

香港社區組織協會(SoCO) 非長者單身人士關注組

「非長者單身人士住屋需要研究報告 2013」發佈會 新聞稿

根據統計處數字，2011 年全港的一人住戶數目從 1991 年的 238,462 戶升至 2011 年的 404,088 戶，由佔整體香港住戶的 15%(1991)升至佔整體住戶的 17%(2011)。當中，一人住戶增長率達 69.3%，遠較整體住戶 49.7%的增長率為高，反映一人住戶情況愈趨普遍。

截至 2013 年 3 月，根據房屋委員會數字，接近 23 萬申請戶正在輪候公屋，屢創新高。而當中接近一半，即超過 11 萬為非長者單身人士，飽受配額及計分制影響。由於上述人士輪候時間並不包括在政府平均三年上樓承諾之內，上樓時間可謂遙遙無期。由於現時公屋政策對非長者單身人士不利，他們只好選擇蝸居於各種不適切居所單位之內。同時租務市場失控，非長者單身人士面對單位不斷加租、以及隨時逼遷之壓力，生活苦不堪言。

近月，政府委託機構推算全港劏房數字，得出全港有近 67,000 間分隔單位，並居住超過 17 萬人。當中，有約 27%單位，即約 18,000 為 1 人住戶，但以上數字未有包括居住工廠大廈的單身住戶。故以上數字即使驚人，但仍未充分反映不適切居所居民的真實狀況。

雖然政府重設長遠房屋策略督導委員會(簡稱長策會)，並表示有意優化非長者單身人士計分制，但受惠範圍僅限於 35 歲或以上單身人士，而 35 歲以下單身人士不但繼續受到忽略，而其輪候時間更有機會進一步延長，故該方案並未有切實回應單身人士所需。

有見及此，本會於 2012 年 9 月至 11 月期間以問卷方式共訪問 113 個非長者單身住戶，以反映非長者單身人士住屋情況及需要。根據是次研究結果所得，本會對現行政策的問題分析及建議如下：

政策問題

1. 基層單身人士居住環境惡劣，付出昂貴租金蝸居狹窄板房

自 2005 年政府引入計分制及配額制後，延長非長者單身人士上樓時間，結果為數不少單身人士被迫蝸居於籠屋板房等不適切居所。當中，近八成人所居住之單位不足 100 呎，單位呎數中位數只有 55 呎，而最小之單位更只有 15 呎。狹小的單位呎租中位數竟可高達\$33.88，當中最高呎租更達\$93.33。是次調查發現有三成以上受訪者居於伙數達 12 伙或以上之單位，並要共用廚廁，居住環境擠逼且惡劣。

2. 公屋政策對非長者單身人士不公，單身人士上樓遙遙無期

受訪者中過半數有申請公屋，輪候時間中位數為 24 個月，近四成已經輪候公屋 3 年或以上。但由於非長者單身人士被排除在平均 3 年上樓承諾之內，故即使有受訪者輪候 10 年之多，仍然未達配房階段。再者，配房所須分數經常向上調整。結果，非長者單身人士輪候多年，分數仍然追不上配房階段所需分數。此外，即使單身人士輪候公屋多年，如果加入家庭成員，無論結婚、抑或家庭團聚，其輪候時間均會以半數計算，並以不超過 18 個月為限，故此舉將會嚴重打擊單身人士對組織家庭的意願，並與人口政策所提倡相違背。

3. 撤銷租住權保障及租金管制遺禍，單身人士居住環境愈搬愈差

自政府分別於 1998 年及 2004 年取消租金管制及租住權後，私樓租務市場連年加租及逼遷情況屢見不鮮。根據研究發現，超過三成受訪者在過去兩年間曾被加租、而超過六成受訪者在過去兩年間曾經搬遷。搬遷主因為被迫遷(30.4%)及加租(20.3%)，反映搬遷決定大多並非自

願，且與沒有租住權保障及租金管制拉上直接關係。面對搬遷，**超過四成受訪者表示搬遷後的居住環境甚至比以前環境更差**。29.17%受訪者在搬遷後租金增加但呎數不變、但有 37.5%租金增加而呎數變小，反映在市面租金高企及逼遷情況頻繁下，基層單身人士環境愈搬愈差。

4. 宿舍宿位嚴重不足，單身人士缺乏住屋出路

民政事務總署在一九九一年推出「單身人士宿舍計劃」，包括位於長沙灣的「曦華樓」及西營盤的「高華閣」。可是，八成半受訪者並未曾申請單宿，而當中更有超過一半受訪者(53.1%)表示不知道有此住屋選擇，反映不少單身人士對宿舍服務未有足夠認識，在不知有其他住屋選擇下只可繼續蝸居於不適切居所之中。

