



主辦機構：



大舜基金
Dashun Foundation

香港房屋政策改革 青年租住「跨代屋」可行性計劃 研究報告

協助調研機構： 香港可持續發展研究中心
HONG KONG SUSTAINABLE DEVELOPMENT RESEARCH INSTITUTE

目錄

1. 提綱.....	3
2. 導言.....	6
3. 研究摘要.....	11
3. 研究目的.....	19
4. 研究方法.....	20
4.1 民意調查及分析.....	20
4.2 問卷取樣方法.....	20
4.3 問卷的設計（問卷原本請見附本）.....	20
4.4 問卷的品質監控.....	24
4.5 問卷的分析.....	24
4.6 課題組.....	24
5. 調查結果.....	25
5.1 結果總述.....	25
5.1.1 第一階段調查.....	25
5.1.2 第二階段調查.....	28
5.2 調查主要結果.....	34
5.2.1 全港十八區電話調查.....	34
5.2.2 第一階段地區問卷調查－長者部份.....	38
5.2.3 第一階段地區問卷調查－青年部份.....	53
5.2.4 第二階段地區問卷調查－長者部份.....	73
5.2.5 第二階段地區問卷調查－青年部份.....	80
5.3 課題組專家意見.....	85
6. 補充資料.....	89
7. 總結.....	92

1. 提綱

《青年租住「跨代屋」可行性計劃》研究經由明匯智庫聯同大舜基金委託香港可持續發展研究中心進行，是次研究將針對香港房屋空置情況以及獨居長者這社區議題，並就特區政府如何資助青年租住以解決其居住問題提供政策建議。

香港的住屋問題持續困擾港人多年，受着近年香港人口結構改變和不同宏觀經濟因素影響，香港樓價在十年間不斷飆升，令許多中產家庭以至青年的置業目標變得遙遙無期。根據差餉物業估價署提供的資料可見，港島區私人住宅 40 平方米以下單位的售價在過去十年不斷攀升，升幅超過兩倍。同期，租金升幅亦接近一倍。樓價持續高企反映青年置業甚或租住房屋都面對極大的困難。

按照全港十八區電話調查結果所得，逾 65% 受訪青年認為年輕一輩必須擁有個人物業，俗稱「買樓」。與此同時，有 40% 青年表示每月租金或房貸應佔他們月入百分之十一至二十，認為「買樓」成本不應過高。有見及此，超過 30% 受訪者期望政府能為香港青年提供低息貸款，並將之歸納於房屋施政之中。青年住屋問題嚴峻，加上青年置業的迫切性，政府有必要嚴肅地正視「港人上樓難」的問題，透過參考國外，包括荷蘭、西班牙和德國的「跨代共住」房屋政策，以新穎及多元方法提供市民能負擔的住屋。

「跨代屋」屬於一套長者及青年（非親屬）的房屋政策，配對有意與長者同住且有愛心的青年，以及願意分享居住單位的獨居長者，安排長青兩輩生活在同一屋簷下，有效利用房屋資源。此政策為一個短期過渡性房屋對策，主要針對部份雖符合申請公屋或青年宿舍的門檻，卻需要輪候一段長時間，而同時亦因經濟能力低未能置業或租借私人樓宇的青年而設。期望政府以此作為短期對策，為部份有需要的青年提供過渡房屋單位，解決現時嚴峻的住屋問題，回應以配合現時香港民間社會的訴求，暫時舒緩樓價高企的現況。

參考上述三個國外「跨代計劃」的例子，「跨代屋」不失為解決現時香港房屋空置情況、青年有待置業、以及改善獨居長者和人口老化的良策之一，有過渡作用，目標讓（獨居）長者騰出空置的房間與青年共享居住單位，提高空置房間的使用率和有效地運用空間及房屋資源，同時亦減少獨居長者人口、增加老人參與社區活動和方便青年在原區工作。為此，本研究中心主要探討「跨代屋」在本港推行的可行性及成效，以解決青年租住需求的權宜之計。

房屋問題是政府施政的重中之重。針對香港房屋政策改革方向，「跨代屋」的是一項受歡迎的研究，政策將會惠及青年和長者。研究結果顯示在港實行「跨代屋」計劃是可行的，並確立了「跨代屋」在資助房屋上推行先導計劃的可行性是有迫切需要的，可望成為短期到位的新增房屋單位供應。研究結論如下：

研究共分為兩個階段，首階段主要針對青年和長者對「跨代屋」的認識及接受程度、物業的空置房間數目和初步參與「跨代屋」的意願；而第二階段則針對如何提升長青兩輩參與「跨代屋」先導計劃的誘因。

是次研究主要以港島東區及新界沙田區作為首階段地區問卷調查的研究範圍，對象為18–40歲的青年及65歲或以上的長者。根據政府統計處於2015年公布的全港人口推算數字，在各區議會分區中，東區在2024年將會是65歲或以上老年人口比例最高的地區，亦是人口老化最嚴重的地區；而沙田區將會是所有區議會分區中長者人口最多的地區。

首階段研究發現兩區超過50%的長者和青年對「跨代屋」的認知偏低，即使長者傾向支持「跨代屋」的概念及其政策，但大部份年輕一輩與老年人不願意參與計劃的主要原因都是「擔心自身安全受威脅」及「世代隔膜」。有鑑於此，第二階段的調查訪問了長青兩輩對有關政府部門加入資格審查，並將「從沒有犯罪紀錄」列入為初步願意接受及入住「跨代屋」的基本門檻，結果得到絕大部分受訪者的贊同，並同意此做法可保障雙方的共住權益，避免存有芥蒂，提高雙方參與先導計劃的機率。另外，與專家看法相同，大部分受訪者贊成試點方案應定為三至六個月的適應期。

第二階段的重點研究發現，在沒有經濟誘因的情況下，願意騰出空置房間的長者人數佔25%。可是，當政府推行「跨代屋」試驗計劃，並豁免他們的租金或容許他們收取不多於現時資助房屋租金的金錢作為補貼，整體願意騰出空置房間的人數佔57%，整體上升幅度為32%。可見，經濟上的誘因的確有助提升長者騰出空置房間的意願。其次，青年人希望透過此計劃，幫助其個人或置業的儲蓄規劃。結果顯示低收入和上班車程長達一小時的年青人更願意參與此試驗計劃，「搬到鄰近工作地點居住」成了青年參與先導計劃的主要誘因。「跨代屋」能有效地減低青年上班一族的交通成本，增加他們的地域流動性，相信能吸引不少青年參與，有助政策順利推行。

兩區比較之下，東區長者騰出空置房間予青年租住的意願明顯較沙田區長者樂觀，而且該區長者普遍獨居／其他長者同住較平均值多、高收入、高教育水平，對「跨代屋」接受程度較高。在正式推出「跨代屋」計劃前，首階段跨代共住政策建議以東區進行短期試點，並以資助房屋作為先導計劃的試點，以了解市民對「跨代屋」的接受程度及其實際操作考慮及困難。

試點計劃將由政府牽頭、由運輸及房屋局統籌，並為受惠人士提出經濟上的誘因。為方便合資格申請人士，所有涉及香港特別行政區政府的手續會由運房局統一處理和審批。按照長青兩輩的生活條件，進行配屋資格審查。房署及房協職員將協助定期監察雙方「跨代共住」的進度，方便跟進試點計劃的成果。

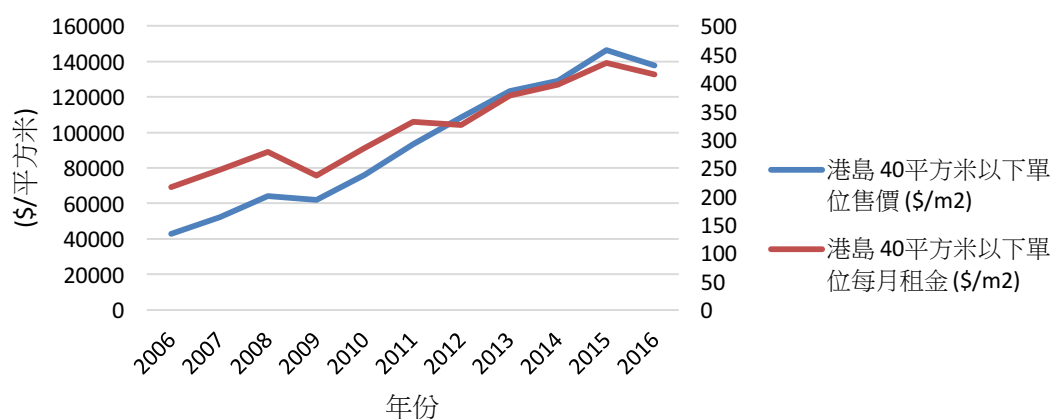
根據以上各種人口特徵的對比，東區將會較沙田區適合推行「跨代屋」先導計劃的試點選區，試行範圍為長者資助房屋，推算首階段合資格並願意參與「跨代屋」先導計劃的長者人數將為東區長者人口之 5.88% (5,319 人)，估計首階段東區的參與人數為 1,064 人（相等於 13 棟將於明年落成的大埔墟青年宿舍的宿位數量），願意參與試點計劃的人數初步估計為百分之二十。若然將計劃推展至整個港島區，合資格參與的長者人數將為四區長者人口之 5.88% (11,489 人)，估計首階段參與人數為 2,298 人。若然將計劃再推展至全港十八區，假設整體合資格長者同為全港長者人口之 5.88% (65,572 人)，推測計劃最終全港長者參與人數為 13,114 人。長遠而言，本研究建議政府推行混合型社區，並鼓勵長者和青年參與社區活動，提供世代交流的機會，讓長者融入社會，減少他們被排斥的感覺。

2. 導言

香港的住屋問題持續困擾港人多年，民間尤其是年輕一輩的怨憤累積不斷。回顧香港房屋政策的概略歷史，自英國統治香港以來，英國殖民地政府一向不與香港基層華人有任何社會交往。但自從 1953 年石峽尾木屋區大火事件和 1967 年的社會動亂發生以後，港英政府相繼推出多項爭取華人社會支持的措施，較出名的是 1972 年展開的「十年建屋計劃」，為 180 萬人提供廉租居所，以及 1976 年推出的「居者有其屋」計劃，協助中低收入家庭成為居屋業主。自傳統分配房屋的行政制度廢除後，加上 1998 年起出現房屋市場化，香港房屋政策的改變尤為顯著。現時香港的房屋政策與 2002 年的房屋政策聲明是一致的。首先，政府的資助房屋政策着重幫助沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭，為他們提供租住公屋；其次，政府的主要角色集中於土地供應，並盡量退出公屋以外的其他房屋資助計劃，把干預市場的程度減至最低，以及提供優良的基建設施，以滿足市場需要。另外，政府須維持一個公平和穩定的營運環境，讓房地產市場能夠持續健康發展。

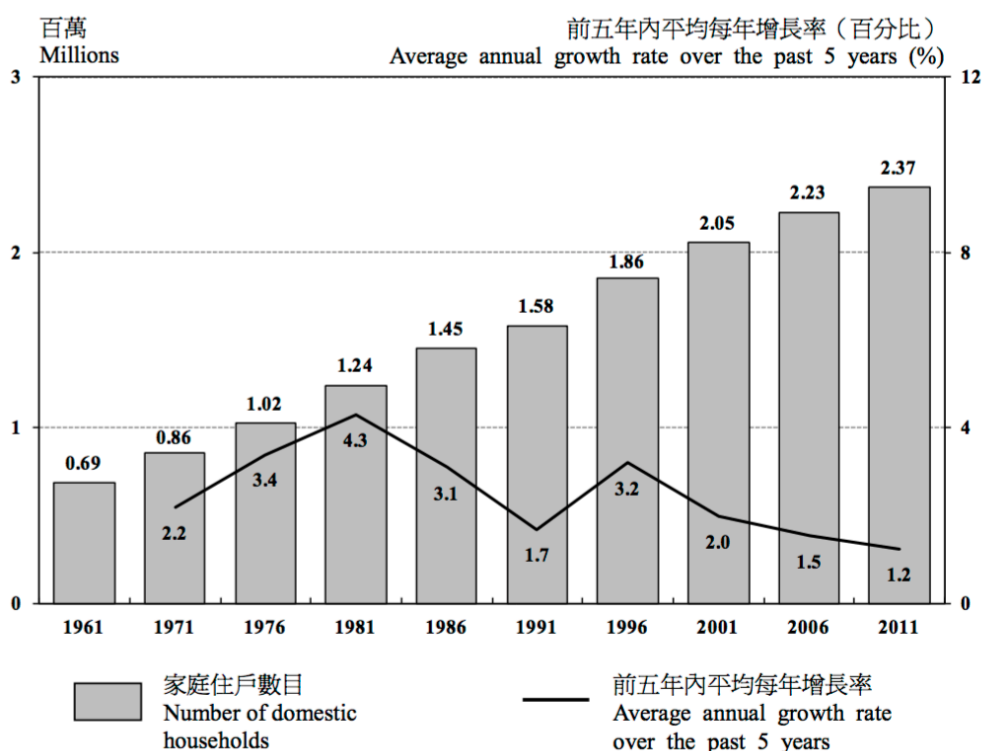
可是，受着近年香港人口結構改變和不同宏觀經濟因素影響，香港樓價飆升，令許多中產家庭以至青年的置業目標變得遙遙無期。根據差餉物業估價署提供的資料可見（見下圖），港島區私人住宅 40 平方米以下單位的售價在過去十年不斷攀升，升幅超過兩倍。同期，租金升幅亦接近一倍。數據反映青年置業甚或租樓都面對極大的困難。

港島 40 平方米以下單位售價及租金



圖一：二零零六年至二零一六年的港島 40 平方米以下單位售價及租金（資料來源：差餉物業估價署）

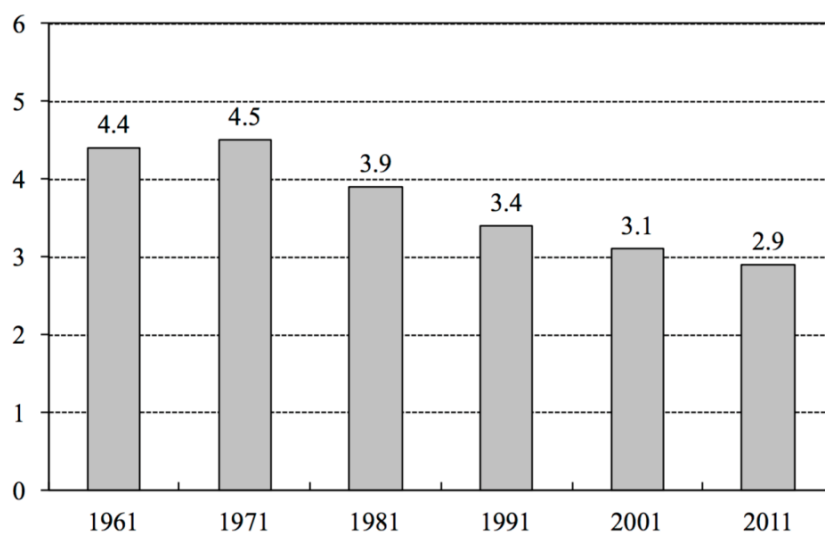
香港寸金尺土，土地規劃和環境保護有很多限制，壓縮地積比率，產生樓宇供不應求的情況。若然樓市的價格和租金持續高企，甚至逐步攀升，一定會令更多人依賴公營房屋的供應，加重公營房屋方面的壓力，最終導致公屋供求嚴重失衡。同時，家庭住戶數目的急增亦對本地房屋衍生龐大的需求。按政府統計處最新的數字顯示，香港家庭住戶數目由 1961 年的 69 萬個大幅增至 2011 年的 237 萬個，對房屋問題造成沉重負擔（見截圖二）。



圖二：一九六一年至二零一一年的家庭住戶數目及平均每年增長率(資料來源：政府統計處)

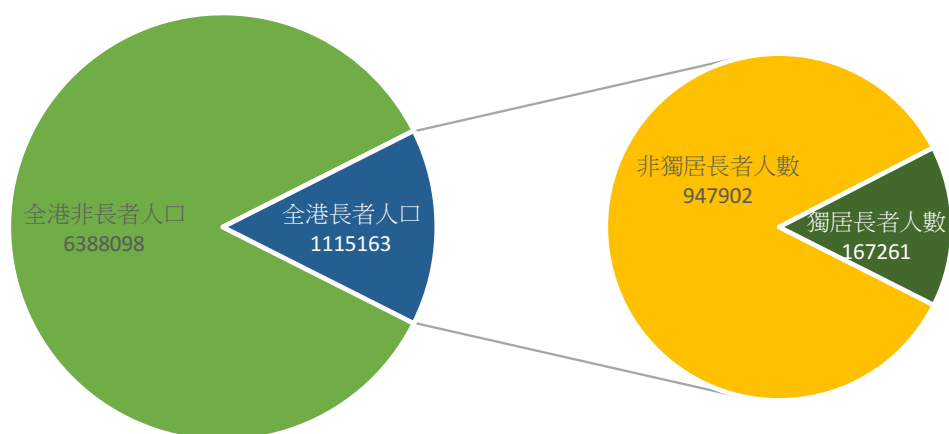
除了房屋問題外，香港銀髮人口問題亦日益嚴重。香港現正面對人口老化的問題：根據 2016 年區議會分區劃分的人口及住戶統計資料顯示，65 歲或以上的長者佔全港人口 15.2% (1,115,163 人)，即每六位市民中，便有一位長者。根據政府人口推算，於 2064 年，65 歲或以上的長者將佔全港人口逾三分之一，可見香港人口老化問題愈趨嚴重。同時，銀髮人口面對一系列問題。根據香港大學香港賽馬會防止自殺研究中心於二零一三年公佈的數據，全港每十萬人有 12.3 人死於自殺，但六十歲或以上的年齡組別，則每十萬人有 21.6 人自殺，是全港數字的近兩倍之多。值得注意的是，六十歲以上自殺身亡的人當中，逾半數自殺者患上抑鬱症。這與香港家庭結構轉變有關。香港家庭以核心家庭為主，不少家庭均只是由父母與子女組成。據政府統計處數字顯示，家庭住戶平均人數由

1971 年的 4.5 人下降至 2011 年的 2.9 人（見截圖三）。核心家庭導致祖孫缺乏接觸及情感交流，形成了跨代的隔閡與疏離。同時，越來越多老人家只與配偶同住，甚至獨居。根據 2016 年人口普查數字，香港有 1,115,163 名長者，當中 17 萬人為獨居長者，佔 15%（見圖四）。獨居長者缺乏與家人甚至外界的交流，容易患上抑鬱症，造成悲劇。政府有需要解決長者獨居及自殺問題。



圖三：一九六一年至二零一一年的家庭住戶平均人數（資料來源：政府統計處）

全港人口分佈圖



圖四：按照政府統計處二零一六年的統計數字顯示，全港人口現有七百三十三萬人，六十五歲或以上的長者佔全港人口 15.2%，逾一百一十一萬人，當中獨居長者佔全港長者人數 15%，人數逾十七萬（資料來源：政府統計處）。

為了解決香港房屋及銀髮問題，香港需要參考國外房屋政策，方能深入瞭解如何走出「困局」，為社會長遠安定創造條件。為了香港的長治久安，政府有必要嚴肅地正視「港人上樓難」的問題，以多元方法提供市民能負擔的住屋。為此，本研究中心參考了有關荷蘭和西班牙的「跨代共住」房屋政策，以及德國跨代共融的社區文獻，並針對香港房屋政策改革方向，研究在港實行「跨代屋」計劃的可行性，期望以此作為短期對策，解決部份有需要青年的住屋問題，回應以配合現時香港民間社會的訴求。

「跨代屋」屬於一套長者及青年（非親屬）的房屋政策，為有意與長者同住且有愛心的青年及願意分享居住單位的獨居長者媒合，安排長青兩輩生活在同一屋簷下，有效利用房屋資源。近年，荷蘭一個小鎮代芬特爾（Deventer）一家非牟利的安老院舍名為“Humanitas Retirement Home”的院長提出了「跨代屋」計劃。當地的老人安養院以「免租金」號召年輕人免費入住安老院，但規定他們每月需陪伴長者三十小時，包括一星期必須一次共進晚餐，其他活動就自行安排，例如舉辦生日會、康樂比賽等。只要當青年義工陪伴老人，安養院就提供安身之所作為回饋，一項互惠互利的政策，促進長幼共融。

除了荷蘭，西班牙亦有不少大學實行有關「跨代共住」的計劃（“Vive Y Convive”）。二零零三年，西班牙阿利坎特市房屋局（「市政府」）在就推行跨代共住計畫，在市中心提供二百四十四個廉價跨世代屋，每間屋都設有小圖書館或電腦中心等公共空間，連同多個四百多呎的獨立單位。「跨代屋」由政府擁有，以低至每月一百六十歐羅向六十五歲以上長者和三十五歲以下青年出租。政府以「優先出租」的方式給經濟能力較差的老人；青年則以收入、社工經驗及愛心耐性等條件作遴選。「跨代屋」不單為兩大族群提供住所，也創造了一個互相支持家庭般的居住環境，靈活運用長者及青年兩大族群中潛藏的資源。年輕人擁有魄力及課餘時間，老人則有房子有資源。年輕人可利用時間和體力照顧老人以換取住屋的空間。為保障雙方，除了由大學或養老院做中間人管理，青年和老人在入住前需要簽約，確保雙方會遵守承諾，其完善的安老政策確實值得香港借鏡。

德國安施泰因煦伯爾養老院(Am Steinhübel)的「居住－互助」計劃，鼓勵青年以陪伴及照顧老年人、多子家庭或殘疾人士的方式，例如朗讀或陪他們散步，換取低廉房租（一間 20 平方米帶陽台的房間，月租 215 歐元）。除此之外，相比荷蘭及西班牙的「跨代屋」政策，德國還以跨代共融的社區為理念，自二零零

六年開始，德國聯邦家庭事務、老人、婦女及青年部資助建立不同主題的「多代中心」（Multi-Generational Houses），由福利機構提供社區服務，在社區內為不同年齡層的人提供交流場所，讓老中青增加碰面與交流的機會，將不同社會服務的功能結合，促進長幼共融，呈現一個沒有血緣關係的大家庭面貌。「多代中心」理念靈感源於「母親中心」，其理念將社區視為一個大家庭，有公共聚腳點作為「客廳」，定期聚會互相支持。德國目前已有超過四百家「多代中心」，主題包括：「維修咖啡館」（邀請長者和青年一起鑽研如何維修壞電器）、「爺爺嫲嫲故事會」（定期給孩子閱讀經典）和「陪護訓練」。

參考上述三個國外「跨代計劃」的例子，「跨代屋」不失為解決現時香港房屋及銀髮問題的良策之一，目標讓（獨居）長者騰出空置的房間與青年共享居住單位，提高空置房間的使用率和有效地運用空間及房屋資源，同時亦減少獨居長者人口、增加老人參與社區活動和方便青年在原區工作。為此，本研究中心將進行研究，探討「跨代屋」在本港推行的可行性及成效。

3. 研究摘要

《青年租住「跨代屋」可行性計劃》研究經由明匯智庫聯同大舜基金委託香港可持續發展研究中心進行，是次研究將針對香港房屋空置情況以及獨居長者這社區議題，並就特區政府如何資助青年租住以解決其居住問題提供政策建議。其中一個主要重點，是按照政府方面的邀請，研究「跨代屋」的可行性建議書，其研究主題大致圍繞香港青年的居住問題，詳細分析回歸以來的房屋政策發展及香港青年面對的住屋困境。是次研究透過地區問卷調研、邀請專家學者和來自不同界別的持份者舉行課題組會議，藉此全面探討津貼青年租住房屋這社會議題，借助「跨代屋」的方案，探討其可行性，並就青年住屋困難提出其他解決方案。本研究主要分為三大核心部份：第一部分、將全面描述本港青年租住的現狀及居住需求，並詳細分析回歸以來的房屋政策發展，從而宏觀地分析香港青年所面對的住屋困境；第二部分、將研究外地「跨代屋」的方案並探討香港實行津貼青年租住「跨代屋」的方案可行性；第三部分、則將就目前青年住屋困難提出「跨代屋」以外的其他解決方案。

是次研究主要以港島東區及新界沙田區作為首階段地區問卷調查的研究範圍。根據政府統計處於2015年9月公布的全港人口推算數字，在各區議會分區中，東區在2024年將會是65歲或以上老年人口比例最高的地區，亦是人口老化最嚴重的地區，其比例將會由2014年的17.6%上升至2024年的28.2%（見表一）。另外，政府推算小組估計沙田區在2024年將會是所有區議會分區中人口最多的地區，其人口將會分別達到七十二萬一千一百人，容納全港陸上人口9.3%。如按不同年齡組別的推算人口分析，於2024年，沙田區將成為長者人口（即十五萬四千一百人）最多的區議會分區，65歲或以上老年人口的比例將會由2014年的13.3%上升至2024年的21.4%。綜上資料所見，東區及沙田區適合作首階段地區問卷調查的試點。

65歲或以上老年人口比例	2014年	2024年
東區	17.6%	28.2%
沙田區	13.3%	21.4%

表一：六十五歲或以上老年人口比例（資料來源：政府統計處）

本研究分為兩個階段，第一階段的研究工作主要收集受訪者，包括青年和長者對「跨代屋」的認識及接受程度、物業的空置房間數目和初步參與「跨代屋」的意願，藉此推算首階段目標／合資格並願意參與「跨代屋」先導計劃的長者人數、推行「跨代屋」先導計劃的選區，以及整體人口推算數字。此階段的資料搜集方法共分為四類：全港十八區電話調查、地區（港島東區和新界沙田區兩區）問卷調查、搜集由政府提供相關之數據作補充，和參考定期舉行的課題組之專家學者意見，藉此全面探討津貼青年租住房屋的方案可行性，借助「跨代屋」的方案，探討其可行性，並就青年住屋困難提出其他解決方案。

全港十八區電話調查主要圍繞青年租住房屋的情況、置業的心態及其對政府在房屋施政的期望。此訪問採用隨機抽取樣本的方式進行調查研究。是次調查共收回 500 份有效問卷，回收率達百分之百。按電話調查結果所得，近六成半的受訪青年認為年輕一輩必須擁有個人物業，俗稱「買樓」。與此同時，有四成青年表示每月租金或房貸只應佔他們月入百分之十一至二十，認為「買樓」成本不應過高。有見及此，超過三成受訪者期望政府能為香港青年提供低息貸款，並將之歸納於房屋施政之中。

首階段的地區問卷調查透過地區的青年中心、老人院社等協助，向上述兩區的相關持份者，即 18-40 歲青年和 65 歲或以上的長者派發問卷。是次調查在上述兩區派發了共 200 份問卷，青年和長者各 100 份，共收回 400 份有效問卷。為了更有效地分析問卷數據，本研究亦同時參考了 2016 年中期人口統計和社會福利署等統計數字以作分析，並為政策建議輔作補充。

第一階段研究結果摘要如下：

表二：「跨代屋」首階段研究總結表

	長者		青年	
	東區	沙田區	東區	沙田區
住屋類型	1. 私人屋苑 (70%) 2. 居者有其屋 (17%) 3. 公屋 (13%)	1. 居者有其屋 (48%) 2. 公屋 (33%) 3. 私人屋苑 (15%)	1. 私人屋苑 (59%) 2. 居者有其屋 (22%) 3. 公屋 (19%)	1. 居者有其屋 (42%) 2. 公屋 (37%) 3. 私人屋苑 (21%)
對「跨代屋」的認知及接受程度	認知少： 76%受訪者不知道「跨代屋」。 支持率不高： 58%受訪者支持「跨代屋」。 接受程度平均得分為 4.06。	認知少： 91%受訪者不知道「跨代屋」。 支持率不高： 51%受訪者支持「跨代屋」。 接受程度平均得分為 3.92。	認知少： 44%受訪青年知道「跨代屋」。 支持率高： 62%受訪青年支持「跨代屋」。 接受程度平均得分為 5.22。	認知少： 36%受訪青年知道「跨代屋」。 支持率不高： 44%受訪青年支持「跨代屋」。 接受程度平均得分為 5.14。
對「跨代屋」的期望	入住人數不多： 89%受訪者認為「跨代屋」理想入住人數為「三人或以下」。 居住面積要求： 50%受訪者認為「跨代屋」長者獨立單位尺數應為「300—350 平方尺」。	入住人數不多： 78%受訪者認為「跨代屋」理想入住人數為「三人或以下」。 居住面積要求： 33%受訪者認為「跨代屋」長者獨立單位尺數應為「300—350 平方尺」。	入住人數不多： 48%受訪者認為「跨代屋」理想入住人數為「四至五人」。 居住面積要求： 47%受訪者認為「跨代屋」青年獨立單位尺數應為「250—300 平方尺」。	入住人數不多： 38%受訪者認為「跨代屋」理想入住人數為「三人或以下」。 居住面積要求： 49%受訪者認為「跨代屋」青年獨立單位尺數應為「250—300 平方尺」。

按照第一階段的研究結論，東區長者騰出空置房間予青年租住的意願明顯較沙田區長者大，再綜合政府統計處以及社會福利署所得的數據作比較，東區較沙田區老化，而且該區長者普遍獨居／其他長者同住較平均值多、高收入、高教育水平。由於初步調研結果顯示，高教育程度、高收入、獨居或長者同住的長者對「跨代屋」接受程度較高。因此，根據以上各種人口特徵的對比，東區將會較沙田區適合推行「跨代屋」試點計劃。

另外，相關專業人士、學者等社會持份者在定期舉行的課題組會議中就第一階段結果提供了專業意見。顧及到第一階段的調研結果，東區長者騰出空置房間予青年租住的意願較沙田區長者大，同時東區較沙田區老化，專家一致認為在東區進行試點計劃將較適合。由於長青兩輩對「跨代屋」的認知和接受程度偏低，專家學者評論要先減低雙方對「跨代共住」的隔膜，政府必須提高對長者及青年在經濟上的誘因，例如吸引青年參與「跨代屋」的誘因可以是在青年工作附近的地方提供長者單位裡的空置房間，而「跨代屋」應該在長者的資助房屋進行。與私人屋苑比對之下，房署及房協職員可協助定期監察長青兩輩跨代共住計劃的進度，方便跟進研究計劃的成果。若政府能夠突破資助房屋不可收取租金等利益的限制，舒緩長者在經濟上的困難，資助房屋更能提高兩者參與「跨代共住」單位的經濟誘因，而收取的租金不可多於政府實際出租的價錢。另外，專家亦建議政府應放寬單位出租及青年收入的限制，加上政府對住戶的補貼，將大大提升長者對在港實行「跨代屋」計劃的參與。專家認為試點方案應定為三個月適應期。

假設「跨代屋」先導計劃在東區推廣，試行範圍為長者資助房屋，合資格參與的長者人數將為東區長者人口之 5.88%¹ (5,319 人)，估計首階段東區的參與人數為 1,064 人（相等於 13 棟將於明年落成的大埔墟青年宿舍的宿位數量），願意參與試點計劃的人數初步估計為百分之二十。若然將計劃推展至整個港島區，合資格參與的長者人數將為四區長者人口之 5.88% (11,489 人)，估計首階段參與人數為 2,298 人。若然將計劃再推展至全港十八區，假設整體合資格長者同為全港長者人口之 5.88% (65,572 人)，而當中有百分之二十的長者願意參與，推測計劃最終全港長者參與人數為 13,114 人。

