

香港社區組織協會(SoCO)一新聞稿 首個港島組合屋過渡性房屋 - 柴灣「喜越」示範單位參觀日並接受申請 暨東區劏房調查發佈

儘管公屋一般輪候時間一再微跌至 5.3 年，但現時公屋輪候冊仍累積超過 230,000 宗申請。目前全港逾 220,000 人蝸居於不適切居所。其中，東區基層住屋狀況尤值得關注。根據統計處最新報告，東區的分間樓宇住戶數目（5796 個）冠絕港島區，並排行全港第五，僅次於深水埗、油尖旺等。所以香港社區組織協會（社協）深入調查及分析 53 個東區劏房租盤資料，並聯同一眾劣居所基層於大暑日公布調查資料。籠屋、板房及劏房租客亦親身說法，分享炎炎夏日的住屋困難及租金苦況。

社協同時宣布由房屋局資助興建的全港首個港島組合過渡性房屋項目「喜越」（項目代碼:18），即日起接受申請，為基層提供市區單位應急，並於今日安排傳媒及街坊參觀示範單位。「喜越」最快在今年第四季竣工，合共提供 103 個單位（102 個 1 至 2 人獨立單位及 1 個無障礙單位），主要招募輪候公屋滿三年或未輪足三年但有急切住屋需要的基層。

1. 市區住屋概況

本港公屋供應頭輕尾重，扣除確認發展作綠置居的用地後，本港在 2023/24 至 2027/28 五個年度間，合共提供 76,100 個公屋/綠置居單位，僅佔整體公屋的輪候數字的三成三。

中短期公屋供應斷層，未來五年的公屋/綠置居之地區分布亦嚴重不平均。公區選區劃分成市區、擴展市區、新界及離島，當中近 72% 單位座落於擴展市區及新界區。市區公屋/綠置居單位難求，隸屬於市區的港島單位更見罕見，最快要在 2024/25 年於南區有少量 600 個單位完工。市區公屋單位少之又少，輪候時間勢必上升，遠高於其他三個公屋選區。

根據最新統計處資料，2021 年市區（即港島及九龍）的分間樓宇住戶高達約 81,600 間，佔全港整體分間樓宇的 76%。其中，以 18 個區議會劃分，東區居於分間樓宇的住戶數目排行全港第五位，甚至較觀塘、葵青等傳統劏房較密集的地區為高，並且冠絕港島區，實在不容忽視東區基層的住屋需求。

2. 項目背景及調查結果

市區基層住屋需求亟待解決，社協因而向政府租用柴灣常安街一幅 1,250 平方米的土地，興建及營運全港首個位於港島的裝組成過渡性房屋項目「喜越」。「喜越」設有一幢四層高的樓宇。項目會提供 103 個單位，包括 102 個實用面積為 169 呎的 1 至 2 人家庭單位及 1 個實用面積 328 呎的無障礙單位。

項目由房屋局的「支援非政府機構推行過渡性房屋項目資助計劃」資助 5,665 萬元，聘請陳丙驊建築師事務所有限公司擔任項目總顧問、認可人士，有利建築有限公司擔任工程總承建商，

貝鐸華顧問有限公司為項目工料測量顧問。而香港電燈有限公司會贊助部份室內電器予居民

為確保資源用得其所，以緩和民生痛點，社協事前參考不同數據，主要包括《香港 2021 年人口普查主題性報告：居於分間樓宇單位人士》。為深入了解東區 1 至 2 人家庭的租住狀況，社協在 2023 年 7 月 10 日至 7 月 16 日期間搜集 53 個劏房資料。樣本收集方式包括以租客身份隨機走訪當區的地產、租屋網站以及調查東區街坊租務狀況，並於今日公布調查結果：

按照社協收集的東區劏房數據，1 至 2 人居住的劏房面積中位數為 120 呎，與 2021 年全港居於分間樓宇住戶的居所面積相若。然而，調查樣本中，東區劏房租金中位數為 6,000 元，呎租中位數高達 52 元，遠高於較全港分間樓宇中位數的 42.4 元。

東區劏房樣本分別有約 72%及 68%以每度/每立方作單位，收取水電費，每立方水的中位數為 12 元。電費按度計算，最高收取 2.1 元，中位數為 1.7 元，高於社協今個月初發布的水電費研究（集中九龍西的不適切居所，每度電中位數為 1.6 元）。從呎租及水電費之高，可見東區基層承受一定的壓力。而且，大部分樣本僅提供「一年死約，一年生約」的兩年租約模式，對基層的穩定住屋權的保障不足。

