



青年創研庫 Youth I.D.E.A.S.

「社會與民生」專題研究系列

2019年8月



香港青年協會
the hongkong federation of youth groups

青年研究中心
Youth Research Centre



「共居」—青年住屋的可行出路？

Co-Living: An Alternative Hong Kong Housing Solution for Youth?



研究背景



研究方法



研究結果



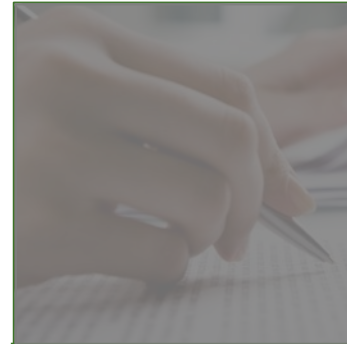
主要建議



研究背景



研究方法



研究結果



主要建議

近年樓價、租金升幅高於薪酬增長，脫離市民負擔能力

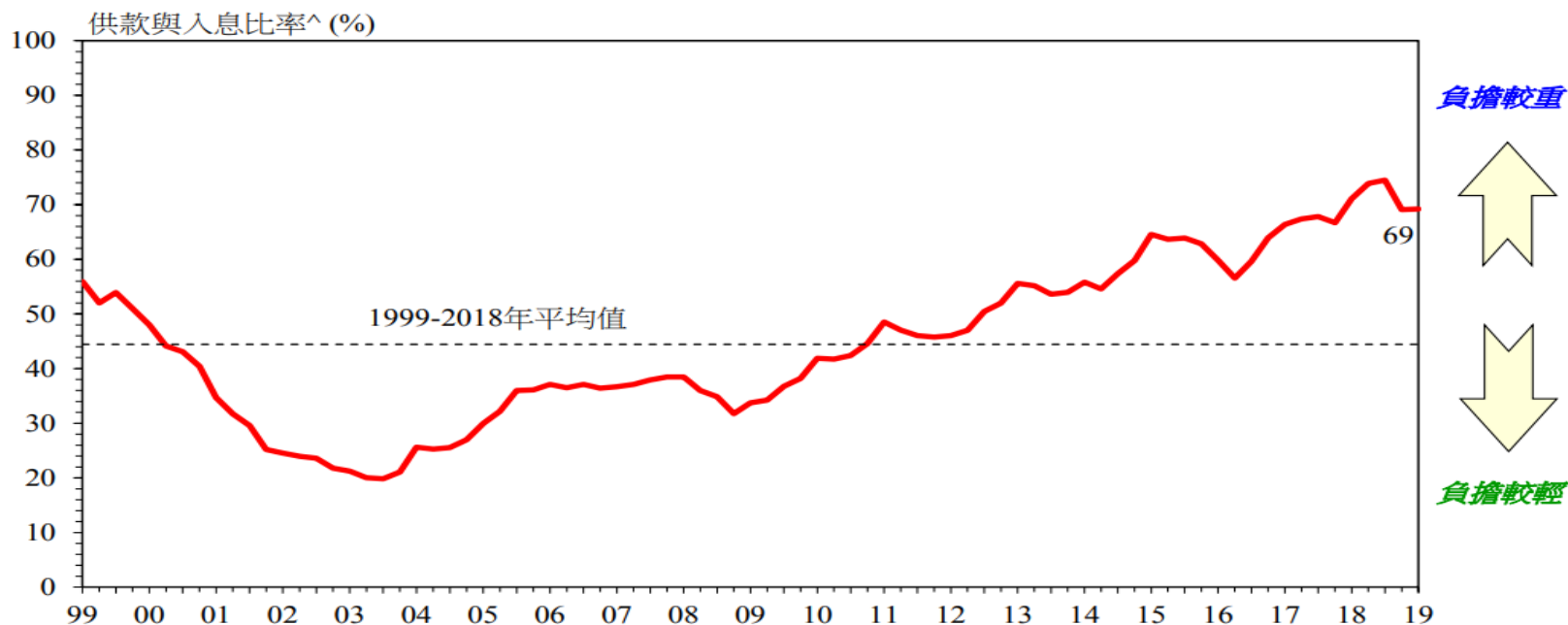
1999-2018年薪金指數相對樓價、租金指數升幅（1999=1）



參考資料：政府差餉物業估價處和統計處

近年樓價、租金升幅高於薪酬增長， 脫離市民負擔能力。

置業購買力指數（供款與入息比率）



註：(^) 45平方米單位的按揭供款(假設按揭成數為70%及年期為20年)相對住戶入息中位數(不包括居於公營房屋的住戶)的比率。

參考資料：<二零一九年第一季度經濟報告>

公營房屋無法滿足青年人的住屋需求

公屋所有配額及計分制申請者的年齡剖析

	未滿30歲	30歲或以上	總數	平均年齡	年齡中位數
2011	29,100 (46%)	34,700 (54%)	63,800 (100%)	34	資料從缺
2012	45,600 (52%)	42,200 (48%)	87,800 (100%)	32	29
2013	60,300 (54%)	51,300 (46%)	111,600 (100%)	32	28
2014	67,800 (54%)	58,500 (46%)	126,300 (100%)	32	28
2015	73,800 (52%)	66,900 (48%)	140,700 (100%)	33	29
2016	71,300 (53%)	63,100 (47%)	134,400 (100%)	33	28
2017	66,500 (52%)	62,100 (48%)	128,600 (100%)	33	29
2018*	58,100 (49%)	60,900 (51%)	119,000 (100%)	34	30

* 數字截至2018年3月31日
資料來源：房屋委員會。

青年住屋的支援:青年宿舍計劃

	非政府機構名稱	用地	估計的房間數目	估計的宿位數目
1	東華三院	上環荷李活道122A至130號 / 內地段338號	210	302
2	香港青年協會	大埔墟寶鄉街2號 / 第6約地段第1944號	78	80
3	香港青少年發展聯會	大角咀鴉蘭街9號 / 九龍內地段6223號	72	90
4	香港女童軍總會	西九龍渡船街與佐敦道交界 / 建議九龍內地段11128號	534	534
5	保良局	元朗馬田壘十八鄉路與大樹下西路交界	1248	1680
6	香港聖公會福利協會有限公司	青山公路 (元朗段) 與攸田東路交界	160	170
總數			2302	2856

參考資料：立法會民政事務委員會

共居作為青年另類的住屋選擇？

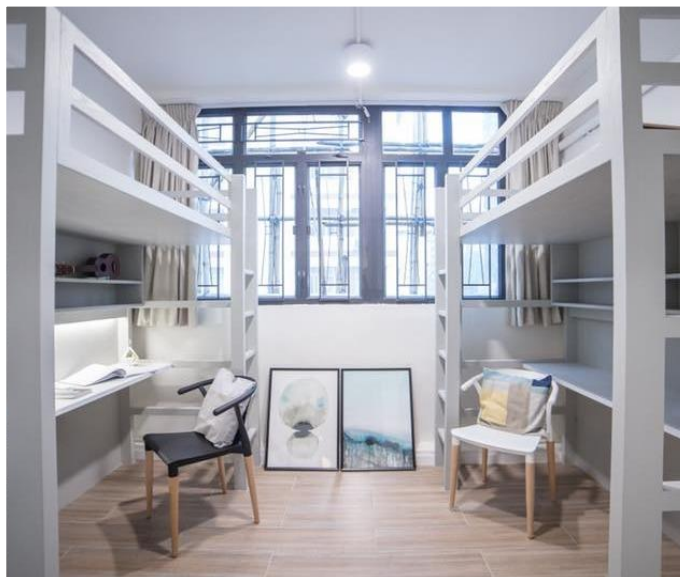
由個人和共享空間組成的住屋模式

住客透過共享空間和資源以減低租金和日常開支

促進住客溝通交流，互相學習，從而建立人際網絡

強調他們的共居含有「社群(community)」的元素

共居的住屋模式



通常會由2人至8人使用同一個房間
內有單人床或者「碌架床」
間隔和配置與傳統的學生宿舍相似



以專業人士為主要對象
以單人房間為主（一般少於100平方呎）
包括獨立浴室和廁所在內

共居的住屋模式



普遍具備**24**小時的支援服務，並設有可供使用的公共空間和煮食設施，例如健身室、洗衣房、廚房甚至停車場



月租形式，租出床位或單位。每月繳交的費用通常已經包括所有支出，例如水費、電費、清潔費和上網費。其他的公用設備，例如洗衣房，則需要另外付費使用



以**2018**年時的租金作統計，租用一個床位或者一個房間的每月費用，由低至**\$2,800**港幣，高至**\$20,000**港幣不等



截止**2019**年**7**月，包括私人發展商和非政府機構在內，本港至少有約**10**個正在營運的共居項目

香港經營共居面對的挑戰

缺乏合適發展共居的地方

- 適合用作發展共居的建築需要在樓齡、室內高度、擁有權和樓宇用途等多方面符合特定要求
- 非住宅用途的建築物則需要先申請改作住宅用途，同時改裝的成本也較高
- 2018年底香港的私營房屋空置率只有4.3%