¹ 5.88% = 東區長者在首階段調查「東區長者房屋業權」中「自己」比率 (56%) x 「東區長者房屋是否存有空置房間」中「有」比率 (14%) x 「東區長者騰出空置的房間予青年租住的意願」中「願意」比率 (75%)。

全港地理分界		目標／合資格 參與長者人數	估計／人口推算數字
首階段試 點區域	港島－東區	5,319	2,298* (相等於 29 棟新型青年宿舍的 宿位數量)
	港島－中西區	2,146	
	港島－灣仔區	1,631	
	港島－南區	2,393	
最終試點 區域	全港十八區	65,572	13,114* (相等於 164 棟新型青年宿舍 的宿位數量)

表三：參與「跨代屋」試點計劃人數推算

綜合首階段地區問卷調查結果及課題組結論，在正式推出「跨代屋」計劃前，首階段跨代共住政策建議以東區進行短期試點，並以資助房屋作為先導計劃的試點，以了解市民對「跨代屋」的接受程度及其實際操作考慮及困難。根據上述專家意見，本研究進入第二階段研究。

第二階段的研究範圍集中在港島東區，以資助房屋為「跨代屋」試點計劃，調查以地區問卷形式進行，主要訪問於東區工作的青年(18-40歲的香港永久居民)及在北角健康村居住的長者(65歲或以上的香港永久居民)，藉此了解他們對「跨代屋」試點計劃的意願和期望。是次調查在上述兩個地方派發了共200份問卷，青年和長者各100份，共收回200份有效問卷，回收率達百分之百。最後，為了更有效地分析問卷數據，本研究參考了2011年人口統計、社會福利署等統計數字以作分析和為政策建議作補充。

參考了首階段的調查結果及專家意見，第二階段的問卷就如何提升青年及長者參與「跨代屋」計劃的誘因進行訪問。調查發現大部分年輕一輩與老年人不願意參與計劃的主要原因都是「擔心自身安全受威脅」及「世代隔膜」。有鑑於此，調查訪問了長青兩輩對有關政府部門加入資格審查和將「從沒有犯罪紀錄」列入為入住「跨代屋」基本門檻的意見，得到絕大部分受訪者贊成，並同意此做法可保障雙方的共住權益。另外，與專家看法相同，大部分受訪者贊成試點方案應定為六個月內為適應期。

地區問卷調查結果顯示，受訪者包括受訪青年人（69%）和老年人（30%）都有聽過「跨代屋」一詞或對「跨代屋」有概念。數據反映青年比長者更認識「跨代屋」計劃的宗旨和用途，惟年輕人不願意參與計劃的比率（60%）比長者的（43%）高。出於經濟考慮，青年難以在鄰近工作地方的地區居住，只能租住租金較便宜的偏遠地區，令他們需要耗費大量時間和金錢乘搭交通工具。「跨代屋」可提供機會予青年在鄰近工作地點居住，減少跨區工作的不便。受訪青年上班所需的時間和其參與「跨代屋」先導計劃的意願成正比，「鄰近工作地點」亦是受訪青年願意參與「跨代屋」先導計劃的主要原因之一，反映青年重視上班的效率，突顯「跨代屋」的吸引之處。此外，願意參與計劃的受訪青年主要希望受惠於低於市值的租金，以及為置業或個人積蓄儲起首筆資金。

針對長者騰出房間予青年租住的意慾不足問題，政府可提供直接的經濟誘因，例如豁免租金或容許他們收取不多於現時資助房屋租金的金錢作為補貼。調查結果顯示，在沒有經濟誘因的情況下，願意騰出空置房間的長者人數只有兩成半。可是，當政府推行「跨代屋」試驗計劃，並豁免他們的租金或容許他們收取不多於現時資助房屋租金的金錢作為補貼，整體願意騰出空置房間的人數接近六成，整體上升幅度約三成二。當中四成三的長者是由「不願意騰出空置房間」改變意願為「願意騰出空置房間予青年租住」。可見，經濟上的誘因的確有助提升長者騰出空置房間的意願。

第二階段研究結果摘要如下：

表四：「跨代屋」第二階段研究總結表

	長者	青年
	東區（北角健康村）	東區（工作地區）
居住/住屋類型	<ol style="list-style-type: none"> 與其他長者(65歲或以上)一同居住（71%） 獨居長者（29%） 	<ol style="list-style-type: none"> 私人房屋（42%） 公屋（40%） 居者有其屋（18%）
受訪者對「跨代屋」的認知及接受程度	<p>認知少： 70%受訪長者不知道「跨代屋」。</p> <p>對騰出空置房間予青年租住的意願低： 75%受訪長者不願意騰出空置房間。</p>	<p>充份認知： 69%受訪青年知道「跨代屋」。</p> <p>參與意願低： 60%受訪青年不願意參與計劃。</p>
參與計劃的誘因	<ol style="list-style-type: none"> 惠及青年和老人 在經濟誘因下，願意騰出空置房間的人數接近六成（57%）。相比沒有豁免租金的情況下，願意騰出空置房間的人數只有兩成半（25%），上升幅度接近兩成（18%）。 跨代共融，促進長者精神健康 受訪長者同住的青年應有的特質： <ol style="list-style-type: none"> 「與長者有相似的生活作息時間」（17%） 「相同性別」（13%） 	<ol style="list-style-type: none"> 為置業／個人積蓄儲起首筆資金 低於市值租金： 23%受訪青年的月入低於\$20,001，他們較高收入青年更傾向願意參與計劃。 鄰近工作地點： 受訪青年上班所需的時間長： <ol style="list-style-type: none"> 一小時（38%） 45分鐘（30%） 30分鐘（28%）

	<p>III. 「掌握一定生活技能，如下廚、打掃」(11%)</p> <p>3. 有需要被照顧</p>	d. 15 分鐘或以下 (4%)
不願意參與計劃的原因	<p>1. 世代隔膜 (26%)</p> <p>2. 擔心自身安全受威脅 (21%)</p> <p>3. 滿意現況，不想改變 (21%)</p>	<p>1. 不想與 (非親屬) 長者同住 (20%)</p> <p>2. 擔心自身安全受威脅 (16%)</p> <p>世代隔膜 (15%)</p>
對「跨代屋」的期望	<p>期望計劃的試驗期限：</p> <p>1. 三個月 (27%)</p> <p>2. 六個月 (12%)</p> <p>3. 一年 (10%)</p> <p>要求有資格審查及入住人無犯罪紀錄：</p> <p>89%受訪青年認為應將「無犯罪紀錄」列為入住「跨代屋」的門檻。</p>	<p>期望計劃的試驗期限：</p> <p>1. 六個月或以下 (49%)</p> <p>2. 一年 (43%)</p> <p>3. 一年半 (8%)</p> <p>要求有資格審查及入住人無犯罪紀錄：</p> <p>66%受訪青年認為參與計劃的會員需要受政府資格審查；87%受訪青年認為應將「無犯罪紀錄」列為入住「跨代屋」的門檻。</p>
其他	<p>長者房屋有空置房間的情況：</p> <p>全部長者 (100%) 的房屋裡都有空置的房間</p> <p>長者對提高出租空置單位意欲的看法：</p> <p>1. 增加高齡津貼 (「生果金」) (56%)</p> <p>2. 增加醫療津貼 (28%)</p> <p>3. 增加長者生活津貼 (「長生津」) (16%)</p>	—

專家學者一致評論試點計劃將由政府牽頭、由運輸及房屋局統籌，並為受惠人士提出經濟上的誘因。為方便合資格申請人士，所有涉及香港特別行政區政府的手續會由運房局統一處理和審批。運房局會在接獲申請表後，按收到申請表的日期先後次序審核申請表及文件進行初步審批。當申請表到達調查階段時，運房局會按輪候冊上的次序約見申請人，按照長青兩輩的生活條件，進行配屋資格審查。

長遠而言，本研究建議政府推行混合型社區，並鼓勵長者和青年參與社區活動，提供世代交流的機會，讓長者融入社會，減少他們被排斥的感覺。本研究的最終目的是希望推行以資助房屋作為試點的「跨代屋」先導計劃，透過收集參與試點計劃者的反應後，從而將計劃推展至全港十八區的住宅，讓居住私人房屋的長者騰出空置的房間，從而提高空置房間的使用率和有效地運用空間及房屋資源，同時可以減少獨居長者人口、增加老人參與社區活動和方便青年在原區工作。望「跨代計劃」的實踐能在未來連結更多不同的群體，打破兩代鴻溝，以「騰出長者自住物業中空置的單位」和「共融社區」兩個實踐方向，將試點計劃由個別住戶推展至全港社區，讓每個人都融入社會，促進社會和諧。總體而言，「跨代屋」政策將會惠及青年和長者，一方面為青年提供容身之所，一方面為長者晚年生活增添活力，是香港解決青年居住問題和住屋困難的不二方案。

3. 研究目的

透過參考外國城市的房屋政策案例，分析香港房屋政策的問題及其需要改革的地方，並了解香港長者和青年在以下範疇的情況和看法，研究目的包括但不限於：

1. 香港未來房屋及土地發展方向
2. 研究國外房屋政策值得香港借鏡的地方
3. 在港推行「跨代屋」的可行性
4. 研究實踐「跨代屋」的運作模式（安老院舍、長者自住物業，共融社區）
5. 港人入住「跨代屋」的意願
6. 提升獨居長者的生活質素
7. 提升空置房間的使用率

4. 研究方法

4.1 民意調查及分析

本研究透過電話訪問和兩個階段的地區問卷調查，了解香港長者和青年對「跨代屋」計劃的看法。首先，本調查針對全港 18 區青年（18—40 歲）以隨機抽樣的方式進行電話調查，調查數目為 500 份。電話調查主要收集有關香港青年的置業看法，以及他們對政府在房屋施政的期望。與此同時，為了保證調查能有效地獲取客觀和具指標性的數據，調研將加入地區問卷調查。兩個階段的地區問卷調查對象為年齡界乎 18-40 歲的青年，以及 65 歲或以上的長者。首階段調查於全港兩區（港島東區和新界沙田區）作試點，向四百名相關持份者派發問卷，地區主要包括青年中心和長者地區中心及鄰舍中心。另外，第二階段調查以地區問卷形式進行，分別訪問在東區工作的青年（18-40 歲香港永久性居民）及居住在北角健康村的長者（65 歲或以上香港永久性居民），了解他們對「跨代屋」計劃的意願和期望。是次調查在上述兩點派發了共 200 份問卷，青年和長者各 100 份，共收回 200 份有效問卷。期望日後「跨代屋」研究調查能延伸至全港十八區。

4.2 問卷取樣方法

是次問卷調查取樣將採用滾雪球抽樣，當母群中的表列名單層並不明確的時候，我們須首先接觸具有相關屬性的人，然後通過他們的網絡，滾雪球般一個介紹一個的接觸更多樣本，直至認為資料已足夠為止。幫助我們滾雪球般慢慢累積所需的樣本。此種抽樣可減低抽樣時的人為變量，以確保收集所得的客觀性。

4.3 問卷的設計（問卷原本請見附本）

4.3.1 第一階段

第一階段主要收集受訪者，包括青年和長者對「跨代屋」的認識、物業的空置房間數目和初步參與「跨代屋」的意願。此階段的資料搜集集中在港島東區和新界沙田區兩區進行地區問卷調查試點。首階段的調研透過地區

的青年中心、老人院社等協助，向上述兩區的相關持份者，即18-40歲青年和65歲或以上的長者派發問卷。

確認受訪者資格

此部分主要確認受訪者是否符合資格（18-40 歲香港居民及 65 歲或以上），並確定接下來向受訪者提問的問卷內容。

調查受訪者對該區推行「跨代屋」的意見

問卷在本研究的兩個階段都有不同設計，第一階段的問卷共分為兩個部份，而第二部份則再細分為「甲」、「乙」兩部。甲部適用於青年（18-35 歲香港居民）填寫，而乙部則屬於長者（65 歲或以上香港居民）作答。此部分旨在調查受訪者居住該地區時，對當地現有情況及配套服務的觀感。此部分亦將詢問受訪者對該地房屋的改善建議。

第一部份主問卷題目包括但不止於下列問題：

1. 您有聽過「跨代屋」嗎？
2. 您願意入住「跨代屋」與素未謀面的陌生人同住同一屋簷下嗎？
3. 您對香港實行「跨代屋」的接受程度為多少？
4. 您認為「跨代屋」在港推行有效解決香港的居住問題嗎？

第二部份主問卷題目包括但不止於下列問題：

	甲部（青年）	乙部（長者）
入住「跨代屋」意願	您願意與素未謀面的長者同住「跨代屋」嗎？	
照顧同住長者意願	您願意照顧年紀老邁或孤獨的長者嗎？	您願意接受青年的照顧嗎？
入住形式	您願意以那種形式以換取入住「跨代屋」呢？（租金、打理家務…）	您願意接受那種的（物資或非物質的）支援作為提供自住物業「跨代屋」先導計劃的條件呢？
對「跨代屋」的期望	你認為「跨代屋」的營運模式是？	

4.3.2 第二階段

第二階段「跨代屋」試行計劃問卷調查之對象為東區健康村長者及位於東區工作的青年。按二零一六年區議會分區劃分的人口及住戶統計資料顯示，65歲或以上的長者佔全港人口15.2%（1,115,163人），港島區長者佔全港長者17.5%（195,395人）。而在長者人數上，東區長者人口佔港島區最多（8.1%）。人口老化程度上，東區人口老化最嚴重（全區有16.3%是長者），其次是灣仔（全區有15.4%是長者），再者是中西區（全區有15%是長者），較為最不嚴重的是南區（全區有14.8%是長者）。加上第一階段的調研結果顯示，東區長者騰出空置房間予青年租住的意願較沙田區長者大，再綜合政府統計處以及社會福利署所得的數據作比較，東區較沙田區老化，而且該區長者普遍獨居／長者同住、高收入、高教育水平。課題組會議上的專家學者一致認為「跨代屋」試點計劃範圍應設定為非私人屋苑屋苑／邨，即表示公屋、資助房屋均適合作「跨代屋」試點計劃對象，故第二階段研究對象以同時具備甲類出租單位及乙類出租單位的「房協出租單位屋邨」為佳。專家學者提出東區健康村是香港綜合性資助房屋發展計劃之一，適合作第二階段研究可能對象，有鑑於此，港島東區將列作為「跨代屋」先導計劃的試點，並建議在北角健康村實行第二輪地區問卷調查。

北角健康村是香港綜合性資助房屋發展計劃之一，包括了甲類及乙類出租屋邨及住宅發售計劃樓宇，而在其九座出租屋邨中，部分被列為年長者單位，只限六十五歲或以上的長者租借。因此，根據統計數字，村內的長者大約佔整體人數的四分之一（24%）在村內不在工作人口中，接近五成（46%）屬於退休人士類別。然而，住戶人數大部分都是以2-3人為主。

	老年人口（65歲或以上）比例	年齡中位數	收入程度（家庭住戶每月收入中位數）	教育水平（20歲及以上非就學人口具專上教育程度比例）
東區健康村	24.0%（1,388人）	47.2歲	HKD\$15,930	21%（1,213人）

表四：健康村的人口特徵（資料來源：2011年人口普查）

確認受訪者資格

此部分主要確認受訪者是否符合資格（18-40 歲於東區工作的香港居民及 65 歲或以上居住於北角健康村的長者）。受訪長者所居住的單位必須有房間空置，方可繼續接受提問，並確定接下來向受訪者提問的問卷內容。

調查受訪者對該區推行「跨代屋」計劃的意見

問卷分為兩個部分，第一部分主要詢問青年和長者的物業情況，而第二部分主要詢問青年和長者參與試點計劃的意願程度、誘因和試驗的期限。

主問卷題目包括但不止於下列問題：

		青年部份	長者部份
第一部分	居住地區和房屋情況	請問你是否擁有屬於您本人名下的自置物業?	請問你與誰同住?
		請問您現在居住的地區是?	你現有的單位有沒有房間空置?
第二部分	參與「跨代屋」試點計劃的意願和誘因	若可以低於市值租金租住位於你工作地區的單位，您願意以「和長者共同居住在同一單位」的方式參與「跨代屋」先導計劃嗎?	你願意騰出空置房間予青年租住嗎?
		你願不願意先進行登記成為先導計劃的會員，並接受政府資格審查，以保障雙方的共住權益	如果政府推行「跨代屋」試驗計劃，並豁免你的租金或容許你收取不多於現時資助房屋租金的金錢作為補貼，你願意騰出空置房間予青年租住嗎?

4.4. 問卷的品質監控

為確保問卷內容質素，在設計問卷問題後邀請部份獨立人士嘗試接受訪問，從而改善問卷內容及邏輯。同時，在訪問期間，研究負責人將派遣巡查人員定期檢查不同地區面訪的進行，亦會以攝影的方式紀錄研究員進行面訪的情況。最後，完成訪問後，本研究中心從每位進行面訪的研究員完成的資料搜集中隨機抽取 10%，交由一位獨立的職員作品質審查。

4.5 問卷的分析

本研究中心在完成地區問卷調查並收回所有問卷後，會對問卷所得整理及歸類，並按照其數據向兩個地點的現有房屋狀況和安老院舍作為「跨代屋」的價值兩方面作出分析，並按照這些分析就地區的房屋發展提供相符的建議。調查過程、數據的分析和地區建議的相關內容將會被整理成最終的研究報告。

4.6 課題組

為了豐富研究內容範圍及補足研究潛在的不足，除了問卷調查所得的結果，本研究亦透過邀請來自不同界別的持份者參與課題組，藉此深入分析和了解青年住屋及老人獨居兩方面所遇到的困難，以及探討引入「跨代屋」的可行性。就《香港房屋政策－青年租住「跨代屋」可行性計劃研究》，明匯智庫、大舜基金，以及香港可持續發展研究中心於二零一七年五月和七月期間一共進行了三次課題組會議。相關持份者包括：明匯智庫榮譽總監曾淵滄博士，MH、大舜政策研究中心主席何鍾泰博士，SBS，JP、香港特別行政區全國人民代表大會港區代表胡曉明太平紳士，SBS、前香港學術及職業資歷評審局委任總幹事及前香港浸會大學副校長（拓展）范耀鈞教授，BBS，JP、「一帶一路」國際發展聯盟副秘書長黎健成博士、公民教育委員會主席彭韻僊太平紳士，MH、香港專業進修學校（港專）校長陳卓禧博士、嶺南大學校董李漢祥先生、香港青賢智匯主席謝曉虹女士、以及其他關注香港房屋政策和發展的專家。此舉所得之處在於為本研究之後的提議及就推行「跨代屋」先導計劃的意見提供業界方面的專業意見，以及補充研究資料，有助平衡發展需要、落實方針及照顧可行性的問題。所有會議結果收集後，會整合後進行定性分析，比較不同年齡層、不同背景的持份者對「跨代屋」房屋政策有什麼期望和需要，分析得出結果會撰寫研究報告。

5. 調查結果

5.1 結果總述

研究分為兩階段，第一階段研究香港市民居住地區及房屋情況，第二階段則研究香港市民參與「跨代屋」試點計劃的意願和誘因。第一階段調查分為兩部分：第一部份為電話調查，對象為全港十八區青年（18-40 歲香港永久居民），所得有效問卷為 500 份，回收率達百分之百。受訪者性別分佈平均，男女比例為 49：51。受訪者職業主要為專業／輔助專業人員和學生，月入以 \$10,001-20,000 為主，其次為 \$20,001-30,000。第二部分為地區問卷調查，對象為沙田區及東區的青年（18-40 歲香港永久居民）及長者（65 歲或以上香港永久居民），所得有效問卷總數為 400 份，回收率達百分之百，其中包括東區長者、沙田區長者、東區青年、沙田區青年各 100 份。長者部分的問卷收集地點集中於老人院舍，受訪者女性居多，佔近受訪人數近七成，受訪者年齡以 81-85 歲為主，絕大部分為退休人士，月入在一萬元以下。

第二階段調查主要以地區問卷形式進行，分別訪問在東區工作的青年（18-40 歲的香港永久居民）及在北角健康村居住的長者（65 歲或以上的香港永久居民）。所得有效問卷為各 100 份，總數為 200 份，回收率達百分之百。受訪者的性別分佈平均，青年的男女比例為 47：53，而長者的男女比例為 45：55。受訪青年的居住地區分散，包括深水埗、葵青和西貢，而職業較多為經理／行政級人員和創業人士，收入則集中於 \$20,001-\$30,000。受訪長者中，逾六成半長者的同住者為年齡高達 65 歲或以上的人士，另外三成半為獨居長者。

5.1.1 第一階段調查

電話調查結果及分析

電話調查主要圍繞青年租住房屋的情況、置業的心態及其對政府在房屋施政的期望進行調研。圖一至圖三分別顯示六成半受訪青年認為擁有個人物業是必須，並以「買樓」（39%）和「租樓」（29%）為未來五至十年的目標，反映青年的住屋需求較大。圖四顯示約四成受訪者認為租金或房貸應佔收入

11%-20%，超過三成受訪者認為租金或房貸應佔收入 21%-30%，反映受訪者認為大部分收入的支出不應用作支付租金或房貸。圖五顯示 32%受訪者認為政府應為青年提供低息貸款作房屋資助，16%受訪者認為政府應以租金津貼的方式為青年提供房屋資助，而以跨代計劃的方式為青年提供房屋資助的支持率較低。

地區問卷調查結果及分析

長者部分

地區問卷調查分為長者及青年兩部分：長者部分主要圍繞住屋情況、長者提供自置物業空置房間作「跨代屋」的可行性、對「跨代屋」的認知及接受程度、對「跨代屋」的期望進行調研。對於兩區長者居住的情況，沙田區的被訪長者大部分居住在居者有其屋，佔一半，而東區的被訪長者佔七成居住在私人屋苑，當中擁有私人房屋權的佔超過五成半，反映東區受訪長者較沙田區富有。兩區的受訪者中，大部分長者現在正與子女同住，各區佔總數超過四成；其次是與伴侶共住，可是一但另一半過身，長者便會因此而獨居，獨居老人的數量亦隨之增加。不願意騰出空置房間的受訪者認為政府可以生活津貼，如租金和醫療津貼，及增加養老金的等先導計劃的條件作為政策優惠，改變長者騰出空置單位的想法及決定。兩區超過八成半的受訪長者表示他們的居住地方並沒有空置的房間，即使有空置的房間，大部分長者亦表示非常不願意騰出空間讓非親屬的青年人居住，東區情況略為樂觀。兩區超過七成半的受訪長者沒有聽過「跨代屋」一詞，對於「跨代屋」的概念並不認識，反映「跨代屋」政策在港未有完全普及化。長者對「跨代屋」的認知偏低，即使長者傾向支持「跨代屋」的概念及其政策，相信政策能為（獨居）長者晚年生活注入活力，有助增添青年照顧社會老人的機會，促進跨代共融，促進長者精神健康，但超過七成受訪者卻不願意親身與素未謀面的青年共住同一屋簷下，兩大主要原因是「世代隔膜」和「人身安全問題」。強烈建議政府若在港實行「跨代屋」政策前，先為長者及青年安排一些緩衝的措施，讓彼此互相認識，相處後，經深入了解雙方的性格及生活習慣，才安排入住「跨代屋」。政府應該推廣「跨代屋」知識，以釐清長者對該計劃的概念，有助消除誤解或憂慮，例如人身安全問題等。為此，第二階段試點計劃將由政府牽頭、由運輸及房屋局統籌，並為受惠人士提出經濟上的誘因。為方便合資格申請人士，所有涉及香港特別行政區政府的手續會由運房局統一處理

和審批。運房局會在接獲申請表後，按收到申請表的日期先後次序審核申請表及文件進行初步審批。當申請表到達調查階段時，運房局會按輪候冊上的次序約見申請人，按照長青兩輩的生活條件，進行配屋資格審查。若然香港實行有關「跨代屋」的房屋政策，長者認為入住人數須偏少，三人以下最為樂觀，而長者獨立單位尺數要大，建議 300-350 平方尺。對於「跨代屋」的營運模式，長者並沒有明顯傾向，但認為廉價「跨代屋」由政府撥款興建較為合理。總括而言，兩區的受訪長者對「跨代屋」的認知及接受程度偏低，沙田區及東區的平均得分，分別是 4.06 和 3.92。

青年部分

青年部分問卷主要圍繞青年住屋情況、對置業的看法、對「跨代屋」的認知及接受程度及對「跨代屋」的期望進行調研。對於兩區青年居住的情況，沙田區的被訪青年大部分居住在居者有其屋，佔超過四成，而東區的被訪青年佔六成居住在私人屋苑，但兩區青年佔六成沒有個人物業擁有權，大部分青年正與父母同住。兩區四成受訪者同樣認為時下青年並沒有置業能力，在港置業的困擾程度，沙田區和東區的平均得分為 6.33 和 5.91，困擾程度屬中等偏高。兩區逾六成受訪青年沒有聽過「跨代屋」一詞，對於「跨代屋」的概念並不認識，反映「跨代屋」政策在港未有完全普及化。東區佔超過六成的受訪青年對「跨代屋」的政策表示支持，但沙田區逾六成的青年卻不支持「跨代屋」的政策。青年對「跨代屋」的認知偏低，即使青年有傾向支持「跨代屋」的概念及其政策，相信政策能減輕青年住屋負擔，同時增加青年的住屋機會，暫時緩和青年置業的困難又能惠及長幼的權宜之計，但接近六成受訪者卻不願意親身與素未謀面的長者共住同一屋簷下，兩大主要原因是「世代隔膜」和「擔心成效不顯著」，與長者們的考慮因素相同。這反映了「跨代屋」的首要條件是打破雙方的隔膜，讓年青人和老年人互相了解共融，加上推行前的一些緩衝措施和時期，深信必定能提升其計劃的可行性和成效。若然香港實行有關「跨代屋」的房屋政策，青年認為入住人數須偏少，三人以下或四至五人較為樂觀，而青年獨立單位尺數建議 250-300 平方尺。對於「跨代屋」的營運模式，青年跟長者一樣，認為廉價「跨代屋」應由政府撥款興建較為合理。對於「跨代屋」的居住模式，超過七成受訪青年表示在同一棟大廈內，設青年單位和長者單位，而長青兩輩應分層居住。大部分受訪青年表示參與跨代共住計劃的原因是利益誘因，如租金津貼。總括而言，兩區的受訪青年對「跨代屋」的認知及接受程度偏低，沙田區及東區的平均得

分，分別是 5.14 和 5.22。受訪青年在推行「跨代屋」能否有效解決香港的居住問題上有明顯的分歧，反映在港實行「跨代屋」的爭議較大。

第一階段研究結果總述及分析

由第一階段研究中可見，香港市民，尤其是青年，有明顯的住屋需要，顯示政府有必要擴大房屋政策以解決需求。但是，研究同時展現香港長者及青年均對「跨代屋」認知不足及接受度不大，其原因多出於對「跨代屋」的誤解，例如擔心「人身安全問題」及「世代隔膜」，反映「跨代屋」計劃仍需進一步研究才可在全港推行。有見及此，為讓長青兩輩對「跨代屋」有更多認識，及了解「跨代屋」的好處，政府可在「跨代屋」計劃中引入配對及審查機制，讓入住同一單位的長青雙方互相了解，有助消除誤解或憂慮。為此，建議進入第二階段研究調查，了解香港市民參與「跨代屋」試點計劃的意願和誘因，從而完善「跨代屋」政策。

5.1.2 第二階段調查

地區問卷調查結果及分析

長者部分

地區問卷調查分為長者及青年兩部分：長者部分主要圍繞住屋情況、對「跨代屋」的認知及接受程度、對「跨代屋」的試驗計劃進行調研。

對於受訪長者居住的情況，所有受訪者表示他們的單位裡都有空置的房間，這符合了「跨代屋」的首要條件，而大部分受訪長者是與其他長者（65 歲或以上）一同居住，其餘有不足三成為獨居長者，唯其伴侶過世後，部分長者便因而獨居，獨居長者人數亦會隨之上升。按結果顯示，即使長者們持有空置的房間，達七成半的長者表示不願意騰出屋內空置的房間予青年租住。不願意的主要原因是基於「世代隔膜」（26%），其次是「擔心自身安全受威脅」（21%）和「滿意現況，不想改變」（21%）。這反映出跨代共融／跨代共住的首要條件是打破雙方的隔膜，拉近年青人和老人家的距離，互相接受。

對於受訪長者對「跨代屋」的認知及接受程度，佔七成受訪長者表示從來沒有聽過「跨代屋」一詞，對於「跨代屋」的概念並不認識。即使聽過「跨代

屋」的長者當中，一半的長者也不願意騰出屋內空置的房間予青年租住。由此觀之，這反映了長者對「跨代屋」的認知及接受程度頗低，「跨代共住」概念在港未有普及化的現象。因此，強烈建議在推行「跨代屋」政策前，應先推廣他們對有關「跨代屋」或跨代共融的概念，從而提高對其的認知及接受程度。相反，在願意騰出屋內空置的房間予青年租住的長者中，一半以上的長者（53%）都認為主因是「跨代屋」能夠「惠及青年和老人」。其次是能推廣「跨代共融，促進長者精神健康」和「有需要被照顧」，都有接近一半同意，這反映了青年／長者受惠程度愈高，願意騰出屋內空置的房間的長者人數應該愈多。因此，超過五成半的受訪者認為政府應增加高齡津貼（「生果金」）才能提高他們出租空置單位的意欲、其次是「增加醫療津貼」（28%）、不足兩成的（16%）希望政府可以「增加長者生活津貼（「長生津」）」，以提高出租意欲。根據數字顯示，如果政府推行「跨代屋」試驗計劃，並豁免他們的租金或容許他們收取不多於現時資助房屋租金的金錢作為補貼，願意騰出空置房間的人數接近六成（57%）。相比沒有豁免租金的情況下，願意騰出空置房間的人數只有兩成半（25%），上升幅度接近兩成（18%）。可見，經濟上的誘因有助提升長者騰出空置房間的意願，這可能是由於受訪者中，超過五成的長者沒有申請其他政府補貼，如長者生活津貼、綜合社會保障援助等。上述結果反映經濟上的誘因的確有助提升長者對「跨代屋」的接受程度和參與程度。因此，建議政府在推行「跨代屋」的同時，不妨為雙方提供經濟上的優惠，以增加其可行性和有效性。

最後，對於「跨代屋」試驗計劃的意見，大部分長者（72%）都願意先登記成為「跨代屋」先導計劃的會員，接受政府資格審查，以保障雙方的共住權益。所有合資格的申請人士，如符合有關的條件，經運房局調查、接見和審批後，才按照長青兩輩的生活條件，進行配對，然後配屋，一同居住。因此，逾九成長者都贊成將「從沒有犯罪紀錄」列入為入住「跨代屋」的基本門檻，以保障雙方的共住權益。這樣的做法，既可以避免雙方之間不必要的介蒂，又可以保障銀髮的人身安全。即使審批過後，在「跨代屋」的試驗階段，運房局仍可以在長者和青年之間，扮演第三者協調的角色，作為雙方的緩衝地帶。另外，長者認為理想中的「跨代屋」試驗期可以介乎三個月至半年。只有少數的受訪長者認為試驗期應長達一年之久。對於共住青年需要具備的特質，大部分長者都認為共住的青年都應該要「與長者有相似的生活作息時間」（17%），其次是「相同性別」（13%）和「掌握一定生活技能如下廚、打掃」（11%）。

