

香港社區組織協會

過渡性房屋推行及紓困成效
質性研究報告

2020 年 1 月

1、前言

根據本年度《長遠房屋策略》(下簡稱為長策)周年報告數字，政府推算未來十年總房屋供應目標為 43 萬伙，當中公屋及綠置居供應目標佔 21 萬伙¹，然而房委會和房協暫時公布未來五年公屋或綠置居單位的預計總建屋量只有不足 7.5 萬個²，故若要滿足長策目標，政府必須在下一個五年大幅度追趕落後數字。隨著公屋申請宗數一直徘徊在二十多萬宗的高水平，在公屋供應如此不足情況下，公屋輪候時間定必進一步延長。根據統計處數字，居住於分間樓宇單位的住戶及人數近年每年遞增，至 2018 年全港共有高達九萬六千個分間單位住戶。同一時間，在現時配額及計分制下，非長者單身人士的需要更被忽視，青中年人士往往需要輪候至五十歲以後才有機會獲派屋，輪候時間更是以十數年起計。

長策中曾提出「協助香港所有家庭安居，讓他們可以入住適切而可負擔的居所」的願景，然而政府面對長遠房屋供應短缺，常以覓地建屋需時作為解說，而對於眼前不適切房屋數字上升的問題，又以擔心有機會令私營房屋供應下降為由，至今仍未確實推展租務管制及租住權保障，只停留在研究層面。居住環境惡劣問題持續，至 2018 年政府終在運輸及房屋局轄下成立「過渡性房屋專責小組」，協助和促成各項由民間團體主導和推行的過渡性房屋，並於近日調整未來三年的短期供應目標至一萬五千伙，期望透過增加短期供應以紓緩輪候公屋家庭和其他居住環境惡劣人士的生活困難。而隨著各大地產商積極回應計劃，捐或借出大幅新界土地以興建過渡性房屋，現時已公佈的項目已達成施政報告訂下的一萬伙短期目標，惟當中不少落實細節仍未被清楚公布。

2. 研究目的

為改善基層市民的住屋適切及可負擔程度，以及倡導政府採納過渡性住屋的概念，本會自 2016 年起推行「喜家－社區過渡性房屋計劃」，以低於市值及可負擔的租金將經妥善改裝的單位分租給有需要的基層家庭，至今三年來，協會已成功改裝及營運了超過 80 個單位。為進一步了解現時協會推展的「過渡性房屋」對改善劏房住戶居住及生活的成效，並檢討計劃推行過程，本會於 2019 年 11 月至 12 月分別深入訪問了八個曾或正在居於不適切居所的個人或家庭，包括四個現正受惠過渡性房屋計劃及四個從未入住過渡性房屋的居民，並由兩種不同住屋經驗的居民親身分享在計劃前後在居住權利及保障上的差別，同時檢討計劃推行成效及效率，以促議改良落成細節。

研究主要包括以下三方面：

1. 劏房居民及受惠於過渡性房屋租戶於住屋權保障上的差異
 - 2.1 劏房居民及過渡性房屋租戶生活環境及居住情況差異
 - 2.2 劏房居民及過渡性房屋租戶經濟開支差異
 - 2.3 劏房居民及過渡性房屋租戶健康狀況差異
 - 2.4 劏房居民及過渡性房屋租戶心理情況及情緒差異
2. 劏房居民及過渡性房屋租戶對協會及坊間其他計劃的了解
3. 從「喜家」及「友樂居」推行檢討引申至政府推行過渡性房屋成效及效率

¹ 《長遠房屋策略》2019 年周年進度報告。網上文件自：

https://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/LTHS_Annual_Progress_Report_2019.pdf

² 立法會。CB(1)183/19-20(03)號文件立法會房屋事務委員會 2019-20 至 2023-24 年度公營房屋建設計劃。網上文件自：<https://www.legco.gov.hk/yr19-20/chinese/panels/hg/papers/hg20191202cb1-183-3-c.pdf>

