

關注青年住屋聯席 | 公屋聯會

完善階梯 回應訴求

青年住屋政策倡議書

2019 年 9 月



關注青年住屋聯席

Concerning Youth Housing Rights Alliance

 公屋聯會
FEDERATION OF PUBLIC HOUSING ESTATES

「關注青年住屋聯席」由「公屋聯會」牽頭 成立參與之青年團體有 16 個

目錄

(一) 前言：「青年」定義	P. 3
(二) 分析：香港房屋問題嚴峻	P. 3
(三) 理念：青年住屋訴求不容忽視	P. 4
(四) 優化青年置業措施	P. 6
放寬首置者樓宇按揭貸款	P. 6
協助首置者購買私人住宅單位	P. 6
增加資助出售房屋計劃單身者配額比例	P. 7
設立居屋白表申請者入息及資產下限	P. 8
提高青年核心家庭揀選居屋優次	P. 9
引入“港人首置港樓”先導計劃	P. 9
(五) 優化青年租住房屋措施	P.10
青年宿舍納為房屋階梯之中	P.10
優化宿舍計劃加強青年儲蓄能力	P.11
設立基金推動青年“共居”項目發展	P.12
房委會興建青年住屋單位	P.12
向輪候公屋單身青年提供租金津貼	P.13
擴大公屋申請區域回應長幼照顧需要	P.14
逐步恢復非長者一人申請者“三年上樓”承諾	P.14
(六) 結語：增加青年人向上流動機會	P.15
(七) 附件	P.16



完善階梯 回應訴求

青年住屋政策倡議書

關注青年住屋聯席 | 公屋聯會

各位青年朋友：

(一) 前言：「青年」定義

1. 探討青年住屋的問題，首先必須要對“青年”作出適當的定義，才能作聚焦討論。在聯合國的統計慣例上，“青年”一般界定為 15 至 24 歲之間的人士；而在特區政府的各個委員會中，青年為年齡介乎 18 至 35 歲。再看看涉及住屋政策的青年宿舍，目標年齡為 18 至 30 歲的青年人；最後再看看於 2013 年，當時長遠房屋策略督導委員會公佈的諮詢文件中，曾提及分析 25 至 39 歲年輕人的置業訴求。上述而言，“青年”的定義並無統一的說法，在不同範疇有不同的界定。綜合而言，我們較寬鬆的界定“青年”為年齡 18 至 39 歲的群體，亦須要指出的是，青年群體其實也有不同的內涵，並非鐵板一塊，對住屋有不同的訴求。

(二) 分析：香港房屋問題嚴峻

2. 衣、食、住、行是每個人基本的生活所需，但住屋成為了不少香港人正在懊惱的問題。目前，香港公私營房屋供應緊張，私人樓宇售價高、租金貴，住屋成本持續上升，負擔日重；於 2018 年年底，《長遠房屋策略》調整了公私營房屋供應目標的比例，由過去的 60:40，調整至 70:30，比例雖然改變，更側重於公營房屋供應目標，但未來五年，每年平均公營房屋供應實質維持約 2 萬間，與《長策》建議的 3.15 萬間，少了超過一半；而私營房屋在未來三至四年潛在供應量雖達 9.3 萬伙，平均供應量甚或乎超出《長策》建議的目標，但近年市場上不斷湧現所謂的“納米樓”等面積較小的單位，樓宇呎價遠遠超出市民負擔能力，將貨就價的扭曲現象犧牲了市民的生活質素。即使供應達標，又有何可喜之處？在缺乏可供興建住宅土地的困局下，香港房屋問題在中長期相信也難以解決。

