

## 研究摘要

「共居（Co-Living）」主要是由個人和共享空間組成的居住模式，住客透過共享空間和資源（例如共用廚房、客飯廳、餐具等），以減低租金和日常開支。同時，住客也可透過「共居」的居住模式增進彼此溝通交流，互相學習，從而建立人際網絡。

「共居」最早出現於 1970 年代丹麥哥本哈根的共同住宅計劃，其後逐步推廣至荷蘭、英國等地，近年已普遍見於歐美，甚至是日本、台灣和韓國等亞洲地方。這些地方的青年未必視「共居」為住屋問題的長遠解決方案，但他們可能因為不同的原因，例如負擔能力、生活方式的選擇或者希望拓展人脈，而去嘗試「共居」的居住模式。

本港近年樓價飆升，租金高企，已經連續 9 年成為全球樓價最難負擔的城市，收入中位數的家庭需要不吃不喝 20.9 年才能買得起一間房屋<sup>1</sup>。同時，公營房屋的供應也追不上年輕人的住屋需求，在 2018 年，約 12 萬個公屋配額及計分制申請者中，52%的申請者為未滿 30 歲<sup>2</sup>；而 2017 年約 55,000 名居屋白表單身申請者中，未滿 30 歲的佔 67%，而預留給單身白表人士的配額只有 50 個。換言之，白表單身人士能夠獲派居屋單位的機會只有約 0.09%。

在公、私營房屋均無法滿足青年的居住需要下，造就近年「共居」居住模式的出現，成為不少年輕人的新興另類房屋選擇。本港為青年而設的「共居」項目，目前主要提供者為非政府機構及私人營辦商。另外，特區政府於 2011 年的施政報告中提出青年宿舍計劃，其概念亦含有「共居」中建立人際網絡及社群的元素，透過與非政府機構合作興建，提供租金相宜的住所，以滿足青年對個人發展和住房需要。按政府計劃，本港將有 6 個青年宿舍，預料落成後可以為青年提供共 2,856 個低於市價的租住宿位。

本研究為了解青年對住屋模式和共居概念的看法，在 2019 年 5 月至 7 月期間，透過實地青年意見調查，共訪問了 520 位 18 至 30 歲的香

<sup>1</sup> Cox, W., Pavletich, H., & Hartwich, O. (2019). 15th annual demographia international housing affordability survey: 2019.

<sup>2</sup> 房屋委員會(2018)：《香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄——2018 年公共租住房屋申請者統計調查》。網址：<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/common/pdf/about-us/housing-authority/ha-paper-library/SHC68-18TC.pdf>。

港青年、20 位參與的個案青年訪談，以及 8 位專家和共居營運者訪問，同時亦參考外地經驗及透過專家和共居營運者訪問，探討於香港推行共居模式的意義和所面對的困難，長遠冀就於香港發展共居的概念，提出可行建議，就香港的房屋問題尋求出路。

## 主要討論

### **1. 公、私營房屋均未能滿足青年的居住需要；政府需另覓出路，多管齊下，以應對青年住屋問題。**

香港樓價高企，一個本港收入中位數的家庭，需要用 20.9 倍的年收入，才能負擔得起一個本港樓價中位數的單位，青年置業難已是不爭事實。是項實地調查結果顯示，在 520 名受訪者中，相當部分受訪青年表示沒有置業的打算(64.4%)，以及未來 5 年沒有租用單位自住的打算(70.4%)，主因均是沒有經濟能力。

至於申請居屋或輪候公屋，由於申請者眾多，青年獲得編配機會則顯得渺茫。而是項調查顯示，整體受訪者對現時政府對青年住屋支援的滿意程度，平均分只有 4.52 分(以 0-10 分表示，0 分代表非常不滿意，10 分代表非常滿意)，傾向不滿意的水平。

現時，本港的公、私營住屋市場均未能滿足青年居住需要，他們在住屋問題上承受很大壓力，長遠不利社會穩定發展。政府有需要在置業和私人租務市場以外，探討其他可行出路，並多管齊下應對青年住屋所面對的問題。

### **2. 發展共居可以為有住屋需要的青年提供可負擔的住屋選擇；同時，也可以更有效地利用社會閒置資源，於短時間內提供住屋單位，紓緩青年住屋問題。**

共居的居住模式在歐美地區頗為流行，近年亦在香港興起。共居的概念是由個人和共享空間組成的生活模式，住客透過共享空間和資源下，以減低租金和日常開支；這不失為青年的可行住屋選擇。