3. 研究方法及限制

本研究以質性研究方式進行，以立意取樣形式挑選合適受訪者，並由工作員一對一進行半結構的深度訪談（訪談大綱載於附錄一），以期較具體及完整地呈現受訪者第一身的經驗、感受和想法，所得資料再作分析及作政策建議。本研究將受訪對象分為兩個組別，分別以有或沒有居於過渡性房屋的受訪對象作對照，並以七個適切住屋權的條件為框架，深入探討現有模式的過渡性房屋，對改善基層居民生活、精神健康及保障住屋權利的成效，同時檢討整個計劃的推行過程，並就研究結果提出建議。

是次訪問對象局限於本會營運過渡性房屋的受惠者及本會日常接觸的基層家庭，而因研究方式為深入訪談，故受訪者人數亦有限，但因所有受訪對象均為居於分間單位的基層人士，而且涵蓋不同年齡及家庭組合人士，故亦具有相關代表性。

4. 相關文獻

4.1 適切住屋權

適切住屋權利應是最基本需要保障的生活權利。聯合國曾提出一個適切的居所必須要具有七個條件，包括租務上的保障 (Security of tenure)、基本設施的提供 (Availability of services, materials, facilities and infrastructure)、可負擔程度 (Affordability)、宜居性 (Habitability)、公平住屋機會 (Accessibility)、地點 (Location) 及文化適足程度 (Cultural adequacy)³。即一個適切的居所除了需具有足夠生活的設施外，亦應是一個安全及不因天氣或其他因素而對居住者身心健康構成風險的地方，居住者需被保障免除逼遷及騷擾的威脅，亦不因租金的負擔而對其權利造成損害，同時居所的提供亦要考慮地方的文化及弱勢組群的需要，並於周邊提供足夠的工作機會及基礎設施。

4.2 適切住房權與身心健康

這七個條件除了與居住者的權利有關，亦對居住者的身體及精神健康造成重要影響，特別是租務保障及居所的可負擔程度更是與健康構成正向關係⁴。如英國一個社會房屋提供的機構曾就房屋與精神健康關聯進行研究，報告指出房屋問題最主要引起了受訪者壓力(64%)、焦慮(60%)、睡眠問題(55%)、抑鬱(48%)、身體出現痛楚(30%)等身體及精神上的問題，而認為自己有因房屋問題而構成精神壓力的受訪者表示主因是房屋可負擔性(48%)、物業狀況及維修(38%)、搬屋困擾(23%)、被逼遷及仲介和業主的惡劣態度(17%)；同時受訪者亦表示房屋問題對健康造成負面影響，其中包括脫頭髮、噁心、感到筋疲力盡、頭暈、頭疼。

4.3 計劃推行檢討框架

要評定一個計劃推行的成效，必須就計劃推行目標、推行方式、計劃落成過程及受惠對象的改變四方面作出檢視及檢討，從而評估計劃是否有效(Doing the right thing)及有效率 (Doing the thing right)地推行，包括計劃是否按目標執行、是否能實現預期結果、資源是否有效利用及令特定群組受益⁵。

³UN. (2009). *The Right to Adequate Housing*.
https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf

⁴ Shelter. (2017). *The impact of housing problems on mental health*.
https://england.shelter.org.uk/_data/assets/pdf_file/0005/1364063/Housing_and_mental_health_-_detailed_report.pdf

⁵ Marsh, David & McConnell, Allan. (2010). *Towards a Framework for Establishing Policy Success*. Public Administration. 88. 564 - 583. 10.1111/j.1467-9299.2009.01803.x.

