

**香港社區組織協會(SoCO)**  
**「公屋輪候持續高企 覓地建屋必須加快**  
**劊房生活水深火熱 多管齊下紓解民困」**  
**基層籠屋板房劊房籠屋狀況研究報告發佈會 新聞稿**

香港社區組織協會(簡稱社協)聯同劊房居民公佈最新「基層籠屋板房劊房狀況研究報告」,指出籠屋板房劊房環境惡劣,居民生活及居住困難,加上三年疫情打擊,生活在水深火熱之中,要求政府要再加快及增建公屋及社會房屋,並改善租管及津貼等政策。

自首份《長遠房屋策略》(下稱“長策”)周年報告發表至今,居住環境欠佳的住戶持續攀升,由2015年的113,600戶增加至2022年的141,300戶,增幅達25%,同時亦升至8年來的高位。參考劊房租務管制研究工作小組於2020年底/2021年初委託「政策二十一」所進行的同類調查,發現本港劊房數字呈同樣升勢。該調查發現於2020年本港有逾22.6萬人蝸居床位、太空倉、板間房、天台屋及劊房等惡劣居住環境,居民每日咬緊牙關、營營役役,租金昂貴,卻租住環境惡劣,生活苦不堪言。如想阻止劊房繼續遍地花開,必需要有更大力度政策介入。

**調查結果分析撮要:**

**1. 逾三成人輪候公屋逾超過5年,大家庭成重災區**

是次調查中逾六成半受訪者(66.9%)已申請公屋,較十年前一半受訪者為公屋輪候冊人士有明顯提高。而整體輪候時間中位數亦由2012/13的2年上升至2022年的3年4個月。仔細分析受訪者的公屋輪候時間發現,過去十年間,輪候公屋3年或以上而仍未上樓的申請人大幅上升,由40.1%升至64.4%,升幅近兩成半。從近年來房屋署公布的數字中不難發現「三年上樓承諾」早已名存實亡,但是次調查發現當中輪候冊的情況實更為嚴峻。當中竟有3成人已輪候公屋5年或以上;輪候公屋7年或以上的亦佔已申請公屋受訪者的一成半,情況令人擔心。而當中以4、5人家庭為重災區,其輪候時間中位數均逾5年。可見過去一段時間新落成公屋中的房型未能回應輪候冊上的家庭組合,在嚴重供不應求的情況下導致不同家庭組合在輪候時間上有明顯差距。

**2. 租金佔入息比例十年內升近一成,基層生活愈見艱難**

2012/13年的研究調查中,整體住戶的租金佔入息比例為27.9%。十年過去,基層生活不但未見改善,反之卻愈見艱難。是次調查中,整體住戶的租金佔入息比例高達36%,較2012年升近一成。當中所有住屋類型的租金佔入息比例均進一步攀升,當中套房的情況最為嚴重,由2012/13年的25%升至2022年的39%。可見單單住屋的開支而令基層租戶喘不過氣,更難以想像在繳付租金後基層人士如何支持其他日常基本生活所需。未來一年,本港經濟會否隨著逐步放寬的防疫措施及通關等因素而逐漸復甦仍然是未知之數,預計基層人士的經濟情況短期內亦未能改善。現時私樓租務市場上的劊房租金已遠遠超出基層人士可負擔的水平,再加上經濟環境不佳,政府的介入刻不容緩。

**3. 劊房租金拋離大市,十年內籠屋呎租上升三成、套房租金翻倍**

縱然本港的樓價受疫情及社會因素而持續下跌,但各類型住宅的租金指數卻依然平穩。而是次調查中亦發現在疫情下各不適切居所的租金同樣未見回落,其租金水平持續遠超過私人住宅市場上各類型單位。當中數字顯示,各類型不適切居所的呎租均遠超私人住宅市場不同大小的單位。值得注意的是,在劊房租務市場中住屋質素與租金指數成反比,居住面積愈細、環境愈惡劣的住屋類型,其呎租則愈貴。當中居住環境最狹小、衛生情況最惡劣的床位單位呎租竟高達\$140,為套房的

3.5 倍，更是私人住宅-D 類型單位(100-159.9 平方米)的 4.6 倍。

而比較 2012/13 的數字，當年籠屋呎租為\$106.7。但過去十年間，這種不人道的住屋類型不單並未被取締，其呎租反而狂升近 3 成至 2022 年中位數的\$140，最高呎租更可達\$186.7，情況令人咋舌。此外，調查中亦發現套房於過去十年間，租金中位數由\$2550 上升至\$5000，接近翻倍。以上種種反映基層市民因經濟條件欠佳不得不租住面積小、環境差、設施匱乏的分間單位。劏房問題多年來仍未解決，基層住屋權被嚴剝削，急需正視。