這反映了「相處容易同住難」的道理。如果青年人和老年人同一屋簷下，作息時間背道而馳，又不分擔家務、不溝通，如同陌生人般，這違背了當初設立「跨代屋」的宗旨。因此，建議政府可參考其他國家「跨代屋」政策的先例，例如規定年輕一輩每月需陪伴長者二十小時，包括共進晚餐、散步、一起做家務等活動。這樣，「跨代屋」的出現既能為雙方提供安身之所，有效運用現有的土地資源，互惠互利，又能推廣「長幼共融」的理念，促進社會和諧，一舉兩得。

青年部分

青年部分問卷主要就青年對「跨代屋」先導計劃的看法進行調研，對象為在東區工作的青年（18-40 歲的香港永久居民）。調查結果顯示，有七成受訪青年曾聽過「跨代屋」一詞，對比居住於沙田區（36%）及東區（44%）的青年，他們較為認識「跨代屋」的概念，當中願意參與先導計劃的青年約有三成半。整體而言，共四成受訪青年表示若先導計劃可以以低於市值租金租住鄰近其工作地點的單位，將會提升他們參與「跨代屋」先導計劃的意願。

數據指出，接近七成受訪青年需要花逾 45 分鐘上班，當中近半更需要花至少一小時上班。出於經濟考慮，青年難以在鄰近工作地方的地區居住，只能租住租金較便宜的偏遠地區，令他們需要耗費大量時間和金錢乘搭交通工具。「跨代屋」可提供機會予青年在鄰近工作地點居住，減少跨區工作的不便。受訪青年上班所需的時間和其參與「跨代屋」先導計劃的意願成正比，「鄰近工作地點」亦是受訪青年願意參與「跨代屋」先導計劃的主要原因之一，反映青年重視上班的效率，突顯「跨代屋」的吸引之處。

同時，受訪青年的月入亦影響其參與「跨代屋」先導計劃的意願。數據反映較願意參與先導計劃者的月入多為三萬或以下。隨著受訪青年的月入增加，參與計劃的意願明顯減低，估計是因為昂貴的樓價對低收入青年置業的阻力較大，低於市值的租金能更吸引低收入青年。

近年樓價不斷攀升，與大部分青年的收入增長和購買力脫軌，青年置業遙遙無期。同時，公營房屋供不應求，青年需等數十年才有機會入住。面對高昂的樓價和市值租金，「租金低於市值」、「為置業／個人積蓄儲起首筆資金」

及「青年置業困難」均成為受訪青年願意參與「跨代屋」先導計劃的主要原因，希望以入住「跨代屋」解決短期住屋需要。

受訪青年中，有七成半有意在 5 - 10 年內置業，但當中只有不足三成人願意參與「跨代屋」先導計劃。調查發現，不願意參與計劃的受訪青年主要成因是因為「不想與（非親屬）長者同住」、「擔心自身安全受威脅」及「世代隔膜」，反映受訪青年對與素未謀面的長者同住有所保留和顧慮。近年，世代之爭是社會矛盾的其中一個重要成因。青年和長者互不信任，甚至爭執，有礙社會和諧。因此，政府宜透過「跨代屋」試點計劃作為短期措施，加強青年和長者之間溝通和相處的機會。長遠而言，政府亦應推行混合型社區，以社區規劃達致世代共融。

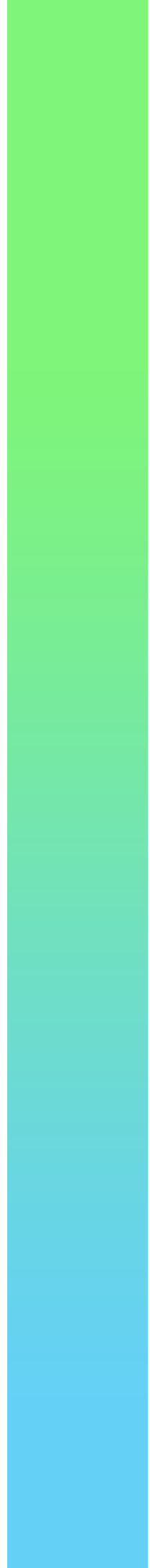
基於第一階段研究顯示青年和長者有安全問題考慮，第二階段的問卷訪問了青年對「資格審查和以『沒有犯罪紀錄』作為其中一項入住跨代屋門檻」的看法。三分之二受訪青年認同先登記成為先導計劃的會員，並接受政府資格審查的做法，更有接近九成受訪青年認為應該將「從沒有犯罪紀錄」列入為入住「跨代屋」的基本門檻。政府可參考上述結果，調整「跨代屋」政策內容，減少青年和長者對安全問題的疑慮，使計劃能吸引和惠及更多人。對於「跨代屋」先導計劃的試驗期限，接近一半受訪青年認為試驗期應為六個月或以下，亦有四成受訪青年認為試驗期應為一年，只有少於一成認為試驗期應為一年半。

第二階段研究結果總述及分析

由第二階段研究可見，青年人與老年人對「跨代屋」的認知及接受原因有所不同。首先，大部分年青人對「跨代屋」是有認識的，相反，絕大部分的長者沒有聽過「跨代屋」或對「跨代屋」的概念並不認識的，因而不願意騰出屋內空置房間予年輕人租住。可是，與第一階段研究結果十分相似，年輕一輩與老年人都有著同樣的考慮，不願意參與計劃的主要原因都是「擔心自身安全受威脅」及「世代隔膜」。由此看來，「跨代屋」試驗計劃的先要解決「自身安全」問題和打破「世代隔膜」。研究顯示，為減輕「自身安全」的憂慮，絕大部分的長青兩輩均贊成將「從沒有犯罪紀錄」列入為入住「跨代屋」的基本門檻，以保障雙方的共住權益，避免存有介蒂。

其次，青年人希望透過此計劃，幫助其個人或置業的儲蓄規劃。結果顯示低收入和上班車程長達一小時的年青人更願意參與此試驗計劃。與此同時，長者都有著相同的出發點，只要「跨代屋」計劃是惠及青年和老人雙方，他們是願意騰出房間予青年租住的。有見及此，如果政府提供經濟上的誘因，例如豁免租金或容許他們收取不多於現時資助房屋租金的金錢作為補貼，他們更願意騰出空置房間的人數接近六成。相比沒有豁免租金的情況下，願意騰出空置房間的人數只有兩成半，上升幅度接近兩成。可見，經濟上的誘因有助提升長者騰出空置房間予年青人租住。

總括兩個階段的研究而言，長青兩輩對「跨代屋」的認知及接受程度兩方面均有增加，特別是受經濟上補貼的因素影響。因此，建議相關的政府部門在配對及分配房屋資源前，需引入審查機制，保障雙方的人身安全。加上利益誘因，可望在六個月以下的「跨代屋」試驗期限，除了打破時下的年青人和老年人的世代隔膜，讓彼此互相認識，了解對方的性格和生活習慣，亦提升此計劃的可行性和持續性，長期而來，這能促進社會和諧，承傳「尊老愛幼」的美德。



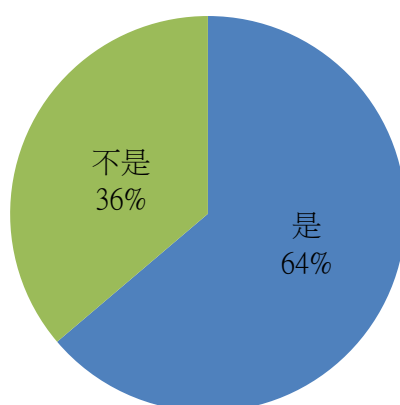
調查主要結果
全港十八區電話調查

5.2 調查主要結果

5.2.1 全港十八區電話調查

甲、香港青年的置業看法與心態

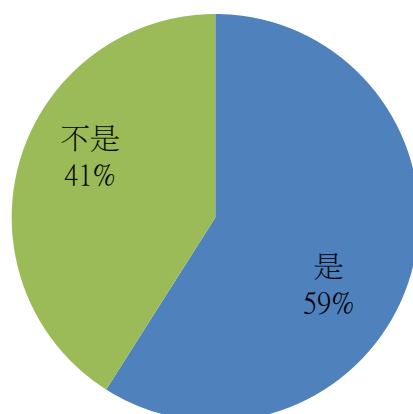
青年擁有個人物業的必要性



(圖一：青年擁有個人物業的必要性， $N=500$)

調查結果顯示近六成五受訪青年（319人）認為擁有個人物業是必須。

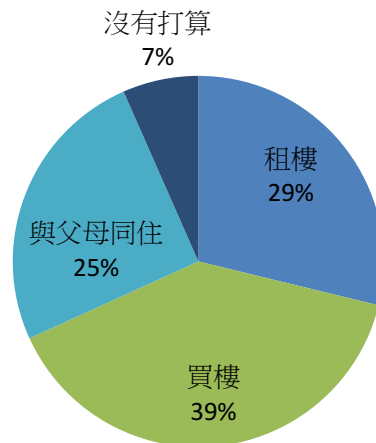
青年視「買樓」為未來五至十年的目標



(圖二：青年視「買樓」為未來五至十年的目標， $N=500$)

調查結果顯示近六成（295人）受訪青年認為「買樓」是未來五至十年的目標。

青年未來五至十年的居住選擇

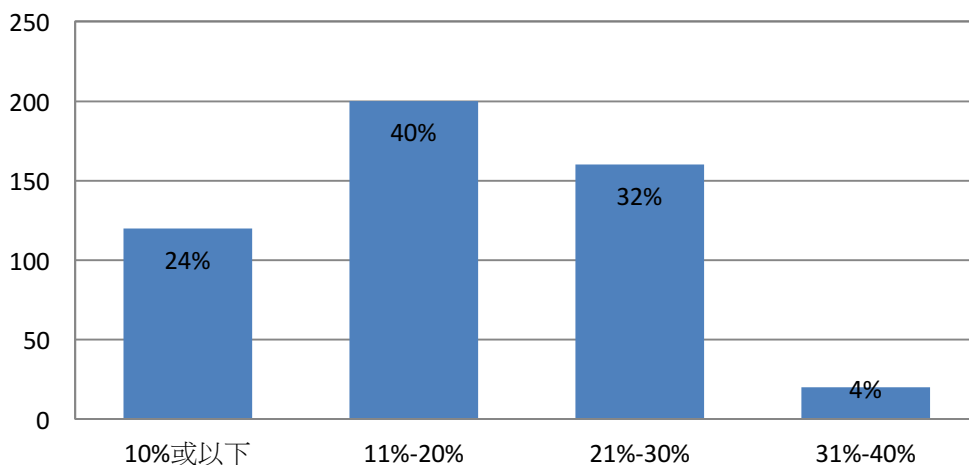


(圖三：青年未來五至十年的居住選擇，N=500)

調查結果顯示近四成（197名）受訪青年選擇現時至未來五至十年間「買樓」，有三成（144名）香港青年則選擇以「租樓」的形式居住。除了「買樓」和「租樓」的選項，有兩成半的受訪青年願意與父母同住，只有少數青年（33人）對短期居住選擇沒有太大打算，佔整體比例百分之七。

乙、香港青年對政府在房屋施政的期望

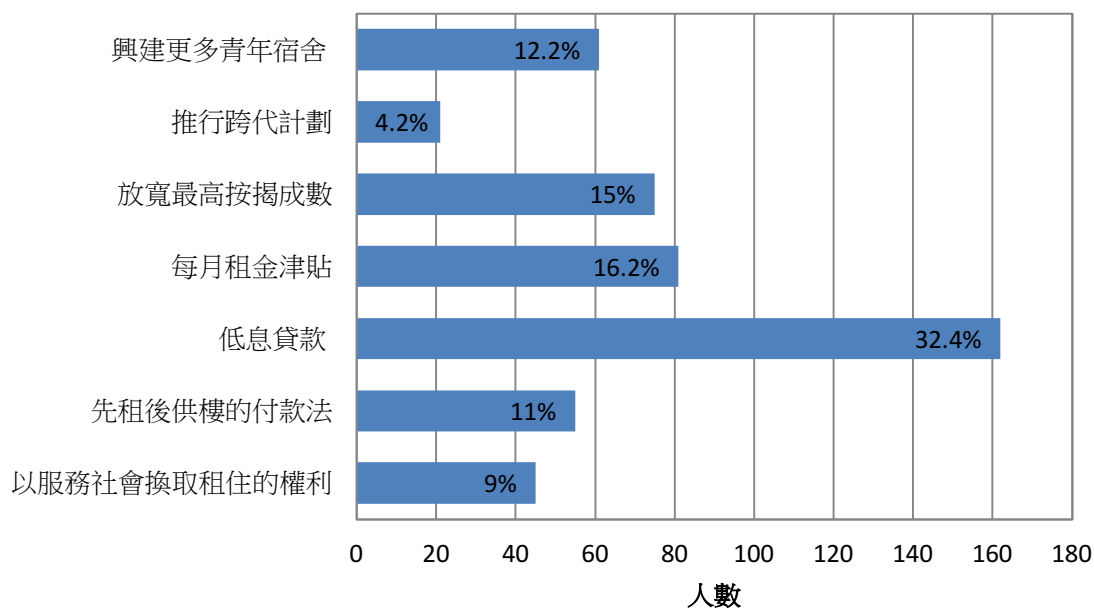
每月租金或房貸佔每月個人或家庭入息的理想百分比



(圖四：每月租金或房貸佔每月個人或家庭入息的理想百分比，N=500)


調查結果顯示四成（200名）受訪者認為青年每月的租金或房貸應該佔他們每月個人或家庭入息的百分之十一至百分之二十；有百分之三十二（160名）受訪青年則認為理想的百分比應介乎百分之二十一至百分之三十。

青年理想的房屋資助方案



(圖五：青年理想的房屋資助方案，N=500)

調查顯示超過三成（162人）受訪者最期望政府為青年提供低息貸款，其次是為青年提供每月租金津貼和放寬最高按揭成數作為房屋資助，各佔百分之十五或以上。

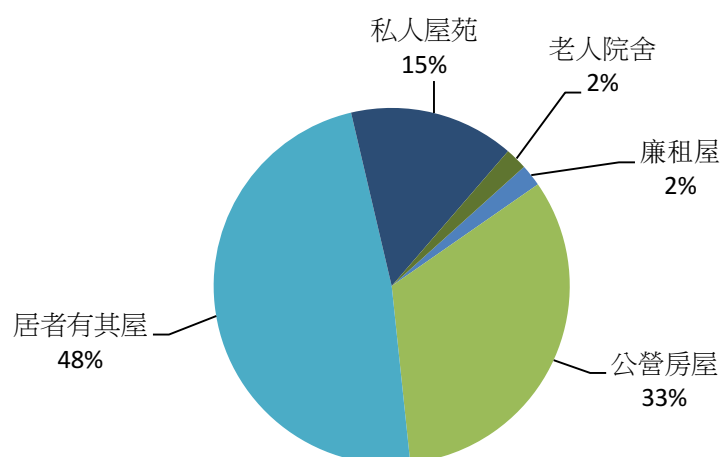


調查主要結果
第一階段地區問卷調查
(長者部份)

5.2.2 第一階段地區問卷調查－長者部份

甲、受訪者住屋情況

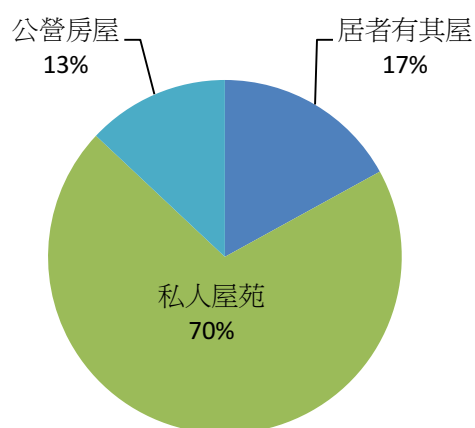
沙田區長者居住的房屋類型



(圖六：沙田區長者居住的房屋類型，N=100)

調查顯示，一百名受訪者當中，沙田區長者大多數居住在居者其有屋，佔四成八，其次為公營房屋佔三成三，私人房屋佔一成五，而廉租屋和老人院舍則鮮有長者居住，只佔百分之二。

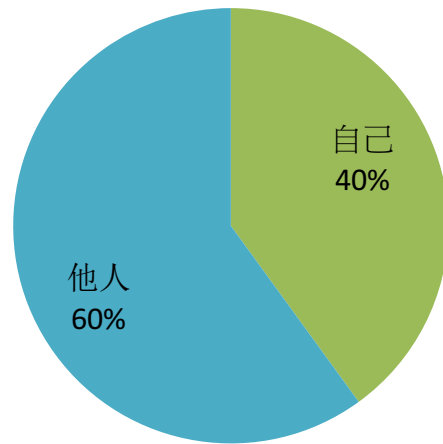
東區長者居住的房屋類型



(圖七：東區長者居住的房屋類型，N=100)

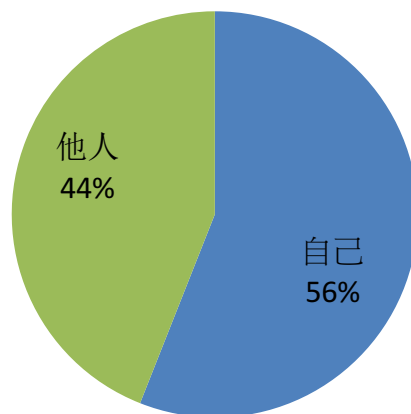
調查顯示，在一百名受訪者中，有七成（70名）長者居住於「私人屋苑」，接近兩成居住於「居者有其屋」，僅有約一成半長者住在「公營房屋」。

沙田區長者房屋業權



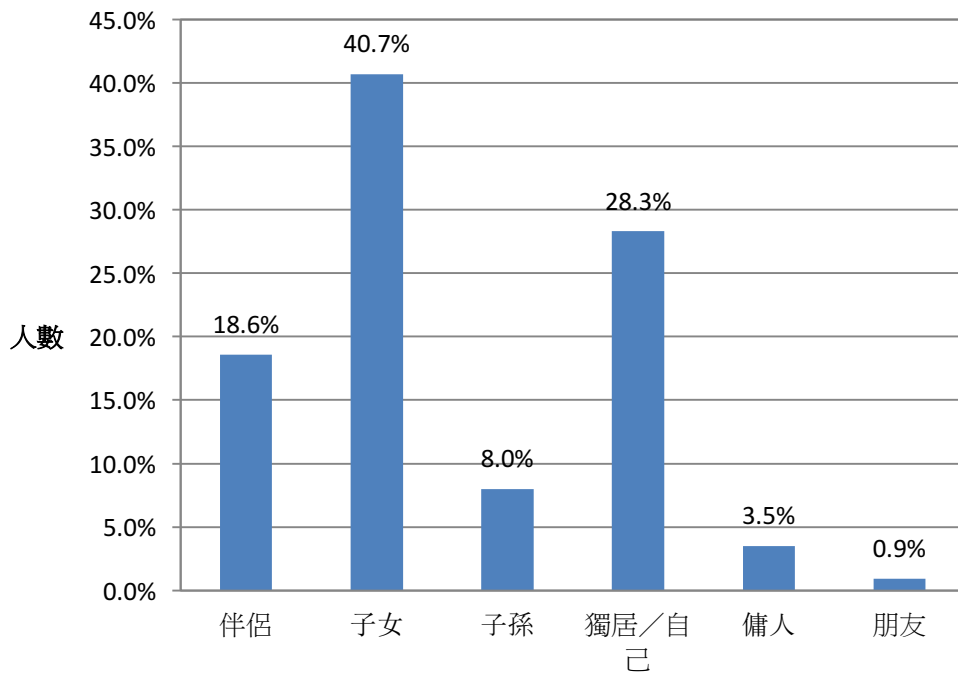
(圖八：沙田區長者房屋業權， $N=100$)
調查顯示，四成受訪者私人擁有其物業。

東區長者房屋業權

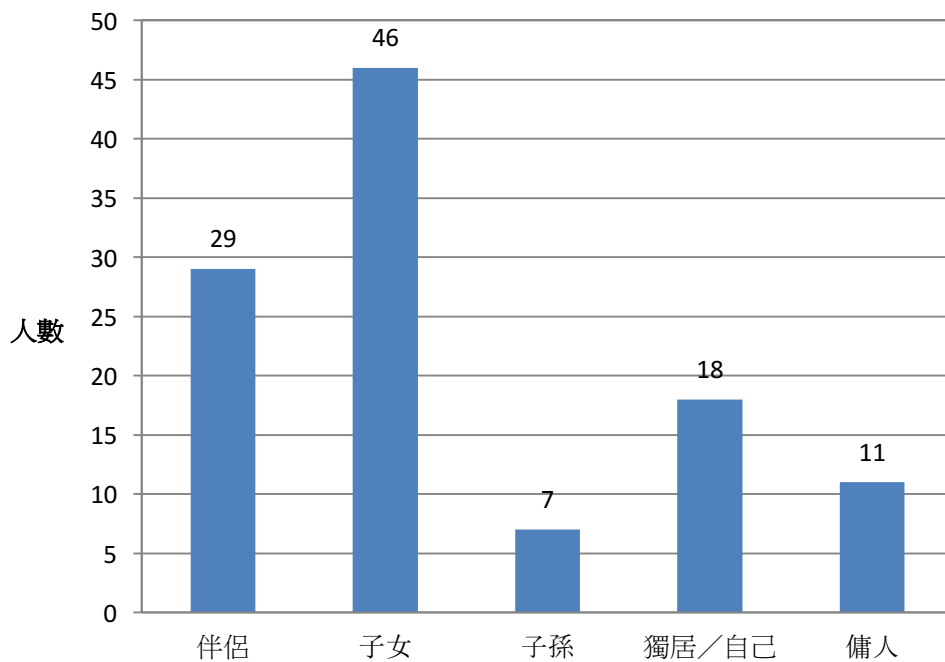


(圖九：東區長者房屋業權， $N=100$)
調查顯示超過五成半受訪者私人擁有其物業。

沙田區長者的同住者



東區長者的同住者

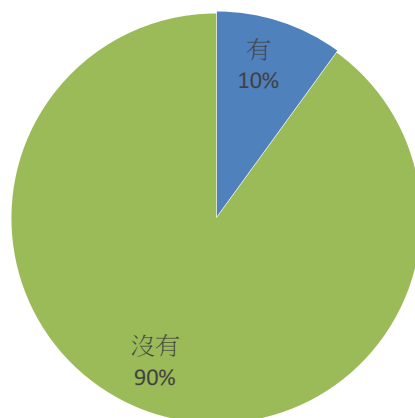


(圖十及圖十一：沙田區及東區的長者同住者， $N=100$)

調查顯示，在兩區的受訪者中，佔大部分長者都與子女同住，各佔總數超過四成。

乙、長者提供自置物業空置房間作「跨代屋」的可行性

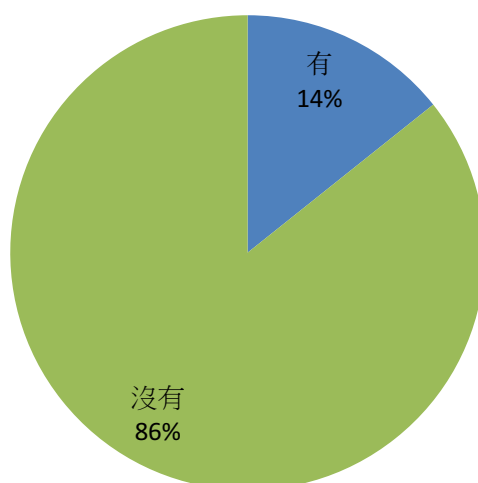
沙田區長者房屋是否存有空置房間



(圖十二：沙田區長者房屋是否存有空置房間， $N=100$)

調查結果顯示，在四成持有物業的長者中，有九成受訪者的物業沒有房間空置。

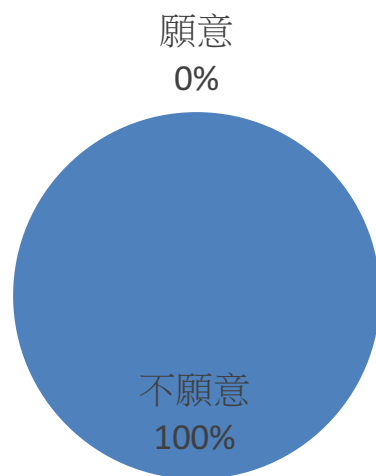
東區長者房屋是否存有空置房間



(圖十三：東區長者房屋是否存有空置房間， $N=100$)

調查顯示超過八成半的受訪者物業沒有房間空置。

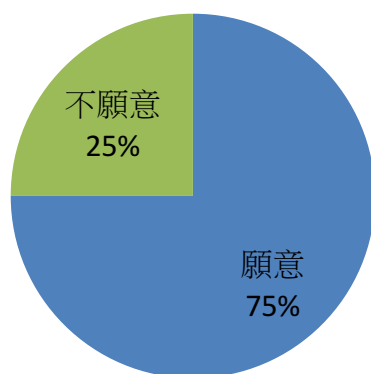
沙田區長者騰出空置的房間予青年租住的意願



(圖十四：沙田區長者騰出空置的房間予青年租住的意願， $N=100$)

調查顯示在四成(40人)持有物業的長者中，有九成(36人)沒有空置的房間，而在一成(4人)有空置房間的長者中，沒有人願意騰出空置房間讓青年人住。

東區長者騰出空置的房間予青年租住的意願

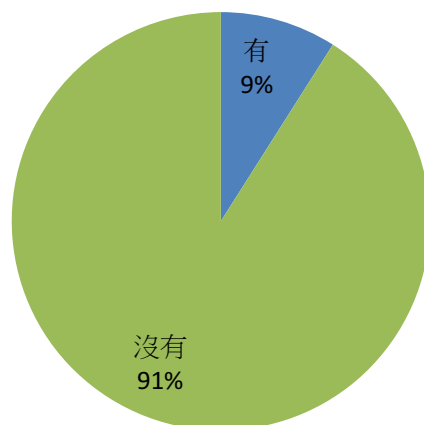


(圖十五：東區長者騰出空置的房間予青年租住的意願， $N=100$)

調查顯示，持有私人房屋業權並存有空置房間的一成半受訪者當中，七成半被訪者願意將空置房間租予青年居住。

丙、受訪者對「跨代屋」的認知及接受程度

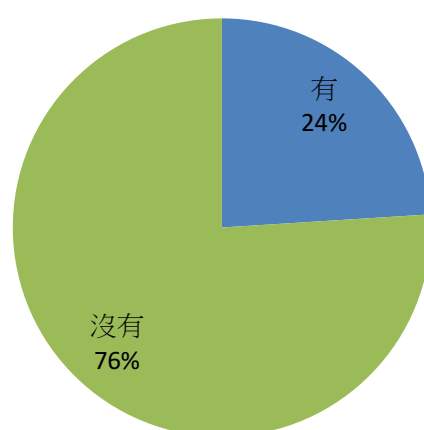
沙田區長者對「跨代屋」的認知



(圖十六：沙田區長者對「跨代屋」的認知， $N=100$)

調查顯示超過九成的沙田區長者沒有聽過「跨代屋」，對於「跨代屋」的概念非常不認識。

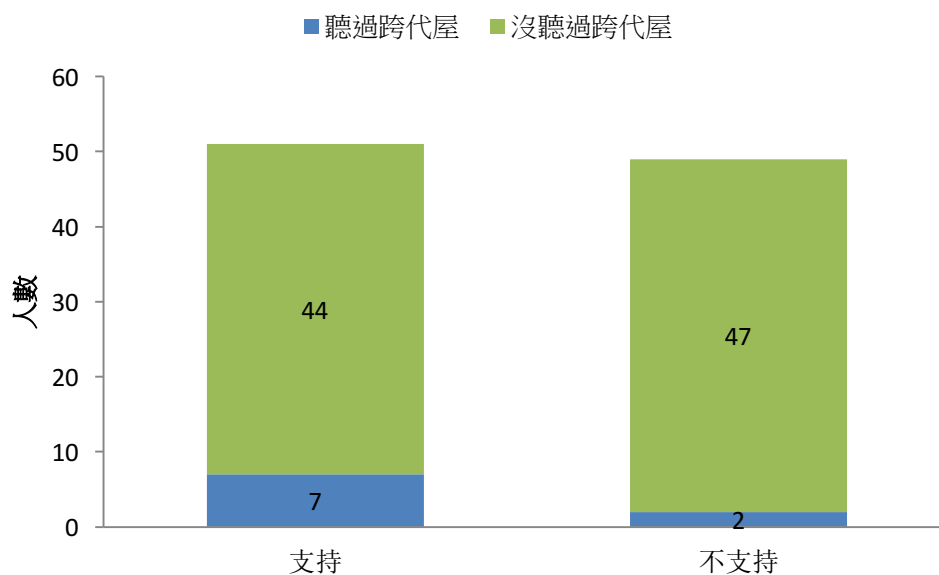
東區長者對「跨代屋」的認知



(圖十七：東區長者對「跨代屋」的認知， $N=100$)

調查顯示超過七成半的東區長者沒有聽過「跨代屋」，對於「跨代屋」的概念並不認識。

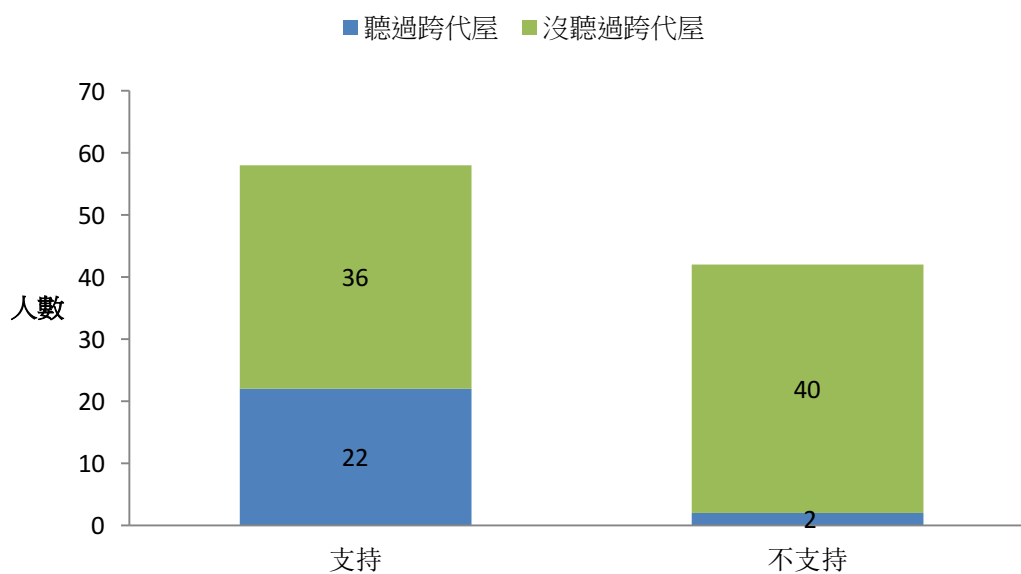
沙田區長者對「跨代屋」的支持



(圖十八：沙田區長者對「跨代屋」的支持， $N=100$)

