

工廠大廈分間單位 租戶(床位、板房、劏房) 研究 2022

香港社區組織協會(SoCO)

2022年8月14日

香港社區組織協會 (SoCO) 工廠大廈劊房租戶研究 2022

一. 背景：

根據 2021 年《長遠房屋策略》周年進度報告數字，居住環境欠佳的住戶由 2020 年 122,000 戶增加至 2021 年 127,100 戶，劊房戶數字只升不減，估計超過 22 萬人租住籠屋、板房、劊房，而上述數字卻未涵蓋工廠大廈等原先非作住用的地方。2016 年中期人口普查估算居於非住宅大廈的住戶數目約為 5,600 個，比 2011 年估算的 3,000 個上升八成半，而「劊房」租務管制研究工作小組更估計 2020 年位於工商業大廈內住宅單位有 6,927 個¹，反映工廠大廈劊房戶數字近十年已大幅上升，按各類型關愛基金資助項目中，工廠住戶的申請人約佔整體項目的 1 至 1.4%，按此工廠及住宅分間單位租戶的申請比例推算²，現時全港或有 12,000 戶左右租住工廠大廈不適切居所的租戶。

雖然近年政府已加強教育工作，指出工廠並非符合居住用途，但面對實際經濟的困境，基層其實並無選擇，以致工廠近年亦成為不少基層蝸居之地。然而面對已持續數年的工廠劊房亂象，政府卻未有對症下藥去處理房屋及安置問題，反而忽視問題根源，繼續在未有安置政策下繼續定期進行巡查並即時清拆，令一眾居於工廠的基層誠惶誠恐。即使立法會終於去年 10 月 20 日三讀通過，並於今年 1 月 22 日正式實施《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》(《條例》)，並涵蓋保障工廠劊戶，但若租戶想受到法律保障，就必須先證明其處是所作「住宅用途」，並向土地審裁處證明相關改變是得到業主的同意或默許，令想獲得基本保障亦困難重重。

另一方面，截至本年 3 月底，公屋輪候冊上共有約 24.5 萬 (245,200) 宗申請，一般家庭平均輪候時間已持續上升至 6.1 年，長者亦要輪候 4.1 年，而非長者單身人士在配額計分制下更仍然是動輒輪候上十年時間，而未來十年已公布計劃興建的公營單位，落成期主要集中在第六至十年，預期未來五年房屋供求失衡仍然嚴峻，預視住宅或工廠劊房問題短期內未能解決。

所以本會在 2020 年 7 月至 2022 年 7 月期間，持續訪問及跟進了 139 個租住工廠劊房、板間房、床位及天台屋的住戶，其經濟及住屋狀況，以期了解其租住工廠大廈的原因及對政策的建議。

二. 調查結果撮要：

2.1 問卷調查方法及局限

是次調查由 2020 年 7 月起持續進行至 2022 年 7 月，期間主要由工作人員以實體問卷直接於工廠大廈向住戶進行意見收集，以期將客觀數字的準確性盡量提高；但礙於工廠住戶普通對外來人士介心較強，本會亦難以接觸全港各區居住於工廠不適切居所的基層租戶，故是次調查主要集中於觀塘及荃灣兩區工廠進行，或未能完全反映各區情況。

2.2 受訪者背景資料

2.2.1 家庭及教育程度

是次調查共訪問 139 戶工廠劊房、板間房、床位及天台屋租客；有別於以往針對其他類型不適切居所的研究，是次受訪人士男女比例各佔一半，分別為 56.8% 及 43.2%；年

¹ 運輸及房屋局「劊房」租務管制研究工作小組秘書處。2021。立法會房屋事務委員會過渡性房屋及劊房事宜小組委員會「劊房」租管。網上資料自：https://www.legco.gov.hk/yr20-21/chinese/panels/hg/hg_th/papers/hg_th20210426cb1-820-1-c.pdf

² 民政及青年事務局。2022 年。關愛基金援助項目的成效檢討報告。網上資料自：<https://www.legco.gov.hk/yr2022/chinese/panels/ha/papers/hac2-610-1-c.pdf>