#### 4. 劏房住戶收入遠低全港水平，七成人更低於貧窮線

調查發現整體受訪者的每月家庭收入中位數只有\$10,000，而按住屋類型劃分，即使套房住戶的每月家庭收入中位數在所有住屋類型中最高，亦只有\$13,000。相比同時期全港家庭的入息情況，2022 第 3 季中所有住戶的每月家庭入息中位數為\$28,500，為劏房住戶的 2.8 倍。本會於 2012/13 年進行的同類研究中亦有同樣發現(詳見下圖)，反映在過去 10 年間，即使有不同扶貧政策介入亦未能有效協助劏房住戶改善經濟狀況，收窄他們與全港其他住戶的經濟差距。此外，以政府公佈的貧窮線<sup>1</sup>作指標，除 1 人家庭外，其餘住戶人數的每月家庭收入中位數均低於貧窮線，而 1 人家庭，有些是要養不同住家人，未能計數入家庭人口，所以表面上，有些一人家庭收入高於貧窮線，實際是低於。而隨著家庭人數增加貧窮率亦有上升趨勢，反映住戶人數較多的家庭，愈容易跌入貧窮網。

#### 5. 疫情影響 4 成收入大減，欠債及三餐不繼成問題

調查顯示疫情影響居民經濟收入，失業及收入大減，甚至欠債及三餐不繼，即使現時放寬防疫措施，仍有 25%失業，3 成散工或開工不足，遠高於政府統計處的失業率(3.8%)及就業不足率(1.6%)，在經濟不景下，這些居民因年紀較大、教育程度較低、甚或健康差而未能就業，或收入較少，生活困難，經濟及房屋是他們的兩大難題，無工作、無溫飽、無屋住，實在是基層的哀歌。

#### 6. 續約時被加租情況有上升趨勢，不規管起始租金削弱對劏房戶保障

劏房租務市場內，業主於續約時提出加租已成常態。即使在疫情下本港經濟出現衰退，加租的情況不但未有放緩，反之更現升勢。根據本會於 2021 年 4 月發布的《籠屋、板房、劏房租戶對租管方案意見調查報告》<sup>2</sup>，當中有近一成的受訪者於訪問前兩年曾被加租。而到是次調查，受訪者於過去兩年被加租的百分比進一步上升至 26%。加租中位數在兩項調查中均為\$300。由於現時的劏房租務管制法例並未規管起始租金，即使劏房住戶於條例生效後(2022 年 1 月 22 日)與業主簽訂新租約，因租金定價並不在規管範圍內，面對業主為「彌補」日後受條例規管下減少了的租金收益而大幅調高單位租金的情況亦只能乖乖就範。可見現時法例存在漏洞，大大削弱對基層租戶的保障。

#### 7. 居住環境惡劣，五成精神健康受影響三成失去人生希望

被問及現時居所的問題，最多受訪者表示為「空間不足」(74.7%)。七成人所住的單位只有一個房間(72.5%)，沒有任何分隔。同一個空間既是睡眠地方、又是煮食空間、更是子女玩耍及學習的小天地。一家人的生活起居局限在狹小的空間內進行，私隱度極低。同時，空間不足亦造成家庭成員間或居住家庭間的磨擦。比對 2012/13 調查結果，是次調查中表示間中或經常「因生活空間太少而與家人發生爭執」、「因生活空間太少與合住家庭發生爭執」及「與合住家庭發生爭用家居設施，如廁

<sup>1</sup> 貧窮線為全港家庭入息中位數一半

<sup>2</sup> 香港社區組織協會(2021 年 4 月)。《籠屋、板房、劏房租戶對租管意見調查報告》。檢自：[《籠屋、板房、劏房租戶對租管意見調查報告》](#)

所/廚房等」的百分比有顯著上升，反映劏房環境對家庭和諧帶來負面影響。不只家庭關係，劏房惡劣的居住環境更嚴重影響住戶的精神健康。是次調查中分別各有五成人表示「環境太熱或太嘈，而不能入睡，引致沒有精神工作或讀書」及「因環境差，常心情煩躁」。更令人擔憂的是，分別各有逾三成受訪者坦言因住房環境而感到抑鬱、情緒低落，甚或覺得人生無希望，反映狹窄侷促的居住環境不只為生活上帶來不便，其對住戶精神健康帶來的負面影響更為長遠，值得關注。

## 8.籠屋板房想改善搬遷意欲高，公屋申請數字偏低，需要多加支援

調查顯示籠屋板房居民想搬遷意欲高達 9 成以上，對現居的不滿意程度亦高達 7 成，但申請公屋率不足 5 成，籠屋板房居民的教育程度較套房居民低，亦中老年人較多，居民都是在收入減少或失業或家庭破裂後，人生更失意時，而入住籠屋板房，一方面對人生失去希望，一方面不懂申請手續，甚至因家庭破裂，離婚文件未有而未能申請公屋，亦不懂求助，需要外展上門服務。