調查顯示約一半 (51%) 的受訪長者支持「跨代屋」政策，略比不支持的人多。

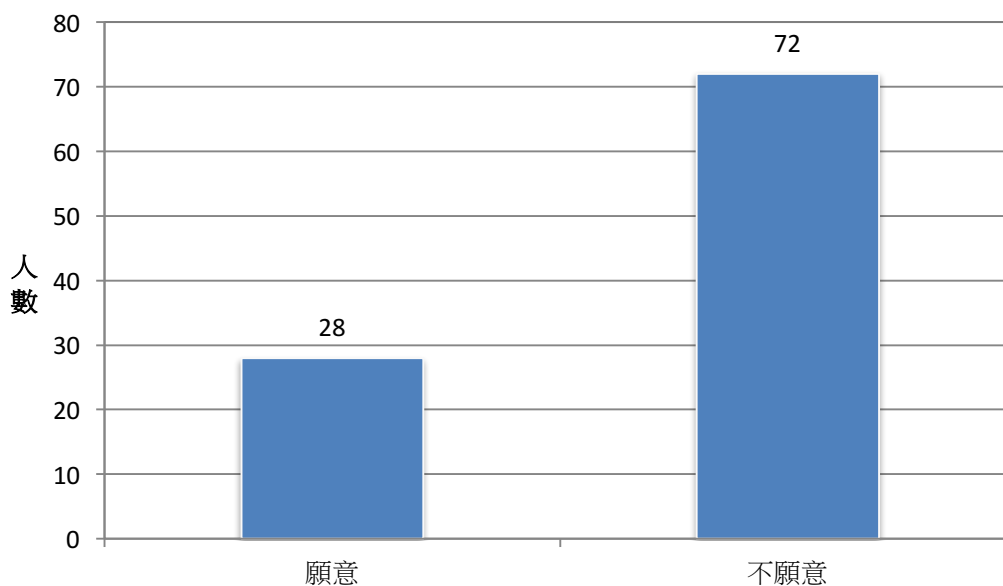
東區長者對「跨代屋」的支持



(圖十九：東區長者對「跨代屋」的支持， $N=100$)

調查顯示接近六成的長者支持「跨代屋」政策。

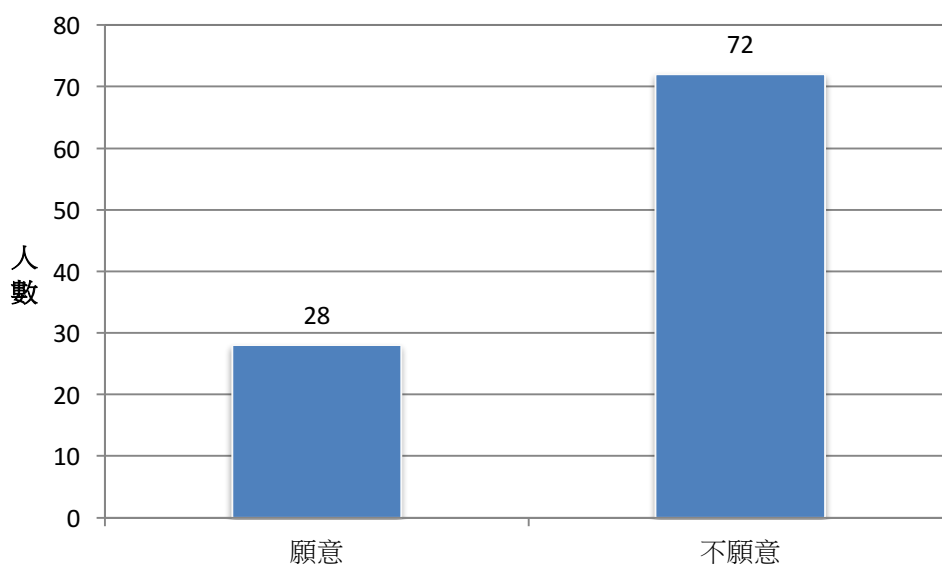
沙田區長者與素未謀面的青年同住意願



(圖二十：沙田區長者與素未謀面的青年同住意願， $N=100$)

調查顯示大部分長者（72%）不願意與素未謀面的青年同住同一屋簷下。

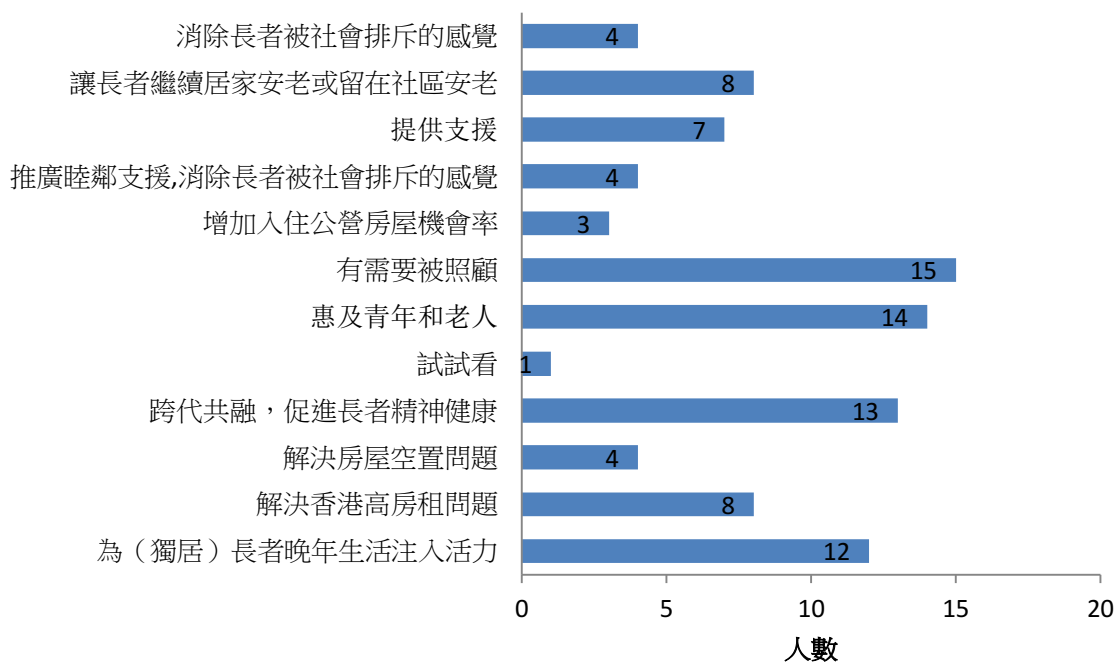
東區長者與素未謀面的青年同住意願



(圖二十一：東區長者與素未謀面的青年同住意願， $N=100$)

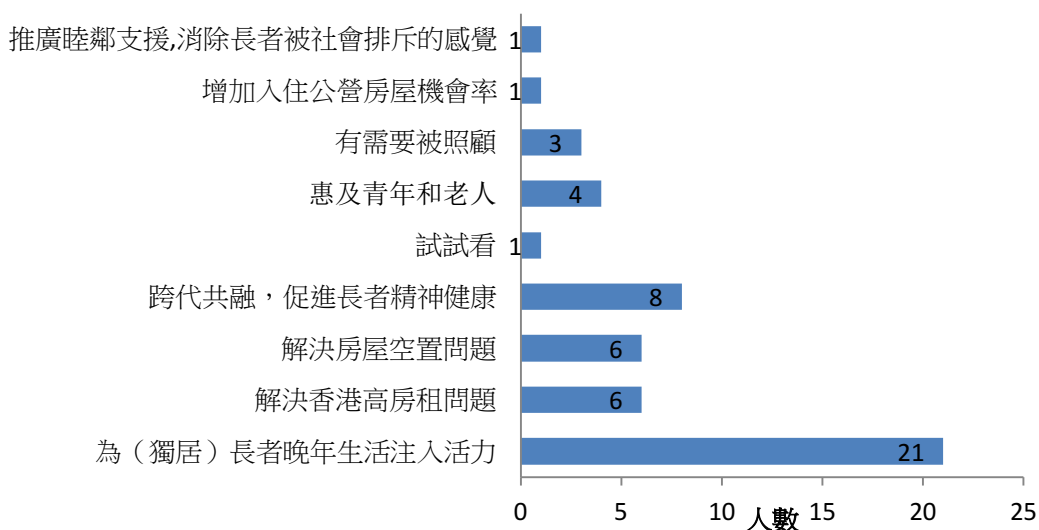
調查顯示大部分長者（72%）不願意與素未謀面的青年同住同一屋簷下。

沙田區長者願意與素未謀面的青年共住「跨代屋」的原因



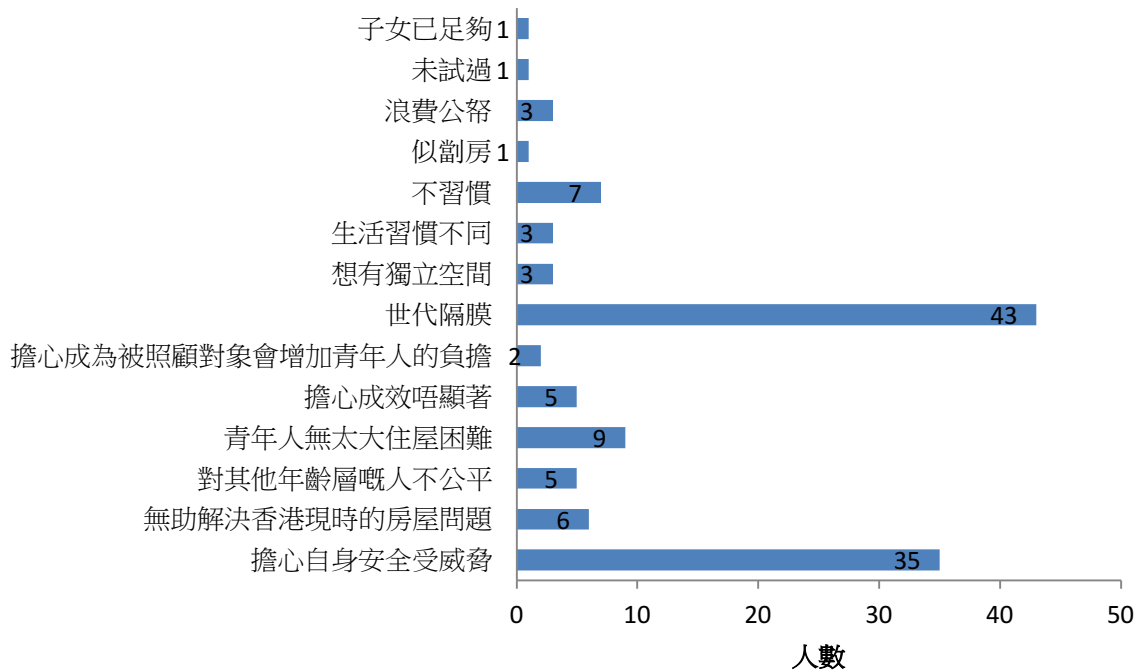
(圖二十二:沙田區長者願意與素未謀面的青年共住「跨代屋」的原因, N=100)
調查顯示,沙田區長者願意與素未謀面的青年共住「跨代屋」的原因主要為「有需要被照顧」(15%)、「惠及青年和老人」(14%)、「跨代共融, 促進長者精神健康」(13%)及「為(獨居)長者晚年生活注入活力」(12%)。

東區長者願意與素未謀面的青年共住「跨代屋」的原因



(圖二十三:東區長者願意與素未謀面的青年共住「跨代屋」的原因, N=100)
調查顯示,東區長者願意與素未謀面的青年共住「跨代屋」的原因主要為「為(獨居)長者晚年生活注入活力」(21%)。

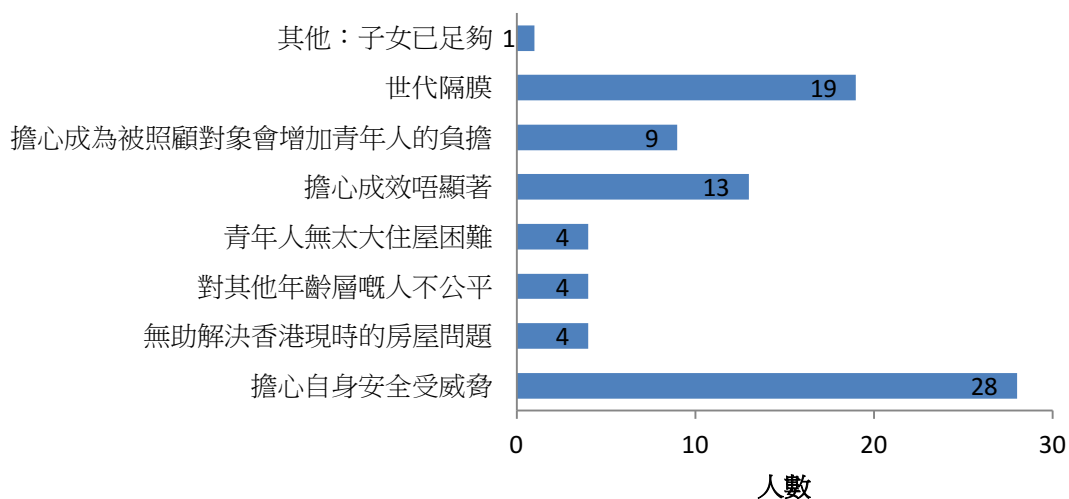
沙田區長者不願意與素未謀面的青年共住「跨代屋」的原因



(圖二十四：沙田區長者不願意與素未謀面的青年共住「跨代屋」的原因， $N=100$)

調查顯示，沙田區長者不願意與素未謀面的青年共住「跨代屋」的原因主要為「世代隔膜」（43%）及「擔心自身安全受威脅」（35%）。

東區長者不願意與素未謀面的青年共住「跨代屋」的原因

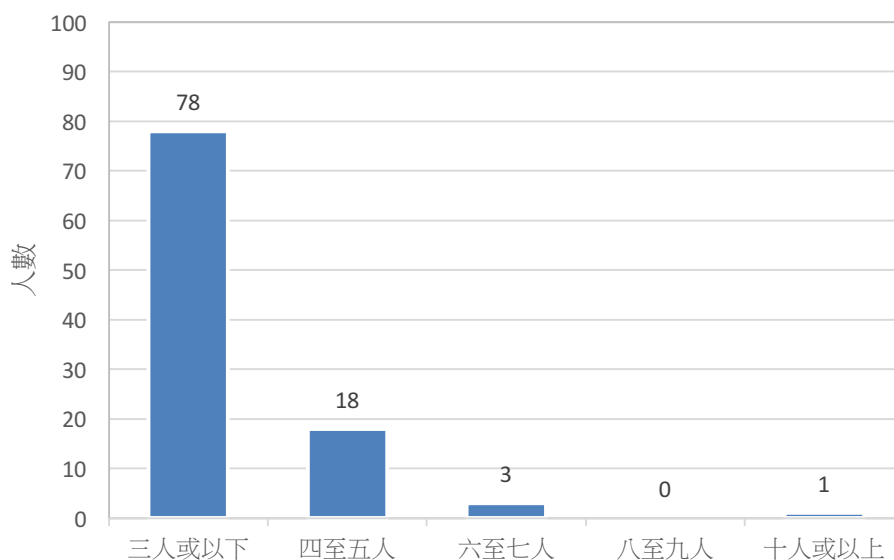


(圖二十五：東區長者不願意與素未謀面的青年共住「跨代屋」的原因， $N=100$)

調查顯示，東區長者不願意與素未謀面的青年共住「跨代屋」的原因主要為「擔心自身安全受威脅」（28%）及「世代隔膜」（19%）。

丁、受訪者對「跨代屋」的期望

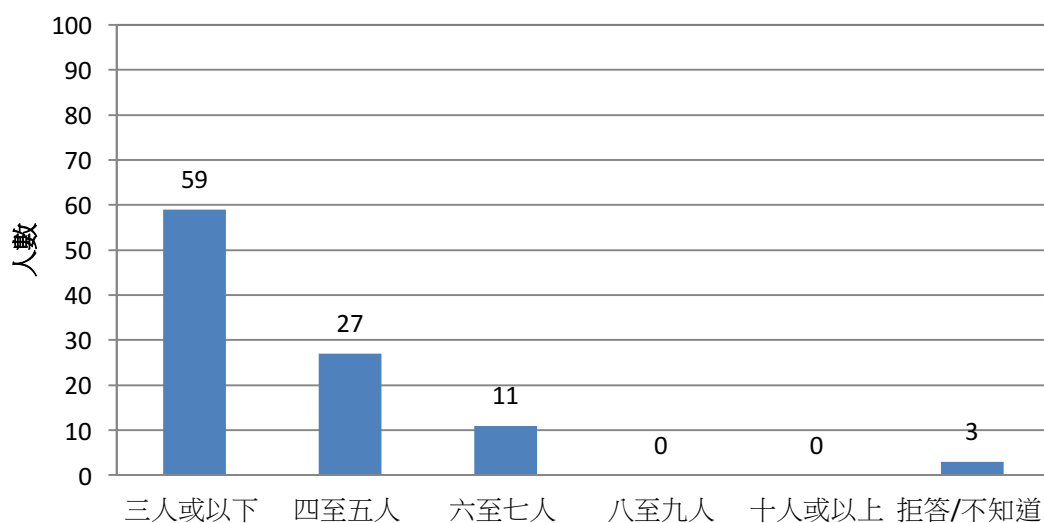
沙田區長者對「跨代屋」的理想共住人數



(圖二十六：沙田區長者對「跨代屋」的理想共住人數， $N=100$)

調查結果顯示，78%的受訪者認為「跨代屋」的理想共住人數為三人或以下。

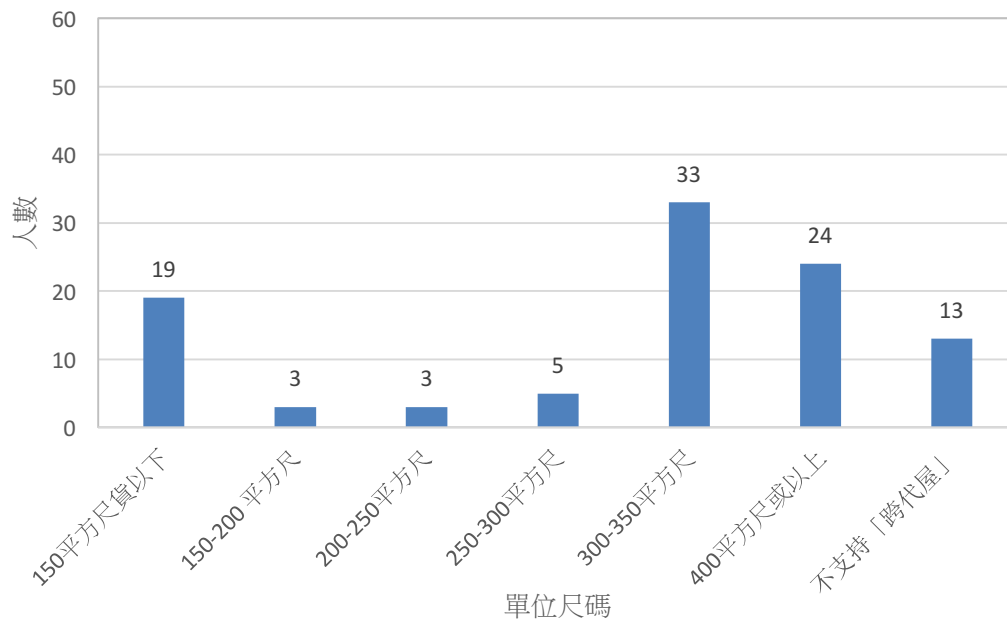
東區長者對「跨代屋」的理想共住人數



(圖二十七：東區長者對「跨代屋」的理想共住人數， $N=100$)

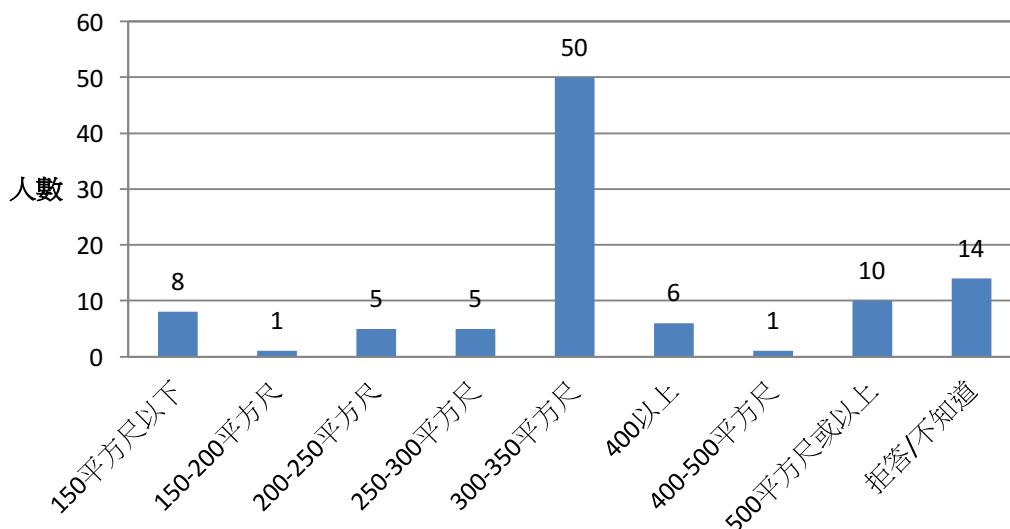
調查結果顯示，89%的受訪者認為「跨代屋」的理想共住人數為三人或以下。

沙田區長者對「跨代屋」長者獨立單位的理想尺數



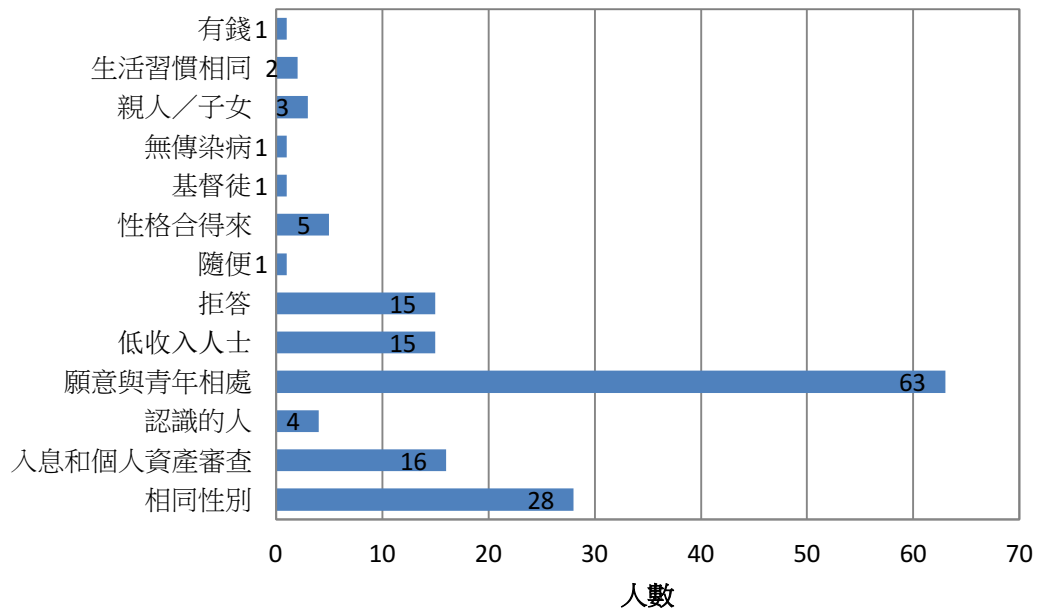
(圖二十八：沙田區長者對「跨代屋」長者獨立單位的理想尺數，N=100)
調查顯示，較多受訪者認為「跨代屋」長者獨立單位的理想尺數為「300-350平方尺」（33%），其次為「400平方尺或以上」（24%）。

東區長者對「跨代屋」長者獨立單位的理想尺數



(圖二十九：東區長者對「跨代屋」長者獨立單位的理想尺數，N=100)
調查顯示，較多受訪者認為「跨代屋」長者獨立單位的理想尺數為「300-350平方尺」（50%）。

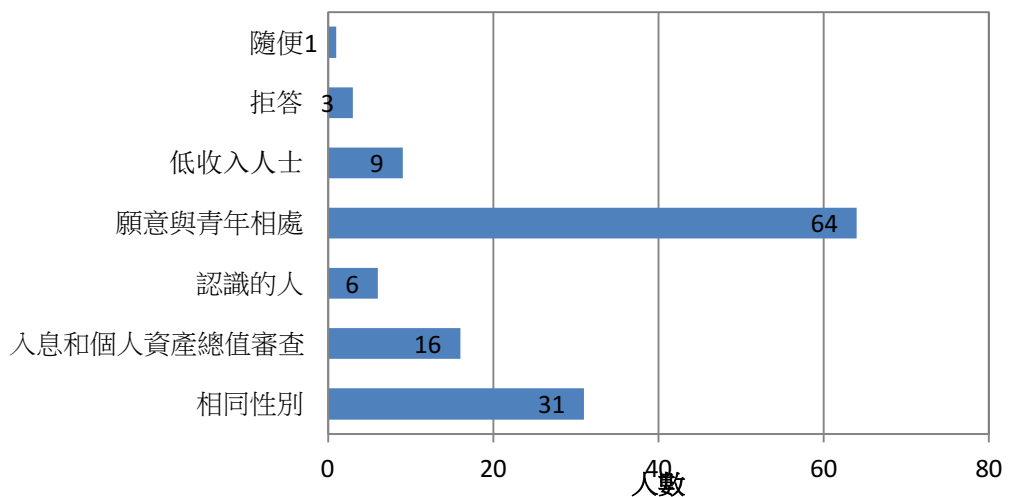
沙田區長者對符合入住「跨代屋」的條件



(圖三十：沙田區長者對符合入住「跨代屋」的條件，N=100)

調查顯示，受訪者認為入住「跨代屋」的條件是「願意與青年相處」(63%)及「相同性別」(28%)。

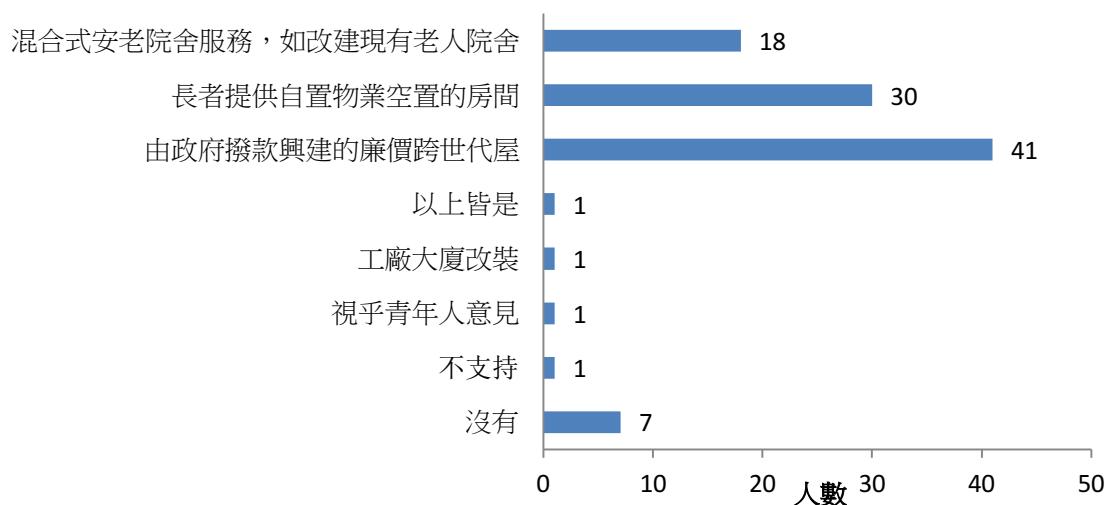
東區長者對符合入住「跨代屋」的條件



(圖三十一：東區長者對符合入住「跨代屋」的條件，N=100)

調查顯示，受訪者認為入住「跨代屋」的條件主要是「願意與青年相處」(64%)及「相同性別」(31%)。

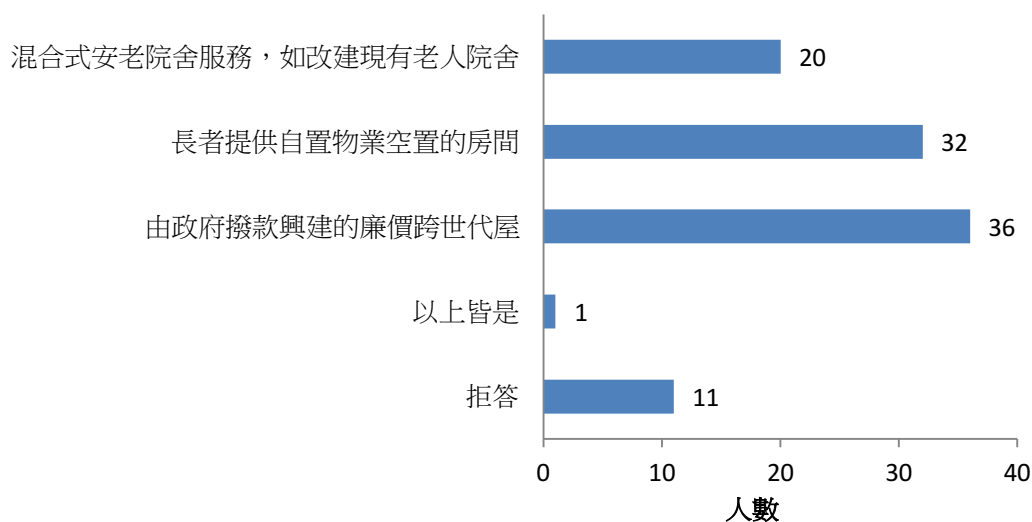
沙田區長者對「跨代屋」的理想營運模式



(圖三十二：沙田區長者對「跨代屋」的理想營運模式，N=100)

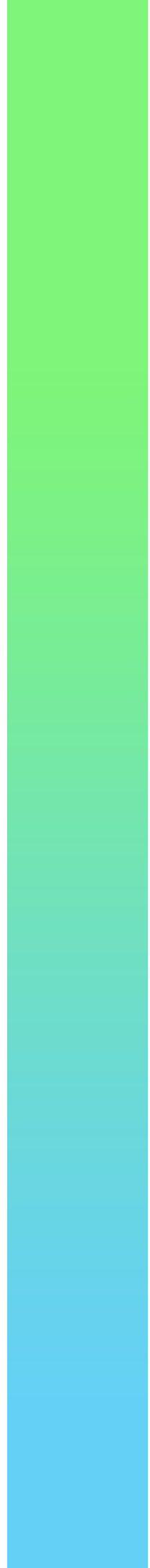
調查顯示，受訪者認為「跨代屋」最理想營運模式是「由政府撥款興建的廉價跨世代屋」（41%）。

