



關注基層住屋聯席

《基層租戶租金壓力測試調查報告》

一、調查背景

現時香港的居住空間不斷壓縮，住屋支出不斷上漲，住戶唯有犧牲住屋質素，以節省住屋開支。據統計處於2015年7月發佈的《香港分間樓宇單位的住屋狀況》調查，本港大約有8.8萬個劏房，當中住了近20萬人；對比2013年數據，劏房數目增加了三分之一。更有逾14,000人住在非住宅地方，當中包括工廠大廈、由養畜場改裝而成的劏房等。不適切住房普遍化，相比起個別惡劣的居住環境，在人均生產總值名列世界前茅的國際都會，實是恍目驚心。

然而更惡劣的是，即使犧牲居住質素，住屋開支仍然不斷飆升，壓榨基層租戶，使其生活面臨極大開支壓力。以置業為例，據香港金融管理局指引，銀行需對按揭申請人之還款能力進行壓力測試，壓力測試指假設按揭利率上升至少3厘，申請人須符合金管局規定下不可超過供款與入息比率上限要求，如未能通過壓力測試，即是代表樓價對於買樓人士是不可負擔的數目。對於有能力購買私營房屋的市民，尚且有壓力測試條例去避免市民陷於不可負擔的樓價；但是，對於沒有置業能力，被逼居住於不適切住屋的草根階層，政府卻置之不理，漠視他們的生活需要。很多基層市民，因為住屋開支高昂，故此需要大幅壓縮其他生活開支以應付；況且，因為公屋輪候時間進一步延長，平均已達4.5年，而且預料會進一步飆升，故此在現時租金水平不斷上漲，工資沒有明顯增加的情況下，即時有穩定工作，住屋開支壓力將會讓很多基層市民「爆煲」，面對入不敷支的局面，後果不堪設想。

二、調查目的

「關注基層住屋聯席」(下稱「關注聯」)決定進行一項《不適切房屋租金壓力測試報告》，旨在了解現時居住不適切房屋的基層租戶住屋及經濟情況，包括現時租金、居住單位面積及家庭總收入等，再配以未來的租金及物價升幅，計算受訪者能否承受租金帶來的開支壓力；並以坊間一些關於貧窮數據作客觀標準，比較這些基層居民因無法上樓，租務沒有保障以及政府缺乏支援下的貧窮狀況。聯席於去年12月期間，於各區進行問卷調查，共收回有效問卷為384份，以調查所得作是次報告。並於2017年1月23日(星期一)上午，匯報是次調查結果並提出建議。通過是次調查，希望坊間及政府關注和了解現時不適切房屋住客的狀況，並研究更適切的房屋政策，促進長遠房屋政策的討論和發展。

三、調查方法

- 調查對象：本調查對象為全港租住不適切房屋住戶。
- 取樣方法：基於時間及資源考慮，本研究認為採用非機率抽樣法(Non-probability Sampling)中的「便利抽樣法」(Convenience Sampling)，藉關注聯成員團體接觸來自土瓜灣九龍城區、葵青區、大角咀油尖旺區、深水埗長沙灣區，及屯門北區等基層聚居的不適切住房戶，由調查員進行上門或電話訪問。
- 調查設計：本調查採取量化研究方法，以問卷形式進行調查。調查期間由2016年12月，截至2017年1月為止，總共收集到380份有效問卷。

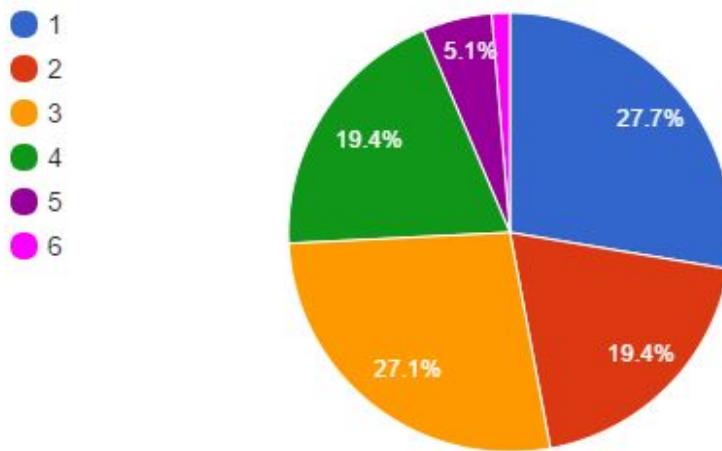
四、調查結果

A) 整體數據基本調查資料

1) 受訪者的家庭人口分佈

其中一人家庭及三人家庭最多，均佔超過2成7。另外二人家庭及四人家庭亦分別佔接近2成。五人及六人家庭共佔最後的6%。

共住總人數(人)

