

2011 年基層房屋租金 研究報告

香港社區組織協會
2011 年 8 月 14 日

研究目錄

1. 研究背景	P.3-5
2. 研究對象	P.5
3. 研究目的	P.5
4. 研究範圍	P.5
5. 研究方法	P.6
6. 研究結果	P.6-9
7. 研究結果顯示問題	P.9-10
8. 建議	P.10-11
附件：研究統計圖表	P.12-23

香港社區組織協會

2011 年基層房屋租金研究報告

1. 研究背景

現時全港有十萬人租住籠屋、板房及劏房等不適切居所，住屋環境惡劣，卻租金昂貴及有上升趨勢，這些居民大部份都是輪候公屋戶，現時有超過十五萬戶申請公屋，但政府卻每年只興建一萬五千單位，嚴重供不應求，令貧困人士被迫長期蝸居租貴惡劣住屋環境，顯示政府的房屋政策失誤。

1.1 政府撤銷租管社會背景已轉變

政府於 1998 年撤銷「租金管制¹」，並在 2004 年撤銷「租住權保障²」，迄今 12 年，一直未有作出檢討。1998 年亞洲金融風暴，政府以私樓供應充足及租金下跌為由，為了刺激低迷的樓市，而取締法律對租客的保障，但這種社會環境已不復再。反而近期樓市已進入失控的狀態，有泡沫爆破的危機，香港政府亦提醒香港市民，樓價已超過 97 年高峰，升至危險界線，而近年租金亦隨著樓價急升及經濟復甦而上升。

1.2 租金上升，細價樓尤甚

根據 2011 年差餉物業估價署的統計，全港平均租金雖然在 1998 年下跌，但在 2008 年再次回升，而且升幅驚人，超越 1997 年高位水平，直至今年仍在上升中。很多人以為帶領租金市場升幅的是「豪宅」加租，但差餉物業估價署的統計數字³顯示 40 平方米的細價樓宇加租情況更嚴重，見下表：

私人住宅租金指數	港九新界 平均租金	40 平方米以下 (Class A)	160 平方米以上 (Class E)
97 年(香港回歸)	134.5	128.1	138.7
98 年(亞洲金融風暴)	112.6	112.8	116.9
03 年(沙士)	73.6	72.8	81.1
08 年(金融海嘯)	115.7	111.7	141.1
11 年(第一季)	128.0	129.8	139.1
11 年(第二季)	133.2	135.2	147.3
由 03 年至 11 年(第二季)的租金升幅	81.0%	85.7%	81.6%
08 年至 11 年(第二季)的升幅	15.1%	21.0%	4.4%

以 160 平方米以上的單位計算，2003 年至 2011 年這 7 年間，租金升幅是 81.6%；但 40 平方米以下的細價樓，租金升幅高達 85.7%，超過「豪宅」的租金升幅及全港平均性的租金升幅。同時比較兩者在 2008 年至 2011 年的升幅，160 平方米以上

¹租金管制源於 1947 年的〈業主與租客條例〉，它限制樓宇業主於房屋供應短缺時租金過度提升，免令租客被迫承擔貴租，規定私樓業主兩年加租不可多於市值九成，或加租幅度不應超過三成，1998 年開始撤銷管制。

²租住權保障源於 1952 年的〈租賃（延續）條例〉，它賦予租客權力在租賃到期時更新租約，條件是繳交市值租金，業主便不能拒絕續租，2004 年取消保障，租約期滿，一個月通知便要搬遷。

³《私人住宅——各類單位平均租金》差餉物業估價署。物業市場統計資料。

的單位上升 4.4%，但 40 平方米以下的細價樓，租金卻急升 21.0%。

1.3 基層市民收入不升反跌，加租百上加斤

這幾年租金上升，通脹高企，但基層市民的收入卻沒有上升。根據香港社區組織協會「2009 籠屋板房及套房研究報告」，居民整體的月入中位數為\$3,650，籠屋居民更低至\$3,200，遠低於當時全港一人入息中位數四成多⁴。有工作的受訪者家庭月入中位數為\$6,000，較本港一人工資中位數少四成，月入少於\$4,000 更佔 14.9%。超過兩成有工作的受訪者因為金融海嘯而家庭收入減少，收入有減少者中，收入減幅中位數達 35.7%。同時近四成受訪者失業，是本港失業率的 7 倍。2010 年 3 月的實質平均工資率較上年同期卻下跌 0.6%。實質工資指數方面，於 2010 年 3 月，所有選定的行業主類整體近半行業錄得負數，當中以製造業及運輸業尤其嚴重，分別錄得 4.0% 及 1.4% 的按年跌幅⁵，所以租金上升，對於收入微薄的貧困基層而言更是百上加斤。