而發展共居可以更有效地利用社會閒置資源，可在短時間內提供居住單位，紓緩青年住屋問題。在專家訪問中，其中一位共居的營運商表示最初希望善用一些唐樓或者工廠大廈的空間，配合共居的概念以解決城市空間錯配和青年住屋的問題。事實上，在青年實地意見

調查中，受訪青年也傾向認同共居的價值。其中，受訪青年對「共居嘅居住模式可以為青年提供多一個住屋選擇」的認同程度較高，平均分為 6.51 分。

綜合而言，在香港發展共居，一方面可以為有住屋需要的青年提供可負擔的住屋選擇，並有助建立人際網絡；同時，通過更有效地利用社會閒置資源，可在短時間內提供居住單位，紓緩青年住屋問題。因此，發展共居可以為香港青年提供一個另類的住屋選擇。

### **3. 受訪青年肯定共居的價值，然而就涉及私隱和空間分配問題則存有顧慮，亦是青年考慮共居與否的重要因素。**

受訪青年雖然認同共居的價值，但對於要與別人分享部分居住空間，則存有顧慮。在實地青年意見調查中，受訪青年對「共居要同人分享部分嘅居住空間，呢種模式唔適合我」，平均分為 5.97 分。同時，在六成八表示不會考慮共居的受訪青年，主要原因是擔心共居缺乏私隱空間(60.6%)。

在共居設計方面，受訪個案認為理想的共居設計需要同時包含足夠的私人空間和共用空間。共用空間可作為不同住客之間交流或溝通的地方；而私人空間則需要有較高的私隱程度，容許他們有屬於自己的喘息空間。反映受訪青年對私人空間的重視。

營運者如何透過共居的設計，平衡青年的私人 and 公共空間屬關鍵。如考慮透過合理分配廚房、廁所、睡房等領域，讓他們擁有較高私隱度的空間；同時透過共用客廳、工作空間等，促進不同住戶交流和溝通；並持續探究能滿足住戶實質需要的可行設計。

### **4. 香港發展共居的居住模式遇到多方面的障礙。**

在香港發展共居概念面對一定困難，綜合本研究的 8 位專家和 20 位受訪個案，下列闡述有關香港發展共居的一些主要障礙：

#### **a. 缺乏合適建築物發展共居**

有受訪專家表示，發展共居需要單位面積至少達到一定水平，空間太細小的單位並不適合。而近年香港新建的住屋，很多都是面積細小的單位，難以改裝。即使是一整棟大廈，例如活化工廈，不少都會

用作發展收支較易達至平衡的服務式公寓或者酒店。另外，有共居的營運者表示，利用殘舊的唐樓去發展共居也困難重重，因現時市區重建對唐樓的需求大，導致這些樓宇的價值和收購成本也不低。

## **b. 共居概念仍處於探索階段**

共居模式早在歐美地區推展，發展比較成熟。反觀此概念在香港仍處於起步階段，社會大眾認識不深。實地青年意見調查結果顯示，近六成(58.7%)受訪青年沒有聽過共居的居住模式，而表示聽過的則佔四成(40.2%)。反映共居對部分青年來說，仍是較新的概念。由此觀之，社會大眾對此概念感到陌生，其接受程度自然不高，在一定程度上會窒礙相關居住模式在香港的推廣。

## **c. 建築物相關法例的限制**

有受訪專家表示，香港建築物和住宿條例規管十分嚴格，也是阻礙共居發展的原因。有受訪專家表示，發展商即使在舊建築物上改建共居項目，也在滿足相關建築條例上面對很大困難。現行的建築物條例相比以前嚴格得多，這些舊樓宇是根據當時的條例而設計，改裝這些樓宇發展共居時，往往難以滿足現時建築條例。例如舊樓的樓梯是相對較窄，現時條例要求兼顧到輪椅人士的需要，這不單會使工程造價大幅提升，更甚是根本無法有足夠空間加裝電梯。

## **d. 難以促進共居社群互助交流**

實地青年意見調查顯示，在 141 名表示會選擇或現住於共居的受訪者中，主要原因包括節省租屋開支(61.0%)、擴大自己的生活空間(41.1%)、希望住在更方便的地方(35.5%)。至於表示希望有更多的社交機會(28.4%)和與其他住客建立互助社群(15.6%)的百分比則相對低。由此可見，共居概念對於青年的吸引力主要在於節省租屋開支、有更大和更方便的居住地方。相反，希望有更多的社交機會和建立互助社群則相對較少。

