

# 不適切居所長者 住屋需要研究

香港社區組織協會  
2021年11月21日

## 1. 背景:

現時本港有 2,034,100 位 60 歲或以上長者，長者輪候公屋的有逾 22,000 宗<sup>1</sup>，截至本年 9 月，公屋輪候數字創 22 年新高，當中單身長者輪候公屋中位數時間是 3.8 年才可上樓，不少是 4 年或以上，可見長者苦候公屋的情況愈趨惡化。在最新一份施政報告中，特首提到「讓市民安居，是房屋政策首要目標」。的確，在可負擔而安全的地方安居是基本人權。「居家安老」更是長者晚年的心願，根據政府統計處於 2009 年調查<sup>2</sup>，九成半長者沒有打算入住安老院，其中八成人指即使日後身體狀況轉差仍希望在家生活，反映於家中安享晚年的強烈意願。

聯合國早於 1991 年通過《聯合國老年人原則》<sup>3</sup>(United Nations Principles for Older Persons)，鼓勵各國政府將有關原則納入國家方案，當中包括「老年人應能通過提供收入、家庭和社會資助以及自助，享有足夠的食物、水、住房、衣着和保健」、「老年人應能生活在安全且適合個人選擇和能力變化的環境」、「老年人應能盡可能長期在家居住」、「老年人不論其年齡、性別、種族或族裔背景、殘疾或其他狀況，均應受到公平對待，而且不論其經濟貢獻大小均應受到尊重」，強調長者住屋尊嚴及安全。

及後，世界衛生組織亦於 2005 年提出及倡議「全球長者友善城市及社區網絡」計劃<sup>4</sup>，訂立八項評估指標，包括「戶外空間和建築」、「交通」、「房屋」、「社會參與」、「尊重和社會包容」、「公民參與和就業」等。有關「房屋」的評估準則如下：

表 A

世界衛生組織「全球長者友善城市及社區網絡」計劃有關「房屋」的評估標準

指標	內容(直接節錄自上述文件)
1. 承受能力(可負擔性)	✧ 為所有長者提供可承受的住所(房租、搬遷費用)
2. 必需服務(水電提供)	✧ 提供的必需服務，應在所有人的可承受範圍之內(水電)
3. 房屋設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>✧ 住所選用適當的材料且結構合理</li> <li>✧ 家居內有足夠的空間使老人自由活動</li> <li>✧ 根據環境條件，採用適當的裝備(空調或暖氣設備)</li> <li>✧ 適合老人的住所擁有平坦的表面、足夠輪椅通過的走廊、設計合理的浴室、廁所和廚房</li> </ul>

<sup>1</sup> 截止 2018 年年底

<sup>2</sup> 主題性住戶統計調查第四十號報告書：長者的社會與人口狀況、健康狀況及自我照顧能力。2009。取自：<https://www.statistics.gov.hk/pub/B11302402009XXXXB0100.pdf>

<sup>3</sup> United Nations Principles for Older Persons Adopted by General Assembly resolution 46/91 of 16 December 1991. Retrieved from: <https://www.ohchr.org/EN/ProfessionalInterest/Pages/OlderPersons.aspx>

<sup>4</sup> 全球老年友好城市建設指南。2007。取自：[https://www.who.int/ageing/AFCCGuide\\_Chinese.pdf](https://www.who.int/ageing/AFCCGuide_Chinese.pdf)

4. 房屋改建	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 為有需要老年人提供房屋改建工程</li> <li>◇ 住所改建項目是適合老年人的需要</li> <li>◇ 提供的相關設備是可用的</li> <li>◇ 為老年人提供經濟援助</li> <li>◇ 社會於如何改造成滿足老人需求的房屋有一個恰當的理解</li> </ul>
5. 房屋維修	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 維修費用對於長者來說是支付得起的</li> <li>◇ 有適當合格的和可靠的服務提供者從事維修工作</li> <li>◇ 政府提供的公共房屋得到很好的維修</li> </ul>
6. 老年適宜性	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 房屋建築在離服務和設施近的地方</li> <li>◇ 有足夠服務提供給長者，使他們可居家養老，安度晚年</li> <li>◇ 清楚告知長者們有關幫助他們頤養天年的服務</li> </ul>
7. 社交	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 房屋的設計應該方便長者們繼續參與社交活動</li> </ul>
8. 房屋選擇	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 能提供價格合理及經濟的房屋供長者選擇，尤其是脆弱或殘疾的長者</li> <li>◇ 長者都很清楚地被告知了可行的房屋選擇</li> <li>◇ 當地能夠提供充足和可承受的長者專門房屋</li> <li>◇ 安老院能夠提供一些合適的服務，較好的環境及活動</li> <li>◇ 長者房屋融入集體環境當中</li> </ul>
9. 居住環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 住所不是過分擁擠</li> <li>◇ 長者在他們的居住環境中感覺舒適</li> <li>◇ 住所不是建築在有可能遭受自然災害的地方</li> <li>◇ 長者在他們居住的環境中感覺安全</li> <li>◇ 提供用於房屋安全措施的財政支援</li> </ul>

上述的國際標準，香港有哪幾項達標？

### 1.1 正輪候公屋的長者數字及輪候時間

截至 2021 年 9 月底，房委會超過 250,000 宗公屋申請，當中約 153,700 宗為一般公屋申請。根據公共租住房屋申請者統計調查<sup>5</sup>，60 歲或以上人士佔一般申請者的比例由 2016 年的 21% 上升至 2020 年的 25%，長者為申請人的宗數接近 38,400 宗 (文件未能顯示「申請人為非長者，但家庭成員包括長者」的數字)。長者一人申請者平均輪候時間由 2014 年的 1.7 年，至今已上升至 3.8 年<sup>6</sup>，輪候時間在八年間足足延長了超過一倍。值得留意是的，有 33% 長者因「居所環境欠佳」申請公屋，「租金高昂」為原因的佔 32%。

<sup>5</sup> 香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄。2021。2020 年公共租住房屋申請者統計調查的主要結果。取自：<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/common/pdf/about-us/housing-authority/ha-paper-library/SHC0421-TC.pdf>

<sup>6</sup> 香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄：截至 2020 年 6 月底一般公屋申請者安置情況的特別分析。2021。取自：<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/common/pdf/about-us/housing-authority/ha-paper-library/SHC0521-TC.pdf>

表 B

2014 年 6 月底至 2021 年 6 月底 一人長者輪候公屋時間

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
平均輪候時間	1.7 年	1.9 年	2.4 年	2.6 年	2.9 年	2.9 年	3.0 年	3.8 年

## 1.2 居住在不適切居所的長者數字

根據政府統計處 2016 年中期人口調查數字，本港約有 207,200 名人士居於分間樓宇單位，當中約一成(8.2%)為 65 歲或以上長者<sup>7</sup>，即約 17,000 人。值得注意的是，政府對「分間單位」的定義粗疏，「一屋多戶」的居所(例如床位)因不符合「屋內互通」及「屋外直達」，故沒有被計算上述數字內。加上同樣的調查顯示，居住在私人臨時房屋或房間、床位及閣仔的私人永久性房屋的戶數有 32,400 戶，人數高達 67,500，當中有 24,900 人為 50 歲以上人士。因此，居住在不適切居所的 60 歲或以上的長者實際數字絕對遠高於政府統計的 17,000 人，最少超過 20,000 人。

## 1.3 公屋落成及過渡性房屋提供

政府早前公布已覓 330 公頃土地，未來十年可以建成 316,000 間公營房屋單位。惟供應量集中在後五年，近五年(2020/21 至 2024/25 年度)落成的單位只有約 100,000 伙，實屬「頭輕尾重」。扣減資助出售房屋供應量後，公屋/綠置居興建量僅有 70,000 間，反映短中期公屋短缺仍然嚴峻，長者一人平均輪候時間勢將超過四年!

雖為鼓勵家庭共融，房委會實施了「共享頤年」及「天倫樂」優先配屋計劃，優先處理有長者的公屋申請家庭。然而，本會接觸不少雙老家庭苦等五年亦未上樓，輪候時間與一般申請家庭相若，反映即使在現存計劃下，雙老的住屋需要仍然未被充分照顧。

三年上樓承諾破滅，政府推出「過渡性房屋」以紓緩輪候公屋人士的困境。運房局預計 2023 年中或之前提供的 16,000 個過渡性房屋，對比公屋輪候數字仍是杯水車薪。當中又有一定比例的過渡性房屋位於新界偏遠地區，欠缺交通配套。而過渡性房屋計劃要求為申請人必須輪候公屋三年或以上，不少已輪候三年的長者家庭因怕搬完又搬而卻步，而部分未完成離婚手續，或曾享有公營房屋福利等原因而無法申請公屋的獨居長者，更是永遠不符合申請過渡性房屋的資格，短中期房屋需要亦無法被照顧。

<sup>7</sup> 香港統計處。2017。香港 2016 年中期人口統計 - 主題性報告：居於分間樓宇單位人士。取自：[https://www.censtatd.gov.hk/en/data/stat\\_report/product/B1120102/att/B11201022016XXXXB0100.pdf](https://www.censtatd.gov.hk/en/data/stat_report/product/B1120102/att/B11201022016XXXXB0100.pdf)