1.4 舊樓重建增，新建私樓供應量不足，劊房及工廈興起

過去幾年，每年新建私樓只是萬多或甚不足一萬，私樓供應不足，同時市區重建局及私人發展商再度活躍收購舊樓重建，加上不少業主將籠屋板房改裝為較少伙數但利潤較高的獨立劊房，令市場細分租單位減少，租客少了選擇，令私樓租金高企。另外，業主亦乘機將不少不能做住宅的工廠大廈改裝成板房劊房，引起更多住屋問題。

1.5 欠長遠房屋需求評估，公屋供不應求

貧困基層要解決住屋困難只能靠申請公屋，不幸近十多年，政府放棄長遠房屋需求評估，並將政府公屋供應量大減，由每年興建三至四萬減至只有萬五單位。但申請公屋數目，從 2006 年至今，公屋輪候個案由不足 100,000 激增超過 150,000 宗，五年間增幅超過五成，僅從 2010 年 3 月至 2011 年 3 月，輪候個案就從 129,000 增至 152,000，一年間增幅高達 17.8%。這些數字反映了過去多年的公屋供應，未能應付不斷增加的住屋需求。

現時房委會對公屋輪候戶承諾公屋的輪候時間平均時間為三年，而房委會更公佈 2010 年的實際平均輪候時間約為兩年。然而，房委會的「輪候時間」並不包括超過 65,000 個非長者單身個案及約 8,000 個凍結的新移民個案，意即超過一半的輪候個案根本不計算在「輪候時間」。另外現時計算的平均輪候時間，是以輪候冊登記日期開始計算(收到藍卡作確認)，至第一次獲得編配機會的時間，卻不是由房委會收到申請，至輪候市民正式入住公屋的時間。這都反映了現時的輪候時間計算方法未能如實地反映市民的輪候情況，不少輪候公屋人士輪候超過三年未獲分配公屋，非長者單身人士及新移民家庭更要輪候七年以上，致使貧困基層要租住惡劣環境捱貴租。

1.6 輪候公屋無期，租務缺乏法律保障，加租迫遷嚴重，貧民求助無門

貧困基層輪候公屋時間延長，政府堅稱每年萬五單位足夠供應，不肯增加供應，但同時私樓供應緊絀，租務活躍又沒有法律管制，近三年，香港社區組織協會發現籠屋、板房及劊房加租及迫遷情況嚴重，居民無選擇之下，連不可做住宅的工廠大

⁴即按住戶人數劃分居於全港住戶每月入息中位數一半及以下的人口，在 2009 年第一季(香港統計處綜合住戶統計調查按季統計報告 2009 年第一季)，全港按住戶人口的住戶入息中位數如下：6,600 元(1 人)、14,000 元(2 人)、18,000 元(3 人)、23,000 元(4 人)

⁵香港統計處按選定行業主類劃分督導級及以下僱員(經理級與專業僱員除外)的實質工資指數

廈也租住，居民遇到加租迫遷，向政府部門求助，差餉物業估價署回覆因沒有法例，愛莫能助。屋宇署則巡查劏房及工廠大廈，違例者要清拆，卻毫無安置政策。雖然 2010 年 1 月的馬頭圍道塌樓事件及近期土瓜灣劏房大火事件（2011 年 6 月）均導致多人死傷，令到基層租戶人心惶惶，擔心居所的結構、消防安全，但房屋及租務政策一成不變，基層根本沒有選擇，亦求助無門。

1.7 住屋權未落實執行

香港政府在回歸後，一直未落實聯合國經濟、社會及文化權利國際公約簽訂的「住屋權」準則⁶。政府容許基層市民租住籠屋、劏房及板間房等不適切居所，而且租金已升至一個不合理的水平，呎價媲美豪宅，環境卻不人道，可見失當房屋政策加劇貧富懸殊。

香港社區組織協會近兩年接獲超過二百宗加租迫遷求助個案，加上政府統計處數據反映問題嚴重，所以展開「私樓租金研究」，深入了解及反映基層居民面對的困難和需要，以引起政府關注，保障基層的房屋權益。

2. 研究對象

本問卷調查對象為全港生活在不適切居所的居民，包括：

- 籠屋居民
- 板間房居民
- 劏房居民
- 天台屋居民

3. 研究目的

舊區基層租戶的生活每況愈下，租住單位不斷加租，可選擇搬遷的單位只有越來越細，居住空間狹窄，水電費用昂貴，所以本會於 2011 年 6 月至 7 月期間進行問卷調查，主要目的如下：

- 了解居民的住屋困難、經濟情況及生活需要
- 了解居民的租金及加租情況及對其生活的影響
- 了解居民的水、電費開支對其生活的影響
- 收集數據及進行分析，向政府及外界反映基層市民租住問題及貧窮實況

4. 研究範圍

問卷調查將會就以下情況作出探討：

- 被訪者的背景資料
- 被訪者的住屋情況及經濟情況
- 被訪者的近期的住屋開支、租金金額、租金變動及超租情況
- 被訪者的近期水、電費開支
- 被訪者的租金變動對其生活的影響

