**香港社區組織協會   
「公屋輪候急劇惡化    過渡房屋不能再拖**

**劏房居民水深火熱    多管齊下協助基層」**

**基層市民與新任運輸及房屋局局長陳帆對話**

**新聞稿**

新政府甫上任即需面對嚴峻的住屋狀況，其中政府有何策略解決住屋問題更為貧苦大眾最關心的問題。香港社區組織協會與劏房居民約見新任運輸及房屋局局長陳帆，反映房屋問題嚴峻:苦候公屋無期、加租逼遷、劏房安全等問題。本會強烈要求局長儘快推行長中短期房屋政策，多管齊下，迅速為基層劏房居民解困。

**二十萬人蝸居危樓，「減劏」措施刻不容緩**

上屆政府雖然視房屋問題為｢重中之重｣，但過去數年，公私營房屋依然短缺，劏房數字有增無減，劏房居民近二十萬，但還未計算工廈、商廈、豬欄、農地劏房租客的數據。部份住客居住**面積更細至只有12平方呎的棺材房床位**，但過去政府並未有為最低人均面積設立任何標準。此外，不少單位衛生環境欠佳，單位改動結構不符安全要求，加建的劏房也增加唐樓的負荷，易生危險，居民入住時每日提心吊膽。現時全港樓齡超過50年的舊樓數目已經超過9,500幢，估計未來數字將會倍升，潛在風險也隨之上升。故現屆政府有需要儘快撥亂反正，減少劏房人數，保障居民住屋權。

**建屋未達標，單位欠規劃，4人以上家庭慘被犧牲**

雖然上屆政府重設長遠房屋策略督導委員會，制訂未來十年建屋計劃，但政府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，達致5年或更高水平。

現時公屋輪候冊有近30萬宗申請，反映公屋落成未能追上住屋需求。即使上屆政府重啟長遠房屋策略，但推算數字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。此外，政府雖有未來10年單位目標，但未有針對社會上家庭組合的需求，在單位類型分佈作相應建議。以公屋為例，就出現了單位類型欠規劃，導致不同住戶組合的輪候時間嚴重失衡的問題。截止2015年7月至2016年6月，獲安置的4人或以上家庭只有約2,000宗，當中超過6成為輪候超過五年時間。同時，仍有超過20,000個4人或以上家庭等候公屋三年仍未獲配屋機會，當中有近半更已輪候超過五年，情況有每年惡化趨勢。政府所公佈的4.6年平均輪候目標，主要僅靠長者1人及其他2人家庭隊伍｢拉上補下｣，實際上不少4人家庭所需輪候時間達7年或以上。故此，不少大家庭寧願改為剔除個別家庭成員以換取較快上樓時間、又或寧願分拆兩條輪候隊伍輪候，加重輪候冊上「小家庭」的負擔，而此舉並非房委會訂立平均輪候目標之原意。

**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。面對當時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，年齡高低本應並非決定住屋需要的單一指標，但現時制度下，無論輪候時間多長、居住環境如何惡劣，也由年齡所主導其所需輪候時間，導致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，最終只能租住板房床位等惡劣環境。**

**缺乏租務管制保障 基層住屋負擔加劇**

自2009年至今，私人住宅租金指數(A類單位)一直按年上升，由當時96.4升至今年5月199.8，升幅超過一倍，比起其他類型升幅更嚴重，反映單位面積愈小，租金升幅愈高。相比A類單位，劏房租金壓力可能更為誇張，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**

現時私樓租金屢創新高，低收入的基層家庭大多已無法負擔完整單位的租金，預計年底政府立法修改建築物條例禁止在工廈居住後，輪候公屋的基層市民在租務市場只剩下單一的選擇：租住劏房、板房等狹小、附帶各種附加費用的不適切居所，成為被無良業主與地產中介剝削的對象。上屆政府推出綠置居、港人港地、白居二、1千個「置安心」單位由租轉賣等政策增加市民的置業選擇，其卻無視基層租客對於增加「適切而可負擔的租住房屋」類型的訴求。加上，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，意味不少基層市民仍然上樓無期，只好繼續侷住危險處處的劏房，易生危險。

