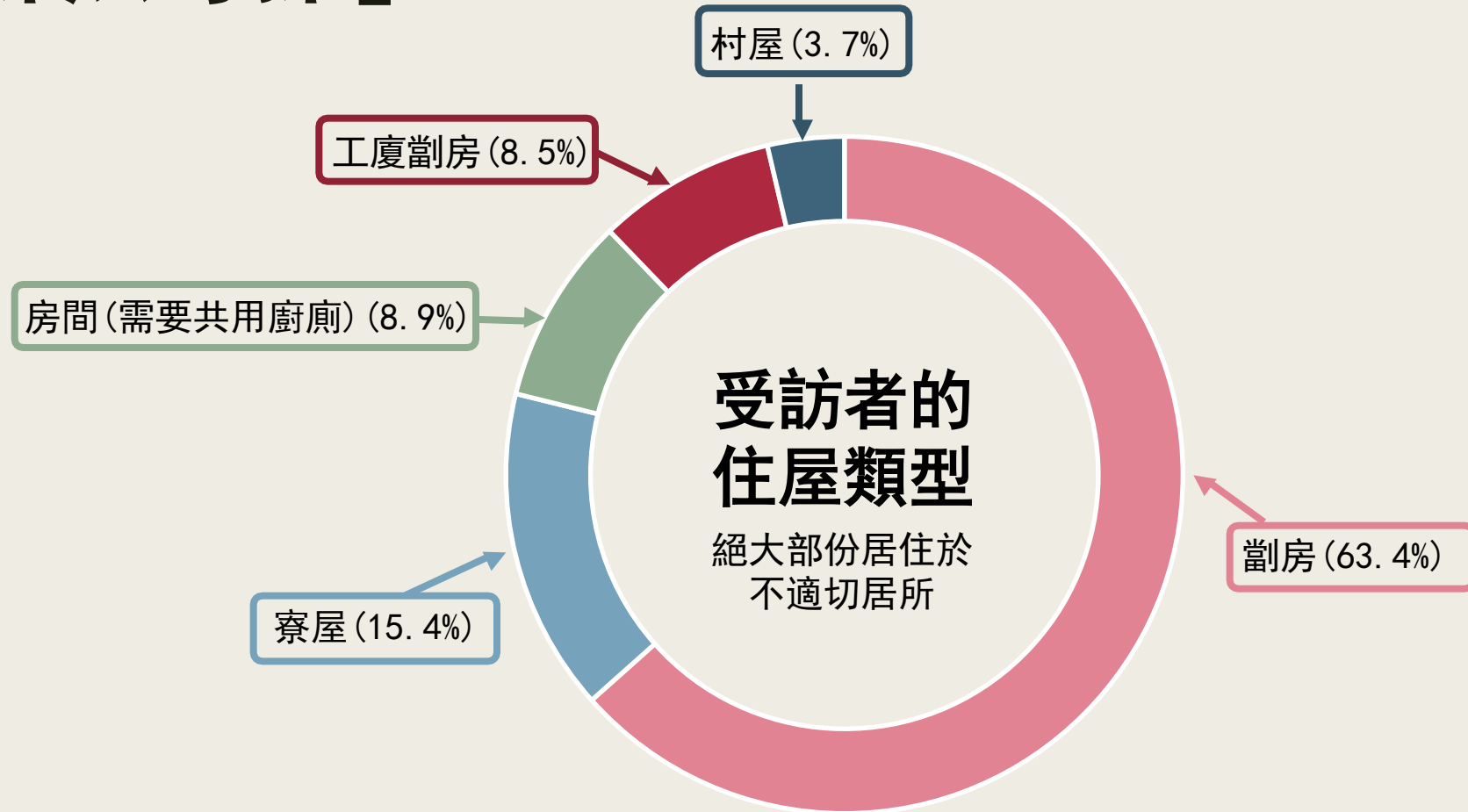
公屋非長者一人基層家庭輪候制度:

- 編配予一人基層家庭的公屋數量每年設定配額
- 設有計分制度，令到一人基層家庭的輪候時間較其他類型的申請住戶長
- 根據房屋署公佈的「非長者一人申請」的編配進度，已接受配屋的最低分數為434分
- 若要達到上述分數，**假設由18歲開始申請，大概需要40年的時間才可以獲編配公屋**

1. 一人基層家庭需要長時間面對在職貧窮及居住在「不適切居所」中



2. 在職貧窮令一人基層家庭的住屋選擇 「揀無可揀」



2. 在職貧窮令一人基層家庭的住屋選擇 「揀無可揀」

受訪者現時單位每月淨租金

	人數	百分比 (%)
少於\$2,000	16	6.5
\$2,000至\$3,999	108	43.9
\$4,000至\$5,999	95	38.6
\$6,000至\$7,999	27	11.0
總數	246	100.0

2. 在職貧窮令一人基層家庭的住屋選擇 「揀無可揀」

受訪者租金佔入息比例

	人數	百分比 (%)
少於15%	16	6.5
15%至29%	108	43.9
30%至49%	95	38.6
多於50%	27	11.0
沒有收入	44	17.9
總數	246	100.0

按照國際量度租住房屋的可負擔性，一般會以租金佔入息比例 (Rent to Income Ratio) 的30%作為分界線

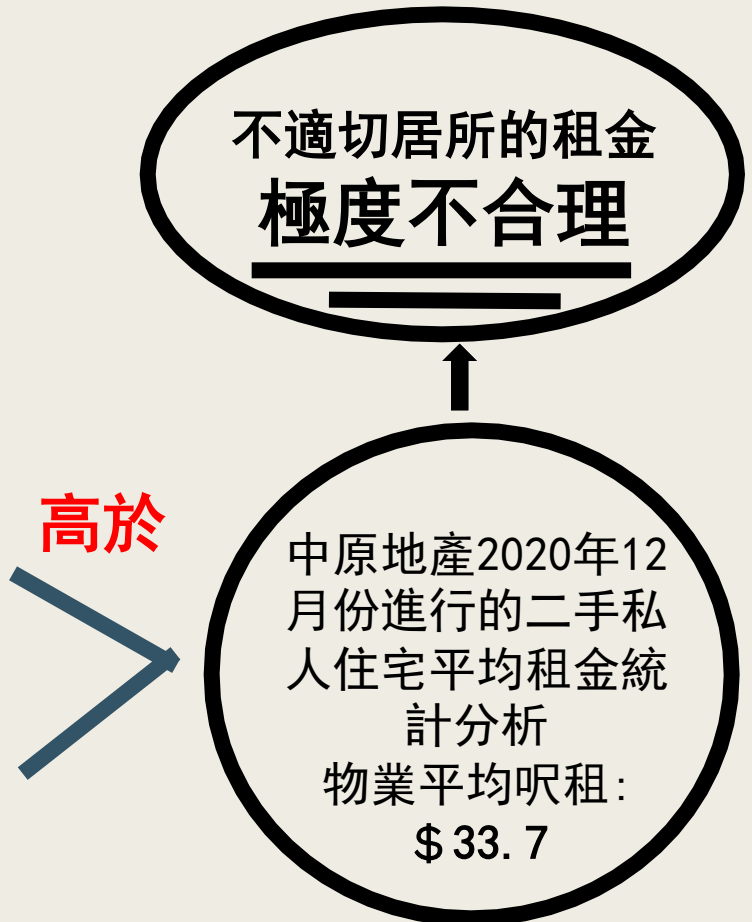
} 高過可負擔性

} 沒有收入

2. 在職貧窮令一人基層家庭的住屋選擇 「揀無可揀」

受訪者的呎租

	人數	百分比 (%)
少於\$10	7	2.8
\$10至\$19	19	7.7
\$20至\$29	37	15.0
\$30至\$39	45	18.3
\$40至\$49	57	23.2
多於\$50	75	30.5
沒有填寫	6	2.4
總數	246	100.0