5. 研究家庭背景及內容

是次受訪的八個家庭均為正輪候公屋的基層人士或家庭，其中兩戶為雙老家庭、兩個非長者單身人士及四戶四至六人大家庭，當中包括一個單親及三個雙親家庭。他們均曾經或正在租住深水埗及油尖旺區的劏房或板間房；而受惠於過渡性房屋的受訪者共來自四個家庭，他們現時分別居於小業主租出的唐樓單位、市建局轄下改裝的安置大廈及發展商待重建的唐樓單位，現時其中兩戶需要與鄰居共用廚房，其他兩戶則租用整個單位。八個家庭背景見下表列，訪問撮要詳見附件二。

八個受訪者家庭背景及居住概況		
	正居於 <u>過渡性房屋</u> 人士或家庭	正居於 <u>不適切居所</u> 人士或家庭
第一組：長者家庭	個案一：劉生 兩人長者家庭，曾居於深水埗區劏房單位，家庭已輪候公屋三年多，現時正居住在由小業主以低於市值租出的單位，與另外一個二人家庭共住。現居單位已額外加裝一個洗手間，故只需與另外一戶共用廚房，其他則各自擁有自己的活動空間。因機構要向業主支付定額租金，故此單位租金較其他過渡性房屋為高。	個案二：波叔 兩人長者家庭，現居於深水埗區劏房單位，家庭已輪候公屋七年，因為期間曾於公屋名單上加入家庭成員，故之前輪候時間曾被扣減。現時居住的單位因位處大廈後樓梯位置，估計曾接獲消防命令，故業主以不加租一年為條件，著令家庭不能上鎖大門，劏房內財物及人身安全成疑。
第二組：非長者單身人士	個案三：陳生 非長者單身人士，輪候公屋已有7年，現時正居於市建局轄下安置大廈單位，與其餘兩戶共住一個單位，單位內設有獨立房間及洗手間，廚房需要共用。他曾居獨於工廈劏房單位，至今輾轉居住過不少劏房單位，但礙於公屋現有的配額計分制下仍未有足夠分數，故至今仍未能獲派公屋。	個案四：孔女士 非長者單身人士，現居於深水埗區頂樓劏房單位，輪候公屋已有六年。現居單位及之前單位均位處頂樓，故不時出現漏水甩灰等問題，需要自行將水引到一旁，將就著居住，天花的積水亦滋生蟲患，引起困擾；另外單位水電費用亦十分昂貴，即使再節儉用電，每月負擔仍然佔去其入息約一半，單位可負擔性及宜居程度較低。
第三組：雙親家庭	個案五：鄧女士 四人雙親家庭，育有兩名仍在學的孩子，家庭輪候公屋已有四年，入住過渡性房屋前曾居於頂樓的板間房，需要與另外兩戶共用洗手間及廚房，該單位共用空間非常殘舊，而且因夫婦均要外出工作，故時常擔心共住而引起的磨擦會影響子女，甚至影響情緒。家庭現時已遷到過渡性房屋的獨立單位，不需再與人共用，而夫婦及兒子均能有獨立睡床及房間。	個案六：鄭先生 四人雙親家庭，育有兩名孩子，家庭輪候公屋已有四年多，現時家庭居於天台屋，天花上常聽到老鼠走動的聲音，亦時有蚊蟲出現，衛生不佳甚至引起幼女的皮膚敏感，而且單位天花在颱風下雨時亦會吱吱作響，安全性成疑。家中洗手間不是獨立間格，因此不封頂，影響私隱。因劏房位處大廈沒有閘門，故已為青少年的長女因擔心環境安全，常不願逗留在單位，而選擇回鄉跟其他家人居住。

	正居於 <u>過渡性房屋</u> 人士或家庭	正居於 <u>不適切居所</u> 人士或家庭
第四組： 五人以上的大家庭	個案七：吳女士 六人大家庭，分別由兩姐妹及其子女組成，因不熟悉公屋申請程序，故家庭擾攘多時，至今輪候公屋才一年多。家庭之前租住劏房只有一房一廳，環境異常擠迫，而且位處大廈更常有外來人士出入，安全成疑。單位後來被私人發展商收購，家庭更被地產恐嚇逼遷，令整個家庭十分惶恐，情緒深受影響。家庭現時已遷到過渡性房屋的獨立單位，單位有三個房間，故六人均能有獨立睡床及活動空間，而且大廈有大閘，單位亦有鐵閘及大門，基本設備、可負擔性及宜居程度大大提高。	個案八：叶生 五人雙親大家庭，育有三名孩子，家庭輪候公屋已有3年。因家中子女已為青少年，故家庭現時租住二房一廳單位，租金連水電超過八千元，佔去家庭入息三成。三名子女正或將要報考文憑試，但三人因家庭環境狹小卻難以在家學習，家庭因著房屋租金壓力，亦未有餘錢讓子女補習或參與其他課外活動。家庭經濟狀況最近更因工作受傷轉差，家庭現時以儲蓄及太太兼職工作支撐，卻仍拒絕申領已被污名化的綜援。因著劏房租金高昂，三子女學習權利亦受剝斷。

