

喜信組合社會房屋的成效和 租戶生活質素 問卷調查報告

香港社區組織協會(SoCO)

2024年6月30日

香港社區組織協會(SoCO)

喜信組合社會房屋的成效和租戶生活質素調查問卷調查報告

1. 調查背景:

1.1 劏房環境惡劣，悲劇頻生，公屋興建需時，急需過渡方法

過去十年香港的劏房問題益發嚴重，數字年年上升，過十萬戶籠屋、板房及劏房等不切適切居所，籠屋、板間房及劏房等不適切居所不單住屋環境狹窄、當中更存在基礎設施不足、空氣不流通、木虱老鼠橫行，以及衛生惡劣等問題，令很多居民寢食難安，學生亦沒有學習空間，影響居民工作及學習，有些甚至健康變差，精神抑鬱，兒童脊骨彎曲等。去數年劏房火警頻生，引致傷亡。而其中積壓以久的劏房安全隱患及消防安全危機急需政府關注及介入。而公屋供應嚴重不足，甚至覓地困難。香港社區組織協會多次提出要有過渡措施，例如：參考外國的社會房屋政策及貨櫃屋，紓緩房屋問題。

行政長官在2018年6月29日宣布了6項房屋措施，當中包括發展過渡性房屋，因此，當時的運輸及房屋局成立了過渡性房屋專責小組(下稱「專責小組」)，以積極協助和促成各項由民間建議和推行的短期措施，務求增加過渡性房屋供應。專責小組提供協助，促成了多個由非政府機構建議和營運的過渡性房屋項目，包括在空置私人住宅樓宇、土地和空置政府處所內提供社會房屋，以及其他由不同非政府機構提出的措施，包括在空置的政府土地和私人土地上採用「組裝合成」的方法興建過渡性房屋，或把空置的非住宅樓宇(例如空置私人校舍或工業大廈)改建成過渡性房屋。在政府及社會各方協助下，截至2022年8月，政府覓得土地提供約21,700個過渡性房屋單位。直至2024年5月，已興建了13700間過渡性房屋出租。土地的租期政府的以5年以下，私人的土地以公司與社會服務團體訂立。

過渡性社會房屋是為了紓緩有迫切住屋需要之市民的壓力而出現的社會房屋政策。由非牟利機構主導，並在政府支持下，由不同基金、私人公司、社福機構及社會企業合力推動。過渡性社會房屋主要為正長期輪候公屋3年或以上及居住環境惡劣的基層市民提供可負擔的適切房屋。政府規定最少80%的單位要優先派予輪候公屋3年或以上人士，將申請人分為甲乙類，甲類為輪候公屋3年或以上人士，乙類為輪候公屋3年或以下人士，甲乙類的比例為八二，後來因應申請狀況甲乙比有所調整，基本上，市區單位較缺乏，而6成的劏房戶居於九龍，一成多居於港島，所以市區的過渡性房屋很受歡迎，可以吸引輪候公屋3個或以上的人士。但新界則不夠甲類申請人，所以要放寬甲乙的八二比例。

香港社區組織協會(SoCO，下稱社協)於2015年倡議過渡性房屋，於社區內開展各項社區過渡房屋計劃服務，截至2024年6月，包括，良心業主私人樓、政府土地及資助組合屋或改裝閒置單位或租用賓館等，社協共曾營運約1000個單位和宿位，服務逾千家基層(約1700人)，現仍營運849個單位，約1459人，其中包括政府閒置地的3個組合屋及1個改裝大廈：深水埗英華街6號喜信組(140個單位)、葵興昌榮路25號喜盈組合屋(220個單位)、柴灣常安街50號喜越組合屋(103個

單位)、域多利道406號的改裝大廈喜居(11個單位)。

組合屋是用閒置社區土地增加過渡房屋供應，透過增加可負擔的出租單位的數量，輔以社會服務支援，強化基層住戶的能力、儲蓄、抗逆力，促進個人及家庭的身心健康，強化社區中鄰里互助精神。

社協於2019年成功以短期租約形式(4月9個月，2020年5月至2025年3月)申請位於長沙灣英華街的一幅社區閒置土地、並於2020年得到房屋局政策支持及關愛基金資助，中電贊助部份電器、嘉道理基金贊助部份廚櫃電器及社區設施及大單位，項目認可人士為周德年建築設計有限公司譚漢華建築師，有利建築有限公司為工程承辦商及組件生產商，於2021年2月2日動工，到2022年1月取得入伙紙，項目命名為「喜信」，象徵我們與基層居民對適切住屋的信念與堅持、期望將喜樂帶到每位居民的家。項目提供140個一人至六人的組合屋單位。讓基層在可負擔的過渡住屋中得以喘息。項目在營運期間，屢獲殊榮，當中包括環保建築大獎2023:新建住宅項目並獲聯合國可持續發展目標特別嘉獎。