## 1.4 長者健康狀況及體恤安置機制

根據統計處數字，本港 65 歲或以上長者中高達八成(78.1%) 患有長期病<sup>8</sup>，超過兩成(22.8%) 長者有不同程度的活動能力缺損<sup>9</sup>。居住在不適切居所、有護理需要的長期病患長者面對種種住屋問題，例如鼠患、通風欠佳及煮食安全等，實在未如理想。

此外，根據醫管局及本地研究數字<sup>10</sup>，每年約兩至三成長者曾跌倒，推算每年逾 300,000 個長者曾經跌倒，其中約一成長者更因此骨折<sup>11</sup>。不適切居所的面積狹窄，地面不平坦、欠缺安全設備如扶手等，導致長者跌倒風險大大提升。同時不少長者反映，因未能負擔租金被迫居於沒有升降機的唐樓，上落樓梯時一步一驚心。不適切居所對體弱、長期病及活動能力缺損等長者構成安全威脅，但現時並無相應政策改善長者家居安全。

雖然社會福利署有為有特殊社會及醫療需要的個人或家庭，提供「體恤安置」援助計劃，但成功申請的個案少之又少，2020/21 年度只有約 700 個家庭獲此計劃推薦上樓<sup>12</sup>。所謂「體恤安置」，即申請人持有特殊的社會或醫療證明：「若繼續居住在現時居所，將長遠導致其病情/社會處境惡化」。社署評估後發現沒有其他解決方案，便會向房委會推薦個案，安排上樓。

同時，體恤安置的審批準則有欠透明，對體弱長者的安全及護理需要認知不足，大量活動能力有所缺損、使用輪椅的長者未能通過計劃，解決長遠的住屋需要。更甚的是，現時政策支援不足，欠缺改善家居安全、資助租住環境較佳並有升降機的住所、編配鄰近照顧者的公共房屋等措施，讓一眾劏房長者苦上加苦。

## 2. 調查目的

- 2.1 了解不適切居住的長者租戶現時的住屋環境及其面對困難
- 2.2 了解不適切居住的長者租戶過去搬遷情況
- 2.3 了解不適切居住的長者租戶現時的身體狀況
- 2.4 了解不適切居住的長者租戶現時的工作及經濟狀況
- 2.5 了解不適切居住的長者租戶申請公營房屋及過渡性房屋的狀況
- 2.6 探討不適切居住的長者租戶對房屋政策的意見
- 2.7 比較不適切居住的長者租戶與其他基層租戶的狀況異同

<sup>8</sup> 統計處。2019。主題性住戶統計調查第 68 號報告書-香港居民的健康狀況。取自：

[https://www.censtatd.gov.hk/en/data/stat\\_report/product/B1130201/att/B11302682019XXXXB0100.pdf](https://www.censtatd.gov.hk/en/data/stat_report/product/B1130201/att/B11302682019XXXXB0100.pdf)

<sup>9</sup> 統計處。2009。主題性住戶統計調查第四十號報告書-長者的社會與人口狀況、健康狀況及自我照顧能力。取自：

[https://www.censtatd.gov.hk/en/data/stat\\_report/product/C0000071/att/B11302402009XXXXB0100.pdf](https://www.censtatd.gov.hk/en/data/stat_report/product/C0000071/att/B11302402009XXXXB0100.pdf)

<sup>10</sup> 醫院管理局。2015。Guideline for prevention and management of elderly falls

<sup>11</sup> 衛生署基層醫療辦公室。2016。Hong Kong Reference Framework Hong Kong Reference Framework for Preventive Care for Older Adults in Primary Care Settings Module on Falls in Elderly

<sup>12</sup> 房委會。2021。香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄 2021-22 年度公屋編配估算。取自：

<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/common/pdf/about-us/housing-authority/ha-paper-library/SHC23-21TC.pdf>

### 3. 調查方法

- 3.1 **研究方式**：是次研究採用參與行動研究方式 (Participatory Action Research)，透過外展工作接觸租戶不適切居所的基層長者，以問卷調查的方式深入了解他們的住屋、身體及經濟狀況，以及對房屋政策的意見等，並按照他們的回應進行量性研究，以深入了解受訪者的狀況。
- 3.2 **研究對象**：參考房屋署就長者年齡的訂定，是次研究的對象的**年齡劃線亦訂為 60 歲或以上人士**，受訪者需為**現正居於不適切居所**(包括劏房、板間房、床位等)的租戶，可為獨老或雙老家庭、或與非長者家人同住。
- 3.3 **抽樣方法**：研究透過本會社工於日常服務提供及家訪時進行立意抽樣 (Purposive Sampling)，訪問居於不適切居所的長者，**是次調查共訪問了 190 名對象**。
- 3.4 **問卷設計及分析**：是次研究用結構式問卷 (Structured Questionnaire)，共有 55 條問題，問題分為六個部分，包括 i.基本個人資料、ii.現時及以往住屋狀況、iii.現時身體狀況、iv.經濟狀況及社會福利、v.公營及過渡性房屋申請狀況、及 vi.房屋需要及政策建議。問卷數據使用 Microsoft Excel 進行整理及分析。
- 3.5 **調查局限**：由於人手及服務地區所限，協會難以接觸全港不適切居所的長者住戶，故調查受限於到本會求助及接受服務的基層長者，地區主要以九龍西居民為主，故或未能完全反映各區居住不適切居所長者的情況，而深水埗的長者人口比例在全港十八區分區中排第九位。另外，因政府及各研究機構對長者定義不一，故部份參考文件內長者年齡或為 60 歲或 65 歲，數據難以完全直接比對。

### 4. 調查結果

是次研究共訪問了 190 個受訪者，全部均是居住在不適切居所的長者。當中 86%為獨老(43%)或雙老家庭(43%)。

#### 4.1 基本資料

- 4.1.1 **年齡及性別方面**：是次受訪者中，**年齡中位數為 67 歲，最高齡的受訪者為 90 歲(表 1)**，永久居民佔 79%(表 2)。48%受訪者為男性、52%為女性(表 3)。
- 4.1.2 **婚姻狀況方面**：受訪長者中，48%為已婚、28%為離婚、11%為未婚人士、9%已喪偶、2%為分居、2%為與配偶失聯(表 4)。
- 4.1.3 **家庭支援方面**：受訪者絕大部分是獨老及雙老家庭，合共佔 86.1%(表 5)。受訪者同住家庭成員人數中位數為 1 人(表 6)，雙老個案的配偶年齡中位數為 68 歲，最年長的更高達 90 歲(表 7)。  
76%受訪者有子女(表 8)，當中 64%育有 1 名子女，子女數目中位數是 1 個(表 9)。雖然有 46%的長者有子女居於香港(表 10)，但只有 3%長者與子女或子孫同住。獨老及雙老家庭中，68%沒有親人或朋友於同區居住(表 11)。
- 4.1.4 **對比 2016 年中期人口全港一般長者的居住狀況**：約一成獨居長者只佔整體長者人口(13.1%)、兩成半只與配偶同住則佔(25.2%)、三成長者與配偶及子女同住(29.0%)、兩成與子女同住(19.5%)；當中 63.4%為已婚人士，而喪偶則

佔 27.8%；餘下從未結婚 (4.2%)、離婚(4.0%)及分居(0.7%)的人士所佔的比例均很低。

## 4.2 現時及以往住屋狀況

- 4.2.1 住屋類型方面：69%受訪者居於劏房、15%居於板間房、7%居於床位或籠屋、6%居於天台屋/寮屋/工廈或貨倉(表 12)。72%受訪者單位沒有分隔、14%人居住共住單位(表 13)，最多有 22 伙人；只有 9%為一房一廳、4%有二房一廳。
- 4.2.2 居住地區方面：八成受訪者主要居於九龍東，69%居於深水埗、11%居於油尖旺、餘下居於其他地區包括葵涌、屯門或元朗(表 14)。
- 4.2.3 單位易達程度方面：66%受訪者的居所沒有升降機(有升降機的只佔 28%)(表 15)，當中 56%居於唐五樓或以下(表 16)，單位樓層中位數為唐五樓；單位面積中位數為 80 平方呎(表 17)，人均居住面積為 50 平方呎(表 18)。
- 4.2.4 單位設備方面：83%受訪者的單位設有獨立洗手間、但三成的煮食台設在客廳、逾一成半為廚廁合一單位、共用廚廁有 24%，只有不足兩成(18%)有獨立廚房；不足七成(68%)有穩固的門鎖、不足五成(47%)的單位有可通風及照明的窗戶、只有 35%有運作正常的抽油煙機、71%有運作正常的冷氣、81%有運作正常的熱水爐(表 19)。
- 4.2.5 住屋開支方面：不連水電費用的單位租金中位數為 3,550 元(表 20)，每月水電開支中位數為 300 元(表 21)，租金連水電費用中位數為 4,000 元(表 22)；86%受訪者是自己支付單位租金(表 23)、13%由同住家人支付，只有 1%由非同住家人支付；33%受訪者過去三年單位曾被加租(表 24)，加租中位數為 200 元。
- 4.2.6 對比 2016 年中期人口數字：有長者居住的家庭住戶中，其居所樓面面積中位數為 40 平方米，八成人士居所樓面面積為 20 至 40 平方米或 40 至 70 平方米，只有半成(5.6%)居於 13 至少於 20 平方米。
- 4.2.7 居於不適切居所年期及原因：現居單位居住時間中位數為 48 個月，即 4 年(表 25)、而居於不適切居所的總時間中位數為 72 個月，即 6 年(表 26)；九成半長者因經濟困難未能獨自應付完整單位租金而租住不適切單位、13%因離婚需遷離原有居所、11%地區要配合工作地點、6%子女另組家庭需分開居住、4%在港未有其他親友可以合租或合住(表 27)。
- 4.2.8 面對的居住困難：77%受訪者的最大住屋困難是租金太貴，難以應付、71%單位面積太細，生活空間不足、54%室外衛生惡劣，有垃圾老鼠等、49%單位有漏水 / 甩灰等問題、38%樓層太高/太斜，上樓困難、30%「擔心加租 / 迫遷、30%室內通風不佳，太焗、28%室外樓梯太暗，容易跌倒、24%單位內或旁邊單位有蝨、15%分割 / 共住戶數太多，有相處問題、14%室內照明不佳，長時間環境過暗、11%環境太嘈吵，難以休息、6%治安不佳，擔心