⁶聯合國定下七大住屋權準則：1) 固定及安全；2) 可負擔；3) 合適居住；4) 有足夠設施 – 有獨立廚房、廁所；5) 可選擇居住地點及方式；6) 掌握及參與決策及 7) 免受任何形式的歧視

5. 研究方法

本會透過在家訪、街站及居民會中認識租住籠屋、板房及劏房的家庭中隨意抽樣(random sampling)，作問卷調查，受訪家庭的經濟收入均低於貧窮線，受訪租戶共 100 個，居住地點包括：深水埗、土瓜灣、大角咀、香港島等。搜集問卷後，然後利用 SPSS 系統進行數據整理及分析。

6. 研究結果

6.1 研究對象背景

- 性別：** 受訪者男性佔 32%，女性佔 68%(見表一)。
- 年齡：** 受訪者年齡中位數為 42 歲，30 歲至 59 歲的佔 88.2%，顯示被訪者較為中年人士(見表二)。
- 教育程度：** 受訪者的教育程度，無接受主流教育佔 1.2%，小學或以下佔 20.9%，初中佔 55.8%，高中佔 16.3%，大專或以上佔 5.8%(見表三)，顯示受訪者學歷偏低。
- 婚姻狀況：** 受訪者的婚姻狀況，已婚的佔 51.6%，未婚佔 16.5%，喪偶佔 10.3%，分居佔 4.1%，離婚佔 17.5%(見表四)。
- 家庭人數：** 受訪者家庭人數，1 人至 4 人家庭各佔約兩成半，分佈平均，中位數為 3 人(見表五)。家中有來港不足七年人士的佔 59.8%(見表六)，家中有 1 個或以上的兒童佔 55.7%(見表七)。

6.2 經濟情況

- 就業情況：** 受訪者的就業情況，全職工作佔 22%，家庭主婦佔 22%，散工佔 19%，失業佔 17%(見表八)，就業者工作多為清潔工，失業者多為短期失業人士。
- 收入來源：** 62%的受訪者收入來自工作，39%受訪者收入來自綜援(見表九)。
- 收入：** 整體受訪者的家庭月入中位數為\$7,000，最低收入為每月\$3,000。一人中位數為\$3,500、二人中位數為\$6,000、三人中位數為\$8,000、四人中位為\$9,000 (見表十、十一)。
- 收入變動：** 受訪者近三年來的收入變動，收入無變動的佔 79.4%，減少的佔 12.4%，增加的佔 8.2%，減少金額中位數為\$2,000，最多為減少\$5,000，增加金額中位數為\$700 (見表十二)。

6.3 現時住屋情況

- 單位類型：** 受訪者的居住單位類型，住在籠屋佔 8%，板間房或梗房佔 17%，劏房佔 67%，天台屋佔 8%(見表十三)。
- 居住年期：** 受訪者居住年期中位數為 2 年(見表十四)。

- 單位面積：** 受訪者的居住單位面積，面積中位數是 80 平方呎，最少的面積只有 25 呎(見表十五)，人均面積為 33.3 平方呎，最少為 12 平方呎，少於房委會擠迫戶指標 70 平方呎佔 91.6%(見表十六)，顯示受訪者大部份居住環境非常狹窄擠迫。
- 住屋開支：** 受訪者單位租金中位數為\$2,300，最高租金為\$4,500(見表十七) (籠屋租金中位數為\$1,375；板房為\$1,500；劏房為\$2,600；天台屋為\$2,000) (見表五十二)；
按金中位數為\$2,625，最高按金為\$8,000；
水電按中位數為\$900，最高按金為\$2,000；
上期中位數為\$2900，最高上期為\$5,600；
佣金中位數為\$1,500，最高佣金為\$7,000(見表十七)；
- 水電費：** 水費中位數為\$88，最高水費為\$400；每度水費中位數為\$12，最高為每度\$20(見表十七、十八)。
電費中位數為\$80，最高電費為\$300。每度電費中位數為\$1.2，最高為每度\$1.5(見表十七、十八)。
- 居住設施：** 受訪者家居有獨立廚房的佔 56.6%，有獨立廁所的佔 69.7%，有獨立電錶的佔 74.7%，有獨立水錶的佔 62.6%(見表十九)。
- 呎租：** 受訪者單位呎租，呎租中位數為\$28.1，最高呎租達\$66.7，\$20/呎以下佔 20.8%，\$20-\$29/呎佔 33.3%，\$30-\$39/呎佔 26.0%，\$40/呎或以上佔 19.8% (見表二十)。
籠屋住戶的呎租中位數為\$32.5，最高為\$48.9，板房住戶為\$30，最高為\$66.7，套房住戶為\$27.6，最高為\$57.2，天台屋住戶為\$16.7，最高為\$37.5(見表二十一)。
- 租金佔入息比例：** 受訪者的租金佔入息比例，20%以下的佔 5.4%，20-29%的佔 28%，30-39%的 35.5%，40-49%的佔 23.7%，50%或以上的佔 7.5%，租金佔入息比例中位數為 34.4%，最高更達 71.8%(月租 \$2,800，收入\$3,900) (見表二十二)。
- 租金連水電費的佔入息比例：** 受訪者的租金連水電費佔入息比例，20-29%的佔 17.5%，30-39% 38.6%，40-49%的佔 26.4%，50%或以上的佔 17.5%。租金連水電費佔入息比例中位數為 38%，最高更達 76.4%(表二十四)。
- 租金變動：** 受訪者 63.2%近三年內有加租情況(見表二十六)，加租次數 1 次佔 63.3%，2 次佔 23.3%，3 次佔 13.3%(見表二十七)。加租金額中位數為\$300，最高更達\$2,330(見表二十八)，加租幅度平均數為 22.3%，加租(租金開支增幅)10%至 19%的佔 26.7%，加租 20%至 29%的佔 31.7%，加租最高為 166.4%(見表二十九)。