(三) 理念：青年住屋訴求不容忽視

3. 誠然，不同階層正面對住屋問題，目前在公營房屋的政策當中，以照顧長者及家庭為優先考慮，不論在租住房屋以及購買資助出售房屋，均側重於家庭及長者。在公屋申請當中，分為一般家庭以及非長者一人申請者的輪候隊伍，單身人士需要計分及受配額編配影響，而購買資助出售房屋，如“綠置居”、“居屋”、“白居二”計劃等，家庭與單身者的配額比例均為 90：10。而私人樓宇售價持續高企，繳付樓宇首期更可說是天方夜譚，房屋政策過於側重家庭及長者，忽視及壓抑單身者、青年人的住屋訴求，往往會造成不少憤懣情緒，影響青年的發展，甚至令青年人有向下流的危機，不得不受到關注。
4. 政府於 2017 年的《施政報告》中，提及未來五年，會致力做好與青年“三業三政”相關的工作，即關注青年的學業、事業及置業，並鼓勵青年議政、論政及參政，讓年輕一代看到曙光和向上流的機會，並成立“青年發展委員會”研究及討論政策議題。政府強調重視青年人發展，唯委員會成立至今，仍未就青年住屋的問題展開任何討論及研究，甚至連議事日程也未放上，難免予人言過其實之感。前青年事務委員會於 2017 年 5 至 10 月期間，舉辦了青年發展政策公眾參與活動，進行了廣泛的諮詢工作，其後發表了《香港青年發展策略：公眾參與報告》(下簡稱“公眾報告”)，就七個範疇總結了公眾意見，包括：教育、全人發展、健康、工作、房屋及財務自主、公民參與及平等機會，為委員會研究青年政策提供指導方向，但至今仍看不到委員會為何不展開跟進及研究的充份理據，予人失職失責之感！
5. 公屋聯會一直以來積極關注香港公營房屋的發展，隨著政府房屋政策不斷轉變，年青一代面對著住屋的困境已遠超 1997 年當時。誠然，當下香港整體房屋問題嚴峻，各階層均面對住屋的問題，但青年人同樣作為社會重要的群體之一，絕不應忽視他們的訴求，鼓勵青年人向上流動，對整體社會健康發展有著重大的影響；因此牽頭成立“關注青年住屋聯席”，在認同優先解決基層、家庭及長者住屋問題的原則下，聯席期望尋求優化空間，在房屋政策上給予多些機會及選擇予青年人，回應訴求，平衡需要。

6. 根據《公眾報告》中青年回應者對於住屋的意見¹，聯席分別在租住房屋及置業上作出研究，提出多項建議，並通過多項活動，收集公眾意見。聯席及公屋聯會於2018年6月起，先後進行了多項民意調查，以了解青年人的住屋需求，以及對青年宿舍計劃的意見；此外，亦應邀到多間中學就香港的房屋階梯及青年住屋問題，與近百名中學生交流；亦於2019年4至5月期間，發起《我要青年住屋政策聯署行動》，透過互聯網，舉行多場街站活動等，近7,000名市民響應簽名支持聯席的倡議，亦藉此聽取公眾對於青年住屋問題及倡議內容的意見，而於5月底亦舉辦了“香港青年住屋問題：困境與出路圓桌會議”，邀請到立法會議員、青年發展委員會委員、大學學者、智庫機構代表及青年人等分享對青年住屋的意見。綜合及分析上述活動所得的意見，聯席撰寫了此份《青年住屋政策倡議書》，期望達到“一石激起千重浪”效果，喚起社會大眾對於青年住屋問題持續的關注，亦促請政府盡快跟進青年住屋問題，“我要青年住屋政策”是不少青年人的心聲！

¹ 在《香港青年發展策略：公眾參與報告》中，第3.5段提及房屋與財政自主的內容，在置業方面引述原文如下：“大部分青年回應者認為置業是不可或缺的一環，亦是他們最關注的其中一個生活議題。然而，就職青年普遍認為薪酬加幅追不上私人物業價格的升幅，亦很難儲得足夠金錢支付首期。回應者認為政府應改善置業階梯，協助首次置業人士和青年置業。部分回應者亦建議降低按揭門檻，幫助有能力支付每月供款但未能支付首期的人士置業”。而在其他居住選擇方面引述原文如下：“不少回應者認為置業不等於滿足到青年的居住需要。不少青年亦物色其他居住選擇，例如青年宿舍。回應者知悉政府現已推行「青年宿舍計劃」，明白計劃旨在為合資格青年提供可負擔的住所。他們建議政府增加青年宿舍的供應，以滿足更多青年對住屋的期望”。

