

行政摘要

1. 背景及研究目的

1.1 房屋問題是香港社會其中一項最受關注的民生議題。樓價高企、租金上升、居住面積狹窄等情況，一直困擾不少本港青年及家庭。為喚起社會關注並了解青年對住屋及設計的期望，由香港建築師學會、香港房屋協會及香港青年協會三方合作，透過「創意青年房屋設計比賽」、「香港青年對住屋的期望」研究，以及「1比1得獎作品單位示範展覽」等，增加社會對有關議題的討論，並就青年房屋的設計和規劃，為業界提供參考。

1.2 香港土地及房屋供不應求，造成價格和租金不斷上升。另一方面，青年人的收入增長，遠遠追不上樓價升幅，加上現時公營房屋政策沒有為青年申請者提供有利條件，對有意脫離家庭經濟倚賴、展開獨立生活的青年人，帶來顯著困難。

1.3 如何解決年輕人的住屋需要，成為當前社會一大挑戰。特區政府於 2014 年 12 月公布新的長遠房屋策略，積極籌謀發展住房計劃，以逐步扭轉目前房屋供求嚴重失衡的局面。然而，有關計劃落成需時，不少青年人仍然因為住屋問題而感到沮喪。是項研究主要探討香港青年：

- (1) 對居住現況的評價及滿意程度
- (2) 對置業及租房的考慮
- (3) 對住屋的期望及訴求
- (4) 對解決青年住屋問題的建議

2. 研究方法

2.1 是項研究透過全港青年意見調查及青年聚焦小組蒐集資料。青年意見調查以電話訪問形式進行，了解受訪者對住屋的期望；青年聚焦小組以小組討論形式進行，讓參與者在小組討論期間各抒己見，以便更深入地了解青年對住屋的意見和想法。

- 青年意見調查於 2016 年 7 月 6 日至 8 月 16 日期間進行，成功訪問 800 名 18-34 歲符合條件的受訪者，回應率為 73%，標準誤為

±3.54%。

- 青年聚焦小組於 2016 年 7 月 16 及 20 日期間進行了 4 個小組討論，共訪問了 39 名在職及在學青年。

3. 綜合研究結果

綜合電話意見調查和聚焦小組討論結果，闡述如下：

3.1 對居住現況的評價

電話意見調查

- 3.1.1 電話意見調查結果顯示，在 800 名 18-34 歲的受訪青年中，表示住在租住房屋(50.3%)與自置物業(49.1%)的比例相若。另多數受訪者都是與家人同住，只有 2.5%表示自己一人自住。
- 3.1.2 接近九成 (89.5%) 受訪者表示現時住所的人均居住面積為 200 平方呎或以下。整體人均居住面積的平均值為 126 平方呎。而受訪者平均每日逗留在家的平均時數為 12 小時。
- 3.1.3 受訪者對其現時居住房屋有一定滿意度。以 10 分為最高分，受訪者對現時居住房屋的平均評分為 7 分。結果顯示，七成半(75.0%)受訪者對現時住房相當滿意(6 分或以上)；而近一成(8.4%)則表示不滿意(4 分或以下)。在對現時居住房屋表示不滿意的受訪者中，較多認為住屋環境擠迫和缺乏私人空間。

聚焦小組討論

綜合在職和在學四個聚焦小組的青年人意見，多數受訪青年對現時的居住單位感滿意，認為與家人一起生活，得到家人在起居飲食的照顧，可省略不少麻煩。另有部分受訪青年認為居住單位狹小，缺乏私人生活空間而感到不便。

3.2 對置業及租房的考慮

電話意見調查

- 3.2.1 在置業方面，逾半數 (54.1%) 受訪者表示沒有置業打算，而表示有置業打算的佔逾兩成半 (26.6%)。另有約一成(10.1%)受訪者已成功自置物業。其中「樓價」(35.8%)和「繳付首期的金額」(33.5%)是影響受訪者置業的主要考慮因素。此外，受訪者認為家人的經濟支援，對能否成功置業起重要影響。
- 3.2.2 在表示有意置業的 213 名受訪者中，逾半 (52.1%) 表示預計需工作 6-10 年才擁有自己第一個物業，更有兩成 (20.9%)預計需工作 21-25 年才有自己第一個物業。此外，三成半 (35.6%) 表示為置業可負擔的最高樓價水平為 300-399 萬。
- 3.2.3 在租房方面，共 14.4%的受訪者表示已租住單位自住(4.0%)或在未來三年有打算搬離現時居所並租住單位自住(12.4%)；然而，沒有打算租住單位自住的佔超過七成(71.5%)。在沒有打算租住物業的住的受訪者當中，較多表示因沒有經濟能力(32.5%)，另有 5.0%受訪者寧可選擇直接買樓。