齡中位數為 52 歲，43.7%受訪者較集中為中年人士，介乎 51 至 60 歲，與其他房屋類型研究相若，但當中 30 歲或以下受訪者或年屆 60 歲或以上的長者均佔少數(分別只有 7.3%及 10.9%)。

53.3%受訪者為獨居人士，其次為 2 人家庭(28.5%)，平均家庭人口為 1.7 人，比其他住屋類型為低，3 至 4 人家庭只佔 18.2%，有 18 歲或以下兒童家庭佔 14%；4.5%受訪者無接受主流教育、39.1%為小學或以下、36.8%為初中、18.8%為高中、0.8%持有大專或以上學歷；婚姻狀況方面，17.3%為未婚人士、39.8%為分居/離婚人士、26.5%已婚而配偶在香港、16.3%已婚但配偶在港外，沒有配偶的受訪者比其他類型不適切居所的研究為高。

2.2.2 經濟狀況

九成受訪者(91.4%)主要收入來源為工作，但兼職或散工佔 82.2%、自僱及全職工作分別、5.9%及 5.2%，雖然工作者佔多，惟約四成(41.9%)受訪者每月收入在 5001 元至 10,000 元之間，三成介乎 10,001 元至 15,000 元之間，家庭入息中位數只有 9166 元，反映受訪人士收入偏低而且極不穩定，失業、退休及主婦合共只有約 7%。然而，極大部份受訪者(92.1%)卻並未有申請任何政府資助，當中只有 2.9%有申請在職家庭津貼、2.2%正領取綜援、1.4%正領取長者生活津貼、0.7%領取傷殘津貼。

2.2.3 公屋申請及輪候

有別於其他同類型研究，接近六成受訪者(58.3%)並未有申請公屋，當中主要原因是超出入息限額(1.2%)、不知申請手續(77.1%)、輪候時間太長(53%)、未有時間處理手續(73.5%)、公屋仍有戶籍(0%)、未辦離婚手續(2.4%)、曾購居屋不合資格(1.2%)、之前覺得未有需要(1.2%)；而有申請公屋的受訪者中(41.7%)，輪候中位數為 48 個月(4 年)。

2.3 受訪者現時居住狀況

2.3.1 單位類型、面積及分割數目

受訪者中，15%居於工廈天台屋、33.9%居於工廈板間房、22.9%居於工廈套房、26%居於工廈床位、2.4%為工廈內的完整單位，單位分割中位數為 7 伙，最高的單位割數為 40 伙，單位面積中位數為 60 呎，47.2%的單位面積介乎 21 至 50 平方呎，人均面積中位數為 40 平方呎；在需共用洗手間的單位，洗手間平均每 6 人共用一個。97.8%單位內或外有提供如花灑等沐浴設備，該些單位同樣已設有熱水爐。租金中位數為 3,000 元，租金佔收入比中位數為 28.1%，61.7%受訪者租金介乎 2,001 元至 4,000 元、約兩成(17.2%)租金在 2,000 元或以下，可見單位即使有電梯，租金比起洋樓住宅割房為低，87%受訪者指入住工廈以來租金未有變動，成一成(12%)曾被加租；但三成(30.7%)的家庭收入卻曾減少，令租住工廈的壓力亦同樣增加。

2.3.2 工廈單位及整幢樓宇資料

是次受訪者居住的工廈共有 29 幢，當中 49.6%受訪者所居住的工廈位於觀塘區、35%位於荃灣區、5.8%位於葵涌區、9.6%位於其他地區如大角咀、土瓜灣、新蒲崗及屯門；91.4%工廈的用地規劃屬商貿區、5.8%位於住宅(戊類)、2.2%位於工業用地，反映不少受訪者租住的工廈位處土地的用途早已被改劃，以淘汰原有工業用途，但尚待發展。

2.3.3 租住工廈年期及原因

受訪者租用工廈年期中位數為 2 年，最長的已租住工廈達 11 年，一成受訪者居住工廈已超過 6 年；租用現時工廈前，42.1%居於工廈，反映不少受訪者是工廈搬工廈，一直未能重回住宅租賃市場、28.4%之前是在私樓割房居住、10.5%居於公屋、16.8%是內地