(四) 優化青年置業措施

7. 在《公眾報告》中，置業對於大部分青年人來說是不可或缺的一環，亦成為他們在生活上一個最受關注的議題之一。對於青年人來說，薪酬加幅追不上私人物業價格的升幅，而且在儲蓄足夠的物業首期相信更是第一大難關。而在資助出售房屋方面，於 2018 年 6 月期間，政府修訂了居屋的定價機制，改以非業主的家庭入息中位數作為定價基礎，讓市民更容易負擔居屋的售價，但畢竟供應的數量不多，反之吸引更多的市民申請購買，造成更嚴重的供應失衡問題；而且在綠白表、家庭與單身者的配額比例未有回應到現實的客觀需求，青年置業難的情況難以解決。

放寬首置者樓宇按揭貸款

8. 為壓抑樓市熾熱，金融管理局收緊私人物業的按揭措施，由過去住宅物業釐造最高九成按揭貸款，下調至八成，“百萬首期”的問題障礙了不少青年人踏上置業的第一步。然而，由於自 2019 年 6 月起，香港社會動盪不安，據差餉物業估價署資料顯示，私人住宅樓價指數自 6 月份起，已連續下跌兩個月，樓市受到拖累，或再繼續下調。故此，待樓價回復平穩時，建議可考慮放寬首置者樓宇按揭貸款規定，較為穩妥，以減輕包括青年人在內的首置人士，負擔沉重樓宇的首期。

協助首置者購買私人住宅單位

9. 除了建議放寬首置人士按揭成數的規限外，亦建議政府可考慮推出先導計劃，協助首置人士購買私人住宅單位。具體建議是在居屋及“白表免補價購買二手居屋”(簡稱“白居二”計劃)計劃外，針對首次置業人士並符合居屋的白表申請者入息及資產限額，容許申請者可購買不高於 600 萬元的私人住宅單位，提供不高於樓價三成的資助額，申請者即可以市價七折的價錢選購單位，而政府或房委會則擁有樓宇餘下的三成權益，類同於居屋的地價性質；同時，向申請者提供如居屋計劃般的按揭貸款擔保，以及引入已修訂的居屋轉售限制安排，把該私人住宅單位變為另一所資助出售房屋的性質，以避免單位被炒賣，建議可提供約 1,000 個名額，補充目前資助出售房屋供應的不足，亦可為青年人提供多一個置業的機會。

增加資助出售房屋計劃單身者配額比例

10. 於 2014 年，房委會恢復了居屋計劃，而於 2015 年的居屋計劃中，首次為單身人士設立配額，家庭與單身者的配額比例定為 90:10，以突顯照顧家庭置業的需要。而至 2017 年年底，房委會通過“白居二”計劃恆常化，讓更多市民可透過白表資格購買新居屋單位外，也可以在“居二”市場購買未補價的居屋單位，增加置業的選擇及機會，但家庭與單身者的額配比例仍然定為 90:10；而於 2018 年房委會亦通過“綠置居”恆常化，同樣定出家庭與單身者的額配比例為 90:10。這反映出房委會在所有資助出售房屋計劃中，統一配額比例的分配，過份壓抑單身者(包括青年人)的置業訴求，根據居屋計劃 2019 中，共收到 31 萬份申請表，當中單身申請有 17.5 萬宗申請，佔整體 55%；要回應單身者、青年人的置業訴求，配額比例須作調整，具體可考慮在日後的居屋計劃中，家庭與單身者的比例調整至 80:20。
11. 由於房委會通過“綠置居”恆常化，綠表家庭除居屋外，也可透過“綠置居”作流轉，綜合分析房委會 2018 年的居屋及綠置居銷售計劃中，整體出售單位合共有 7,000 個，而因居屋當中的綠白表比例為 50:50，因此從整體上兩項計劃的綠白表比例為 70:30；而在 2019 的居屋計劃以及綠置居初擬的計劃中，整體兩個項目出售單位的綠白表比例維持在 70:30，未能考慮到“綠置居”的推行，增加居屋中的白表比例，以平衡社會的需要，亦會造成白表的一般市民置業機會降低，建議日後居屋計劃應進一步調高白表配額的比例。
12. 由於“白居二”計劃是一種房屋再利用的置業措施，白表人士使用名額購買二手居屋，並無影響到新居屋的供應，目前，未補價的居屋及租置屋邨單位合共有 38 萬間，數目相當龐大，售價、面積、地區的選擇亦多，存在相當大的彈性。以“白居二”2018 年計劃為例²，收到逾 6 萬份申請表，當中有近六成屬單身者，但配額只得一成，超額約 140 倍，反映計劃對單身者的吸引力。具體建議除因應市場狀況，可進一步增加計劃名額外，也可調高單身者的配額，毋須與居屋計劃的配額比例相同，可由目前的 90:10 調整至 80:20，甚至 70:30，讓單身者、青年人可在“居二”市場滿足置業訴求。

