

香港社區組織協會(SoCO) 基層房屋關注組

「2012/13 籠屋板房及套房研究報告」發佈會 新聞稿

根據香港統計處資料顯示,2012年第2季全港共有約71,000人分別居住在籠屋、板間房、套房等不適切居所環境之中。但今年政府委託機構調查,推算有超過170,000人居住在分間樓宇單位,數字與統計處所得存在重大落差。

本會多年來定期進行籠屋、板房、套房調查,比較過往多年調查結果,以反映不適切居所居民過去數年的趨勢,以及帶出問題的嚴重性。

有見長遠房屋策略督導委員會將於9月發表諮詢文件,並同期展開公眾諮詢,刻劃未來10年房屋政策藍圖。本會認為有關文件影響一眾居住在不適切居所的基層市民,尤其公營房屋未來供應部份,將會決定未來輪候時間長短、以及輪候冊數字的增減。

有見及此,本會於2012年10月至2013年8月期間,進行抽樣調查,共抽查了9間籠屋、29間板間房及25間套房,並以問卷方式訪問了216個住戶,以了解不適切居所居民最新住屋情況。本會亦會通過是次研究,與過往結果作出比對,以反映群組的變化。根據研究結果所得,本會對現行政策的問題分析及建議如下:

政策問題

1. 公屋供應不足,三年未能上樓

過半受訪者有申請公屋,可是仍在輪候階段,且輪候時間長。超過四成受訪者輪候公屋已經三年或以上,即超過政府的三年上樓政策承諾。事實上,有15.7%受訪者已輪候公屋五年或以上,亦有近一成受訪者更已輪候七年或以上,數字均遠比房屋署2012年6月底所公佈數字比率為高。公屋供應不足導致居民被逼居住不適切居所,反映現況與公屋供應息息相關。

2. 租金日益昂貴,居民百上加斤

無論籠屋、板間房、抑或套房,全線租金均出現上升情況,而整體租金中位數亦達\$1,500,亦較2009年\$1,265為高。面對租金開支增加,受訪者租金佔入息比例達27.69%,當中情況尤以籠屋比例最高,達29.09%,雖然情況相比2009年結果有改善跡象,但要留意的是,租金中位數高於2009年,由於整體收入改善幅度較高,方導致租金開支比例有下緩跡象。

3. 租金繼續上升,呎價依然高企

無論租住籠屋抑或板間房,其呎租亦突破\$30每平方呎,遠超不少中型屋苑單位呎租比例,但環境及相關設施卻難以相提並論。此外,部份不適切居所單位呎租更遠超想像,套房及板間房呎租分別達到\$67.5及\$70.6,而籠屋呎租最高竟達\$106.7,月租\$1,600只能租住15平方呎的細小籠屋單位,但仍不乏住客租住以上單位。此舉反映不少低下階層收入低微,數千元的劏房單位根本難以負擔,無可奈何下,只好退而其次,接受租住天價呎租的單位。

4. 水電費用驚人,貧戶壓力倍增

雖然水費及電費分別由水務署及電力公司釐定,但由於業主或包租往往單方面要求租客繳交比市價更高的水費及電費費用,故最終水電費開支自然對租戶構成極大經濟壓力。雖然租金開支佔入息比例已達27.69%,但如連同計算水電費,以上開支則佔整體住戶收入30.99%,更有三成受訪者開支佔收入40%或以上。雖然政府之前曾推出多次電費補貼計劃,但只有7.1%受訪者表示曾受惠於電費減免補貼計劃。主要因為業主或包租在收取津貼後,未有發放津貼予租客。故多年以來,大部份租客雖然繳交更高的電費價錢,但電費津貼卻未有受惠。

5. 租住期短，屢遭迫遷

租戶入住單位流動性高，居住現單位時間中位數只有 2 年，故不少租戶可能平均每兩年便有需要搬遷，但輾轉搬遷仍是居住於不適切居所。可是，搬遷後也未見改善居住環境，超過四成者現時居於更差房屋類型、超過三成現時仍居於跟之前一樣的住屋類型，顯然搬遷非住客意願。事實上，44.5%受訪者在過去 2 年面對加租情況，當中有超過兩成更面對加租 2 次或以上。另外，更有超過一成受訪者明確表示曾於三年內被逼遷，正因現時欠缺租住保障權，業主無需提供任何合理理由下均可短時間內收回單位，租客動輒被逼遷。

