**香港社區組織協會 (SoCO) 基層房屋關注組**

**2015年 N無人士租金調查發佈會 新聞稿**

**劏房租金跑贏大市　政府漠視基層困苦**

1. **背景**

聯合國就落實房屋權的其中一項指標為住屋的可負擔（Affordability）程度，就現時香港樓價高企，市民未能負擔置業；租金高企，基層市民未能負擔昂貴私樓租金，被迫租住如劏房板房等惡劣居所等現象，顯示香港政府在近年的基層住屋政策未能符合有關國際公約。

公屋供應不足，私樓租金昂貴

基層住屋問題乃因公共房屋長期供不應求。近年公屋輪候數字高企，**至2015年6月底輪候個案累積超過廿八萬戶。**公共房屋供應不足問題延伸至私樓租務市場，市場因求過於供使私樓租金一直上升。**就過去六年(2009年7月至2015年6月)整體私人住宅租金指數上升74.5%，其中以面積較少單位(A類四十平方米以下單位)升幅更為嚴重，上升更達85.6%，名乎其實「跑贏大市」。**

租金指數不包括劏房租金，低估基層私樓市場租金升幅

政府差餉物業估價署行以租金指數按月測量全港私樓單位市值租金，租金指數自1980年起沿用至今，為政府及市場發放重要資訊，提供市值租金供市場參考、亦令政策者能適時制定有效租務政策調節市場。**可是租金指數定義為各設有專用的煮食設施和浴室（及／或廁所）的獨立居住單位，並未包括現時統計處估算的8萬6千多個分間樓宇單位。若以統計處估算全港現有私樓租戶35萬，租金指數將排拒全港四分一的租金資訊，不但未能有效反映市場租金狀況，更無法用以參考基層住屋租金可負擔性。**

觀乎現時劏房等不適切居所為基層住戶唯一可負擔的住屋類型，劏房市場相比整體私樓市場樓面面積更小、需求卻更殷切、升幅彈性較大。近年有關劏房住戶的統計報告發佈如長策會及統計數字，使公眾對劏房住戶特徵如租金及收入等有初步了解。唯上述統計報告非持續進行，對於劏房住戶特徵特別是租金變化難有掌握。

1. **研究目的**

由於差餉物業估價署未能反映全港劏房租金指數，故市面一向未能掌握劏

房租金變化。本會在過去兩年(2013年至2015年)接觸不少基層分間單位住戶(下稱N無住戶)，抽樣調查過去兩年間同一住戶同一單位的租金變化，以及收集整體N無住戶的租金及收入狀況，以量度基層劏房戶之住屋可負擔程度。

研究對象

1. 私樓基層租戶 (非綜援住戶，且收入不超過公屋入息上限)，及

2. 月租分間單位 (如套房、板間房及床位等) ，按月交租

研究變項

1. 住戶租金
2. 住戶入息
3. 住戶人數

研究方法

是次研究以問卷形式透過任意抽樣(Convenience Sampling) 的方法，於2013年至2015年間以結構問卷(Structured questionnaire) 訪問本會接觸到的研究對象。搜集數據以SPSS 軟件進行分析。

**三. 研究結果顯示問題**

N無收入落後大市，貧窮線下情況普遍

受訪住戶貧窮狀況嚴重，**受訪住戶入息中位數只有$8,500，只佔全港入息中位數$24,500 (統計處2015年第一季) 的34.7%，遠低於政府制訂之貧窮線50%水平。**按住戶人數綜觀，除1人住戶外，所有住戶人數之入息中位數均處於貧窮線之下(見下表)。可見受訪者處於貧窮線以下情況嚴重，而且住戶人數愈多，與統計處中位數差距愈大(6人或以上組別除外)。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **住戶人數** | **入息中位數** | | **本會調查N無人士佔**  **統計處2015年第一季比例** |
| **本會調查**  **N無人士** | **統計處2015年**  **第一季數字** |
| 1人 | 7,000 | 8,000 | 87.5% |
| 2人 | 9,000 | 18,000 | 50% |
| 3人 | 12,000 | 28,100 | 42.7% |
| 4人 | 14,450 | 35,300 | 40.9% |
| 5人 | 14,650 | 36,500 | 40.1% |
| 6人或以上 | 17,000 | 39,300 | 43.3% |
| 整體 | 8,500 | 24,500 | 34.7% |