2. 在職貧窮令一人基層家庭的住屋選擇 「揀無可揀」

你認為你的儲蓄能夠應付多少個月的租金

	人數	百分比 (%)
沒有積蓄	60	24.4
一至三個月	103	41.8
四至六個月	39	15.9
七至十二個月	26	10.6
多於一年	9	3.7
沒有填寫	9	3.7
總數	246	100.0

2. 在職貧窮令一人基層家庭的住屋選擇 「揀無可揀」

各種住屋類型與租住單位、租金、呎租及租金佔入息中位數

住屋類型	人數	租住單位面積中位數(平方呎)	每月淨租金中位數(元)	呎租中位數(元)	租金佔入息比例中位數(%)
工廈劏房	21	100	3,800	36.5	37.0
房間(需共用廚廁)	22	60	2,700	41.7	30.0
劏房	156	90	4,100	45.0	36.8
寮屋	38	150	3,350	22.8	46.5

2. 在職貧窮令一人基層家庭的住屋選擇 「揀無可揀」

各種住屋類型與租住單位、租金、呎租及租金佔入息中位數

住屋類型	人數	租住單位面積中位數 (平方呎)	每月淨租金 中位數(元)	呎租中位數 (元)	租金佔入息 比例中位數 (%)
劏房	156	90	4,100	45.0	36.8

每月
淨租金中位數
最高

呎租最高

2. 在職貧窮令一人基層家庭的住屋選擇 「揀無可揀」

各種住屋類型與租住單位、租金、呎租及租金佔入息中位數

住屋類型	人數	租住單位面積中位數(平方呎)	每月淨租金中位數(元)	呎租中位數(元)	租金佔入息比例中位數(%)
房間(需共用廚廁)	22	60	2,700	41.7	30.0

疫情下
衛生風險大增

面積中位數
最少

呎租極高

2. 在職貧窮令一人基層家庭的住屋選擇 「揀無可揀」

各種住屋類型與租住單位、租金、呎租及租金佔入息中位數

住屋類型	人數	租住單位面積中位數(平方呎)	每月淨租金中位數(元)	呎租中位數(元)	租金佔入息比例中位數(%)
寮屋	38	150	3,350	22.8	46.5

位置偏遠

租金佔入息
中位數
極高

2. 在職貧窮令一人基層家庭的住屋選擇 「揀無可揀」

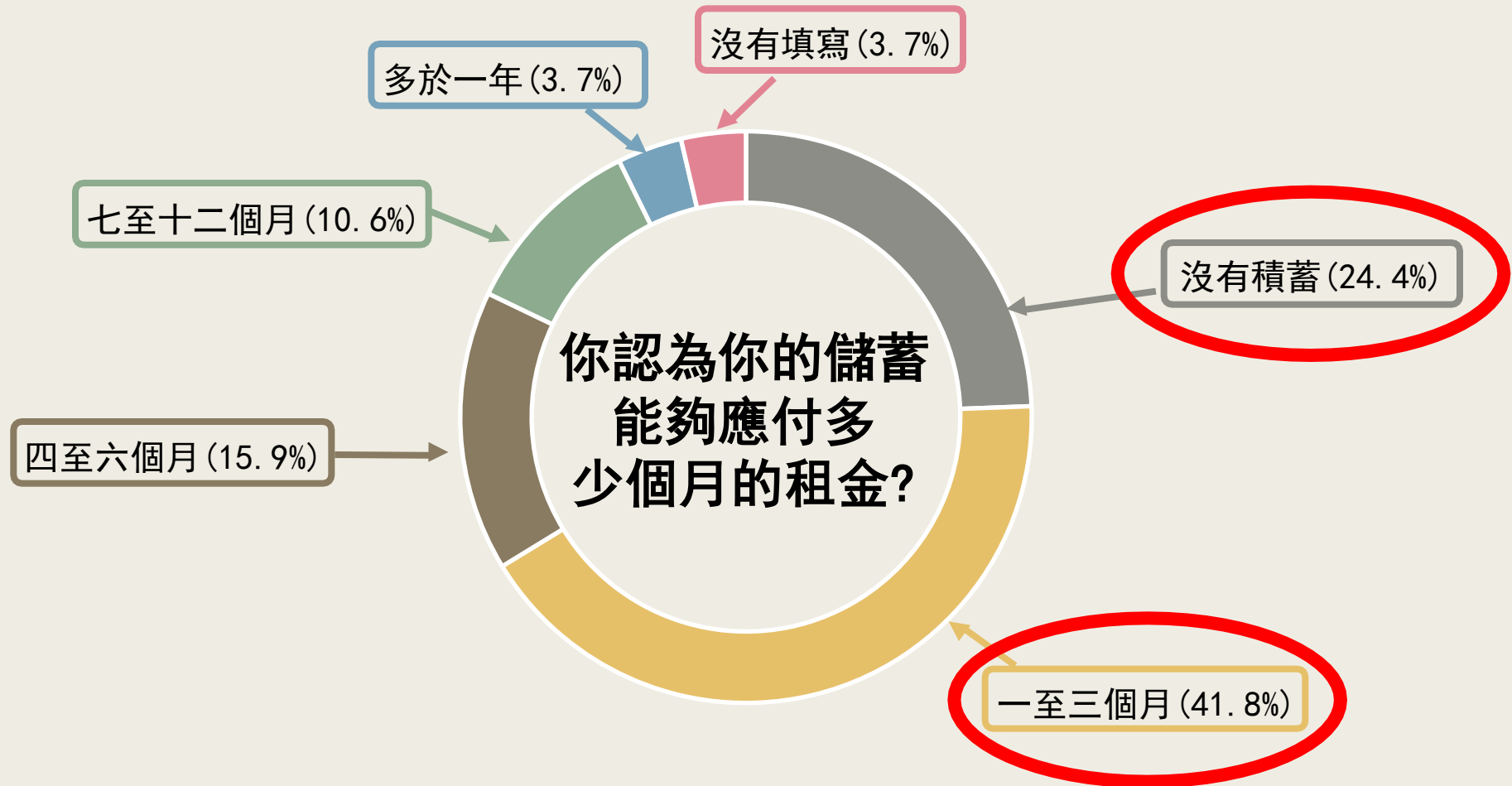
各種住屋類型與租住單位、租金、呎租及租金佔入息中位數

住屋類型	人數	租住單位面積中位數(平方呎)	每月淨租金中位數(元)	呎租中位數(元)	租金佔入息比例中位數(%)
工廈劏房	21	100	3,800	36.5	37.0