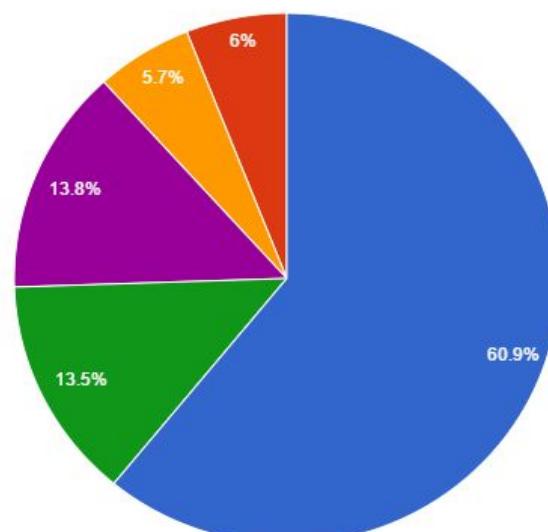


2) 受訪者所居住的處所分佈

是次調查最多住戶居住在有獨立廁廁的分間單位（俗稱劏房）內，超過6成。而板間房床位（無獨立廁廁）及獨立單位則分別佔超過1成3。至於政府認為危險及非法的臨時構築物或非住宅用途處所，則各佔6%，加起來也佔超過1成，可見居住於極不適切居所的基層住戶比例越來越多。

- 創房
- 床位、梗房、板間房
- 獨立單位
- 臨時構築處所（天台屋、寮屋等）
- 非住宅用途處所（工廈、商廈、樓梯、走廊等）

家庭居住處所類別分布



3) 不同處所類型的住屋開支

在所有受訪者的居住處所類型中，以臨時構築處所（即天台屋及寮屋）的住屋開支中位數最為便宜，最昂貴的是獨立單位。至於居住面積一般最少的板房或梗房，雖然住屋開支中位數亦是眾多住屋類別當中算是便宜的，但相較一般面積較大的寮屋或天台屋，仍然較貴，可見越住越細，越煮越貴的狀況。相信與水電收費較貴，以及位處市區有關。另外，非住宅用途住所如商廈或工廈，其住屋開支中位數亦遠較劏房為低。

處所類型	最低住屋開支(\$)	最高住屋開支(\$)	住屋開支中位數(\$)
板房、梗房 (無獨立廁廁)	1200	4800	3000
臨時構築處所 (天台屋、寮屋等)	1300	6300	2500
非住宅用途處所 (工廈、商廈等)	1300	7200	3500
劏房、套房 (有獨立廁廁)	2000	8100	4500
獨立單位	5900	13000	8500

4) 住戶房屋租金及其他住屋開支分佈狀況

關住聯於2013年曾就不適切住戶進行有關租金津貼的意向調查，收集當時租戶的租務狀況資料：

【表二】2013年關住聯《關愛基金租金津貼》調查

總住屋開支中位數	\$3300
家庭總收入中位數	\$8870
總住屋開支及家庭總收入比例中位數	35.2%
扣除住屋開支後剩餘可用開支中位數	\$6100

2016年《基層租戶租金壓力測試》的資料則羅列於下表：

【表三】2016年關住聯《基層租戶租金壓力測試》調查	比2013年升幅
總住屋開支中位數	36.4%
家庭總收入中位數	24.0%
總住屋開支及家庭總收入比例中位數	13.6%
扣除住屋開支後剩餘可用開支中位數	9.5%

從上表可見，跟2013年的調查相比，住屋總開支的升幅超過3成半，比家庭總收入的升幅高出超過12%，已見到家庭收入追不上住屋開支的升幅。住屋開支佔家庭收入的百分比中位數，由3成半增至4成。雖然扣除住屋開支後的剩餘可用開支中位數亦有所增長，但只有不足1成的增幅。在消費物價指數同樣上升的情況下，扣除住屋開支後的剩餘開支反過來是下跌了。由此可見，基層住戶因為遭到住屋開支的龐大壓力，其他生活開支被逼壓縮，已經欠佳的生活質素進一步下降。

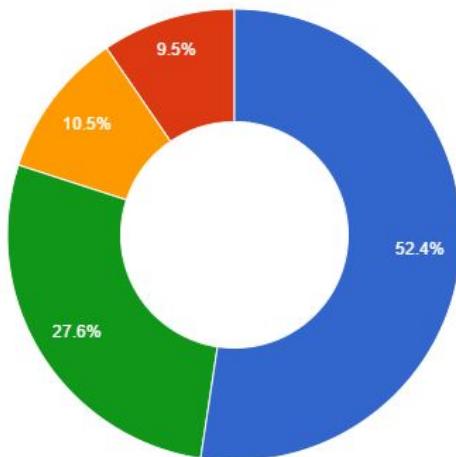
2016首季全港家庭每月入息中位數為25000元。而是次調查的租戶入息中位數，不足本港家庭入息中位數的一半。統計處2015年7月發布之《香港分間樓宇單位的住屋狀況》，當時住戶入息中位數是11,800元，每月租金中位數為3,800元，居於分間樓宇單位住戶的租金與收入比率中位數為30.8%。是次調查的住戶入息中位數更低，但承受的租金卻增至4500元。可見收入停滯不前，但卻要承受更大的住屋開支壓力。

