**香港社區組織協會(SoCO) 基層房屋關注組 兒童權利關注會
氣溫調查及暑熱對籠屋、板房、劏房及天台屋租戶生活影響問卷調查報告發佈會**

1. **調查背景**

 現時公屋供應嚴重不足，基層市民上樓遙遙無期。2006年至今，公屋輪候個案從不足100,000激增至2017年超過275, 900宗，十年間增幅超過一倍，公屋輪候時間由平均3年，上升至4.6年，當中不少家庭需要輪候十年八年，非長者單身人士更要輪候十年以上。面對嚴峻的房屋問題，政府仍堅持以20萬間公共房屋為未來十年的建屋水平，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》周年檢討報告提的公屋興建目標，亦淪為空談。

近20萬貧民被迫蝸居在籠屋、板房、天台屋及劏房等不適切居所，如加上工廈及商廈的租戶，數字相信超過21萬，其中約五萬是18歲以下的兒童，住屋環境極為惡劣，居民每年夏季更要面對天氣酷熱的問題。狹窄的籠屋、板房、劏房猶如人肉蒸籠，迫使居民有家歸不得，食難安、寢難眠。

高溫下，籠屋、板房、劏房、天台屋環境更惡劣，木蝨、蚊等特別多，居民在暑熱天氣支出特別大。與此同時，物價高漲、租金狂加，對於低下階層市民生活百上加斤。市民在面對長等公屋和租金上脹問題，同時亦要應付高溫的惡劣居住環境，生活在水深火熱之中，但政府卻缺乏針對性之紓困措施，令基層市民生活難上加難。本會就暑熱天熱對私樓不適切居所租戶生活之影響進行調查，並對現行政策問題作分析及建議。本會於2017年6月尾向143個籠屋、板房、劏房租戶發出問卷作訪問，了解他們的居住情況，暑熱對他們生活的影響及增加了多少支出，他們應付暑熱天氣的方法，並在各區的籠屋、板房、劏房、天台屋擺放溫度計，以統計室內氣溫，並比較室內外的溫差。詳情如下

1. **調查結果分析**

調查發現高溫嚴重影響籠屋、板房、劏房及天台屋等不適切居所居民的日常生活、健康、學習、社交、經濟等，詳細分析如下:

**2.1高溫嚴重影響日常生活：
2.1.1不適切居所的室內氣溫高於室外，劏房環境似火爐，有家歸不得**

炎熱天氣持續，市民多留在家中避暑，但調查顯示大部份籠屋、板房、劏房及天台屋的**室內氣溫都遠高於室外，調查發現深水埗天台、長沙灣板間房最高室內(最高37度)竟比室外高出4度之多。所以**夏季，不少籠屋、板房、劏房及天台屋居民都有家歸不得，無奈要在外乘涼至夜深才回家，更有索性瞓街，有些甚至向朋友求救，望求借宿一宵。

**2.1.2炎熱天氣直接影響劏房居民生活環境，居民生活苦不堪言**

不適切居所平時已多木蝨、蟑螂，受訪者均表示炎夏較平常更多出現木蝨及蚊子叮之情況，但環境及經濟所限，木蝨及蚊子難以根治，居民經常被咬引致痕癢難當，晚上難以入眠。同時亦出現更多老鼠及蟑螂，環境衛生問題嚴重，加上炎熱天氣會令自己更易生病，而一些居於「床位」或居所通風不良的居民，更表示有時更有家歸不得，寧願到公園露宿。而調查更顯示八成多受訪者表示不滿意現時居所。反映炎熱氣候直接影響劏房居民生活，預計到7至8月暑假期間，情況會更為嚴重。

**2.1.3高溫影響社交/家庭關係**

籠屋、板房、劏房空間狹小，而且要共用公共空間或設施，本已令同屋或家庭之間會出現爭吵，但**52.7%受訪者表示高溫之下，情緒不穩或脾氣差了，19.4%受訪者與同屋爭吵/家人爭吵多了，可見狹窄及高溫環境，不單影響居民的生理，亦對其心理及社交上，產生不良影響。**