沒有任何
住屋保障

法律風險
極大

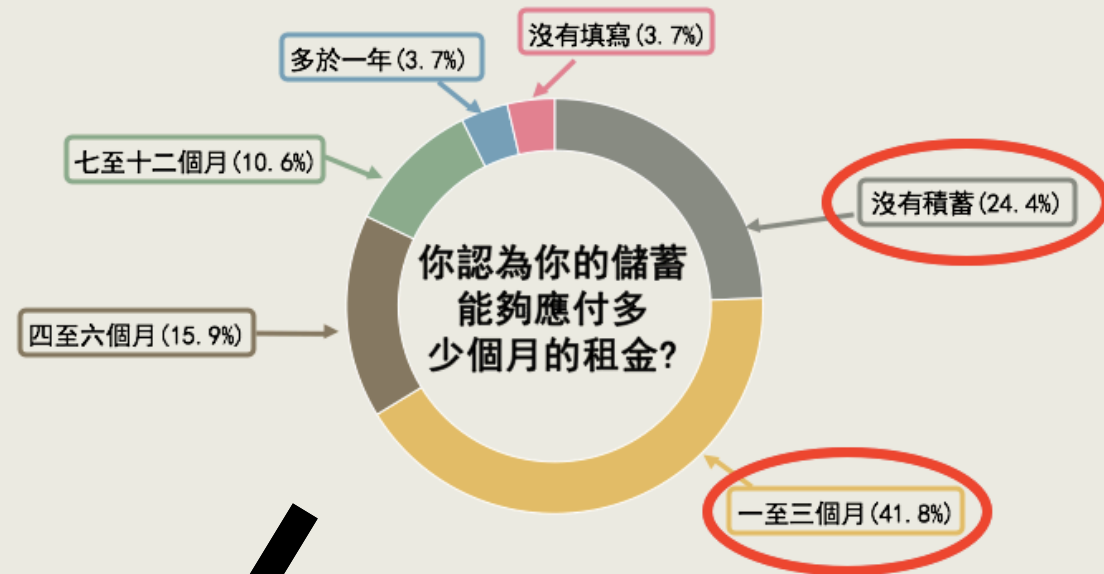
2. 在職貧窮令一人基層家庭的住屋選擇 「揀無可揀」



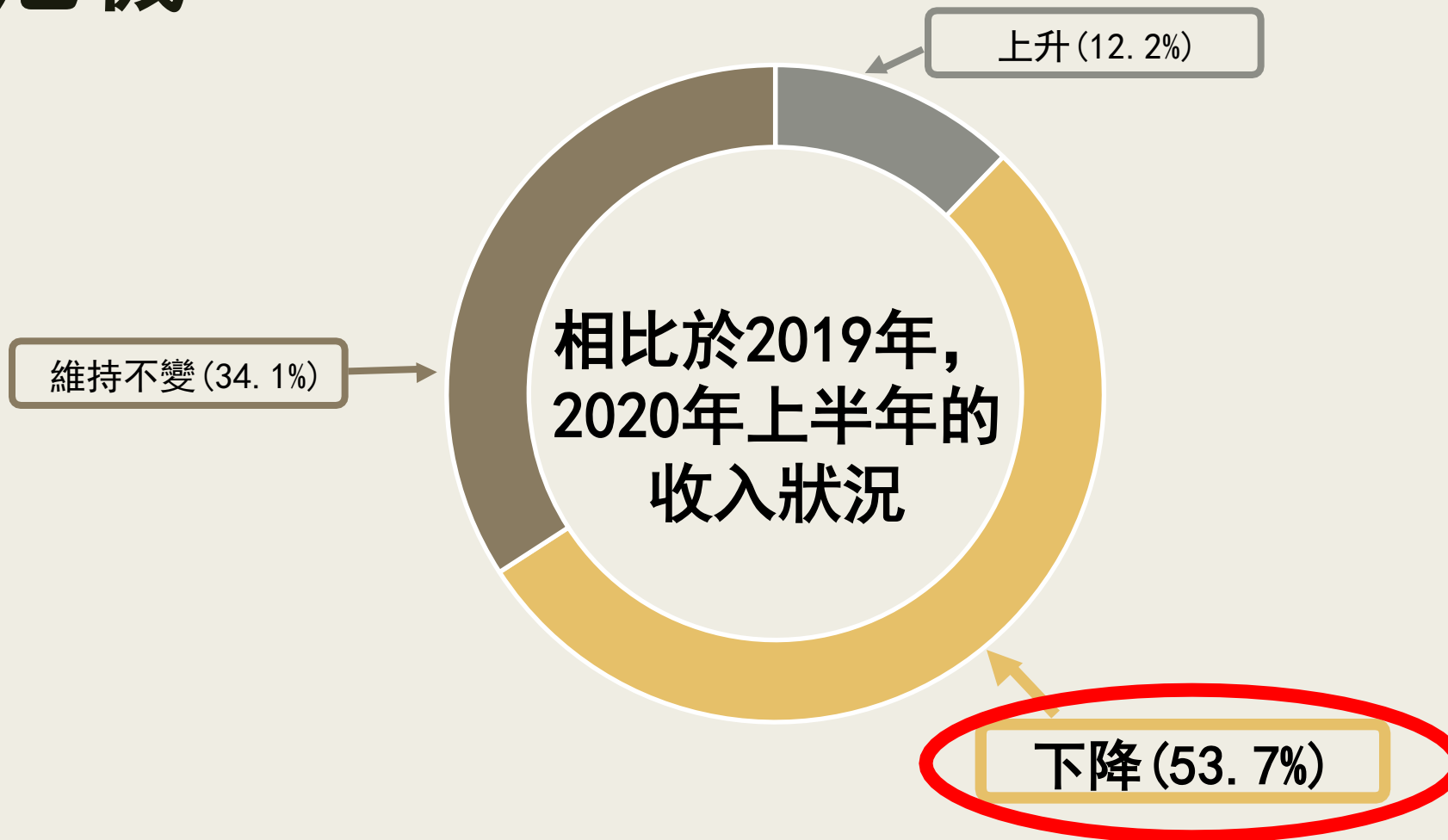
2. 在職貧窮令一人基層家庭的住屋選擇 「揀無可揀」

各種住屋類型與租住單位、租金、呎租及租金佔入息中位數

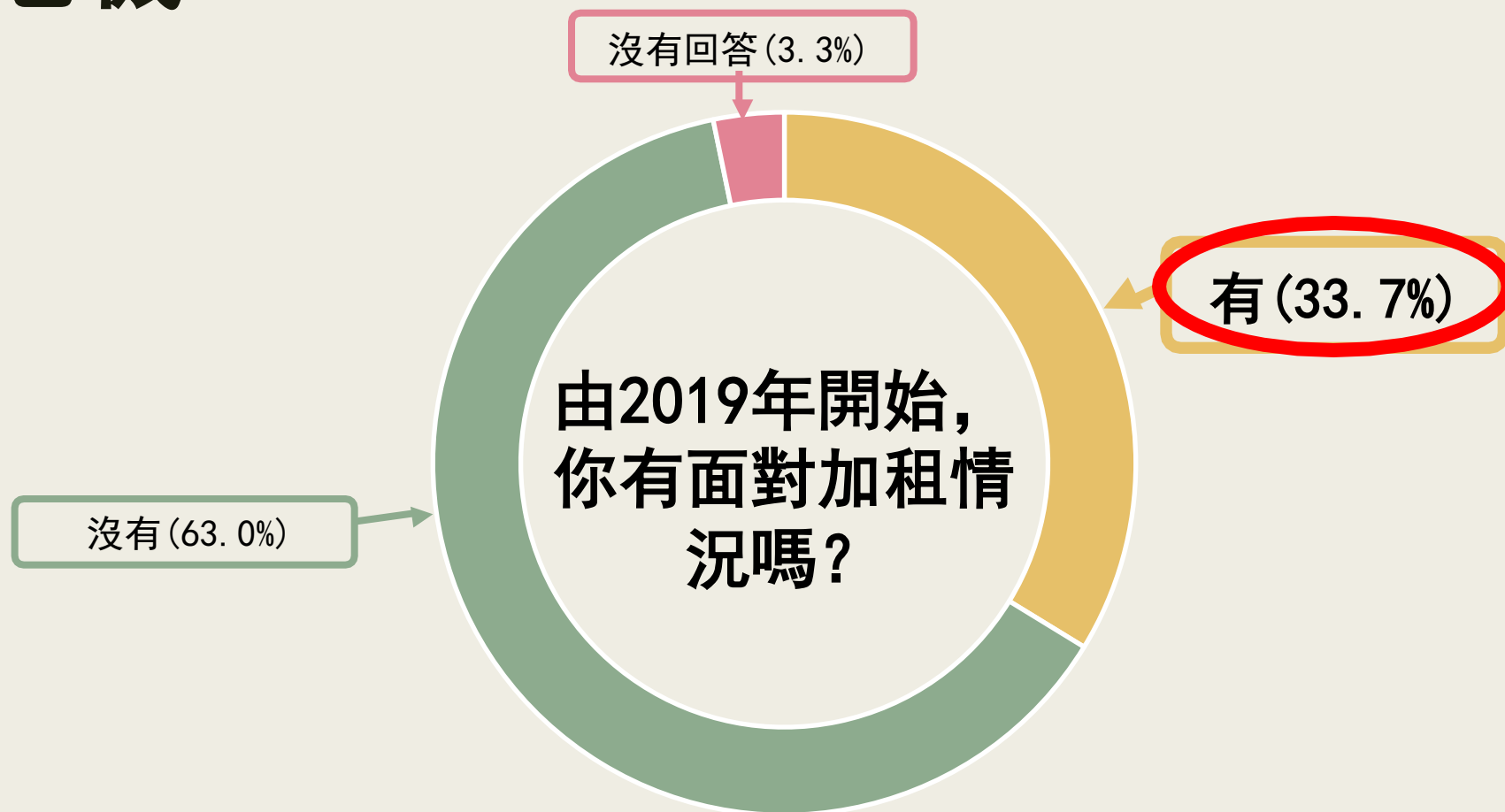
住屋類型	人數	租住單位面積中位數 (平方呎)	每月淨租金中位數 (元)	呎租中位數 (元)	租金佔入息比例中位數 (%)
工廈劏房	21	100	3,800	36.5	37.0
房間 (需共用廚廁)	22	60	2,700	41.7	30.0
劏房	156	90	4,100	45.0	36.8
寮屋	38	150	3,350	22.8	46.5