或其他地方返港；69.5%受訪者透過親友介紹租住現在工廈居所、13.3%透過地產公司、3.1%透過網頁或程式、14.1%透過街招。

94.9%因為租金便宜而租用工廈單位、其次因為方便返工(13.8%)、有電梯(10.1%)、單位面積比私樓或寫字樓大(8%)、家庭問題需要遷出(5%)、工作或興趣需要(2.9%)、家庭居所太擠迫(2.2%)。100%受訪者租住工廈作居住用途，約 6.5%居住地方同作存倉之用；36.6%受訪者於租住初期至今均不知道工廈單位不能用作住用用途、32.8%是遷入後才知道、30.6%一直都知道。就受訪者的觀察，66.2%所租用的工廈同一樓層或其他樓層亦有被用作住用用途，30.2%表示難以悉別其他出入人士是否住用或作其他用途。

2.4 對租住工廈的意見及應對

2.4.1 租住工廈的問題

接近八成(78.4%)認為現時租用的工廠大廈並沒有甚麼問題、9.4%認為有噪音問題、8.6%認為有衛生問題、7.2%認為政府各部門巡查頻繁、5%認為有蟲鼠憂患、4.3%認為有防火安全問題、0.7%認為升降機不安全、沒有受訪者擔心天台僭建物危害安全。74.8%受訪者並未有收到任何政府部門要求搬遷或受到巡查，接近二成(18%)曾被屋宇署、8.6%消防處、1.4%地政署、1.4%業主/包租要求搬遷。政府近年嚴厲打擊工廠大廈住宅，40.6%出現心理壓力，擔心無家可歸、27.3%因為搬遷出現經濟壓力、21.9%要與業主/包租合作避政府、19.5%擔心犯法、16.4%被迫租住環境更惡劣的地方，12.5%曾被業主/包租迫遷、1.6%不敢於單位內擺放生活用品，但亦有 48.4%表示暫時未有影響。面對政府嚴厲打擊，51.8%表示無法處理、21.9%出入更為謹慎，但繼續居住、17.5%沒有理會、15.3%嘗試/已搵屋搬遷、只有約一成(11.7%)有尋找社工協助。

2.4.2 搬離工廈劏房計劃及安排

分別 44.6%受訪者最近一年有及及 55.4%沒有找私樓搬遷或留意私樓單位價錢，在有找私樓租屋的受訪者中，95.2%表示遇到因租金較工廈貴而未能成功搬走、其次為地方較工廈細(22.6%)、支付搬遷費用太大(11.3%)、單位環境較工廈惡劣(4.8%)、租金超乎綜援租金津貼(3.2%)；而沒有搬遷打算的受訪者，除了因為暫時未被房東迫遷外(70.4%)、最多受訪者指出未有足夠金錢搬遷(37%)、其次為未找到合適單位搬遷(8.6%)、不擔心會有巡查(2.5%)、業主/房東承諾不需搬遷(1.2%)。九成受訪者(91.4%)不知道政府關愛基金有針對工廈劏房執法提供搬遷津貼，而在曾搬離工廈單位的 24 位受訪者中，只有兩戶曾受惠上述搬遷津貼，其餘全部均因原先單位租戶已受惠同一津貼為由或非因屋宇署清拆命令而需搬走而被拒絕或不合資格申請。

2.4.3 租屋考量

租住單位時受訪者主要考慮租金(96.2%)、位置是否方便(40.9%)、有否設有電梯(15.2%)、安全性(11.4%)、單位面積(8.3%)、衛生及嘈音情況(7.6%)、周邊配套(3.8%)、租約年期(2.3%)。

2.4.5 居住現況

追蹤兩年，即使面對心理壓力，最終只有不足兩成受訪者(17.3%)因自願或清拆等原因搬離原有單位，惟可惜是當中接近四成(37.5%)只是搬到另一工廈、20.8%搬到其他更貴更細的住宅劏房或天台屋、只有 6 戶(25%)最終成功獲編配公屋或其他資助房屋，其餘 16.6%受訪者遷回與家人同住、甚至搬至內地投靠親人。