安全、6%單位內難以使用輔助行走的工具、4%喉管在地台，地台太高，出入容易跌倒(表 28)。

六成一受訪者自評現時的居住狀況為「差」及「非常差」，34%評為「普通」，只有 6%認為自居環境為「非常好」及「好」(表 29)。

4.2.9 以往居住及搬遷狀況方面，三成(33%)長者最近三年曾經搬遷(表 30)，搬遷中位數為一次，而搬遷開支中位數(包括租按及搬遷費)為 7,100 元(表 31)。

過去三年有搬遷的居民中，61%受訪者對上一個居住單位類型為劏房，佔第二多為居屋/公屋或完整私人單位(14%)、9%為板間房、4%為床位或籠屋(表 32)。

長者年事已高，但九成(93%)受訪者搬遷時並未有請人協助、只有分別 4%有請親友協助及聘請搬運公司(表 33)。當中 27%舊居環境惡劣或有維修問題、16%因身體問題無法上落單位、14%舊居業主不再出租、11%家庭人數增加不夠住、11%舊居被收購需遷離、9%收入轉差，需搬遷至環境設施較差但平租的單位、7%因為舊居地方太細而決定搬遷、7%為舊居加租 / 租金過於昂貴(表 34)。

#### 4.3 現時身體狀況

4.3.1 慢性疾病及情緒方面，41%患有其他慢性疾病，包括曾中風、認知障礙及關節炎等、21%患有心血管疾病、14%受訪者患有眼疾、5%患有癌症(表 35)；約 6%現有情緒病或精神健康問題(表 36)。而 56%現時正定期到醫院或診所求醫(表 37)，覆診中位數為 3 月一次(表 38)。

48%受訪者認為自己行動自如、36%認為自己行動不便，但不需使用輔助器材、15%行動不便而需使用手杖或助行架、0.6%行動不便及需使用輪椅(表 39)。過去一年內，近三成(29%)受訪者甚至曾於單位內或樓梯跌倒(表 40)；近五成(49%)受訪者評價自己的健康狀況為「差」或「非常差」，34%自評為「普通」、只有 17%自評健康為「非常好」或「好」(表 41)。

4.3.2 醫療習慣及開支方面：57%受訪者最常到公立普通科診所求醫、19%有於公立醫院專科覆診、15%藥房自行配藥、9%中醫、7%公立醫院急症室、3%私家診所(表 42)。

61%的醫療開支通常會用於政府醫院、19%購買藥貼或膏布、17%購買營養品/補充品、14%中醫 / 針灸、7%私家西醫、5%藥房配藥、3%購買中成藥(表 43)。每月醫療方面開支中位數大概為 100 元(表 44)，多數表達原因為受經濟受限而不想花費求診。

4.3.3 社區及院舍安老的意願：96%受訪者現時並沒有入住安老院舍的打算(表 45)；

4.3.4 九成受訪者並不知道醫生或社工可協助身體缺損者申請體恤安置(表 46)，而有提出的受訪者 89%的申請並不成功(表 47)，主要原因是被質疑身體情況仍未夠體弱，佔 43%(表 48)。



#### 4.4 經濟狀況及社會福利

4.4.1 收入來源及金額：43%正領取綜援、29%受訪者的經濟來源自全職工作(表 49)、7%為散工或兼職、11%只領取高額 / 普通長者生活津貼、生果金、9%依靠家人資助、1%依靠儲蓄、1%只領取傷殘津貼。

過去 3 個月平均每月工作收入中位數為 11,000 元，現時存款數字中位數為 10,000 元(表 50)；就工作家庭，63%由長者自己工作、26%為長者配偶工作、9%為非長者配偶工作(表 51)；工作長者人口年齡中位數為 64 歲，最高齡的在職長者為 76 歲。

4.4.2 就長者的工作家庭，74%工作原因因為租金太貴，要應付生活、61%不想領取綜援、46%沒有子女供養或供養金額不足維持生活、35%儲蓄不足，要應付生活、15%打發時間、12%長者金不足以應付生活、3%不合資格領取綜援、2%儲錢安老(表 52)。

而最多的工作類型為清潔及洗碗(53%)、保安(30%)、飲食、送外賣(13%)、地盤、裝修、三行(5%)(表 53)。工作長者的家庭中，受訪者每月工作時間中位數為 208 小時、最高每月工時為 336 小時(表 54)，每日工作時數中位數為 9 小時，最長為 12 小時、每月工作日數中位數為 25 日，最長為 28 日；每月收入中位數為 11,000 元，租金佔去其入息的 40%。

4.4.3 對比 2016 年中期人口全港一般長者的居住狀況：所有成員均為長者的家庭住戶中有 85.6% 是沒有職業收入，而長者工作人口每月主要職業收入中位數為 10,250 元，為全港工作人口每月主要職業收入中位數 15,000 元的 68.3%；長者工作人口的每周通常工作時數的中位數為 42 小時，三成長者工作人口的每周通常工作時數少於 35 小時，約一成長者工作人口每周通常工作時數少於 18 小時。

#### 4.5 公營及過渡性房屋申請狀況

4.5.1 公屋申請情況：九成受訪者有申請公屋(93%)，輪候年期中位數為 3 年，44%受訪者已輪候公屋已達四年或以上、29%達五年(表 55)；在一成沒有申請公屋的居民中，九成(93%)為不合資格申請（當中包入息超額 / 婚姻問題 / 曾購居屋或公屋但不符豁免條件等）、兩成表示因為不知道申請手續而未有申請、13%曾申請但被取消（收信問題 / 編配地區不好沒有要 / 入息或資產超額）、7%指因年紀太大輪候時間長怕死了都未等到(表 56)。就不合資格申請人，所有受訪者均表示若房署可以一次性豁免限制，便會再次申請公屋(表 57)。

4.5.2 公屋加入家庭成員情況：三成(29%)受訪者於輪候期間曾加入家庭成員，3%曾將家庭成員除名(表 58)。而六成加入家庭成員的原因是希望可與家人同住以便互相照顧、而除名的人士則希望以長者一人單獨輪候可加快編配(表 59)。

4.5.3 申請公屋類別及選區：有申請公屋的受訪者中，50%為長者一人申請、48%

全長者家庭(表 60)、只有 2%長者與非長者的家人一同申請。最多人揀選的公屋選區為市區(92%)、其次為擴展市區(6%)、新界(2%)及離島(0%)(表 61)。

4.5.4 申請社會房屋狀況方面：54%的受訪者沒有申請社會房屋、42%正在申請中、4%曾申請，但沒有獲編配(表 62)。

就沒有申請社會房屋的受訪者，49%因為慮及已輪候公屋三年估計快將派屋而未有申請、43%因為居住年期太短，不想搬完又搬、41%輪候公屋未滿三年、19%不熟悉該區網絡、14%沒有申請的原因是因為不知道申請手續、14%供應太少，成功入住率低、6%擔心位置遠離公屋選區、4%擔心部份社會房屋要行樓梯，難以應付(表 63)。

#### 4.6 房屋需要及政策建議

4.6.1 受訪者心目中理想的居所需要具備的首三個條件為「有電梯或低樓層」(83%)、「獨立廚廁，不用與他人共用」(82%)、「租金可負擔」(74%)、「可以在熟悉的地區居住」(28%)、「交通方便」(20%)、「可以與子女 / 親友同區居住」(11%)、「鄰近覆診的醫院或診所」(9%)、「鄰近街市」(9%)、「鄰近原有居住地方」(7%)、「鄰近公園」(6%)、「可以與子女 / 親友同單位居住」(4%)、「鄰近社福機構」(2%)、「鄰近餐廳」(0%) (表 64)。

4.6.2 政策建議方面：最多受訪者期望政府可以加快興建公屋，縮短獨老及雙老家庭公屋輪候時間(94%)、容許申請公屋超過 1 年的獨老及雙老長者可獲每月現金補貼(85%)、容許申請公屋超過 1 年的獨老及雙老長者可以申請過渡性房屋(54%)、上調長者一人綜援租金津貼(50%)、長者可優先申請過渡性房屋(43%)、容許長者可以在公屋選區時可再細選分區地區 (按 18 區) (42%)、資助長者不適切單位租戶進行職業治療評估及進行改善家居工程(36%)、讓因身體狀況而不適宜居於不適切居所的長者優先獲體恤安置上樓(26%)、單人長者申請人加入家庭成員時不扣減原有輪候時間(21%)、一次性豁免不合資格的獨老或雙老申請人可以重新申請公屋(12%)。(表 65)