兩年間七成租戶被加租，租金升幅跑贏租金指數

比較兩年(2013年至2015年)同一單位同一住戶受訪者中(N=71)，**兩年間曾有近七成住戶之租金錄得升幅，加租中位數達18%，遠高於同期租金指數整體升幅之11.8%，亦高於同年小型單位租金升幅之14.6%。**加租住戶中，主要為加租不足兩成，佔54.2%；加租介乎兩成至三成則佔20.8%；有25.1%住戶加租三成或以上 (見下表)。其中，有超過一成受訪者，兩年間租金升幅超過五成或以上，足以反映加租情況何其誇張。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **2013年至2015年同一單位同一住戶租金上升百分比** | **數量** | **百分比** |
| 1-19% | 26 | 54.2 |
| 20% - 29% | 10 | 20.8 |
| 30% – 39% | 6 | 12.5 |
| 40% – 49% | 1 | 2.1 |
| 50% – 59% | 2 | 4.2 |
| 60% - 69% | 1 | 2.1 |
| 70% – 79% | 1 | 2.1 |
| 100% 或以上 | 1 | 2.1 |
| 總計 | 48 | 100 |

一人收入有所改善，租金負擔不跌反升

**一人受訪住戶入息中位數為$7,000，與全港一人入息中位數的$8,000 (統計處2015年第一季)相距較其他人數住戶少，但租金佔入息比例中位數卻高於其他人數住戶，達38.7%** (見下表)。此比例中位數亦較統計處2015年《香港分間樓宇單位的住屋狀況》中一人住戶租金佔入息中位數的32.7%為高。

從過去兩年發現，一人住戶經濟環境改善，入息中位數由2014年的$6,220明顯增長至2015年的$7,000，但租金佔入息比例中位數反由37.5%升至38.7%，**可見入息增長遠遠未能追到租金升幅。**縱使其收入有所增長，但一人住戶的租金負擔壓力不跌反升。若加起其他居所開支如水電費等，壓力更見沉重。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2014** | | | **2015** | | |
| **住戶人數** | **租金**  **中位數** | **入息**  **中位數** | **租金佔入息中位數** | **租金**  **中位數** | **入息**  **中位數** | **租金佔入息中位數** |
| 1人 | 2,500 | 6,220 | **37.5%** | 2,600 | 7,000 | **38.7%** |
| 2人 | 3,100 | 9,000 | 35.0% | 3,200 | 9,000 | 33.8% |
| 3人 | 3,500 | 12,000 | 30.3% | 3,800 | 12,000 | 32.5% |
| 4人 | 3,800 | 14,000 | 27.3% | 4,300 | 14,450 | 29.7% |
| 5人 | 4,300 | 15,000 | 31.8% | 4,200 | 14,650 | 25.1% |
| 6人或以上 | 5,700 | 21,000 | 31.2% | 4,500 | 17,000 | 28.6% |
| 整體 | 3,030 | 8,500 | 32.5% | 3,100 | 8,500 | 34.8% |

「低津」未能受惠，N無住戶落空

政府雖表示將於下年實施「低收入在職家庭津貼」，可是受惠對象只限2人或以上住戶，而將1人住戶排拒於門外。雖然1人住戶入息中位數普遍高於貧窮線水平，可是其租金佔入息比例卻是最高，反映除考慮入息以外，租金之高低將嚴重影響其可動用收入，增加經濟負擔。**由於1人住戶將要獨力承擔各項開支，故不應單從住戶人數將其忽略。**

再者，即使來年關愛基金將會再一次發放「非公屋、非綜援的低收入住戶一次過生活津貼」，但預計隨著「低收入在職家庭津貼」實施後將會停止推出。**除以上1人住戶將會受影響外，高於全港入息中位數60%的2人或以上住戶也將會受到影響。**