2. 調查目的

「喜信」項目將進入第三年的營運，為檢討社會房屋的成效，社協進行研究分析，透過訪問喜信現有的住戶參與研究，實施一個多方面的社會影響評估，項目參考聯合國《經濟、社會與文化權利的國際公約》列明，適切居所(Adequate Housing)須符合七大條件：

- (1) 居所穩定性 - 確保居住者受法律保護，以免受到強迫驅逐、騷擾和其他威脅
- (2) 基本設施提供 - 確保居住者享有安全食水、日常所需的能源、衛生及其他基本生活設施
- (3) 可負擔性 - 住屋開支為居住者可承擔的水平，不會對其日常基本生活構成影響
- (4) 居所適切性 - 安全居所，需有足夠空間；同時能使居住者免受「寒冷、潮濕、炎熱、風雨、其他健康威脅和結構危險」；
- (5) 無障礙 - 保障社會上弱勢和邊緣群體的特殊需求
- (6) 地點 - 居所的位置需有一系列配套，例如就業機會、學校、保育中心和其他社會基礎設施
- (7) 文化處境 - 不存在任何形式的歧視，尊重並考慮地區之文化特性、展現文化身分和多樣的住房 作為問卷調查的主軸。

是次政策將對過渡性房屋以致簡約公屋政策對原居住於不適切居所基層居民帶來深遠影響，為了解租戶生活質素改善及爭延長租期繼續支持基層租戶的租期，本會於2024年5月期間向喜信年滿 18 歲的住戶進行實體及網上問卷調查，並整合收集得到的資料進行發佈，目的：

- 2.1 了解住戶入住組合社會房屋的轉變
- 2.2 了解住戶入住後居住質素的變化
- 2.3 了解住戶入住後社會資本、心理健康、家庭支持等的變化
- 2.4 探討住戶對喜信續期居的意見及接受安置意願及考慮。

3.調查方法

「喜信」項目將進入第三年的營運，為檢討社會房屋的成效，社協進行研究分析，透過訪問喜信現有的140戶住戶參與研究，實施一個多方面的社會影響評估，本研究評估了社會經濟狀況，居民的住房環境、社會資本、心理健康、家庭支持等。是次問卷調查由2024年5月進行，期間以實體及網上問卷兩種方式向居於「喜信」的基層市民進行意見收集，有關數據利用Microsoft Office Excel 軟件系統及Google Form 網上軟件進行簡單分析。惟因協會難以接觸全港所有區的組合社會房屋的基層租戶，受訪對象只限「喜信」的基層租戶，或未能全面反映全港組合社會房屋的情況。

是次政策將對對過渡性房屋以致簡約公屋政策對原居住於不適切居所基層居民帶來深遠影響，為了解租戶生活質素改善及基層對租期的期望。本會於2024年5月期間向本會喜信年滿 18 歲的住戶進行實體及網上問卷調查，並整合收集得到的資料進行發佈。

4 調查結果

4.1 申請者資料分析

項目提供140個組合屋單位。其中103個為1-2人單位，35個為4人以上單位，並設無障礙1人和無障礙家庭各1個。「喜信」累積接收超過1577份有效申請，74%為甲類、即輪候公屋多於3年的基層人士和家庭，26% 為乙類、即輪候公屋少於3年或沒有輪候公屋，但有迫切住屋需要或住在不適切住房的基層人士和家庭。其中4人以上家庭佔總申請最多，共36%，當中75% 為甲類、即輪候公屋多於3年的基層家庭，其次為 2人家庭，佔總申請的 33%，當中72% 為甲類、即輪候公屋多於3年的基層家庭，1人家庭，佔總申請的 30%，當中75% 為甲類、即輪候公屋多於3年的基層家庭，無障礙家庭申請則佔總申請的1%。資料顯示申請人大多居民來自九龍西區，即使4人以上家庭單位僅佔項目的25%，然而4人以上家庭申請數量仍超額16倍多，申請人大多育有2名18歲以下子女，重視交通配套、子女上學及上班地點的配合。

