**香港社區組織協會 基層房屋關注組 兒童權利關注會**

**會見運輸及房屋局局長張炳良 新聞稿**

**「公屋輪候急劇惡化 過渡房屋不能再拖」**

香港社區組織協會與劏房居民代表會見運輸及房屋局局長張炳良，反映房屋問題嚴峻，劏房居民苦候公屋無期，生活陷入水深火熱之中，要求局長推行長中短期房屋政策，多管齊下，儘速為基層劏房居民解困。

**劏房數字急劇上升，房屋問題惡化**

過去幾年，因為公私營房屋短缺，劏房數字急劇上升，兩年間由17多萬上升至近二十萬名，還未計算工廈、商廈、豬欄、農地劏房租客的數據，而居住面積更細至12呎的床位，新興的棺材房設計的籠屋床位與日俱增，不少單位環境極為惡劣，衛生環境欠佳，不符安全要求，居民入住時每日提心吊膽，但諷刺的是大部份呎租較豪宅還要高，在香港這國際大都市，不少市民連基本住屋權也未獲保障。公屋輪候冊接近三十萬戶大關，房屋政策近年一直滯後，問題急速惡化，急不及待需要改善。

**長策建屋未達標，公屋興建量落後，土地發展緩慢**

雖然現屆政府重設長遠房屋策略督導委員會，並制訂未來十年建屋計劃，但政府已承認在公營房屋覓地未能追上進度，最終極可能連20萬個出租公屋建屋量也宣告失守。再者，房委會在未來五年僅興建71,000個出租公屋單位，即平均每年只有14,200個，預計平均輪候時間只會繼續破頂。

現時公屋輪候冊有近29萬宗申請，反映公屋落成未能追上住屋需求。歸根究底，是因為政府之前終止長遠房屋策略，**導致未有做好需求評估，未有積極覓地建屋，致使公營房屋計劃嚴重墮後，引致今時今日劏房有價有市的局面。**即時現屆政府重啟長遠房屋策略，但其推算數字並未有考慮現時輪候冊數目，也未有預測輪候冊未來增長，故有關數字是否能滿足住屋需求也成疑問。**同時，在土地規劃方面，亦缺乏佈署及決心，未能以基層劏房居民的權益為先，收地遇到阻力，毫無對策，公屋發展受限。**

**配額計分雙重關卡 扼殺單身人士上樓夢**

 公屋興建未能追上住屋需求，當中以非長者單身人士的情況最為嚴峻。在2005年，房委會引入配額及計分制，將配額上限設定在最多每年2,000個，同時設立按申請人年齡等因素而釐定的「計分制」，並將非長者一人申請者剔除在公屋的平均輪候時間之外。此舉導致非長者單身人士在配額及計分這雙重關卡下，輪候公屋動輒十年八載。

在2014年10月，房委會決定修訂配額及計分制。面對輪候冊上逾十四萬名非長者單身申請，房委會只輕微將每年配額增至2,200個，數字可謂｢杯水車薪｣。同時，房委會竟將原有計分制度中單一以年齡與住屋需要掛勾的問題深化，進一步令年齡成為上樓次序的關鍵條件，低於某一個年齡層(50歲)的申請人根本沒有任何上樓機會。可是，年齡高低並非決定住屋需要的單一指標，配額及計分制度完全違背房委會｢為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋｣之宗旨。最終，**不少非長者單身在上樓無期情況下，又難以應付劏房租金開支，最終只能租住床位等惡劣環境。**

**兒童缺乏適切居所，基本生活及學習需要被剝奪**

統計資料顯示，現時居於劏房、板間房、天台屋及工廠大廈等不適切居所的兒童數目由三萬上升至四萬。近50萬人輪候公屋，當中包括約102,400名18歲以下人士，輪候公屋兒童的人口不斷增加。輪候公屋時間延長，兒童居於劏房、板間房，既面對高昂租金，又面對學習及活動空間嚴重不足問題，長期蝸居不適切居所，兒童脊骨也有問題，並影響身心健康成長及學習。

根據香港社區組織協會於2016年3月13日發表的｢**貧窮兒童住屋環境與脊骨健康關係調查報告**」顯示八成受訪兒童沒有書枱或固定地方學習，家居環境影響其學習或生活。這些兒童要在床上、櫈子、飯枱上做功課， 而經脊醫評估，**79.6%接受檢查兒童的**脊骨都有**問題，96.5%更是與家居有關，情況令人震驚。根據專家資料，**脊骨影響兒童身體的外觀(如出現脊骨側彎、寒背等等徵狀)，更會影響他們的身心健康。一旦脊骨錯位形成，神經訊息的傳遞便會受到影響，身體就會出現各種疾病；有些孩子的集中能力或協調能力不佳，未能盡展生命動力，這都可與神經系統有關。可見現時房屋情況，嚴重違反房屋權的規定，剝奪兒童健康成長的權利。 而**家居環境令兒童感到沮喪**，調查發現60%受訪兒童表示不喜歡自己居住的地方，不但沒有玩樂的空間，空氣混濁、光線不足、令52.1%的受訪兒童有情緒問題，學習及生活動力也會下降。過往經驗，就算是成年人[[1]](#footnote-1)，長期居住不適切居所，人會喪失鬥志，覺得自己無希望，兒童正值成長階段，如長期處於情緒低落情況，絕對損害其身心成長。

**缺乏租務管制保障 基層住屋負擔加劇**

自2004年至今，私人住宅租金一直按年上升，十年間租金上升接近一倍，其中以較小面積之單位升幅最高，升幅超過一點三倍。按年整體而言，單位面積愈小，租金升幅愈高。根據最新《香港分間樓宇單位的住屋狀況》，住戶的租金佔入息比例中位數達32.3%，而1人住戶更達35.3%，為各組群之冠。