3. 項目租金釐定及相關費用

市面劏房租盤的呎租驚人，過渡性房屋相較廉宜，及以居民的收入而定。社協「喜越」租金綜援家庭將以租金津貼上限訂租。而非綜援家庭的租金會以過去 6 個月平均家庭收入的 25%計算。換言之，預計非綜援家庭的呎租中位數介乎 14.2 元至 23 元，確保可負擔性。

表 1

比較「喜越」、全港整體分間樓宇及東區租務市場的基本資料

	柴灣常安街「喜越」	全港分間樓宇	東區租務市場
面積中位數	169 呎	118 呎	120 呎
每月租金水平	- 綜援家庭收取租金津貼上限 - 非綜援家庭以 25%家庭平均收入訂租。	5,000 元 (中位數)	6,000 元 (中位數)
呎租中位數	14.2 元至 23 元	42.4 元	52 元
水電費	設獨立水電錶	不適用	大部分按每度電/每立方水計算，電費中位數為 1.7 元，水費中位數 17 元
每月管理費	豁免收取管理費 包公共空間清潔及保安服務	不適用	計算方法不一
按金及佣金	僅需 1 個月租金作按金	不適用	計算方法不一
租期	基本租期最少三年	不適用	大部分為「一死一

			生」的兩年租約
輪候公屋滿三年租金津貼	租住後仍可領取	租住後仍可領取	租住後仍可領取
資料來源	社協	主要來自統計處2021年調查	東區地產、網上租盤、社協居民

4. 項目特色

每個人不論其經濟及收入狀況，都應該享有住屋尊嚴(Housing Dignity)。由此，社協參考社會及國際有關「適切居所」(Adequate housing)的指標後，將相關因素融入在「喜越」的設計特色，以推動實踐基層住屋尊嚴，如下：

表 2

喜越設計及特色

指標	「喜越」特色
1. 居所地點 - 便利就業、保健、學校等社區設施	<u>項目位置</u> - 位於柴灣常安街 - 周邊配套距離柴灣港鐵站約 15 分鐘路程，步行約 5 分鐘至巴士站，路線途經北角、灣仔、深水埗、九龍灣、旺角、啟德等 - 鄰近有翠灣邨、漁灣邨等，附近有街市、公園、民生商舖等
2. 居所穩定性 - 享有使用及租住權，免遭迫遷、騷擾和其他威脅	<u>基本租期</u> - 最少三年
3. 適居性 - 有足夠的空間，避免居住者受到嚴寒、潮濕、炎熱、刮風下雨等威脅	<u>實用面積</u> - 1 至 2 人家庭單位 169 呎，無障礙單位 328 呎，人均居住面積不低於公屋標準的 75 平方呎
4. 服務、材料、設備和基礎設施的供應 - 居住者擁有安全食水、煮食、照明、衛生等設備	<u>單位設備</u> - 每個單位設獨立廁所及開放式煮食空間 - 附有罕見特大窗，確保通風及採光良好 - 設晾衣架、熱水爐、已鋪地板等基本裝修及安全設備
5. 可負擔性 - 住屋費用與收入水平相稱	<u>租金水平</u> - 綜援家庭收取租金津貼上限 - 非綜援家庭以 25%家庭平均收入訂租，並設上下限 - 不收管理費

<p>6. 共融</p> <ul style="list-style-type: none"> - 沒有任何形式的歧視 	<p>公共空間:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 設有無障礙單位，讓有需要人士申請 - 設有戶外休憩空間、公共活動室等，鼓勵居民共建互相關懷的共生模式
--	---

5. 招募對象

5.1 主要招募 1 至 2 人家庭；

5.2 輪候公屋滿三年（相應公屋申請日記須為 2020 年 12 月或之前）或 輪候公屋未滿三年有迫切住屋需要（居於劏房、板房、床位、寮屋或其他環境惡劣居所優先）；