6. 研究結果及分析

6.1 過渡性房屋達成三點五個住屋權條件，而不適切居所則在所有住屋權條件取零分
與本會於2019年6月發布「過渡性房屋租戶生活質素調查研究報告」的結果雷同，是次受訪者均指出了前後租金、居住面積及對租務問題憂慮的正向變化，八名受訪者不論是否曾入住過渡性房屋，亦均認同過渡性房屋計劃能符合三點五個住屋權條件，包括「可負擔程度」、「具備足夠的基本設施」、「租務有保障」及「具有高宜居性」；而居於劏房則完全未能提供任何可滿足住屋權保障的條件。

6.1.1 過渡性房屋改善可負擔程度，不需再因居住問題節衣縮食

正居於 <u>過渡性房屋</u> 人士或家庭	正居於 <u>不適切居所</u> 人士或家庭
如上次研究結果相同，四戶正居於社會房屋的受訪家庭租金比居於劏房時大幅下調，而同時居住面積比以往單位大上至少一倍。<u>個案五</u>鄧女士表示「就算係而家咁大嘅空間，個租金自己都可以承受到」及<u>個案一</u>劉生「而家平租成千蚊，莫講話一千，就算少五百我都會過黎（過渡性房屋），始終小數怕長計吓嘛」。	而對比起未有入住的居民，除了租金至少佔去家庭入息約1/3外，因租金負擔甚重，甚至影響了其他權利的實踐。例如<u>個案八</u>叶生一家，昂貴的租金導致家庭中的學童喪失了額外學習的機會；而<u>個案四</u>孔女士及<u>個案二</u>波叔一家亦因需支付租金及維持其他生活開支，不得不犧牲健康亦要長時間工作，每月二人工時甚至達470小時，「再做少啲就唔夠食」，導致身體多處出現勞損，需要額外支付醫藥費用去接受中醫診治，連上落唐樓樓梯亦顯得困難，形成一個惡性循環——為租屋加班增加收入「成份糧俾晒業主，唔駛食啦」，卻令身體嚴重勞損「賺埋又拎晒嚟睇醫生」。

6.1.2 基本設施提供足夠，讓「家」成為「家」

正居於 <u>過渡性房屋</u> 人士或家庭	正居於 <u>不適切居所</u> 人士或家庭
入住過渡性房屋後，不論是唐樓或安置大廈的單位，所有的室內間格因經過建築師按建築物條例設計，故單位不論客廳、房間及廚廁等均設有自然通風及照明，亦有足夠空間可讓兒童在室內活動。大家庭的受訪者如<u>個案七</u>吳女士一家便終於能夠各自擁有自己的睡床及房間，兒童亦可以於室內有活動空間「佢哋可以喺室內玩耍，可以放到兩張枱做功課」，不需要再坐在睡床上學習及玩耍；<u>個案五</u>鄧女士一家亦「唔駛同人爭廚房廁所，而家廁所廚房雖然都唔大，但點都好過以前，以前環境差到要企喺個桶入面沖涼」。	是次訪問中，六名受訪者曾經或正居於劏房，而兩位曾居於板間房。雖說劏房單位設有獨立的廚房及洗手間，但除個案八叶生一家外，其餘受訪者所居單位的廚房是與洗手間位處同一個地方未有分隔，又或是位於客廳位置而未設有足夠的抽風消防裝備，故除了煮食時衛生環境不理想，家庭使用時亦不便，如<u>鄺生一家</u>的洗手間更是不到頂的間格，使用時毫無私隱可言。同時如<u>個案二</u>波叔家庭的單位因被「劏細」亦需額外接駁新污水管，以致單位地台需要加高，長者上落時更加困難。而<u>個案五</u>鄧女士因之前居於板間房，兒子更曾因共用廚房而被鄰居惡言相向，令其上班時亦不斷憂心兒子在家情況，但亦無可奈何只可改變自己的習慣及使用時間去遷就及避免，而且更需要自己去為業主進行維修，租客的地位極為弱勢。