過往，政府設徒置區、臨屋安置有需要居民，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。政府應針對現實情況，為基層租客提供過渡性房屋如**增建中轉屋、各類型宿舍，如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。

就現時房屋問題，本會認為政府在房屋政策上必需多管齊下，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:

**甲. 公屋政策方面：**

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.      **在新規劃的公屋內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，長遠達致不同住戶人數的家庭組合輪候時間拉近。

4.      **為短期內降低4人家庭輪候時間，應容許該家庭組合、輪候5年或以上的申請人，可自願選擇為「在家庭人數不變的前題下，同意接受編配至較小型(3人)單位」，以縮短4人家庭的輪候時間。**

5.      **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。

6.      重新評估1人住屋需要，**增加每年給予單身人士的公屋配額量**，以在大幅增建公屋之前，滿足一人住戶日漸增加的需求。

7.      **當局應為非長者單身人士提供「輪候時間上限」的承諾，以及考慮申請人是否獨居以及其住屋狀況，**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。

**乙. 制訂中短期房屋政策方面:**

本會強烈要求運房局善用自身資源，並主動協調各政府部門下未被善用的土地及建築物，靈活推行和試驗不同類型的過渡性房屋，為居於不適切居所的住戶提供短中期房屋。

1. **善用土地空窗期 嘗試短期住屋**

地政總署現有不少空置政府土地，如近良景邨良偉樓CS-096平地(466平方米)、近良景邨基良小學CS-137及CS138平地 (5980平方米)、毗鄰良景邨、屯門西北游泳池及寶田邨CS529平地(7450平方米)，租期可達2-3年。該些位置鄰近公共屋邨[1]，長期擬用作住宅/房委計劃發展公屋用途，現在舖設排污、食水喉管等可用作日後的基建用途。該些平地並有可供車輛出入的道路可用作車輛的緊急的消防通道，附近屋邨的交通、公共服務等配套亦可支援過渡性住屋居民的需要，運房局應善用這些興建過渡性住屋成本較荒地低、申請程序較簡單且不用更改土地用途的土地作為改裝貨櫃或預制組合屋試點。另外，亦可於大型空置土地，包括在未來新市鎮前期規劃及諮詢期間之用地作為試點，於作長遠規劃之同時又未有開始動工之空置期興建組合式的貨櫃屋的臨時房屋區，嘗試不同類型短期住屋的可行性。

同樣地，地政總署也有不少可申請作機構/社區用途的短期用地，該些用地同樣鄰近屋邨或已完全發展地區內，如將軍澳近翠林邨前政府撥地 (TKO 71B) (220平方米)、旺賢街CS-098(659平方米)用地，其他如近屯門友愛村D-35用地(400平方米)更沒有長期規劃，運房局應考慮以這些土地作為建屋試點，放置改裝貨櫃或預制組合屋試點，如確切可行，則可爭取地區支持，在長遠發展的建築物中保留有關宿舍/住宿機構的原素，未來考慮交由非牟利機構負責管理，逐步增加租務市場上適切而可負擔的租住房屋選擇。

1. **接管部門空置宿舍，優化臨時安置政策**

多年前房委會從政府部門手中接管工廠大廈，並以政府代理人身分收回政府土地發展工廠大廈。現時公屋興建進度緩慢，市民對過渡性住屋的需求殷切，但收容中心和中轉屋有限，而收容中心單位面積較小，最大僅28.3平方米(不足一般公屋的一睡房單位)，大型家庭可能因人數多而需獲配兩個或以上單位。中轉屋安置的角色愈趨重要，難以取締，現時公屋比例失衡，基層市民多因無力負擔租金選擇居於不適切的劏房、天台屋等非法建築物，預計政府年底將立法禁止工廈劏房，工廈業主在立法後即可能要求居民在短期內遷出，以現時中轉屋及臨時收容中心恐遠不夠安置有需要的居民。運房局應考慮交由房委會接管這些過剩的部門物業，特別一些結構良好、非古蹟的空置宿舍，長期空置。如半山區花園道的雅賓利食水抽水站員工宿舍、雅賓利食水抽水站員工宿舍、荃灣原水抽水站員工宿舍等。這些宿舍基本備有客廳、洗手間、廚房，水管及爐頭齊備，外觀完整，位置亦較接近市區，改用亦不涉及改變土地用途和大型興建工程，簡單修繕後用作新型過渡性住屋的試點。