3. 疫情下一人基層家庭出現嚴重的經濟危機



3. 疫情下一人基層家庭出現嚴重的經濟危機



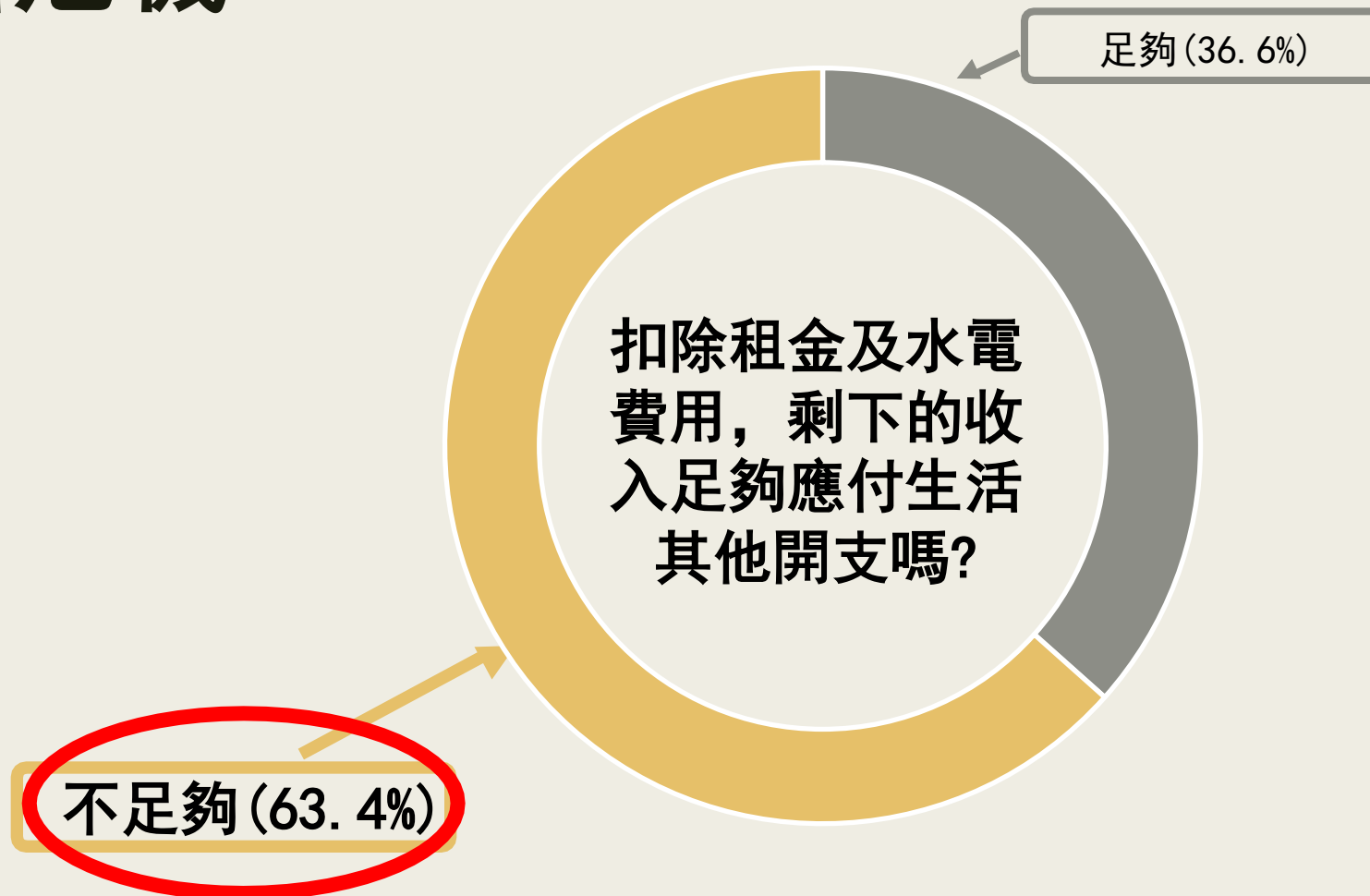
3. 疫情下一人基層家庭出現嚴重的經濟危機

受訪者的加租幅度 (n=83)

	人數	百分比 (%)
少於5%	18	21.7
5%至9%	26	31.3
10%至14%	15	18.1
多於15%	10	12.0
沒有回答	14	16.9
總數	246	100.0

} 遠高於通脹率：
0.3%


3. 疫情下一人基層家庭出現嚴重的經濟危機



3. 疫情下一人基層家庭出現嚴重的經濟危機

扣除租金後每月可動用的入息情況

	人數	百分比(%)
失業或入息減少導致不足以應付租金	51	20.7
每月可動用入息少於\$2,000	13	5.3
每月可動用入息介乎\$2,000-\$3,999	26	10.6
每月可動用入息介乎\$4,000-\$5,999	27	11.0
每月可動用入息多於\$6,000	129	52.4
總數	246	100.0