聚焦小組討論

有受訪青年將置業視為自己從小到大的夢想，甚或是人生目標，象徵著事業成功。另有受訪青年認為置業不只是夢想，而是生活必需品；有自己的居住空間是一般人的基本需求，只是在香港難以實現。但亦有部分受訪者認為置業是遙不可及，亦不願將自己的人生意義局限在一個狹小單位。

另外，有受訪青年認為樓價和地點是置業的主要考慮因素。樓價的高低與個人的負擔能力，直接影響受訪者置業的意願。更有受訪青年表示，家人的經濟支援是重要的，如能提供部分置業首期，有助降低他們的置業門檻。

3.3 對青年住屋的期望及訴求

電話意見調查

- 3.3.1 在 800 名 18 至 34 歲青年受訪者中，約六成(60.9%)同意「擁有獨立的居住空間是人生目標之一」，只有 15.3%表示不同意；反映不少受訪者對追求獨立居住空間的重視。

香港青年對住屋的期望

- 3.3.2 另外，約四成半 (45.8%) 同意只要有獨立的居住空間，他們不介意地方狹小一點，但亦有 22.1%表示不同意。受訪青年現時居住的人均面積約為 126 平方呎，而他們認為單身青年住屋的最小居住面積平均應為 271 平方呎，可見不少受訪者期望有較寬濶的居住空間。
- 3.3.3 受訪者認為獨立套廁(70.5%)、有窗戶(70.0%)、wifi 裝置 (64.3%)、房間間隔(54.5%)及固定床位(48.0%)，為青年住屋單位內的重要裝置。
- 3.3.4 此外，他們認為休閒室(46.8%)、健身室(41.5%)、緩跑徑(41.0%)及儲存空間(40.6%)等，為重要的共用設施。

聚焦小組討論

較多受訪青年認為室內空間應以簡約為主，但需具備獨立衛生間和有窗；而公用空間方面，則需具備健身室、緩跑徑、綠色天棚等。另外，職青組參加者對單身青年住屋單位的居住面積有較高期望，職青組較多認為最小面積要介乎 250-300 平方呎，而學生組較多認為介乎 150-200 平方呎。

3.4 對解決青年住屋的建議

- 3.4.1 對於解決青年住屋方面，31.8%的受訪者認為應興建更多公屋／居屋等資助房屋，其次為重新推出置業資助貸款計劃 (21.8%)，以及提供「先租後買」的資助房屋計劃 (17.4%)。
- 3.4.2 接近半數 (49.8%)的受訪者表示，如果設有「專屬青年的住屋資助計劃」，應以「可租可買」模式營運，其次為支持「先租後買」，佔兩成八(27.6%)。

聚焦小組討論

有受訪青年認為，若能為青年提供「單身青年住屋」，相信有助減輕部分青年對住房需求的壓力。他們認為類似的住房計劃，可以有助青年儲蓄，作為日後置業的跳板。另外，較多贊成以「只租不買」或「先租後買」的靈活營運模式，但需視乎有關單位的供應量。如果供應有限，則多認為「只租不買」較恰當。

4 主要觀察及建議

主要觀察

- 4.1 面對樓價高、租金貴，加上缺乏經濟能力下，要擁有個人的居住單位實非易事；不少青年人選擇與家人同住，延長對家庭經濟的依賴。
- 4.2 隨著年齡增長，青年傾向有個人自主的生活空間，對房屋需求大；但因收入追不上樓價升幅，青年住房的期望與現實出現落差。
- 4.3 隨著香港樓價不斷攀升，實現置業並不容易。部分青年對「置業」的期望出現變化，不願將自己人生局限於追逐一層樓，認為人生還有更多可能性。
- 4.4 香港青年既重視獨立空間，亦同時關注單位面積。然而，樓價高，單位小，生活空間愈住愈窄；長遠需要考慮改善本港市民的居住生活空間。

建議

- 4.5 肯定長遠房屋策略目標，並需持續進行評估，落實 10 年提供 280 000 個公營房屋單位的目標。
- 4.6 進一步探討以青年為對象的資助房屋模式之可行性。不論在申請準則、單位面積、室內設計，以至租買模式等，為有需要青年提供多一個住屋選擇。
- 4.7 長遠而言，除了針對住屋供不應求一「量」的問題，亦需要照顧居住空間一「質」的要求。在善用土地資源的原則下，建議政府及業界可考慮逐步提高人均居住面積，或放寬單位樓底高度，改善市民的居住空間。