**香港社區組織協會(SoCO) 工廠大廈居民關注組**

**刑事立法趕絕工廈 私樓工廈貧民同遭殃**

**香港社區組織協會與工廈及私樓劏房居民向立法會議員請願，表示在公私型房屋短缺、租貴樓貴的房屋非常困難時期，貧民很難才可以得一瓦遮頭，要幫助他們脫離困境，政府應大力推出短中長期房屋支援，政府在沒有安置配套政策之下，提出刑事立法，趕絕工廈，只會令房屋問題惡化，工廈居民無家可歸，私樓租金更貴，私樓劏房租戶也遭殃。**

現時香港仍有近二十萬貧窮人口被迫租住環境惡劣的等不適切居所，**統計處最新數字顯示，居於私樓板間房、劏房及床位等的住戶數目，近年不斷上升至88,800戶，當中並未把工廠大廈(下稱”工廈”)計算在內。**從2006年至今，公屋輪候個案從不足100,000激增至超過275, 900宗，十年間增幅超過一倍。現時公屋供應嚴重不足，基層市民上樓遙遙無期。加上私樓單位供應緊張、租金昂貴，有基層人士因租金相對便宜及沒有選擇而入住工廠大廈，**保守估計過萬人蝸居工廈劏房，**情況令人關注。

 工廈住宅日多，但政府迄今沒有正式研究去掌握具體情況。屋宇署自2012年4月起透過大規模行動，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。如查明工廈內有住用分間樓宇單位，屋宇署會根據《建築物條例》向擁有人發出法定命令，着令擁有人中止將工廈用作住用用途，同時着令擁有人相關違例構築物。 屋宇署由2012年起發起大規模行動。2014年10 月起，屋宇署更把每年巡查的目標工廈由 30 幢增加至 60 幢。截至2016年底，署方已檢查118幢目標樓宇，發出232張法定命令。至上年6月牛頭角工廈迷你倉大火後，政府對工廈作住用用途的執法再升級。**於上星期屋宇署及發展局遞交到立法會發展事務委員會的文件中建議修改《建築物條例》（第123章），提出為提高阻嚇作用，建議針對以工廈作非法住用途的工廈處所擁用人施加刑事制裁。同時，修訂建議中亦提出賦權屋宇署人員在其合理地相信工廈處所被用作住用用途的情況下可向法庭申請手令以進入及搜查有關處所。**

 **雖然在最新建議的修例上，工廈租客將免於刑事檢控，但預計有不少業主在新法例下會收回處所，恐在不久將來將爆發工廈迫遷潮。最終蝸居工廈的貧民將面臨無家可歸的威脅，成為新法下的最大受害者，同時私樓租戶亦會受影響，因大量工廈居民租住私樓，私樓劏房租金必再攀升。** 就現時工廈作住用用途上，本會的分析及建議如下︰

**政策問題**

**房屋政策遺禍，工廈劏房湧現**

香港公私營房屋供應持續短缺，公屋輪候冊家庭近28萬戶，人數超過40萬，輪候公屋時間一拖再拖，遠超三年上樓目標。面對嚴重的房屋問題，政府仍堅持以20萬間公共房屋為未來十年的建屋水平，實在脫離現實狀況。而當中公屋的落成時間一再延後，根據政府最新預期2016至2021年只能提供約70,700個公屋單位，較預計的10萬建屋目標少。而每年《長遠房屋政策》周年檢討報告提公屋興建目標，亦淪為空談。而公屋供應短缺正正帶動了私人樓市場的租務，在求過於供及沒有規管的情況下，私樓租金按年提升、加租頻密及幅度之多已迫令基層市民走投無路，不得不遷入劏房、天台屋、閣樓、籠屋甚至工廈。現時本港有1500幢舊型工廈，估計過萬戶租客。過去政府在房屋政策上各種嚴重失誤實為劏房蔓延至工廈的元兇。工廈居民承受了房屋政策失誤及租務市場失衡的苦果。

**私樓市場租金失控，基層居民迫於無奈入住工廠大廈**

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。近年15呎籠屋床位月租高達賴1800至$2500，更有改裝成「月租$5,100的豪華版太空艙」，貴價劏房等，呎租可與豪宅媲美，可見在供求失衡的情況下，基層住屋租金有進一步攀升。

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更差環境的不適切居所。**工廈單位租金較一般私樓劏房便宜，遷入工廠大廈多不須繳付上期及水電按金**，對於收入微薄又積蓄不多的基層居民而言，較容易負擔。報章、雜誌接二連三報導愈來愈多有人搬入工廈、閣樓、地下室等本不用作住宅用途之地方。大部份工廠住戶入住工廠大廈時並不知道工廠大廈用作住宅是非法；並非如外界所想知法犯法，只是無法在現時私樓市場找到可負擔之單位，基於經濟上之考慮迫於無奈遷入工廠大廈。