#### 4.7 與一般基層租戶的資料對比

4.7.1 整體而言，對比本會 8 月發布的劏房家庭研究如下：

表 C

租住不適切居所的長者與一般基層家庭比較

各類中位數	2016 年中期人口普查 (對象：全港整體長者)	本會 8 月同類型劏房研究 (對象：不適切居所人士)	是次研究 (對象：不適切居所長者)
房屋類型	N/A	劏房(93%) 天台屋(4%) 板間房(1.5%) 床位或籠屋(0.6%)	劏房(69%) 天台屋(2%) 板間房(15%) 床位或籠屋(7%)

居住樓層	N/A	唐五樓	唐四樓
單位間格	N/A	沒有分間(44%) 一房一廳(42%) 共住(7%) 兩房一廳(7%)	沒有分間(72%) 一房一廳(9%) 共住(4%) 二房一廳(4%)
租金	N/A	4,800 元	3,550 元
居住面積	40 平方米(約400 平方呎)	101 至 150 平方呎	80 平方呎
家庭月入	10,250 元	12,000 元	11,000 元
在職比例	14.4%	64%	36%
獨居情況	獨居(13.1%) 與配偶同住(25.2%) 與配偶及/或子女同住 (48.5%)	N/A	獨老(43%) 與配偶同住(43%)

## 5. 問題分析

### 5.1 老貧病交加無奈居劏房，何以保障長者尊嚴？

勞碌大半生只求安樂窩。然而是在次調查中，不適切居所的受訪長者年齡中位數達 67 歲仍要憂心「無瓦遮頭」。分別有 95%及 12%受訪者表示，因「經濟困難」及「離婚」租住不適切居所，亦有是因「子女另組家庭」(4%)，反映長者因人生經歷變化、經濟波動等無奈原因，租住不適切居所。受限於經濟狀況，長者住戶租金對比一般劏房研究的中位數為低，但租金中位數仍高達 3,550 元，其租金佔收入比約為四成，工作長者的每月工作時間中位數更為 208 小時，最高工時更達 336 小時，然而整體每月工作入息卻只有 11,000 元，最高齡的工作長者為 76 歲，當中逾八成工作長者擔任清潔(53%)或保安(30%)等低收入工作，長者戶老病貧交加仍需勞勞役役力抗租賃市場高壓。

### 5.2 綜援租津追不上市價，倒貼生活費交租，何以安居？

年紀漸長身體老化，長者即使期望自力更生亦困難重重，面對經濟困境及缺乏親友支援，長者只好依靠政府資助(「綜援」(43%)及「長者生活津貼」(11%))生活。當中，約 4 成半長者的資產少於 10,000 元，領取綜援長者的資產中位數更只是 3,500 元，如遇到突然的身體或住屋轉變，根本難以應付。

收入資助微薄、儲蓄見底，長者依靠綜援終老，然而現時綜援一人租金津貼僅有 2,515 元，遠遠追不上私樓租金水平，面對此情況，長者往往只能選擇「超租津」(40%)，抑或犧牲基本的住屋標準，居於板房、床位共用廚廁(24%)，無論長者選擇何者，都是本港財富轉移、房屋政策雙重失當所致，導致長者難以安居安老。

### 5.3 屋細衛生差，漸弱身體如何健康？

經濟壓力未能租住更衛生環境，受訪長者的健康亦明顯較同齡長者為差：調查發現，有接近五成長者自評健康為「差」或「非常差」，只有不足兩成長者自評健康為「好」或「非常好」；對比全港長者中只有一成長者自評健康為「差」，四成長者自評健康為「好」或「非常好」<sup>13</sup>，可見居於不適切居所長者自覺健康較差。健康欠佳，受訪者的人均居住面積中位數更只有 50 呎，而且亦有鼠患、木蟲及通風等問題，反映居住環境除了狹小外，亦存在衛生問題，完全未能體現符合聯合國訂定的房屋指標。

### 5.4 行動不便迫上劏房，長者跌倒出入如何平安？

跌倒是本港長者受傷的最主要原因，每年逾四萬四千人因此住院，調查發現居於不適切居所的長者跌倒風險明顯較高。有約五成長者表示行動不便（包括暫不需要使用助行架、手杖或輪椅）。行動不便的長者中，高達七成人(73%)表示居於沒有平地電梯的單位，被迫要行樓梯出入。同時，估計受限於長者行動能力不佳，是次研究受訪者單位樓層中位數為唐四樓，對比本會就一般劏房人士研究數字為低，但市場上一般低樓層單位均較為昂貴，長者面對經濟限制，惟有犧牲住屋面積，致人均居住面積中位數只有 50 平方呎，而在空間不足下更容易因雜物拌倒，亦難有安全設備(如扶手或助行架)，分別接近四成及三成受訪者表示居所樓層令出入困難及樓梯無照明容易跌倒。可是，現時政府卻完全未有針對唐樓及不適切居所床位長者有任何經濟或住屋改善上的支援，令長者難以安居。調查顯示，共有接近三成長者表示過去一年曾於單位或樓梯內跌倒，可見不適切居所危害長者安全。

### 5.5 體弱亦難早上樓，體恤安置何以體恤？

調查顯示，有 81%長者患有慢性疾病，嚴重的個案更罹患癌症；59%人覆診期頻密至每三個月一次，反映受訪者普遍體弱。然而，有 24%長者蝸居在床位、板房、工廈，最高有 22 伙人共用廚廁，可謂是散播病毒的最佳溫床，恐怕會進一步拖垮原本免疫力較低的長者身體。

高達九成體弱長者表示，不知道可以循「體恤安置」，藉以加快上樓。事實上，體恤安置申請宗數由 2015/16 年度的 1,450 宗下降至 2019/20 年度的 705 宗，五年間暴跌 51.4%<sup>14</sup>。同時居住環境惡劣的住戶數目卻由 2015 年的 106,600 個增至 2019 年的 122,000 個<sup>15</sup>，潛在一定的優先上樓需求。然而，體恤安置申請不升反跌，反映機制未能有效運行，沒有協助有特殊住屋需要的群體。體恤安置的問題如下：

<sup>13</sup> 政府統計處（2017）主題性住戶統計調查第 63 號報告書，取自 <https://www.statistics.gov.hk/pub/B11302632017XXXXB0100.pdf>

<sup>14</sup> 立法會(2021) 審核二零二零至二一年度開支預算 管制人員對財務委員會委員初步書面問題的答覆，取自 [https://www.legco.gov.hk/yr19-20/chinese/fc/fc/w\\_q/lwb-ww-c.pdf](https://www.legco.gov.hk/yr19-20/chinese/fc/fc/w_q/lwb-ww-c.pdf)

<sup>15</sup> 《長遠房屋策略》(2020)，取自

5.3.1 體恤安置的申請人需要「過五關斬六將」，經過個案社工推薦，單位主管、鄰區家庭綜合服務中心、社署地區福利專員三重批核，最後交由房署決定結果。房委會一方面聲稱體恤安置不設編配上限，一方面每年固定預留 2,000 個相關名額。名額有限，各層把關者採取更嚴苛的審批準則，結果大量體弱、貧窮長者被排除在計劃外。

5.3.2 申請人經評估證實有社會或醫療因素，即使未到達配屋階段，亦會進行緊急的公屋編配，可見體恤安置以需要為本，公屋輪候年期為次，是一套較人性化、特事特辦的機制。但現實過分注重醫生推薦信，i) 描述病情、ii) 證明住屋環境不獲改善，將導致其病情惡化，iii) 醫生推薦加快上公屋，缺一不可，但後兩者並非硬性要求。調查發現，有 83% 長者使用公營醫療系統，但由於政府診所及專科缺乏固定的診症醫生，加上醫生沒有進行家訪，通常拒絕評估申請人的居住質素。體恤安置嚴重向醫療角度傾斜，設置連串科學化非必要的硬指標，有違機制以人為本的原意，本末倒置。

5.3.3 在劏房林立的地區，前線單位收到住屋求助時，因前線同工需要兼顧大量不同個案的複雜背景，求助者往往需要「鬥窮鬥慘鬥體弱」，才被考慮提出體恤安置機制。申請人的居住地點決定審批體恤安置的單位，但在現行機制下，即使申請人不滿結果，亦上訴無門。

## 5.6 現金津貼及社會房屋限制多，輪候超 3 年，長者何以受惠？

房委會早年定下輪候指標，承諾「一般申請者」及「一人長者」分別三年及兩會上樓，而一人長者家庭輪候時間早於 2015/16 年突破兩年關口，最近平均是 3.8 年，政府上樓承諾淪為空談，調查中便有 5 成半有申請公屋的受訪長者輪候時間中位數已達 3 年、接近 3 成已達 5 年，雙老家庭更有 43% 輪候超過 5 年的情況。

針對輪候時間進一步延長，政府指現時有過渡性房屋及現金津貼計劃作短期支援。獨老及雙老家庭的身體及居住狀況之差，若與一般家庭一樣以三年為劃線，實為過於苛刻。長者上樓時間平均為 3.8 年，能受惠於上述計劃的時間極少。因此 43% 長者考慮租約年期，選擇不申請社會房屋。