6.1.3 租務有保障，不再擔驚受怕被逼遷及加租

正居於 <u>過渡性房屋</u> 人士或家庭	正居於 <u>不適切居所</u> 人士或家庭
與上年 6 月份的研究發布結果相若，當時接近八成受訪者表示入住社會房屋前經常擔心被逼遷和加租，至後來入住社會房屋後達七成受訪者表示已免除此憂慮，是次訪問的計劃受惠者亦表達出對租務穩定的肯定，亦因此而改善其精神健康狀況，如<u>個案七</u>吳女士一家大小曾經歷被地產恐嚇逼遷，不論大人或小孩至今仍有陰影，但搬離舊居後，「好彩遇到社工幫忙」因現時是與非牟利機構簽訂租約，令她倍感信心，相信不會再被逼遷及騷擾，以及被無理大幅加租。<u>個案四</u>孔女士雖然並未有入住過渡性房屋，但她亦表達社會服務的支援能助她減輕對租屋及生活的無助感「有社福機構幫忙，有事可以分享，又唔會隨時加租，唔會突然叫你走」。	相反，仍居於劏房的居民，除了業主未必與他們簽訂租約外，就算有租約，當中條款亦未能保障租客的權利，而租客亦會因擔心被業主伺機加租或趕走而不敢去履行租約上的條款，例如<u>個案五</u>鄧女士未搬到過渡性房屋前就要自行處理單位維修；業主甚至可以開出租約以外的規則，如<u>個案二</u>波叔的業主卻可以用「一年不加租」作為條件，以換得波叔家庭答應不鎖上大門去犧牲單位安全，而<u>個案四</u>孔女士亦然，業主可以突然以「塞紙條」的方式通知她一次性加租 400 元，令她只突然落得搬走或接受加租兩個選擇，充份突顯出租客及業主之間的權力不對等。而從上述情況可見租客即便遇到租務不公亦投訴無門。加上現時缺乏法律保障，租客的住屋穩定性備受威脅。

6.1.4 具有能確保居住者安全及健康的宜居性

正居於 <u>過渡性房屋</u> 人士或家庭	正居於 <u>不適切居所</u> 人士或家庭
適切居所應需保障入住者享有不受任何災害影響的安全及健康，除上次研究發布提及，約八成五受訪者因居住環境改善和減少了逼遷和加租的壓力而改善精神健康外，現有的過渡性房屋亦較劏房安全得多。除了因為部份過渡性房屋設有管理公司及大廈設有大閘外，<u>個案七</u>吳女士一家「唔駛再擔心有唔知咩人出出入入，都唔會再見到地上好多針筒、煙頭」、所有單位安裝了鐵閘及耐火木門，「比起之前單位薄薄一道木門穩陣得多」，<u>個案三</u>陳生亦不需再「拎埋銀包去沖涼」；而且室內的結構良好，具備足夠天然照明及通風等，不會<u>個案七</u>「因為間房細，大家瞓埋一齊，一個有感冒就傳染到全家都病晒」，皆比起劏房單位更能保障住戶的健康。	反之，住在劏房的居民仍然飽受天花積水、蟲患鼠患困擾，如<u>個案五</u>鄧女士及<u>個案六</u>鄺生的小孩就因此起了皮膚敏感及<u>個案四</u>孔女士的睡眠質素及心情亦大受影響，而在打風下雨時，室內的滴水情況就更為嚴重，居民只得以移開睡床及自行引水的方式去忍受及遷就：如<u>個案二</u>波叔單位位於原先消防梯走火位置，他更未能上鎖大門「無得鎖，擔心就肯定擔心，人人都推到入來」，及<u>個案六</u>鄺生夫婦亦因擔心單位發生火警而寢食難安，基本一個家要有的安全及私隱都未能保障，甚至令他們的長女受不了搬走，感覺「一家人被拆散了」。