² 香港房屋委員會於 2018 年 7 月 30 日發出的新聞稿中，指出房委會收到超過 60,000 份申請，其中約 26,200 份屬家庭類別及約 34,300 份屬一人申請類別。

設立居屋白表申請者入息及資產下限

13. 目前，居屋的白表申請者設有人息及資產的上限，但並無設立下限。然而，早於 2013 年當時長遠房屋策略督導委員會發表的諮詢文件中，建議為日後發售居屋單位和其他資助自置居所計劃的白表申請者，設立入息/資產下限，讓房屋資源有效地分配，但至 2014 年房委會資助房屋小組委員會討論復售居屋計劃時，決定不設入息及資產下限，未有遵從長策會的建議。反之，特首林鄭月娥在上任後，推出的“港人首次置業上車盤”計劃，在居屋白表申請者的入息及資產限額之上，釐定合資格的申請人，即居屋的白表入息及資產上限，成為了“首置盤”申請者的下限。
14. 居屋計劃過去是不少香港市民置業的重要階梯之一，亦是向上流動的重要踏腳石。然而，土地及房屋資源非常珍貴，在供應短缺的情況下，有需要釐定優次，讓真正有需要的人士得以受惠。在居屋計劃 2019 中，房委會共收到 31 萬宗申請，當中有約 26 萬宗為白表申請者，成為歷年來的新高。隨著樓價持續高企，居屋售價更能負擔，申請宗數預期會持續增多，但對於真正需要置業的人士，競爭則更趨激烈。對於家庭收入不足以支付樓宇供款的人士，或所謂的“零收入”者，購買居屋理應並非住屋的首選，反之，應從申請公屋解決住屋需要為宜。具體建議應為居屋白表申請者設立入息及資產下限，針對具有負擔能力的人士，包括在職青年，提供置業機會，而入息及資產下限可參照一人及二人申請公屋的入息及資產規定，進一步理順公屋、居屋與首置盤等各房屋階梯的針對性。

提高青年核心家庭揀選居屋優次

15. 在房委會的居屋計劃中，揀選單位的優次安排依次序為：家有長者優先選樓計劃的核心家庭，其他核心家庭、非核心家庭，以及一人申請者等³，有長者的家庭揀樓次序為最優先，目的是提倡長幼共住，老有所依的理念。以長者為優先的房屋政策是值得支持的，同樣鼓勵生育，建立健康整全家庭也是政府人口政策的重要考慮。具體建議可為“家有兒童”（兒童年齡建議小於 11 歲以下）的家庭，提高揀選居屋單位的優次，在“其他核心家庭申請者”中，列為該類別之首，既可回應政府鼓勵生育的政策理念，亦可回應青年家庭住屋的訴求，增加改善居住環境的機會。

引入“港人首置港樓”先導計劃

16. 為針對首次置業人士的住屋需要，建議政府可考慮推出“港人首置港樓”的先導計劃，透過於賣地計劃中，撥出部分土地，規定發展商日後興建的私人住宅單位，只可售賣予首次置業的港人、青年人等，亦應吸取過去政府推出“港人港地”計劃的經驗，在單位轉售限制上作出收緊，如延長單位的轉售期，以減低住宅炒賣的機會。

³ 根據香港房屋委員會「出售居者有其屋計劃單位 2018」的申請類別，夫妻、父母與子女屬於其他核心家庭申請者，祖父/祖母/祖父母與孫，以及其他親屬為非核心家庭申請者。

(五) 優化青年租住房屋措施

17. 在《公眾報告》中，不少青年回應者認為置業不等於滿足到居住需要，亦物色其他居住的選擇，如青年宿舍，建議政府應增加宿舍的供應，以滿足更多青年對住屋的期望。在置業以外，租住房屋是另一個住屋的必然選擇，公屋相信是香港市民的必然首選。然而，在公營房屋的政策上，目前在配額及計分制下，非長者一人申請者要上公屋實屬“遙遙無期”，亦未有有效措施釋放更多適切的未補價居屋流入租務市場，為有需要的市民提供更多選擇。青年宿舍計劃自 2011 年的《施政報告》提出以來，至 2019 年年中仍未有任何一個項目得以落成推出，在置業外的租住房屋需求，仍得不到積極的回應。