同時，運房局現時每間過渡性房屋單位的工程資助上限為 550,000 元，小規模的項目根本難以提供「長者友善」的居住環境，例如易達空間、扶手等設計。非牟利團隊的社會服務資助欠奉、豁免輪候三年名額不足，亦限制了營運機構大量招收長者的空間。

### 5.7 市區公屋供應緊絀仍轉出售，何以再忍心耽誤長者上樓時間?

長者大半生熟習某個居住環境及建立了社交圈子，一般難以在老年重新適應新社區，故此受訪 92% 的獨老/雙老家庭的公屋選區均為「市區」。可是未來數年，位於「市區」的新公屋/綠置居建設量大停擺，2022 至 23 年更是零落成(見表 D)。

市區公屋供應緊張，配額亦嚴重失衡，長者常見的 1 至 2 人單位佔整體市區供應僅 10% 左右，每年相若。更甚的是，政府近年動輒將出租公屋用地改劃成綠置居出售，實際減少分配長者的出租單位，單身長者平均輪候年期勢超四年。而近期的綠置居計劃重量不重質，納米化設計根本無法吸引公屋買家，結果大量細單位滯銷，既無法帶動公屋住戶「向上流」，亦浪費珍貴的房屋資源，導致逾 20,000 宗全長者家庭上樓無期，兩邊不討好。

表 D

2020-21 至 2023-24 年度公屋/綠置居建設量

完工年期	公屋/綠置居總數	市區公屋/綠置居數目	市區公屋/綠置居的 1-2 人單位數目
2020-21	8000	7,400	800
2021-22	21,700	2,900	300
2022-23	10,400	0	0
2023-24	18,900	4,000	500

### 5.8 公屋選區廣闊，導致資源錯配

政府在 1998 年將公屋選區收窄至四區，即「市區」、「擴展市區」、「新界」及「離島」。但目前各區域範圍太廣，市區包括港島及九龍；擴展市區東至沙田，西至東涌。是次調查發現，除了「租金」、單位設施外，有 35% 的受訪長者會考慮居所是否「鄰近熟悉的地區」、「鄰近原有居住地方」。現時選區範圍以致公屋資源錯配，前線所見，不少長者因獲配單位的位置不理想，例如深水埗長者獲得鴨脷洲屋邨，結果被迫放棄編配，拖長輪候時間，同時減慢公屋流轉，實屬可惜。

### 5.9 制度以外 老死在劏房

長者能否受惠於社會房屋、現金津貼等措施，首先要有申請公屋資格。在沒有申請公屋的長者中，有九成均是因婚姻、曾享有資助房屋而未能申請公屋，所有人均希望可再次上樓改善住屋環境。按照現時的申請機制，兩夫婦在未辦理離婚前、一方未去世等情況下，必須聯合申請公屋。本港現時家庭狀況日益複雜，籠屋、板房長者因經濟或家庭狀況等原因而產生出申請公屋的需要，一刀切要求證明婚姻狀態並不合時宜。

申請人不論本人或其配偶，只要一方/雙方是資助房屋前業主便喪失申請公屋資格。公屋申請指引「2.2.4」表明，申請人必須在五個特殊原因下，方會再度獲申請公屋資格，但部分條件例如破產、申請綜援過於苛刻，特別不利希望自力更生的長者。現時的機制不變，這群長者隨身體機能以致入息減少，面對上樓無望，往往選擇：一、住屋環境不斷惡化，由獨立廚廁的劏房搬至較便宜的板房、床位，沒尊嚴地老死；二、部分長者永無老樂窩，有機會選擇提早申請資助院舍，間接增加安老服務的人手、財政壓力，有別於「居家安老為本，院舍照顧為後援」的政策方針。

## 6. 政策建議

### 短期措施

#### 6.1 提高綜援一人租津金額，放寬輪候一年或以上長者申領現金津貼資格

現時劏房租金中位數 4,500 元，一人的綜援租金津貼根本無法全數補貼，「超租津」或隱居板房床位的長者比比皆是。因此，政府應盡快另闢「劏房租金指數」，參考社署綜援住戶租金水平、差餉物業估價署收集之分間單位租金、N 無人士住戶租金等，掌握獨立廚廁的劏房租金水平，提高一人租津至可負擔劏房租金水平。同時，政府亦應放寬容許輪候公屋一年或以上的長者可領取現金津貼，提早緩和其住屋壓力。

#### 6.2 恆常化及改善現有「關愛基金—為低收入劏房住戶改善家居援助計劃」

現時關愛基金下雖有計劃資助劏房戶改善家居，但受限於資助金額、項目限制等，往往令受惠人士只將資助用於添置或更換家電，卻未有根源地改善劏房環境差的問題。為更佳達到改善家居的目標，政府應另撥更多資助及資源予長者家庭，例如以實報實銷方法資助職業治療師上門為獨老或雙老家庭進行家居評估及設計改善計劃，如於單位內加裝扶手、改善地台過高等問題。

#### 6.3 資助體弱長者搬遷及提供恆常租金補貼

年紀漸長積累勞損，長者面對的眼疾、痛症、心血管疾病就更為嚴重，然而受限於經濟情況，部份非綜援長者卻仍只可租住床位板房等異常狹小、或高樓層或欠照明的劏房，不但安全成疑，同時更惡化健康狀況。故此，政府應積極研究，於現行與公屋輪候時間捆綁的現金津貼以外，另推展與身體情況相關的補貼計劃，資助經評估有身體缺損或特殊需要的長者一次性搬遷津貼及恆常租金補貼，以容讓體弱的非綜援長者可以確實改善其住屋環境。

#### 6.4 放寬長者申請過渡性房屋資格至一年，加強對營運機構社會服務支援

一人長者平均輪候時間約為四年，為免搬完又搬，不少長者均對申請過渡性房屋卻步，導致未能於上樓前盡早改善環境。同時，因社會服務需求較高的長者可負擔能

力較低，營運社會房屋的機構在面對項目自負盈虧的前提下，招收一定數量的長者亦令機構營運壓力大增。故此，政府應放寬長者申請社房資格，同時額外向有意服務長者的營運機構增撥老人設施工程及社會服務資助，以解長者住屋之苦。

### **中期措施**

#### **6.5 改善體恤安置 設中央覆檢機制**

政府在 2019 年曾經檢討體恤安置機制，但成效不彰，建議政府放寬體恤安置的審批標準，訂立清晰的內部指引。長者如體弱、居住環境差，即使無醫生證明，亦可以獲體恤安置上樓。當申請人不滿審批結果時，可以循中央上訴機制，覆檢個案，或由另一家庭綜合服務中心/醫務社工處理申請。

### **長期措施**

#### **6.6 增建公屋，於公屋供應緊張之時暫緩出售綠置居**

政府應增建出租公屋，提高 1 至 2 人家庭單位的比例。有鑑於市區公屋短缺，當現時公屋供應緊張，政府應暫緩「綠置居」項目，以滿足出租公屋需求，並將「綠置居」撥入「資助出售房屋」類別。

#### **6.7 檢討公屋選區規劃**

公屋選區規劃長達 23 年未有更新，隨著 2007 年兩鐵合併、新增的鐵路延線及道路規劃，本港的交通網絡逐漸完善，與當年截然不同。本港未來將發展多個發展區，例如古洞北/粉嶺北、北部都會區等，地域範圍極廣泛，公屋選區有大變化。長遠而言，房委會應理順選區安排，平衡每區的公屋供應量，例如市區再拆成九龍及港島區，按可達程度將部分屬於擴展市區的區域納入市區，避免公屋資源錯配。

#### **6.8 參考青年宿舍推行模式，資助非牟利機構以私家地興建長者友善宿舍**

因現時過渡性房屋受限於租用政府土地年期，往往以組裝合成方式建造，通常樓高四層而不設電梯，難以完全滿足行動不便長者的需要。考慮到長者於社區安老需求殷切，並配合政府「院舍為次」的政策，政府更應及早於人口急速老化之前，積極與各個非牟利機構研究，參考青年宿舍模式大幅增建長者友善的住屋項目，於公屋之外盡快以多管齊下方式長遠改善長者居住環境，達至居家安老。

#### **6.9 儘快實施租金管制法例及將起始租金納入法例內。**



## **其他措施**

### 6.10 放寬「一生人一次」資格

酌情處理現時租住私樓、未能通過現有申請機制的基層個案，例如年滿 60 歲，豁免提交證明現時經濟、基本身份以外的文件。

針對前業主及其配偶身份，考慮為長者在申請指引「2.2.4」額外引入寬鬆項目，除領取綜援外，批准單靠長生津或家庭月入低於貧窮線的長者家庭，重新申請公屋。現資助房屋/公屋戶主「租住私樓基層三年」、「非業主身份達三年」，配以宣誓聲明或社工家庭評估等，亦可重新申請公屋。

## 7. 調查結果圖表

表 1  
受訪者年齡

中位數	67
最年輕	60
最年長	90

表 2

受訪者是不是永久居民

	人數	百分比
是	146	79.35%
不是	38	20.65%
有效回應	184	

表 3

受訪者性別

	人數	百分比
男性	92	48.42%
女性	98	51.58%
有效回應	190	

表 4

受訪者婚姻狀態

	人數	百分比
未婚	20	10.75%
已婚	89	47.85%
分居	3	1.61%
與配偶失聯	4	2.15%
離婚	53	28.49%
喪偶	17	9.14%
有效回應	186	