## **5. 政府可先考慮青年共居為試點發展項目，及後可將共居模式推展至其他年齡群體。**

在外地，不少營運者會先把共居概念在青年群體中作試驗，當發展成熟後，再嘗試把共居的概念推廣至其他年齡群體，例如青銀共居。

本研究顯示，五成四受訪青年表示願意與陌生青年一起共居，至於其他群體如老年人、雙親家庭、單親家庭及夫婦等，表示願意的分別佔由近兩成至三成不等。

在青年個案訪談中，不少受訪青年對長幼共居的概念有所保留。有受訪個案表示，不少年輕人搬出來住都是因為難以和家人相處，如果他們可以和老一輩的人相處，相信未必選擇離開自己的家人。不過，也有受訪個案表示，長幼共居可以為青年提供多一種共居選擇，並估計有青年會喜歡這種居住的模式。

因此，在現階段而言，青年與青年之間的共居模式的接受程度最高。政府可先考慮發展青年共居的模式，當計劃發展累積一定經驗，才再把共居的模式擴展至不同組合，例如青銀共居或青年與不同家庭之間的跨代共居模式等。

## 建 議

基於上述研究結果及討論要點，可透過下列幾項建議，讓共居的概念得以在香港更有效發展，為青年提供多一個住屋選擇。

### 1. 正視青年對住屋的需求，多管齊下，以多元住屋模式紓緩問題。

特區政府須多管齊下，正視青年對住屋的需求，擴闊青年住房的選擇，開拓不同住屋類型的供應，以提高青年獲得住房的機會。本研究建議政府協助利用現有的社會閒置資源發展共居，讓共居的居住模式為青年提供更多可負擔的單位，以更多元化的住屋模式回應他們的住屋需要，同時讓共居成為青年住屋其中一項短期出路。

### 2. 有效運用不同社會資源，推行共居先導計劃。

#### 2.1 利用部分房委會工廈，改建為住宅用途，推行共居先導計劃。

本研究建議在改建這些工廈用作住宅用途時，有關當局可考慮把部分單位或樓層預留用作發展青年共居項目，以紓緩現時青年住屋問題。同時，政府可以透過改裝工廈的經驗，為改建非住宅建築物的相關法例限制提供先例及指引，從而更有效平衡建築物安全和市民的住屋需要。

## 2.2 提供協助，鼓勵企業履行社會責任，發展青年共居計劃。

政府可以參考「青年共享空間計劃」的運作模式，透過政府提供平台讓工廈或者唐樓的業主或企業履行社會責任，提供單位或空間作發展青年共居之用。政府可規定參與的業主必須承諾一定的參與年期，並以低於市價的租金向非政府機構出租單位，或由業主直接自行營運。另外，由於改裝工廈或住宅以發展共居需要一定的資金投資，政府可以向業主推出低息貸款計劃，讓有心的營運者可以有足夠的資金用作發展。

## 2.3 善用政府空置建築物，例如考慮優先使用空置校舍發展青年共居。

研究建議，政府應為有興趣營運共居項目的非政府機構提供協助，讓他們可以在政府空置物業，例如考慮優先使用部分位於市區的五所空置校舍<sup>3</sup>，改裝用作發展青年共居項目，從而可以在短期內滿足青年的居住需要。

## 3. 推廣共居「共住共生」的概念及其建立互助社群的意義。

若要讓共居的居住模式得以長遠發展，不同營運者需要讓市民和青年更深入認識共居的概念。例如透過定期舉辦開放日，讓公眾明白共居設計同時包含私人和共用的空間，其核心價值是希望透過共住同居住和共同生活的概念，促進住戶之間的交流和互動。

隨著本港人口老化愈趨嚴重，獨居或雙老長者問題日益增加，特區政府長遠可考慮將青年共居概念推至青銀共居，既能促進跨代共融，同時讓青年得到可負擔的住屋選擇，而銀髮族也可以在社區得到適當的照應。

---

<sup>3</sup> 香港立法會(2019)。〈立法會五題：善用政府物業及土地〉。參考網址：  
<https://www.info.gov.hk/gia/general/201904/03/P2019040300491.htm>