東區長者對「跨代屋」的理想營運模式



(圖三十三：東區長者對「跨代屋」的理想營運模式，N=100)

調查顯示，受訪者認為「跨代屋」最理想營運模式是「由政府撥款興建的廉價跨世代屋」（36%）。

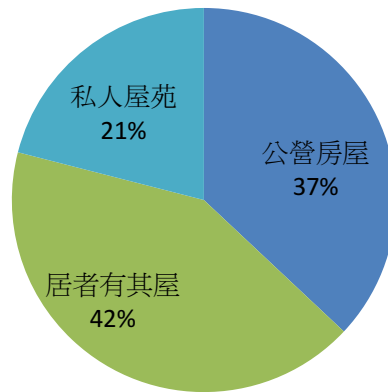


調查主要結果
第一階段地區問卷調查
(青年部份)

5.2.3 第一階段地區問卷調查－青年部份

甲、受訪者住屋情況

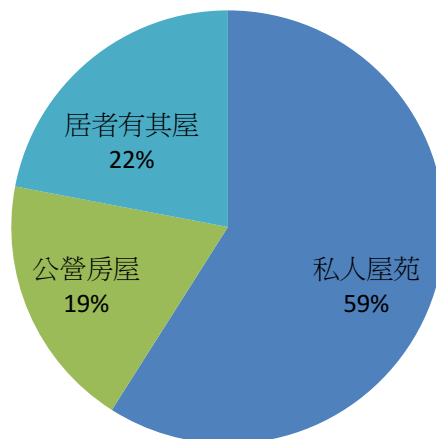
沙田區青年的住屋類型



(圖三十四：沙田區青年的住屋類型，N=100)

調查顯示，居住在居者有其屋的受訪者有42人(42%)，其次為公營房屋(37人，37%)。只有21人(21%)的受訪者居住在私人屋苑。

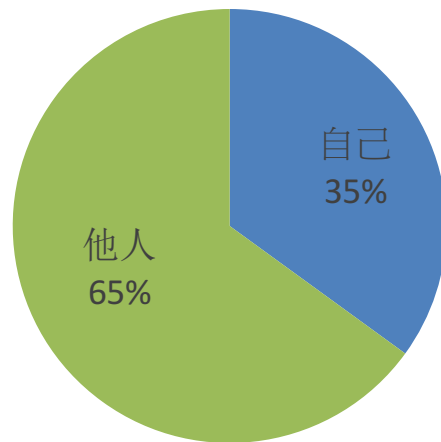
東區青年的住屋類型



(圖三十五：東區青年的住屋類型，N=100)

調查顯示，有六成(59%)受訪青年主要住在私人屋苑，約兩成(22%)受訪青年住在居者有其屋，而有19%的受訪者住在公營房屋。

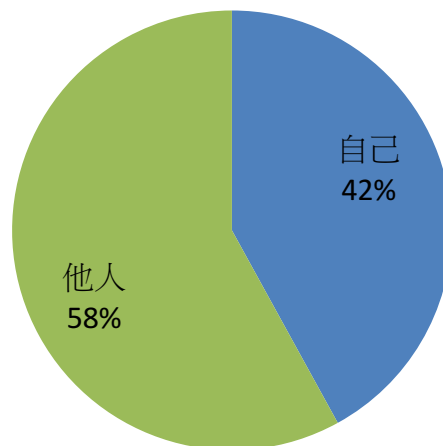
沙田區青年的物業擁有權



(圖三十六：沙田區青年的物業擁有權， $N=100$)

調查顯示，大部分受訪者表示以上的物業並非屬於其名下／私人擁有，佔 65%。

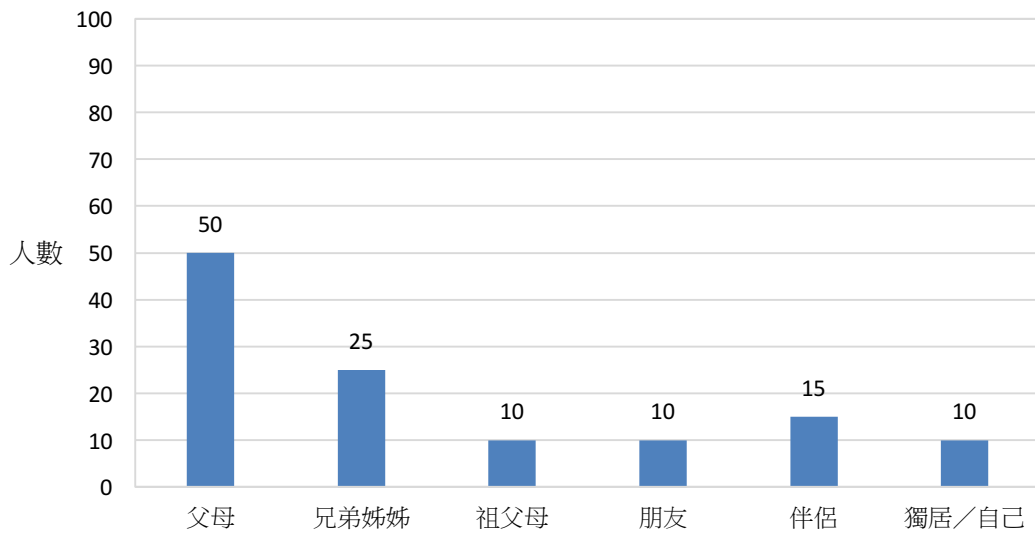
東區青年的物業擁有權



(圖三十七：東區青年的物業擁有權， $N=100$)

調查顯示，約六成（58%）受訪者名下沒有物業，另外 42% 的受訪青年則擁有物業。

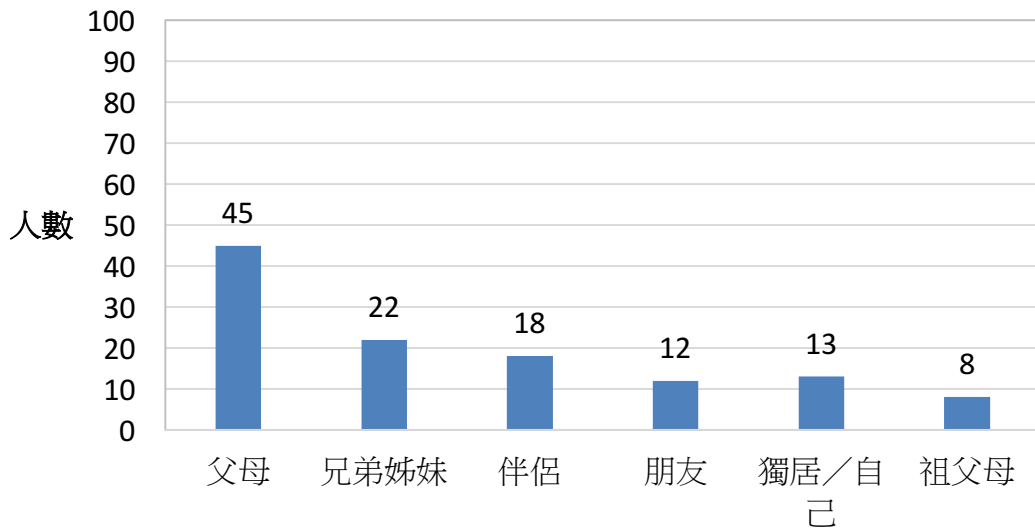
沙田區受訪青年的同住者



(圖三十八：沙田區受訪青年的同住者， $N=100$)

調查顯示，沙田區青年主要與父母和兄弟姊妹同住，佔超過六成。

東區受訪青年的同住者

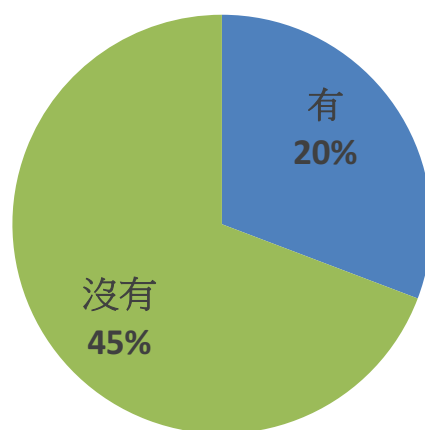


(圖三十九：東區受訪青年的同住者， $N=100$)

調查顯示，東區受訪者是以核心家庭形式居住，與父母及兄弟姊妹同住的共佔超過五成。

乙、受訪青年對置業的看法

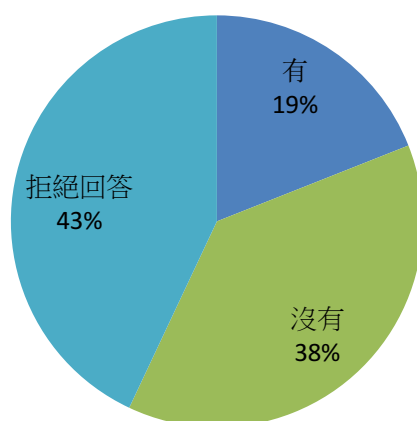
沙田區青年置業能力



(圖四十：沙田區青年置業能力， $N=100$)

調查顯示，六成半的沒有私人房屋業權的受訪者中，只有 20 人 (25%) 表示自己有能力置業。認為自己沒有能力置業為大多數 (45 人，75%)。

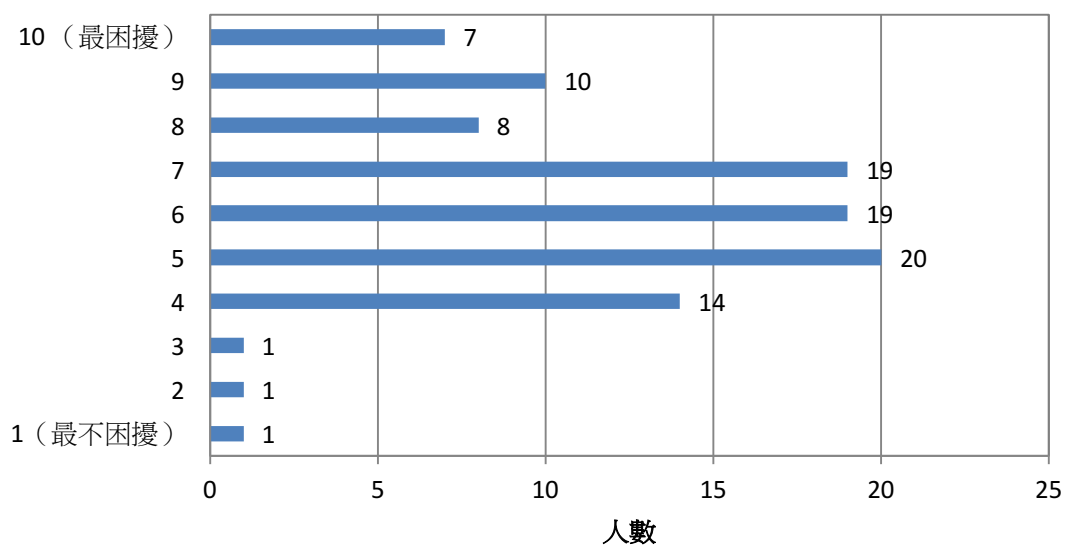
東區青年置業能力



(圖四十一：東區青年置業能力， $N=100$)

調查顯示，約有 4 成 (38%) 的受訪青年人表示沒有能力置業，19% 受訪者認為自己有能力置業

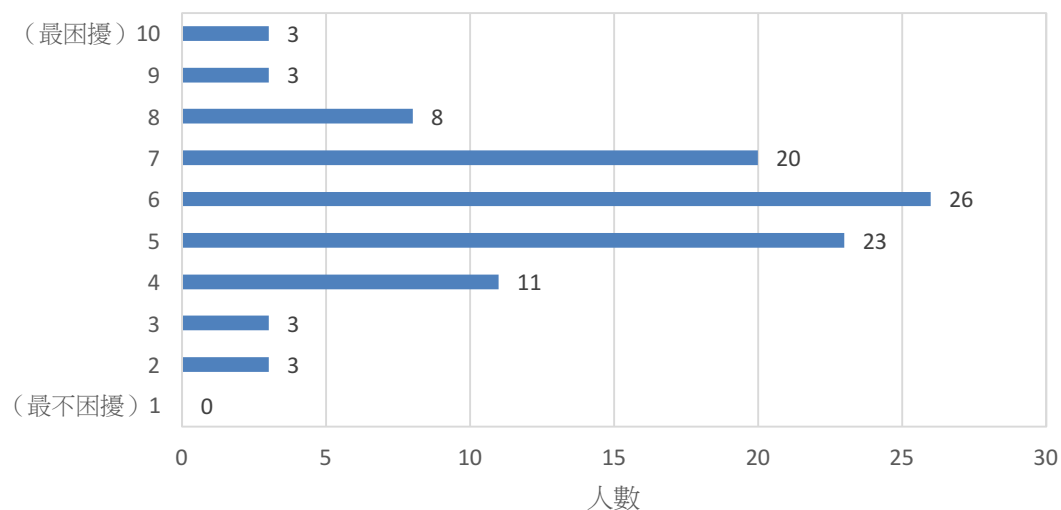
沙田區青年在港置業的困擾程度



(圖四十二：沙田區青年在港置業的困擾程度， $N=100$)

調查顯示，沙田區青年在港置業的困擾程度平均得分為 6.33

東區青年在港置業的困擾程度

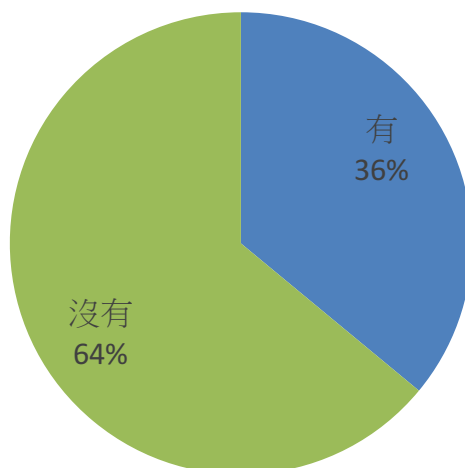


(圖四十三：東區青年在港置業的困擾程度， $N=100$)

調查顯示，東區青年在港置業的困擾程度平均得分為 5.91

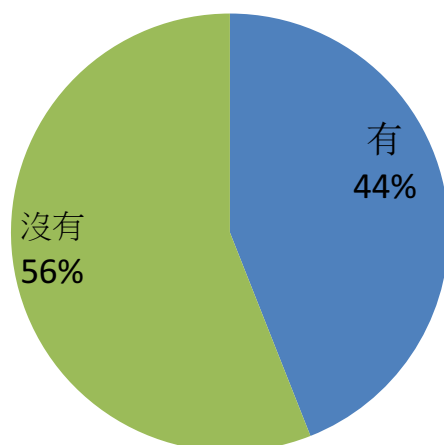
丙、受訪者對「跨代屋」的認知及接受程度

沙田區青年對「跨代屋」的普及率



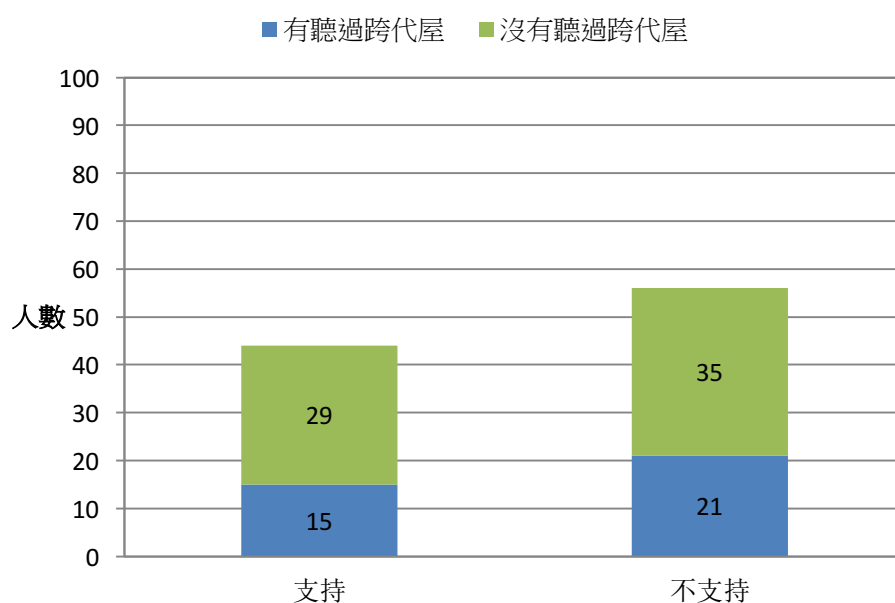
(圖四十四：沙田區青年對「跨代屋」的普及率， $N=100$)
調查顯示，沙田區青年對「跨代屋」的普及率為 36%。

東區青年對「跨代屋」的普及率



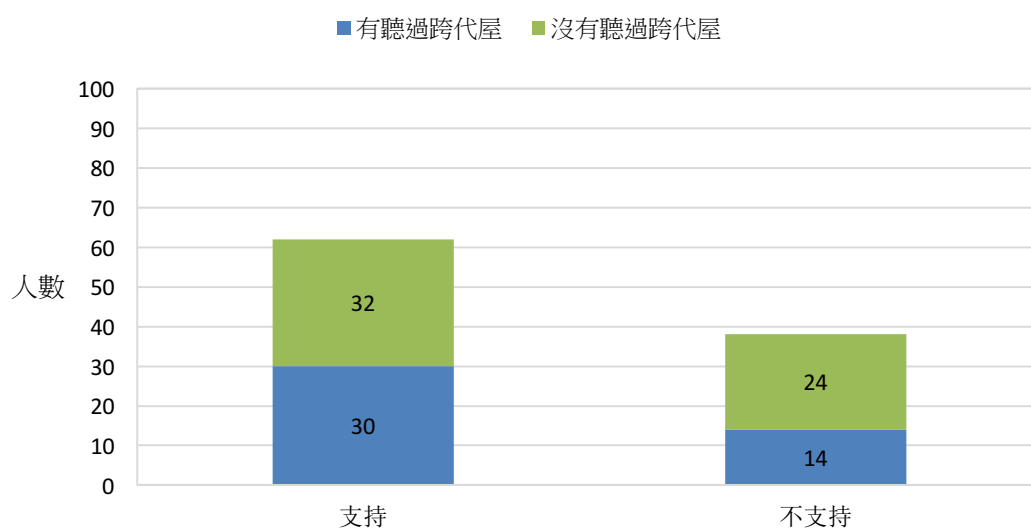
(圖四十五：東區青年對「跨代屋」的普及率， $N=100$)
調查顯示，東區青年對「跨代屋」的普及率為 44%。

沙田區青年對「跨代屋」的支持



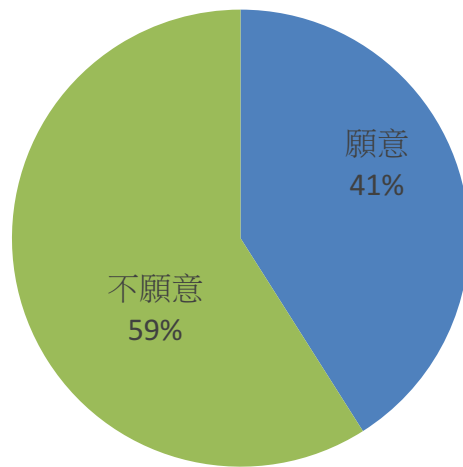
(圖四十六：沙田區青年對「跨代屋」的支持， $N=100$)
調查顯示，沙田區青年對「跨代屋」的支持率為 44%。

東區青年對「跨代屋」的支持



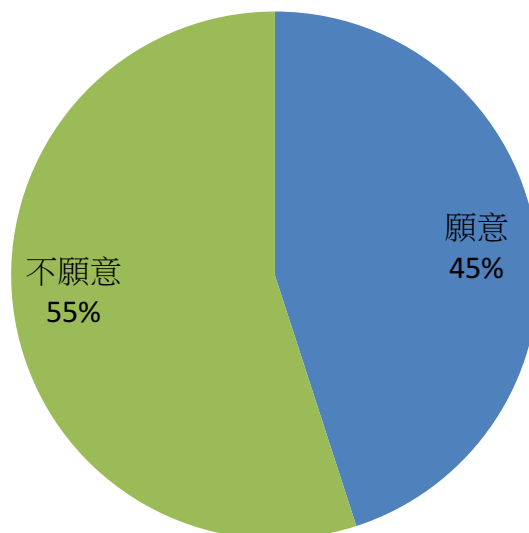
(圖四十七：東區青年對「跨代屋」的支持， $N=100$)
調查顯示，東區青年對「跨代屋」的支持率為 62%。

沙田區青年與素未謀面的長者同住意願



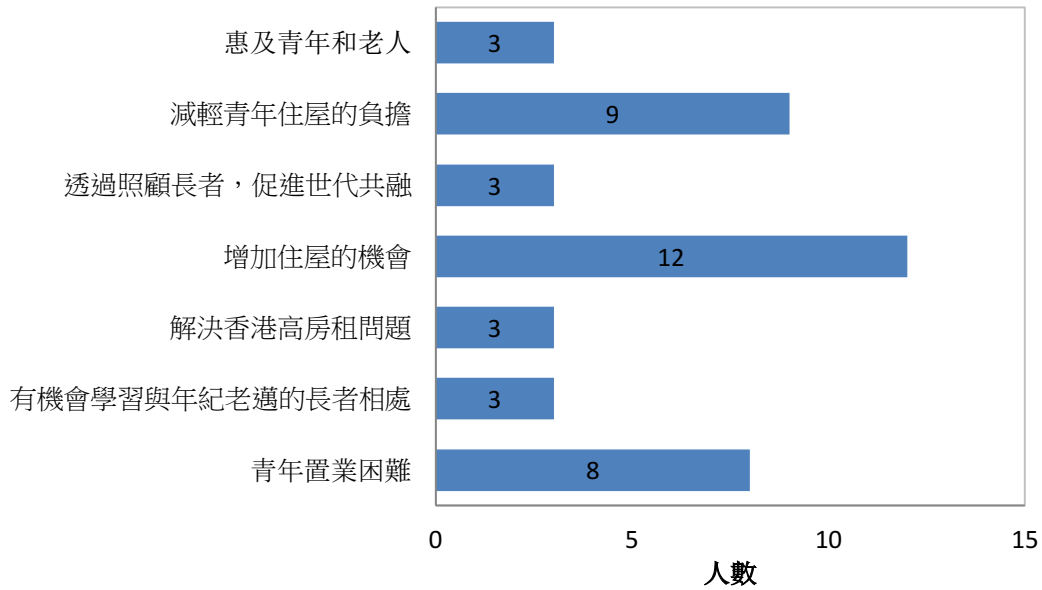
(圖四十八：沙田區青年與素未謀面的長者同住意願， $N=100$)
調查顯示，41%沙田區青年願意與素未謀面的長者同住。

東區青年與素未謀面的長者同住意願



(圖四十九，東區青年與素未謀面的長者同住意願， $N=100$)
調查顯示，45%東區青年願意與素未謀面的長者同住。

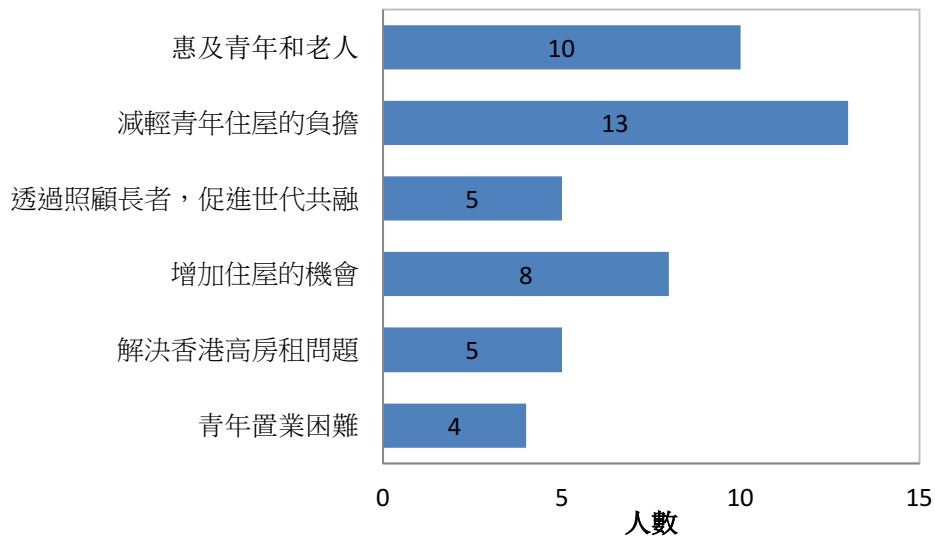
沙田區青年願意與素未謀面的長者共住原因



(圖五十：沙田區青年願意與素未謀面的長者共住原因， $N=41$)

調查顯示，沙田區青年願意與素未謀面的長者共住原因主要是「增加住屋的機會」(29%)，其次為「減輕青年住屋的負擔」(22%)及「青年置業困難」(20%)。

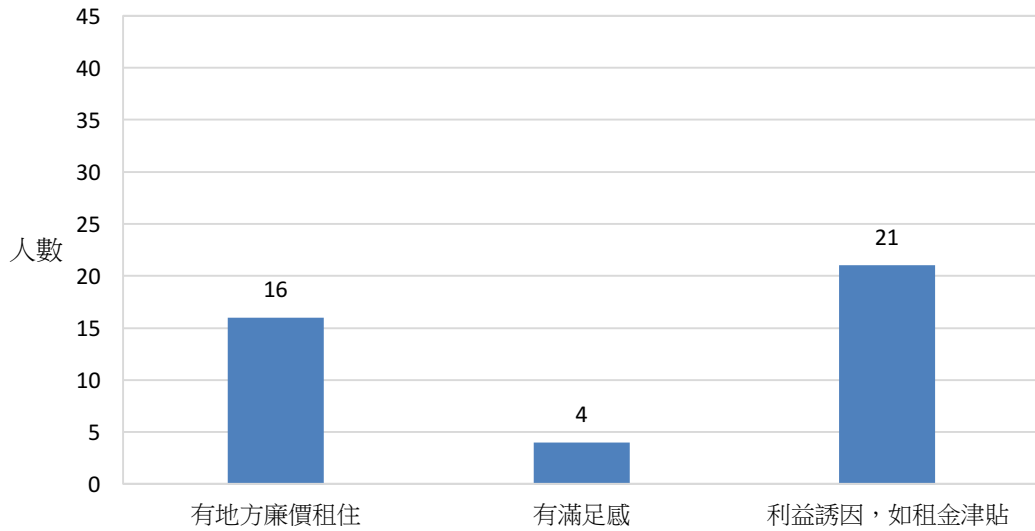
東區青年願意與素未謀面的長者共住原因



(圖五十一：東區青年願意與素未謀面的長者共住原因， $N=45$)

調查顯示，東區青年願意與素未謀面的長者共住原因主要是「減輕青年住屋的負擔」(29%)，其次為「惠及青年和老人」(22%)及「增加住屋的機會」(18%)。

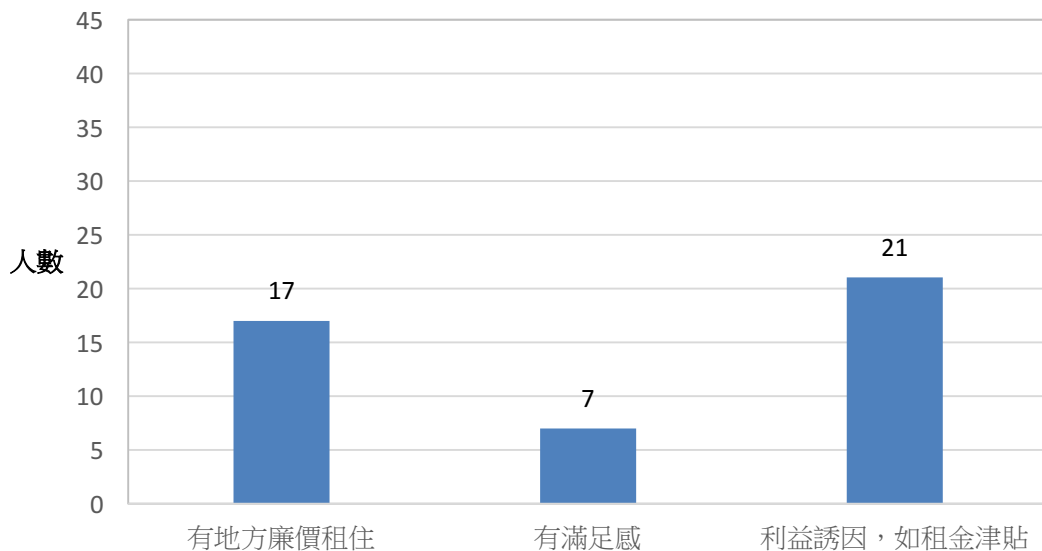
沙田區青年參與跨代共住計劃的原因



(圖五十二：沙田區青年參與跨代共住計劃的原因，N=41)

調查顯示，沙田區青年參與跨代共住計劃的原因主要是「利益誘因，如租金津貼」（51%）。

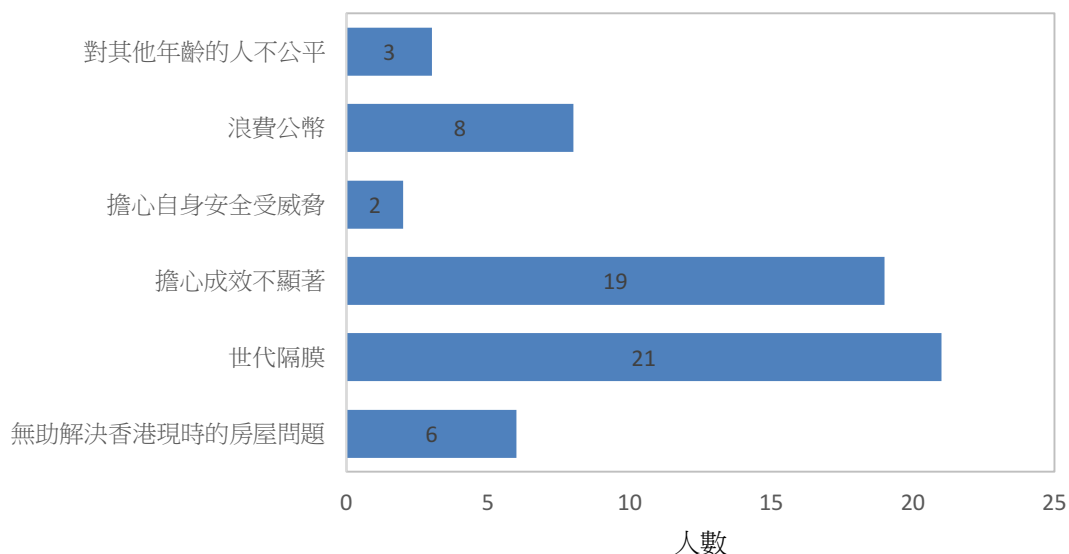
東區青年參與跨代共住計劃的原因



(圖五十三：東區青年參與跨代共住計劃的原因，N=45)