- 一年內有加租的受訪者，加租幅度平均數為 11.4%，最高加幅為 28.6%，一年內加租 10%至 19%的佔 46.9%，加租 20%至 29%的佔 15.6%(見表三十)
- 上次加租時間： 近三年內有加租的受訪者中，最近 6 個月內有加租的佔 77.6%，7 個月至 12 個月有加租的佔 12%，上次加租時間中位數為 6 個月(見表三十五)。
- 租金是否合理： 受訪者 87.5%認為租金不合理，認為合理的佔 6.3%，無意見的佔 6.3%(見表三十六)。
- 居住滿意程度： 受訪者居住的滿意程度，非常不滿意及不滿意的佔 93%，一般的佔 7%(見表三十七)，顯示受訪者極不願意繼續留於現住居所。

6.4 搬遷情況

- 搬遷： 受訪者近三年來沒有搬遷的佔 51.1%，搬遷 1 次佔 29.3%，2 次佔 10.9%，3 次或以上的佔 8.7%，最多搬遷次數為 7 次(見表三十八)。
- 搬遷原因： 受訪者搬遷的原因主要是住屋環境擠迫及環境惡劣，有 68.4%及 52.6%，因為加租而搬遷的有 39.5%，其他原因包括業主收樓(15.8%)及治安問題(13.2%)等(見表三十九)。
- 搬遷後轉變： 受訪者搬遷後的影響，租金上升的有 70%，住更高樓層的有 50%，單位面積減少的有 47.5%(見表四十)。
- 加租而沒有搬遷的原因： 受訪者因加租而沒有搬遷的原因，因為其他單位租金同樣貴或更貴的有 86.7%，不能負擔搬遷開支(如上期、按金等)的有 80%，找不到尺寸合適的單位的佔 53.3%(表四十一)。
- 貴租的影響： 受訪者認為貴租的影響，減少飲食開支(例如食少餐、每餐食少些、入夜買平餸等)有 96.8%，負面生理影響(例如健康轉差、頭痛等)有 73.1%，負面心理精神影響(例如壓力大、失眠、前景無望等)有 78.5%，減少社交開支(例如減少見朋友等)有 71%，減少子女學習開支(例如減少參加課外活動等)有 80.8%(見表四十二)。

6.5 居民期望

- 租金佔入息比例： 受訪者認為合理的租金佔入息比例中位數為 20%，10%以下為 1.3%，10%-19%佔 37.5%，20%-29%佔 58.7%，30%或以上的佔 2.5%(見表四十六)；以\$8,000 收入為例，受訪者認為合理租金的中位數為\$1,600(見表四十七)

合理居住面積： 受訪者認為一個人合理的居住面積中位數為 100 平方呎，50 呎或以下佔 1.2%，50 呎至 99 呎的佔 21.7%，100 呎至 149 呎佔 41%，150 呎或以上佔 36.1%(見表四十八)。

對政府意見： 受訪者回應政府應如何解決住屋問題，認為應增建公屋的佔 99%，放寬公屋申請限制的佔 84.5%，立法管制租金升幅的佔 83.5%，提供長期租金津貼的佔 67%，立法保障租住權的佔 64.9%(見表四十九)。

申請公屋： 受訪者中有 86.1%已申請公屋，已輪候時間中位數為 2.5 年，最長的已輪候 10 年(見表五十)。

7.研究結果分析

本次調查對象為不適切居所居民，並以劏房為主，而研究重點包括居民的租住情況，經濟環境及居民期望等，研究結果分析如下：

7.1 租金無管制，加租問題嚴重

受訪者 63.2%近三年內有加租情況，加租金額中位數為\$300，最高更達\$2,330，加租幅度平均數為 22.3%，最高加幅為 166.4%，顯示加租問題嚴重。

