

香港社區組織協會
立法會工務小組委員會審議「簡約公屋」項目 會前請願
「公屋有排等劏房好難捱 簡約公屋應急紓貧解困」

新聞稿

本會及一眾劏房租戶於立法會工務小組委員會會議前請願，促請議員支持通過「簡約公屋」8個選址，捍衛基層住屋權。房屋問題於過去十多年一直為本港民生痛點，而當中以基層住屋情況尤為嚴峻，籠屋、板間房、劏房等不人道的居住環境大大剝奪基層人士的基本住屋權益。縱然歷屆政府均將解決房屋問題定為施政的重中之中，並曾先後落實不同政策及推出新的項目，但各種客觀的數據均顯示問題未得到顯著的改善。截至2022年9月，公屋平均輪候時間高達5.6年，遠高於政府「三年上樓」的承諾。而最新發佈的《2021年人口普查》中更發現本港劏房人口進一步升至21.5萬。根據政府最新的推算，未來十年公營房屋供應將出現「頭輕尾重」的情況，預計劏房問題短期內仍然未能舒緩。現屆政府於去年公布的施政報告中首次提出公屋輪候時間「封頂」，目標透過於5年來興建3萬個「簡約公屋」單位，並期望4年間把「公屋綜合輪候時間」由6年降至4.5年，協助劏房戶早日「上樓」。就最新劏房情況及項目對基層的影響，詳細分析如下：

22萬人蝸居劏房/籠屋/板房，近3萬5千名兒童，童年與老鼠木蟲為伴

根據最新公佈的《2021年人口普查》¹，現時香港有215,700人居於分間單位中，逾一成五為15歲以下兒童(34,002名)。調查發現劏房住戶的人均居住面積只有6平方米(64.6平方呎)，遠低於全港住戶的人均居住面積16平方米(172.2平方呎)。以最新公屋平均輪候時間5.6年計算，劏房兒童的整個童年便在這狹小的空間成長。由於居住面積不足，他們對於彎著腰於床上做家課而習以為常，更遑論有多餘的幾平方讓他們可在家中玩玩具或跑跳嬉戲。劏房不單只空間不足，其環境衛生更非常惡劣，木蟲隨處可見、亦經常發生老鼠入屋的情況。曾有居於劏房的兒童因在睡夢中被老鼠走動嚇醒而在晚上不願關燈、甚或不敢入睡。眼見劏房兒童失去無憂無慮的童年，實在令人痛心。

劏房長者未能安享晚年 勞碌一生輪候公屋等到死

政府公佈的最新數字顯示相對於2016年，居於劏房的長者人口由8.5%升至10%，有21,489名65歲以上人士的晚年正在環境惡劣的分間單位中渡過。大部分的劏房位於唐樓內，對於長者而言，每天出入劏房不只體力上未能負擔，更

¹ 香港統計處(2023年1月)，<< 2021年人口普查主題性報告：居於分間樓宇單位人士 >>，[2021 Population Census Thematic Report : Persons Living in Subdivided Units](https://www.census.gov.hk/census/themes/population/Persons_Living_in_Subdivided_Units/Persons_Living_in_Subdivided_Units_2021.pdf) 二零二一年人口普查主題性報告：居於分間樓宇單位人士 (census2021.gov.hk)

增加了他們跌倒受傷的風險。本會於 2021 年發佈的《不適切居所長者住屋需要研究報告》²中發現有約五成長者表示行動不便(包括需要使用助行架、手杖或輪椅)。而行動不便的長者中，七成人(73%)居於沒有平地電梯的單位，被迫要行樓梯出入。接近四成及三成受訪者表示居所樓層令出入困難及樓梯無照明容易跌倒。更有接近三成長者在過去一年曾於單位或樓梯內跌倒，反映劏房已危害長者安全。

同時，調查發現劏房長者中亦有不少為支付昂貴的劏房租金而未能退休，退休變成「退憂」，當中最高齡的工作長者為76歲。大部分劏房長者擔任清潔(53%)或保安(30%)等耗體力但低收入的工作，每月收入中位數只得\$11,000，卻花上近四成繳交租金。劏房長者為基層中最弱勢，他們勞碌大半生只求「有瓦遮頭」，可惜公屋輪候時間於近年來一再延長，現時即使一人長者亦要等3.9年方獲首次編配。有不少長者在輪候期間身體情況進一步轉差，更有些長者最終仍等不到公屋、在床位、板房、劏房中過身。

未來五年公屋供應仍然緊張 簡約公屋為解決問題關鍵方法

根據 2021 年《長遠房屋策略周年進度報告》，當局推算未來十年的總房屋需求為 42.3 萬個單位，總供應目標定為 43 萬個單位，當中佔七成即約 30 萬個屬公營房屋單位。未來十年公營房屋供應將出現「頭輕尾重」的情況，即首五年房屋(2022/23 年度至 2026/27 年度)供應仍屬低水平；若單以出租公屋及綠置居，預算只有 6.2 萬間，年均供應僅 1.2 萬間(見表一)；後五年(2027/28 年度至 2031/32 年度)房屋供應將增加至約 22 萬間，年均供應約 4.4 萬間。