B) 按家庭人數劃分之統計數字

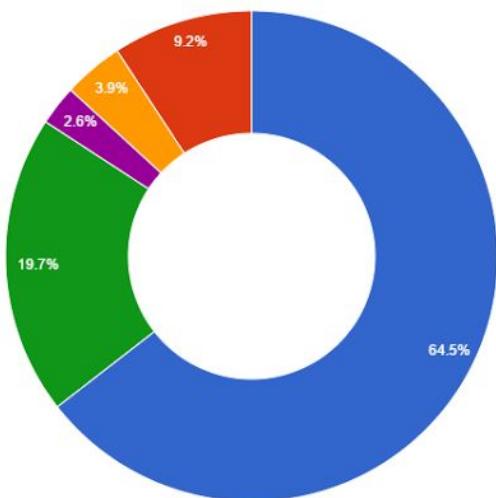
1) 按家庭人數之居住處所分佈：

以下是不同家庭人數所居住處所的不同分佈。與A2)部分一樣，藍色為有獨立廚廁的劏房或套房，綠色為無獨立廚廁板房及床位，黃色為臨時構築物如天台屋及寮屋，紅色為非居住用途處所如工廈及商廈，紫色為獨立單位。

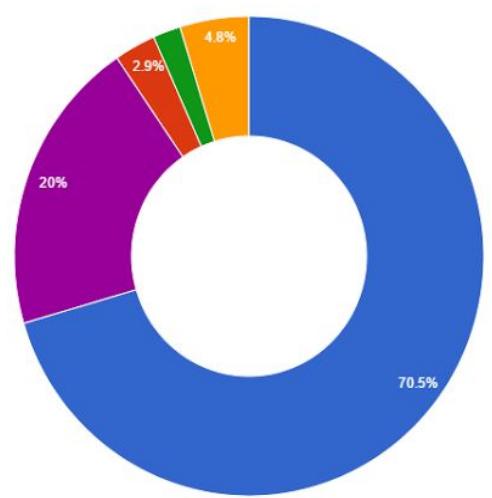
一家庭居住處所類別分布：



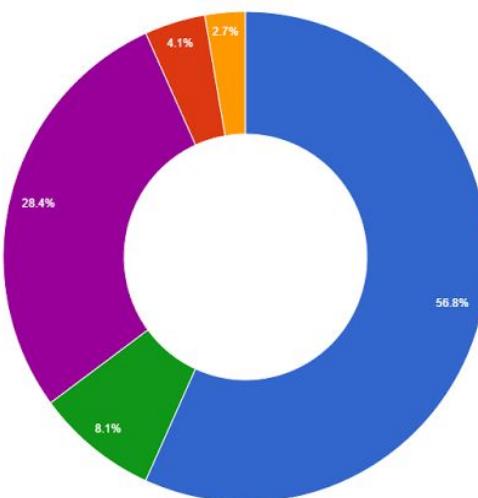
二家庭居住處所類別分布：



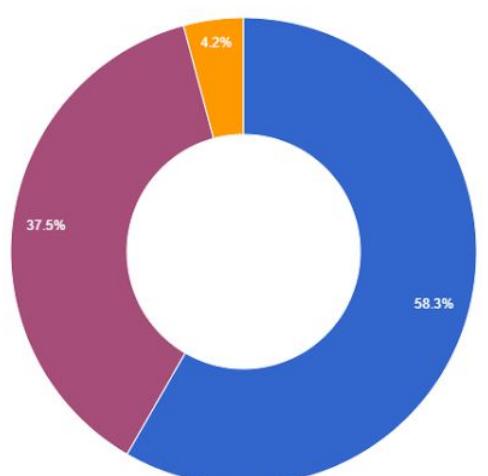
三家庭居住處所類別分布：



四家庭居住處所類別分布：



五人以上家庭居住處所類別分布：



從上面五幅圖可見，劏房仍然是基層住屋各個家庭人口組合最多戶居住的住屋種類，全部超過一半，其中3人家庭更是超過7成。另外，綠色的無獨立廚廁板房或床位，隨著家庭人口增加會漸漸萎縮，一人最多，有2成7，二人家庭則有近2成，三及四人家庭則已經少於1成，反映少人家庭為節省開支居住於無獨立廚廁的空間仍然普遍。另外，一人家庭並沒有人居住於獨立單位，二人也只有2.6%居於獨立單位，可見獨立單位的價格高昂難以負擔。值得留意的是，紅色的非住宅處所的居住家庭分佈在一人家庭和二人家庭都相當普遍，各有近1成；而三人及四人家庭也有一定百分比的居民住在非住宅用途的處所；最後，臨時構築住所如天台屋及寮屋，在各個家庭人口分布都有一定數量。一人家庭有1成居民住在這些建築物，而二人，三人，四人及五人以上都有近半成住戶居住。由此可見，基層租戶居住在不適切住房的比例驚人。

