**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**

1. **調查背景**

歷屆政府均多次強調房屋議題為重中之重，但在**實際行動卻未見決心，每每以覓地困難、建屋受阻力為由令房屋政策未有大進展**。縱然「土地大辯論」已在社會上展開，但發展土地需時，遠水恐未救近火。根據房屋署公佈的數字，**2017/18至2021/2年度，估算只有73 000個新落成單位，每年平均建屋量不足1.5萬個供應，**對現時眾多的公屋申請只是杯水車薪，更未計算按季度新增的公屋申請。可見未來香港房屋問題不但未能舒緩，反之勢必愈趨嚴重。

現時整體公屋申請已高達272, 300宗，在供應嚴重不足的情況下，公屋平均輪候時間再創高峰，長達5.1年。前線接觸到許多家庭動輒需要輪候近8年方獲第一次配屋機會，而非長者單身人士更至少要輪候10年以上，上樓無期。在漫長的輪候時間中，基層市民不得不蝸居狹窄的籠屋、板房、劏房等惡劣居住環境。居民於每年夏季更要面對天氣酷熱的問題，狹小密閉的單位猶如人肉蒸籠，迫使居民有家歸不得，食難安、寢難眠。

今年5月，本港迎來**自天文台推出酷熱天氣警告以來**，**該警告持續生效最長的記錄**，**持續生效348小時之久。**當月，高溫的天氣更創下多個紀錄，包括5月最多酷熱日數、5月最長連續酷熱日數、5月最高日平均氣溫、5月最高月平均氣溫、5月最多熱夜日數、最早發出酷熱警告等。還未正式踏入夏天，氣溫已酷熱難耐，一眾板房、劏居居民在炎夏下生活定必更見難熬。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亦特別大。近日兩電加價，市民已叫苦連天，當中令人擔憂的是在現時毫無規管的情況下，板房、劏房的業主更可能伺機大幅增加電費收費，令基層市民雪上加霜。過去一個月，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，及量度不同地區籠屋、板房、劏房的氣溫，以反映房屋問題及居民的需要。

**2.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，調查發現官塘及元朗劏房最高室內(最高度37及42度)，深水埗的室內與室外的溫差最多，室內竟比室外高出5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。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高溫影響情緒/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，但近五成(47.2%)**受訪者表示高溫之下，情緒不穩或脾氣差了，兩成(20.9%)更表示熱到想死，情緒抑鬱，17.94%受訪者更與同屋爭吵/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。**

**2.1.4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，近半(42.1%)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。

**2.1.5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， 40%受訪居民表示熱到無法入睡，33.6%居民表示較易病，而且熱到病，熱到不時**頭暈、發燒、嘔吐、感冒、甚至中暑，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。

**2.1.6 影響居民經濟支出:**

**2.1.6.1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，炎夏額外支出佔入息比例中位數為3.1%，**最高為10 % (最高金額為$2,500)**。 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4.8%($450)，最高更達58%(最高金額為$2,200)，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，關愛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，居民更表示每餐食少些，以應付額外開支。

**2.1.6.2 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39.5%，平均數高達45.2%，較全港整體住戶的租金佔入息比例13.6%(2016年)、或全港租住私人住宅單位的30.7%(2016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，亦希望可以有過渡性住屋，令大家有平租的選擇。

**2.1.6.3 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，惟已上升至5.1年(截至2018年3月底)[[2]](#footnote-2)，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。77.6%已申請了公屋，超過7成已輪候3年以上，84.5%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。

**3.政策建議**

**3.1即時紓困措施**

3.1.1每年向居民(包括租客)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及要求業主為每個劏房均安裝獨立而直達電力公司的電錶。

* 1. **中短期房屋措施**

**3.2.1善用閒置用地，興建過渡房屋**

政府雖然同意支援由民間推動過渡性房屋，但畢竟計劃除了需要建築成本、專業人士支援外，更重要是土地的提供。但至今，政府仍未將過渡性房屋放在政府自身的興建項目，未能有效大規模推動過渡性房屋發展。**故政府應同時審視現有土地，將部份未有用途的土地自行興建過渡性房屋，讓有需要市民可以入住。**

**3.2.2 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。

**3.2.3** **興建貨櫃屋**

政府應大量興建貨櫃屋，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。

**3.2.4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。

**3.2.5恢復關愛基金的N無津貼**

政府於2013年開始，**為居住環境惡劣的低收入人士提供津貼(俗稱N無津貼)，對低收入家庭有一定幫助，可惜於2017年停止發放，政府**以為在職家庭津貼(簡稱職津)可以代替N無津貼，但職津目的手續遠較N無嚴苛，不少申請人正因為散工維生以無法提供證明，所以申請人數少，很多N無貧民不能受惠，得不到任何政府支援，N無基金成效顯著，應恢復N無基金，以減輕劏房租金壓力，令居民得到有效支援。

**3.2.6 為輪候公屋超過3年之劏房住戶提供租金津貼**

房委會應為輪候公屋超過三年的輪候戶提供租金津貼，協助低收入居民減輕住房方面的經濟負擔。

**3.3長遠房屋策略及措施**

**3.3.1調升公私營房屋比例至8:2 回應公屋輪候冊所需**

**3.3.2 加快覓地及開發土地**

**3.3.3 撥款100億元推行過渡性房屋 並強化專責小組職能**

 **3.3.4 重新訂立租住權保障**

3.3.5 **重新訂立租金管制條例及設立物業空置稅**

**3.3.6放寬公屋申請限制、公平對待各類公屋申請人**

1. 政府統計處 (2017年2月27日) 2016年中期人口統計 按住屋單位類型及年劃分的租金與收入比率中位數(圖表E107b) <https://www.bycensus2016.gov.hk/tc/bc-mt.html> [↑](#footnote-ref-1)
2. 香港房屋委員會 (2018年5月11日) 公屋申請數目和平均輪候時間

<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/about-us/publications-and-statistics/prh-applications-average-waiting-time/index.html> [↑](#footnote-ref-2)