**香港社區組織協會**

**部門推卸迫遷責任 趕工廈貧民陷絕路**

**非常房屋困難時期 制定非常政策應急**

剛過去的農曆新年，人人喜慶歡聚，但對一群面臨業主及屋宇署迫遷，將無家可歸的工廠大廈 （下稱“工廈”)貧民而言，卻是悽慘難過，寢食難安。*（詳細事件發展見備註一）*月初，其中一名業主更不依法收樓，在天寒地凍的情況下，截電及拆屋。有個別無力遷出租客向屋宇署求助入住收容所，惟署方以現階段是私人租務糾紛，署方並未正式介入清拆為由表示未能協助，租客要等待業主申請執達命令才有機會安排入住收容所。但業主已清楚表達啟動收樓程序只因收到屋宇署命令所致，如今署方逃避責任，不理租客是否無家可歸，十分涼薄。居民過去幾個月四出找屋，無奈租金極昂貴，交租後根本無法維持基本生活。而且私樓劏房、板房及籠屋等地方，不但租金較昂貴，居住面積還較細，而當中的危險性亦不比工廠大廈低。2月中旬至今已發生最少三宗私樓劏房火警，共釀成1死30受傷或不適送院，30名住戶要疏散。面對遷出在即，一眾工廈居民要求與屋宇署對話，向署方要求短期酌情處理，讓被迫遷租戶即使沒有執達令仍可入住環境惡劣的臨時收容中心床位，以解無家可居之困；同時加快體恤安置申請程序；長遠制定安置配套政策。本會分析現時工廈相關議題的問題如下：

**屋宇署借刀殺人，面對貧民被迫遷袖手旁觀**

政府一直以來對工廈住人的議題態度強硬，屋宇署自2012年4月起已陸續透過大規模行動，針對工廈的住用分間樓宇單位和相關的違例建築工程採取執法行動。除了強硬執法，政府另一邊廂亦增加向涉改裝工廈單位作其他用途的業主施壓，著業主之力向工廈居民迫遷，**順勢將本來屬於政策層面的問題淡化為私人租務糾紛，**同時署方亦可藉此擺脫協助居民遷出，協調不同政府部門為受影響住戶提供支援的責任。每每面對工廈居民的求助，便拿出「私人租務糾紛」作擋箭牌，完全不提供對話的平台，連居民提出入住臨時收容中心的卑微請求亦被拒絕，對於將近無家可歸的居民袖手旁觀、態度涼薄。

**私樓安全響起警號，工廈貧民無處可搬**

工廈貧民面對部門迫遷，在苦無安置配套下，只能自覓出路。少數住戶勉強找到私樓劏房遷出，但在缺乏租務管制下，租金支出遠超工廈劏房水平。大幅增加的租金對基層家庭的經濟造成壓力，住戶不但無法維持基本生活，甚至要長遠承擔因部門執法引致的經濟苦果。再者，這些私樓劏房的居住條件與工廈同樣惡劣，安全性亦成疑。近日，私樓劏房接連發火警，短短一個月內發生多宗火警，可見私樓劏房的安全性已響起警號。 可見在缺乏安置政策配合下，政府對工廈胡亂執法迫遷只是迫貧困由一處不安全居所搬到另一個危險的地方，與協助居民遷出危險處所的原意背道而馳。更遑論有部分不能負擔私樓劏房房的貧民最終只能轉租其他工廈單位，又再次跌入被迫遷的惡夢中。

**政府支援不足，施政報告嚴加執法對工廈居民雪上加霜**

政府對工廈議題的立場愈趨強硬，但在對居民支援上卻毫無寸進。現時政府就被屋宇署執法影響工廈居民在遷出援助只有透過關愛基金下相應的津貼項目，但津貼額實是杯水車薪，未能協助居民遷出及應付因迫遷而帶來的長遠而沉重的租金負擔。加上部份租戶因遺失繳租文件而被拒絕其申請，連僅有的支援都失去。在如此困難的情況下，特首在最新的施政報告內竟不知體恤工廈貧民的苦衷，提出會繼續以風險為本的原則，積極研究制定新的法 規，從多方面加強屋宇署打擊工廈甚至住宅樓宇內違規劏房執法，包括就違例建築工程向業主發出清拆令，並在有需要時向法院申請封閉令。此舉會**令過萬戶工廈住戶無家可歸**，**私樓劏房戶也遭殃要嚴查，即使搬到私樓劏房居住，日後亦有機會再次面臨政府迫遷，過著顛沛流離的生活。**