**2.2 影響兒童學習:**

**現時約有五萬兒童蝸居不適切居所，**長期居於板間房、劏房、天台屋，以至工廠大廈中的兒童，礙於家中活動空間極為有限，人均面積約25平方呎，大部份生活時間及活動均在床上或飯桌上進行，學習空間已很有問題。在炎夏高溫之時，亦會影響兒童情緒，過半(55%)受訪者表示高溫引致其子女熱到無法做功課或溫書。以上各種不適切居住環境存在的問題，均不利貧窮兒童生存和發展。

**2.3高溫影嚮健康:**

**調查顯示，高溫下，因為**籠屋、板房、劏房及天台屋環境更惡劣， 72.1%受訪居民表示熱到無法入睡，30.3%居民表示較易病，而且熱到病，熱到不時**頭暈 、發燒、嘔吐、感冒，更難以入睡。不少**籠屋、板房、劏房無窗，設施又簡陋，環境衛生又多問題，木蝨、蚊等小昆蟲又多，潛在很高的傳染病風險，貧民的健康毫無保障。

**2.4 影響居民經濟支出:**

**2.4.1應付高溫額外支出大，政府零支援**

**調查顯示高溫之下，**籠屋、板房、劏房及天台屋等不適切居所居民，確實增加了額外開支以應付炎熱天氣，包括:多開風扇，冷氣、多用水、多用除蝨劑等，高溫額外支出佔入息比例中位數為1.5%(400)，最高為14 %($3000)。 而**炎夏私樓不適切居所租戶的每月水電開支佔入息中位數高達5%($420)，最高更達58%($2200)，相比扶貧委員會的貧窮家庭支出模式的4%更要高**，**而這情況已是因為部份居所不能裝冷氣，而有裝了冷氣的居所，居民為省錢，都是很有限的在特別忍無可忍之下，開一陣冷氣，不敢長開，可見私樓租戶的情況特別困難，**居民亦感到壓力格外大。2013年開始，關懷基金每年都會向租住惡劣環境又非綜援的低收入人士發放N無津貼，可以補償這方面的支出，可惜，2017年開始取消，令居民頓失依靠，生活更艱難，30.2%居民更表示每餐食少些，以應付額外開支。

**2.4.2 基層住屋租貴環境極惡劣，租金貴絕全港**

儘管私樓及公屋均供應不足，但政府拒絕恢復1998年取消的租金管制及2004年取消的租住權保障，亦沒有為物業空置稅立法，令到貧困租戶面對年年加租及迫遷的困境，加上這兩年屋宇署大力巡查劏房及工廈，又不增加公營房屋，不但幫不到貧困租戶解決問題，反而令租金更上升及迫遷問題更多。受訪者的租金佔入息比例中位數高達40%，平均數高達47%，較全港租金佔入息比例的31.0% (即9,300元/30,000元X100%=31.0%)(2015年)為高[[1]](#footnote-1)，所以居民建議政府應立法管制租金或提供租金津貼，亦希望可以有過度性住屋，令大家有平租的選擇。

**2.4.3 公屋三年又三年，侷住劏房、開支大，居民急如鑊上螞蟻**

現時房委會對公屋輪候戶承諾公屋的輪候時間平均時間為三年，但現時已上升至4.6年，況且房委會的「輪候時間」並不包括超過12萬個非長者單身個案及近萬個凍結的新移民個案，另外現時計算的平均輪候時間，是以輪候冊登記日期開始計算 (收到藍卡作確認)，至第一次獲得編配機會的時間，卻不是由房委會收到申請，至輪候市民正式入住公屋的時間。這都反映了現時的輪候時間計算方法純屬數字遊戲，未能如實地反映市民漫長的輪候情況。受訪的居民久未能獲分配公屋，侷住呎價媲美豪宅但又環境惡劣的劏房、天台屋、板房及籠屋等，炎夏又增額外開支。74.5%已申請了公屋，7成已輪候3年以上，96.4%受訪居民最希望增建公屋，加快安置上樓，可見居民實在忍無可忍，急如鑊上螞蟻。

