

基層社房安居樂業 社房續期安定民心

1 劊房環境惡劣，悲劇頻生，公屋興建需時，急需過渡方法

過去十年香港的劊房問題益發嚴重，數字年年上升，過十萬戶籠屋、板房及劊房等不切適切居所，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。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。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。

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。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」。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。

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：劊房、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。

為了了解喜信過渡性房屋的成效及居民生活質表，香港社區組織協會於2025年5月以問卷形式訪問140個住戶。

2 調查結果分析

2.1 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。

2.2 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。

2.3 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。

2.4 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。

2.5 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。

3.建議

3.1 延長「過渡性房屋」租住年期十年，讓更多劏房居民受惠，租住至分配公屋，公屋編配配合轉區，以增加住屋穩定性

3.2 「過渡性房屋」應放寬要輪候公屋 3 年的申請資格，與簡約公屋分工並駕齊驅，助基層告別劏房

4.3 過渡性房屋以人為本，現金津貼助營運 提升居民生活質素

2024.6.30