1998 年前政府實施租務管制，管制樓宇業主，保障租客的權益，以免在房屋短缺時租金過度提升，租客被迫捱貴租，規定私樓業主兩年加租不可多於市值九成，或加租幅度不應超過 30%，但 1998 年，政府因租務市場不活躍取消撤銷租金管制條例，至今十年沒有檢討。令現今業主可以瘋狂加租，租客求助無門，可見租金管制刻不容緩。

7.2 租金水電費昂貴，嚴重影響生活質素

租金高企，受訪者單位租金中位數為\$2,300，最高租金為\$4,500，租金佔入息比例中位數為 34.4%，最高更達 71.8%，對比全港私樓(23.8%)及公屋(8.9%)住戶的租金佔入息比例，基層私樓住屋開支明顯較高。

水電費價格亦高昂，住戶每月水費中位數為\$88，最高每月要交\$400；每度水費中位數為\$12，最高為每度\$20；住戶電費中位數為\$80，最高每月要交\$300。每度電費中位數為\$1.2，最高為每度\$1.5，令他們開支大增。昂貴的租金加上水電費，已令不少住戶花去近半收入，受訪者的租金連水電費佔入息比例中位數為 38%，最高更達 76.4%，即住戶一般已用去近 4 成收入作住屋開支之用。

租金昂貴嚴重影響居民生活質素，要食少餐、甚至健康轉差、壓力大、失眠、及影響子女學習機會，製造跨代貧窮。

7.3 豪宅租金，惡劣環境

研究顯示受訪者居住環境狹窄，91.6%的人均居住面積少於房委會擠迫戶指標 70 平方呎。受訪者單位呎租中位數為\$28.1，最高呎租達\$66.7，媲美豪宅價格。93%受訪者非常不滿意及不滿意現時的居住環境。租金貴、環境差，居民搬遷意慾高，48.9%有搬遷，最多搬遷次數為 7 次。搬遷的原因主要是住屋環境擠迫及環境惡劣，有 68.4%及 52.6%

7.4 加租及百物通脹，貧民百上加斤

本次調查的住戶主要為中年的低收入戶，學歷偏低，收入微薄，家庭人數中位數為3人，家庭月入中位數為\$7,000，遠低於國際貧窮線三成。近三年來，79.4%的受訪者收入並無變動，更有12.4%收入減少，減少金額中位數為\$2,000，最多為減少\$5,000。

但近年通脹加劇，反映基層開支的消費物價指數由2010年6月的102.1升至最近2011年6月的108.1，按年升幅達5.9%，而食物(10.6%)、電力、燃氣及水(11.3%)、衣履(6.6%)等升幅更驚人，加上加租，令貧民生活更百上加斤。

7.5 因加租被迫搬遷，搬遷後環境更差

研究顯示加租而搬遷的有39.5%。有些業主為謀利無理加價或收樓重建，在沒有租金管制及租住權保障下，租客無奈搬遷，但因收入低微，只能搬往更差環境或付更高租金，70%租金上升，50%要行更高樓梯，47.5%單位面積減少。

7.6 收入低微，無力搬遷

在租務市場緊張的情況下，基層租戶議價能力大減，即使面對加租情況亦難以尋找其他單位，更難向包租提出反對，調查顯示，居民雖然希望搬走，但卻有心無力，住戶因加租而沒有搬遷的原因，有86.7%住戶認為其他單位租金同樣貴或更貴，有80%認為不能負擔搬遷開支(如上期、按金等)。基層私樓租戶的住屋開支不單是租金及水電費，不少住戶搬遷時需要繳交佣金、上期及按金等，基層租住一般欠缺儲蓄，難以承擔額外開支，所以即使面對加租依然沒有搬遷。

7.7 私樓居民渴望上樓，公屋嚴重供不應求

研究顯示86.1%受訪者中已申請公屋，其他因為家庭關係及私人原因等而未有申請，但亦希望日後可入住公屋，99%受訪者認為應增建公屋才可解決住屋問題，居民最大的願望是安置上樓入住公屋。但受訪者輪候公屋的時間中位數為2.5年，最長的已輪候10年。可見現時公屋供應不足，加上單身及新移民的申請限制，令居民輪候公屋無期，要蝸居不人道居所。

8. 建議

8.1 公屋政策方面：

8.1.1 增建公屋、重訂長遠房屋需求評估及增加土地供應

政府應將公屋每年興建量增加至最少三萬五千個單位，此外，亦應恢復長遠房屋需求評估及策略，增撥土地興建公屋，以確保房屋及土地供應能滿足基層市民需要，保障市民住屋權。

8.1.2 為輪候三年以上租住私樓申請者提供租金津貼及增建單身人士宿舍

政府應為輪候公屋三年以上而租住私樓的申請者提供租金津貼，以支援他們在上公屋前的住屋開支。另外，政府應為有住屋困難的單身人士提供廉宜單身宿舍，作為過渡期住屋支援，同時應減少單宿租金。