調查顯示，東區青年參與跨代共住計劃的原因主要是「利益誘因，如租金津貼」（47%）及「有地方廉價租住」（38%）。

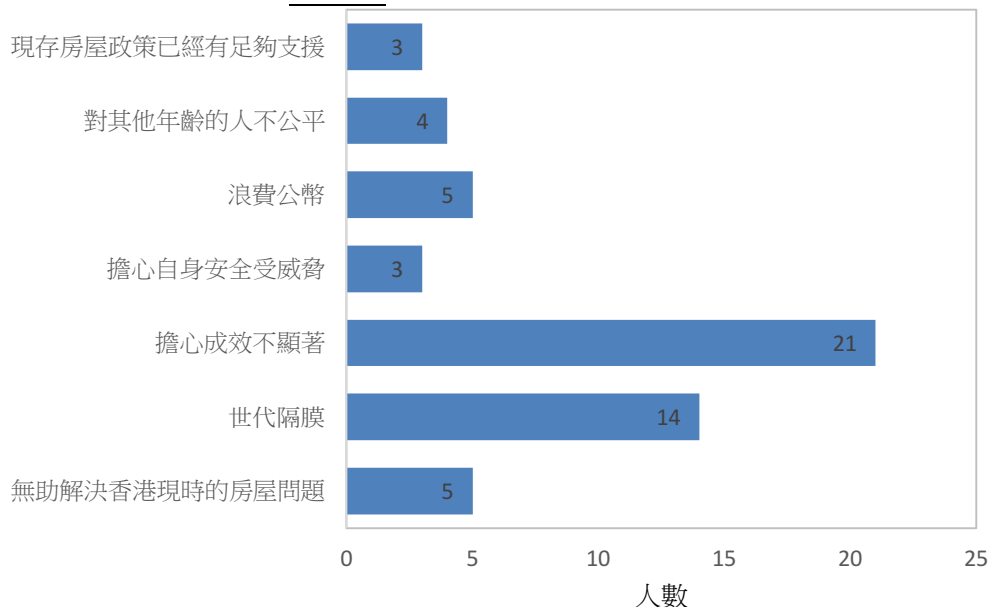
沙田區青年不願意與素未謀面的長者共住原因



(圖五十四：沙田區青年不願意與素未謀面的長者共住原因，N=59)

調查顯示，沙田區青年不願意與素未謀面的長者共住原因主要是「世代隔膜」(36%)及「擔心成效不顯著」(32%)。

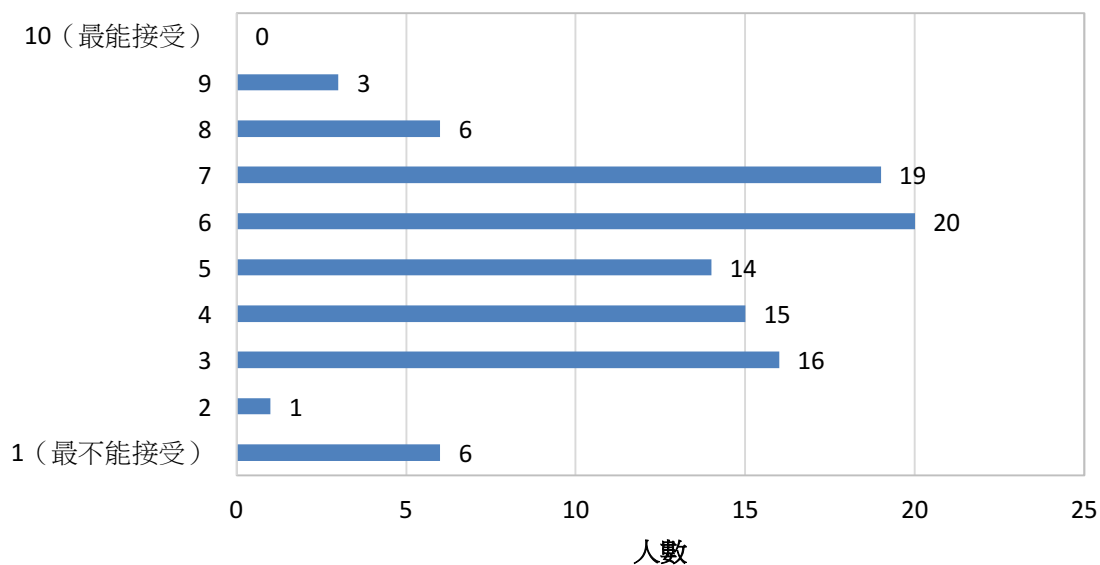
東區青年不願意與素未謀面的長者共住原因



(圖五十五：東區青年不願意與素未謀面的長者共住原因，N=55)

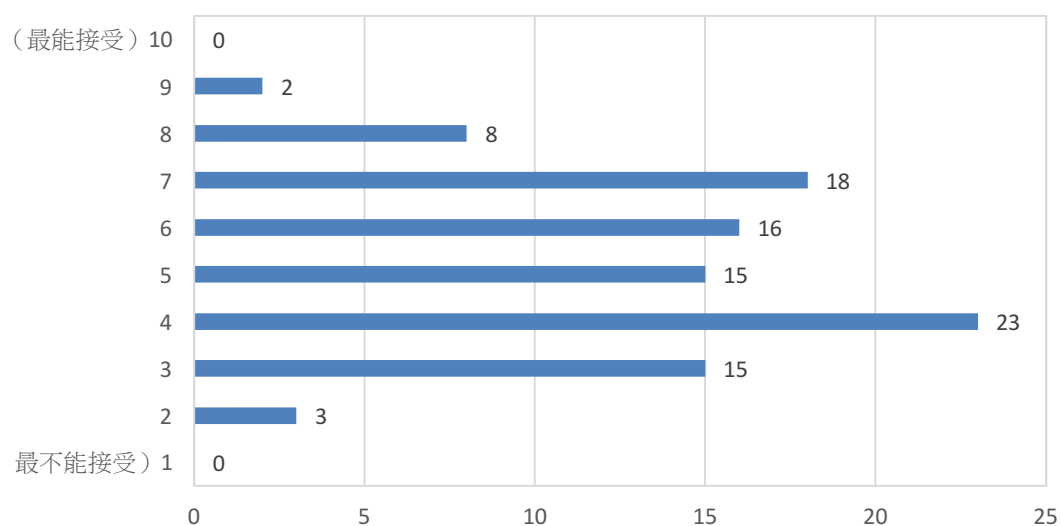
調查顯示，東區青年不願意與素未謀面的長者共住原因主要是「擔心成效不顯著」(38%)及「世代隔膜」(25%)。

沙田區對實行「跨代屋」的接受程度



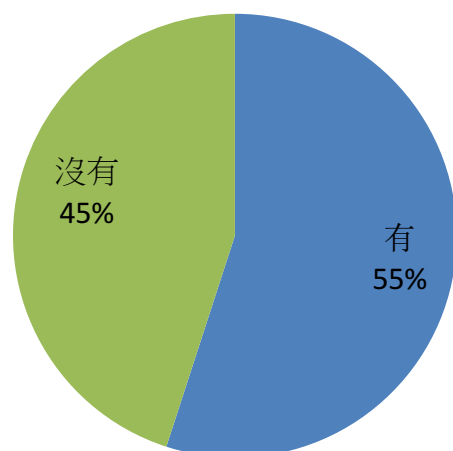
(圖五十六：沙田區對實行「跨代屋」的接受程度， $N=100$)
調查顯示，沙田區對實行「跨代屋」的接受程度平均得分為 5.14。

東區對實行「跨代屋」的接受程度



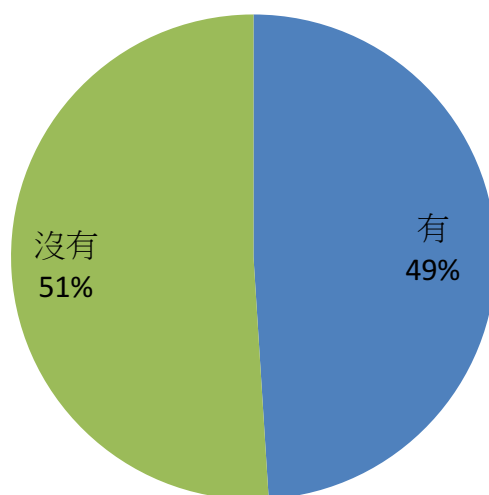
(圖五十七：東區對實行「跨代屋」的接受程度， $N=100$)
調查顯示，東區對實行「跨代屋」的接受程度平均得分為 5.22。

(沙田區) 跨代屋是否有效解決香港的居住問題



(圖五十七：(沙田區) 跨代屋是否有效解決香港的居住問題， $N=100$)
調查顯示，55%沙田區受訪者認為跨代屋有效解決香港的居住問題。

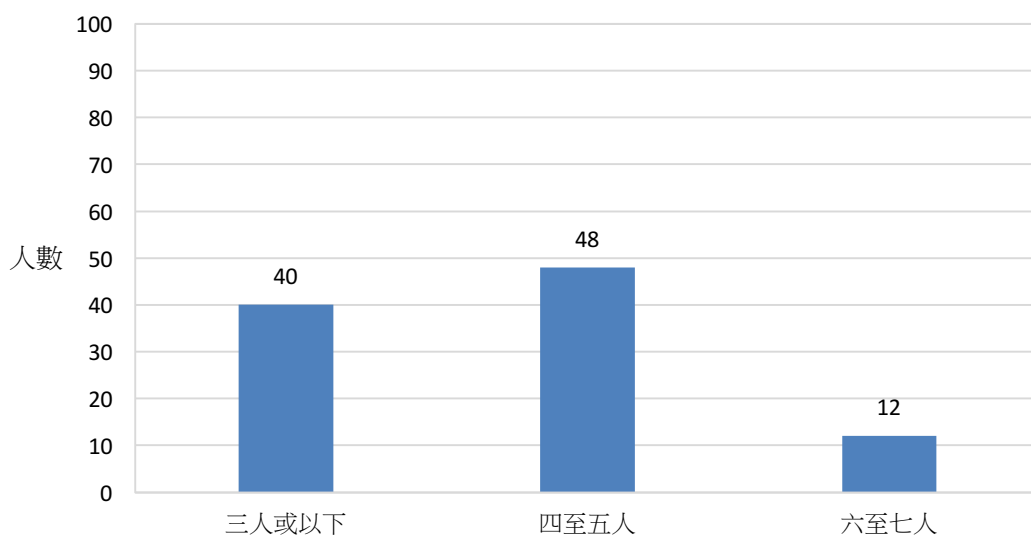
(東區) 跨代屋是否有效解決香港的居住問題



(圖五十八：(東區) 跨代屋是否有效解決香港的居住問題， $N=100$)
調查顯示，49%東區受訪者認為跨代屋有效解決香港的居住問題。

丁、受訪者對「跨代屋」的期望

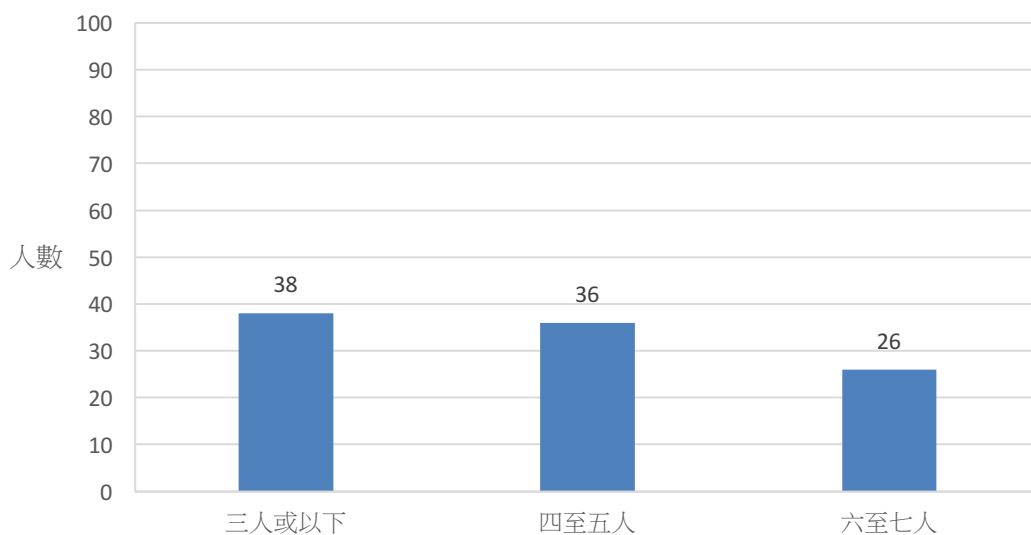
沙田區青年對「跨代屋」的理想入住人數



(圖五十九：沙田區青年對「跨代屋」的理想入住人數， $N=100$)

調查顯示，48%受訪者認為「跨代屋」的理想入住人數為「四至五人」。

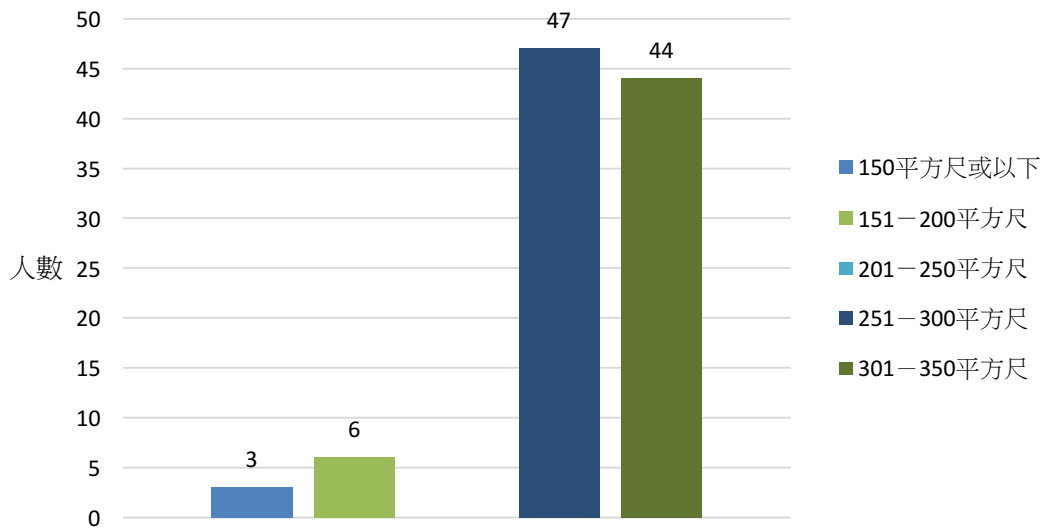
東區青年對跨代屋入住人數



(圖六十：東區青年對「跨代屋」的理想入住人數， $N=100$)

調查顯示，38%受訪者認為「跨代屋」的理想入住人數為「三人或以下」。

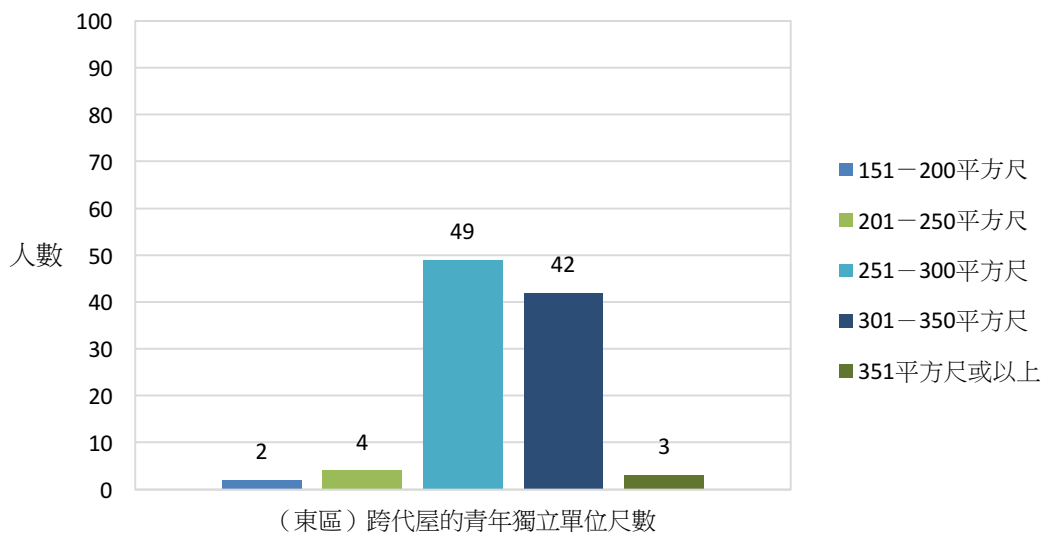
(沙田區) 跨代屋的青年獨立單位尺數



(圖六十一：(沙田區)「跨代屋」的青年獨立單位尺數， $N=100$)

調查顯示，47%受訪者認為「跨代屋」的青年獨立單位尺數應為「250-300平方尺」。

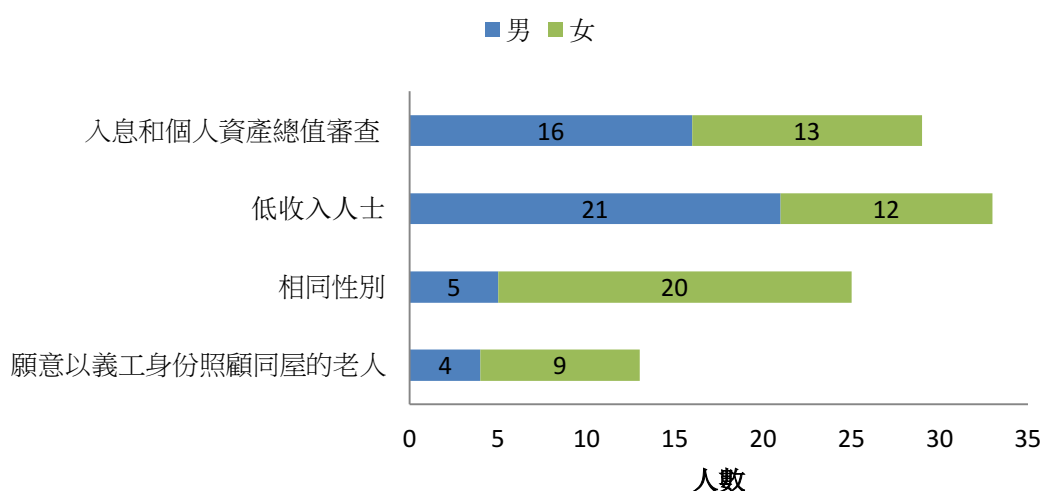
(東區) 跨代屋的青年獨立單位尺數



(圖六十二：(東區)「跨代屋」的青年獨立單位尺數， $N=100$)

調查顯示，49%受訪者認為「跨代屋」的青年獨立單位尺數應為「251-300平方尺」。

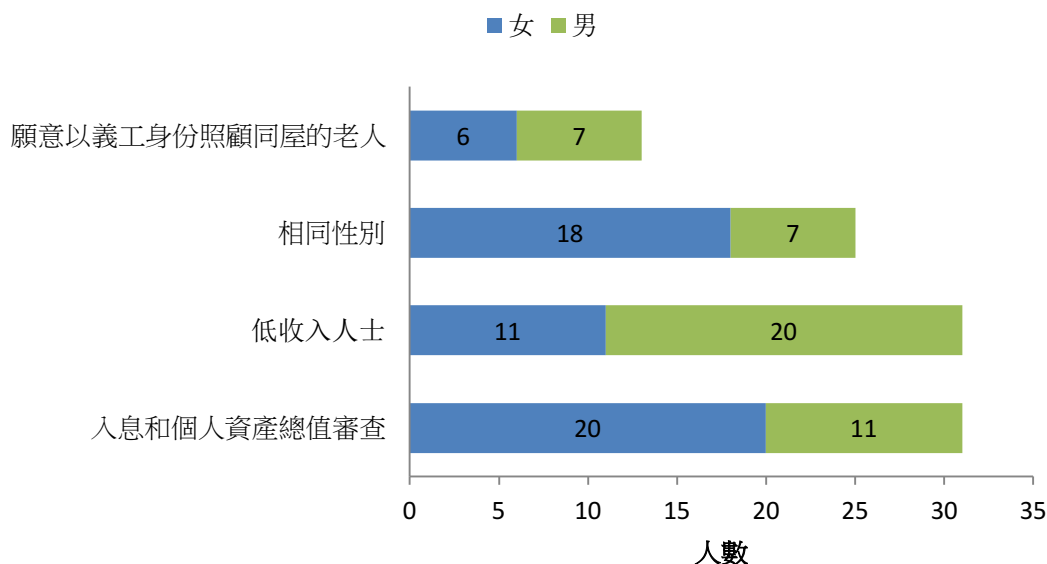
沙田區青年入住跨代屋的理想條件



(圖六十三：沙田區青年入住「跨代屋」的理想條件， $N=100$)

調查顯示，沙田區青年入住「跨代屋」的理想條件最要為「低收入人士」(33%)及「入息和個人資產總值審查」(29%)。

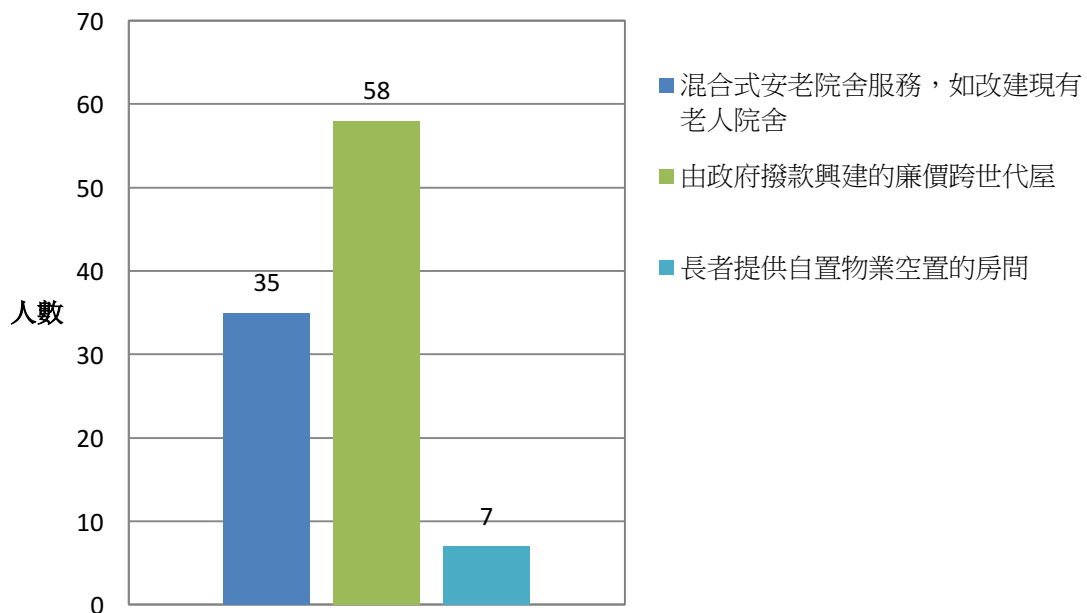
東區青年入住「跨代屋」的理想條件



(圖六十四：東區青年入住「跨代屋」的理想條件， $N=100$)

調查顯示，東區青年入住「跨代屋」的理想條件最要為「入息和個人資產總值審查」(31%)及「低收入人士」(31%)。

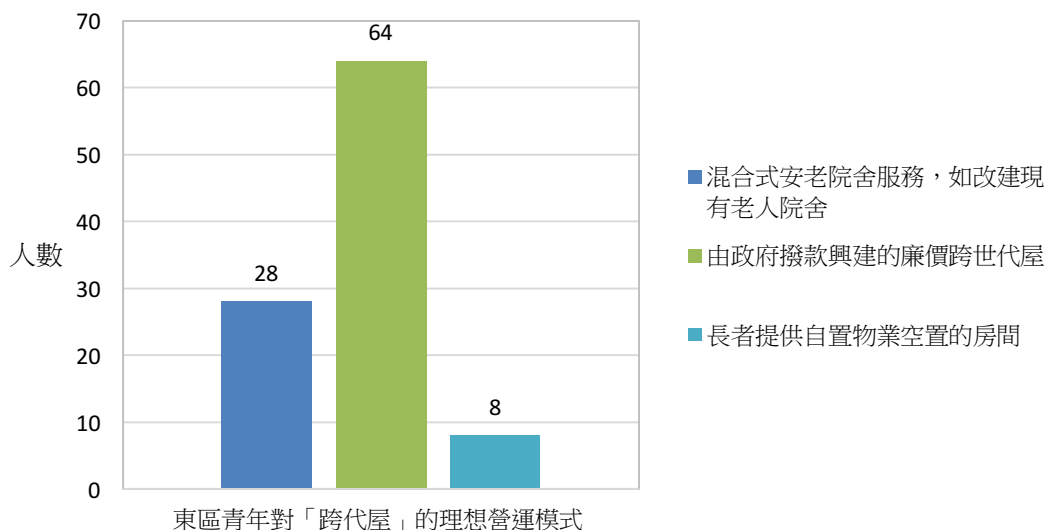
沙田區青年對「跨代屋」的理想營運模式



(圖六十五：沙田區青年對「跨代屋」的理想營運模式，N=100)

調查顯示，沙田區青年理想中的「跨代屋」營運模式為「由政府撥款興建的廉價跨世代屋」(58%)。

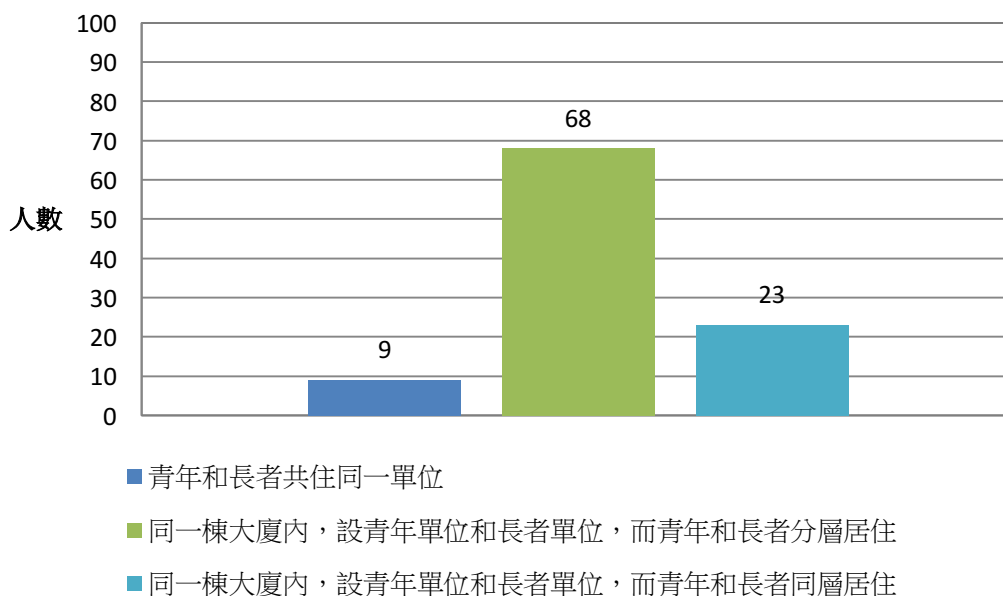
東區青年對「跨代屋」的理想營運模式



(圖六十六：東區青年對「跨代屋」的理想營運模式，N=100)

調查顯示，東區青年理想中的「跨代屋」營運模式為「由政府撥款興建的廉價跨世代屋」(64%)。

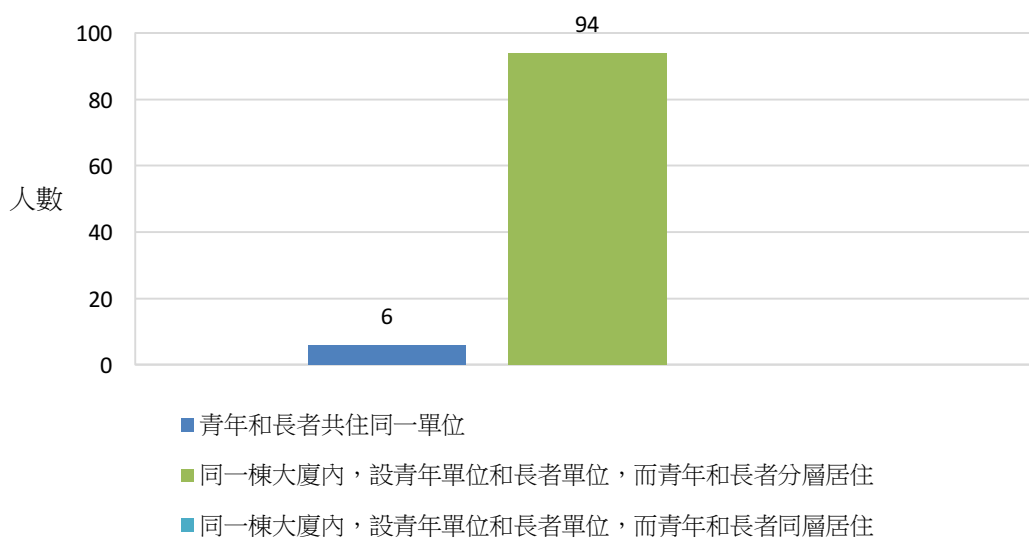
沙田區青年認為「跨代屋」應採用的居住模式



(圖六十七：沙田區青年認為「跨代屋」應採用的居住模式，N=100)

調查顯示，68%受訪者認為「跨代屋」應採用「同一棟大廈內，設青年單位和長者單位，而青年和長者分層居住」為居住模式。

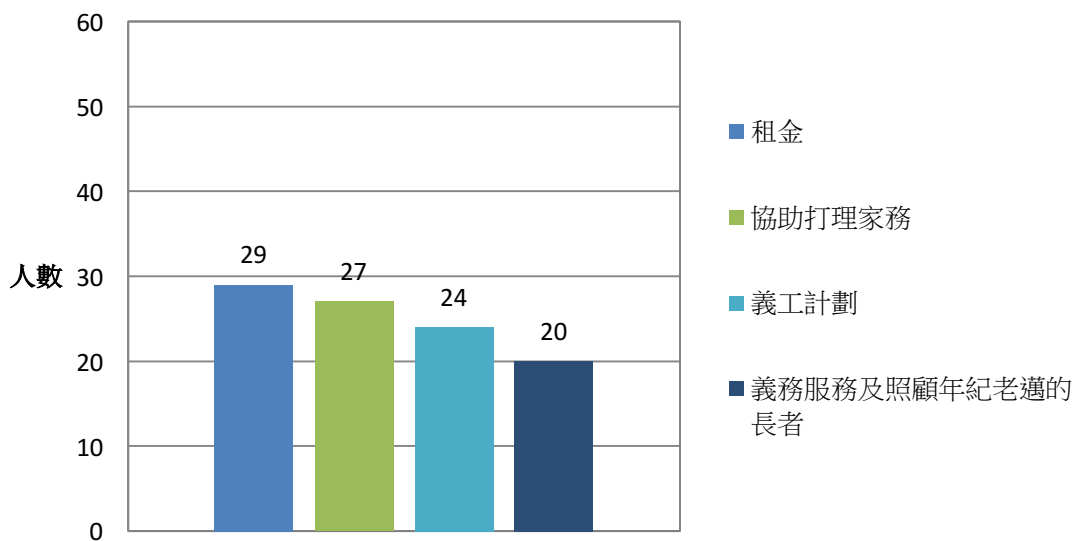
東區青年認為「跨代屋」應採用的居住模式



(圖六十八：東區青年認為「跨代屋」應採用的居住模式，N=100)