2)a) 不同家庭人口分布之住屋開支概況

以下是按不同家庭人口的總住屋開支的統計。以下的統計是以包括水電雜費的住屋總開支計算。

可以見到，總住屋開支雖然是按人口正常遞增，但遞增的速度卻越加放緩。而且住屋最高開支是落在3人及4人家庭，5人家庭以上的最高住屋總開支反而下降，我們認為不是偶然，而是人數越多需要花費其他生活開支則按量遞增，因而被逼減少住屋開支來應付。

家庭人數(人)	1	2	3	4	5	>6
最高住屋開支(\$)	5900	8000	11620	13100		11000
最低住屋開支(\$)	1200	1540	2000	1590		1870
總住屋開支中位數(\$)	3200	4500	5300	5890		6100

2)b) 不同家庭人口之經濟收入狀況

以下是按不同家庭人口之每月總收入的統計。收入的來源主要是全職，兼職或散工，亦有部分需依靠政府的長期津貼如綜援或長者生活津貼資助，但一次性的基金資助則沒有計算在入息內。

可以見到，隨著家庭人口增加，住戶入息中位數亦有所增加，不過五及六人家庭的收入並沒有比四人家庭的收入有明顯增加，反映人數較多的基層家庭收入偏低，亦印證了為何他們可以負擔的租金相對不高。

另外，人數越少的家庭，因住屋開支而造成負數剩餘開支的數量也越多。例如一人家庭，就有多達5宗扣除住屋開支後可用剩餘開支變成負數的例子。他們通常只能夠利用儲蓄或退休金來繳付。

家庭人數(人)	1	2	3	4	5	>6
最高收入(\$)	15000	18000	22000	26400		28200
最低收入(\$)	1600	2750	3000	6200		10500
家庭收入中位數(\$)	8400	11000	13500	16200		16600
家庭總收入少於總住屋開支宗數	5/105	2/76	2/105	0/74		0/24

接下來，就著以上的經濟收入數據，以下將會分析基層租戶面對的匱乏狀況。

2)c) 不同家庭人口之經濟收入貧窮狀況

據「扶貧委員會」之「貧窮線」定義，乃是按住戶人數，以除稅及福利轉移前的住戶收入中位數50%劃線。因此，按照《2016年首季綜合住戶統計調查按季統計報告》全港家庭入息中位數(不包括外籍家庭傭工)2016首季貧窮線應如下表：

家庭人數(人)	2016首季家庭入息中位數(\$)	2016首季貧窮線金額(\$)	是次調查家庭收入中位數(\$)
1人	8000	4000	8400
2人	18400	9200	11000
3人	30000	15000	13500
4人	36700	18350	16200
5人	39000	19500	16600
6人	41200	20600	

從上表可見，各住戶人數之官方貧窮線已在上表中間列可以見到。再印證前一頁的租戶收入中位數(附加在上表右列)，就會發現，除了一人及二人家庭外，其他人數的家庭都已經低於貧窮線標準。由此可見，基層租戶的貧窮問題嚴重。

家庭人數(人)	1	2	3	4	5	>6
收入低於貧窮線宗數	8/105	22/76	60/105	48/74	15/24	
貧窮率 (%)	7.6%	28.9%	57.1%	64.9%	62.5%	

再看上表，貧窮問題可謂更觸目驚心。三人，四人及五人的貧窮率超過一半。此外，雖然二人及一人家庭的貧窮率相對較低，但扣除住屋開支後，負開支情況卻最嚴重；而且其居住的處所，相比三人，四人及五人以上家庭，其居住不適切率更高。由此可見，政府所訂的一人及二人貧窮線根本偏低，無從反映現實情況，政府應該將住屋貧窮計算在內。

2)d) 不同家庭人口之住屋開支及家庭收入比率，剩餘開支及住屋貧窮狀況

2c) 部分著重於基層租戶的經濟收入作出分析。這部分側重於家庭收入及住屋開支的關係，以探討住屋開支如何將本身已經疲弱的基層經濟收入進一步打擊。

下表羅列各住戶人數的住屋開支佔經濟收入比例，及扣除住屋開支後可使用的剩餘儲蓄之中位數。

家庭人數(人)	1	2	3	4	5	>6
總住屋開支及收入比例 百分比中位數(%)	40%	41.7%	43.3%	36.7%	34.6%	
扣除總住屋開支後 剩餘可用開支中位數(\$)	5000	6040	7600	10400	11900	

聯合國在2000年訂下一套城市指標，即一個地區收入屬於最低百分之四十的家庭，他們的住屋開支，應佔家庭收入比例不超過30%。然而從上表可以見到，所有家庭住屋開支佔家庭收入遠超三成。而且一人，二人及三人家庭的比例中位數，更超過四成。