4.2 受訪者居住狀況

由2022年1月入伙，喜信的入住率一直是100%，140個單位，直到2024年5月尾，項目已協助197個住戶，409名苦候公屋的基層市民脫離環境惡劣、租金昂貴的住屋，亦一直維持甲乙類八二比例。入住者。當中72%的租戶於搬入前居住不適切住屋，包括：劏房、分間樓宇單位、板間房、閣樓空間、太空倉、床位、天台屋、露宿 或 同樣狀況，其餘28% 則為與人合租、大家庭租住完整單位、居於宿舍等。已遷出單位數量達57個，89.5%為已獲派公屋、僅10.5%家庭因去世、返回內地生活、購買居屋等其他原因遷出。

現有住戶140戶，345人，88% 為甲類住戶(輪候公屋多於3年)、12%為乙類住戶(輪候公屋少於3年)，39戶為1人家庭、63為2人家庭，2戶為3人家庭、31戶為4-5人家庭，3戶為6-8人家庭，2戶為無障礙家庭，入住率為100%。現有住戶104人為14歲以下、26人為15-24歲、34人為25-34歲、50人為35-44歲、36人為45-54歲、30人為55-64歲，52人為65歲及以上長者。

租金、水電費及居住面積方面，喜信的單位，一二人為150呎、四-五人為377呎、5人或以下單位為463呎、無障礙家庭單位為430呎，無障礙1-2人單位為150呎，租金為綜援的上限¹，非綜援家庭以家庭收入的25%為計算，65%的租金都是較以往的劏房平了，平了5%-20%不等，租金中位數為4440元。有些之前是床位、板房的就未必平了租金，但居住面積就較以往大了一半至10倍。尤其是一人及4人或以下住戶都大了。而水電費，因是獨立錶，亦大減，水費一人住戶之前平均每月都要交50-100元，現時是不用交費，電費是較以往平一倍。

4.3 受訪者經濟及就業狀況

當中48戶，即34.5% 依靠綜援生活，其餘65.5%(91戶)為在職家庭。在職家庭，每月家庭收入中位數為\$16000，45%從事地盤工人、20% 清潔、保安、家務助理、10% 其他散工、自由業者、15% 文職工作、10% 飲食業

租戶入住前，就業率為63%，入住後為66%，33%住戶表示入住喜信後，收入增加了，35%表示入住後收入穩定了，60%相若，只有5%是入住後，收入少了。

4.4 居住質素

由是租戶過往居於籠屋、板間房及劏房等不適切居所不單住屋環境狹窄、當中更存在基礎設施不足、空氣不流通、木虱老鼠橫行，以及衛生惡劣等問題，令很多居民寢食難安，學生亦沒有學習空間，影響居民工作及學習，有些甚至健康變差，精神抑鬱，兒童脊骨彎曲等，是次研究發現，遷居為大部分受訪居民帶來正面作用，(表9)

94% 居民對喜信住屋感滿意。(表11) 26%受訪者認為最滿意「喜信」環境衛生及安全，20%受訪者認為最滿意「喜信」交通方便，17%受訪者最滿意「喜信」居住面積較以前大，13% 受訪者最滿意「喜信」鄰近日常生活設施。反映過性房屋居住環境安全和衛生、附近配套和單位設有基本設施的能提升居民的住屋質素，如 (表12) 88%住戶認為項目有獨立的廚房重要和非常重要，(表13) 94%住戶認為項目有獨立的廁所認為獨立的廚房重要和非常重要。(表14) 88%住戶認同項目有足夠的天然日光（例如：白天不用開燈也夠）重要和非常重要、(表15) 91%住戶認同項目有足夠的通風。(表17) 71% 住戶認同項目的活動空間/休閒空間重要。(表22) 52%受訪者認同項目有足夠的戶外空間進行休閒活動。(表18) 86%受訪者認同項目現有保安的重要可令日常生活感到安全，(表19) 81% 受訪者認同項目現有活動室作為居民日常活動場所具有重要作用。(表20) 60%受訪者對子女在家中的學習環境的滿意。(表24) 69%受訪者認同項目的生活環境對健康好、(表25) 51%受訪者認同入住項目後更能享受生活。

4.5 社會資本

被問及在過去1年有需要社會服務時如何獲得資訊，(表28) 65%租戶選擇向「喜信」項目社工求助，10% 租戶選擇向個案社工如學校／綜合家庭服務中心/精神健康綜合社區中心/長者