現有條例和未來需求的限制

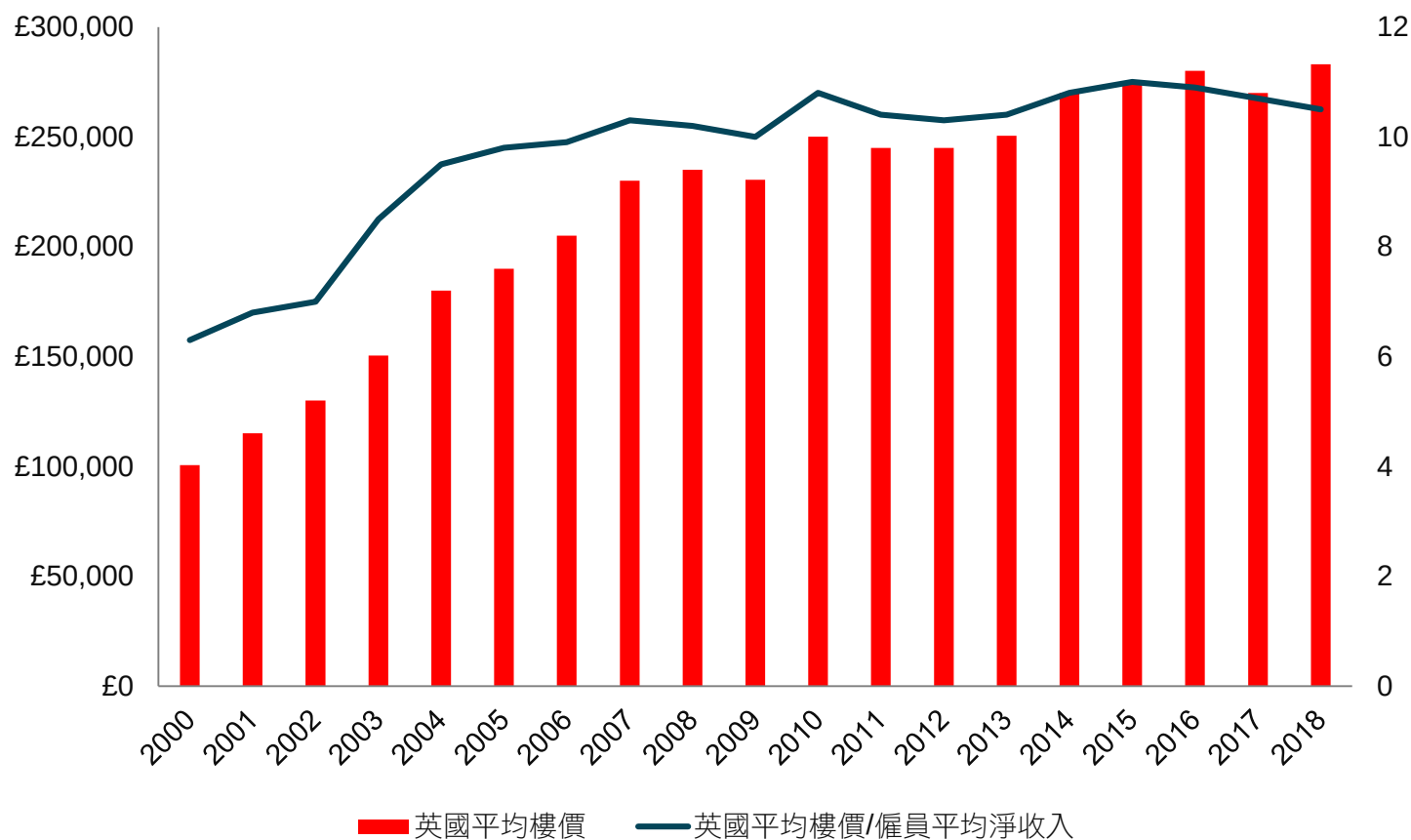
- 出租12個或以上床位的單位 需要在抗火結構、消防、照明及通風和衛生設備等遵守《床位寓所守則》的嚴格規定
- 12個以下床位的單位則不在此限，但仍需要在改裝時遵守有關樓宇條例的規定
- 共居的營運者需花費更高的成本，去進行維修和翻新

投資成本和其他競爭因素

- 如「納米樓」，有機會與共居形成直接競爭
- 共居的居住模式可以為發展商帶來更可觀的回報

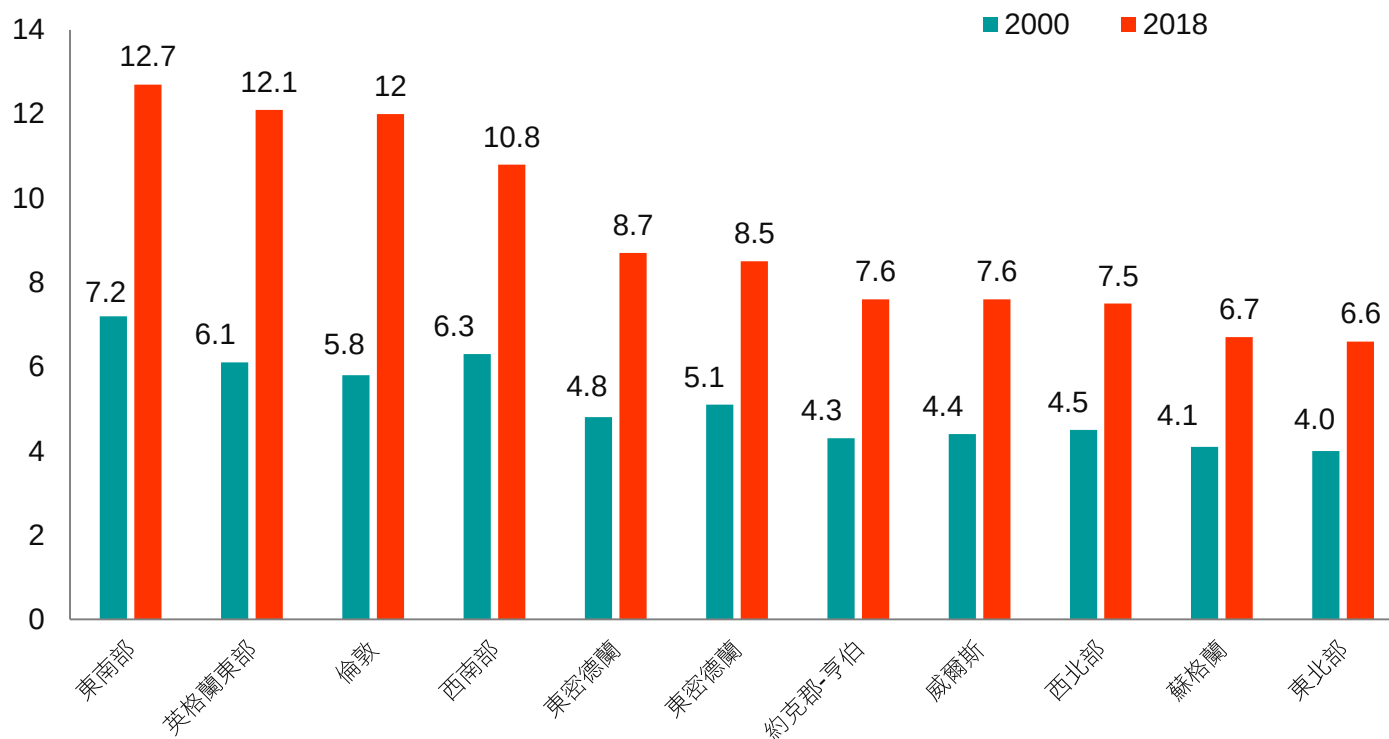
英國共居經驗：樓價高企

2000年至2018年英國平均樓價和樓價與僱員平均淨收入比



英國共居經驗：負擔能力下降

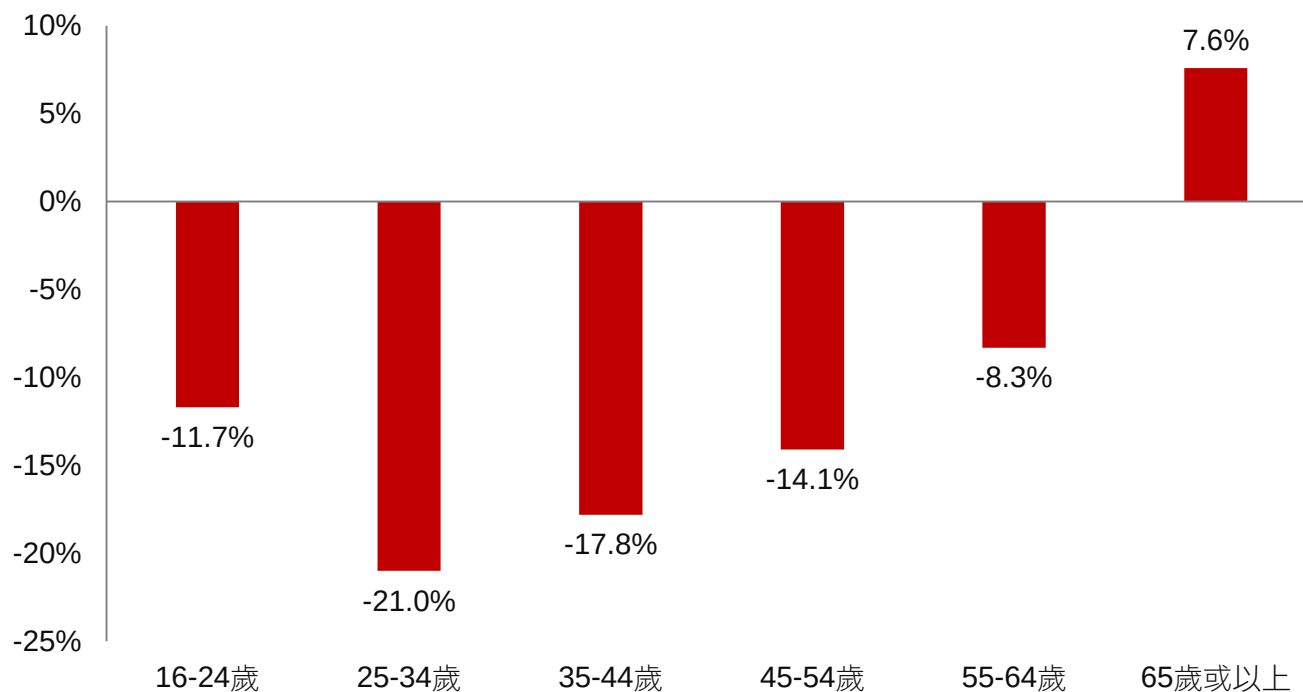
2000年和2018年英國不同地區的樓價負擔能力（平均樓價和收入比）



參考資料: ONS house price index, Annual Survey of Hours and Earnings (workplace-based data)

