

房屋事務委員會
長遠房屋策略小組委員會

社會上特定羣組的住屋需要

目的

本文件載列長遠房屋策略督導委員會（下稱「督導委員會」）就照顧社會上特定羣組住屋需要的現有計劃及援助曾考慮的事宜。

細節

特定羣組

2. 鑑於土地和房屋資源有限，我們必須訂定優次，協助真正和最具迫切住屋需要人士。以下羣組一直備受關注，故督導委員會選作詳細探討 —

- (a) 長者；
- (b) 非長者單身人士；
- (c) 居住環境惡劣的住戶；及
- (d) 年輕人和首次置業者。

3. 要探討的問題是，是否需要照顧他們不同的住屋需要。若答案是肯定的話，應如何照顧及優次為何。

(a) 長者

4. 據政府統計處（下稱「統計處」）在 2012 年 7 月公布的人口普查數據及 2012-2041 年度的人口推算所示，預期香港人口日趨老化。60 歲及以上的年齡組別於 2001 年佔大約 15%；2011 年增加至 19%；預期到 2021、2031 和 2041 年分別上升至 27%、33% 和 36%。

照顧長者需要的現有計劃／援助

5. 為配合大部分長者的意願，政府的安老政策是鼓勵長者居家安老，並以「居家安老為本，院舍照顧為後援」為原則。目前，我們已提供頗全面的援助，解決長者的住屋需要，以配合居家安老的政策。在這些援助當中，香港房屋委員會（下稱「房委會」）現時提供數個住屋計劃，對象為符合公屋一般申請資格的長者，目的在於照顧他們的特定需要。這些計劃包括 -

- (a) 「高齡單身人士優先配屋計劃」 — 有意獨居的長者一人申請者在這個計劃下申請公屋，會較一般家庭申請提早獲得處理。長者申請人必須年滿 58 歲或以上，而在配屋時必須年屆 60 歲。現時，我們的承諾是把這個計劃下合資格申請者的輪候時間維持在兩年左右。在 2012 年 9 月，這個計劃下的公屋申請者平均輪候時間為 1.4 年；
- (b) 「共享頤年優先配屋計劃」 — 兩名或以上長者若同意在配屋後共住一個單位，在這個計劃下提出申請，會較一般家庭申請提早獲得處理。一如上文(a)項，申請者必須年滿 58 歲或以上，而在配屋時必須年屆 60 歲；及
- (c) 「天倫樂優先配屋計劃」 — 這個計劃旨在鼓勵較年青家庭成員照顧年長父母（在申請時必須年屆 60 歲），促進家庭和諧共融。視乎輪候冊地區的選擇和

適合其家庭狀況的單位數目而定，合資格家庭可自行選擇共住一個單位或分別入住兩個就近單位。

6. 在採用切合長者需要的設計方面，在較新的公共屋邨，自 2002 年起，房委會的公屋發展項目，除遵從無障礙通道法定守則外，亦採納通用設計原則。至於較舊屋邨，亦會在切實可行的情況下進行改裝工程，以盡量符合現行設計標準。公用地方已提供更安全和更方便使用者的設施。凡經物理治療師證實為殘疾人士的租戶，房委會可應其要求改裝相關住宅單位，以切合其需要。換言之，長者公屋租戶在邨內往來自如的需要已大致上得到照顧。

7. 至於為長者提供社區和社會福利設施方面，房屋署在規劃公共屋邨時，會與社會福利署、區議會等商議，務求提供適當的支援服務例如長者日間護理中心等，以照顧長者租戶的需要。人口老化的現有公共屋邨亦會在可行的情況下，增添長者設施，以照顧這個特定羣組的需要。

8. 此外，香港房屋協會(下稱「房協」)亦推行兩項計劃，照顧不符合資格申請公屋的中等收入長者。該兩項計劃為 —

- (a) 「長者安居樂住屋計劃」— 計劃旨在為年滿 60 歲及以上兼且有經濟能力獨立生活的長者，提供專為其設計的房屋。單位以長期租約形式推出。長者繳付租住權費後，即可長期安居，日後無須繳付租金。租住期間，長者只須支付包含基本服務的管理費，同時可藉用者自付方式享用營運機構提供的自選服務；及
- (b) 「雋逸生活計劃」— 計劃的對象為年滿 60 歲及以上兼且有能力和願意繳付市值租金以租住單位(和享用切合其需要的附屬服務)的長者。