¹ 綜援租金上限:一人 2,515 元，二人 4,440，三人 5,330 元，四人 6,005 元 五人 6695 元、六人或以上 7,800 元

社區支援服長者日間中心/醫務社工/社工求助，9.3%租戶選擇向朋友/親人求助，15.7% 租戶則因不同原因選擇不求助。

關於租戶或其家人有使用過由社協提供/轉介以下社會服務的情況方面，(表26) 81.4% 租戶曾使用過由社協提供/轉介社會服務，當中(表27) 72.8% 租戶或其家人曾使用過1-10次由社協提供/轉介以下社會服務的次數，8.6%家庭曾使用過10次或以上由社協提供/轉介以下社會服務的次數。在地區服務使用的類別方面，20.7%租戶沒有使用地區服務。35.7%租戶因便成利多使用社協的中心服務，例如：兒童及家庭中心服務。20% 租戶亦有使用地區康健中心/綜合家庭服務中心/長者社區支援服長者日間中心/醫務社工/精神健康綜合社區中心/食物銀行等服務。7.9% 租戶曾使用地區環保回收服務，15.7% 租戶曾使用地區政府部門如社會福利署社會保障辦事處/勞工處就業支援中心或議員辦事處服務。(表29-34)

83% 受訪者認同參加喜信社區活動的重要，54% 受訪者認同參加喜信家居維修班的重要性、52% 受訪者認同參加喜信技能學習班的重要; 54%受訪者認同參加喜信就業培訓班的重要性。(表35-38)60%受訪者認同參加喜信街坊會議/月會重要、54%受訪者認同參加喜信興趣班/小組重要性。與入住喜信前比較，35% 受訪者參與社區活動的頻率增加。與入住喜信前比較，32% 受訪者參與學習班的頻率增加，與入住喜信前比較，65%受訪者參加街坊會議/月會的頻率增加。

4.6 鄰里關係

與入住「喜信」前比較，(表39-44)95%受訪者表示會與喜信鄰里打招呼，反映「喜信」鄰里間的互動正面。同樣地，與入住「喜信」前比較，72.2%受訪者有時會與鄰里間談天傾訴，互相噓寒問暖關係更為密切，情況與居住在劏房時與鄰里互不認識大不相同。與入住喜信前比較，55.7%受訪者表示會與「喜信」鄰里一起外出參與活動，例如逛街、旅行、活動等。58.5%受訪者表示會與「喜信」鄰里間分享食物/送小禮物。70.7%受訪者有時會與「喜信」鄰里間溝通交流社區資訊，40%受訪者更表示能與鄰居成為傾訴對象，願意給予情緒上的支援，24.3%受訪者有時更會暫時幫忙鄰居照顧家人或子女，35%受訪者有時更會幫忙鄰居支援家務上，如幫忙買東西、修理家居。(表45) 75%受訪者同意「喜信」鄰居態度友善，72%受訪者認為鄰居之間沒有歧視。

4.7 儲蓄及理財

52.1%租戶在入住「喜信」前沒有儲蓄習慣(表7)，入住後，100%住戶都參加喜信的儲蓄計劃，52%更增加了儲蓄額(表8)。

4.8 家庭支持和心理健康

(表50) 70%受訪者遷入喜信後更能感受到家人對他們的支持。(表51)72%受訪者評價入住喜信後，我更感受到當我遇到困難的時候，家人會幫助我。(表52)75%受訪者認同遷入喜信後，與家人更見關係良好。(表53) 56%受訪者認同遷入「喜信」後睡眠質素有提升。(表54) 53%受訪者認同滿意自己的睡眠狀況，(表57)51%受訪者受訪者評價自己享受生活。(表

58)64%受訪者評價自己覺得自己的生命有意義。(表59)59%受訪者評價自己對自己感到滿意。

4.9 喜信續期居的意見及接受安置意願及考慮

(表65)如果喜信未能續期，需要遷往其他過渡性房屋/簡約公屋，受訪者搬遷的考慮調查顯示8成居民都表示如喜信未能續期，自己和家人均沒有能力搬遷，希望政府批續期及租至上公屋，1成6租戶預計自己將重回私樓、租劏房，住屋質素下降。5.7% 租戶更預計自己將因經濟困難，面臨無家可歸的情況。(表65) 如喜信未能續期，需要遷往其他過渡性房屋/簡約公屋，有5成9人要視乎交通條件，近1成租戶接受不論地點遠近的簡約公屋或過渡性房屋，有27%的受訪者表示考慮遷往其他市區過渡性房屋/簡約公屋以維持現時的居住質素，4%租戶表示因交通配套、子女上學及上班的配合，不接受轉區安置，寧可回歸劏房。