2.5 政策建議

2.5.1 房屋及經濟上的需要

90.6%的工廈劏房租戶願意在政府的房屋或經濟上支援下搬走，最多人希望有恆常租金補貼(79.3%)、其次為安置到交通較方便的收容中心或中轉屋(53.4%)、直接安置公屋(37.9%)、加快公屋編配(30%)、優先入住過渡性房屋(25.9%)、監管私樓單位租金質素(3.4%)及價錢(4.3%)、屯門寶田中轉屋(3.4%)、沒有任何受訪者希望能獲安排屯門寶田收容中心；然而有 9.4%受訪者不願接受安置或援助，主要原因是怕安置地點太遠(42%)、現居生活消費較便宜(21%)、現區較多工作機會/方便上班(15.8%)、不想靠政府(10.5%)、不合資格申請公屋(10.5%)、可接受現時居住及生活，想靠自己(5.3%)、沒有錢或人手搬屋(5.3%)、較熟悉現居地區不想搬(0%)。

2.5.2 對政府援助政策的意見

政府援助政策上，最多受訪者認為政府應該提供恆常租金津貼(72.4%)、向願意遷離人士提供搬遷津貼(73.1%)、提供公屋安置(53%)、暫緩於較為安全的工廈執法(47.8%)、提供可負擔過渡性房屋(41.8%)、監管私樓租金(33.6%)、監察私樓質素(31.3%)、監管業主提升單位安全(12.7%)、提供中轉屋安置(8.2%)、增加綜援租金津貼(5.2%)、不用政府協助(2.2%)；98.5%受訪者願意入住整棟工廈改裝的過渡性住屋。

三. 問題分析：

3.1 工廈劏房租戶收入較私樓為低三成，工廈租金亦低私樓劏房四成，無奈棲身工廈

調查顯示受訪工廈住戶工作多為以兼職或散工(82.2%)為主，其家庭入息中位數卻只有 9,166 元，相較本會私樓劏房的收入(\$13500)³低三成，雖然工廈租金中位數亦達 3,000 元，租金佔收入比率中位數亦接近三成(28.1%)，但租金仍較住宅劏房(\$5000)低四成，所以成了低收入勞工棲身之處。

3.2 公屋等幾十年，房津無份，房策漠視單身房屋需要

按照是次受訪的工廈住戶提供背景分析，工廈住戶多為 51 至 60 歲組別的中老年的獨居人士(53.3%)，而且男性稍為偏多，當中 16.3%家人在內地，真正單身的也高達 37%，同住家庭人口只有 1.7 人，對比本會及政府其他住宅分間單位研究的家庭平均人數為低(分別為 2.9 人及 2.3 人)；而工廈亦分間不少伙數，最多的一個單位被分割成 40 伙，人均面積中位數只有 40 平方呎，亦需 6 人共用一個洗手間。政府現時不論現金津貼試行計劃或非長者單身人士計分制，均漠視了獨居基層的需要，超過一半合資格但未有輪候公屋的受訪工廈住戶認為，公屋輪候時間太長為其中一個未有申請的原因，同時亦未如其他輪候家庭或長者般，可以於輪候公屋第三年後獲每月資助，大部份工廈租戶反映因住宅租金太貴(95.2%)或未儲到足夠存款故未能遷離工廈，經濟情況限制了租屋的選擇，導致只能繼續隱身於工廈，令單身人士在住屋環境上一一直欠缺出路。

3.3 避政府巡查，隔絕外界接觸及服務，工廈劏戶孤島隱形人

工廈位處的位置主要為工業或商貿區域，一般較為遠離民居，故平常社工接觸及組織居民的途徑如街站、大廈地下張貼海報等接觸方式，均難以適用於工廈，而且因工廈租戶極擔心會有巡查被發現住用，很多時候保護意識較強，而且工廈大門經常多重上鎖，導致即使社工主動上門外展接觸亦有一定困難；同時租住工廈家庭在學兒童數字較少(14%)，在欠缺