英國共居經驗：置業比率下跌

2004/05-2017/18，不同年齡層置業率下降比例



參考資料: English Housing Survey

英國共居經驗

現時共居大約佔私人「建屋出租」(build-to-rent)市場的5-10%

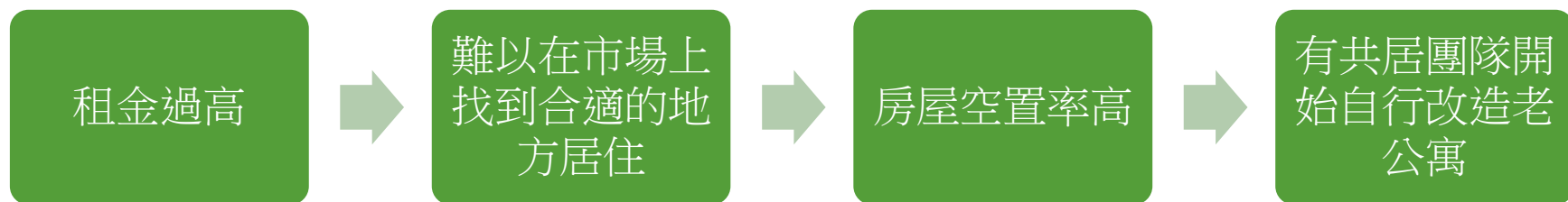
Collective是英國最出名的共居營運商，旗下Old Oak共居項目擁有全球最大的共居住所可以為青年人提供550間住房

房間面積範圍不大，但他們可以同時享用其他的共用空間，例如廚房、健身室、遊戲室、戲院、圖書館、自助洗衣店和共用工作間等

平均租金每月需要超過£1,000英鎊（約\$9700港幣），價錢高於傳統的合租形式

「Collective」的Old Oak項目出租率極高，可見對當地青年人來說，仍有一定吸引力

台灣共居經驗：背景



台灣共居經驗：回應社會問題

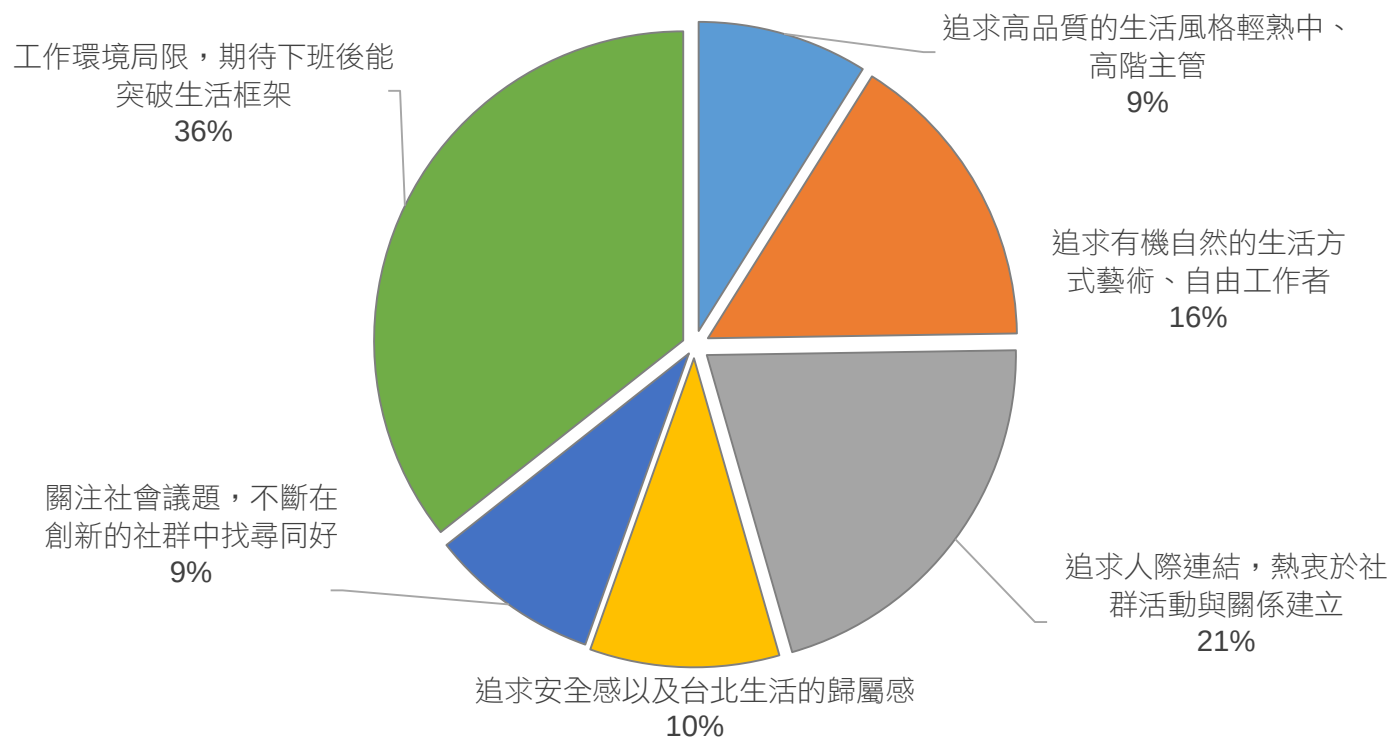
解決住屋
供應失衡
的問題

回應生活
方式的轉
變

回應現代
社會現況
而造成的
孤獨感

消費意識
及模式的
轉變

台灣共居經驗：選擇共居原因



參考資料：玖樓

台灣共居經驗：青銀共居

新北市政府也於2018年推出「包租代管」政策

把市政府的空置物業租給有需要的人士，同時聘請民間的企業負責項目管理

讓長者和青年共同居住在同一所公寓中。他們同時擁有各自的房間，和一起共用的公共空間（例如廚房、客廳）。

青年可以找到比市價低的房租（\$3500-\$4500新台幣，約\$900-\$1200港幣）

銀髮族可以找到好夥伴一起分享生活，並且享受退休生活



研究背景



研究方法



調查結果



主要建議

研究問題

- 共居模式對香港青年的意義？
- 香港青年對共居模式的取態？
- 在香港推行共居模式所面對的困難？
- 有助香港發展共居的具體建議和措施？

研究方法

2019年5-6月：

青年個案訪談：20 名 18-30歲(其中12名受訪者過往有共居經驗)

實地青年意見調查：520 名18-30歲香港青年

專家、學者訪問：8名





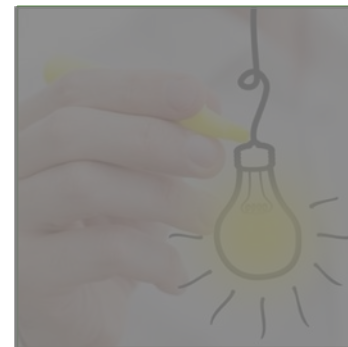
研究背景



研究方法



研究結果



主要建議



香港青年協會
the hongkong federation of youth groups

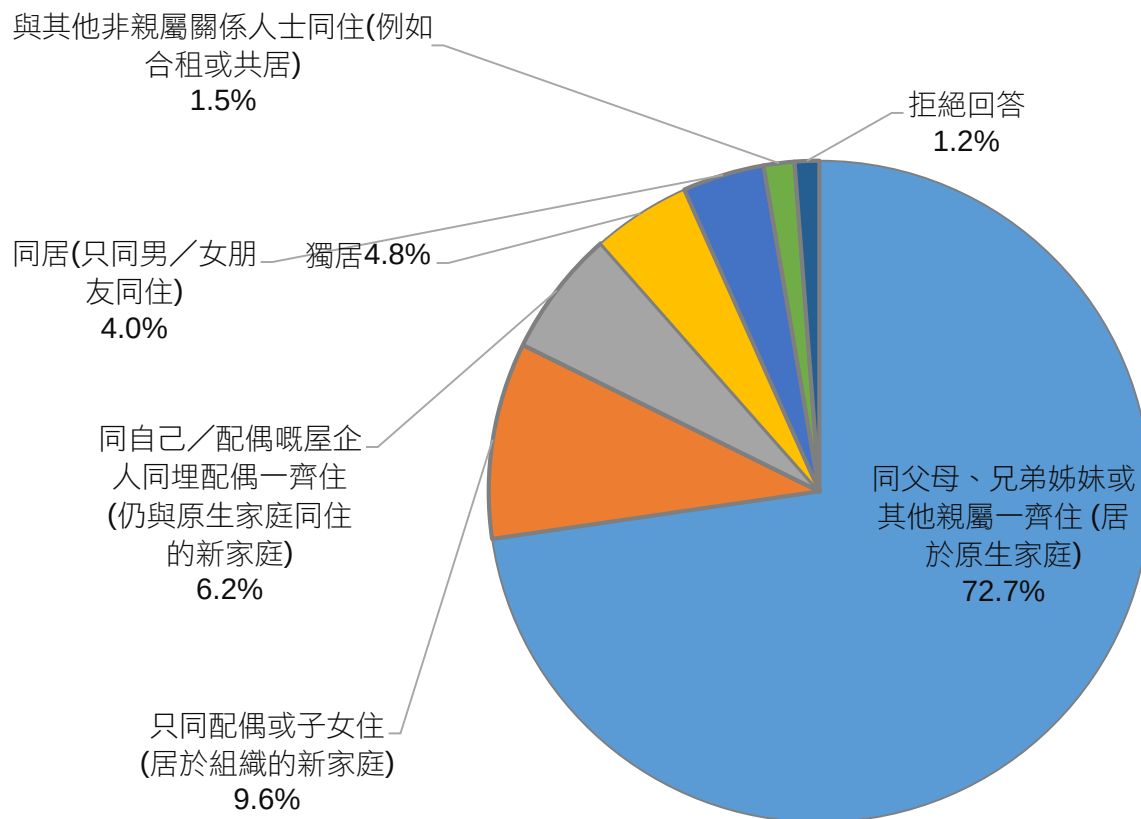
青年創研庫
Youth I.D.E.A.S.