**部門借刀殺人，政府逃避安置責任**

在過去協助被迫遷工廈的經驗中發現，現時屋宇署遇到違規情況，首先會向業主發出命令，誘迫令業主，間接迫遷工廈居民。署方為始作佣者，但對於工廈居民求助，卻搬出「私人租務糾紛」作擋箭牌，對貧民被迫遷袖手旁觀，甚至不會安排入住收容中心。政府此舉變相**逃避安置責任**住，借刀殺人，趕絕貧民，實在是很不負責任的行為。新建議條例下，業主為免於刑事檢控，恐怕在迫令住客遷出時，無所不用其極。如政府沿用過去做法，一聚貧民恐怕連入住收容中心的機會也沒有，隨時要瞓街。

**收容中心環境惡劣，貧民並無安置選擇**

在新的修訂建議中，政府仍未訂定全面的安置計劃，只給予收容所，毫無其他配套支援。而收容中心環境惡劣，僅提供床位，儲物空間不足。而供家庭入住之床位只有極簡單的遮擋，私隱度極低，根本不適合有兒童的家庭居住。自2014年起，署方取締了工廈內84個住用用途處所，但當中只有 12人選擇入住臨時中心，當中原因是安置地點及形式均不適切，另外是必須是屋宇署發出封閉令或經執達令收樓，房屋署才會配合，給予收容所安置，現實上，大部份工廈收樓都是屋宇署迫業主，業主威迫租客走，租客想去收容所也不被批准，本會接觸現有工廈被迫遷居民，被迫遷及截電，仍未能得到收容所安置。而且全港只剩屯門及大澳兩個收容中心，提供不足200個床位，一旦面對工廈迫遷根本無法應付，政府有需要重新訂定全面安置政策，多管齊下協助工廈居民遷出。

**關愛基金搬遷津貼作用不大，居民面臨清拆根本無力搬遷**

政府並不會為受屋宇署執法行動迫遷的工廠大廈居民提供任何安置，只會透過關愛基金向合資格人士發放一次性搬遷津貼。津貼額由一人家庭的$2,500至四人或以上家庭的$7,100。津貼額對於動輒近萬元的私樓租金、按金、上期、水電按金支出基本是杯水車薪，而且申請條件嚴苛，連最低工資亦超過申請資格，不少困難人士未能獲得支援。加上關愛基金明年會以低收入在職家庭津貼（低津）為由，取消**「**非公屋、非綜援的低收入住戶一次過生活津貼」(N無津貼)，兩種津貼制度不同，現有的低津制度不能完全配合申領Ｎ無津貼人士的需要，令Ｎ無人士生活更捉襟見肘。在工廠大廈議題上，發放搬遷津貼根本為治標不治本之方案。居民遷出後仍面對租金昂貴、居住環境惡劣之困境。根據過去協助受迫遷影響之工廠大廈居民經驗，大部份居民遷出後最後搬回板間房、劏房單位，有些更因經濟考慮再遷入更隱廠的工廈單位，形成惡性循環。

**工廈貧民轉租私樓，私樓劏房既貴且危險**

工廈居民被迫遷，因經濟困難，只能找私樓劏房，不過政府卻漠視私樓劏房租貴及危險性不下於工廈。2017年2月中旬至今已發生最少三宗唐樓劏房火警，共釀成1死30受傷或不適送院。在部門之間欠缺協調及妥善安置政策下，政府的胡亂執法或修例只是將工廈貧民迫遷到其他不安全的地方居住，根本無法解決問題。而且會令私樓劏房供不應求，業主更有客源而加租，最終工廈及私樓貧民同遭殃。

**僵化官僚推倒改建工廈作住宅用途計劃，浪費工廈資源**

根據過去「活化工廈」政策，樓齡不少於15年而位於「工業」、「商業」或「其他指定用途」註明「商貿」相關規劃地帶的准許用途，其中以改為酒店或寫字樓等商業用途為主。在「活化工廈」政策實行初期，政府一度提出研究去除城規及建築條例的阻礙，將計劃擴至容許工廈改為住宅用途，藉此釋放土地作短期過渡性房屋供應，以為現時社會上嚴峻的房屋降溫，同時爭取時間作長遠土地發展規劃，以達到長遠房屋策略督導委員會建議未來十年的47萬建屋目標。然而，在2014年發展局向立法會提交有關研究「改裝工廈作過渡性房屋之可行性」文件中，態度卻逆轉。局方指出因工廈一般不符合住宅用設計，其改裝成本高昂。與及考慮城市規劃、工廈座落地帶之設施未能配合住宅用途為由，將計劃叫停。

 **政策建議**

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。發展局、運輸及房屋局、房屋署及屋宇署均責無旁貸，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. **全港性巡查，掌握受影響住戶人數。並凍結登記工廈居民，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:**

**2.1 直接安置中轉屋，無需經過收容所**

**2.2 調低關愛基金工廈搬遷津貼之申請門檻及增加金額**

* 1. **增加宿舍供應**
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。

**3.1 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。

**3 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。**

**3.3 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. **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. **增加公屋供應，加快公屋分配**
2. **立法管制租金，保障租住權，設立物業空置稅。**

**2017年6月26日**