

香港社區組織協會(SoCO)

劏房居民社會房屋申訴會暨英華街社區過渡房屋示範單位參觀 新聞稿

香港社區組織協會聯同劏房居民召開記者會，指出現時公屋嚴重短缺，輪候時間太長，私樓租金太貴及環境太差，建議政府應增加社會房屋，將之納入房屋政策，將過渡性房屋視為扶貧策略的一部份，訂立扶貧服務平台，除了為住戶提供低於市場租金的適切居所外，同時亦提供全面的社會服務及扶貧計劃，提供相關的社會服務人手和財務資源，長遠協助住戶提高自身能力，早日脫離貧窮境況。記者會亦邀請周德年建築設計有限公司譚漢華建築師講述設計理念、有利建築有限公司執行董事黃慧敏講解過渡房屋的製作過程和困難，同時展示全港首個大單位的社會房屋組合屋示範單位。

聯合國制定《適足住屋權》的概念，提出每人都應可「住得安全及有尊嚴(dignity)，並有一個適切居所(adequate housing)」，當中七個指標：穩定居所、有足夠基本設施、可負擔、適合居住、公平住屋機會、適當地點及文化共融。現時本港有超過 20 萬基層市民租住環境惡劣的籠屋、板房、劏房等，在多方面都未能合符住屋權的要求，居住環境差劣、住屋面積過少、租金昂貴被迫犧牲生活質素、欠缺基本設施、迫遷問題嚴重等等，連基本的住屋硬件要求都不符合，更遑論基層人士的住屋尊嚴。炎夏來臨，對劏房家庭更是難過的日子，極需改善房屋。

過去數年本港公屋申請人數屢創新高，現時申請宗數超過 25.38 萬宗，根據房委會五月最新公佈數字顯示，平均輪候時間維持 5.8 年，長者一人申請亦要等 3.6 年，而土地供應長期不足，興建房屋需時，預計基層輪候公屋時間將越來越長，劏房等不適切住房成為沒有選擇下的唯一出路，不斷壓縮的居住空間、不斷上漲的住屋支出、不斷下降的住屋和生活質素，正代表著香港基層住屋權備受剝削的現實寫照。

基層苦等公屋，但房屋供應方面，政府公佈 2020 年 11 月已覓得可供未來十年興建逾 31 萬個公營房屋單位的土地，惟收地、興建期間困難重重，甚至有機會面臨法律挑戰，最終未必如期落成。相反，已知的事實是未來五年(2020/21 年度至 2024/25 年度)公屋平均供應僅維持兩萬個單位，加上未來三年又僅提供 1.5 萬個過渡性房屋，因應輪候時間不斷延長，當局應增加過渡性房屋的供應量，以適時回應公屋輪候冊住戶的住屋需要。

特區政府自 2017 年宣佈推行過渡性房屋，其後更成立過渡性房屋專責小組，其後財政司司長亦在《2019-20 年度財政預算案》中宣布預留 20 億元，支持非政府機構興建過渡性房屋，其後，當局宣佈設立 50 億元的專項資助，並於 2020 年 6 月起

支援合資格推動過渡性房屋的機構，進行一次性的工程項目，包括翻新空置住宅樓宇的單位及在空置土地上興建組合屋或改裝非住宅樓宇。至 2020 年 11 月，政府更建議向現有計劃額外注資 33 億元，令計劃總金額增至 83 億元，並爭取在三年內提供 15,000 個過渡性房屋單位。根據當局資料，計劃至 2020 年 10 月，有 5 個過渡性房屋項目獲得資助，涉及金額約為 22.3 億元，並提供 4,076 個單位。¹

然而，運房局現時就組合屋項目提供的資助，只集中興建房屋單位數量，數量愈多資助愈多，非政府機構往往受制於既定建築成本、風險控制、土地大小限制、需興建一定數量單位以平衡社會服務營運收支等因素，較多小 1-1.5 個組件興建 1-3 人單位，即使最大型的新界項目元朗錦田江廈圍，亦僅 46.75% 單位為大單位，已公佈的市區項目更只有 1-3 人小家庭單位。參考 2020 年 12 月房委會房屋建設計劃，在 2020-21 至 2024-25 年度合共約有 67,100 個公屋/綠置居單位落成，當中約 30% 為丙類單位供三/四人居住，以及 18% 為丁類單位供四/五人居住，大單位約佔總建屋量的 48%，大單位數量更會因綠置居恆常化而持續而減少，大家庭輪候時間將可能進一步延長，唯過渡房屋新界項目大多於 2023 年後落成，公屋輪候間最長的大家庭 (51% 4-5 人家庭輪候時間逾 >6 年)，可見未來 1-2 年仍較難在組合屋項目受惠，這些大家庭大多有小朋友，一家要長時間蝸居劏房，影響身心發展。