9. 除上述計劃外，關愛基金已推出「為租住私人樓宇長者提供津貼」的援助項目，向年滿 65 歲及以上的合資格長者發放一筆過款項，以紓緩通脹及周期性租金上升所形成的壓力。關愛基金已預留約 5,000 萬元推行該項目，估計約有 9 700 個長者戶（約 11 900 人）受惠。申請期於 2012 年 7 月展開，並已於 2013 年 1 月結束。

10. 至於須接受經常照顧的長者，須視乎其條件而入住安老院或其他院舍。提供此類別的住宿，屬社會福利政策範圍。

(b) 非長者單身人士

配額及計分制

11. 政府和房委會現時的政策，是相比非長者一人申請者，家庭(即一般申請人)會獲較優先得到照顧。非長者一人申請者須受配額及計分制評核，平均輪候時間約三年的目標並不適用。在配額及計分制下，申請者所獲得的分數取決於三個因素，分別是申請者在遞交公屋申請時的年齡；申請者是否公屋居民；以及申請者在配額及計分制下的輪候時間。詳情如下—

(a) 年齡分數— 18 歲的申請者得 0 分；19 歲的得 3 分；20 歲的得 6 分，如此類推；

(b) 公屋分數— 現正與家人居於公屋的申請人扣 30 分；及

(c) 輪候時間分數— 申請人於輪候冊上每多等一個月即多得一分。

12. 我們曾就非長者一人申請者的狀況進行初步分析。根據房委會 2012 年公屋輪候冊申請人統計調查，於 2012 年 3 月，配額及計分制下共有 87 800 名非長者一人申請者（佔當時輪候冊上總共 189 500 名申請者的 46%）。在這 87 800 名申請者當中，65%（57 200 人）年齡為 35 歲或以下。在這群組

中，34%於申請公屋時為學生，47% 具專上教育程度或以上，33% 為公屋居民。不過，在 35 歲以上的申請者當中，只有 7% 具專上教育程度或以上。

(c) 居住環境惡劣的住戶

13. 按政府統計處在人口普查／中期人口統計的定義，居住環境惡劣的住戶指那些居於私營臨時房屋、天台建築物、非屋宇單位和私營永久房屋內的房間/板間房、床位或閣樓的家庭。根據政府統計處的綜合住戶統計調查，在 2012 年 6 月月底，約有 31 800 個家庭住戶，合計 64 900 人居於私營臨時房屋或私營永久房屋內的房間、板間房、床位和閣樓。政府統計處 2011 人口普查結果顯示，在 2011 年年中，約有 3 044 個家庭住戶，合計 6 230 人居於非住宅樓宇（包括商業和工業樓宇）的房舍內。

分間樓宇單位(俗稱「劏房」)

14. 《建築物條例》沒有界定何謂「劏房」，而目前「劏房」一詞也定義紛紜，泛指分間為兩個或以上面積較小的獨立單位，作出售或租賃之用。這些獨立單位均設有廁所，有些更有煮食的地方。政府現時並沒有「劏房」的總數。事實上，「劏房」的情況和數目經常轉變，我們即使取得數字，極其量亦只是粗略的估計。督導委員會已委託了研究機構收集「劏房」住戶特徵及推算全港「劏房」的數字。研究結果將於 2013 年年中左右、長遠房屋策略公眾諮詢文件公佈時發表。

為居住環境惡劣的住戶提供的現有援助

15. 公屋仍是協助居住環境惡劣的住戶解決住屋問題的最終辦法，故應鼓勵合資格的家庭申請。除此之外，關愛基金亦為居住環境欠佳的低收入人士提供一次過津貼；因應屋宇署的執法行動，為合資格的工廠大廈「劏房」居民發放搬遷津貼；並對居於租住私營房屋的綜援戶發放津貼。

(d) 年輕人及首次置業者

16. 分析過以往由房屋署進行的住宅買家統計調查及政府統計處的人口普查／中期人口統計後，我們可以掌握到擬首次置業者的資料。

17. 房屋署的統計調查顯示，2003 至 2009 年間，70% 至 80% 的實際首次置業者年齡在 39 歲或以下。我們再從人口普查／中期人口統計中找出下列兩類有機會首次置業者－