6. 「喜越」簡介會

<p>第一場（實體會）</p> <p><u>日期</u>： 31/7/2023（星期一）</p> <p><u>時間</u>：晚上 7 時 30 分至 8 時 15 分進行簡介</p> <p><u>語言</u>：廣東話為主</p> <p><u>地點</u>：炮台山木星街附近</p>
<p>第二場（網上會議）</p> <p><u>日期</u>： 8/8/2023（星期二）</p> <p><u>時間</u>：晚上 8 時至 9 時 15 分</p> <p><u>語言</u>：廣東話為主</p> <p><u>形式</u>： Zoom 網上會議</p>
<p>詳情及報名：</p> <p>https://www.docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSc25s9oHdkHnyYtgfGeNBVgED5iHCrQ0KQek1o9kU3FHHVug/viewform</p>

7. 社協分析及建議

社協自 2015 年起倡議過渡性房屋政策，「喜越」是社協第三個組裝合成過渡性房屋項目。社協現整理經驗，提出以下的過渡性房屋政策分析及建議。

7.1 納過渡性房屋入扶貧策略

隨各個過渡性房屋項目陸續上馬，供應量發展漸上軌道，政府應全面將過渡性房屋項目納入為扶貧策略。過渡性房屋固然是為基層提供安身之所，但其功能更多是發揮非牟利機構所長，通過為貧窮住戶提供對應的就業平台、社區資源共享網絡、技能培訓機會等，強化住戶經濟資本，改善精神健康，長遠減低貧窮問題。故此，政府應資助非牟利機構設社會服務框架、社區配套及人手，達到「提速、提效、提量及提質」，增加基層住戶的幸福感。

7.2 增撥資源支援物業管理

現時非牟利機構須兼顧不擅長的工程及物資管理角色，在資源有限下，難免會顧此失彼，



吃力不討好，政府應增撥資源或直接資助支援物業管理。房屋署及房協建屋及管理經驗豐富，應該與非牟利機構共協合作，各司其職，發揮所長。前者支援項目的物業管理、維修保養及租務處理等，後者專注提供社會服務。

7.3 告別劏房 取消申請類別比例規定

根據房屋局要求，過渡性房屋項目申請人主要為分兩大類：甲類申請人（輪候公屋滿三年）及乙類申請人（其他類別，一般是輪候公屋未滿三年又居住在不適切居所者優先），要求項目入住的住戶當中，須劃分最少 80% 名額甲類申請人，20% 為乙類申請人。即使可以申請降低比例，也只可以降至 6:4，而且等候房屋局批准降低比例需時。而有些項目即使是 6:4 比例，達標也有困難，例如有些較偏遠的新界項目或沒有廚房又不准煮食的賓館。

因入住 8:2 比例限制，拖慢有些過渡性房屋的入住安排及單位空置多時，志願團體有空置單位，亦有不少租住環境惡劣的籠屋板房劏房居民想租住，但因申請公屋未逾三年，即使有位亦未能安排入住。

事實上，劏房、床位環境惡劣，基層市民難以安寢，而且部分基層收入較低及就業不穩定，改善住屋需求極為殷切，但由於各種因素（例如：之前不懂申請公屋或文件未齊全）才遲了申請公屋，而有些輪候公屋三年以上居民，不一定是租住劏房，有些已輪候 6, 7 年，寄望一兩年內可以分配公屋，或害怕住了兩三年就要搬回劏房，而不申請過渡性住屋。

為加速幫助劏房等劣居戶可以改善環境，消滅籠屋板房劏房，建議放寬/取消過渡性住屋的入住比例要求。截止申請後，甲類應包括：申請公屋三年人士，申請公屋未夠三年又租住惡劣環境的籠屋板房劏房基層，乙類是未輪候公屋但收入及資產合乎申請公屋資格，又租住劏房人士，或有社工推薦人士。或者不用定比例，申請公屋三年又租住惡劣環境的籠屋板房劏房基層優先，再而是申請公屋未夠三年但租住劏房及申請公屋三年但非劏房人士，最後是合乎申請公屋資格但未申請公屋又租住劏房或社工推薦人士，按收到的申請實際情況而定，以免珍貴公共房屋資源在等候合乎比例中被空置及浪費。

7.4 延長租期 增加吸引力

現時過渡性房屋住戶的基本租住期約為兩至三年，續約安排須視乎入住後再協商安排。即使屆時或有其他住屋銜接，但部分基層會對搬來搬去感到猶豫，使過渡性房屋吸引力略有失色。儘管政府已覓得足夠土地營建 360,000 個公營房屋單位，滿足未來 10 年的房屋供應量，未來過渡性房屋住戶無縫銜接上樓機會增加，但過程期仍有暗湧。各項因素包括部分土地尚未移交予政府、工程延誤等，增添公屋供應的不確定性。故此，政府應儘量延長過渡性房屋項目租期，讓住戶能棲身在穩定居所，避免重返惡劣居所中。