青年宿舍納入為房屋階梯之中

18. 政府於 2011/12 年的《施政報告》中，宣佈推行青年宿舍計劃，為 18 至 30 歲的青年提供短期住所。計劃的目的，是讓非政府機構釋放現有未盡用土地的發展潛力，滿足部分在職青年對擁有自己居住空間的渴望，透過收取較低租金以助青年人儲蓄，計劃是專屬為青年人而設，值得支持，唯至今共有六個青年宿舍計劃項目正在推展中，仍未見一項計劃落成，進度相當緩慢；此外，青年宿舍計劃目前屬於民政事務局的政策，被視為青年政策的其中之一，而非被視為房屋政策的一種，故並不被視為房屋階梯之一，持續性地增加供應也成為疑問。

19. 從宏觀的角度考慮，進一步豐富房屋階梯，包括住屋、置業等，能夠更針對受惠對象回應住屋需要。具體考慮應把青年宿舍作為房屋階梯的一種，由民政事務局轄下政策交由運輸及房屋局管理，成為一種房屋的恆常政策。由於青年宿舍強調協助青年儲蓄，可視為協助青年走上置業階梯前的準備，建議可逐步建立成為一種房屋階梯，可持續地發展，定出每年新增的供應量約 500 個宿位，回應青年的住屋訴求。

優化宿舍計劃加強青年儲蓄能力

20. 青年宿舍當中較具爭議的規定，是要求入住後須放棄輪候公屋的資格⁴，這會造成不少輪候公屋的青年人卻步。由於房委會於 2005 年實施配額及計分制，非長者一人申請者，包括青年人日後申請公屋，須要計分，上樓變得“遙遙無期”，亦變相鼓勵更多青年人提早作出申請，造成惡性循環。“一屋難求”成為市民的普遍心聲；而且，青年宿舍計劃只屬過渡性的住屋措施，提供最長 5 年的租賃期，而公屋則是長遠的住屋安排，當入住後要放棄公屋申請，是一個相當大的機會成本。具體建議應考慮當入住青年宿舍後，可凍結入住者的公屋申請，在租賃期結束後若仍符合公屋申請資格，可恢復輪候，不應採取“零和遊戲”的方式處理。

21. 青年宿舍計劃強調協助青年儲蓄的理念，透過收取不多於市值六折的單位租金，讓青年人可作儲蓄，但政府一直以來未有清楚說明為何定出市值六折租金的水平；作為屬資助性質的住屋，更合理的做法應參考同區或鄰近地區公屋相若單位，即 1-2 人單位的租金水平⁵，即使另收管理費用，以及推行“儲蓄計劃”的成本，仍然與建議的宿舍租金水平有一定的差距，值得引為參考。

22. 要鼓勵青年人儲蓄，除了強調自律外，也可考慮制定鼓勵措施。目前有非政府機構正推行青年“共居”項目，類似青年宿舍計劃，提供租住單位，當中制定了“儲蓄計劃”⁶，以配對方式鼓勵入住青年每月作定期儲蓄，機構會提供配對資助金，在租賃期結束後全數發還給青年人。具體建議可綜合考慮宿舍租金釐定的水平，以及推行“儲蓄計劃”的資金，進一步加強青年人在入住宿舍後的儲蓄能力，為未來事業、置業方便提供更多的資本。

⁴ 香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄-青年宿舍計劃，文件編號：SHC 46/2013。

⁵ 根據附近地區面積相若單位在 2015 年當時的租金水平，青協大埔宿舍項目的一人宿舍單位每月租金約為 2,300 元。而於 2016 年位於房委會轄下大埔的寶鄉邨，1-2 人單位租金約為 830 元，僅為宿舍租金的四分之一。