(a) 非業主住戶－戶主年齡介乎 25 至 39 歲，現居於公屋或租住私營樓宇單位；以及

(b) 單身年輕人－年齡介乎 25 至 39 歲有經濟能力的人士(不包括外籍家庭傭工)，並非戶主，從未結婚。

(a) 非業主住戶－戶主年齡介乎 25 至 39 歲

18. 上述羣組佔所有住戶的比例由 1996 年的 48% (278 200) 下降至 2006 年的 46% (210 700)；但在 2011 年回升至 50%(217 500)。上述住戶從 1996 至 2011 年的每月收入中位數累計升幅為 34%，由 16,000 元增至 21,400 元，而同期整體物業價格的升幅為 56%。物業價格攀升，令這些住戶置業更難。

19. 不過，非業主住戶在 2011 年的每月收入中位數較全港所有住戶的為高(前者為 21,400 元，後者為 20,500 元)；每月收入中位數同期升幅實際上亦比全港所有住戶的為快(前者為 34%，後者為 17%)。因此，整體來說，這個羣組的收入與整體社會比較，並不遜色。

(b) 單身年輕人

20. 情況許可的話，一些年齡介乎 25 至 39 歲的單身年輕人也許希望搬離家庭，獨居或結婚。據人口普查的統計資料

所得，這個羣組的單身年輕人每月收入中位數由 1996 年的 10,000 元增至 2011 年的 12,000 元(累計變動為 20%)。不論是在 2011 年的每月收入中位數或由 1996 至 2011 年間的累計收入變動，這些單身年輕人與全港工作人口的收入相若(後者每月收入中位數為 12,000 元，累計收入變動為 22%)。假設這些單身年輕人購買一個 30 平方米的私營住宅單位自住，按揭佔收入的比率由 2001 年的 35% 增至 2011 年的 65%。由此可見，除非他們獲得某些財政資助，如家人的資助，否則普通一個單身年輕人，很難擁有一個 30 平方米的私營住宅單位。

21. 近年，有年輕人抱怨樓價飆升，令結婚計劃也得推遲。另有關注指以現時的樓價水平計算，即使是年輕的大學畢業生，亦難以置業。然而，假設兩名年齡介乎 25 至 39 歲的年輕人組織家庭¹，而女方月入為男方的 75%，這類家庭在 2011 年的每月收入中位數是 21,000 元，與 1996 年的相比，累計升幅為 20%。若以 2011 年的每月收入中位數和 1996 年至 2011 年間收入的增長幅度計算，上述的每月收入中位數與全港工作人口的大致相同(後者每月收入中位數為 20,500 元，收入增長幅度為 19%)。換句話說，擬首次置業者如屬年齡介乎 25 至 39 歲的年輕夫婦，這些家庭的收入和香港所有家庭的收入相若。

22. 至於擁有大學或以上教育程度的年輕人，如我們單從 25 至 29 歲人士的統計數字看來，他們在 2011 年的每月收入中位數為 17,000 元，金額與 1996 年的相同。與此同時，全港工作人口同期的每月收入中位數上升了 22%。雖然這些年輕大學畢業生的工資水平停滯不前，但以每月 17,000 元的收入來說，他們仍比社會上許多其他階層的人士為佳。

¹ 人口普查的統計數字顯示，年齡介乎 25 至 39 歲的單身年輕男性，2011 年的每月收入中位數為 12,000 元。人口普查亦顯示，一個典型的香港已婚女性，工作收入約為丈夫的 75%。

為首次置業者提供的現有援助

23. 我們推出的復建居者有其屋（居屋）單位；在 2016 至 2017 年度新建居屋單位落成之前，每年准許 5 000 個合資格白表申請人在第二市場購買居屋單位；將剩餘的居屋單位推出發售；及房協發售「綠悠雅苑」資助房屋單位等措施，可望回應部份中等收入而無法負擔私人物業的首次置業者的需求，幫助他們達成置業的理想。房委會將於 2016/17 至 2019/20 四個年度興建約共 17 000 個居屋單位。政府其後會供應土地，以便平均每年興建至少 5 000 個居屋單位。這些措施亦有助回應此羣組人士的置屋需要。

24. 民政事務局現正制訂青年宿舍計劃，以善用非政府機構目前持有的土地。租住年期將設限制，合資格入住的人士亦設入息和資產上限。青年宿舍固然非年輕人的長久居所，但計劃可為部份年輕人提供儲蓄機會，以達致他們中期住屋方面的期望。

徵詢意見

25. 委員對社會上特定羣組住屋需要的意見將會轉達給督導委員會作進一步考慮。

運輸及房屋局

2013 年 2 月