表 5

受訪者同住關係

	人數	百分比
沒有同住人	94	51.63%
配偶	80	44.02%
子女	4	3.26%
子孫	2	1.09%
鄉里/朋友	2	1.09%
其他	2	1.09%
有效回應	184	

表 6

受訪者同住家庭人數(不計自己)

--	--

	人數	百分比
0	80	42.78%
1	81	43.32%
2	19	10.16%
3	3	1.60%
4	2	1.07%
5	2	1.07%
有效回應	187	
同住人數中位數		1

表 7

## 受訪者配偶年齡(如有)

	歲數
配偶年齡中位數	68
最年長配偶	90

表 8

## 是否有子女

	人數	百分比
有	143	76.47%
沒有	44	23.53%
有效回應	187	

表 9

## 子女數目(如有)

	人數	百分比
子女數目中位數	1	

表 10

## 子女是否在港

	人數	百分比
是	60	46.15%
否	70	53.85%
有效回應	130	

表 11

## 現時有沒有親朋在同區居住(獨老/雙老適用)

	人數	百分比
有	39	31.96%
沒有	83	68.03%
有效回應	122	

表 12

受訪者住屋類型

	人數	百分比
劏房	132	69.47%
板間房	29	15.26%
床位或籠屋	13	6.84%
太空艙	0	0.00%
天台屋	4	2.11%
寮屋	4	2.11%
工廈或貨倉	3	1.58%
其他	5	2.52%
<b>有效回應</b>	<b>190</b>	

表 13

受訪者單位類型

	人數	百分比
沒有分隔	133	73.1%
一房一廳	16	8.79%
二房一廳	7	3.85%
共住	26	14.3%
<b>有效回應</b>	<b>182</b>	

表 14

受訪者居住地區

	人數	百分比
深水埗	130	68.78%
油尖旺	21	11.11%
屯門	2	1.06%

表 15

受訪者現居地方有沒有升降機

	人數	百分比
有，平地升降機	53	28.49%
有，但要上落一層	10	5.38%
沒有	123	66.13%
<b>有效回應</b>	<b>186</b>	~

表 16

受訪者居住樓層

	人數	百分比
1/F	19	10.38%
2/F	28	15.30%
3/F	30	16.39%
4/F	25	13.66%
5/F	12	6.56%

6/F	27	14.75%
7/F	12	6.56%
8/F	10	5.46%
9/F	7	3.83%
10/F 或以上	13	7.10%
<b>有效回應</b>	<b>183</b>	

表 17

## 受訪者單位面積(平方呎)

中位數	80
最小值	15

表 18

## 受訪者人均單位面積(平方呎)

	人數	百分比
50	103	58.5%
<b>有效回應</b>	<b>176</b>	
<b>中位數</b>		<b>50</b>

表 19

## 單位設備(可多選)

	人數	百分比
有獨立洗手間	153	82.70%
煮食台設在客廳	56	30.27%
廚廁合一	30	16.22%
有獨立廚房	33	17.84%
有可通風及照明的窗戶	87	47.03%
單位有穩固的門鎖	125	67.57%
有運作正常的抽油煙機	65	35.14%
有運作正常的冷氣	132	71.35%
有運作正常的熱水爐	149	80.54%
廚廁共用	45	24.32%
<b>有效回應</b>	<b>185</b>	

表 20

## 單位租金(不連水電)

中位數	3550 元
最大值	7500 元

表 21

## 每月水電開支

中位數	300 元
最大值	2000 元

表 22

## 每月租金連水電

中位數	4000 元
最大值	11500 元

表 23

## 單位租金是否有自己支付

	人數	百分比
自己支付	148	85.54%
同住家人支付	23	13.29%
非同住家人支付	2	1.16%
有效回應	173	

表 24

## 過去三年單位是否有加租

	人數	百分比
有	60	33.33%
曾減租	9	5.00%
沒有加減	81	45.00%
未住滿三年不適用	30	16.67%
有效回應	180	
起初租金中位數	3100	
加租後租金中位數	3700	
起初租金最大值	6800	
加租後租金最大值	7500	

表 25

## 居住在現居時間(月)

中位數	48
最長居住時間	288
有效回應	185

表 26

## 居住在不適切居所總時間(月)

中位數	72
有效回應	175

表 27

## 現居住不適切居所的原因(可多選)

	人數	百分比
經濟困難	172	94.51%

離婚而遷離原居所	21	11.54%
地區配合工作地點	23	12.64%
沒有親朋可合租/共住	20	10.99%
子女另組家庭	7	3.85%
希望與親朋居住在同區	11	6.04%
公屋有戶藉，但被迫離開	2	1.10%
持有物業但給予其他人居住	1	0.55%
其他	5	2.75%
<b>有效回應</b>	<b>182</b>	

表 28

## 單位狀況及問題

	人數	百分比
租金高昂	142	76.76%
擔心加租/迫遷	56	30.27%
面積太細，生活空間不足	131	70.81%
漏水/甩灰	90	48.65%
樓梯太高/太斜，上樓困難	71	38.38%
室外樓梯太暗，易跌倒	51	27.57%
室內通風不佳	56	30.27%
室內照明不佳，環境過暗	25	13.51%
室外衛生惡劣，有垃圾/蟲鼠	99	53.51%
單位內/旁邊單位有蟲	45	24.32%
環境嘈吵，難以休息	21	11.35%
分割/共住戶數太多，相處問題	27	14.59%
治安不佳，擔心安全	12	6.49%
喉管在地台，地台太高，易跌倒	7	3.78%
單位內難以使用輔助行走工具	11	5.95%
其他	0	0.00%
<b>有效回應</b>	<b>185</b>	

表 29

## 你自評居住狀況

	人數	百分比
非常好	3	1.62%
好	8	4.32%
普通	62	33.51%
差	74	40.00%
非常差	38	20.54%
<b>有效回應</b>	<b>185</b>	

表 30

## 過去三年有沒有搬遷

	人數	百分比
有	55	32.74%
沒有	113	67.26%

有效回應	168
------	-----

表 31

如有搬遷，搬遷情況

搬遷開支中位數	\$7100
搬遷次數中位數	1

表 32

對上一次搬遷前的單位類型(過去三年曾搬遷者作答)

	人數	百分比
劏房	34	60.71%
板間房	5	8.93%
床位或籠屋	2	3.57%
太空艙	0	0.00%
天台屋	2	3.57%
寮屋	1	1.79%
工廈或貨倉	0	0.00%
社會房屋	0	0.00%
完整私人單位	3	5.36%
居屋/公屋	5	8.93%
寄住朋友家中	2	3.57%
其他	2	3.57%
有效回應	56	

表 33

搬遷時有否請人協助(過去三年曾搬遷者作答)

	人數	百分比
自己搬	49	92.45%
親友協助	2	3.77%
聘請搬運	2	3.77%
有效回應	53	

表 34

搬遷原因(過去三年曾搬遷者作答)

	人數	百分比
居住面積太細	4	7.14%
身體問題無法上落唐樓	9	16.07%
舊居環境惡劣/有維修問題	15	26.79%
家庭人數增加不夠住	6	10.71%
舊居被收購需遷離	6	10.71%
舊居業主不再出租	8	14.29%
收入轉差，需搬至環境較差但 平租的居所	5	8.93%
舊居加租/過於昂貴	4	7.14%



其他	0	0.00%
<b>有效回應</b>	<b>58</b>	

表 35

## 你現時患有什麼慢性疾病

	人數	百分比
眼疾	26	13.98%
心血管疾病	38	20.43%
癌症	10	5.38%
其他	77	41.40%
沒有	34	18.28%
<b>有效回應</b>	<b>185</b>	

表 36

## 你現時是否患有情緒病或精神健康問題

	人數	百分比
有	11	5.91%
沒有	175	94.09%
<b>有效回應</b>	<b>186</b>	

表 37

## 出現上述問題後，有沒有到醫院或診所求醫？

	人數	百分比
有	98	56.32%
沒有	61	35.06%
不適用	15	8.62%
<b>有效回應</b>	<b>174</b>	

表 38

## 覆診頻密度(月)

中位數	3
-----	---

表 39

## 你認為自己的行動能力是

	人數	百分比
行動自如	87	48.07%
行動不便，但不需使用輔助器材	66	36.46%
行動不便及需使用手杖/助行架	27	14.92%
行動不便及需使用輪椅	1	0.55%
<b>有效回應</b>	<b>181</b>	

表 40

過去一年內，你有否曾於單位內或樓梯跌倒

	人數	百分比
有	53	29.44%
沒有	127	70.56%
<b>有效回應</b>	<b>180</b>	

表 41

你自評自己的健康狀況

	人數	百分比
非常好	1	0.55%
好	30	16.48%
普通	62	34.07%
差	64	35.16%
非常差	25	13.74%
<b>有效回應</b>	<b>182</b>	

表 42

最常使用的求醫途徑

	人數	百分比
公立普通科診所	98	56.65%
公立醫院急症室	12	6.94%
公立醫院專科	33	19.08%
私家診所	6	3.47%
中醫	16	9.25%
藥房自行配藥	26	15.03%
其他	0	0.00%
<b>有效回應</b>	<b>173</b>	