⁶ 東華三院首推「福全●共寓」青年共居計劃，新聞稿：

<http://www.tungwah.org.hk/press-release/東華三院活化福全街物業為社區共享資源-n> 首推「/

設立基金推動青年“共居”項目發展

23. 近年，留意到有私營機構及非牟利機構推動青年“共居”的計劃，類似青年宿舍計劃，提供宿舍予青年人入住。“共居”的理念大體包含共享經濟的概念，建立人與人之間的關係，並非單只提供住宿，受到不少青年人的歡迎。不少項目透過購入舊唐樓作翻新進行。除了透過非政府機構提供青年宿舍外，亦可鼓勵推動更多青年共居項目，回應青年住屋的訴求。具體建議政府可設立基金，資助非牟利機構開展“共居”先導計劃，鼓勵業主出租改建單位，或向業主收購單位，增加更多屬資助性質的青年租住房屋供應。

房委會興建青年住屋單位

24. 現時，房委會轄下設有不同類型的“長者住屋”，最初是為單身長者申請人而設，及後由於申請人偏好獨立單位，故空置率一直高企，房委會正逐步收回及改建這類單位。對於青年人來說，共居、共住的接受程度較長者可能為高，再者現時大學的宿舍亦正是採取共住、共居的模式。除了透過非政府機構提供青年宿舍外，作為供應租住房屋的重要機構之一——香港房屋委員會，對於單身人士申請公屋採取了配額及計分制，嚴重壓抑了青年人的住屋訴求。具體建議可由房委會興建以宿舍形式的住屋單位，單位不能低於人均居住面積 7 平方米，讓 31 至 57 歲年齡群組的非長者單身人士可多一個住屋的選擇(58 歲或以上單身者將透過長者一人申請的資格申請公屋)。

向輪候公屋單身青年提供租金津貼

25. 根據房委會資料顯示，截至 2019 年 7 月 1 日，非長者一人申請者分數已達到 419 分，才獲安排詳細資格審查。而接受配房的分數更要高一些。房委會於 2005 年實施配額及計分制，過度壓抑單身者、青年人上公屋的機會，每年最多可供編配的公屋單位僅為 2,200 個，在計分制下，中老年人成為了絕對優先者，青年人根本無法輪候上公屋。目前，房協正計劃推行未補價居屋出租計劃，當中容許輪候公屋逾六年的單身者申請租住單位，但業主放租單位畢竟有限，而且要購買資助出售房屋，單身者的配額比例亦非常少，除了公屋、居屋以外，需要提供更多援助措施，回應單身者、青年人的住屋需要。根據 2013 年長策會發表的《長遠房屋策略諮詢文件》中，提及“督導委員會關注到，配額及計分制下年逾 35 歲的申請者向上流動的能力或相對有限，而且較難以自己的能力改善生活環境，因此認為宜在配額及計分制下給予他們較高的優先次序”；然而，由於目前公屋供應量短缺，難以回應這類公屋申請者較高的優次訴求，具體建議政府除向輪候公屋超過三年仍未上樓的申請者提供津貼，以紓解住屋壓力外，也應向輪候公屋逾六年並為 35 歲或以上的單身者提供租金津貼，作為未能獲配公屋的補充措施。

26. 目前，房委會有推行長者租金津貼計劃，讓長者在入住公屋以外，可有更多住屋的選擇，以領取津貼租金私人樓宇單位，具體建議可參考當中租金津貼的水平(包括 1 人及 2 人家庭)⁷，作為公屋輪候者的租金津貼；此外，政府於 2019 年的《財政預算案》中，建議把 824 億元的房屋儲蓄金回撥政府庫房，建議應撥作租金津貼的基金，繼續保留用作解決房屋問題之用，讓基層市民得以受惠。

⁷ 香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄-調整長者租金津貼計劃下 2019/20 年度到期續訂租約的每月租金津貼額，一人住戶的津貼金額每月上調至\$4,150，二人住戶則每月上調至\$5,770，文件編號：SHC 22/2019。

擴大公屋申請區域回應長幼照顧需要

27. 目前，在房委會的公屋申請中，可選擇申請區域共四個，包括：市區、擴展市區、新界及離島⁸，涵蓋的區域相當廣闊，對於公屋申請者有利亦有弊。好處在於區域較大，編配公屋較為容易，但缺點則難以顧及到申請者的住屋意願，特別在於家庭照顧的考慮。現時不少青年家庭，對生兒育女有很多的顧慮，當中對於依賴家庭長輩作為主要照料者的需求不少，特別對於雙職的青年家庭尤甚；而且，亦有分拆家庭期望可以與年長家人有更多互相的照顧，在住屋上能夠與父母靠近。唯目前由於申請公屋的區域較大，即使申請者有三次公屋編配的機會，亦難以達到互相照顧的期望。