從下表所見，2015年關愛基金申請資格主要參考2014年4月1日起之公屋入息水平(當時4人之公屋入息水平為$23,910，但關愛基金申請資格增加到$24,750)，相當於當時統計處各住戶入息中位數約75%，部份住戶人數達更高水平。可是，**介乎入息中位數60%-75%之內，仍然存在191個N無住戶。如果以今年全港約五萬個申請推算，撇除約三成一人住戶申請，仍會有約5,700個N無住戶未能受惠於低收入在職家庭津貼。隨著關愛基金有關項目停止發放，N無人士將會再次成為「百無」人士。**可見，有關政策完全無視N無人士需要。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2015** | | | |
| **住戶**  **人數** | **關愛基金**  **申請資格**  **(對比2014年統計處數字)** | **公屋申請資格**  **(對比2015年統計處數字)** | **2015年統計處**  **第一季入息中位數** | **2015年統計處**  **第一季入息**  **中位數50-60%** |
| 1人 | 9,670  (121%) | 10,100  (126%) | 8,000 | 4,000-4,800 |
| 2人 | 14,970  (84%) | 16,140  (90%) | 18,000 | 9,000-10,800 |
| 3人 | 19,820  (74%) | 21,050  (75%) | 28,100 | 14,050-16,860 |
| 4人 | 24,750  (75%) | 25,250\*  (72%) | 35,300 | 17,650-21,180 |
| 5人 | 27,490  (81%) | 29,050  (80%) | 36,500 | 18,250-21,900 |
| 6人或  以上 | 30,780  (84%) | 32,540(6人)  (83%) | 39,300 | 19,650-23,580 |

\*4人住戶申請2016年關愛基金申請資格可能會調整。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2015** | | | | | | |
| **住戶**  **人數** | **受訪者數目** | **受訪者入息中位數** | **2015年統計處第一季入息中位數** | **申請人家庭低於中位數的**  **百分比** | | | |
| **50%** | **60%** | **75%** | **介乎60-75%數目** |
| 1人 | 723 | 7,000 | 8,000 | 26% | 27.9% | 41.9% | / |
| 2人 | 527 | 9,000 | 18,000 | 54% | 71% | 94% | 121 |
| 3人 | 376 | 12,000 | 28,100 | 68% | 86.9% | 99.4% | 47 |
| 4人 | 232 | 14,450 | 35,300 | 72.4% | 92.2% | 100% | 18 |
| 5人 | 32 | 14,650 | 36,500 | 68.8% | 84.4% | 100% | 5 |
| 6人或以上 | 6 | 17,000 | 39,300 | 50% | 100% | 100% | 0 |

**四. 政策建議**

**1. 設立分間樓宇租金指數**

就租金指數未能與時並進，未有包括佔私樓租務市場達四分一的分間樓宇單位，指標低估基層市民於住屋上的可負擔度，脫離租務市場實際需要。**故建議把分間單位類別納入租金指數中，使差餉物業估價署主動監察劏房市場租金，適時介入市場作出各項管制及津助，長遠有效扶貧。**

**2. 重設租務管制，規管分間單位**

租金指數屢創新高，當中劏房等分間樓宇單位情況更跑贏大市，使其租金佔入息百分比處於較高比例，增加財政負擔。自1998年及2004年先後就租金管制及租住權保障被作出兩項重大修訂後，加租幅度毫無限制，年年加租情況亦不時發生。**故建議立法規管所有分間單位之加租幅度及租金水平，立法規定業主在同一居所兩年內不得加租超過一個特定升幅，而租金水平亦應規管釐定在一個市值雙關的合理水平。**

**3. 發放N無人士津貼**

低收入在職家庭津貼下年實施在即，但不少N無住戶未能受惠有關政策，繼續承受市面貴租，當中包括一人住戶以及介乎全港入息中位數60%至75%的N無住戶。**故建議政府或關愛基金考慮向有關組群發放津貼，以紓緩其財政壓力。**

**五. 參考資料**

差餉物業估價署：私人住宅 – 各類單位租金指數(全港)

差餉物業估價署：物業市場統計資料技術附註

香港統計處《綜合住戶統計調查按季統計報告》(2015年第1季)

**香港社區組織協會**

**基層房屋關注組**

**2015年9月6日**