## 9.原區安置需求愈趨殷切，簡約公屋選址需審慎新界要增支援

本會過去不同的研究調查中，公屋一直為劏房戶的安置首選。2012/13 的調查中，逾九成受訪者的搬遷意願為公屋安置。但在是次調查中首次出現變化，選擇「租金津貼租住私樓」的居民竟稍稍高於「公屋安置」，估計與過去幾年公屋輪候時間愈來愈長，公屋嚴重短缺的負面消息有關，令基層市民對於「安置公屋」這選項不抱樂觀。同時，綜合受訪者為方便上班或子女上學，為了減低成本，多數希望原區公屋安置。可見地區在基層市民考慮住屋安排時極為重要。這亦解釋為何最多受訪者被問及安置期望時，希望政府能發放租金津貼而讓他們可留在原區租住私樓。以上調查發現可作日後簡約公屋選址時的參考，增加房屋供應固然是好，但亦需顧及基層住戶對居住地區是否方便上班、上學的需要。同時，若在較偏遠的地區興建簡約公屋，則需在交通、就業、學校、搬遷等方面作出支援，以避免日後簡約公屋落成後出現「有樓無人住、有人無樓住」的窘局。

## 政策建議

### 1.土地供應 -增加土地供應，多元發展閒置用地，檢討資助房屋比例

### 2.公屋政策

- 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 43 萬個住屋需求去計算公屋建屋量。
- 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。
- 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。同時重新評估 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。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。

### 3. 劊房問題

#### 3.1 制訂減劊房、減籠屋、板房時間表

#### 3.2 設立起始租金，定期檢討並加強執行租務管制

#### 3.3 短中期措施

##### 3.3.1 簡約公屋與過渡性房屋應並駕齊驅，相輔相成

##### 3.3.2 恆常化現金津貼計劃並擴大受惠組群，補漏拾遺重推「N 無津貼」

#### 3.4 就業及經濟支援

3.4.1 因應經濟社會發展情況，檢視經濟及就業市場未來發展方向，並就支援基層就業與培訓釐定政策與支援。增加就業培訓津貼，以支援培訓期間的家庭開支。

3.4.2 檢視各行各業的職位待遇及晉升階梯，主動協助如何建立基層勞工提升就業技能及在行業內增加收入的渠道。

##### 3.4.3 長期失業/開工不足援助制度

設立短期失業及就業不足援助金(即每月正常收入的 80%，上限為 16,000 元，最多可領取六個月津貼)是失業福利的一種，短期可處理失業勞工的困境；長遠亦須就設立供款式的失業保險，作廣泛公眾諮詢。

3.4.4 上調最低工資水平，訂立客觀調整機制: 立即將法定最低工資上調至不少於每小時 50 元研究引入「生活工資」概念，確保全職僱員能照顧自身及一名家庭成員的每月基本生活開支。

3.4.5 訂立標準工時: 應立法訂立標準工時，並修訂超時工作下的工資補貼水平，促進勞工與家人獲得工作生活平衡。

3.4.6 改革在職家庭津貼，包括: 簡化申請程序及延長申領期、將 15 至 21 歲正接受全日制專上教育的學生納入為兒童津貼的受惠對象、放寬工時規定、將兒童津貼與工時脫勾等。

3.4.7 研究設立負徵稅制度，若每月收入低於認可每月收入水平，受助住戶便可以獲得基本生活補貼: 將職津計劃過渡至負入息稅制度，推行類似英國的工作稅務補助(working tax credit)。

3.4.8 發一年期全科全家通用的低收入醫療費全額/3/4 額/半額的豁免書予低收入/在職津貼家庭。

3.4.9 領取食物銀行期限可延長，或將 6 個月等待期限減至 4 個月不等。

3.4.10 增加綜援租金津貼及標準金額，令居民可以租住適切居所及應付三餐及日常支出，失業者有資源應付上班車費及膳食。

3.11 為低收入勞工代供強積金，將強積金供款對象擴闊至在職家庭津貼受助人的工資水平(半額為 14,100 元、3/4 為 12,100 元、全額為 10,100 元)，此舉既可即時增加基層勞工每月可動用工資，收立竿見影之效，同時亦可藏富於民，長遠有助強化基層勞工退休保障、鼓勵在職勞工積極工作。

聯絡: 施麗珊(副主任) 27139165/91524331/呂綺珊(社區組織幹事) 36110446 / 60725855

香港社區組織協會

二零二三年一月十五日