28. 誠然，房屋資源緊張，實難以回應每一個申請者的住屋區域訴求，但目前以擴展市區為例，蓋涵涉及新界東及新界西區域，會令申請者無從預料未來的住屋安排。房委會曾於 1998 年 11 月前，設立八個公屋申請區域⁹，較目前的為多，時隔近 20 年，應考慮作出檢視，具體建議可考慮以立法會地區直選的五大區域作劃分，即新界東、新界西、九龍東、九龍西及港島區，讓公屋申請者在就業、起居等生活上能更具彈性。

逐步恢復非長者一人申請者“三年上樓”承諾

29. 長遠房屋策略督導委員會於 2013 年發表諮詢文件，提及 35 歲以上的非長者一人申請者輪候公屋的問題。當時督導委員會建議，考慮訂出路線圖，把平均輪候“三年時間”循序漸進擴展至年逾 35 歲的單身人士。房委會於 2005 年引入“配額及計分制”，把非長者一人申請者與一般家庭及長者一人申請者分開處理，壓抑非長者人士申請公屋的人龍，設立計分，以及每年的編配上限，“三年上樓”的承諾不再適用。

⁸ 根據房委會的公共租住房屋申請須知，全港公共屋邨主要分佈在四個地區，分別為：市區(包括港島及九龍)、擴展市區(包括東涌、沙田、馬鞍山、將軍澳、荃灣、葵涌及青衣)、新界(包括屯門、元朗、天水圍、上水、粉嶺及大埔)；及離島(不包括東涌)。

⁹ 房委會於 1998 年 11 月 1 日起，把申請公屋的八區，包括：市區(香港及九龍)、擴展市區(沙田、荃灣及將軍澳)、新界(大埔及屯門)，以及離島，重組為四區，不設分區。

30. 誠然，公屋平均輪候時間近年不斷上升，截至 2019 年 6 月底維持至 5.4 年，已嚴重偏離“三年上樓”的承諾，長者一人申請者更上升至 2.9 年，變成另一種的“三年上樓”承諾。若貿然改變輪候機制，會產生極大的影響，首當其衝必然會加劇輪候壓力；然而，香港的單身及離婚率漸高，而年屆 30 歲的青年亦屬適婚年齡階段，需未雨綢繆，為未來住屋而憂心。具體建議路線圖應為未來公營房屋回復穩定供應時，至少持續達至《長策》建議的平均供應目標，先把 45 歲或以上的單身者恢復“三年上樓”的輪候安排，繼而逐步恢復至 35 歲，讓有需要的青年者步入中年階段時得到更多的保障。

(六) 結語：增加青年人向上流動的機會

31. 公屋聯會與關注青年住屋聯席自 2018 年 8 月以來，經歷長達接近一年的努力，發起《我要青年住屋政策》聯署行動，目的是要喚起社會各界對青年住屋問題的關注，縱然受到不少非議，但我們相信取得了一定的成效。青年住屋問題一直以來被受忽視，除了住屋問題外，背後更關乎青年人向上流動的發展，住屋與組織家庭、個人發展有著密不可分的關係。“修身齊家治國平天下”，未能齊家，何以安心治天下？我們樂見的是香港青年一代在房屋階梯中能拾級而上，安居樂業，而非採取放棄的消極態度。青年，是社會發展的重要力量之一，不應忽視！

32. 解決香港房屋、青年住屋問題並非一朝一夕的事，但凡事必須要有開始，才有結果。今天，我們嘗試走出第一步，期望政府認真考慮，共同為青年建立更多向上流動的機會。

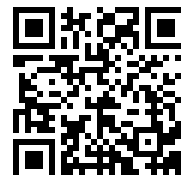
(七) 附件

【民意調查】

分析報告/倡議書
(PDF 文件)

新聞發佈會視頻
(Youtube)