5. 青年宿舍申請限制多，未能針對單身人士所需

政府雖然去年表示會新增 3,000 個青年宿舍單位，但截止 2016 年，僅提供 270 個青年宿位名額，故相信競爭激烈，對減輕單身人士住屋壓力有限。此外，青年宿舍申請限制眾多，尤其實施年齡限制、以及租金與市值租金掛勾之措施，令有需要人士排擠於門外。故有近七成受訪者反對青年宿舍設立年齡限制、而超過六成受訪者表示如符合資格(包括年齡限制)，會考慮申請青年宿舍。此外，民政事務局更指出，如果申請人獲配宿位，將要放棄輪候單身公屋。但在訪問中，66.1%受訪者期望可居住宿舍到安置公屋為止，反映政策與受訪者期望有著重大落差，預期此舉對基層人士之吸引力必然大減。

6. 家庭問題促使獨居，單身人士缺乏家庭支援

受訪者年齡中位數為 43 歲，普遍受訪單身人士獨居年期長，獨居時間中位數達 60 個月，超過六成受訪者已經獨居 3 年或以上，並有近兩成受訪者更獨居 20 年或以上。而當中分別有近三成表示因與家人不和、以及離婚而獨居，反映家庭關係問題為獨居最主要原因。同時，有近一半受訪者表示與家人關係欠佳，當中約三成更已與家人失去聯絡。調查結果反映**家庭問題為促使單身人士搬出獨居的主因，並非如外界所認為屬單一個人選擇**。

7. 社交生活微乎其微，長年累月過著非人生活

調查亦發現大部份受訪單身人士之社交生活微乎其微，受訪者中有超過一半人因現時住屋環境而經常、或間中避免家人及朋友到訪，更有逾四成人不讓伴侶及朋友自己居所。反映住屋環境惡劣對單身人士的社交有一定窒礙，**而他們處處避而不談住屋狀況，長年累月過著非人生活，承受之心理壓力不能忽視**。

8. 單身人士工作零散化、在職貧窮情況嚴重

受訪者中超過六成為在職人士，以基層行業為主。受訪人士在目前工作已任職時間中位數為 12 個月，超過一半受訪者過去 2 年曾經轉工。收入來源方面，分別各有 31%來自全職工作及散工、另有 7.1%來自兼職工作。以上均反映基層單身人士工作不穩定，且向上流動性低。另外，有 24.6%及 53.6%受訪者過去 2 年收入分別出現減少及沒有改變的情況，在高通脹下，實質收入不升反降。在職貧窮情況嚴重，工作入息中位數只有\$7,000，對比同期 2012 年第 4 季，亦低於 1 人家庭每月入息中位數\$7,600(不包括外籍家庭傭工)，結果在低工資及高租金的情況下，租金佔入息比例中位數達 30.83%，即超過三成收入全放在租金上，而該筆租金亦僅能租住諸如劏房、板房等單位，反映單身人士生活十分困難。

9. 基層單身貧窮問題愈趨嚴重

受訪者全為基層人士，每月收入中位數僅達\$5,763，故其他支出可免則免。受訪者每月租金中位數為\$1,500，而每月租金連水電費中位數為\$1,800，而租金連水電費用佔入息比例開支達 35.49%，近四成受訪者更屆乎 40%或以上，反映有關住屋開支驚人。受訪者每月總支出(不包括露宿及入住免費宿舍的受訪者)中位數達\$5,195，當中近四成受訪者更有出現入不敷支情況，反映貧窮問題嚴重。受訪者中，有約三成有領取綜援，綜援金額中位數為\$3,300，近六成受訪者出現超租情況，反映租金津貼部份與現實租務市場脫節，難以應付租金水平。

10. 居無定所，影響單身人士個人發展及生活計劃

單身受訪者中超過九成人每月沒有積蓄，更有近一半受訪者表示 5 年後不可能有升職加薪機會，分別以年紀大(55.4%)、教育程度低(44.6%)及工作不穩定(42.9%)等為主要原因，反映受訪人士均對工作前景亦並不樂觀。除個人工作發展，分別 49.6%及 26.5%受訪者表示 5 年後不可能及不知道會否成家立室，最主要原因為未有穩定居所(61.4%)、沒有錢(50.6%)、經濟不穩定(42.2%)，近九成受訪者亦表示穩定居所對生活及發展亦有影響，反映居所環境及經濟狀況嚴重影響單身人士成家立室的計劃。

政策建議

調查結果非長者單身人士，其住屋方面面對的問題長遠而言需以公營房屋解決，而中短期解決方法亦包括租務措施配合以及政府主動提供更多房屋類型。建議如下：

1. 公屋政策方面：

- 1.1 取消非長者單身人士配額及計分制，實現真正三年上樓承諾
- 1.2 增建公屋至每年 35,000 個，增加一人單位比例

2. 中短期房屋政策方面：

- 2.1 增建宿舍作過渡安排，改善單身人士住屋情況
- 2.2 改建工廈，作為過渡性房屋安排

3. 租務方面：

- 3.1 提供租金津貼，減輕基層市民租金壓力
- 3.2 恢復租金管制及租住權，保障租客權益

2013 年 6 月 16 日