2)d)i) 扣除住屋開支後剩餘可用開支與綜援最低保障金額之比較

更讓人憂慮的，是扣除住屋開支後的可用開支。據社會福利署於2016年10月發佈最新的的綜合援助保障指引文件，合資格領取最低的社會保障額，即家庭成員全部均為健全成人(沒有傷殘，病患，兒童或老人)的情況，兼沒有其他資助金或津貼的情況下，可以領取最低保障金額，計算步驟列於下。

健全成人每人每月可獲得保障金額，單身家庭為2,355元，不超過兩人的家庭為每人2,100元，不超過三人為1,895元，四人或以上則每位可獲1,690元。計算結果臚列如下。

- 一家庭可獲 $2355 \times 1 = \$2355$
- 二家庭可獲 $2100 \times 2 = \$4200$
- 三家庭可獲 $1895 \times 3 = \$5685$
- 四家庭可獲 $1690 \times 4 = \$6760$
- 五家庭可獲 $1690 \times 5 = \$8450$
- 六家庭可獲 $1690 \times 6 = \$10140$

家庭人數(人)	1	2	3	4	5	>6
綜援最低保障額(\$)	\$2355	\$4200	\$5685	\$6760	\$8450	\$10140
扣除住屋開支後，剩餘可用開支少於最低綜援金額宗數	15/105	20/76	34/105	15/74		6/24
扣除住屋開支後，剩餘可用開支少於最低綜援金額之百分比 (%)	14.3%	26.3%	32.4%	20.3%		25%

調查發現，為數不少的基層租戶，在扣除住屋開支後，其剩餘可用的開支，比綜援金額要低，需要依靠親友接濟或個人儲蓄維持生活。其中三家庭扣除住屋開支後，有超過3成住戶剩餘的開支低於最低綜援額；二家庭和五人以上家庭，亦有2成半住戶有此情況。四家庭則有2成，而一家庭亦有近1成半。問題之嚴重程度不言而喻。

2)d)ii) 扣除住屋開支後剩餘可用開支與樂施會－每月基本均衡營養膳食開支比較

- 樂施會於2014年6月發表《基本生活開支與貧窮線研究》，指出根據營養師意見，並經過數額及消費習慣調整後，定出每月均衡營養膳食的家庭平均膳食開支水平。

(調整的方法：首先，1家庭方面，由於他未能與別人分享資源，所以毋需作調整。至於2人至5家庭的調整，根據統計處《二零零九至一零年住戶開支統計調查及重訂消費物價指數基期》報告，最低25%收入組群的人均食物開支指數的資料：2家庭的人均食物開支，是1家庭的人均食物開支的0.83倍；3家庭的人均食物開支，是1家庭的0.78倍；4人及5家庭的人均食物開支，分別是1家庭的0.71及0.63倍。)

- 因為樂施會的數據是根據2014年首季的食品物價計算，因此須併入計算2016年首季消費物價指數增幅。據統計處的《表E501-2：甲類消費物價指數中各商品/服務類別指數的時間數列》，食品指數(不計外出用膳)由96上升至103.4，升幅達7.7%。經計算調整後，臚列如下：

- 1家庭平均膳食開支 $1,632 \times 1.077 = \$1758$
- 2家庭平均膳食開支 $2,483 \times 1.077 = \$2674$
- 3家庭平均膳食開支 $3,490 \times 1.077 = \$3759$
- 4家庭平均膳食開支 $4,334 \times 1.077 = \$4668$
- 5家庭平均膳食開支 $4,672 \times 1.077 = \$5032$

家庭人數	1	2	3	4	5	>6

每月均衡營養膳食開支 (\$)	1758	2674	3759	4668	5032
扣除住屋開支後剩餘可用開支未能獲得均衡營養宗數	14/105	11/76	19/105	7/74	4/24
扣除住屋開支後剩餘可用開支未能獲得均衡營養百分比 (%)	13.3%	14.5%	18.1%	9.5%	16.7%

上表可見，很多基層租戶繳交住屋開支後，即使剩餘開支全數用於食物，不作其他使費而且完全不外出用膳，仍然有很多租戶無法獲得均衡營養的膳食。同樣是三人家庭情況最為嚴重，有近2成家庭無法獲得均衡營養；五人以上家庭亦有超過1成半住戶有同樣情況；二人家庭亦有近1成半，一人家庭亦遠超1成。住屋開支製造貧窮，由此更可見一斑。

C) 家庭住戶租金壓力測試

從今次調查所得，在380宗有相對固定收入及住屋開支的住戶中，有高達112宗，即接近3成的住戶，所繳付的住屋總開支，超過家庭月收入的一半(50%)。如果以買房的標準來看，如果每月供款償還按揭的支出佔超過月入的一半，早已超越壓力測試的上限，而被銀行拒絕按揭貸款。