【公屋聯會】與【新論壇】
於 2018 年 6 月 14 日發表
《青年住屋需求意見調查分析報告》



【公屋聯會】與【新論壇】
於 2018 年 7 月 16 日
發表《居屋新定價機制意見調查分析報告》



【關注青年住屋聯席】
於 2018 年 8 月 11 日發表
《優化青年住屋政策倡議書》



【公屋聯會】與【香港 01】
於 2018 年 11 月 4 日發表
《香港樓奴指數調查分析報告》



【公屋聯會】與【新論壇】
於 2019 年 1 月 23 日發表
《財政預算及房屋意見調查分析報告》



【關注青年住屋聯席】與【新青年論壇】
於 2019 年 5 月 5 日發表
《青年宿舍計劃意向調查分析報告》



【社會行動】

視頻
(Youtube)

【公屋聯會】於 2018 年 6 月 19 日
到政府總部發起《要求檢討政策，回應青年住屋訴求請願行動》



【關注青年住屋聯席】於 2018 年 8 月 26 日
召開《成立關注青年住屋聯席新聞發佈會》



【關注青年住屋聯席】於 2019 年 4 月 6 日
在觀塘擺設街站，舉行《我要青年住屋政策聯署行動》啟動儀式



【關注青年住屋聯席】於 2019 年 4 月 27 日
在荃灣擺設街站，進行《我要青年住屋政策聯署行動》，收集市民簽名支持



【關注青年住屋聯席】於 2019 年 4 月 28 日
在旺角擺設街站，進行《我要青年住屋政策聯署行動》，收集市民簽名支持



【關注青年住屋聯席】於 2019 年 5 月 4 日
在沙田大圍擺設街站，進行《我要青年住屋政策聯署行動》，收集市民簽名支持



【社會行動】

視頻
(Youtube)

【關注青年住屋聯席】於 2019 年 5 月 11 日
在港島筲箕灣擺設街站，進行《我要青年住屋政策聯署行動》，收集
市民簽名支持



【關注青年住屋聯席】於 2019 年 5 月 21 日
到行政長官辦公室外發起《我要青年住屋政策請願行動》，向特首林
鄭月娥遞交近 7,000 個市民簽名



【公屋聯會】與【關注青年住屋聯席】於 2019 年 5 月 25 日
舉行《香港青年住屋問題：困境與出路圓桌會議》



【文章發表】

連結至刊登文章的
媒體的網頁

【用強積金協助青年首次置業】

於 2016 月 10 月 24 日投稿於《思考香港》



【年青人上樓的 N 種暢想】

於 2018 年 3 月 13 日投稿於《思考香港》



【青年住屋需求在何處？】

於 2018 年 6 月 20 日投稿於《思考香港》



【青年置業的困局】

於 2018 年 8 月 30 日投稿於《思考香港》



【香港樓奴指數首次公布 證住屋危機加劇】

於 2018 年 11 月 8 日投稿於《香港 01》



【青年住屋問題 不要說了當做了！】

於 2018 年 11 月 21 日投稿於《香港 01》



關注青年住屋聯席

Concerning Youth Housing Rights Alliance

香港目前私人樓價高、租金貴，公營房屋供應短缺，公屋平均輪候時間維持 5.4 年，維持高位。非長者一人申請者輪候上樓更動輒幾十年時間，上樓無望。公屋聯會一直以來非常關注香港房屋政策及發展，而目前香港整體房屋問題嚴峻，青年住屋需求更尤甚，往往被社會嚴重忽視，令青年怨憤日深；為此，公屋聯會牽頭成立“關注青年住屋聯席”，並邀請多個青年團體參與，目的是要走入青年群體，聆聽青年人聲音，整合青年人對於住屋的意見，提出政策倡議，向政府建議多項優化青年住屋的政策，為青年尋找更多住屋出路。

發起團體	公屋聯會		
參與團體	新界青年聯會	青新行動香港大專青年新力量	香港匯青社香港公屋監察
	香港青年協進會	香港青年大專學生協會	青年無限
	深青社	香港青暉社	香港海珠各界聯合會青年委員會
	油尖旺青年社	香港青年義工團	香港青賢智匯
	荃灣青年會	香港傳承基金會	青年觀塘
支持團體	新青年論壇	城市智庫	

（截至 2019 年 8 月，排名不分先後）





完善階梯 回應訴求

青年住屋政策倡議書



關注青年住屋聯席 
youth-housing.hk



公屋聯會 
hkph.org

關注青年住屋聯席 公屋聯會 版權所有 ©