8.1.3 放寬公屋申請限制

➤ 取消單身計分制、增加單身公屋編配額

政府應立即取消單身人士計分制，並按申請比例增加單身公屋單及編配額。

➤ 取消申請公屋居港七年限制

現時政府限制居港七年以下人士不得編配公屋，歧視新來港人士，侵害他們的住屋權益，我們建議取消居港七年的申請限制。

➤ 全面開放市區公屋申請

在就業困難及工資日低的情況下，基層市民非常需要舊市區就業機會及低廉的生活，房屋署應全面開放市區公屋申請，提供更多自由度給予申請人選擇。

➤ 更多選擇任何地區

政府應讓所有申請人在選擇公屋時有更大的決定權選擇，將市區及其他編配地區細分為不同區域(如新界東、新界西、九龍東、九龍西等)，並讓舊區長者可選回所居住的舊區。

8.1.4 重新檢討輪候時間計算方法，真正實現「三年目標」

房委會計算公屋平均輪候時間，應包括非長者單身人士以及被凍結申請的新移民人士，並應儘快公佈整體輪候時間，真正實現「三年目標」。另外，應亦重新檢討現時公屋輪候時間的計算方法，輪候時間應為申請時間至入住公屋時間，而非由收到申請確定至第一次配屋時間，不能取巧地計算。

8.1.5 妥善安置基層私樓戶

政府應訂立安置政策，保障合資格而因屋宇署巡查而被迫遷的私樓戶能盡快安置公屋單位，或提供搬遷津貼予基層私樓戶，保障被迫遷後有合適的居所。

8.2 租務方面：

8.2.1 重新訂立租金管制條例

政府當初實施租管的原因，是政府的公營房屋供應量不足，加上私人樓宇市場的租金上升失控，市民無法承擔高昂租金，於是政府介入市場管制租金。現時公屋不足及私樓租金昂貴情況非常嚴重，正是重新訂立租務管制的時間，限制小型租住單位業主在兩年內不得加租超過一成、不得加租至超越市值租金或不得超越通脹率，保障租客利益。

8.2.2 保障租住權

政府應重新訂立租住權保障，保障租客住屋權利，限制業主必須於半年前發出遷徙通知，而且必須提供合理原因，方可收回有關物業。

8.2.3 提升綜援租金津貼及檢討調整機制

政府以「甲類物價消費指數」作為調整綜援租金津貼機制，未能貼近租務市場，以致出現 24,000 多個私樓「超租」戶，政府應立即提升綜援租金津貼及重新制訂調整機制。

2011 基層住屋租金調查研究 附表

表一：性別

	人數	百分比
男	32	32
女	68	68
總數	100	100

表二：年齡

	人數	百分比
29歲或以下	4	4.3
30-39	33	35.5
40-49	27	29
50-59	22	23.7
60或以上	7	7.5
總數	93	100.0
中位數		42 歲

表三：教育

	人數	百分比
無接受主流教育	1	1.2
小學或以下	18	20.9
初中(中三)	48	55.8
高中(中五至中七)	14	16.3
大專或以上	5	5.8
總數	86	100.0

表四：婚姻狀況

	人數	百分比
已婚，配偶在香港	35	36.1
已婚，配偶在港外	15	15.5
未婚	16	16.5
喪偶	10	10.3
分居	4	4.1
離婚	17	17.5
總數	97	100.0

表五：家庭人數

	人數	百分比
1人家庭	23	23.2
2人家庭	23	23.2
3人家庭	25	25.3
4人家庭	26	26.3
5人或以上家庭	2	2
中位數		3人
總數	99	100.0

表六：來港不足七年人數

	人數	百分比
0個	39	40.2
1個	37	38.1
2個	12	12.4
3個或以上	9	9.2
總數	97	100.0

表七：十八歲以下人數

	人數	百分比
0個	43	44.3
1個	31	32
2個	21	21.6
3個或以上	2	2
總數	97	100.0

表八：就業情況

	人數	百分比
自僱	3	3.0
全職	22	22.0
散工	19	19.0
兼職	9	9.0
失業	17	17.0
退休	7	7.0
主婦	22	22.0
其他	1	1.0
總數	100	100.0

表九：收入來源(N=100)

	人數	百分比
工作	62	62.0
子女供養	4	4.0
積蓄	3	3.0
高齡津貼	1	1.0
綜援	39	39.0
傷殘津貼	0	0.0
其他收入	2	2.0
總數	100	100.0

表十：整體家庭入息

	人數	百分比
\$2,000至\$3,999	16	17.2
\$4,000至\$5,999	9	9.7
\$6,000至\$7,999	28	30.1
\$8,000至\$9,999	17	18.3
\$10,000或以上	23	24.7
總和	93	100.0
最低		\$3,000
最高		\$12,000
中位數		\$7,000

表十一：家庭入息(不同家庭人數)