**政府房策失誤，工廈居民慘變最大受害者**

同時公屋輪候遙遙無期，最新公佈平均輪候時間上升至4.7年。公屋輪候個案從2006年的不足100,000宗激增至2016年的超過286,500宗，十年間增幅超過一倍。於私樓板間房、劏房及床位等的住戶數目，近年不斷上升至88,800戶，直逼二十萬貧窮人口被迫租住環境惡劣的不適切居所，當中並未把工廈住戶計算在內。加上缺乏租務監管及租住權管制下，租金昂貴且升幅驚人。**保守估計過萬戶基層家庭因租金相對便宜而無奈蝸居工廈劏房**，情況令人關注。**面對公營房屋短缺，私樓租貴樓價太高的情況下，政府竟然不是提供更多長短期房屋或立法管制租金，而是迫令工廈業主迫遷租客，令原本有瓦遮頭的工廈貧民人人自危，連私樓劏房也嚴厲執法，最終只會迫令貧民無家可歸、無處容身。**

**政策建議**

貧民租住工廈，問題源公屋供應不足，私樓租貴無管制，所以要長遠解決居民住屋問題，公營房屋必然為主軸，但現時公屋興建量及速度都成疑，有必要增加及加快，亦急需在中短期措施方面，例如：暫緩清拆、過渡性房屋、安置甚至提加補貼以減輕低收入家庭的經濟負擔。本會對上述住屋問題建議如下：

1. **暫緩清拆**
	1. **暫緩非安全原因的清拆行動，協助轉型**
	2. **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**。
2. **工廠大廈安置方面:**
	1. **屋宇署下令清拆的單位應考慮納入公屋體恤安置的理由中**
	2. **直接安置中轉屋，無需經過收容所**
	3. **部門之間加強協調，先安置後清拆**
	4. **調低關愛基金工廈搬遷津貼之申請門檻及增加金額，接納租金收據以外的證明文件**
	5. **增加宿舍供應**
	6. **動用土地基金，購買整幢工廈作臨時房屋**
3. **重申考慮工廈改裝住宅的可能性，避免浪費工廈資源**

鑑於有不少工廈現時已空置，建議政府提供適當的鼓勵及誘因鼓勵工廈業主參與 改裝計劃。參考現時「活化工廈」政策，以暫准豁免書的方法容許業主在特定期限內申請放寬工廈地契用途的限制，並規定該工廈在期限內只租不賣，確保此舉切實能為市場增加住屋供應。同時，亦建議寬免對工廈室內的改裝要求，並設立「日落條款」。由於工廈多坐落市區及擴展市區，地理極佳，發展局應積極再作研究，以短暫五年為限用途，以打破官僚框框，善用工廈空間，以作為輪候公屋以及配合市民工作需要一石二鳥之計。

1. **過渡性房屋方面：**

中短期內的過渡性房屋安排，可讓市民多添選擇，作為輪候公屋時期減輕經濟壓力的其中一個方法。可是，暫未見政府如以往在非常時期實施非常政策，提供有關中短期住屋策略，例如，以往曾提供臨時房屋及興建宿舍作為過渡安排，以處理安全及住屋需要。

**4.1 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。**

本會反對拆卸現有的中轉屋，並建議善用現有空置單位。**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。

**4.2 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。**

**4.3 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。**

1. **公屋政策方面︰**

**5.1 政府應年增建公屋三萬五及增加土地供應**。

**5.2 放寬公屋申請限制取消單身計分制、增加單身公屋編配額**

**5.3 全面開放市區公屋申請更多選擇任何地區，**細分為不同區域(如新界東、新界西、九龍東、 九龍西等)，並讓舊區長者可選回所居住的舊區。

**5.4 重新檢討輪候時間計算方法，真正實現「三年目標**」。

1. **租務方面︰**
	1. 重新訂立租金管制條

6.2 保障租住權

***備註一***

*觀塘時運工廠大廈(下稱“工廈”)天台列為清拆目標，原因是僭建，不是危險，因是在工廈，所以處理較一般天台嚴苛，而且沒有一般與房屋署配合的天台安置政策，迫業主拆僭建，天台兩個業主在屋宇署的法律威迫下，分別向區域法院及高等法院申請收樓，2015年8月租客收到業主向法庭申請收回天台，天台有十多戶貧困的老人、低收入家庭、婦女及兒童租住，居民向區域及高等法院上訴，因業主向死去的包租收樓，法官要求業主重新申請收樓，居民在這期間不斷四出物色單位搬遷，無奈居民大多為有經濟困難的基層人士，只有幾戶人搬出。本會亦陪同居民四出找屋租，發現區內細價劏房供不應求，月租$8,000或以下租盤廣告只佔整體租盤約30%。加上，官塘區劏房已較附近地區便宜，但呎租要$40以上。所以沒有能力的居民希望入住收容所，殊不知屋宇署表示要有執達令才可以入住收容所，不幸，其中一業主不單不申請執達令，更派人截了電，連隔離業主的房也斷了電，要求租客自動簽名遷出才可以駁電。租客雖然已經報警，惟至今仍不了了之。*

**香港社區組織協會(SoCO)
工廠大廈居民關注組
 謹上**

**2017年2月28日**