6. 單位普遍環境欠佳，單位居民身心受損

超過八成受訪者表示單位有環境衛生問題，共用廚廁情況比例嚴重，分別 8 人共用一個廚房或一個廁所單位。近半受訪者患有慢性疾病，反映不適切居所居民身體欠佳，可能與空間不流通及衛生問題有關。另外，受訪者亦反映居住狀況會影響其精神健康及情緒，有接近六成受訪者間中及經常因環境所限導致沒有精神工作或讀書、超過五成間中及經常心情煩躁、接近一半受訪者間中及經常覺得人生無希望，以上均反映居住環境與情緒狀況息息相關，居民會因環境欠佳而影響身心健康。

7. 住戶收入遠低全港數字，3 人或以上家庭陷入貧窮

受訪家庭絕大部份為低收入人士，每月家庭收入中位數只有\$5,000，即使套房家庭總收入亦只有\$10,000。雖然情況已較 2009 年有所改善，但相比起全港整體情況，2012 第 4 季及 2013 年第 1 季入息分別為\$21,000 及\$22,000，收入嚴重低於全港整體數字。另外，政府表示即將公佈貧窮線，如果以入息中位數一半住戶定義為貧窮人口，除 1 人及 2 人住戶外，其他住戶人數均活於貧窮線下，反映住戶人數較多的家庭，愈容易跌入貧窮線下。

8. 低收入組群工資不穩，勞工市場零散化

雖然受訪者經濟收入情況及失業情況亦有所改善，但從事不穩定工作的散工、兼職或臨時工的比例比 2009 年有大幅上升趨勢，但整體工作月入中位數只有\$9,000，仍然遠低於本港僱員每月工資中位數的\$13,400，這與工作有零散化跡象及開工不足有關。礙於收入所限，又未能享受香港經濟穩定發展的成果，面對高昂租金，租住不適切居所為居民唯一選擇。

9. 綜援租津與市場脫軌，超租問題令基層雪上加霜

過去十年私樓綜援戶超租數目有增無減。截至 2012 年 12 月，全港居於私樓的綜援戶個案中有 57.1%宗個案其每月實際租金均高於租金津貼最金額。是次調查中亦發現類近情況，綜接受訪者的租金佔入息比例方面，按房屋類型劃分，租住套房、板間房、籠屋的租金佔入息中位分別為 34.05%、31.67%及 37.87%。而有申領綜接受訪者中超過一半(54.3%)有超租情況，

其中以一人家庭情況尤為嚴重。

10. N無組群未能受惠政府紓困措施，欠缺支援網絡

在 12 項 2012 年政府各項紓困措施中，撇除政府六千元計劃、或關愛基金新移民六千元計劃，發現有近一半受訪者為 10 無人士，另有接近一半為 9 無人士。以上結果可以反映，不適切居所不乏「N 無人士」，即他們往往被排擠於各項福利政策及紓困措施之外，而政府亦未有制定任何針對性政策去識別以及援助有關 N 無群組。以上群組大多為收入低、租住昂貴私樓的一群，直至上年度，政府方第一次通過關愛基金，以協助有需要的 N 無人士。結果，面對近年高通脹情況，加上租金升幅驚人，N 無人士生活日趨轉差。

11. 一人群組成新趨勢，單身住屋選擇有限

自 2005 年房委會引入計分制及配額制後，嚴重削弱非長者單身人士輪候公屋的上樓機會。是次調查結果，輪候公屋 3 年或以上的申請戶中，近半為 1 人住戶，反映公屋政策未能回應

房屋需求日漸增加的單身群組。面對上樓遙遙無期，單身人士只好無奈租住市面單位。但面對高昂租金，劏房租金中位數亦達\$2,550，故只好選擇退而其次，蝸居在板房、甚至籠屋單位之中。