³ 香港社區組織協會，籠屋板房劏房水電費及氣溫調查報告 2022, 2022 年 7 月 24 日

學校、大廈法團、社會服務團體等媒介，極為阻礙其資訊吸收。以是次研究中為例，即使接受所有租戶均為工作家庭，但超過九成(92.1%)卻並未有申請任何政府資助、接近六成(58.3%)並未有申請公屋，而主因是不知道申請手續(77.1%)。除了社交、資訊孤立，工廈租戶心理上亦因巡查而出現心理壓力(40.6%)，因擔心無家可歸而終日誠惶誠恐，但面對憂慮，一半租戶卻顯得無能為力(51.8%)，只能出入更為謹慎，當中只有約一成(11.7%)曾尋找社工協助，猶如孤島隱形人。

3.4 一味巡查強清拆，統計評估安置皆欠奉

房策失當致工廈劊房叢生，工廈劊房地區遍佈觀塘、荃灣、葵涌、新蒲崗、土瓜灣、大角咀、長沙灣、甚至港島等，而截至2022年3月，屋宇署已巡查218幢目標工業大廈，至同年8月已發現有77幢工業大廈曾作非法住用用途⁴。可是面對工廈劊房問題，政府卻未去主動統計工廈住宅人口及其社經背景，選擇忽略了解背後原因，未有訂下完善的安置計劃，反而只於工廈住戶入住後才去巡查檢控，而且巡查時亦未有評估居住風險訂定取締優次，反而一律要求業主清拆，導致業主惡鬥租客，最終受害的亦是基層。租賃市場失衡多年，小型單位租呎比美豪宅，基層承擔力不足，令工廈劊房繼續有市有價，即使屋宇署已持續檢控，本會亦發現部份經巡查後的工廈已死灰復燃，而是次調查的所有工廈基本上在單位內外亦有提供如花灑及熱水爐等沐浴設備，似乎亦暗示可以讓租戶留宿過夜。基層難以負擔私樓租金，搬離工廈劊房非「不為」而是「不能為」，強硬取締工廈劊房及天台搭建物，只令真正困苦的市民礙於經濟能力只是變得「隱形」，在同樣惡劣環境下「隱居」，問題根本未有杜絕。

3.5 關愛基金搬遷津貼門檻高，基層工廈戶難受惠

雖然現時關愛基金設有就因屋宇署執法行動而須遷出工業大廈非法住用處所住戶提供搬遷津貼的援助項目，自2011年12月起獲撥款443萬推行，惟計劃推行至今接近11年，截至2022年3月底卻只撥出71萬予受影響人士，只佔計劃撥款約一成半(16%)⁵，77幢曾作非法住用用途工業大廈中，最終只有194戶完成申請，計劃受惠人數少之又少，除了因為申請必須網綁屋宇署的執法行動及有時限性外，更是因為計劃針對申請者的收入限制較嚴格及資訊不流通影響，以1人及2人家庭為例，計劃限制申請者的每月收入不超過10,000元及15,975元，比公屋申請的人息資格更為低，同時租戶必須於搬走前通知屋宇署職員上門確認，若於匆忙間搬離後便不能申請；另外亦有住戶反映租住的非法工廈住所，已於遷入前有其他租戶獲發津貼，因而不符合申請資格；同一時間，因政府表示為免津貼成為鼓勵市民遷入工廈居住的誘因，項目津貼金額亦只為其他參考計劃的搬遷津貼額的60%，即1人、2至3人、4人或以上家庭的津貼分別為5,922元、9,876元及13,650元⁶，屋宇署執法及此項目津貼原意是支援市民遷離工廈，但上述的津貼金額根本不足夠住戶應付搬遷至住宅劊房時要一次性繳付的一期按金、一期上期及半期佣金，致難以透過計劃撥亂反正，不少工廈住戶繼續只能工廈搬工廈(37.5%)。