實地意見調查結果

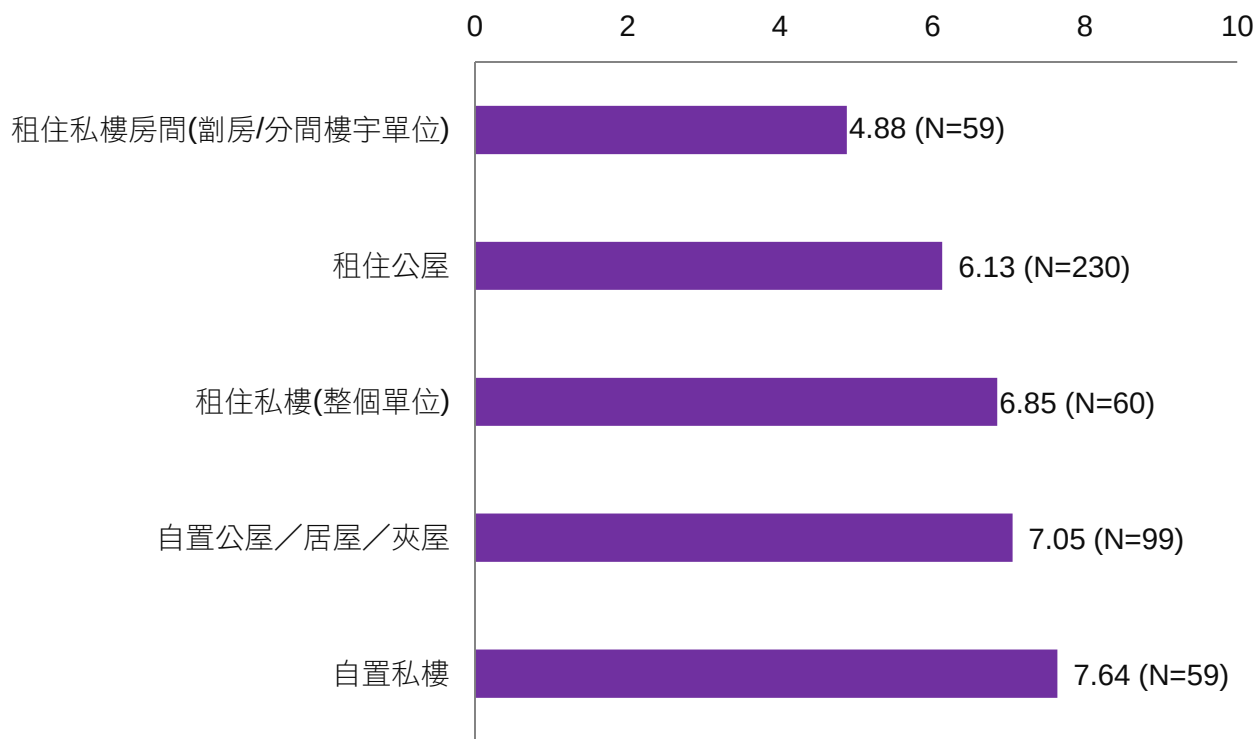
大部分受訪青年未婚並居於原生家庭內

你而家同邊個一齊住（只選一項）：



租住私樓房間(劏房)則傾向不滿意現時居住的地方

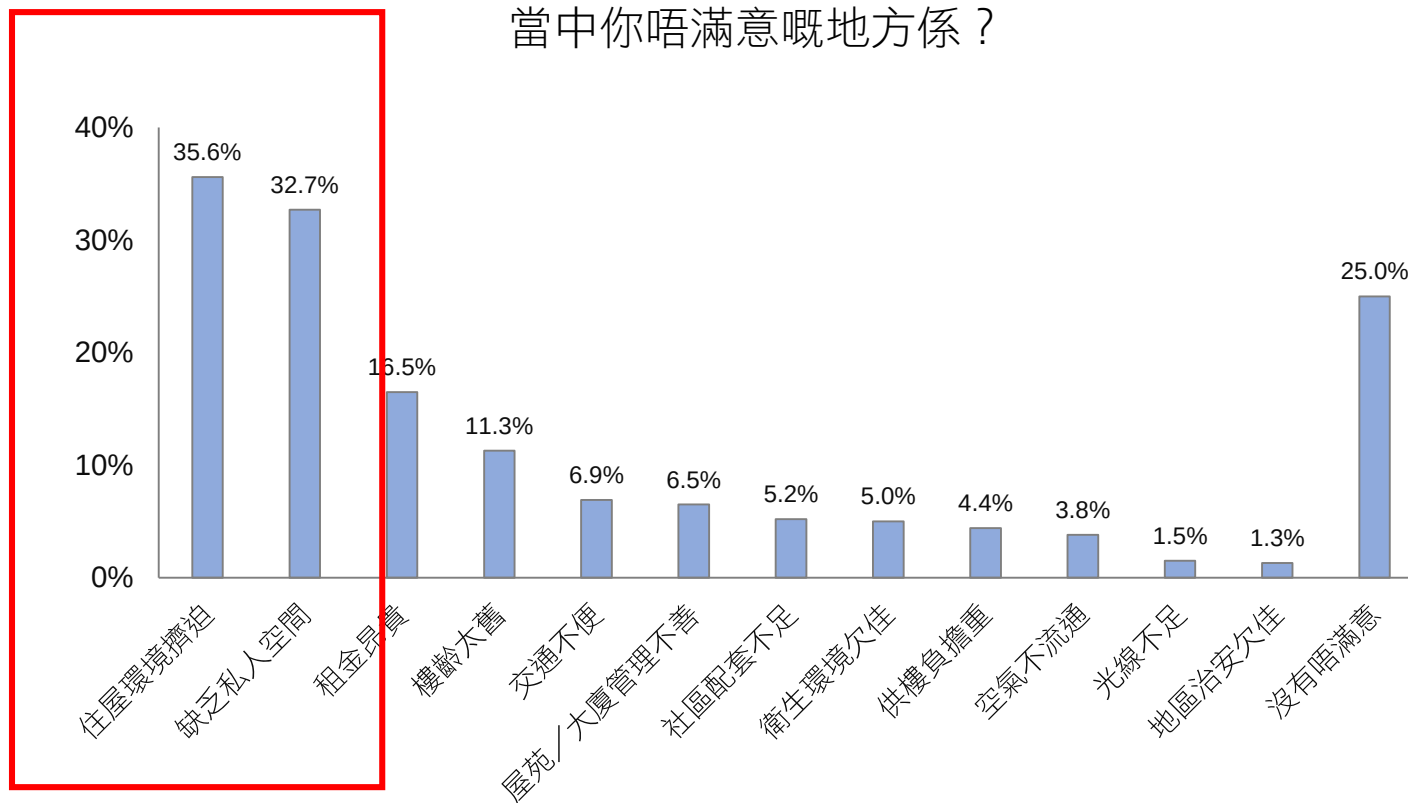
住所類型X現時住緊嘅地方有幾滿意？
整體嚟講，你對現時住緊嘅地方有幾滿意



較多不滿意現時住屋環境擠迫和缺乏私人空間

當中你唔滿意嘅地方係？

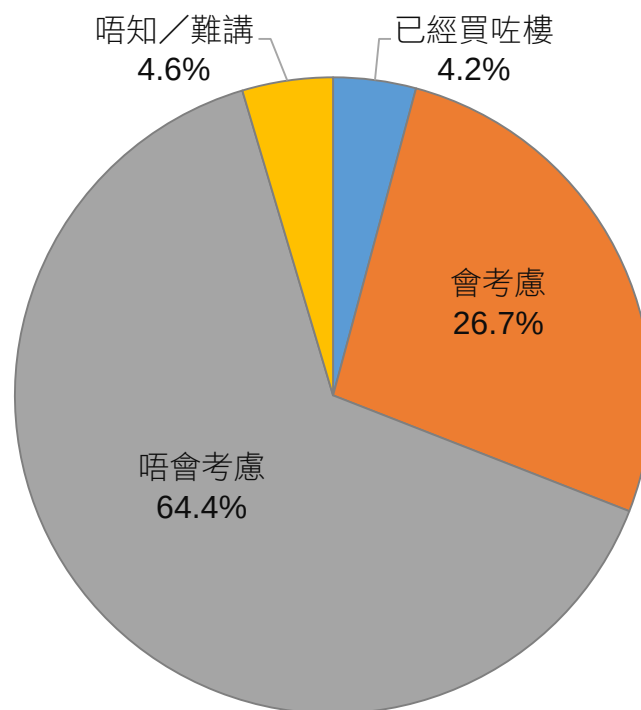
N=520



* 此題為「可選多項」題目，所列數據為選擇該項答案的次數佔總答題數字之百分比

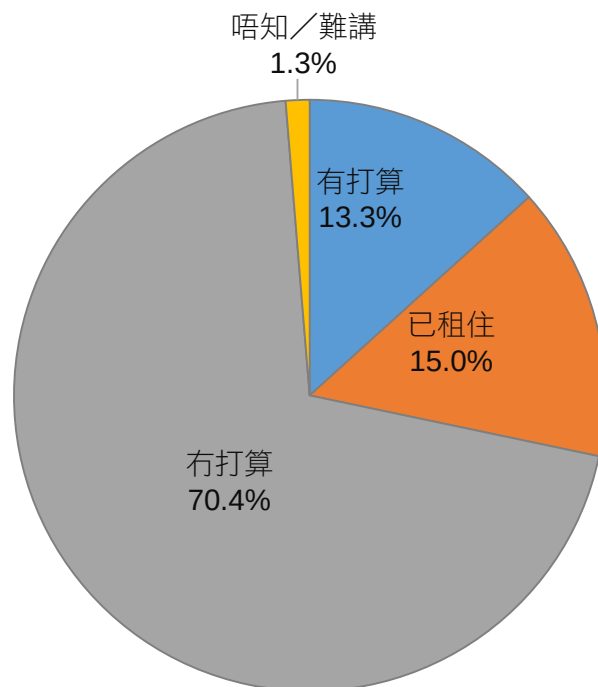
六成四表示將來沒有置業打算