當然，銀行進行置業壓力測試的概念，和租金佔據收入比例的概念有根本性不同。前者牽涉借貸，因此風險在於利率浮動，以及持續償還的能力；後者並非借貸，因此並沒有欠債的風險。然而，基層租戶的收入本來不高，而且工資升幅落後通脹；加上租金升幅激烈，政府未加干預，而輪候公屋時間倍增，讓基層租戶承受更大的住屋開支壓力，導致基本生活都無法維持。因此，以這次調查作為起點，研究基層租戶可承受住屋開支的壓力，有一定意義。

• 工資升幅計算

- 據統計處《2016年3月工資及薪金總額按季統計報告》，所有選定行業主類名義工資指數：由3/2006至3/2016，指數由148.3上升至212.7，十年升幅達43.4%，
- 假設平均每年增加4.3%。

• 租金升幅計算

- 據差餉物業估價署《私人住宅：各類單位租金指數(全港)》，A類單位(40平方米以下)租金指數，由1/2006至1/2016，指數由85.2上升至185，十年升幅達117%，
- 假設平均每年增加11.7%。

• 按年租金及收入升幅的租金佔收入比例計算方式：

- 現時租金佔收入百分比計算公式：
■
$$(\text{總住屋開支} / \text{家庭總收入}) \times 100\%$$
- 政府於《長遠房屋策略》建議的輪候公屋時間限制為3年，假設經濟環境不變，租戶仍居於同樣地點，以3年計算的公式為：
■
$$\{[\text{總住屋開支} \times (1+11.7\%)^3] / [\text{家庭總收入} \times (1+4.3\%)^3]\} \times 100\%$$
- 政府最近公佈輪候公屋平均時間為4.5年，加上獲分配和上樓的0.5年差距，假設經濟環境不變，租戶仍居於同樣地點，5年後的計算公式為：
■
$$\{[\text{總住屋開支} \times (1+11.7\%)^5] / [\text{家庭總收入} \times (1+4.3\%)^5]\} \times 100\%$$

無論租金抑或工資，在經濟狀況不變，出租者按市價遞增租金，租戶又沒有搬離或轉工的情況下，應該是以複合利息遞增，因此採用上述公式。經過計算後，得出以下結果：

	租金佔收入超逾五成宗數	租金佔收入超逾五成百分比(%)
2016年（現時）	112 / 380	29.5%
2019年（三年後）	184 / 380	48.4%
2021年（五年後）	236 / 380	62.1%

由此可見，基於租金升幅比家庭收入升幅快，因此租金壓力對基層家庭將會隨著時間越來越大。現時已經有近3成租戶租金超過收入五成；三年後，比率飆升至近5成；當租戶5年後仍無法上樓時，就有超過6成租戶無法通過租金壓力測試了。

此外，現時有9宗住屋開支超越家庭收入的案例，5年後將會激增至31宗，住屋開支造成入不敷支的情況，五年後增加了2.56倍。可想而知，現時租戶的經濟狀況已然陷於水深火熱，採取措施實在刻不容緩。

● 租金壓力測試公式：（同樣以50%為限）

- 可以按個別租戶狀況作出計算，從而計算出租金超過收入五成所需的時間。

假設N年後，新租金會超越新收入50%，

$$[\text{現時租金} \times (1+\text{租金每年升幅})^N] / [\text{現時家庭工資收入} \times (1+\text{工資每年升幅})^N] = 50\%$$

$$[(1+\text{租金每年升幅}) / (1+\text{工資每年升幅})]^N = (0.5 \times \text{現時家庭工資收入}) / \text{現時租金}$$

$$N = [\log(0.5 \times \text{現時家庭工資收入} / \text{現時租金})] / \{\log [(1+\text{租金每年升幅}) / (1+\text{工資每年升幅})]\}$$

例子，陳生現時租金是3200元，收入是8400元。若工資升幅是每年4.3%，而租金升幅是11.7%，多少年後他會不能通過租金壓力測試，即租金會超過工資一半：

$$[3200 \times (1+11.7\%)^N] / [8400 \times (1+4.3\%)^N] = 50\%$$

$$N = [\log(0.5 \times 8400 / 3200)] / \{\log [(1+0.117) / (1+0.043)]\}$$

$$N \approx 2.38$$

理論上他過了2.4年後，租金便會超越收入的五成。

五、調查結果分析

1. 整體基層租戶的租金升幅較收入快，租金佔收入比例越來越多，剩餘開支不進反退

跟2013年的調查相比，住屋總開支的升幅超過3成半，比家庭總收入的升幅高出超過12%，已見到家庭收入追不上住屋開支的升幅。住屋開支佔家庭收入的百分比中位數，由3成半增至4成。雖然扣除住屋開支後的剩餘可用開支中位數亦有所增長，但只有不足1成的增幅。在同期消費物價指數上升超過10%的情況下，扣除住屋開支後的剩餘開支，反過來是不進則退了。由此可見，基層住戶因為遭到住屋開支的龐大壓力，其他生活開支被逼壓縮，已經欠佳的生活質素進一步下降。