3.6 過渡屋年期短，改裝工廈難成事

香港工業發展早已北移，不少工廈早已轉作商業及儲倉之用，某些地區的工廈如荃灣、青衣甚至超過四分一至一半單純作為倉庫之用，亦有部份地區的工廈，如觀塘、大角咀等甚至高達四分一單位未能確認現有用途的資料⁷，用途未明。隨著規劃署每五年審視全港工業用地

⁴關愛基金援助項目「為因屋宇署執法行動而須遷出工業大廈非法住用處所住戶提供的搬遷津貼」。2022。屋宇署曾就非法住用處所採取執法行動的工業大廈名單。網上資料自 https://www.bd.gov.hk/doc/tc/safety-and-inspection/financial-assistance/RAS_list_c.pdf

⁵關愛基金。援助項目進度2019。網上資料自 https://www.communitycarefund.hk/download/Progress_of_Assistance_Programmes_tc.pdf

⁶關愛基金。為因屋宇署執法行動而須遷出工業大廈非法住用處所住戶提供的搬遷津貼—申請須知。2022年。網上資料自 https://www.bd.gov.hk/doc/tc/safety-and-inspection/financial-assistance/RAS_gn_c.pdf

⁷Report on 2014 Area Assessments of Industrial Land in the Territory. *Types of Predominant Uses in Industrial Buildings within "R(E)" and "OU(B)" Areas*. From:

及進行改劃，不少原工業用地已改劃為「商貿」、「住宅」及「綜合發展區」，但不少位於該些用地之上工廈卻仍然未能自然淘汰，繼續維持原有用途，甚至空置或作其他非工廈准許用途，如住用、餐廳或文化產業。即使 2017 年施政報告重提將整幢工廈活化改裝為過渡性房屋後，政府雖已豁免更改地積比及容許業主短期改變土地用途，但有關年期上限仍為五年，而政府亦未有向有意改裝的業主提供足夠經濟誘因，反而需非牟利團體直接向業主承租整幢工廈再分租予有需要的基層，令非牟利團體需要承擔不合理的風險，令計劃至今仍然未玉成其事。

四. 政策建議：

4.1 工廈執法方面

4.1.1 進行風險評估、分階段執法及暫緩於非具高安全風險的工廈住所的清拆命令

屋宇署在職責上是需要保障市民能於安全及衛生的環境居住，但於現今社會充斥著房屋不足等等的問題，政府於執法時更應當有更人性化的考量，屋宇署樓宇部既然設有專業及技術人員崗位，包括屋宇測量師及結構工程師等，負責就現存樓宇安全事宜及僭建物採取執法行動，屋宇署於巡查時應同時進行風險評估，由宏觀角度考慮劊房位處工廈的安全評級，如工廈內是否仍有工廠或工業經營、或領有消防處發出的危險牌照、工廈內的消防設備和走火逃生通道的狀況，再按評估風險分階段執法，及暫緩於非具高安全風險的工廈住所或天台執行清拆命令，而不應只一味強硬地表明在執法上「不論有關僭建物構成的公眾安全風險有多大一律需予以取締」。

4.1.2 跨部門聯合行動，及早介入協助遷出

屋宇署應於發出執行命令時，同步通知房屋署及社會福利署於命令執行前期主動介入，了解租戶的情況及為有住屋需要的租戶提供中轉屋或社會房屋、甚至公屋的安置，以及提供其他實質支援，例如足夠的搬遷津貼及租務諮詢等支援；同時亦應同步發出通知予有關租客，以讓基層市民可從業主以外的途徑，有更多的時間處理居所上的安排，並尋求有關社會部門的協助，不只依賴由業主或地產與租客處理租約終止的安排，導致衝突矛盾硬生生轉移至業主及租客身上，亦令租客或被無良業主及經紀蒙在鼓內，導致需要趕急地於短時間搬遷。

4.1.3 編製工廈劊房數據庫，以規劃安置取締政策

巡查後，不論工廈安全風險高低，屋宇署亦應聯同有關部門或團體就工廈劊房住戶進行全面調查，並編製數據庫，保留受影響租戶的背景資料加以分析，以作日後執法及安置政策規劃之用。