請問你自己將來會唔會考慮買樓呢？



七成表示未來五年沒有打算租用單位自住

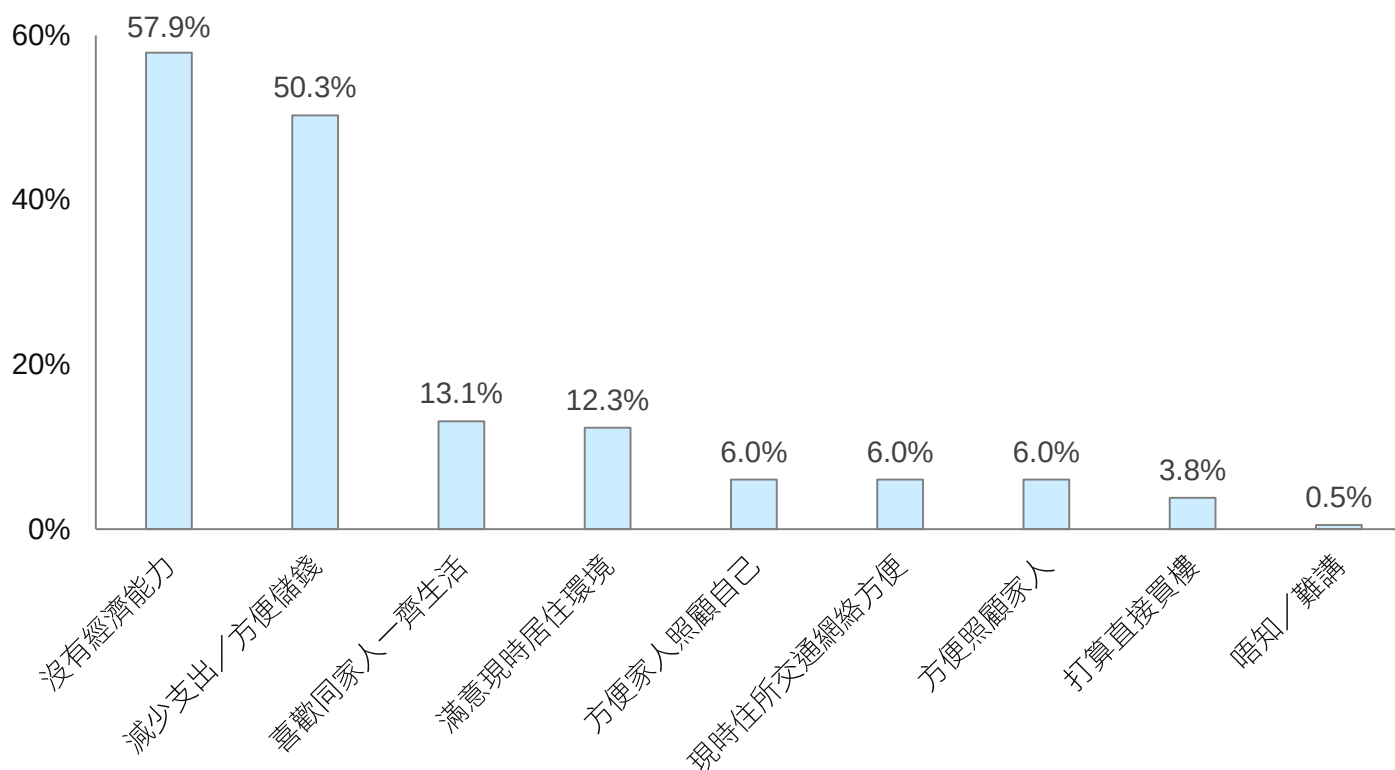
未來五年，你有冇打算租個單位，搬出嚟住？



主因是沒有經濟能力和希望減少支出 / 方便儲錢

（冇打算）你冇打算租個單位自住嘅最主要原因係？

N=366



* 此題為「可選多項」題目，所列數據為選擇該項答案的次數佔總答題數字之百分比

傾向不滿意現時政府對青年住屋的支援

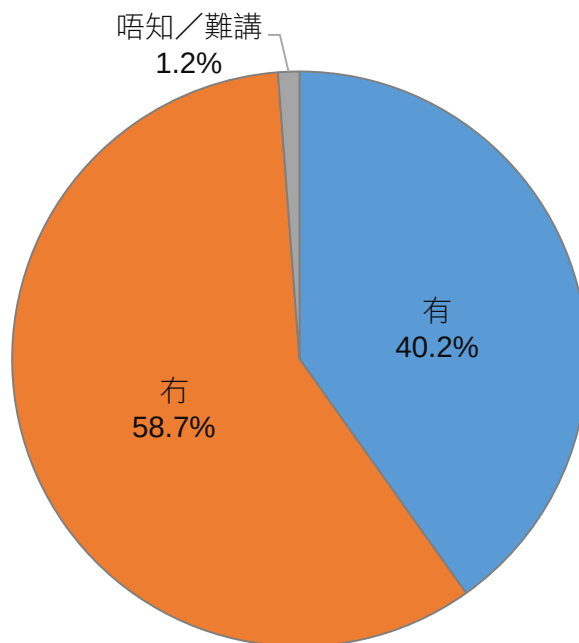
以下讀出一啲句子，請問你有幾同意？

請以0-10分表示：0分=完全唔同意，5分=一半半，10分=非常同意；88=不知/難講，99=拒絕回答

	平均分	標準誤 差(S.D.)	N