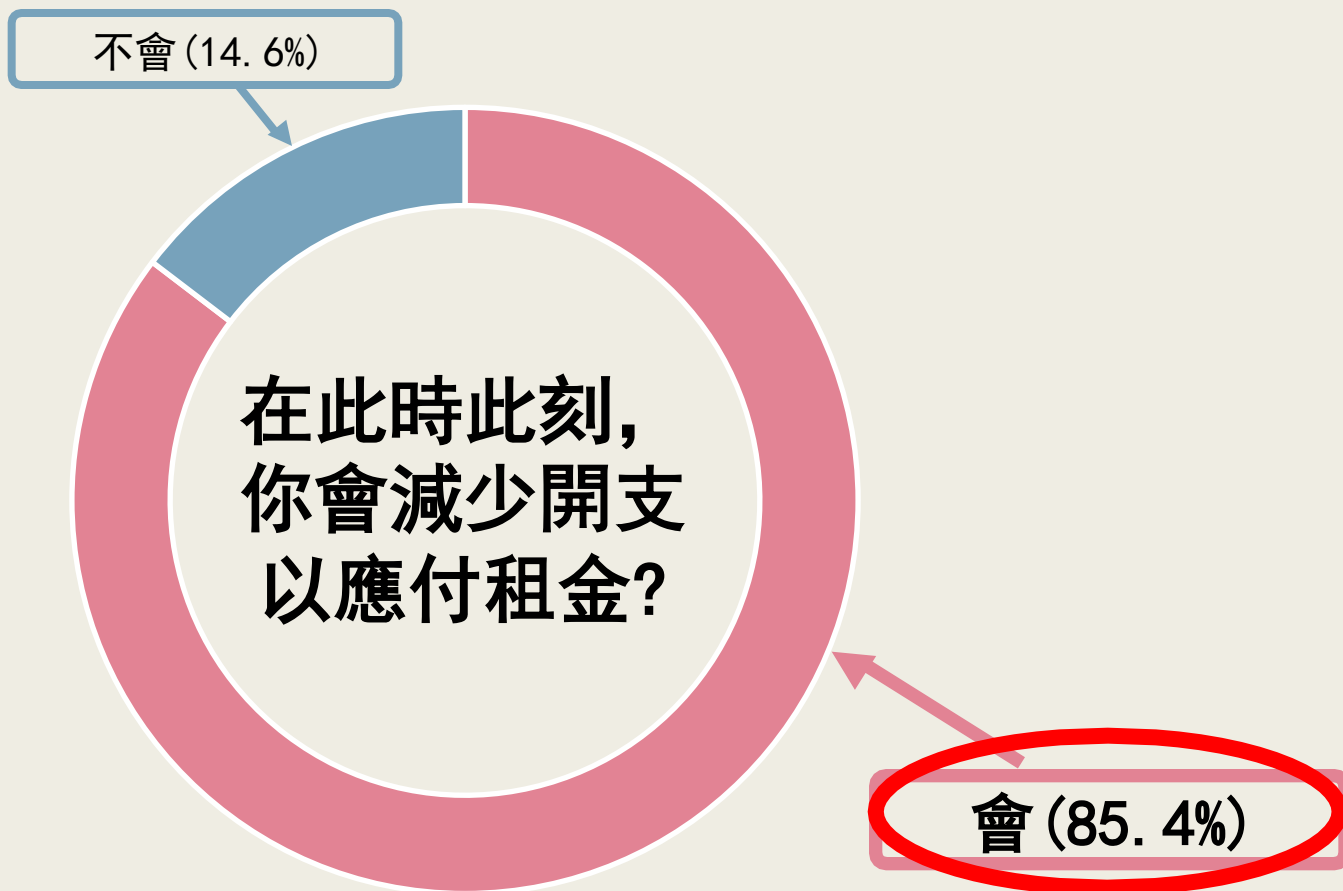
生活變得更為
壓縮

3. 疫情下一人基層家庭出現嚴重的經濟危機

你認為你的儲蓄能夠應付多少個月的租金

	人數	百分比 (%)
沒有積蓄	60	24.4
一至三個月	103	41.8
四至六個月	39	15.9
七至十二個月	26	10.6
多於一年	9	3.7
沒有填寫	9	3.7
總數	246	100.0

3. 疫情下一人基層家庭出現嚴重的經濟危機



3. 疫情下一人基層家庭出現嚴重的經濟危機

在此時此刻，你認為你會減少那一項開支以應付租金？
(可選多項) (n=210)