2016首季全港家庭每月入息中位數為25000元。而是次調查的租戶入息中位數，不足本港家庭入息中位數的一半。統計處2015年7月發布之《香港分間樓宇單位的住屋狀況》，當時住戶入息中位數是11,800元，每月租金中位數為3,800元，居於分間樓宇單位住戶的租金與收入比率中位數為30.8%。是次調查的住戶入息中位數比2015年統計處調查稍低，但承受的租金卻增至4500元。可見收入停滯不前，但卻要承受更大的住屋開支壓力。

2. 家庭人口對居住選擇影響大，人口越少居於不適切居所比例越大，人口多也會影響居住選擇

是次調查居住在獨立單位則只有1成3。其餘均住在不適切住房內，其中劏房超過6成，而板間房床位則達1成3，臨時構築物或非住宅用途處所，則各佔6%，居於極不適切居所的基層住戶比例越來越多。在所有處所類型中，以臨時構築處所（即天台屋及寮屋）的住屋開支中位數最為便宜，最昂貴的是獨立單位。至於居住面積一般最少的板房或梗房，雖然住屋開支中位數亦是眾多住屋類別當中算是便宜的，但相較一般面積較大的寮屋或天台屋，仍然較貴，可見越住越細，越煮越貴的狀況。相信與水電收費較貴，以及位處市區有關。而非住宅用途住所如商廈或工廈，住屋開支中位數亦較劏房為低。

劏房是基層住屋各種家庭人口組合最多戶居住的住屋種類，全部超過一半，其中3人家庭更是超過7成。另外，板房或床位有很多人口少的家庭選擇，一人家庭佔2成7，二人家庭則近2成，三及四人家庭則已經少於1成，反映少人家庭為節省開支居住於無獨立廁廁的空間仍然普遍。值得留意的是，非住宅處所的居住家庭分佈在一人家庭和二人家庭都相當普遍，各有近1成；而三人及四人家庭也有一定百分比的居民住在非住宅用途的處所；最後，臨時構築住所如天台屋及寮屋，在各個家庭人口分布都有一定數量。一人家庭有1成居民住在這些臨時構建建築物，而二人，三人，四人及五人以上都有近半成住戶居住。由此可見，基層租戶居住在不適切住房的比例驚人。至於獨立單位，一人家庭並沒有人居住於獨立單位，二人也只有2.6%居於獨立單位，可見獨立單位的價格高昂難以負擔。

3. 基層租戶家庭收入偏低，陷於貧窮；住屋製造貧窮，扣除住屋開支後陷於赤貧

除一人及二人家庭外，其他人數家庭的每月經濟收入中位數都已經低於貧窮線標準。可見基層租戶貧窮問題嚴重。三人，四人及五人家庭的「貧窮率」超過一半。此外，雖然二人及一人家庭的貧窮率相對較低，但扣除住屋開支後，負開支情況卻最嚴重；而且其居住的處所，相比三人，四人及五人以上家庭，其居住不適切率更高。由此可見，政府所訂的一人及二人貧窮線根本偏低，無從反映現實情況，政府應該將住屋貧窮計算在內。

各個家庭人數住戶的住屋開支佔家庭收入中位數均遠超三成。而且一人，二人及三人家庭的比例中位數，更超過四成。聯合國在2000年訂下一套城市指標，即一個地區收入屬於最低百分之四十的家庭，他們的住屋開支，應佔家庭收入比例不超過30%。基本上香港的家庭都不達標。調查發現，為數不少的基層租戶，在扣除住屋開支後，其剩餘可用的開支，比綜援金額要低，需要依靠親友接濟或個人儲蓄維持生活。其中三人家庭扣除住屋開支後，有超過3成住戶剩餘的開支低於最低綜援額；二人家庭和五人以上家庭，亦有2成半住戶有此情況。四人家庭則有2成，而一人家庭亦有近1成半。

另外，即使剩餘開支全數只用於食物，不作其他消費，不出外用膳，仍有很多租戶無法獲得均衡營養的膳食。三人家庭情況最為嚴重，有近2成家庭無法獲得均衡營養；五人以上家庭亦有超過1成半住戶有同樣情況；二人家庭亦有近1成半，一人家庭亦遠超1成。住屋開支製造貧窮，可見一斑。

4. 即使租戶現時租金佔收入比例仍可接受，但若情況不變，租金壓力將會讓基層開支「爆煲」

從今次調查所得，基於租金升幅比家庭收入升幅快，因此租金壓力對基層家庭將會隨著時間越來越大。在380宗有相對固定收入及住屋開支的住戶中，有高達112宗，即接近3成的住戶，所繳付的住屋總開支，超過家庭月收入的一半(50%)；三年後，若果按過去十年的工資升幅及租金升幅作出計算，假設經濟環境不變，住屋總開支超過家庭月收入的一半的比率將飆升至近5成，達到184宗；當租戶5年後仍無法上樓時，就有超過6成租戶，即236戶無法通過租金壓力測試了。