	人數	中位數
1人家庭	21	3500
2人家庭	21	6000
3人家庭	24	8000
4人或以上家庭	27	9000

表十二：收入變動

	人數	百分比
增加	8	8.2
減少	12	12.4
無變動	77	79.4
總數	97	100.0
收入增加金額中位數		\$700
收入減少金額中位數		\$2,000
最多減少收入金額		\$5,000

表十三：住屋類型

	人數	百分比
籠屋	8	8.0
板間房/梗房	17	17.0
劏房	67	67.0
天台屋	8	8.0
總數	100	100.0

表十四：居住年期

	人數	百分比
1年以下	16	16.3
1年至2年以下	20	20.4
2年至3年以下	22	22.4
3年以上	40	40.8
總數	98	100.0

表十五：個人居住呎數

	人數	百分比
40呎以下	10	10.4
40呎至59呎	9	9.4
60呎至79呎	16	16.7
80呎至99呎	15	15.6
100呎至119呎	20	20.8
120呎或以上	26	27.1
總數	96	100.0
最低		25平方呎
最高		200平方呎
中位數		80平方呎

表十六：人均居住面積

	人數	百分比
30呎以下	31	32.6
30呎至49呎	38	40.0
50呎至69呎	18	18.0
70呎至89呎	4	4.2
90呎或以上	4	4.2
總數	95	100.0
最低		12平方呎
最高		150平方呎
中位數		33.3平方呎

表十七：住屋開支

	月租	按金	水電按	上期
中位數	2300	2625	900	2900
最小	1000	300	200	1700
最高	4500	8000	2000	5600
有效人數 N=	100	70	48	19

	佣金	水費	電費	雜費
中位數	1500	88	300	80
最小	400	30	40	30
最高	7000	400	800	300
有效人數 N=	30	66	71	7

表十八：每度水費、電費價格

	每度水費	每度電費
中位數	12	1.2
最小	10	0.9
最高	20	1.5
有效人數 N=	57	71

表十九：設有居住設施

	人數	百分比
獨立廚房	56	56.6
獨立廁所	69	69.7
獨立電錶	74	74.7
獨立水錶	62	62.6

表二十：整體住戶呎租(每平方呎價錢)

	人數	百分比
\$10/呎以下	0	0.0
\$10/呎至\$19.99/呎	20	20.8
\$20/呎至\$29.99/呎	32	33.3
\$30/呎至\$39.99/呎	25	26.0
\$40/呎或以上	19	19.8
總和	96	100.0
中位數		\$28.1
最低		\$12.5
最高		\$66.7

表二十一：不同住屋類型的住戶呎租

	人數	呎租中位數	呎租平均數	最高呎租
籠屋住戶	8	32.5	34.4	48.9
板房住戶	17	30	35.3	66.7
套房住戶	64	27.6	28.0	57.2
天台屋住戶	7	16.7	19.9	37.5

表二十二：租金佔入息比例

	人數	百分比
20%以下	5	5.4
20%至\$29.99%	26	28.0
30%至 39.99%	33	35.5
40%至 49.99%	22	23.7
50%或以上	7	7.5
總和	93	100.0
中位數		34.4%
最低		16.7%
最高		71.8%

表二十三：租金佔入息比例(非綜援)

	人數	百分比
20%以下	4	8.0
20%至\$29.99%	22	44.0
30%至 39.99%	17	34.0
40%至 49.99%	7	14.0
50%或以上	0	0.0
總和	50	100.0
中位數		28.8%
最低		16.7%
最高		48%

表二十四：租金連水電費佔入息比例

	人數	百分比
20%以下	0	0.0
20%至\$29.99%	10	17.5
30%至 39.99%	22	38.6
40%至 49.99%	15	26.4
50%或以上	10	17.5
總和	57	100.0
中位數		38%
最低		20.9%
最高		76.4%

表二十五：租金連水電費佔入息比例(非綜援)

	人數	百分比
20%以下	0	0.0
20%至\$29.99%	10	28.6
30%至 39.99%	16	45.7
40%至 49.99%	7	20.0
50%或以上	2	5.7
總和	35	100.0
中位數		33.9%
最低		20.1%
最高		51.6%

表二十六：近三年內租金變動

	人數	百分比
加租	60	63.2
減租	0	0.0
無變動	35	36.8
總數	98	100.0

表二十七：近三年內加租次數

	人數	百分比
1次	38	63.3
2次	14	23.3
3次	8	13.3
總數	60	100.0

表二十八：加租金額

	人數	百分比
\$0-\$299	24	40.0
\$300-\$599	23	38.3
\$600-\$899	6	10.0
\$900或以上	7	11.7
中位數		\$300
最高		\$2,330
總數	60	100.0

表二十九：加租幅度

	人數	百分比
10%以下	14	23.3
10%至 19.99%	16	26.7
20%至\$29.99%	19	31.7
30%至 39.99%	4	6.7
40%或以上	7	11.7
總和	60	100.0
平均數		22.3
中位數		18.3
最高		166.4