你有幾滿意現時香港政府對於青年住屋嘅支援	4.52	5.000	496

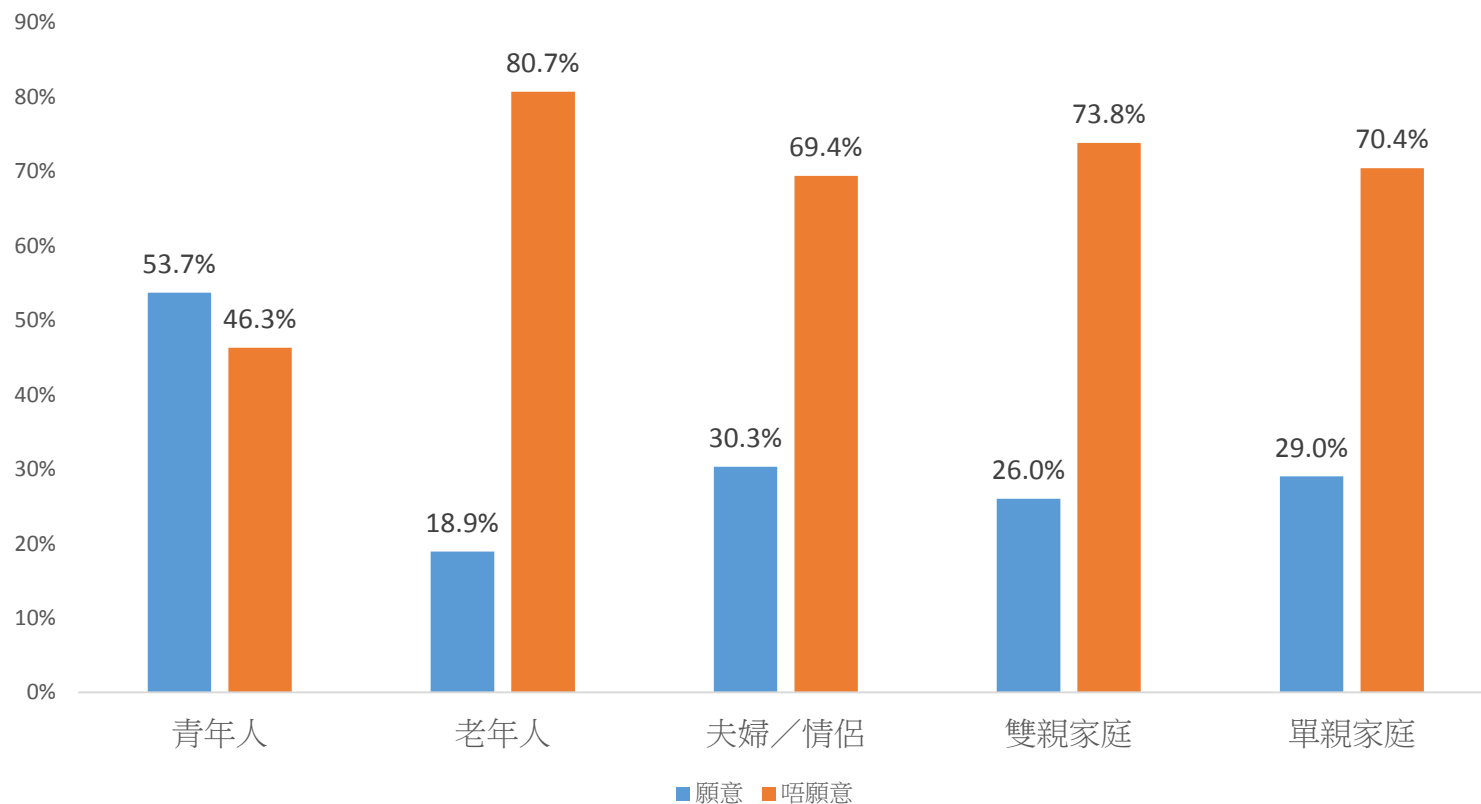
近六成表示沒有聽過共居的居住模式

請問你有聽過共居(英文Co-living)嘅居住模式？



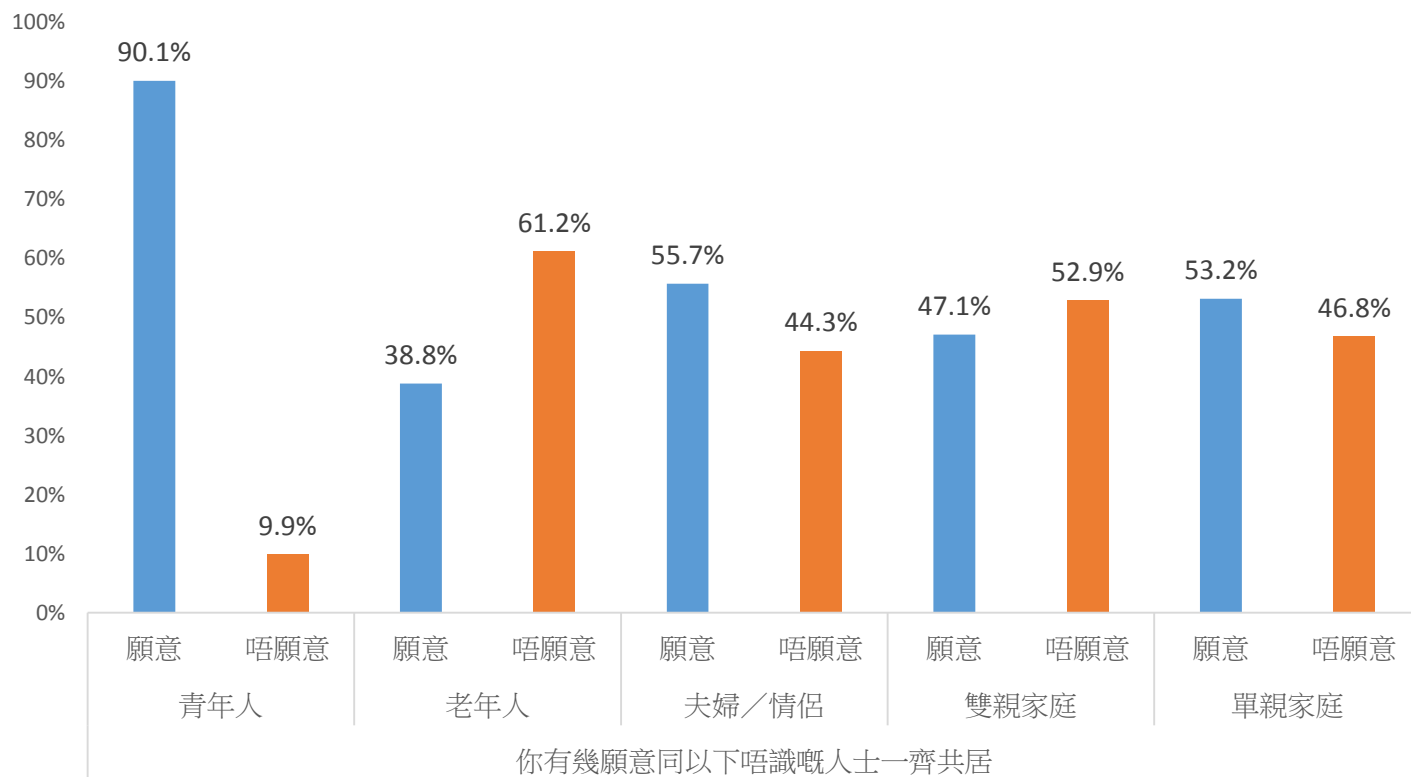
較願意與陌生青年人一起共居，至於對其他年齡或群體人士的共居接受程度，則相對較低

你有幾願意同以下唔識嘅人士一齊共居？



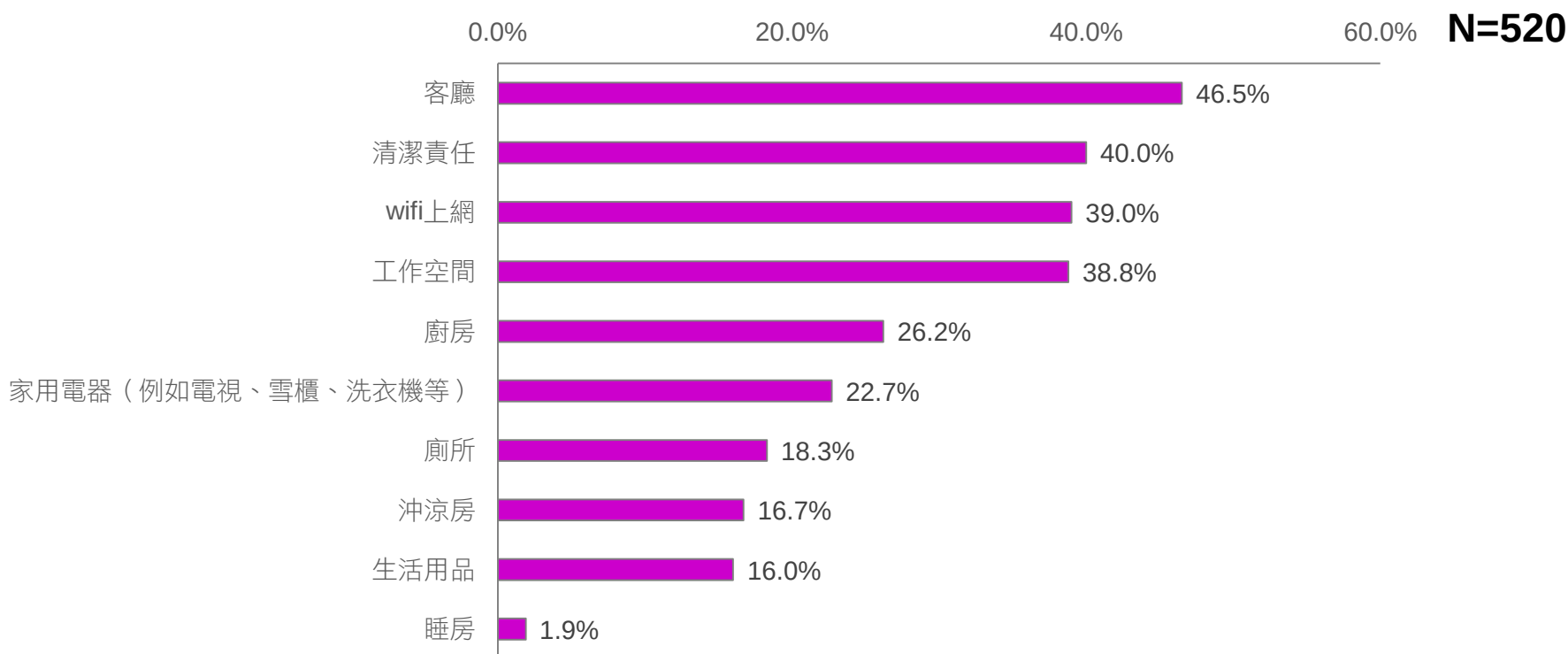
較願意與陌生青年人一起共居，至於對其他年齡或群體人士的共居接受程度，則相對較低

住緊/會考慮共居X你有幾願意同以下唔識嘅人士一齊共居



涉及私人空間或與個人衛生相關的，如睡房、生活用品及沖涼房等，願意與別人分享程度較低