表 43

醫療開支通常會用於

	人數	百分比
政府醫院	103	61.31%
私家西醫	12	7.14%
中醫 / 針灸	23	13.69%
購買中成藥	5	2.98%
藥房配藥	8	4.76%
購買營養品/補充品	28	16.67%
購買藥貼或膏布	32	19.05%
其他	2	1.19%
<b>有效回應</b>	<b>168</b>	

表 44

每月醫療方面開支（包括公私營診金藥費、自費藥物及保健品等）

	人數	百分比
--	----	-----

中位數	100 元
中大值	3500 元
<b>有效回應</b>	<b>162</b>

表 45

## 現時有否入住安老院舍的打算

	人數	百分比
有	8	4.35%
沒有	176	95.65%
<b>有效回應</b>	<b>184</b>	

表 46

## 是否知道什麼是體恤安置

	人數	百分比
知道	13	7.07%
不知道	171	92.93%
<b>有效回應</b>	<b>184</b>	

表 47

## 如知道，有否向醫務社工 / 醫生提出希望體恤安置

	人數	百分比
有，正在處理申請中	1	6.67%
有，但申請不成功	8	53.33%
沒有	6	40.00%
<b>有效回應</b>	<b>15</b>	

表 48

## 如有申請體恤安置，但不成功的原因

	人數	百分比
長者很快上公屋	2	28.57%
不夠體弱	3	42.86%
醫生不簽名	1	14.29%
被勸入住安老院	1	14.29%
<b>有效回應</b>	<b>7</b>	

表 49

## 你的收入來源（可選多項）

	人數	百分比
全職工作	53	28.96%
散工或兼職	12	6.56%
綜援	78	42.62%
家人資助	17	9.29%
儲蓄	2	1.09%
家人或朋友借錢	0	0.00%

傷殘津貼	3	1.64%
高額/普通長者生活津貼	17	9.29%
生果金	0	0.00%
退休金或長俸	4	2.19%
年金	0	0.00%
其他	1	0.55%
<b>有效回應</b>	<b>183</b>	

表 50

## 你過去三個月的入息及資產

入息中位數	\$11,000
資產中位數	\$10,000

表 51

## 家庭中工作人士(可多選)(沒有工作人士跳答)

	人數	百分比
自己	57	63.33%
配偶	23	25.56%
子女	8	8.89%
子孫	0	0.00%
其他	2	2.22%
<b>有效回應</b>	<b>90</b>	

表 52

## 就有工作的長者家庭，你工作的原因是（可選多項）

	人數	百分比
租金太貴，要應付生活	48	73.85%
儲蓄不足，要應付生活	23	35.38%
長者金不足以應付生活	8	12.31%
不想領取綜援	40	61.54%
資格領取綜援	2	3.08%
打發時間	10	15.38%
儲錢安老	1	1.54%
沒有子女供養或供養金額不足	30	46.15%
維持生活		
其他：	4	6.15%
<b>有效回應</b>	<b>65</b>	

表 53

## 就有工作的長者家庭，你工作類型（可選多項）

	人數	百分比
清潔、洗碗	34	53.13%
保安	19	29.69%
搬運、倉務	0	0.00%
速遞	0	0.00%

飲食、送外賣	8	12.50%
地盤、裝修、三行	3	4.69%
零售、小販、街市	0	4.69%
司機	0	0.00%
其他	0	0.00%
<b>有效回應</b>	<b>64</b>	

表 54

## 你過去每月的工作時間(工作家庭回答)

中位數	208 小時
最長工時	336 小時

表 55

## 有沒有申請公屋

	人數	百分比
有	174	92.55%
沒有	14	7.45%
<b>有效回應</b>	<b>188</b>	
輪候公屋中位數(年)	4	
輪候公屋最長時間(年)	11	

表 56

## 若沒有申請公屋，原因是(可多選)

	人數	百分比
不知道申請手續	3	20.00%
曾申請但被彈表後無處理	0	0.00%
曾申請但被取消(收信問題/編配地區不好沒有要/入息或資產超額)	2	13.33%
年紀太大怕死了都未等到	1	6.67%
想居於原區，怕編配地點不合適	0	0.00%
不合資格申請(入息超額/婚姻問題/曾購居屋或公屋但不符豁免條件/其他)	14	93.33%
其他	0	0.00%
<b>有效回應</b>	<b>15</b>	

表 57

## 就不合資格申請人，若房署可以一次性豁免限制，你會想申請公屋嗎?

	人數	百分比
想	8	100.00%
不想	0	0.00%
<b>有效回應</b>	<b>8</b>	

表 58

## 申請公屋期間有否加入家庭成員 / 將家庭成員除名

--	--	--

	人數	百分比
有，加入	49	29.34%
有，除名	5	2.99%
兩者皆沒有	113	67.66%
<b>有效回應</b>	<b>167</b>	

表 59

## 若有加減家庭成員的原因

	人數	百分比
希望將來同住互相照顧	31	60.78%
希望單獨輪候可加快編配	1	1.96%
希望與長者輪候可加快	1	1.96%
家庭成員已另組家庭需分拆	1	1.96%
其他：	34	66.67%
<b>有效回應</b>	<b>51</b>	

表 60

## 申請公屋類別(有申請公屋回答)

	人數	百分比
長者一人	88	49.72%
長者家庭	85	48.02%
與非長者家人一同申請	4	2.26%
<b>有效回應</b>	<b>177</b>	

表 61

## 現時揀選公屋的選區(有申請公屋回答)

	人數	百分比
市區	160	91.95%
擴展市區	10	5.75%
新界	4	2.30%
離島	0	0.00%
<b>有效回應</b>	<b>174</b>	

表 62

## 申請社會房屋狀況

	人數	百分比
沒有申請	100	53.76%
請中	79	42.47%
有申請，但沒有獲編配	7	3.76%
有申請，但最後拒絕	0	0.00%
<b>有效回應</b>	<b>186</b>	

表 63

## 沒有申請社會房屋的原因(可多選)

	人數	百分比
--	----	-----

不知道申請手續	輪候公	13	13.98%
屋未滿三年		38	40.86%
居住年期太短，不想搬完又搬		40	43.01%
居住年期太短，不想搬完又搬		18	19.35%
位置遠離公屋選區		6	6.45%
供應太少，成功入住率低		13	13.98%
部份社會房屋要行樓梯，難以應付		4	4.30%
其他		46	49.46%
<b>有效回應</b>		<b>93</b>	

表 64

## 你心目中理想的居所需要具備什麼條件（最多可選三項）

	人數	百分比
獨立廚廁，不用與他人共用	159	85.48%
有電梯或低樓層	154	82.80%
租金可負擔	236	126.88%
可以與子女 / 親友同區居住	21	11.29%
可以與子女 / 親友同單位居住	7	3.76%
可以在熟悉的地區居住	53	28.49%
交通方便	37	19.89%
鄰近覆診的醫院或診所	17	9.14%
鄰近原有居住地方	13	6.99%
鄰近餐廳	0	0.00%
鄰近街市	16	8.60%
鄰近公園	11	5.91%
鄰近社福機構	4	2.15%
其他	4	2.15%
<b>有效回應</b>		<b>186</b>

表 65

## 你期望政府可以有什麼對應政策(可多選)

	人數	百分比
資助長者不適切單位租戶進行職業治療評估及進行改善家居工程	66	35.68%
上調長者一人綜援租金津貼	92	49.73%
加快興建公屋，縮短獨老及雙老家庭公屋輪候時間	189	102.16%
讓因身體狀況而不適宜居於不適切居所的長者優先獲體恤安置上樓	49	26.49%
容許長者可以在公屋選區時可再細選分區地區 (按 18 區)	78	42.16%
長者可優先申請過渡性房屋	80	43.24%
容許申請公屋超過 1 年的獨老及雙老長者可以申請過渡性房屋	100	54.05%
容許申請公屋超過 1 年的獨老及雙老長者可獲每月現金補貼	161	87.03%

單人長者申請人加入家庭成員時不扣 減原有輪候時間	39	21.08%
一次性豁免不合資格的獨老或雙老申 請人可以重新申請公屋	23	12.43%
其他	2	1.08%
<b>有效回應</b>	<b>185</b>	



## 附件：問卷內容

## 香港社區組織協會 不適切居所長者住屋需要研究

## 一. 基本個人資料

1. 姓名：\_\_\_\_\_ 2. 性別：男 女 3. 年齡：\_\_\_\_\_
4. 現時為永久居民：是 否 5. 同住家庭成員人數(不包括自己)：\_\_\_\_\_人
6. 與同住人的關係(可選多項)：  
沒有同住人 配偶 子女 子孫 鄉里/朋友 其他：\_\_\_\_\_
- 6.1 如與配偶同住，配偶的年齡是：\_\_\_\_\_歲

6.2 如為獨老/雙老家庭，現時有沒有親人或朋友於同區居住：有 沒有

6.3 與親人或朋友見面次數：\_\_\_\_\_次(每星期/每月/每\_\_月/每年)
7. 現時婚姻狀況：未婚 已婚 分居 與配偶失聯 離婚 喪偶
8. 是否有子女：有，\_\_\_\_\_個(在港/不在港) 沒有