3. 疫情下一人基層家庭出現嚴重的經濟危機


收入下降

疫情下
加租幅度大

扣除租金後
入息不足以
應付開支

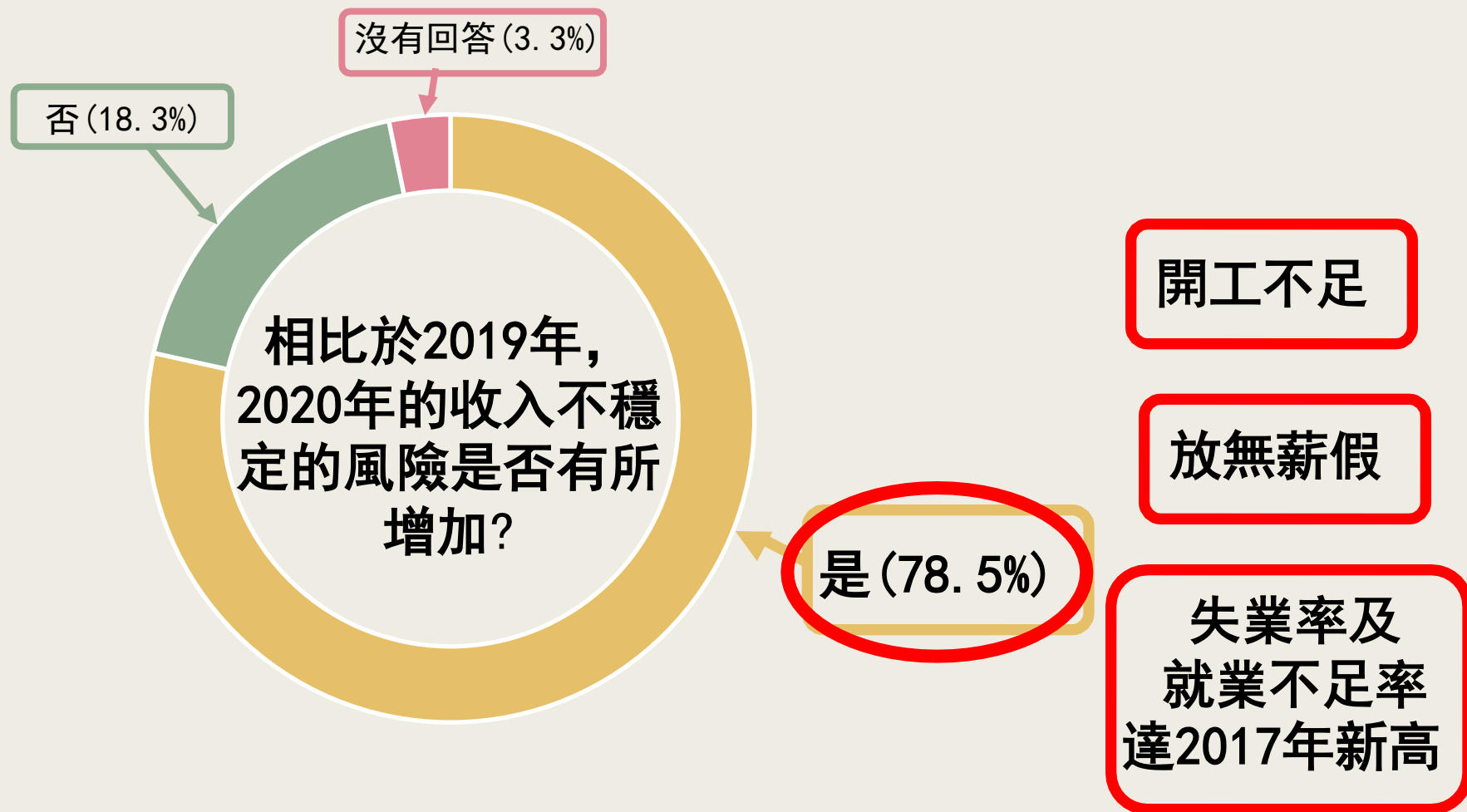
沒有積蓄
應付租金

被逼
減少生活
基本開支

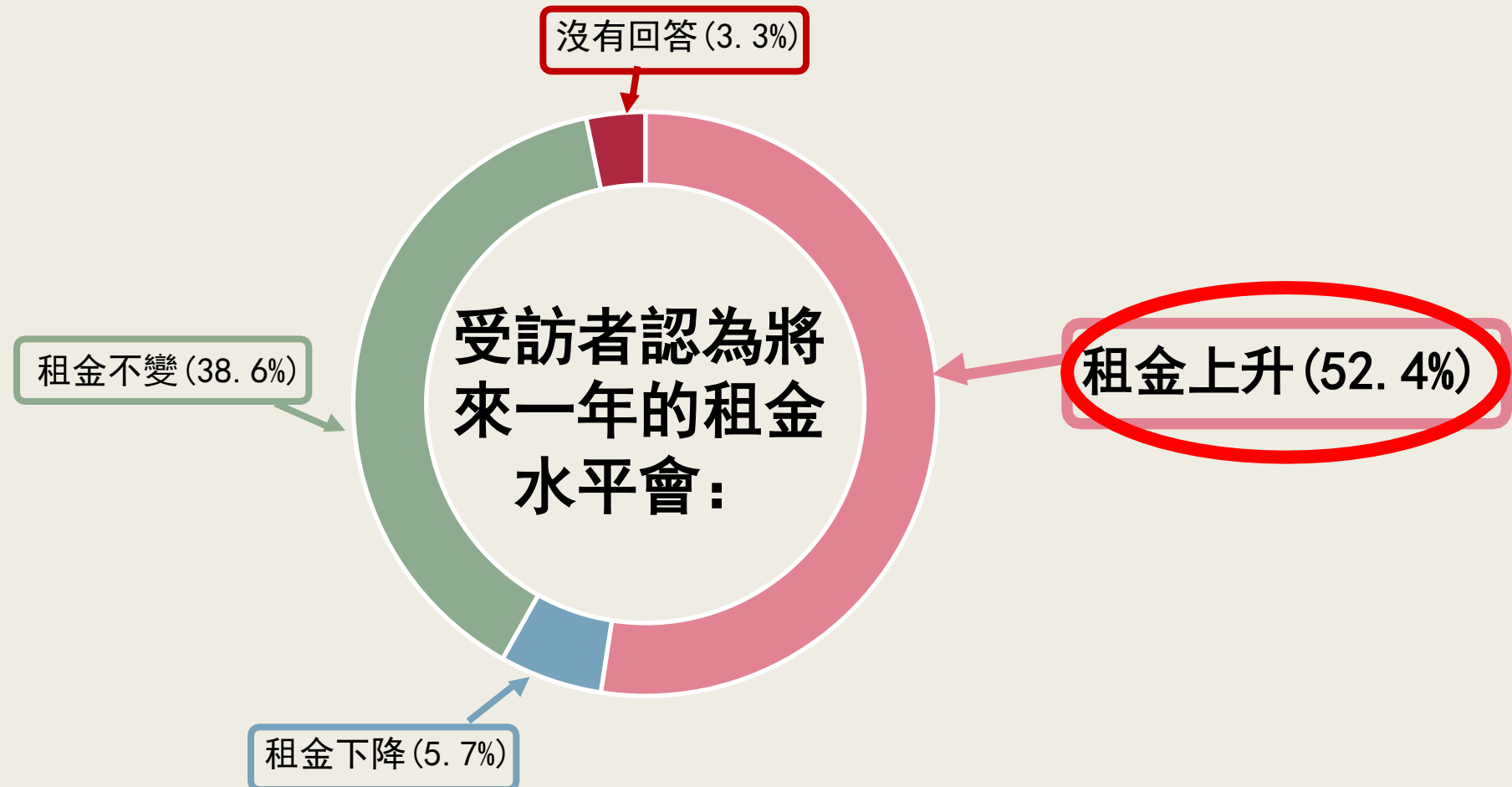


獨自面對龐大的生活和經濟壓力

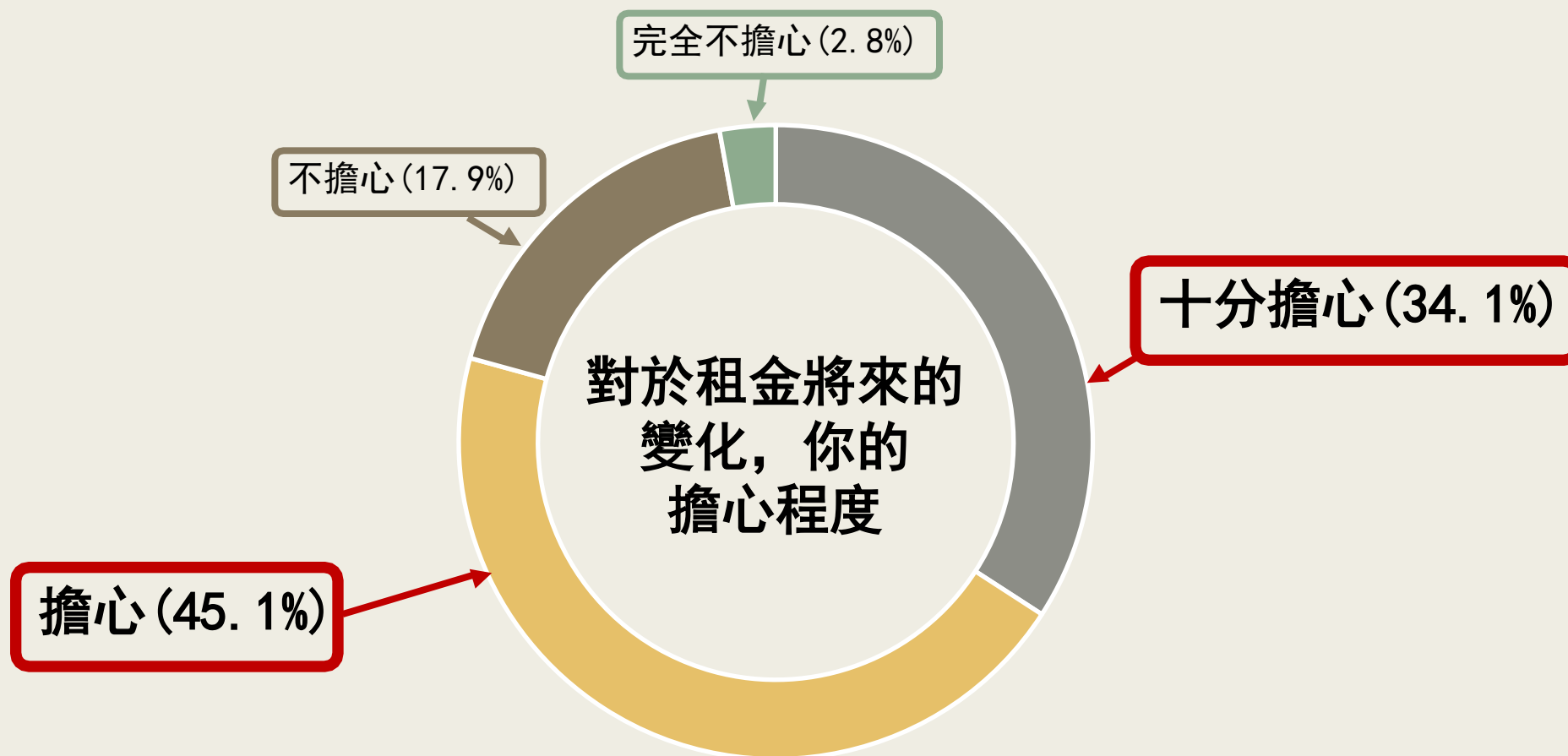
4. 現時經濟與住屋的困境令一人基層家庭對將來感到憂慮



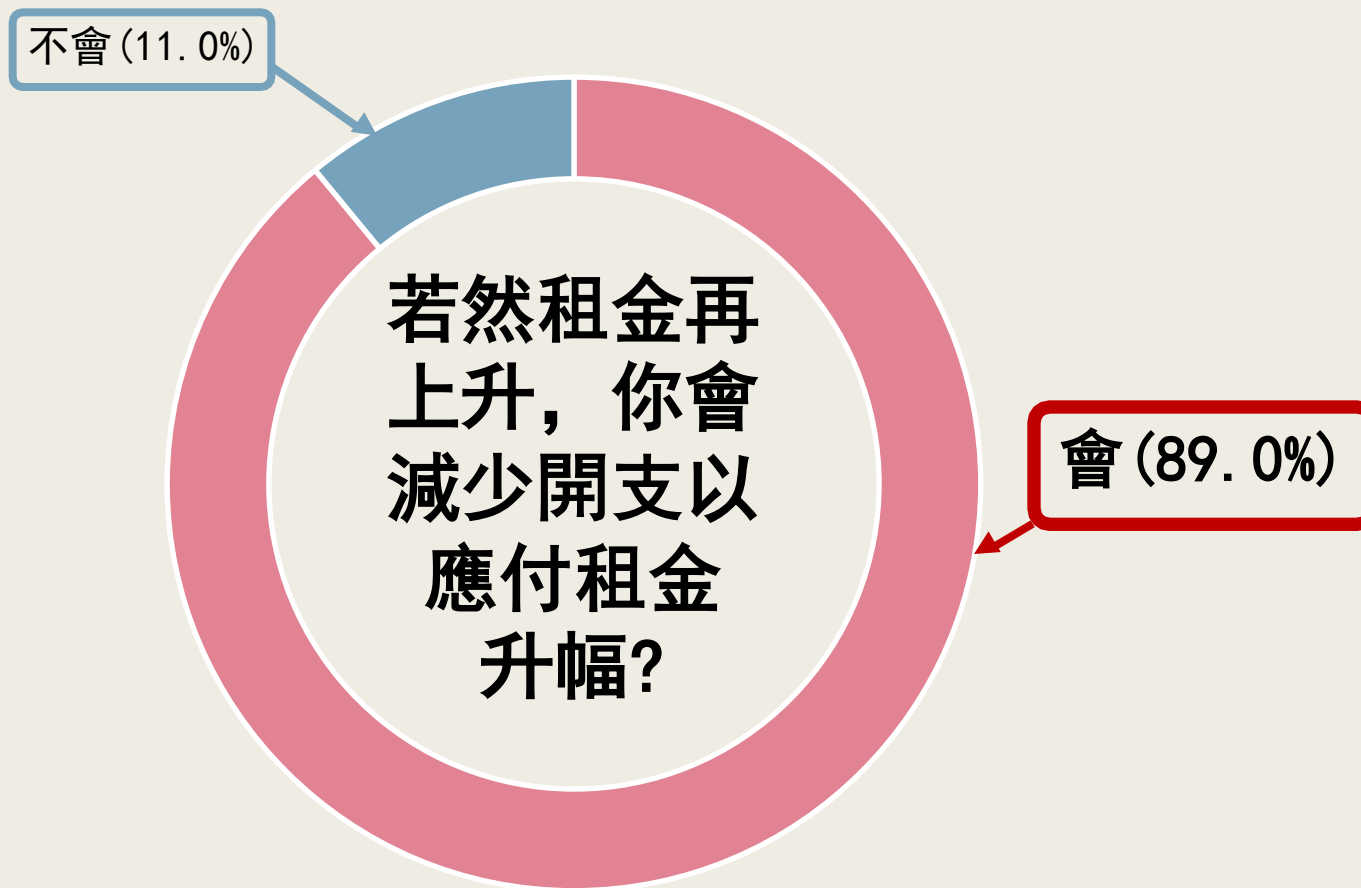
4. 現時經濟與住屋的困境令一人基層家庭對將來感到憂慮



4. 現時經濟與住屋的困境令一人基層家庭對將來感到憂慮



4. 現時經濟與住屋的困境令一人基層家庭對將來感到憂慮



4. 現時經濟與住屋的困境令一人基層家庭對將來感到憂慮

若然租金再上升，你認為你會減少那一項開支以應付租金升幅？
(可選多項) (n=219)



4. 現時經濟與住屋的困境令一人基層家庭對將來感到憂慮

收入不穩定
風險增加

預計未來
租金水平
上升