此外，社會房屋未納入正規房屋政策，以致要倚賴志願團體的帶動，進展是否能如期，及發展空間均需要探索。而且社會房屋主要只主力在籌建房屋、了解居住需要，忽略了更全面深入的扶助面向。當局理應將其視作扶貧的平台；當局在各項過渡性房屋的項目上，更應增撥資源，讓營運的非政府機構或民間團體，推行「在地」的扶貧項目，並強化社區互助，加強脫貧住戶的脫貧能力。

香港社區組織協會一直倡議善用閒置社區土地增加過渡房屋供應，透過增加可負擔的出租單位的數量，輔以社會服務支援，強化基層住戶的能力、儲蓄、抗逆力，促進個人及家庭的身心健康，強化社區中鄰里互助精神。社協長沙灣英華街組合屋項目預計於 2022 年第 1 季落成，提供 140 個單位，由關愛基金資助，房屋局支援，項目認可人士為周德年建築設計有限公司譚漢華建築師，有利建築有限公司為工程承辦商及組件生產商，全期預算可協助 600 名苦候公屋的基層市民脫離環境惡劣、租金昂貴的住屋，讓基層在可負擔的過渡住屋中得以喘息。項目中，為了增加大單位，特別邀請私人基金贊助，設 35 個大家庭單位，為市區首個設有大單位的組合屋項目。

¹ 增撥資源 推動過渡性房屋建設 運輸及房屋局局長陳帆 局長網誌 (2020 年 10 月 31 日)
https://www.thb.gov.hk/tc/blog/index_id_33.htm

項目單位設計強調室內自然採光、空氣流通，設獨立廚廁，基本傢電、提供人均居住面積不少於 7 平方米的居住空間，2 睡房的單位預計可容納 4-5 人，在睡覺單位外預留空間放置兒童書枱、儲物櫃等，孩子做功課及溫習。未來更設有共享的生活空間，方便居民日常交流、兒童長者遊樂。

建議：

1. 穩定的租金、適切的居住環境是幫助正在輪候公屋、居住在惡劣環境家庭減貧和舒緩經濟壓力的最佳方法，其中適切的居住環境更是租務保障中漏網之漁，居住在不適切居所、未能在輪候三年內獲編配公屋的家庭數量，明顯與現時政府承諾三年內提供 1.5 萬個過渡性房屋單位的建屋量有極大差距。應將過渡性房屋納入長遠房屋策略，持續提供過渡性房屋以回應輪候冊家庭的需要，並應增加大單位資助。
2. 運房局應將過渡性房屋視為扶貧策略的一部份，訂立扶貧服務平台，除了為住戶提供低於市場租金的適切居所外，同時亦提供全面的社會服務，資助非政府機構於項目設置基本社會配套、設施和人手，針對社區中住戶的需要和特性，強化住戶能力、經濟抗逆力，硬件配套用作支援個人及家庭建立健康生活模式，開放的休憩空間，更可作為社區內發展環保、社區共融的場所。
3. 土地和房屋供應有限的情況下，房屋成為投資和升值的商品，單以福利救濟形式不能根治問題。協會促請政府，重新制定適切的基層住屋政策，保障基層住屋權益，透過物業空置稅、劏房租務管制、設立住屋質素標準、實施規管起始租金、增建公屋，長遠以限富的方法，控制業主透過愈劏愈細謀取暴利，於私人市場增加可負擔和穩定的居所，並制定時間表，逐步取締不適切居所。
4. 政府應當擔當領導者角色，作為過渡性房屋供應者(social housing provider)，主動規劃並興建各過渡性房屋項目，並可借助房委會及房協在管理房屋和工程上的經驗，協助推行各個項目。在財務資源方面，由於當局主責發展各項目，有助避免出現民間團體興建資金不足流轉等問題。因應增建過渡性房屋的財務需求，當局應將現時逾 80 餘億元的專項資助，按工程獨特性需要調整項目資助，並定期檢討撥款金額，適時回應發展需要。

二零二一年五月二十三日