## 二. 現時及以往住屋狀況

現居單位基本資料

9. 單位類型：劏房 板間房 床位或籠屋 太空艙 天台屋 寮屋  
工廈或貨倉 社會房屋 其他：\_\_\_\_\_
10. 居住地區：\_\_\_\_\_ 11. 單位樓層：\_\_\_\_\_/F 12. 單位面積：\_\_\_\_\_呎
13. 現居地方是否有升降機到達：有，平地電梯 有，但要上/落一層 沒有
14. 單位格式：沒有分隔 一房一廳 二房一廳 共住
15. 單位設備(可選多項)：有獨立洗手間 煮食台設在客廳 廚廁合一 有獨立廚房  
廚廁共用 有可通風及照明的窗戶  
單位有穩固的門鎖 有運作正常的抽油煙機  
有運作正常的冷氣 有運作正常的熱水爐
16. 單位租金(不連水電)：\_\_\_\_\_元 17. 每月水電開支：\_\_\_\_\_元
18. 單位租金是否自己支付：自己支付 同住家人支付 非同住家人支付
19. 過去三年單位是否有加租：有，由\_\_\_\_\_元加到\_\_\_\_\_元  
曾減租，由\_\_\_\_\_元減到\_\_\_\_\_元  
沒有加減 未住滿三年不適用
20. 現居單位居住年期：\_\_\_\_\_月 21. 居於不適切居所的總年期：\_\_\_\_\_月
22. 居於不適切居所的原因(可選多項)：  
經濟困難未能獨自應付完整單位租金 因離婚需遷離原有居所  
地區要配合工作地點 在港未有其他親友可以合租或合住  
子女另組家庭需分開居住 有親友或鄉里在同區居住  
公屋仍有戶籍 持有物業但已給予其他人居住  
其他：\_\_\_\_\_

現居單位狀況及問題

23. 現時居住的單位的問題：租金太貴，難以應付 擔心加租 / 迫遷  
單位面積太細，生活空間不足 有漏水 / 甩灰等問題  
樓層太高/太斜，上樓困難 室外樓梯太暗，容易跌倒  
室內通風不佳，太焗 室內照明不佳，長時間環境過暗  
室外衛生惡劣，有垃圾老鼠等 單位內或旁邊單位有蟲  
環境太嘈吵，難以休息 分割 / 共住戶數太多，有相處問題  
治安不佳，擔心安全 喉管在地台，地台太高，出入容易跌倒  
單位內難以使用輔助行走的工具 其他：\_\_\_\_\_

24. 你的自評居住狀況為：非常好 好 普通 差 非常差

之前居所及搬遷狀況（若沒有搬遷可跳過此部份）

25. 最近三年是否曾搬遷：是，\_\_\_\_\_次 否  
 26. 搬遷開支（包括租按及搬遷費）：\_\_\_\_\_元  
 27. 對上一次搬遷前的單位類型：劏房 板間房 床位或籠屋 太空艙  
天台屋 寮屋 工廈或貨倉 社會房屋 完整私人樓宇單位  
居屋或公屋 寄住朋友/親人家中 其他：\_\_\_\_\_
28. 搬遷時有否請人協助（可選多項）：自己搬 親友協助 聘請搬運
29. 搬遷原因是（可選多項）：  
舊居地方太細，面積約是\_\_\_\_\_呎 因身體問題無法上落單位  
舊居環境惡劣或有維修問題 家庭人數增加不夠住  
舊居被收購需遷離 舊居業主不再出租  
收入轉差，需搬遷至環境設施較差但平租的單位  
舊居加租 / 租金過於昂貴，最後租金是\_\_\_\_\_元  
其他：\_\_\_\_\_

三. 現時身體狀況

30. 你現時是否患有慢性疾病：有，眼疾 心血管疾病 癌症 其他  
沒有
31. 你現時是否患有情緒病或精神健康問題：有 沒有
32. 出現上述問題後，你有沒有到醫院或診所求醫？有，\_\_\_\_\_月一次 沒有
33. 你認為自己的行動能力是：行動自如 行動不便，但不需使用輔助器材  
行動不便及需使用手杖/助行架 行動不便及需使用輪椅
34. 過去一年內，你有否曾於單位內或樓梯跌倒：有 沒有
35. 最常使用的求醫途徑：公立普通科診所 公立醫院急症室 公立醫院專科  
私家診所 中醫 藥房自行配藥 其他：\_\_\_\_\_

36. 醫療開支通常會用於：政府醫院 私家西醫 中醫 / 針灸 購買中成藥  
藥房配藥 購買營養品/補充品 購買藥貼或膏布 其他：\_\_\_\_\_
37. 每月醫療方面開支（包括公私營診金藥費、自費藥物及保健品等）：\_\_\_\_\_元
38. 現時有否入住安老院舍的打算：有 沒有
39. 你的自評健康狀況為：非常好 好 普通 差 非常差
40. 是否知道什麼是體恤安置：知道 不知道

40.1 如知道，有否向醫務社工 / 醫生提出希望體恤安置：  
有，正在處理申請中 有，但申請不成功 原因:\_\_\_\_\_ 沒有

#### 四. 經濟狀況及社會福利

41. 家庭中工作人士（可選多項）：自己 配偶 子女 孫 其他 沒有
42. 你的收入來源（可選多項）：全職工作 散工或兼職 綜援 家人資助 儲蓄  
家人或朋友借錢 傷殘津貼 高額 / 普通長者生活津貼  
生果金 退休金或長俸 年金 其他：\_\_\_\_\_

42.1 就有工作的長者家庭，你工作的原因是（可選多項）：  
租金太貴，要應付生活 儲蓄不足，要應付生活 長者金不足以應付生活  
不想領取綜援 不合資格領取綜援 打發時間 儲錢安老  
沒有子女供養或供養金額不足維持生活 其他：\_\_\_\_\_

43. 工作類型：清潔、洗碗 保安 搬運、倉務 速遞 飲食、送外賣  
地盤、裝修、三行 零售、小販、街市 司機 其他：\_\_\_\_\_
44. 每日工作時數：\_\_\_\_\_小時      45. 每月工作日數：\_\_\_\_\_日
46. 時薪 / 日薪 / 月薪：\_\_\_\_\_元 (請刪去不適用者)

47. 過去 3 個月平均每月收入：\_\_\_\_\_元
48. 現時存款數字：\_\_\_\_\_元

#### 五. 房屋申請狀況

49. 申請公屋年期：有申請，\_\_\_\_\_年（被凍結，\_\_\_\_\_年解凍）沒有申請

49.1 若沒有申請公屋，原因是：不知道申請手續 曾申請但被彈表後無處理  
曾申請但被取消（收信問題 / 編配地區不好沒有要 / 入息或資產超額）  
年紀太大輪候時間長怕死了都未等到  
想居於原區，怕編配地點不合適  
不合資格申請（入息超額 / 婚姻問題 / 曾購居屋或公屋但不符豁免條件 /  
 其他：\_\_\_\_\_）  
其他：\_\_\_\_\_

- 49.2 就不合資格申請人，若房署可以一次性豁免限制，你會想申請公屋嗎？  
想 不想，原因是：\_\_\_\_\_

50. 申請公屋類別：長者一人 長者家庭 與非長者家人一同申請

51. 現時揀選公屋選區：市區 擴展市區 新界 離島

52. 申請期間有否加入家庭成員 / 將家庭成員除名：加入 除名 兩者皆沒有

52.1 若有，原因是：希望將來同住互相照顧 希望單獨輪候可加快編配  
希望與長者輪候可加快 家庭成員已另組家庭需分拆 其他：  
 \_\_\_\_\_

53. 申請社會房屋狀況：沒有申請 申請中  
有申請，但沒有獲編配 有申請，但最後拒絕

53.1 若沒有申請社會房屋，原因是：不知道申請手續 輪候公屋未滿三年  
居住年期太短，不想搬完又搬 不熟悉該區網絡 位置遠離公屋選區  
供應太少，成功入住率低 部份社會房屋要行樓梯，難以應付 其他：  
 \_\_\_\_\_

## 六. 房屋需要及政策建議

54. 你心目中理想的居所需要具備什麼條件（最多可選三項）：

- 獨立廚廁，不用與他人共用 有電梯或低樓層 租金可負擔  
可以與子女 / 親友同區居住 可以與子女 / 親友同單位居住  
可以在熟悉的地區居住 交通方便  
鄰近覆診的醫院或診所 鄰近原有居住地方 鄰近餐廳  
鄰近街市 鄰近公園 鄰近社福機構 其他：\_\_\_\_\_

55. 你期望政府可以有什麼對應政策（可選多項）：

- 資助長者不適切單位租戶進行職業治療評估及進行改善家居工程  
上調長者一人綜援租金津貼  
加快興建公屋，縮短獨老及雙老家庭公屋輪候時間  
讓因身體狀況而不適宜居於不適切居所的長者優先獲體恤安置上樓  
容許長者可以在公屋選區時可再細選分區地區 (按 18 區)  
長者可優先申請過渡性房屋  
容許申請公屋超過 1 年的獨老及雙老長者可以申請過渡性房屋  
容許申請公屋超過 1 年的獨老及雙老長者可獲每月現金補貼  
單人長者申請人加入家庭成員時不扣減原有輪候時間  
一次性豁免不合資格的獨老或雙老申請人可以重新申請公屋  
其他：\_\_\_\_\_

備註：同住人有另填問卷 (如有，請剔)

【完】