1. **增加公共屋邨內用作單身人士宿舍的單位**

房委會的房屋發展計劃提供各項的附屬設施，如店舖、停車場、福利設施、學校、工廠大廈等，其中公共屋邨內社福用途的單位是滿足居民及鄰近社區對設施需要的重要基建部份，其中公共屋邨可供用作福利租賃單位亦常用作非牟利機構的小型宿舍。2017年3月底房委會資料顯示，全港有超過12.8萬非長者單身人士輪候公屋，在公屋供應量滯後的前提下，2017-2018年配額及計分制下申請者的編配額只有1803個，單人人士宿舍過往並未受惠於私人土地作福利用途特別計劃和政府支持的大型改建計劃，青年宿舍亦只能支援較年輕單人人士的居住需要，單身人士的中短期住屋支援相對匱乏。運房局應建議房委會在新落成公共屋邨中預留更多社福用途的單位，預留用作小型單身人士宿舍，並檢討高齡屋邨內特定設施的需求和用途，靈活調配用途。其中如華富（一）邨華裕樓空置幼稚園校舍(450平方米)、華光樓空置幼稚園校舍(447平方米)，因屋邨人口老化，校舍多次進行幼稚園公開招標不果，空置至今，運房局應要求房委會將單位用途改變為宿舍用途，開放予營運團體申請租用。

1. **訂立長遠發展房委會工廠大廈，以改成「住宅用途」為首要考慮**

房委會曾擁有及管理多達超過 30 多座工廠大廈，但隨著本港工業發展日漸息微，房委會已停止興建新工廈，並逐部將七十年代前興建的工廈拆卸，改建為住宅、學校或康樂設施等用途。至今，仍在房委會管理下的工廠大廈只剩6庭，當中2座位於市區。

由正式發佈退出擁有及管理工廠大廈至今已越20多年，但房委會及房屋署仍未製定相關的具體及發展策略。此舉不但令仍然租用房委會工廠大廈的小廠戶感到徬徨，亦未能善用房委會下的資源，釋放更多可用作住宅用途的土地。參考過去有不少由房委員工廈改建及重建的例子，如由柴灣工廈改建為公屋的華廈邨、由新蒲崗重建為「綠置居」的景泰苑等。故本會建議房委會盡快訂立其工廈的長遠發展策略，在地段、鄰近配套許可下，以「住宅用途」為首要及展考慮，提供更多用地興建資助性房屋。

**丙: 租務政策方面:**

1. **製定標準租約 完善租客權利**

    根據市建局數字，本港樓齡超過50年的舊樓現時已經達到9700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17000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，本會建議運房局a.)要求差餉物業估價署加強其執行《業主與租客(綜合)條例》(第7章)，積極介入保障業主與租客於訂定合約時對等的合約關係及租賃的透明度，長遠參考表格CR109《業主與租客(綜合)條例》― 第IV部新租出或重訂協議通知書製定分間樓宇標準租約，b.)要求地產代理監管局加強《地產代理條例》規管地產代理推銷分間樓宇租盤之手法、操守的履行、收取佣金等指引。

1. **支援設立非牟利社會住房中介服務**

  為減少舊樓因失修和過度分間影響樓宇結構，長遠令業主的物業價值下降，運房局應參考台灣包租代管的概念，資助發展社會中介，讓非牟利機構a.) 為業主介紹和招募租戶、b.) 管理單位、c.)協助業主合法分間單位。運房局應考慮向政府建議提供稅務和維修津貼吸引高齡樓宇業主透過社會中介放租予基層租戶。社會中介服務亦可融合租住權保障，限制租金調整幅度、租務糾紛處理等。

1. **重設租金管制，規管分間單位租金水平及升幅。**
2. **恢復私樓貧窮租戶N無津貼。**

**香港社區組織協會**

**二零一七年七月九日**