

香港社區組織協會(SoCO)

劏房居民社會房屋申訴會暨油麻磡路過渡房屋「喜盈」示範單位參觀新聞稿

一. 全港及荃灣區居住概況

根據 2021 年《長遠房屋策略》周年進度報告數字，居住環境欠佳的住戶已增加至 127,100 戶，估計全港超過 22 萬人租住籠屋、板房、劏房等不適切居所，而按政府中期人口普查，其中荃灣更是繼西九龍及東區後，最多分間樓宇單位的地區，居住人口約有 17,000 人，佔去整體劏房人口接近一成(8.2%)；而雖然荃灣區的每月租金中位數與全港數字同為 4,500 元，但該區分間樓宇單位的人均居所面積中位數更只有 43.1 平方呎，比起總體數字 56.5 平方呎為低出接近兩成半(23.7%)，反映荃灣區的呎租價錢更高；然而該區工作人口的主要職業收入中位數卻只有 9,230 元，比整體數字 9,250 元略低，足以反映荃灣區基層租戶對於改善住屋環境及租金壓力的需要十分殷切。

另一方面，過去數年本港公屋輪候時間屢創新高，現時申請宗數約 24.2 萬宗，包括約 14.42 萬宗一般公屋申請，以及約 9.84 萬宗配額及計分制下的非長者一人申請，根據房委會六月最新公佈數字顯示，一般家庭平均輪候時間為 6 年，長者亦要輪候 4.1 年，而非長者單身人士在配額計分制下更仍然是動輒輪候上十年時間。故此，香港社區組織協會期望運用自身營運過渡性房屋的經驗，以五年短期租約形式，向政府租用一幅位於荃灣油麻磡路及昌榮路交界的閒置土地，並再次於 2022 年向政府申請增加撥款，以興建 216 個一至兩人單位及 4 個 3 至 6 人家庭和無障礙單位(項目共 220 個單位)，以改善約 700 名有急切房屋需要的基層市民的中短期居住環境。

二. 項目簡介

油麻磡路過渡性房屋項目「喜盈」預期將於 2023 年第二季落成，社協因此於本年 10 月期間展出示範單位予有興趣申請的居民參觀，並聯同劏房居民召開記者會反映近五年公屋供應仍然短缺，市區過渡性房屋欠奉等居住問題，促請政府將過渡性房屋納入房屋政策，由政府主力負責統籌全港閒置用地及進行規劃興建，並夥拍及資助非牟利團體提供社會服務，令過渡性房屋除了為住戶提供低於市場租金的適切居所外，同時亦可有全面的社會服務及扶貧計劃，協助住戶長遠提高自身能力，早日脫離貧窮困境。

記者會亦邀請周德年建築設計有限公司建築師林禮信先生講述其設計理念及項目提供的社區設施、工程承辦商有信建築有限公司董事黃宇明先生講解以鋼材興建組合房屋的過程和挑戰。

三. 項目特色及團隊面對的挑戰

為保障基層租戶不論經濟狀況，亦可享有基本的適切住屋權利，單位設有特大窗戶，強調室內自然採光及通風，並設有獨立廚廁、基本裝修及消防設備，保障入住人士可享有安全及清靜的私人空間，而且人均居住面積不少於七平方米的居住空間。為更佳善用整幅閒置土地及回應區內其他市民對休憩空間的需求，社協團隊亦將部份未完成適合置放組合屋的土地規劃為共用休憩空間，並獲 Chellaram Foundation 支持添置戶外休憩及康健設施，如小型球場、棋枱等，讓區內鄰近市民及項目租戶均可於居住之外，享受到充足的戶外空間進行休閒及體育活

動，促進居民、社區人士彼此認識，打破社群間的孤立，建立互相關懷的共生模式。項目對象主要為申請公屋已有 3 年的人士或家庭，並以原居於荃灣及葵青不適切居所的居民優先；項目提供至少 2 年租住期，租金訂為每月家庭入息的四分之一或收取綜援最高租金津貼。

惟因應項目位處位置原為高鐵地盤，土地曾經進行隧道挖掘及回填，致土地狀況較預期出現更多不確定性，而且項目周邊原先以鄉村式發展為主，原有供電亦不足以支持 220 個新建單位，額外興建的電力變壓房及上述提及的前期勘察工程，亦為團隊於設計、成本及時間控制上帶來了很大挑戰。亦因如此，雖然荃灣區の間樓宇單位較多為 3 人家庭(33%)，惟受限於每個單位不論面積的資助成本只劃一為 55 萬元及生產規模，項目最終很可惜地只能提供小單位為主，改而滿足該區 1 至 2 人家庭需要(分別佔 18.5%及 25.5%，比全港整體數字 29.8%及 30.2%為低)。

四. 政策建議

於公屋供應短缺，「告別劏房」撥亂反正需時，市民居住環境水深火熱，社協認為推行過渡性房屋實為德政，然而政府主導的角色及執行細節上卻仍有很大進行空間，因此

社協建議：

(1)政府應當將過渡性房屋納入長遠房屋策略，並(2)由政府對應部門進行對各區閒置及有機會閒置的土地及建築物作早期勘察及規劃，且訂下興建指標，(3)由具有建屋經驗的房委會及房協協助工程推展，以提速提量回應當區居民訴求，並於項目提供物業管理支援，避免非牟利機構出現資金不足等問題、同時亦(4)應按地區及公屋輪候人士的需求，大力增加大家庭單位的供應，以緩解兒童於長達八至十年的輪候期間，被迫於狹小空間成長的困境；並(5)並放鬆限制，容許更多申請公屋已有一年的長者申請過渡性房屋，容讓足夠彈性予營運機構按需要延長部份租戶的租期，以免負擔力較弱的租戶再次重返惡劣居住環境。

而改善中短期居住環境之外，政府應將過渡性房屋定位為扶貧策略的一部份，除了為基層住戶提供低於市場租金的適切居所外，同時亦透過資助非政府機構於項目設置基本社會配套、設施和人手，針對社區中住戶的需要和特性提供全面的社會服務，支援個人及家庭建立健康生活模式，得以強化經濟及情緒的抗逆力，迎來離開過渡屋後更多的挑戰。

除增加中短期房屋供應外，房屋局亦應持續檢討及改善租務管制，透過訂立起始租金、設立最低住屋質素標準等，令私人市場增加可負擔而又安全穩定的居所，同時制定「告別劏房」時間表，逐步取締不適切居所，並繼續主力增建出租公屋，以回應基層人士長中短期的住屋需要。