1. **政策建議**

**3.1即時紓困措施**

**3.1.1**每年向私樓籠屋、板房、劏房及天台屋租戶發放三千元的高溫津貼，用於支付額外的水電費、除蟲劑等。

3.1.2於暑假免費開放泳池供市民使用

3.1.3提供免費康文署設施供市民於暑期使用

3.1.4於全港18區開放避暑及學習中心

3.1.5暑期學校開放部份設施

3.1.6政府應規管業主的水電費

**3.2中短期房屋措施**

3.2.1推行**過渡性房屋**

**3.2.1.1善用土地空窗期**

現時香港有不少臨時用地，根據地政總署的資料，截止 2017 年 2 月底，全港有超過 5,000 份短期租約，涵蓋的土地總面積約 800 公頃，部份土地可供租用的年期租達 3-5 年。特別地政總署和規劃署亦持有不少其他尚未出租、未有短期規劃的的183所空置校舍地，建議政府應容許非牟利機構或社會企業，在這些已設有基本排污及消防設施的閒置建築物內，以自付盈虧或部分資助模式試行改裝貨櫃或預制組合屋，以3-5年研究及試行營運小型的過渡性房屋，由機構負責管理，並為入住的居民提供優化的租務保障，逐步增加租務市場上適切而可負擔的房屋選擇。

建議政府應善用的GIC用地，特別在重建或新建的市區社福服務、市政、綜合大樓等預留樓層用作單身人士及小型家庭宿舍等過渡性房屋，用作支援受重建、政府部門執法、天災和樓宇安全等問題影響的基層租客，完善中轉屋減少和收容中心難支援家庭入住者需要的安置政策問題。

政府亦應重新考慮工廈改裝成臨時住宅，避免浪費工廈資源。

**3.2.1.2 善用中轉屋**

善用現有中轉屋空置單位**，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。

**3.2.1.3** **興建貨櫃屋**

政府應考慮貨櫃屋，其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。

**3.2.1.4支援設立非牟利社會中介服務**

根據市建局數字，本港樓齡超過50年的舊樓現時已經達到9,700幢，當中逾1/3屬於失修或嚴重失修，估計到2030年「高齡樓宇」會增加到17,000幢，佔樓宇總數的35%。小型地產公司及經紀常藉由協助舊樓業主分間和管理單位增加收入，不但調高劏房租金、水電費用、佣金等，更常以打壓租客的保障和權利，降低維修和保養劏房單位的成本吸引業主分間單位，長遠可能影響單位的結構及租戶的安全。

由於市區重建步伐緩慢，舊樓仍是基層租客的重要房源，保護舊樓結構及提升租戶權益同樣重要，本會建議政府推動社會中介，推動以非牟利方式a.) 為業主中介租戶、b.) 提供合租單位分間及管理服務，以適度資助及稅務優惠優先，吸引高齡樓宇的業主維修單位及以合法分間方式出租予基層租戶。代管服務亦可逐步加入推動租客租住權保障，如管制租金調整幅度、租務糾紛處理等，在平衡業主獲利的情況下，改善分間單位的質素，另一方面亦保護舊樓不會因過度分間造成樓宇結構的隱患，間接延長舊樓壽命。

3.2.2 恢復關愛基金的N無基金

3.2.3 為輪候公屋超過3年之劏房住戶提供租金津貼

3.3長遠房屋策略及措施

3.3.1 重訂長遠房屋策略，年建公屋三萬五，縮短建屋時間

3.3.2 重新檢討輪候時間計算方法，真正實現「三年上樓承諾」

3.3.3重新訂立租住權保障

3.3.4 重新訂立租金管制條例及設立物業空置稅

3.3.5 房委會應立即取消非長者單身人士計分制，增加單身配編限額，取消新移民七年上樓限制，另外，同時應開放市區公屋申請予所有申請人，公平對待輪候人士。

1. 香港特別行政區政府 扶貧委員會 [貧窮線輔助分析：2015年貧窮住戶的開支模式](https://www.povertyrelief.gov.hk/chi/pdf/expenditure_patterns_of_poor_households%2830.12.2016%29_final.pdf) 及

[https://www.povertyrelief.gov.hk/chi/pdf/expenditure\_patterns\_of\_poor\_households(30.12.2016)\_final.pdf](https://www.povertyrelief.gov.hk/chi/pdf/expenditure_patterns_of_poor_households%2830.12.2016%29_final.pdf)

綜合住戶統計調查按季統計報告 (2015年1至3月)

<http://www.statistics.gov.hk/pub/B10500012015QQ01B0100.pdf> [↑](#footnote-ref-1)