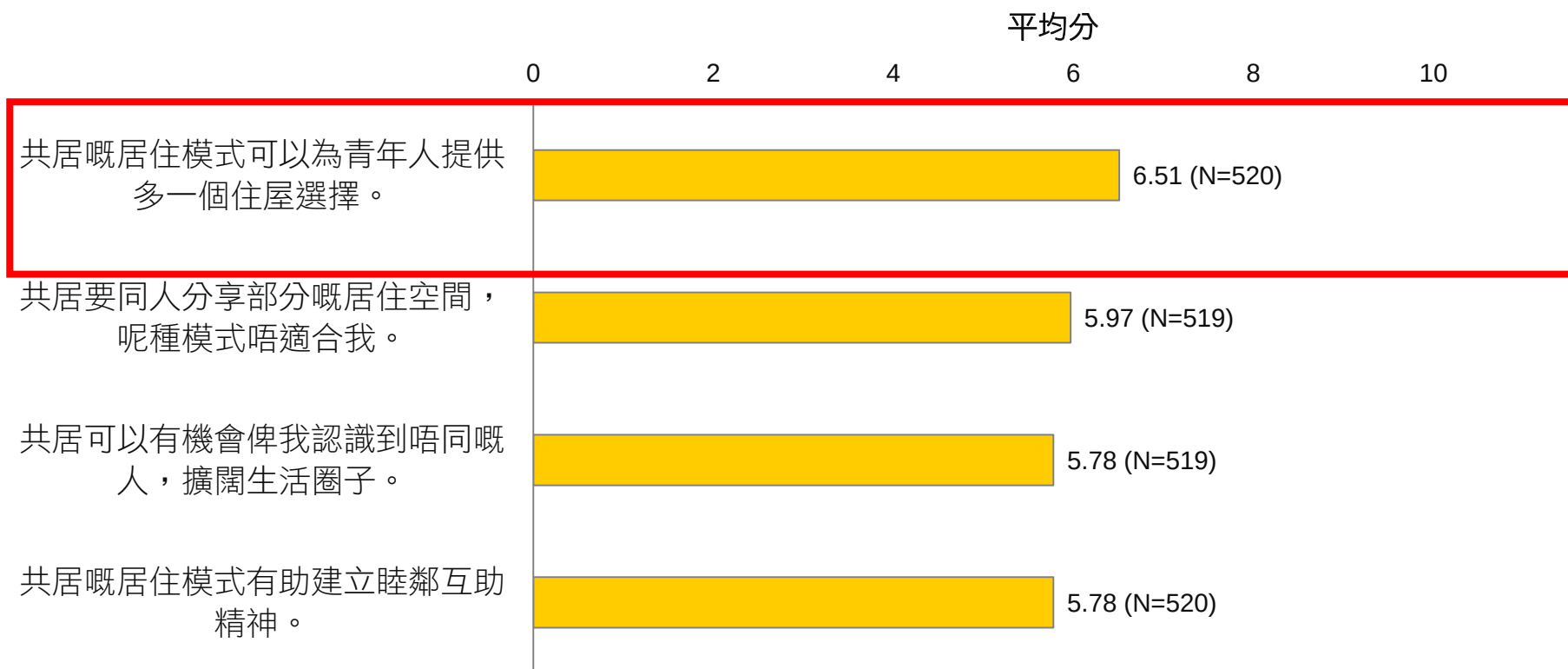
如果要共居，你認為以下邊啲部分係可以同人分享？（可選多項）



* 此題為「可選多項」題目，所列數據為選擇該項答案的次數佔總答題數字之百分比

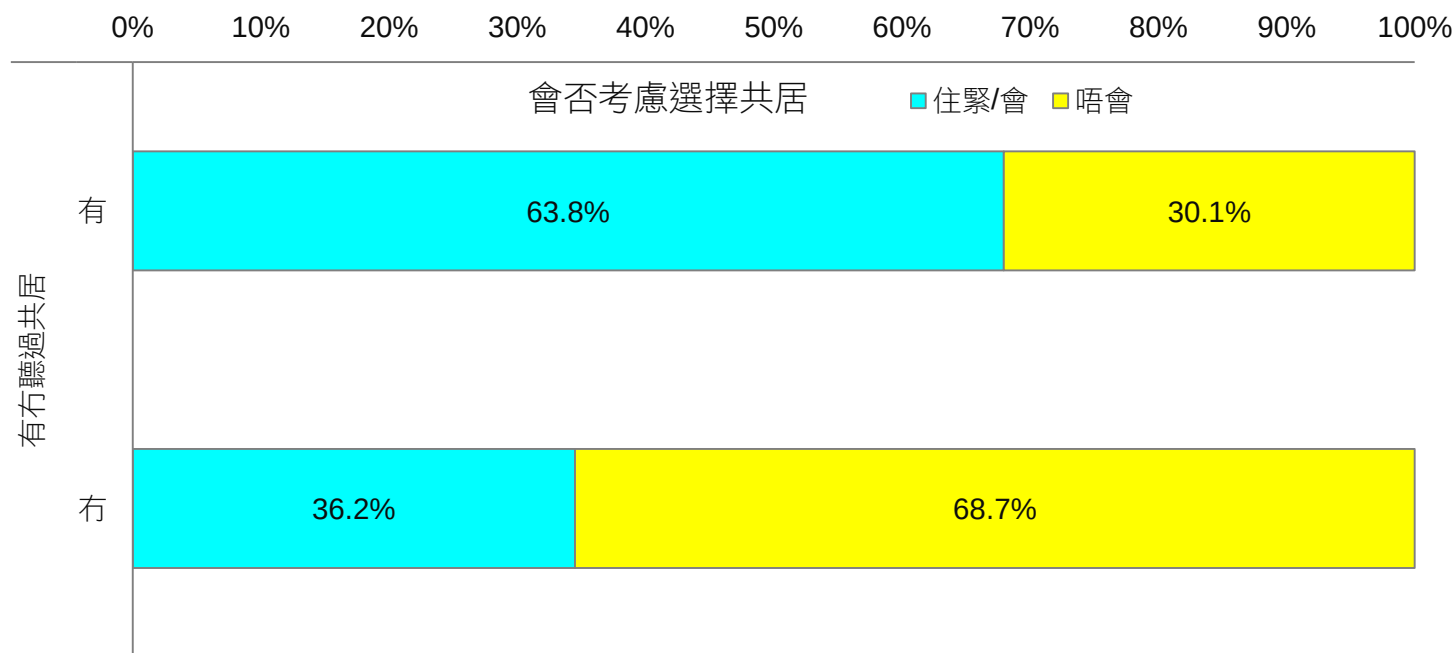
認同共居的價值，但對於要與別人分享部分居住空間，則存有顧慮

你有幾同意以下嘅講法？請以0-10分表示：0分=完全唔同意，5分=一半半，10分=非常同意



有聽過共居住屋模式的受訪青年中，六成三表示會考慮／現居於共居

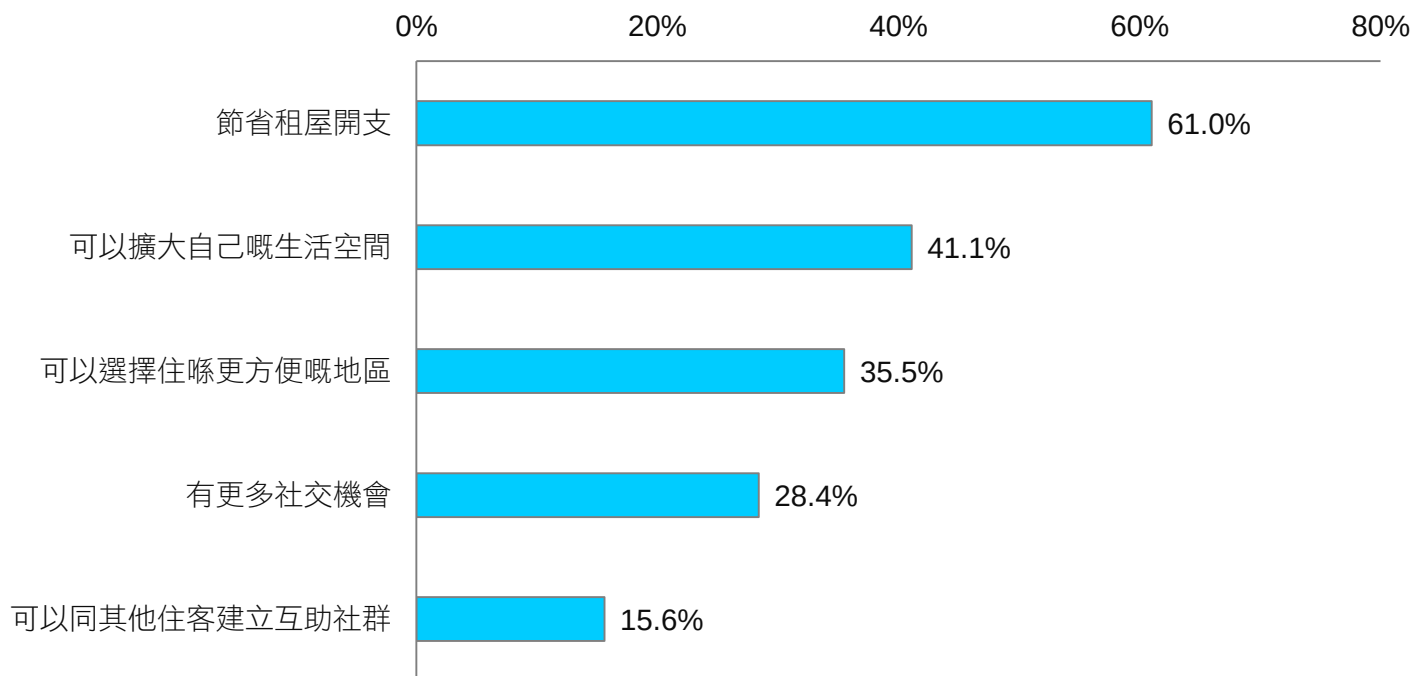
會否考慮選擇共居x有冇聽過共居



主因是節省租屋開支和擴大生活空間

[會／住緊] 原因係？ (不讀選項，可選多項)