擔心將來
租金變化

減少生活
基本開支
應付租金



加劇對經濟的擔憂
對將來缺乏信心

5. 一人基層家庭冀望政府設立租務管制及租金津貼舒緩住屋苦況

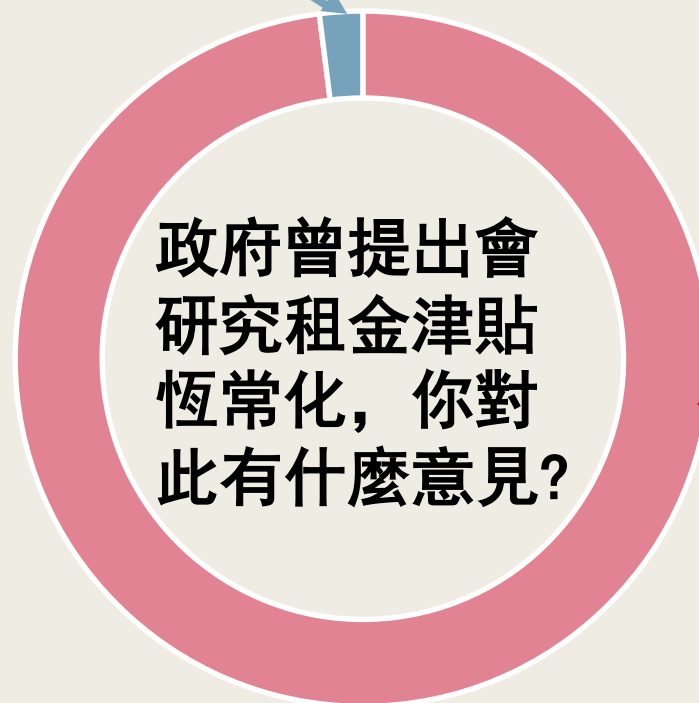


5. 一人基層家庭冀望政府設立租務管制及租金津貼舒緩住屋苦況



住屋困境
缺乏援助

不支持 (2.0%)



政府曾提出會
研究租金津貼
恆常化，你對
此有什麼意見？

支持 (98.0%)

5. 一人基層家庭冀望政府設立租務管制及租金津貼舒緩住屋苦況

資格

4. 我們建議試行計劃的受惠對象須在領取現金津貼的整段期間符合以下所有資格：

- (a) 符合編配公屋基本資格的一般申請住戶（例如符合入息及資產限額、在香港並無擁有住宅物業、符合居港年期規定等）；
- (b) 居於香港但並非居於公營房屋（詳見下文第6段）；
- (c) 沒有領取綜援；
- (d) 已輪候公屋超過三年（詳見下文第7段）；
- (e) 沒有出於本身的意願要求暫緩其公屋申請；
- (f) 沒有持有有效的「綠表資格證明書」作購買資助出售單位，以代替公屋編配²；以及
- (g) 仍未獲首次公屋編配³。