現時私樓市場租金瘋狂增加，與政府先後於1998年及2004年取消租金管制及租住權保障有莫大關連。撤銷租金管制後，租金變動全由業主與租客雙方協議。在公屋供應緊張的情況下，劏房需求只會不斷上升。**業主也因而有更大的議價能力增加租金，而基層租戶最終只會「肉隨砧板上」，任由業主宰割**，甚至出現愈住愈差的狀況，租客只好由劏房搬到板房床位單位。

**缺乏過渡性房屋政策 劏房以外別無選擇**

長策落成量未能達標看似已成大局，未來五年公屋興建量也不過與以往相若，意味不少基層市民最終仍然上樓無期，繼續侷住危險處處的劏房，易生危險。過往，政府曾有徒置區或臨時房屋安置有需要居民，讓他們在上樓前有一個較安全穩定的居所；又或曾興建單身人士宿舍，安置籠屋板房居民。可是，**近年政府未有再設立任何中短期房屋政策，面對日漸上升的公屋輪候時間，居民毫無選擇，只能被迫在劏房市場捱貴租，同時衛生安全情況卻未獲任何保障。**故此，除長遠房屋策略外，政府也應正視現實，為基層租客提供過渡性房屋如**增建中轉屋及降低其入住條件**，或**興建耗時短又牢固的貨櫃組件屋，**讓市民在住屋上有更多選擇，而無需侷住危機四伏的劏房環境。

**本會建議**

本會建議政府在房屋政策上多管齊下，透過各種中短長期措施，以紓緩基層市民住屋問題，建議如下:

**A.公屋方面：**

1. **房委會應每年興建公屋35,000間，並訂立某限期之前將平均輪候時間回復至3年水平。並應透過平均輪候目標去制訂未來公屋興建量**，而非由長策會建議的46萬個住屋需求去計算公屋建屋量。
2. 應**以維護基層劏房居民的權益為先，有部署及配套下，儘速發展土地或收地。**
3. **增加公屋大單位的比例及數目，以切實降低4人或以上家庭的輪候時間**；而非以｢拉上補下｣方式，以2人家庭或長者1人去滿足平均輪候時間而犧牲大家庭住屋需求。
4. **重新檢討配額及計分制，將單身人士重新歸入輪候目標**，讓非長者單身得到上樓機會。
5. 重新評估1人住屋需要，**按照統計處一人住戶佔整體住戶的比例，把每年給予單身人士的公屋配額量由10%上調至20%**(即每年提供約4,000個單位)，以在大幅增建公屋之前，滿足一人住戶日漸增加的需求。
6. **當局應為非長者單身人士提供「輪候時間上限」的承諾，或向輪候某個年期人士提供額外分數，**而非以年齡為單一指標，以處理配額及計分制所延伸的｢輪候白等｣及｢被打尖｣問題。

**B.制中短期房屋政策方面(過渡性房屋及租金管制)**

1. **在公屋未大幅增建前，房委會應考慮興建過渡性房屋，增建中轉屋。**本會建議反對拆卸現有的中轉屋及善用現有空置單位，**同時，政府可在市區或新界的空置土地建造中轉屋**。第一，原有中轉屋可繼續用於服務因天災及政府執法行動而無家可歸之人士。第二，興建新一批的中轉屋並以入住條件放寬為輪候公屋已超過房署三年平均輪候之政策目標的家庭申請者或單身人士，同時居住於不適切居所或露宿人士，並於當時通過公屋入息及資產審查的人士便可入住。
2. **本會建議香港可以參考外國過渡性及另類住屋政策，興建組合式的貨櫃屋。**貨櫃屋好處為建造成本低且堅固耐用、空間充足並能同短時間內大量生產。同時組合式的結構方法，好處在於增加建築物佈局的靈活性，在不平坦的土地上亦能因地勢而興建，此外貨櫃屋材料亦易於被拆卸及再重用。**實為一種可以短時間解決大量基層人士住屋問題之方案。**

香港並不乏貨櫃屋之例子。除了工地地盤用的貨櫃屋外，香港政府轄下位於觀塘繞道的天橋下的「起動九龍東辦公室」亦用貨櫃打造而成。此辦公室由建築署及土木工程拓展署聯手打造，僅用6個月時間(3個月設計及3個建造)便成功建好1,200平方米(約12,000平方呎)樓面面積的辦公室，以一個近300平方呎，作三人住戶單位之用，1,2000平方呎就能安置40戶劏房家庭。**辦公室設備齊全，包括茶水間、廁所及淋浴間等基本設施。由此可見，政府絕對有能力及相關經驗興建合乎人道住屋環境的臨時貨櫃屋。**

1. **善用閒置土地如GIC用地，並改建政府部門之空置單位包括校舍、單身人士及家庭宿舍等過渡性另類房屋。同時，於大型空置土地，包括在未來新市鎮前期規劃及諮詢期間之用地(如洪水橋、新界東北)，以及棕土土地等作為試點，於作長遠規劃之同時又未有開始動工之空置期，根據上述建議，參考外國過渡性及另類住屋政策，善用閒置土地上興建組合式的貨櫃屋的臨時房屋區。**
2. **重設租金管制，規管分間單位租金水平及升幅。**
3. **凍結登記工廈居民，裝置臨時消防設備，配合安置政策逐步取締**。
4. **為正輪候公屋的兒童家庭提供租金津貼、改裝家居。**
5. **繼續派發關愛基金予非綜援、非公屋的貧窮人士。**

 **香港社區組織協會**

 **基層房屋關注組 兒童權利關注會**

**二零一六年十月三十一日**

1. **2012/13籠屋板房及套房研究報告** 香港社區組織協會 [↑](#footnote-ref-1)