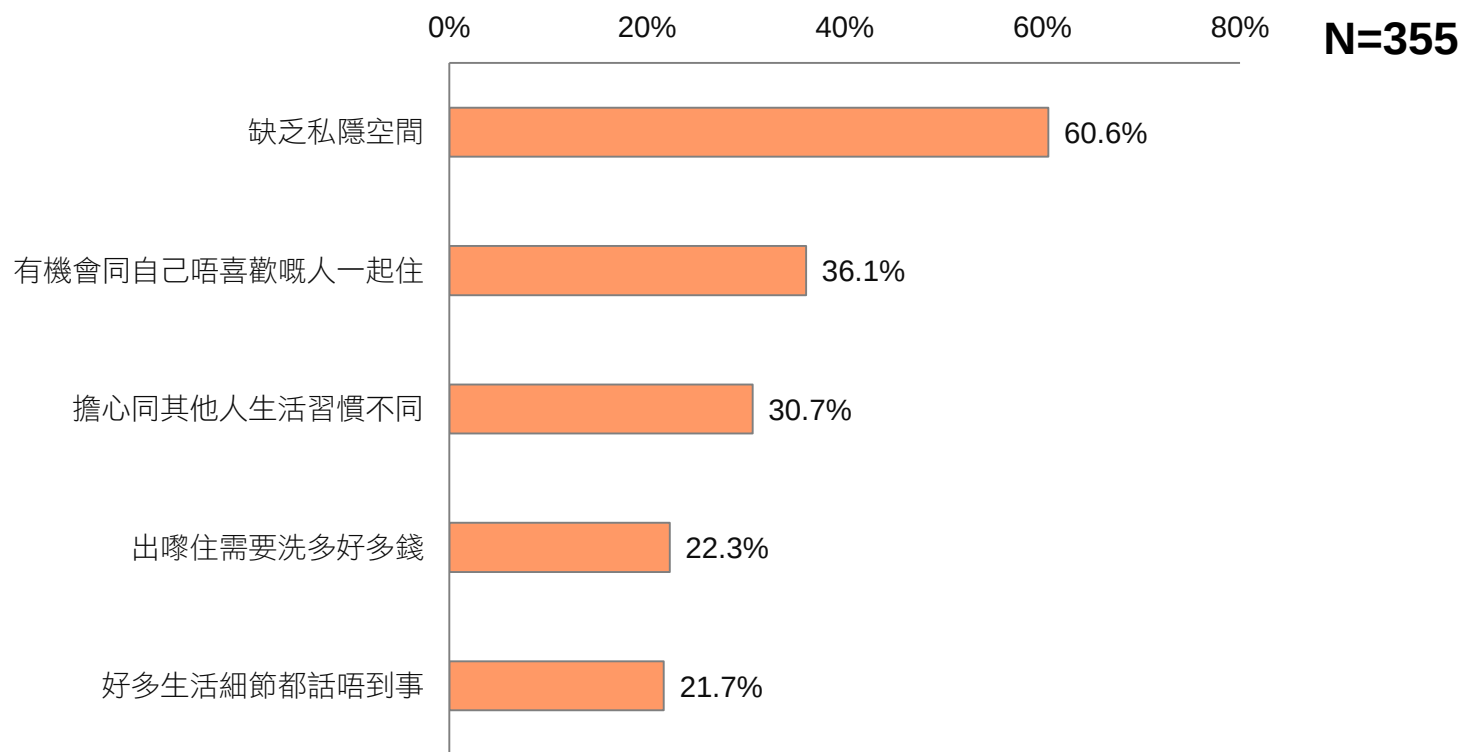
N=141



* 此題為「可選多項」題目，所列數據為選擇該項答案的次數佔總答題數字之百分比

主要擔心缺乏私隱空間

[唔會] 原因係？(不讀選項，可選多項)



* 此題為「可選多項」題目，所列數據為選擇該項答案的次數佔總答題數字之百分比



香港青年協會
the hongkong federation of youth groups

青年創研庫
Youth I.D.E.A.S.



專家及青年個案訪問

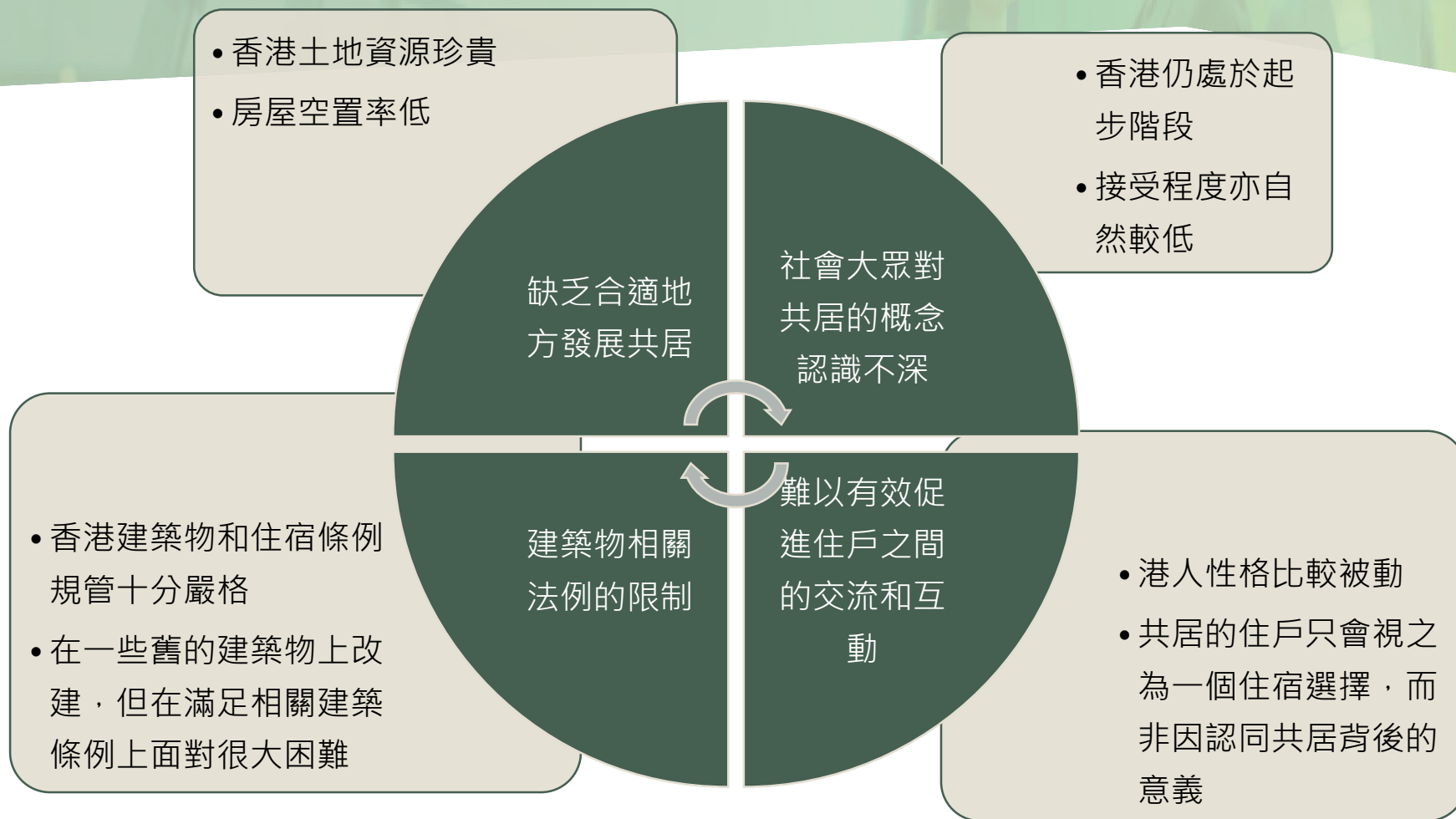
發展共居對香港的重要性

建立群體生活和擴闊人際網絡、
回應社會轉變、利用社會閒置
資源紓緩房屋問題

提供多一個較理想的住屋選擇

提供可負擔的住屋選擇

香港發展共居模式面對的困難



研究主要討論

- 公、私營房屋均未能滿足青年人的居住需要；政府需要另覓出路，以解決青年住屋的問題。
- 發展共居可以為有住屋需要的青年人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。
- 受訪青年肯定共居的價值。但就涉及私隱和空間分配問題則存有顧慮，為青年是否考慮共居的重要因素。

研究主要討論

- 香港發展共居的居住模式遇到多方面的障礙：缺乏合適建築物發展共居、共居概念仍處於探索階段、建築物相關法例的限制、難以建立社群互助交流等共居核心價值
- 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



研究背景



研究方法



調查結果



主要建議

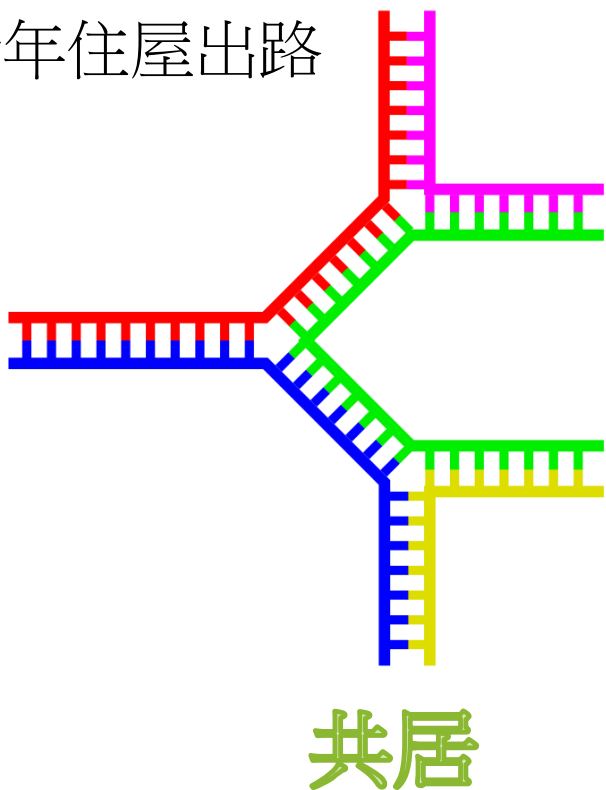
研究建議

- 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
- 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，改建用作住宅用途，推行共居先導計劃
 - 2.2 提供協助，鼓勵企業履行社會責任，發展青年共居計劃
 - 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
- 3 推廣共居的概念及意義

建議一

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

青年住屋出路



1. 公、私營房屋無法滿足青年人的居住需要
2. 特區政府要正視青年對住屋的需求，擴闊青年人住房的選擇，開拓不同住屋類型的供應
3. 建議政府考慮發展共居，讓共居的居住模式為青年人提供多一個選擇

建議二

共居先導計劃：利用部分房委會工廈，改建用作住宅用途，推行共居先導計劃



1. 房委會早前表示，正研究將現時轄下的6座工廠大廈改作發展住宅用途
2. 建議把部分單位或樓層預留用作發展青年共居項目，以回應現時青年住屋問題和在香港發展共居的困難
3. 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拆牆鬆綁，以平衡建築物安全和市民的住屋需要

建議二

共居先導計劃：鼓勵及協助企業履行社會責任，發展青年共居計劃



1. 參考民、商、官三方合作推出「青年共享空間計劃」
2. 透過政府提供平台讓工廈或者唐樓的業主提供單位或空間，作發展青年共居之用
3. 規定參與的業主必須承諾參與計劃一定年期，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

建議二

共居先導計劃：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



建議三

推廣共居「共住共生」的概念及其建立互助社群的意義



- 共居的概念和居住模式並非單是解決住屋的問題
- 其核心價值是希望透過共同居住及共同生活的概念，促進住戶之間的交流和互動
- 從而建立一個互助關愛的小社群，讓住客受惠



香港青年協會
the hongkong federation of youth groups

青年創研庫
Youth I.D.E.A.S.



香港青年協會 青年研究中心

yrc.hkfyg.org.hk



facebook.com/HKFYGYouthResearchCentre



謝謝！