7.5 大力提高市區大單位供應量

每個社群不論非長者單身、家庭、長者等都有其獨特住屋需要，急需政府施以援手。房屋資源極度珍貴，如何合理、公平地平衡及照顧各群組的住屋需要，具備一定考驗性。現時

每個過渡房屋單位劃一資助最高 550,000 元，非牟利機構受制於資助額、生產規模等，惟有集中提供 1 至 2 家庭單位，市區 4 人或以上單位數目尤其稀少。

然而，截止 2022 年 6 月底輪候公屋五年以上而未曾獲配屋的市區一般申請者中，3 人以上家庭佔整體的約 60%，反映市區大家庭的住屋問題嚴峻。故此，社協建議政府增撥資源，大幅度增加市區大家庭單位的過渡性房屋單位供應，精準地回應基層大家庭對市區住屋的需要。

7.6 持續改良中央申請機制

政府於 2023 年 6 月下旬首推過渡性房屋中央通用申請表格，理順過往需要從不同渠道掌握過渡性房屋資訊的問題，做法可取。政府應持續優化申請工作，避免新通用表格淪為「有匠無韻，有形無神」之物。例如現時的通用表格依賴申請人自行定期上網更新資訊，不便利長者、教育程度較低及不諳科技的基層。政府應該在每當有新過渡性房屋項目推出，便通過短訊等，即時及主動地發出提醒通知。同時房屋局過渡性房屋網頁應列明各個項目所提供的單位類型、預告未來項目的落成期，方便申請人一覽資訊。

社協建議，政府除將郵寄表格至輪候公屋的申請人外，應循序漸進地擴闊至社會保障辦事處、在職家庭津貼辦事處等，辦認並郵寄通知租住私樓的基層申請人。同時，在通用表格實施初期，政府可以應特事特辦，提供更多的行政寬限期，以便非牟利機構過渡至新申請模式。

7.7 納入長遠房屋策略

政府因應過渡性房屋為短期性質，供應時間及數量並不穩定，而遲遲未有納入長遠房屋策略。社協認為，過渡性房屋成效正面，可持續發展，故應該納入長策以配合取締劏房時間表，達到 2049 年前告別劏房的目標。

7.8 增建公屋 優化租管、現金津貼計劃

不論過渡性房屋以至簡約公屋，兩者在選址、配套及租住期上，始終未能完全取替傳統公屋。即使全港合共 50,000 個過渡性房屋及簡約公屋全數如期交付、落成，在假設未來沒有新增公屋申請下，亦只能夠安置約五分一的輪候公屋申請個案，可見政府仍需增建傳統公屋。公屋輪候冊上，尚有大量個案徘徊在劣居所市場，政府應當檢討及優化現行的租務管制，訂立起始租金、恆常化現金津貼試行計劃及涵蓋非長者單身等，保障劏房租戶權益

6.9 過渡性房屋及簡約公屋二合為一

本港有超過十萬家庭租住籠屋、板房、劏房等惡劣環境，要告別籠屋、板房、劏房，過渡性房屋，簡約公屋，以至公屋、津貼等的發展，對解決問題很重要。長遠而言，隨著簡約公屋的發展，政府應重新檢視過渡性房屋計劃的角色和定位，一是納入簡約公屋系統，政府提供資助，一是兩者在服務對象上分工，而各過渡性房屋及簡約公屋的建築成本都不菲，建議應盡量可以延長使用期，幫助有需要人士，善用珍貴公共資源解決社會問題及扶貧。

鳴謝：

香港政府房屋局資助及政策支持本項目

項目工程總承建商：有利建築有限公司

(是日出席代表總經理 何志輝先生)

項目總顧問、認可人士：陳丙驊建築師事務所有限公司

(是日出席代表建築師鄭兆泰先生)

項目工料測量顧問：貝鐳華顧問有限公司

電器贊助：香港電燈有限公司

記者會及「喜越」示範單位照片：

https://drive.google.com/drive/folders/1y1QA967G4Dnn2HkB7ApYYiMhTf0VZeOw?usp=drive_link

「喜越」申請詳情：<https://soco.org.hk/everest-residence/>，查詢熱線 3611 0446、9558 1074（後者只限 Whatsapp）

香港社區組織協會 謹啟

2023 年 7 月 23 日