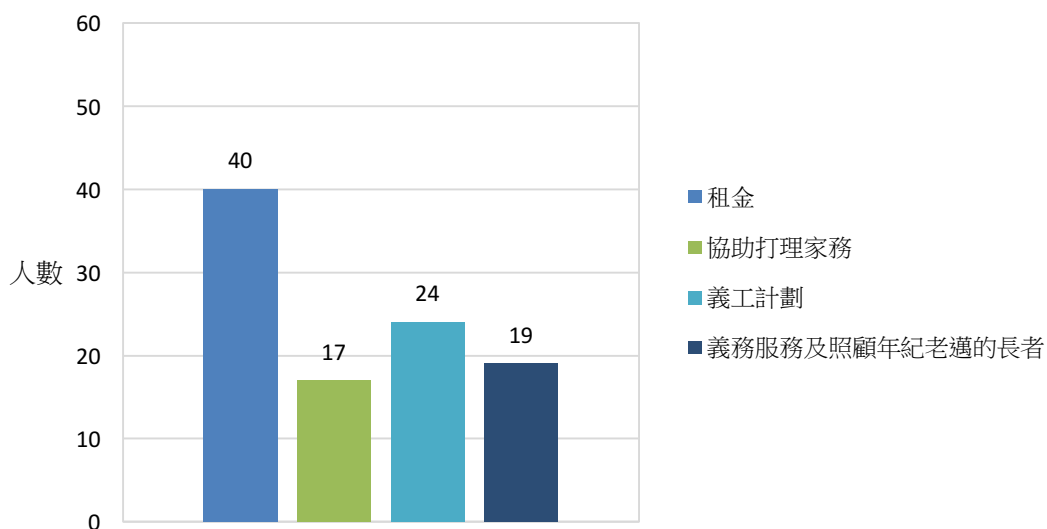
調查顯示，94%受訪者認為「跨代屋」應採用「同一棟大廈內，設青年單位和長者單位，而青年和長者分層居住」為居住模式。

沙田區青年入住跨代屋的理想形式

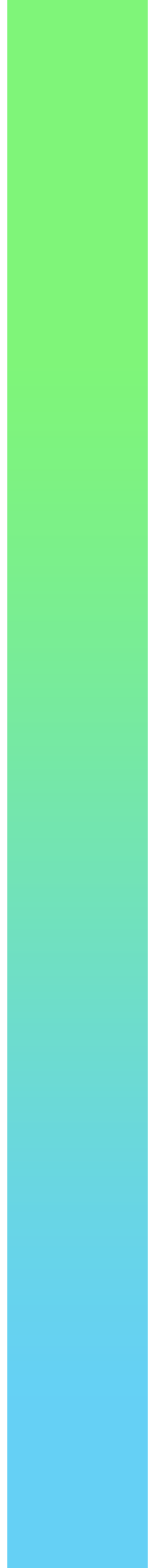


(圖六十九：沙田區青年入住跨代屋的理想形式， $N=100$)
調查顯示，29%受訪者認為入住跨代屋的理想形式為「租金」。

東區青年入住跨代屋的理想形式



(圖七十：東區青年入住「跨代屋」的理想形式， $N=100$)
調查顯示，40%受訪者認為入住「跨代屋」的理想形式為「租金」。

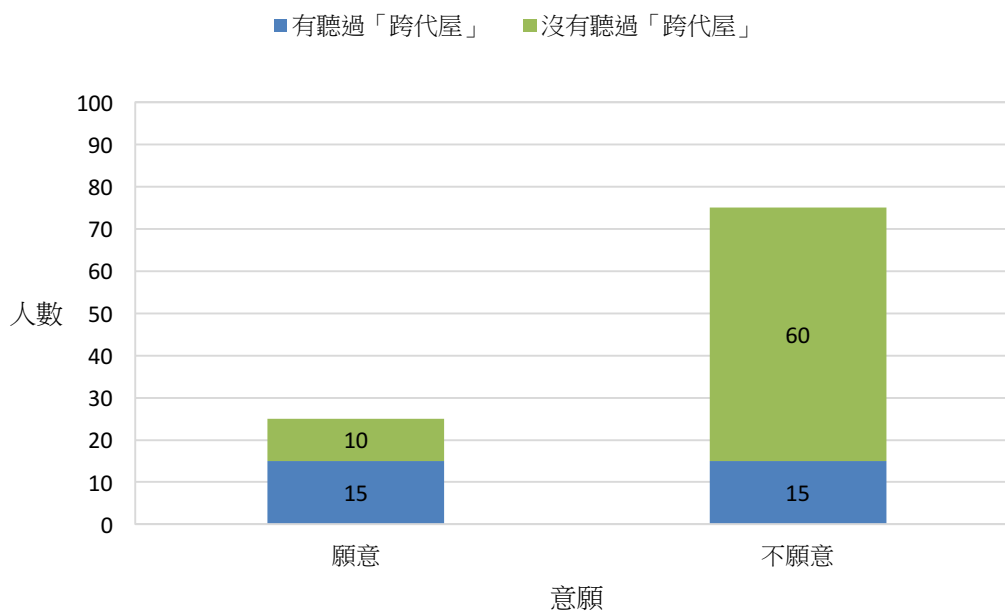


調查主要結果
第二階段地區問卷調查
(長者部份)

5.2.4 第二階段地區問卷調查－長者部份

甲、長者對「跨代屋」的認知及接受程度

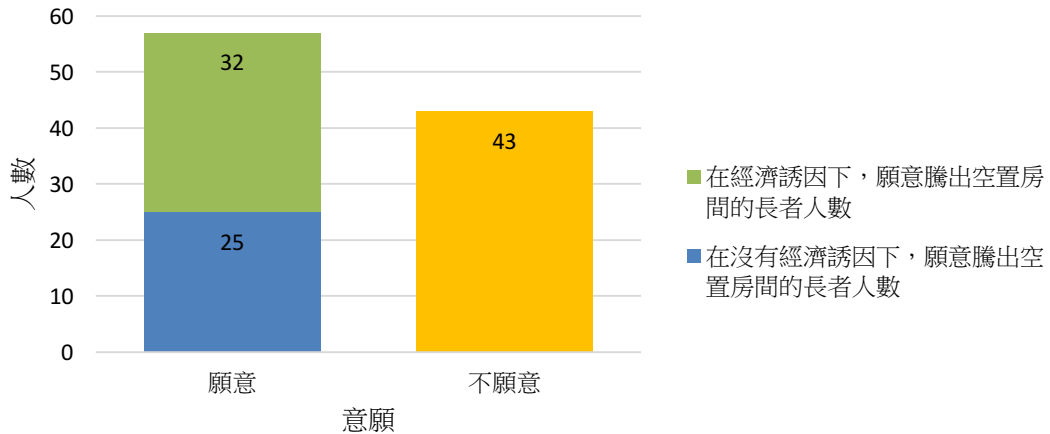
長者騰出自置物業空置房間作「跨代屋」的意願



(圖七十一：長者騰出自置物業空置房間作「跨代屋」的意願，N=100)

在受訪者中，不願意騰出屋內空置房間的長者，佔七成半（75人），當中有八成受訪者（60人）沒有聽過「跨代屋」，對「跨代屋」的概念並不認識，只有兩成（15人）是有聽過「跨代屋」一詞。相反，願意騰出屋內空置房間的長者達兩成半（25人），當中有六成（15人）有聽過「跨代屋」一詞。

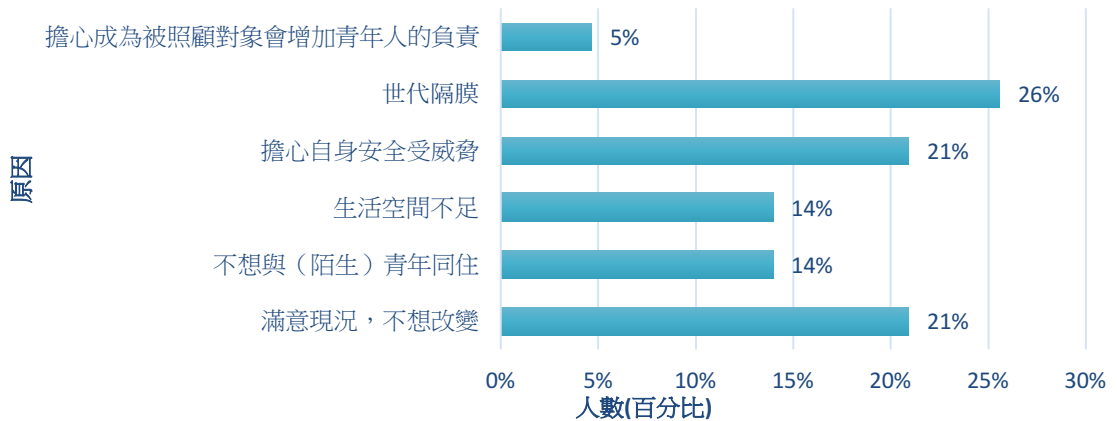
在經濟的誘因下，長者對騰出空置房間的意願



(圖七十二：在經濟的誘因下，長者對騰出空置房間的意願，N=100)

在沒有經濟誘因的情況下，願意騰出空置房間的長者人數只有兩成半(25%)。可是，當政府推行「跨代屋」試驗計劃，並豁免他們的租金或容許他們收取不多於現時資助房屋租金的金錢作為補貼，整體願意騰出空置房間的人數接近六成(57%)，整體上升幅度約三成二(32%)。可見，經濟上的誘因的確有助提升長者騰出空置房間的意願。

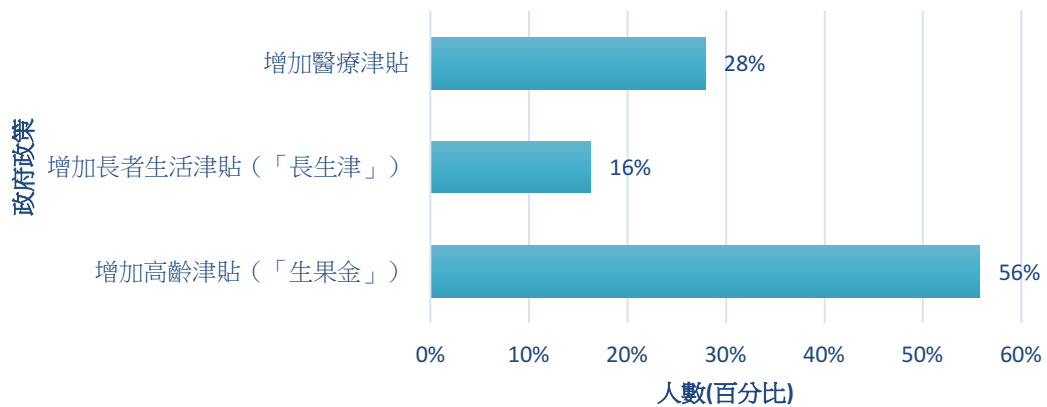
長者不願意騰出空置房間予青年租住的原因



(圖七十三：長者不願意騰出空置房間予青年租住的原因，N=43)

在不願意騰出屋內空置的房間予青年租住的長者中，不願意騰出房間的主因是有「世代隔膜」(26%)，其次是「擔心自身安全受威脅」和「滿意現況，不想改變」(21%)。而認為「生活空間不足」和「不想與(非親屬)青年同住」各佔近一成半。只有不足於一成的長者認為「擔心成為被照顧對象會增加青年人的負責」。

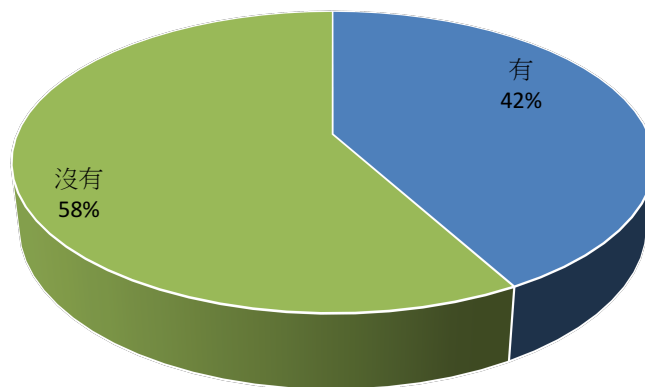
長者對提高出租空置單位意欲的看法



（圖七十四：長者對提高出租空置單位意欲的看法，N=43）

在不願意騰出屋內空置的房間予青年租住的長者中，超過五成的受訪者（56%）認為政府應增加高齡津貼（「生果金」）才能提高他們出租空置單位的意欲。其次是「增加醫療津貼」（28%）。不足兩成（16%）的希望政府可以「增加長者生活津貼（「長生津」）」。

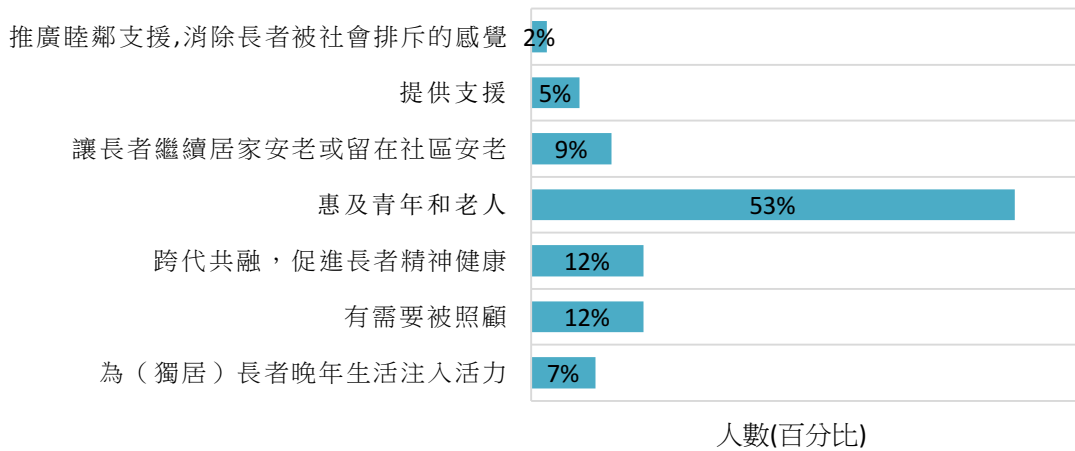
長者申請其他政府補貼的情況（除生果金外）



（圖七十五：長者申請其他政府補貼的情況（除生果金外），N=100）

在一百名受訪者中，超過五成（58%）的長者沒有申請其他政府補貼，如長者生活津貼、綜合社會保障援助等。只有不足五成（42%）的長者有申請除生果金以外的長者補貼。

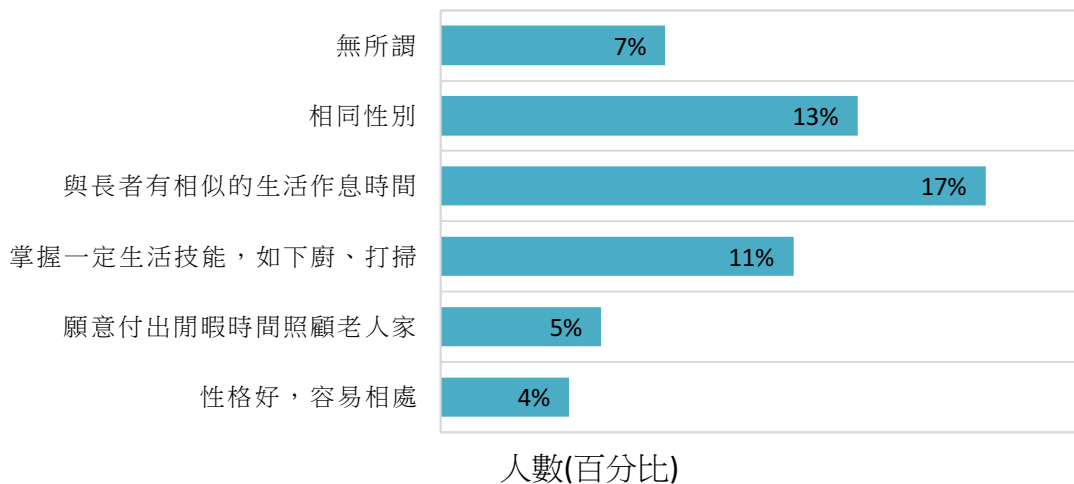
長者騰出空置房間予青年租住的原因



(圖七十六：長者騰出空置房間予青年租住的原因，N=57)

在願意騰出屋內空置的房間予青年租住的長者中，逾五成半的長者願意騰出的主因是「惠及青年和老人」，其次是「跨代共融，促進長者精神健康」和「有需要被照顧」，佔一成二，而不足一成則認為「讓長者繼續居家安老或留在社區安老」(9%)、「為(獨居)長者晚年生活注入活力」(7%)、以及「提供支援」(5%)為長者騰出空置房間予青年租住的原因。

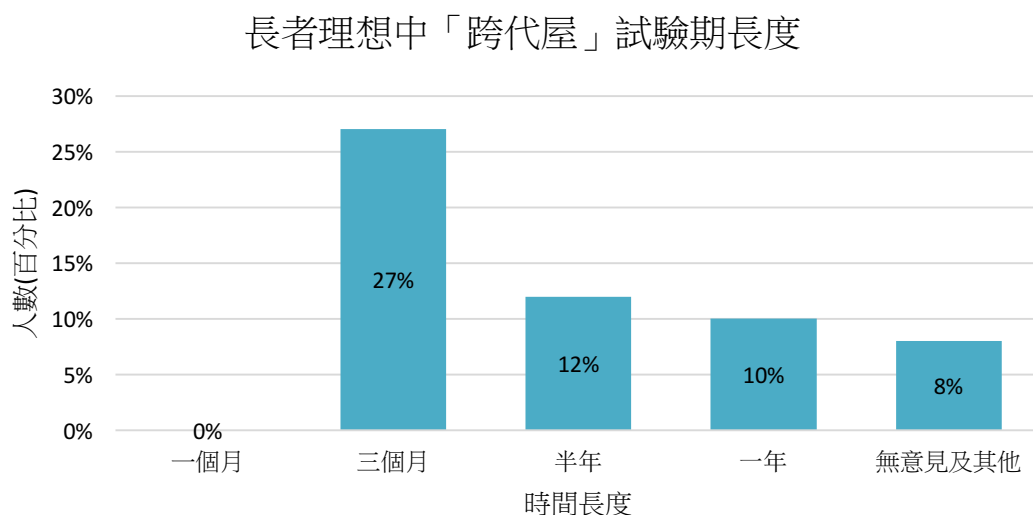
長者對共住青年應有特質的看法



(圖七十七：長者對共住青年應有特質的看法，N=57)

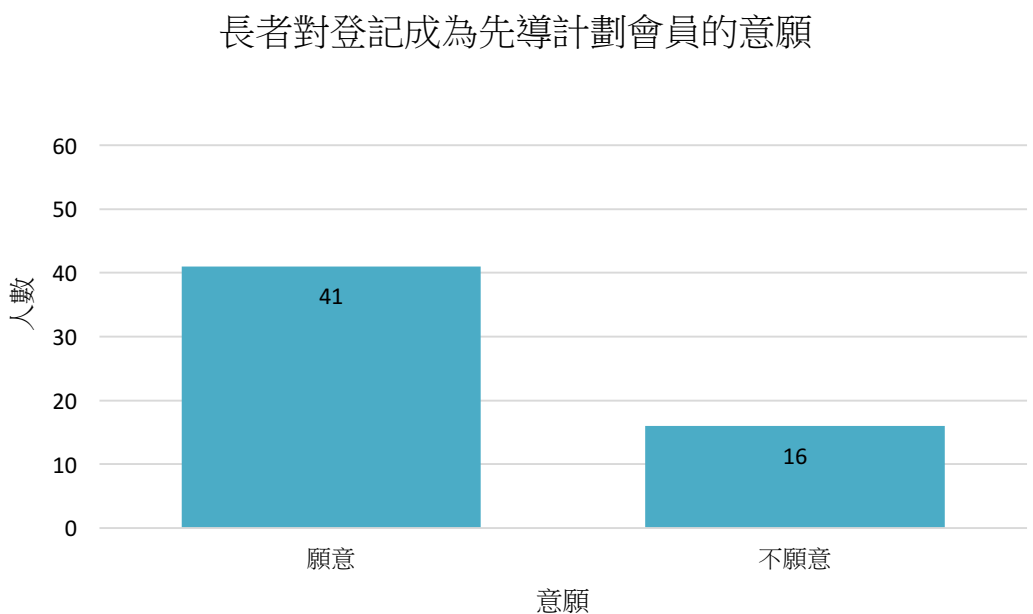
在願意騰出屋內空置的房間予青年租住的長者中，大部分長者都認為共住的青年都應該要「與長者有相似的生活作息時間」(17%)。其次是「相同性別」(13%)和「掌握一定生活技能如下廚、打掃」(11%)。

甲、長者對「跨代屋」試驗計劃的意見



(圖七十八：長者理想中「跨代屋」試驗期長度，N=57)

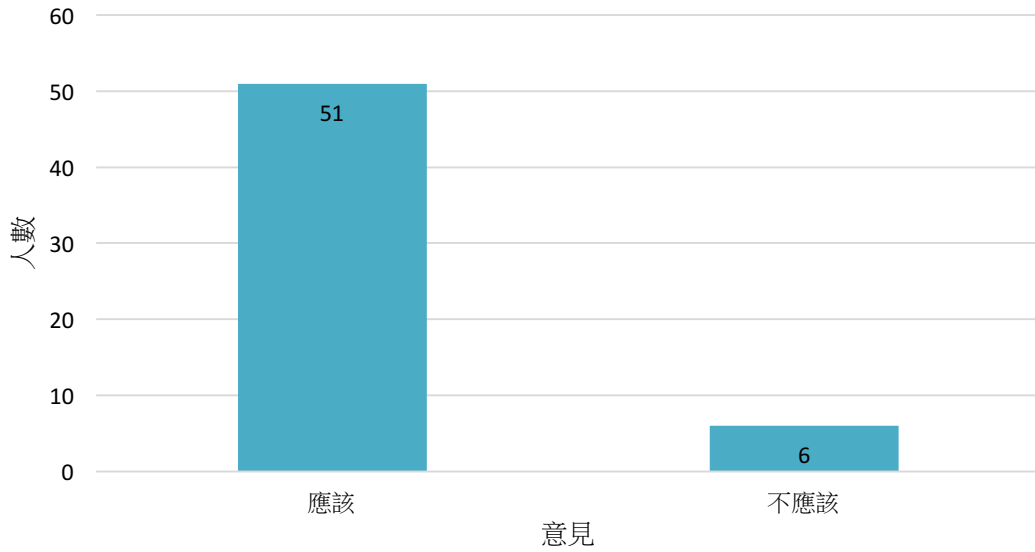
長者認為理想中的「跨代屋」試驗期可以介乎三個月(27%)至半年(12%)時候的長度。只有大約一成(10%)的受訪長者認為試驗期應長達一年之久。



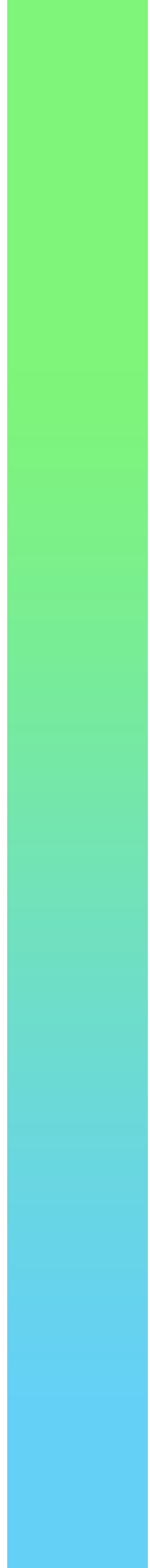
(圖七十九：長者對登記成為先導計劃會員的意願，N=57)

表示願意先登記成為「跨代屋」先導計劃的會員，並接受政府資格審查，以保障雙方的共住權益，佔七成二(41人)。僅有三成長者不願意進行事先登記。

將「從沒有犯罪紀錄」列入為入住「跨代屋」的基本門檻



(圖八十：將「從沒有犯罪紀錄」列入為入住「跨代屋」的基本門檻，N=57)
受訪者中，接近九成(89%)的長者(51人)強烈贊成將「從沒有犯罪紀錄」列入為入住「跨代屋」的基本門檻，以保障雙方的共住權益。

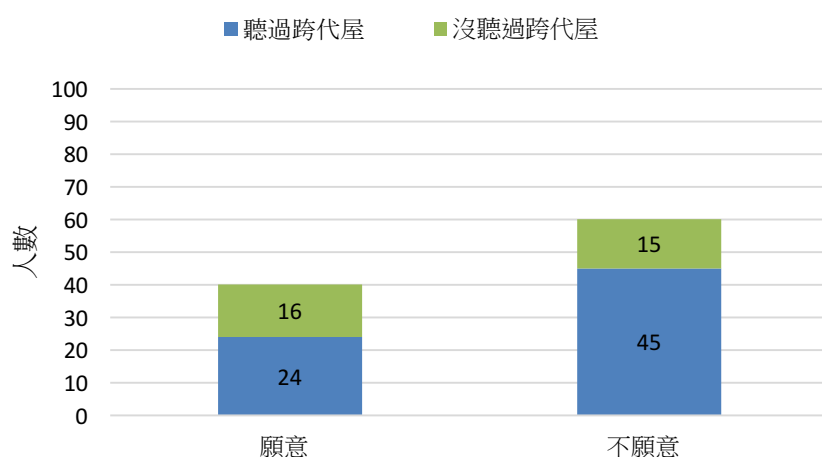


調查主要結果
第二階段地區問卷調查
(青年部份)

5.2.5 第二階段地區問卷調查－青年部份

甲、受訪者對「跨代屋」的認知及接受程度

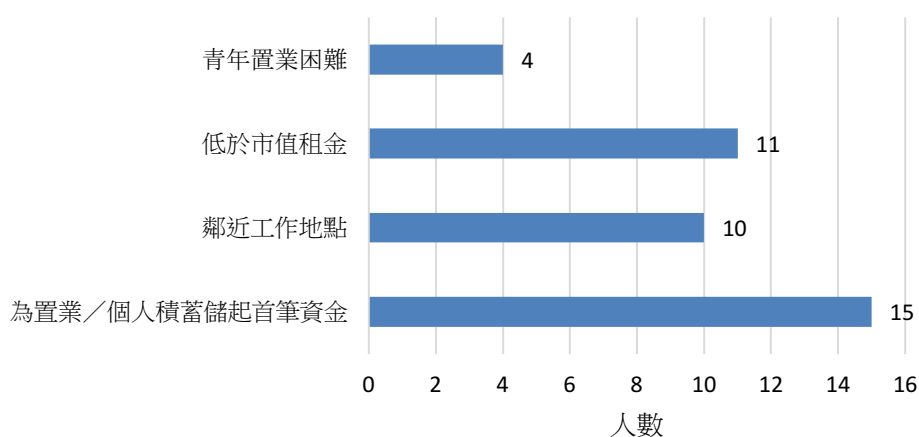
受訪青年對參與跨代屋先導計劃的意願



(圖八十一：受訪青年對參與跨代屋先導計劃的意願，N=100)

有六成(60人)受訪青年不願意參與「跨代屋」先導計劃，當中45人曾聽過「跨代屋」。其餘四成(40人)願意參與計劃的青年中，則有24人曾聽過「跨代屋」。約七成(69人)受訪青年均有聽過「跨代屋」。

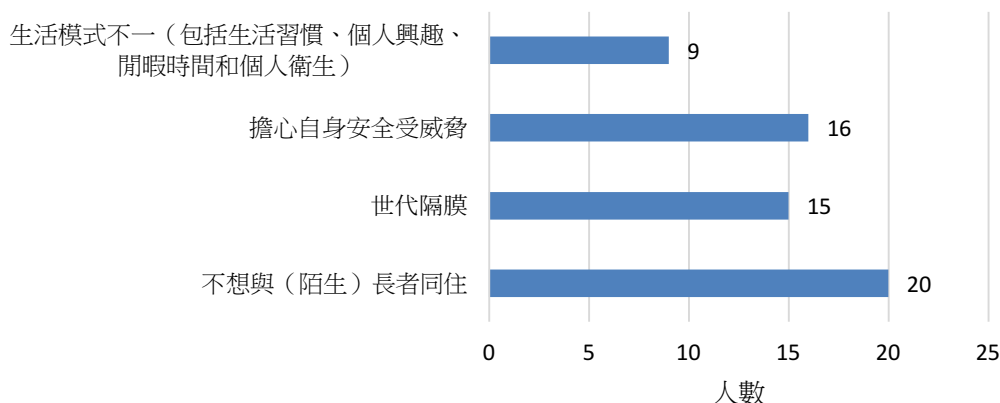
受訪青年願意參與跨代屋先導計劃的原因



(圖八十二：受訪青年願意參與跨代屋先導計劃的原因，N=40)

受訪青年願意參與跨代屋先導計劃的主要原因包括「為置業／個人積蓄儲起首筆資金」(37.5%)、「低於市值租金」(27.5%)及「鄰近工作地點」(25%)。

受訪青年不願意參與跨代屋先導計劃的原因

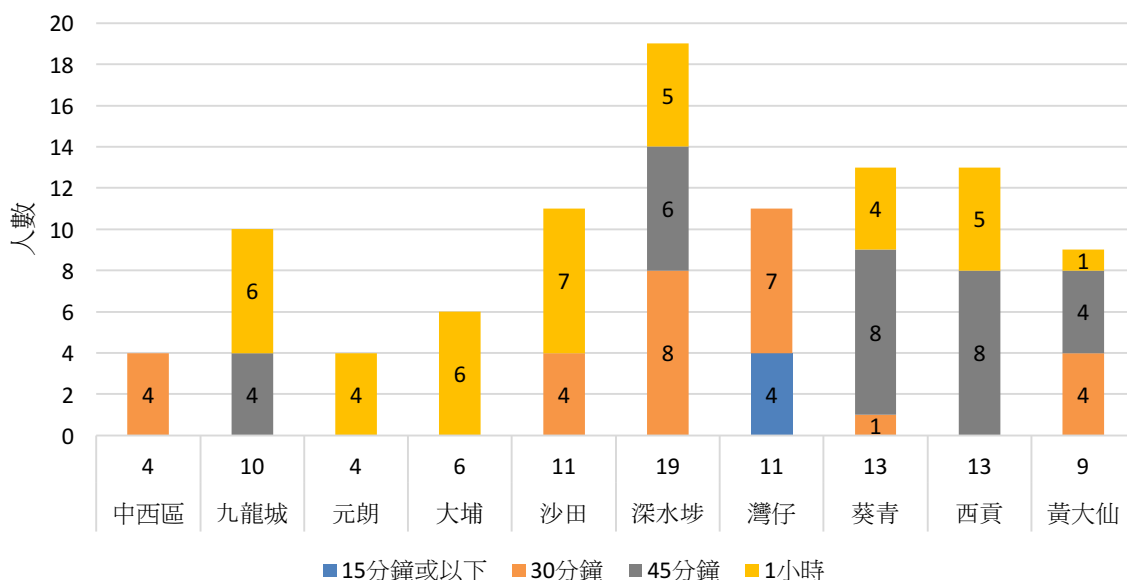


(圖八十三：受訪青年不願意參與跨代屋先導計劃的原因，N=60)