6.2 過渡性房屋的局限性

雖然現有的過渡性房屋已能達成四個住屋權的條件，但現時計劃礙於單位供應來源及政策定位，故是次研究中，受訪者反映在「租務上的保障」、「文化適足程度」、「公平住屋機會」及「地點」四個條件方面，計劃仍有其局限性；而同樣，劏房亦是完全未能提供任何構成保障住屋權的條件。。

6.2.1 未能保證續租，居民憂心重回劏房

正居於 <u>過渡性房屋</u> 人士或家庭	正居於 <u>不適切居所</u> 人士或家庭
受限於現有單位的來源，部份過渡性房屋來自發展商待重建單位或土地，故租約或只能保證頭兩年的租期，若發展商短期內已有發展計劃，其提供的單位便需要收回，而現時過渡性房屋供應仍然不足及不穩定，營運機構亦未必能保證可銜接安排另一單位，而且房署公屋配屋的機制亦不透明，營運者及輪候人士其實未能掌握配屋時間，從而早一階段作出安排，故<u>個案七</u>吳女士「希望可以喺呢度或安排另一個地方住到上樓」其實大有機會落空，同時誠如<u>個案三</u>陳生所言「我單身寡佬就無所謂，人地女人一家大	如上述提及，居於劏房的居民不但未必有與業主簽訂租約，即使有簽及續約，在缺乏優先續居權的情況下，業主隨時可以因為任何原因決定不再出租單位，如<u>個案一</u>劉生就曾突然不獲業主續租，估計業主「兩年都係加得五百蚊，所以直接趕走自己，然後再直接放租四千幾好過」；而透過地產或二房東處理租務的租客，就有機會在續租方面面對更大不確定性，甚至對物業轉手亦蒙在鼓裡，如<u>個案七</u>吳女士之前就突然因租住地方被收購而一家大小遭地產恐嚇；而<u>個案三</u>陳生之前租住工廈劏房，更因政府巡查發現違規住用而被房東要求緊迫搬

細就好麻煩」；而對於輪候多年均未必能上樓的非長者單身人士而言，二至三年的租期對於他們來說更是雞肋，如未有選擇搬入過渡性房屋的 <u>個案四</u> 孔女士說「搬屋好麻煩，唔想搬完又搬」。	遷，租期更加不受保障。
---	-------------

6.2.2 共住元素或未能完全切合文化適足程度

正居於 <u>過渡性房屋</u> 人士或家庭	正居於 <u>不適切居所</u> 人士或家庭
華人文化中對「家」有一定的期望，家庭是一個屬於自己家庭的空間，故受訪者多希望可於居所內保有自己的私隱，較不習慣時刻與其他人分享自己的生活，及擔心與人相處會出現磨擦，如現時租住需共用廚房單位的 <u>個案一</u> 劉生，就認為與他人共居始終不太習慣，「雖然大家知道對方情況都會互相遷就，無獨立單位咁好囉；如果完全獨立就當然好啲，唔駛咁拘束」。因此現有部份過渡性房屋，為著令更多居民受惠而設計上有共住元素，就必須要平衡保障私隱及促進居民互助生活的部份，例如單位設有獨立洗手間及房間等各自的生活空間，而另設共用的廚房或聯誼地方；或是必須增加社會服務的支援，以讓居民過渡及適應模式。	在板間房居民眼中，「共用洗手間及廚房」並非共融，而是因經濟考慮而「被迫接受」。如 <u>個案五</u> 鄧女士一家，之前居於頂樓的板間房單位，需要與鄰居共用廚廁，她的兒子因為共用洗手間的問題就被鄰居惡言相向，家庭甚至擔心到需要在房中聽到外面沒有聲音，才敢出房門使用廚廁；又如曾經同人夾住的 <u>個案四</u> 孔女士就表示「同人夾住唔得，客廳廚房要共用，我唔想同人起爭執」。