5.調查結果分析

5.1 過渡性房屋遠環境優於劏房，居民生活質素全面提升

調查顯示入住過渡性房屋，對居民的經濟、住屋質素、家庭關係、社區關係等各方面都大幅提升。94%的居民都多方面滿意過渡性房屋的環境及服務。

5.2 生活身心健康改善，居民感生活有意義，有幸福感

過渡性房屋不單解決居民的房屋問題，還有支出少了,大部份租金及水電費少了，而家庭及鄰里關係好了，大廈的周圍的環境、衛生好了，小朋友在樓下有玩的空間，有社會服務參加，所以令家庭表示各方面的壓力都少了，不再寢食難安，而是一家人都開心了，有心情享受生活、感受到生命有意義、有希望及幸福感。

5.3 建立社區資本

八成以上居民都有參與喜信的社區活動及服務，建立村內村外的人際網絡，掌握社區服務，亦參與了不少培訓課程，令家庭更有社會資本發展及脫貧。

5.4 家庭收入及就業較入住前微升 入住「喜信」建立儲蓄習慣

52.1%租戶在入住「喜信」前沒有儲蓄習慣(表7)，入住後，100%住戶都參加喜信的儲蓄計劃，52%更增加了儲蓄額(表8)。租戶入住前，就業率為63%，入住後為66%，33%住戶表示入住喜信後，收入增加了，35%表示入住後收入穩定了，60%相若。

5.5 喜信續期安定民心，保障生活質素

全部居民共同意願期望喜信續期，如未能續期，全部居民都表示要只能租房或甚至無家可歸，希望可以租至分配公屋，就算有其他過渡性房屋或簡約公屋安排，大部份人都表示要視乎地點，因為當初他們申請喜信，就是考慮喜信位置交通方便上班上學，很多是住深水埗或九龍西的劏房。

6.建議

6.1 延長「過渡性房屋」租住年期至分配公屋，公屋編配配合轉區，以增加住屋穩定性

現時「簡約公屋」承諾最長可居住5年，預計首批入住家庭可以居住到獲編配傳統公屋。「過渡性房屋」的政策目標與「簡約公屋」相近，其可供住戶租住的年期亦應與「簡約公屋」睇齊。現時各項目雖由不同社會服務機構營運，其服務定位及住戶組成大同小異，建議可先將「過渡性房屋」的租住期延至分配公屋，或直至該項目的用地需交還作長遠發展，以較先者為準，並隨日後發展再作檢討。

6.2 過渡性房屋」應放寬申請資格，助基層告別劏房

房屋供應持續短缺，「過渡性房屋」現有不少座落市區各個地區的項目，方便轉區困難的基層家庭可以有更多選擇，房屋局應善用珍貴房屋資源，延長「過渡性房屋項目」營運期十年，容讓現有住戶住到「上樓」，及繼續讓其他有特別困難的不適切居所人士入住，以增加項目成本效益。

建議「簡約公屋」及「過渡性房屋」未來可發揮不同角色。「簡約公屋」的受惠對象可針對輪候公屋三年以上、並正居於住不切居所人士；並按申請人住屋環境、家庭的住屋迫切性及經濟狀況等因素決定單位分配優次。至於「過渡性房屋」方面，則集中照顧轉區困難的基層家庭及輪候公屋少於三年的住戶、並考慮可放寬予未輪候公屋，但符合公屋收入及資產限額，並現正居於不適切居所的人士入住，惟入住一年內必須申請公屋。或按實際申請情況，在截止申請時，如未夠八成輪候公屋三年者，就應立即自動放寬予未輪候夠三年公屋又租住惡劣居所的基層市民。

6.3 過渡性房屋以人為本，現金津貼助營運 提升居民生活質素

參考統計處數字，新界區的分間單位數字只佔整體約兩成，劏房重災區為九龍區，尤其是九龍西，本會建議盡量保留選址市區的過渡性房屋項目，考慮現有公屋輪候家庭的居住位置及劏房分佈，準確回應基層市民需求，房屋局應准許用營運機構添置室內電器配置應與簡約公屋看齊，並持續提供住戶現金津貼平衡自負盈虧過渡性房屋項目開支，考慮小規模項目未來由政府出資負責清拆，讓營運機構能撥出更多資源，善用社會服務機構服務所長，例如處理貧窮戶，對症下藥，提供相應的社會服務支援，處理不同年齡群、背景和需要的居民，連結跨項目支援平台和資源，如就業平台、資源共享、組織能力提升的學習機會，長遠減少貧窮。