12. 套房家庭住戶，不滿情緒日增

雖然套房面積中位數為 120 呎，遠高於整體中位數，但以空間密度計算，發現中位數只有 37.5 呎，對比板房(中位數 40 呎)更要低。事實上，莫論在職比率(77.8%)、抑或個人收入中位數(\$6,000)、家庭月入中位數(\$10,000)、甚至工作月入中位數(\$11,500)，均明顯高於另外兩個群組。但如果只計算人均月入中位數，套房人均月入中位數只有\$3,291，相比板房及籠屋更低，可見每人可使用收入更為緊絀。有見及此，套房居民對居住的滿意程度明顯較其他住屋類型低，合計有近八成受訪者表示不滿意及非常不滿意。即使已申請公屋比率，亦以套房居民最為積極，67.6%受訪居民更指安置公屋為其最迫切之需要。以上數字均明顯反映，套房居民在住屋問題上飽受壓力，不滿情緒遠超其他組群。

政策建議

要長遠解決居民住屋問題，公營房屋必然為主軸，以提供一個穩定舒適的居住環境。而在中短期措施方面，租務設施、過渡性房屋、甚至提供補貼亦能減輕低收入家庭的經濟負擔。故本會對上述住屋問題建議如下：

1. 公屋政策方面

1.1. 增建公屋，加快分配公屋

根據房委會資料顯示，過去數年房委會每年只編配約20,000個公屋單位予輪候冊上之申請

住戶，面對接近230,000戶的輪候冊數字，有關編配數字難以抵銷增幅，更莫論大幅減少輪候數字，結果輪候期長，不少住戶只好蝸居惡劣環境。故本會強烈建議有關當局增加公屋建屋量至每年達35,000個單位，並配合土地政策，加快興建期，盡快回應市民的訴求。

1.2. 取消非長者單身人士配額及計分制，實現真正三年上樓承諾

非長者單身人士不但被排拒於「平均三年上樓」承諾之內，更因配額及計分制的雙重規限而導致上樓遙遙無期。故此，本會促請有關當局應短期內增加非長者單身公屋編配額，以保障他們的住屋權益。長遠而言，配合增建公屋的政策，取消單身人士公屋計分制，讓有需要單身人士可以上樓，脫離不適切居所之環境。

2. 租務方面

2.1. 重新訂立租金管制條例

現時公屋不足及私樓租金昂貴情況非常嚴重，正是重新訂立租務管制的時間，以限制業主加租幅度，保障租客利益。

2.2. 恢復租住權保障

政府應重新訂立租住權保障，保障租客住屋權利，限制業主必須於半年前發出遷徙通知，而且必須提供合理原因，方可收回有關物業。

3. 過渡性住房方面

3.1. 本會建議政府應重新研究改變部份環境較安全的工廈作住宅用途的可能性，容許並鼓勵業主改建工廈為「過渡性住房」，為基層人士提供多一批廉租的小型出租單位作為住屋選擇。

3.2. 於不同地區增建宿舍及加強宣傳

本會建議政府可考慮在不同區域恢復興建單身人士宿舍、並興建其他不同類型宿舍，如

青年宿舍，提供更多宿位及延長住宿期，讓基層人士能在等候公屋期間得到有關的住屋支援。

4. 其他方面

4.1. 為輪候三年以上租住私樓申請者提供租金津貼

由於公屋輪候時間長，故市民只好繼續蝸居單位之中。本會強烈建議有關當局為輪候三年以上租住私樓申請者提供租金津貼，以兌現其對解決基層住屋需要之承擔。

4.2. 調整綜援戶租金津貼，解決「超租」問題

本會建議當局短期內恢復2003年的租金津貼金額 [(1人家庭(1,505元)、2人家庭(3,030元)、3人家庭(3,955元)、4人家庭(4,210元)、5人家庭(4,215元)及6人家庭或以上(5,265元)]，以即時舒緩私樓綜援受助人的經濟負擔，並立即檢討綜援租金津貼制度，確保受助人不需要自行補貼租金。

4.3. 訂立低收入補貼，減少貧窮人口

政府應儘快設立低收入補貼，並研究如何逐步取代鼓勵就業交通津貼計劃，增加受惠人數，為基層住戶提供額外津助，減輕其生活壓力。

4.4 檢視電費減免計劃，提供電費補貼

政府應重新檢視電費減免計劃成效，考慮如何讓不適切居所租客亦能受惠計劃之中。並與有關公用事業營運機構商討，監管水電收費要合符標準規定，以免業主或包租借機牟取暴利。

2013年9月1日