

香港社區組織協會 (SoCO)
2022 年工廈分間單位租戶情況及需要研究發佈會新聞稿
增建公屋管制租金 支援居民脫離工廈

1. 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，劏房戶數字只升不減，估計超過 22 萬人租住籠屋、板房、劏房，而上述數字卻未涵蓋工廠大廈等原先非作住用的地方。估計現時全港或有 12,000 戶左右租住工廈不適切居所的租戶。

雖然近工廈並非符合居住用途，但面對實際經濟的困境，基層其實並無選擇，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，令一眾居於工廈的基層誠惶誠恐。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》)，並涵蓋保障工廈劏戶，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 2022 年 6 月底，申請公屋輪候冊上共有約 24.2 (242,000)宗申請約有 14.42 萬宗一般公屋申請，以及約 9.84 萬宗配額及計分制下的非長者一人申請，一般家庭平均輪候時間為 6 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，預視住宅或工廈劏房問題短期內未能解決。

所以本會在 2020 年 7 月起至 2022 年 7 月期間，持續訪問及跟進了 139 個租住工廈劏房、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。

2. 調查結果及分析：

2.1 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)¹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。

2.2 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%，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

¹ 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

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。

2.3 避政府巡查，隔絕外界接觸及服務，工廈割戶孤島隱形人

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。

2.4 一味巡查強清拆，統計評估安置皆欠奉

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²。可是面對工廈割房問題，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，令工廈割房繼續有市有價，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。基層難以負擔私樓租金，搬離工廈割房非「不為」而是「不能為」，強硬取締工廈割房及天台搭建物，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。

2.5 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%)³，77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，除了因為申請必須綑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⁴，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割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%)。

²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

³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

⁴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

2.6 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、青衣甚至超過四分之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之一單位未能確認現有用途的資料⁵，用途未明。隨著規劃署每五年審視全港工業用地及進行改劃，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。

3. 政策建議：

3.1 法方面

3.1.1 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

3.1.2 跨部門聯合行動，及早介入協助遷出

3.1.3 編製工廈劏房數據庫，以規劃安置取締政策

3.2 津貼援助及過渡性住屋方面

3.2.1 放寬申請關愛基金搬遷津貼的申請條件及擴闊受惠對象

3.2.2 恆常化 N 無人士津貼及擴闊現金津貼試行計劃受惠對象

3.2.3 加強政府於過渡性房屋角色，主動參與支援市區工廈改裝

3.2.4 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

3.2.5 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

3.2.6 公屋供應及用地規劃方面

3.2.7 加快增建公屋，制訂減劏時間表，盡快杜絕劣質居所

3.2.8 積極規劃土地轉型，增加住屋土地供應

2022 年 8 月 14 日

⁵ Report 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: https://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/comp_s/industrial_report_2014/appendices/apps.htm