表一: 2022/23 至 2026/27 年度房屋委員會的公營房屋預測建屋量³

年度	公共租住房屋 /綠表置居計劃	其他資助出售單位	總計
2022/23	11,300	6,900	18,200
2023/24	12,300	800	13,100
2024/25	10,200	9,700	19,900
2025/26	13,500	7,100	20,600
2026/27	14,700	7,100	21,800
總計	62,000	31,600	93,600
每年平均供應量	12,400	6,320	18,720

預計未來五年的公屋供應仍然短缺，意味著公屋輪候時間勢必繼續居高不下。簡約公屋的建築技術有其優勢，能夠在較短時間內落成讓劏房家庭入住。觀乎上述公屋供應的情況，簡約公屋已成解決劏房的關鍵方法。政府目標於於三年內興建約三萬個簡約公屋單位，一旦達標定能對舒緩現時基層住屋困難起到極其重要的作用。

收入侷限基層流動能力 在職貧窮努力為生計

劏房住戶大多為基層人士，政府公佈的最新數據顯示劏房住戶的每月收入

² 香港社區組織協會(2021 年 11 月)，《不適切居所長者住屋需要研究報告》，[2021 年<<不適切居所長者住屋需要研究報告>>](#)

³ 香港房屋委員會(2022 年 8 月) 2022/23 至 2026/27 年度房屋委員會的公營房屋預測建屋量 <https://www.housingauthority.gov.hk/tc/about-us/publications-and-statistics/forecast-public-housing-production/index.html>

中位數只有\$15,310(同時期全港住戶每月收入中位數為\$27,650)。在職貧窮佔本港貧窮人口最多，但即使收入微薄，很多在職貧窮靠市區就近的就業機會，自力更生為家庭而努力，礙於收入微薄，劏房住戶的流動能力亦受到限制。本會最新發佈的《2022年籠屋、板房、劏房研究調查》中發現市區安置的需求愈趨殷切。當中原因主要為市區有較多的工作機會，另一原因為市區方便上班或子女上學，可減低交通成本。現時政府向立法遞交的文件中，共有8個興建簡約公屋的選址，其中市區選址分別位於柴灣常安街、啟德世運道及牛頭角彩興路。當中三個項目預計可提供約1萬5千個簡約公屋單位，佔整體供應五成。考慮基層人士在經濟條件上的侷限，以上三個位於市區的簡約公屋項目猶為珍貴，預計在扶貧及改善基層住屋上能發揮積極正面的效用。

肯定啟德在香港商業發展的角色 解決住屋問題與社會發展並非對立

每每涉及土地規劃及運用的項目，輿論便傾向將解決基層住屋問題及社會發展放於對立面，此舉不但不利理性討論，更造成社會上進一步的撕裂。香港正面對土地短缺的問題，當中不只欠缺土地建屋、用作商業發展(辦公室樓宇面積)、及興建公共設施的土地供應同樣緊張。本會認同香港持續發展商業的必要性，特別經過漫長的疫情後，恢復經濟實為全港市民的共同目標及願望。同時，

本會必需再次強調，本會及一眾劏房住戶支持「啟德世運道簡約公屋項目」，並不等於反對政府原定對啟德的整體規劃。發展局於2月2日的網誌上再次向市民「派定心丸」，提到簡約公屋屬臨時性質，世運道用地的法定規劃用途，即「綜合發展區」及「其他指定用途」維持不變。政府於簡約公屋完成其使命後將釋出用地，並按原有規劃意向落實發展。同時，啟德區內多幅商業用地亦會按時間、按程序，及按市場情況，於未來數年陸續推售。是次簡約公屋項目實際只是利用發展啟德商業區上的隙縫，更有效地使用待發展的土地，暫時借出作舒緩香港房屋問題之用，相信對啟德以至九龍東的發展定位不會構成長遠影響，希望當區的居民及持分者能諒解。

住屋是香港市民共同面對的問題，實在需要社會各界人士互相包容、加強協商、同心合力方能覓得出路。劏房居民已活於水深火熱之中逾十年，終於遇來一個希望及改變的機會。本會所服務接觸的過萬戶劏房基層人士樂見於政府終於覓得市區土地興建簡約公屋，大家對此發展表示雀躍及抱有熱切期望。**簡約公屋落成將會成為解決基層住屋問題的轉捩點，再配合公屋供應逐漸增加，實有望帶領香港走出劏房圍城的困局。**本會及一眾基層人士懇請立法會議員及社會各界能為弱勢多行一步，抱著關懷仁愛的心及對基層的接納，支持8個簡約公屋項目的推行。

香港社區組織協會
基層房屋關注組

二〇二三年二月八日