受訪青年不願意參與跨代屋先導計劃的主要原因包括「不想與 (非親屬) 長者同住」(33.3%)、「擔心自身安全受威脅」(26.7%)及「世代隔膜」(25%)。

乙、受訪者上班所需的時間

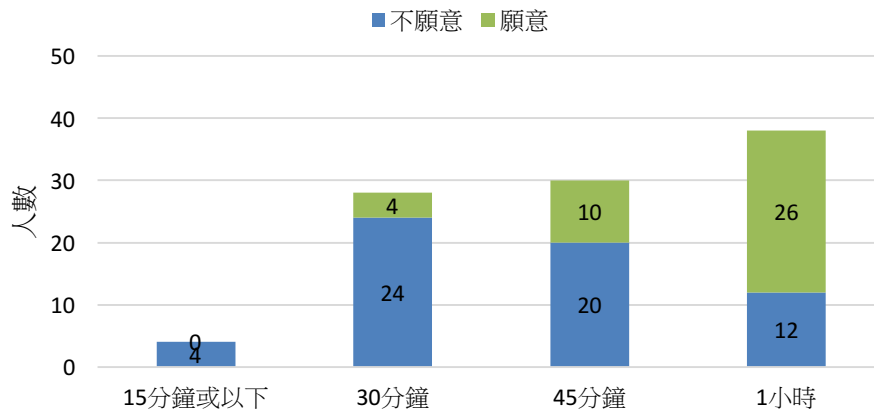
受訪青年居住地區及上班所需時間



(圖八十四：受訪青年居住地區及上班所需時間，N=100)

近七成 (69 人) 青年需要花至少 45 分鐘上班，當中三成人 (30 人) 需要花 45 分鐘上班，更有四成人 (38 人) 需要花至少一小時上班，他們主要來自較偏遠地區，如元朗及大埔，遠離工作地點。

受訪青年上班所需時間和參與先導計劃意願的關係

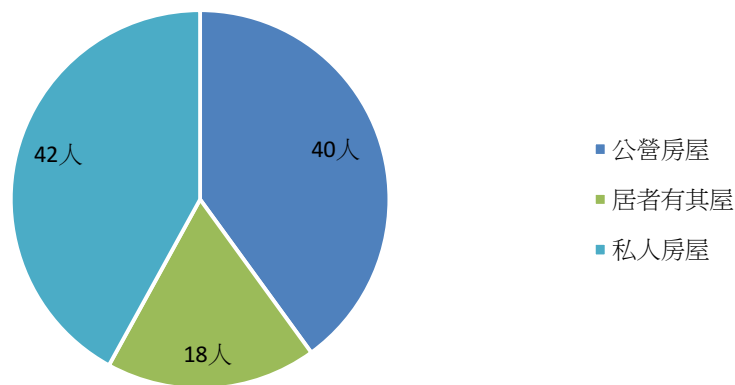


(圖八十五：受訪青年上班所需時間和參與先導計劃意願的關係，N=100)

受訪青年上班所需的時間和其參與「跨代屋」先導計劃的意願成正比。在需要花至少一小時的受訪青年中，有約 68% (26 人) 願意參與計劃；相反，在上班只要 15 分鐘或以下的受訪青年中，沒有人願意參與計劃。

丙、受訪者的住屋情況

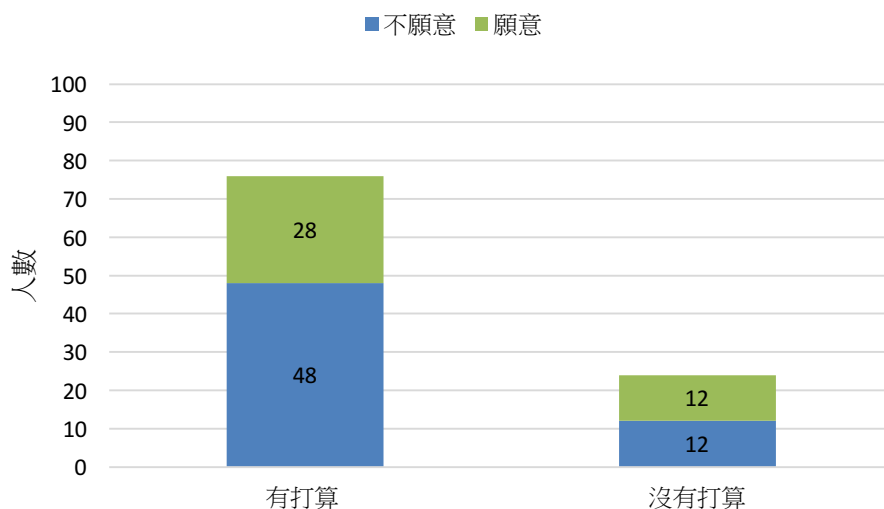
受訪青年居住的房屋類型



(圖八十六：受訪青年居住的房屋類型，N=100)

在 100 位受訪青年中，有 42 人居住在私人房屋，有 40 人居住在公營房屋，其餘 18 人則居住在居者有其屋。

受訪青年置業打算和參與先導計劃意願的關係

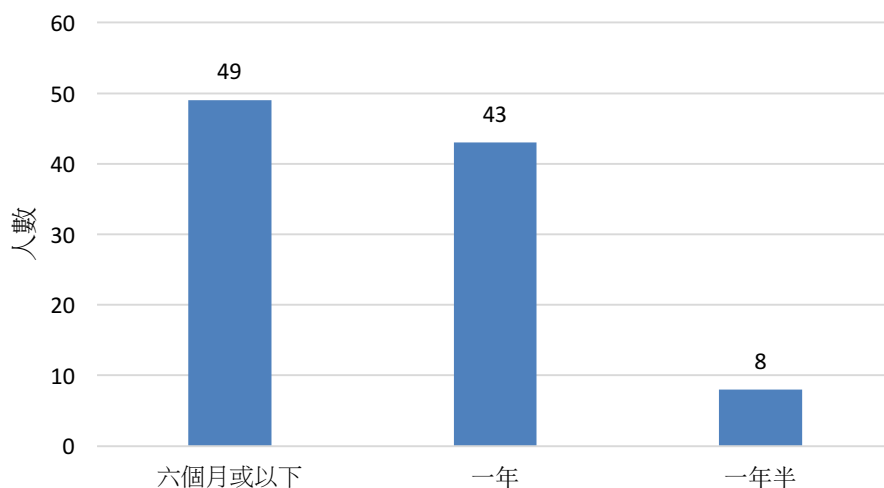


(圖八十七：受訪青年置業打算和參與先導計劃意願的關係，N=100)

76% (76 人) 受訪青年在 5 - 10 年內有置業的打算，當中有 28 人願意參與「跨代屋」先導計劃。其餘 24% (24 人) 受訪青年在 10 年內沒有置業打算，當中有一半 (12 人) 願意參與「跨代屋」先導計劃。

戊、受訪者對跨代屋的期望

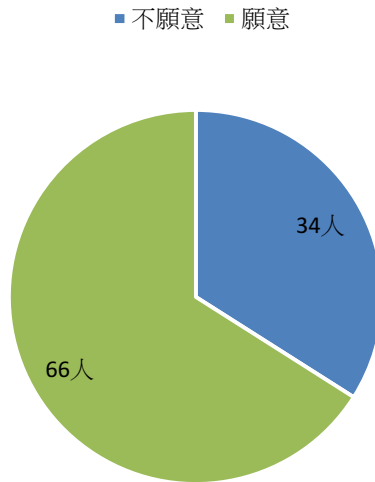
受訪青年期望跨代屋先導計劃的試驗期限



(圖八十八：受訪青年期望跨代屋先導計劃的試驗期限，N=100)

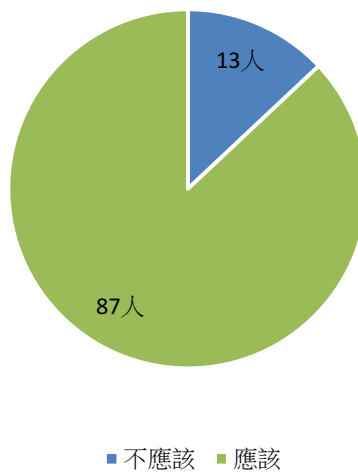
接近一半受訪青年 (49 人) 認為「跨代屋」先導計劃的試驗期應為六個月或以下，亦有 43 人認為試驗期應為一年，只有少於一成 (8 人) 人認為試驗期應為一年半。

受訪青年對接受政府資格審查的意願



(圖八十九：受訪青年對接受政府資格審查的意願，N=100)
三分之二(66人)受訪青年願意先進行登記成為先導計劃的會員，並接受政府資格審查，以保障雙方的共住權益。

將「從沒有犯罪紀錄」加入申請跨代屋的基本門檻



(圖九十：將「從沒有犯罪紀錄」加入申請跨代屋的基本門檻，N=100)
87%(87人)受訪青年認為應該將「從沒有犯罪紀錄」列入為入住「跨代屋」的基本門檻。

5.3 課題組專家意見

第一次課題組

首次課題組於二零一七年五月十日進行，主要就電話調查所收集的數據分析現時青年在港置業的情況，以及就在港推行「跨代屋」的可行性方案落實研究方向。首次會議的出席者包括曾淵滄博士，MH、何鍾泰博士 SBS，JP、胡曉明太平紳士，SBS、陳卓禧博士、彭韻僖太平紳士，MH 和李漢祥先生。

由於房屋政策是民生所繫，政策必須因時制宜，全面檢討以免不合時宜，才能保障市民的生活。專家認同第五屆行政長官林鄭月娥提出的重新構建置業階梯，包括增加「綠置居」並推出「港人首置上車盤」的方案。此理念能夠為青年在搬出原生家庭後及擁有自置物業前，增加了一個可行的梯級，讓青年能夠循序漸進地解決安居問題。有見及此，專家亦認為增建青年宿舍及在港推行「跨代屋」將對房屋政策有所幫助，建議是次研究應針對「跨代屋」進行深入的討論，訂立在港實行「跨代屋」的可行性為主要的研究課題，以同時解決老人依靠和本地青年租買房屋的問題。

專家又建議政府推出政策優惠，可參考新加坡的出租居屋方案，以鼓勵長者騰空空置單位，幫助青年解決居住問題。專家具體地提出一個實行「跨代屋」的方法：建議現時居住在居屋但未補地價的長者將空置單位，及提供其他相關的政策優惠（生活津貼、增加養老金）和政策津貼（租金、醫療、差餉等），以加強處理政策上的經濟誘因。

針對「跨代屋」的居住模式，專家提倡「跨代屋」的居住模式有三個層次，最能夠體驗「跨代共住」的模式，必然是長青兩輩共住同一單位。安排兩組年紀相約甚大的年齡層，生活在同一屋簷下，透過溝通、陪伴及照顧長者可喚起青年學子關心老人，建立積極互動關係；另外較次要的居住模式以樓層作單位，在同一棟大廈內，設置青年單位和長者單位，而青年和長者同層居住，透過為長者準備日常膳食、共餐、做運動等聯誼活動增加溝通機會，從而建立良好及親近的鄰里關係；或者在同一棟大廈內，設青年單位和長者單位，而青年和長者分層居住，共同凝聚一個「長幼共融」的社區網絡。

經過整合所有專家學者在首次課題組的意見，在港推行「跨代共住」計劃具有一定的研究價值。因此，本研究決定以「跨代屋」作為研究課題，並由此切入結合外國例子及沙田區和東區的實制研究數字分析，藉此提出政策建議以解決現時青年租住的情況，以及長者獨居和空置房間的議題。

第二次課題組

第二次課題組於二零一七年七月七日進行，主要就兩次地區調查所收集的結果分析現時長青兩輩對「跨代屋」的認知、意願及其接受程度，藉此推算在港實行「跨代屋」先導計劃的可行性及實際考慮。會議的出席者包括曾淵滄博士，MH、何鍾泰博士 SBS，JP、胡曉明太平紳士，SBS、黎健成博士和謝曉虹女士。

根據第一階段研究調查結果顯示，長者及青年對「跨代屋」認知及接受程度一般，即使東區長者較為願意騰出空置單位及參與「跨化屋」試點計劃，但兩區被訪長者仍然存有「世代隔膜」及擔心「自身安全受威脅」的疑慮，反映長青兩代之間缺乏交流。為提升長青兩輩對「跨代共住」正面的價值觀，專家提議在「跨代屋」計劃中加入配屋資格審查機制和將「從沒有犯罪紀錄」列入為入住「跨代屋」基本門檻的意見，讓較願意入住「跨代屋」的青年及長者進行配對，由政府牽頭，運輸及房屋局（下稱「運房局」）統籌，並為受惠人士加強經濟上的誘因，譬如說，免去願意騰出空置單位予青年共住的長者之住房租金、同時為願意入住的青年提供住屋津貼，並將住屋津貼轉為該長者的儲蓄。為方便合資格申請人士，所有涉及香港特別行政區政府的手續會由運房局統一處理和審批。運房局會在接獲申請表後，按收到申請表的日期先後次序審核申請表及文件進行初步背景審批。當申請表到達調查階段時，運房局會按輪候冊上的次序約見申請人，按照長青兩輩的生活條件，進行配屋資格審查機制，讓較願意入住「跨代屋」的青年及長者進行配對，安排參與短期的試點計劃，視為一個緩衝方案。

席間，胡曉明太平紳士提議讓資助房屋作為「跨代屋」試點方案的試行範圍，以資助房屋為「跨代屋」先導計劃的試點，並提倡「跨代屋」的居住模式必須要 35 歲或以下的青年與 65 歲或以上同樣比較願意接受「跨代共融」短期試點計劃的長者共住同一單位，以體驗「跨代共住」的生活模式。由於現時政府不容許居住在資助房屋的住戶收取租金，他建議若政府能夠

打破政府資助房屋不可收取租金的限制，加強長者經濟誘因，如容許那些願意騰出空置單位跟青年共住的長老住戶藉著收取租金為個人儲蓄，而收取的租金不可多於政府實際出租的價錢，藉以提升長者「跨代屋」計劃的參與。另外，專家亦建議政府應放寬單位出租及青年收入的限制，加上政府對住戶的補貼，將大大提升長者對在港實行「跨代屋」計劃的參與。

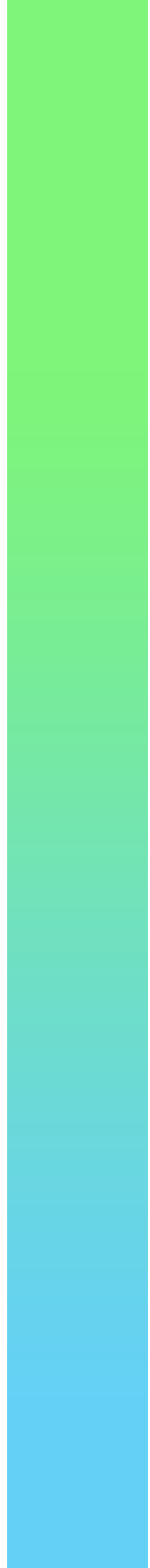
為了進一步了解「跨代屋」試點計劃的可行性及實際考慮，專家學者建議第二階段的問卷就如何提升青年及長者參與「跨代屋」計劃的誘因進行訪問。研究範圍集中在港島東區，專家學者一致認為「跨代屋」短期試點計劃範圍應設定為非私人屋苑屋苑／邨，即表示公屋、資助房屋均適合作「跨代屋」試點計劃對象，故第二階段研究對象以同時具備甲類出租單位及乙類出租單位的「房協出租單位屋邨」為佳。專家學者提出東區健康村是香港綜合性資助房屋發展計劃之一，適合作第二階段研究可能對象，有鑑於此，港島東區將列作為「跨代屋」先導計劃的試點，並建議在北角健康村實行第二輪地區問卷調查，再深入了解東區市民（於東區工作的青年和在北角健康村居住的長者）參與「跨代屋」試點計劃的意願和誘因。

第三次課題組

第三次課題組於二零一七年七月二十八日進行，會議的出席者主要包括何鍾泰博士 SBS，JP、范耀鈞教授，BBS，JP，以及黎健成博士。

是此課題組主要就整體研究的數據分析，以至結論作出最終的修訂，並一致評定推算即使「跨代屋」的對策屬爭議性的房屋議題，但顧及到部份青年雖符合申請公屋或青年宿舍的門檻，卻需要輪候一段長時間，而同時亦因經濟能力低未能置業或租借私人樓宇，此政策將屬於一個短期過渡性的房屋對策，以舒緩房屋供不應求的社區問題。專家學者藉此期望政府能以此作為短期對策，解決部份有需要青年的住屋問題，回應以配合現時香港民間社會的訴求，暫時舒緩樓價高企的現況。

另外，專家學者也確立了「跨代屋」先導計劃的可行性及政府推行「跨代屋」的角色和定位。短期而言，專家學者建議政府可推行「跨代屋」試行計劃，在港島東區的資助房屋試行，為期三個月至半年，並提供經濟援助，提高參與率。在半年的計劃中，政府應致力加強參與者的溝通。政府可讓



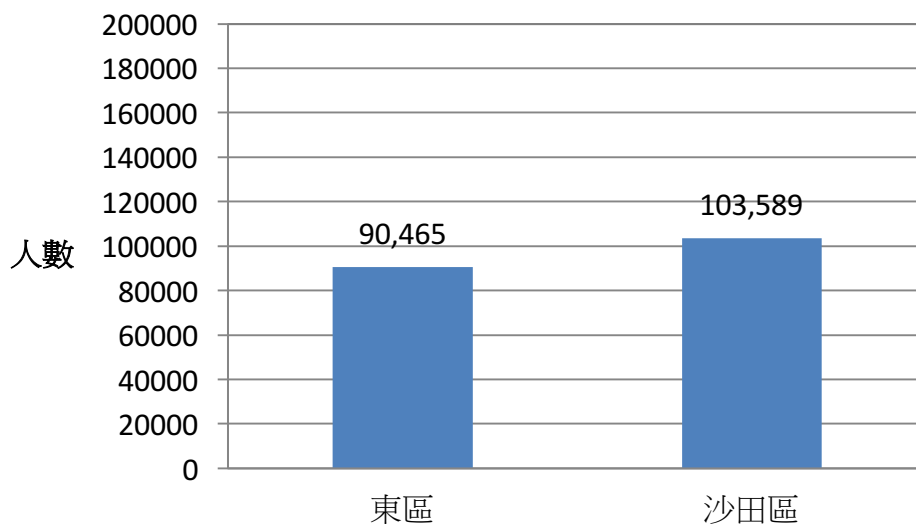
青年和長者在首一至兩個月試住，期間作定期訪問，了解雙方磨合的情況。同時設立退出機制，使相處不合的參與者自由退出計劃。在第三月時，政府可透過調解機制，跟進或探訪參加者，協助雙方有更良好的溝通，直至計劃完結。整體而言，研究結論獲得第三次課題組的專家學者接納並通過。

6. 補充資料

東區及沙田區長者人口特徵比較

初步調研結果顯示，東區長者騰出空置房間予青年租住的意願明顯較沙田區長者大很多（圖十四及圖十五），再綜合政府統計處以及社會福利署所得的數據作比較，東區較沙田區老化（圖九十一），而且該區長者普遍獨居／長者同住（圖九十二）、高收入（圖九十三）、高教育水平（圖九十四）。由於初步調查結果顯示，高教育程度、高收入、獨居或長者同住的長者對「跨代屋」接受程度較高。因此，根據以上各種人口特徵的對比，東區會較沙田區適合作「跨代屋」試點。

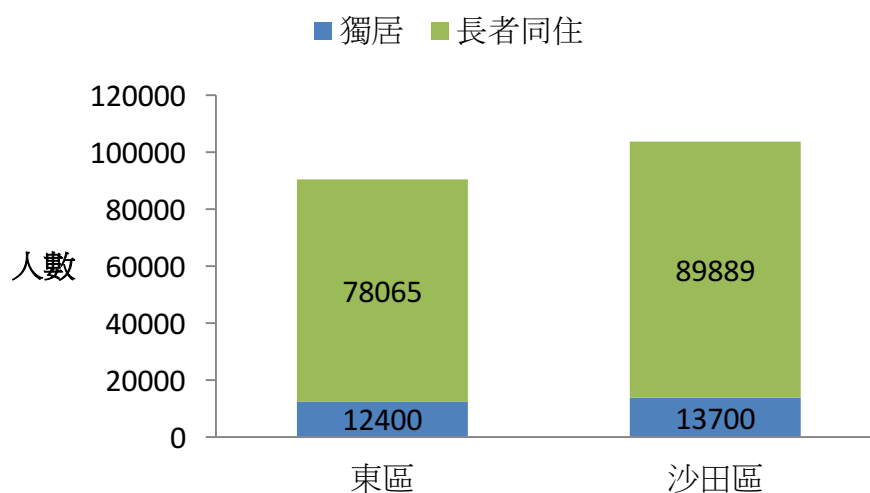
東區及沙田區長者人口



（圖九十一：東區及沙田區長者人口）

沙田區長者人口較東區多，但東區人口較沙田區人口老化，東區長者人口佔該區人口之 16.3%（90,465 人），沙田區長者人口佔該區人口之 15.7%（103,589 人）。

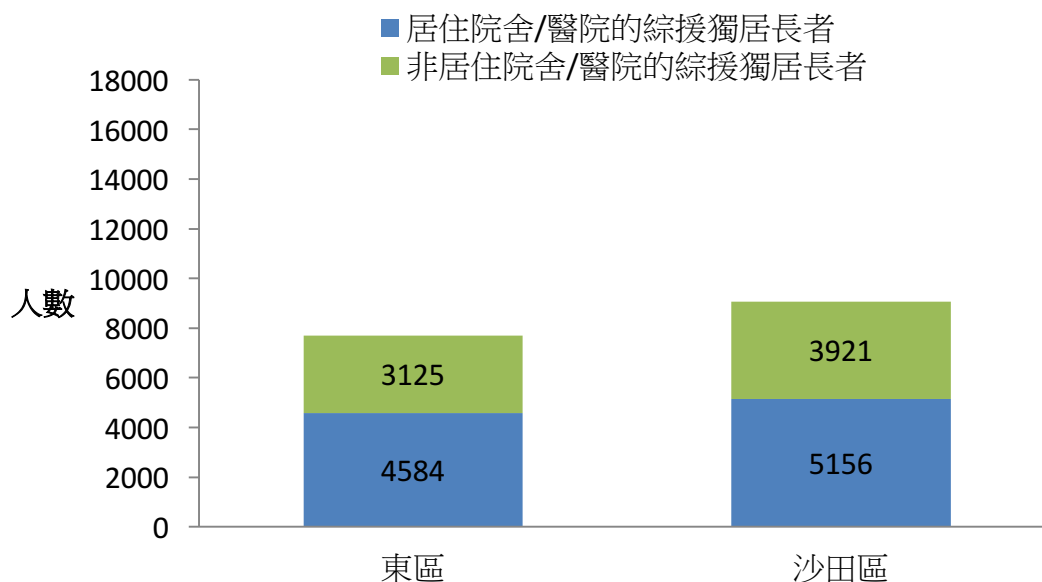
東區及沙田區長者同住情況



(圖九十二：東區及沙田區長者同住情況)

按照政府統計處及社會福利署最新的資料顯示，東區和沙田的獨居長者分別佔全港獨居長者人數 8%和 8.1%。

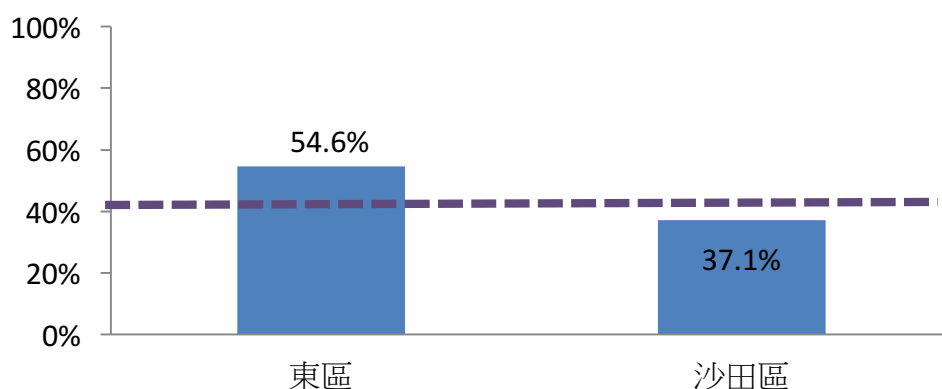
東區及沙田區長者綜援個案(宗) (2016)



(圖九十三：東區及沙田區長者綜援個案(宗) (2016))

按二零一五年社會福利署一地區福利需要社會指標的數字顯示，沙田區長者貧窮情況略比東區嚴重，沙田區共有 9,077 宗長者綜援個案，東區則有 7,709 宗。當中，非居於院舍/醫院的長者較適合成為「跨代屋」試行對象，而沙田區非居於院舍/醫院的長者綜援個案較東區多，有 3,921 宗，東區則有 3,125 宗。

東區及沙田區具中學及以上教育程度人士佔區內長者人口百分比（2016）



（圖九十四：東區及沙田區具中學及以上教育程度人士佔區內長者人口百分比（2016））

按二零一六年政府統計處的數字顯示，全港具中學及以上教育程度人士佔區內長者人口平均達百分之四十一。東區長者教育程度比沙田區高，東區具中學及以上教育程度人士佔區內長者人口百分比沙田區數字高接近兩成。

7. 總結

《青年租住「跨代屋」可行性計劃》研究經由明匯智庫聯同大舜基金委託香港可持續發展研究中心進行，是次研究將針對香港房屋空置情況以及獨居長者這社區議題，並就特區政府如何資助青年租住以解決其居住問題提供政策建議。本研究共分為兩個研究階段，第一階段為香港青年十八區電話調查及地區問卷（沙田區及東區），希望了解香港長者及青年的住屋情況、對「跨代屋」的認知、支持程度，及其對「跨代屋」的意見。研究結果顯示，香港長青兩輩均有住屋方面的困擾：長者多獨居，希望有人陪伴及照顧；青年希望能置業，但卻缺乏置業能力。另外，香港長青兩輩對「跨代屋」認知均不多，導致支持度不高，亦因「人身安全問題」及「世代隔膜」等考慮而拒絕參與「跨代屋」計劃。在對「跨代屋」的期望方面，長青兩輩均希望有足夠大的長青獨立單位及偏小的人住人數。另外，調查結果亦反映，高教育程度、高收入水平的長者較願意支持、甚至參與「跨代屋」計劃，故「跨代屋」試行計劃應以高教育程度、高收入長者人口比例高的地區為試行範圍。在整合有關數據後，港島東區較沙田區適合作「跨代屋」試行計劃範圍。

在第一階段研究結束後，各領域專家在第二次課題組中就第一階段研究結果給予意見，以改善「跨代屋」試行計劃。專家認為，「跨代屋」計劃應重點考慮如何消除長青兩輩對「跨代屋」的負面印象，包括「人身安全問題」及「世代隔膜」，提議在「跨代屋」短期試行計劃中引入審查及配對機制以消除長青憂慮。另外，專家亦建議「跨代屋」試行計劃範圍應為資助房屋，並希望政府提供資助政策予「跨代屋」計劃參與者，如允許騰出空置房間的長者向入住青年收取一定租金，提供經濟誘因，吸引更多人士參與。

參考第一階段及第二次課題組專家意見後，「跨代屋」試行計劃對象鎖定為港島東區中，居於資助房屋的獨居／長者同住長者，及在該區工作的青年。本計劃進入第二階段研究，重點研究「跨代屋」試行計劃的實際操作考慮。本階段研究對象選定為在東區工作的青年及東區健康村長者。研究結果顯示，第一階段研究結果反映的「跨代屋」試行困難均可透過政府措施解決，情況樂觀：首先，若政府提供經濟誘因，長青兩輩參與「跨代屋」計劃的意欲均會有所提高；其次，若在「跨代屋」計劃引入審查機制，消除參與者對人身安全的擔憂，長

青兩輩均更願意參與「跨代屋」計劃。另外，長青兩輩均有提出對「跨代屋」的意見，希望「跨代屋」計劃的試行期限在半年以內。

房屋困局影響深遠，青年置業無望或難以覓得配合工作地點的居所均會造成嚴重的社會問題，妨礙社會和諧地發展，因此，推行能紓緩青年短期住屋問題的「跨代屋」刻不容緩。從研究結果可見，「跨代屋」能有效地減低青年上班一族的交通成本，增加他們的地域流動性，相信能吸引不少青年參與，有助政策順利推行。

整合第一階段、第二階段研究，以及參考專家意見後，本研究有以下政策建議：短期而言，政府可推行「跨代屋」試行計劃，在港島東區的資助房屋試行，為期半年，並提供經濟援助，提高參與率。在半年的計劃中，政府應致力加強參與者的溝通。政府可讓青年和長者在首一至兩個月試住，期間作定期訪問，了解雙方磨合的情況。同時設立退出機制，使相處不合的參與者自由退出計劃。在第三月時，政府可透過調解機制，跟進或探訪參加者，協助雙方有更良好的溝通，直至計劃完結。在計劃成功後，可根據試行經驗，將「跨代屋」計劃推廣至港島其餘三區（中西區、灣仔區、南區），甚至全港十八區範圍推行，包括私人屋苑，以提高空置房屋使用率，舒緩香港房屋及銀髮問題。礙於研究局限，本研究建議政府在推行計劃時考慮更多因素，例如保障對策或性格配對等。長期而言，若進行「跨代屋」試點計劃後，長者和青年的反應良好，本研究建議可以把試點計劃擴大至其他地區，如九龍，甚至全港 18 區，或嘗試在其他屋房類型，如私人房屋進行試點計劃，從而了解在推行上的實際操作和困難，如法例上的配合、續約的問題等。當社會各階層接受跨世代的相處和互相照顧後，本研究建議政府可以嘗行推行「混合型社區」，即在一個社區或屋苑中，將會有一定比例的小童、青年、中年人和長者共同生活，以減少一個社區有過多長者，同時會鼓勵長者、青年和其他世代的人多參與社區活動，增加世代交流的機會。另外，為了配合「混合型社區」，本研究建議政府可以增加該社區的附近配套，如私人診所、休閒設施等，讓長者、青年和不同世代的人可以更容易融入社會，同時減少長者被排斥的感覺和推動睦鄰關係，發展成為跨代社區。政府需要推廣「跨代共融」的文化，建立跨代共融社區，鼓勵長者和青年參與社區活動，提供世代交流的機會，讓長者融入社會，減少被排斥的感覺，促進社會和諧。