6.2.3 缺乏公平及統一機制向有需要人士提供住屋機會

正居於 <u>過渡性房屋</u> 人士或家庭	正居於 <u>不適切居所</u> 人士或家庭
政府推行過渡性房屋目標在於改善輪候公屋家庭和其他居住環境惡劣人士的生活環境，然而礙於現時供應量少，一般營運機構難以預留名額應付有突發房屋需要的基層人士，一般計劃推出後短時間內所有單位便能完成配對，故被逼遷人士往往亦只有「好彩」能碰上招募時間才能配對單位，而因來源不穩定，營運機構亦很難預測下一個計劃的推展時段，難以支援急切需要人士。第二，不少基層人士教育水平不高，在缺乏社工主動接觸及介紹的情況下，其實難以掌握計劃推	而居於劏房人士就更加不受保障，因著租務不受保障，若業主不續租或大幅加租致需搬遷，他們常常需要按租約上列明的一個月搬遷通知期內離開單位，令他們不但徬徨，更要在短時間內急忙請假安排物色單位及應付突如其來的一筆過租金、上期、佣金、按金及搬遷費用，而該費用往往達萬元以上，令基層市民百上加斤。而且對於未能提供薪金證明的人士、身體問題不能居住高樓層的家庭等，可以心宜單位的機會就更低。

行的內容，甚至對過渡性房屋推行的資格、地點、時間及營運機構亦不甚了解，影響其未能主動就自己情況去作出申請。第三，受限於營運機構自身的服務定位、現有單位發展類型及供應，不同有需要組群可獲安排入住過渡性住屋的機會參差。例如：非長者單身人士現時需輪候最長時間方能上公屋。他們亦因自身購買力薄弱及需單獨應付住屋開支而較多蝸居最惡劣的環境，如：床位及板間房，但現時為一人住戶提供的過渡性住屋單位卻較其他住戶組合少；而針對雙親家庭或人數較多的大家庭，現時需要共住或居住面積較小的單位亦難以讓其受惠；長者家庭雖然在公屋輪候時能獲優先配屋，但其於申請過渡性房屋時條件卻與一般申請者一樣需要符合輪候公屋三年的資格。	
---	--

6.2.4 位於具有社區配套及工作機會的地點

正居於過渡性房屋人士或家庭	正居於不適切居所人士或家庭
現有過渡性房屋可分為三大類別，分別是在閒置土地上興建、改裝閒置非住宅物業及以包租代管形式改裝住宅物業，然而前兩者因其原先並非住宅用途，故其地點有機會較欠缺社區配套及周邊提供足夠的工作機會。而根據之前研究，「地點」為居民考慮入住社會房屋繼「租金」後的第二重要因素，比「租期」或「面積」更為重要。基層市民考慮到過渡性房屋只是短期居住，故期望能減少對現有生活的影響，以免影響現時生活，切斷現有生活網絡，如個案二及個案七受訪者提及「幾個小朋友都要九龍區讀書，唔可以搬到太遠」及「讀書唔多，搬得太遠我驚搵唔到嘢做」。	按政府 2016 年發布關於分間樓宇單位人士的報告，租住分間樓宇單位的基層人士較多於居住地的同區工作(42.2%)，遠比全港 19.1 %高出一倍。有工作的基層人士，因劏房開支已經非常昂貴，如個案二波叔這種上班地點彈性的居民，一般期望居於交通較便利的地方，或同區工作，以節省交通開支及來回時間，在長工時之下爭取時間休息，令基層需要在遷就工作及租金貴之間掙扎。另外，因市區人煙稠密，如深水埗的休憩用地就極少，劏房家庭居所已經狹窄，小孩難以活動，但即使外出亦未能有足夠地方讓小孩子活動。