4.2 津貼援助及過渡性住屋方面

4.2.1 放寬申請關愛基金搬遷津貼的申請條件及擴闊受惠對象

關愛基金及執行項目的屋宇署應再次檢討及放寬工廈搬遷援助項目的申請門檻至公屋申請入息限制水平，及提升資助金額至足以支付私樓市場價格、其他參考計劃之同等水平，以免工廈劊房租戶繼續墮進工廈劊房的循環，甚或應考慮將搬遷津貼放寬至非因巡查而需搬遷的工廈住戶。

4.2.2 恆常化 N 無人士津貼及擴闊現金津貼試行計劃受惠對象

政府應儘快恆常化「非公屋、非綜援的低收入住戶」(俗稱「N無人士」)生活津貼，並將非長者單身人士納入為「現金津貼試行計劃」，為輪候公屋三年或以上而未獲分

配的合資格單身人士提供現金津貼，以減輕其租金壓力，及增加其購買力以擴闊於租賃市場的選擇。

4.2.3 加強政府於過渡性房屋角色，主動參與支援市區工廈改裝

雖然未來數年過渡性房屋數字看似達標，但當中不少項目位處新界較偏遠位置，而不少基層包括是次研究的工廈租戶，均指出除租金外，**最關注是居所地點是否有足夠工作機會**。故此，房屋局更應善用今年年底規劃署就全港工廈用地研究發布的數據，繼續積極研究及支援私人業主推行工廈改裝為過渡性房屋的發展，特別位於市區「住宅」用地之上的工廈，透過過渡性房屋加快轉型，惠及主要在市區工作的基層；並**盡快與業主商討落實更多支援措施，而無需非牟利團體直接承租**；同時讓受屋宇署執法命令影響的工廈居民優先入住由工廈改裝成的過渡性住屋。

4.2.4 研究改裝未能轉型為公屋的房委工廈，向業界展示示範作用

根據房委會於 2021 年公布將轄下工廠大廈重建作公營房屋用途的研究結果，當中位於九龍灣「商貿」地帶的業安工廠大廈、火炭「工業」地帶的穗輝工廠大廈、葵涌「工業」地帶的葵安工廠大廈用地和深水埗「休憩用地」的宏昌工廠大廈四幅用地，均需於重建前完成改劃為住宅用途的程序；政府可考慮善用土地改劃時間，甚至若個別用地最終未能成功改劃發展為公屋，亦可由房屋署牽頭將四幢待重建工廈或未有重建計劃但位於葵涌的晉昇工廈整幢改裝為過渡性房屋，向業界作示範作用。

4.2.5 將過渡性房屋政策納入房策，訂定目標以助急切無家可歸人士

房屋局應將過渡性房屋政策納入房策目標，亦為每年過渡性房屋項目的供應制訂具體指標，並規定及鼓勵非牟利團體於營運社會房屋時，可／需預留一定名額予有急切搬遷需要及經濟困難而不符合申請資格的被迫遷人士，以解工廈割戶的燃眉之急。

4.3 公屋供應及用地規劃方面

4.3.1 加快增建公屋，制訂減割時間表，盡快杜絕劣質居所

政府應配合長遠房屋策略的公屋單位興建時間及公屋平均輪候目標，制訂未來 10 至 20 年內的「減割」時間表，規劃取締及安置工廈床位及板間房租戶，並訂立分間單位的住屋標準及起始租金，保障基層市民的居住權。公屋原為基層及低收入家庭的住屋安全網，政府亦應繼續加快覓地改劃，主力增建出租公屋，以達致「三年上樓」的目標。

4.3.2 積極規劃土地轉型，增加住屋土地供應

本年年底規劃署將再發布新一份全港工廈用地研究，政府應將迫切房屋需要納入用地改劃必需考慮的因素之一，並積極改劃「工業」用地至其他用途，及參考早年因應「自遊行」引起對酒店的需求，於已無具污染或危險性工業的「商貿」用地加入「住宅」為准許用途，加速商貿地區的轉型。

聯絡人：施麗珊(副主任) 2713 9165 / 9152 4331

胡加沂 (社區組織幹事) 3611 0446 / 6286 9971

2022 年 8 月 14 日