基層租戶的收入本來不高，而且工資升幅落後通脹；加上租金升幅激烈，政府未加干預，而輪候公屋時間倍增，讓基層租戶承受更大的住屋開支壓力，導致基本生活都無法維持。現時有9宗住屋開支超越家庭收入的案例，5年後將會激增至31宗，住屋開支造成入不敷支的情況，五年後增加了2.56倍。可想而知，現時租戶的經濟狀況已然陷於水深火熱，採取措施實在刻不容緩。

六、聯席建議措施

建議一. 為輪候公屋超過三年仍未「上樓」的申請戶，提供輪候租金補貼

面對租金昂貴及居住環境惡劣等問題，要解決其住屋開支瀕臨「爆煲」，故似乎是唯一的最終出路。然而，政府在本年9月公佈公屋平均輪候時間已達4.5年，而有很多個案輪候時間達7年8年個案屢見不鮮，反映政府未能兌現「三年上樓」的承諾。加上政府興建公屋進度嚴重落後，過去五年的落成量(64900)比當初梁特政府上任時提出的公屋數量(75000)足足少了一萬；而未來五年亦只會有71800個公屋單位落成，根本不可能追得上輪候冊的人數增加。

因此，在現時私樓租金持續高企並不斷上升的情況下，**聯席促請政府盡快為輪候公屋超過三年而仍未「上樓」的申請戶，提供輪候租金津貼**，以舒緩住屋開支為基層市民帶來的生活壓力。聯席建議的補貼形式相等於公屋每月租金與私人市場每月租金平均的差額，全港以劃一水平發放。為避免業主因應津貼額加租的情況，建議政府應按季度發放。

建議二. 由保障租住權出發，為不適切住房設立「租務穩定機制」

在七成意見支持設立租務管制的情況下，運房局仍一直堅決否決租務穩定機制，卻無具體中短期措施解決租住開支高昂及租住權無保障的處境。「租務穩定機制」不能再拖，業主及租客終合修訂條例是業主租客共同有權利發聲。

聯席要求，現屆政府立即：

1) 重新檢討現時《業主租客（綜合）條例》，進行公眾諮詢：讓社會認真聆聽業主租客雙方的理據和意見，深入探討不同形式租務條例在香港的可行性。關注基層住屋聯席促請當局就租例立即全面檢討、公眾諮詢和落實時間表。

2) 制定保障基本租住權的措施或法令：嚴格執行簽署書面租約和打釐印，每份租約有設置固定租期，期間不得加租或要求遷離，以保障業主和租客雙方的權益；並禁止業主收取高於水電煤費用的實際開支，規定租金和雜費分開清楚列明於租單上；延長中止租約的通知期，由一個月延長至最少三個月，並且要嚴格執行書面通知的步驟；

3) 成立高度透明化的租務仲裁機制：差估署可以有更大的角色，訂定及仲裁「合理」租金水平，公平處理租務糾紛，讓租戶亦可以提告，監督租戶和業主雙方是否有履行相關責任，並推廣租戶友善的標準租約；

4) 研究引入的累進房產稅與及空置稅：非自住物業的稅率須較自住物業為高，避免物業利用作為投機工具，減低私樓單位的空置問題

建議三. 平均分配土地、興建公營房屋，並以過渡性房屋安置不適切住房居民

政府不斷推說市區土地不夠，需要開發新市鎮建設公屋；然而，香港土地不患寡，實患不均。已無法耕作復原的棕地、私人遊樂場條例出租用地、拍賣流標地、市區重建地，都是政府可以掌控使用的土地。但政府卻選擇對寮屋戶、農戶、基層市民開刀，造成虛假矛盾，最終仍然沒有解決問題。住屋是人權的基本，因此在土地分配的優先權上，確保有足夠基層住屋，是重中之重。就著公屋倡議，聯席要求：

- 1) **收回私人會所用地、棕地、流標地，並利用市區重建局收回的舊區土地等，優先規劃基層住屋；**
- 2) **增加興建公營房屋至七三比，重新評估未來公營房屋真實需求，制定適切的興建基層房屋策略；**
- 3) 土地資源規劃充分諮詢，與民共議，並開放討論民間由下而上規劃方案；
- 4) **開放民間團體申請空置土地及建築物資源，於民間團體一起商討如何善用閒置資源；**
- 5) 改革並透明化公屋編配制度，取消單身人士計分制等分化政策
- 6) 反對公共資產私有化，反對出售公屋及將房委商場等資產外判管理，要求保留街市等基層消費場所
- 7) **制定「解決不適切住房問題時間表」，設置過渡性居所安置不適切住房居民，停止一味取締逼遷**

聯絡：任真

何智聰

關注基層住屋聯席 組織幹事