表三十：(一年內)加租幅度

	人數	百分比
10%以下	12	37.5
10%至 19.99%	15	46.9
20%至\$29.99%	5	15.6
總和	32	100.0
平均數		11.4
中位數		10.8
最高		28.6

表三十一：近三年內租金變動(非綜援)

	人數	百分比
加租	37	71.2
減租	0	0.0
無變動	15	28.8
總數	52	100.0

表三十二：近三年內加租次數(非綜援)

	人數	百分比
1次	24	64.9
2次	10	27.0
3次	3	8.1
總數	37	100.0

表三十三：加租金額(非綜援)

	人數	百分比
\$0-\$299	18	48.6
\$300-\$599	11	29.7
\$600-\$899	4	10.8
\$900或以上	4	10.8
中位數		\$300
最高		\$1,200
總數	37	100.0

表三十四：加租幅度(非綜援)

	人數	百分比
10%以下	13	35.1
10%至 19.99%	9	24.4
20%至\$29.99%	8	21.6
30%至 39.99%	3	8.1
40%或以上	4	10.8
總和	37	100.0
平均數		18.8
中位數		11.1
最高		66.7

表三十五：上次加租時間

	人數	百分比
6個月或以下	45	77.6
7個月至12個月	7	12
13個月至18個月	1	1.7
19個月或以上	5	8.6
中位數		6個月
最短		1個月
最長		24個月

表三十六：租金是否合理

	人數	百分比
合理	6	6.3

不合理	84	87.5
無意見	6	6.3
總數	96	100.0

表三十七：現在居所滿意程度

	人數	百分比
非常不滿意	50	50.0
不滿意	43	43.0
一般	7	7.0
滿意	0	0.0
非常滿意	0	0.0
總數	100	100.0

表三十八：近三年來搬遷次數

	人數	百分比
沒有搬遷	47	51.1
1次	27	29.3
2次	10	10.9
3次或以上	8	8.7
總數	92	100.0
最多次數		7次

表三十九：搬遷原因(N=38)

	人數	百分比
加租	15	39.5
環境擠迫	26	68.4
政府重建	1	2.6
業主收樓	6	15.8
治安問題	5	13.2
環境惡劣	20	52.6
其他	5	13.2

表四十：搬遷後轉變(N=40)

	人數	百分比
租金上升	28	70.0
租金下跌	6	15.0
單位面積減少	19	47.5
單位面積增加	10	25.0
住更高樓層	20	50.0
住更低樓層	6	15.0
其他	2	5.0

表四十一：若有加租，沒有搬遷的原因(N=30)

	人數	百分比
不能負擔搬遷開支	24	80.0
其他單位租金同樣貴或更貴	26	86.7
找不到尺寸合適的單位	16	53.3
其他	6	20.0

表四十二：貴租的影響(N=93)

	人數	百分比
減少飲食開支	90	96.8
負面生理影響	68	73.1
負面心理精神影響	73	78.5
減少社交開支	66	71.0
減少子女學習開支 (有子女者，N=52)	42	80.8
其他	7	7.5

表四十六：合理的租金佔入息比例

	人數	百分比
10%以下	1	1.3
10%-19.99%	30	37.5
20%-29.99%	47	58.7
30或以上	2	2.5
總數	80	100.0
中位數		20%

表四十七：以入息\$8,000 為例，合理租金應為

	人數	百分比
\$1,000以下	3	7.9
\$1,000至\$1,999	15	44.7
\$2,000或以上	18	47.4
總數	38	100.0
中位數		\$1,600

表四十八：一個人合理的居住面積

	人數	百分比
50呎以下	1	1.2
50呎至99呎	18	21.7
100呎至149呎	34	41
150呎或以上	30	36.1
總數	83	100.0
中位數		100呎

表四十九：政府應做甚麼解決住屋問題(N=97)

	人數	百分比
立法管制租金升幅	81	83.5
立法保障租住權	63	64.9
提供長期租金津貼	65	67.0
增建公屋加快上樓	97	99.0
放寬公屋申請限制	82	84.5
其他	3	3.1

表五十：申請公屋情況

	人數	百分比
已申請	62	86.1
未申請	10	13.9
總數	72	100.0
輪候時間中位數		2.5年
最長輪候時間		10年

表五十一：不同家庭人數的月租

	人數	月租中位數	最高月租
1 人家庭	23	1400	3200
2 人家庭	23	2100	3700
3 人家庭	25	2500	4500
4 人或以上家庭	28	2625	3800
總數	99	2300	4500

表五十二：不同住屋類型的月租

	人數	月租中位數	最高月租
籠屋	8	1375	2400
板房	17	1500	3000
劏房	67	2600	4500
天台屋	8	2000	3800
總數	100	2300	4500