「現金津貼
試行計劃」
申請資格

60歲以下
一人基層家庭
不合資格

沒有申請公屋
不合資格

5. 一人基層家庭冀望政府設立租務管制及租金津貼舒緩住屋苦況

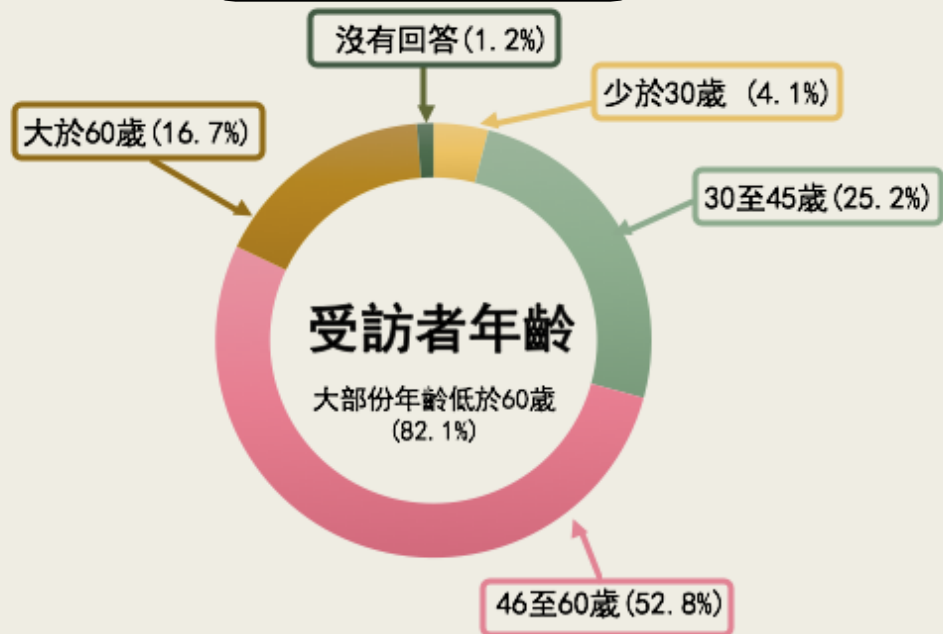


無計劃推出第三輪N無津貼，亦不會研究恒常化，相信N無津貼已完成使命。

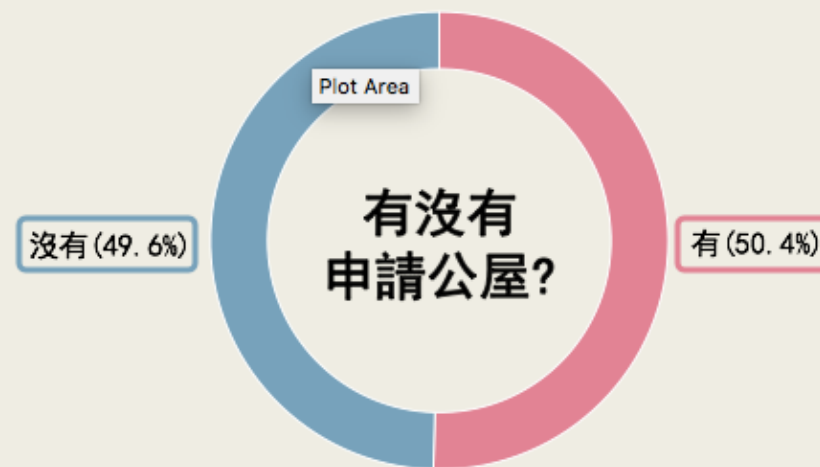
勞工及福利局局長 羅致光

5. 一人基層家庭冀望政府設立租務管制及租金津貼舒緩住屋苦況

60歲以下
一人基層家庭
不合資格



沒有申請公屋
不合資格



5. 一人基層家庭冀望政府設立租務管制及租金津貼舒緩住屋苦況



住屋困境
缺乏援助

不支持 (2.8%)



支持 (97.2%)

5. 一人基層家庭冀望政府設立租務管制及租金津貼舒緩住屋苦況

保障到租客

減少因加租等
不合理情況
而被逼遷

令租金
變得合理

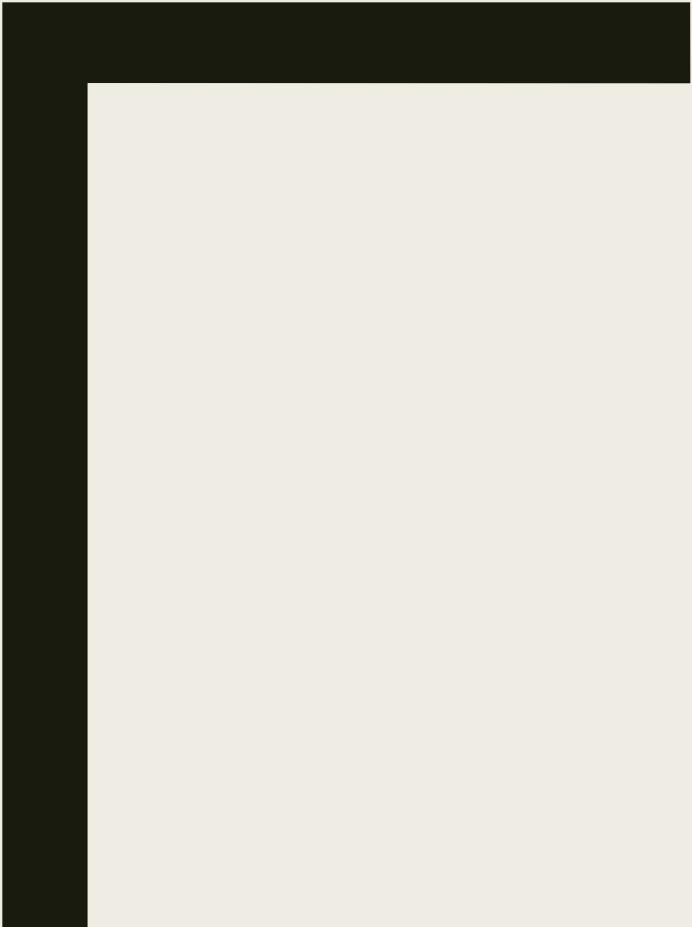
租務管制

受訪者認為內容應包括：

限制租金
加幅

設立
租金上限

監管
濫收水電費



調查建議



1. 短期建議：「現金津貼試行計劃」應包括非長者一人基層家庭資格



- 「現金津貼試行計劃」：舒緩基層家庭因長時間輪候公屋而面對的生活壓力
- 但計劃並不包括「非長者的一人申請者」
- 計劃是為了補償當初政府所說「公屋輪候超過三年的住戶便能夠配置公屋單位」的承諾
- 但「非長者的一人申請者」的輪候情況則設有**計分制度**，並不包含在上述三年的承諾當中

1. 短期建議：「現金津貼試行計劃」應包括非長者一人基層家庭資格

公屋積分
制度

長時間留在
私人租務市場

租住
環境惡劣的
不適切居所

獨力
面對昂貴
的租金

租金佔入
息大部份
沒有多餘
積蓄

一人基層家庭難以應付突發情況（如失業、收入下降）



政府即將推行的「現金津貼試行計劃」
應包括非長者一人基層家庭

2. 中期建議：盡快落實推行租務管制

在職貧窮

長期租住
不適切居所

不能申請
現金津貼

可動用
資金少

欠缺議價能力

較大機會需要面對租務上各種不公平對待

(例如被逼簽訂不標準的租約而令其沒有法律上保障、遭迫遷、面對大幅度加租、等各種業主對租戶的剝削)

2. 中期建議：盡快落實推行租務管制

較大機會需要面對租務上各種不公平對待

(例如被逼簽訂不標準的租約而令其沒有法律上保障、遭迫遷、面對大幅度加租、等各種業主對租戶的剝削)



政府應盡快推行租務管制

租務管制上的條例應涵蓋「不適切居所」的住屋類型

管制標準合約

設定起始租金

限制租金加幅不得高於通脹率

優先續租權
等等

3. 長期建議：取消公屋「非長者一人申請者」的計分制度

房屋政策一直以「家庭」為優先

公屋非長者一人申請者配額及計分制度：

- 現定為每年擬編配予輪候冊申請者的單位數量的 10%
- 上限為 2,200 個單位

2020年9月底：

- 156,400 一般公屋申請
- 103,600 非長者一人申請
- 只相差56,400宗，但每年配屋設限額

政府應檢討並取消現有的「配額及計分制」

政府應盡快覓地建屋、減少推出「綠置居」、增加一人公屋單位的比例

個案



個案





—完—
謝謝

明愛社區發展服務