6.3 現有發展局限的原因分析

受訪者對過渡性房屋能有效改善住屋生活及保障其住屋權利方面評價正面，反映一個合宜的過渡性房屋對居民而言，其實不只是一個「租平、面積大」的居所，

而是可以體現到租務穩定及具有權利保障，可以「安全」、「安心」及「安穩」地居住的地方，故政府現時決定發展過渡性房屋實為有效措施。

然而現有計劃在「租住年期」、「受惠對象的申請資助」、「共住安排」及「地點」四方面仍然存有改善空間；另外，現時即使計算由發展商捐出的新界農地，政府公布現有及未來供應量暫時仍只有約一萬個，對比起廿萬居住不適切居所的市民數字仍是杯水車薪。因此，下文將從「改善權利保障」及「提升效率」兩方向分項敘述計劃發展受限的原因分析，以期再針對性提出具體政府建議。

6.3.1 依靠發展過渡性房屋為唯一靈丹，其他紓困措施欠奉

房屋問題嚴重，縱使未來過渡性房屋供應目標已調整至一萬五千伙，但對比現時居住環境惡劣及有住屋需要的市民而言，落成的單位仍是杯水車薪。可是，現時政府除了於發展過渡性房屋方面稍有寸進，其他根本性解決問題的紓困措施仍欠奉，未有參考計劃租務及權利保障的優點去改善劏房問題，未能有幸受惠計劃的市民，只好繼續捱貴租，並在被濫收水電費、擔憂居住環境衛生及安全、害怕隨意被逼遷的情況下等待政府完成未知會否確實執行的租務管制研究。雖然近日政府推出第五輪紓困措施，向輪候公屋已有三年的一般家庭發放租金津貼至第一次配屋，但派發時間卻需時一年半，而當中津貼金額只為一直被指已脫離大市的綜援租金津貼的一半，同時佔輪候冊接近一半的非長者單身人士亦未能受惠。

6.3.2 受惠對象受限，計劃未能針對租務上最弱勢組群

現時不論公營機構或社會房屋共享計劃轄下的過渡性房屋項目，抑或新公布的房屋津貼，均以輪候公屋三年或以上作為基本申請條件，個別申請人的弱勢情況如醫療及社交需要、可負擔租金的能力、突發的住屋需要等反而淪為次要，住屋狀況的逼切及租金壓力理應與公屋輪候時間沒有任何必然關係。而且在現有過渡性房屋計劃下，非長者單身人士、雙親家庭及人數較多的大家庭可以申請的單位更是少之又少，而長者的申請條件亦與一般申請者劃一，或令最有需要的基層反未能優先得到援助。

6.3.3 單純以供應量及成本效益為成效指標，追趕數字忽視原有社會價值

過渡性房屋的原意是為改善基層的生活，故居民的生活質素及相關的住屋權利應是優先需要考量及應為最重要的指標，可是現時政府在促成過渡性房屋項目落成時，角色側重於關注推展項目的技術要求及成本，偏向以效益為大原則去促成過渡性房屋⁶。政府建屋花費公共開支，成本開支的考慮固然必要，但在居住質素上著墨更為必要。但政府現時不但未有就住戶最高租金佔入息比率及最低人均居住面積等設立統一標準，而且部份項目更不設租金上限，忽略居民可承擔能力；現階段亦未有就提供社會服務方面提供財務上支援，只依靠非牟利機構運用原有人手或其他基金的資助，未見對社會服務的重視。

6.3.4 發展新界用地建過渡性房屋，必須同時加強他區居民重建生活網

除著愈來愈多發展商公開表示願意捐出或借出新界農地建屋，預期新界會成為未來過渡性房屋提供的主要地區。不過按政府 2016 年發布關於分間樓宇單位人士的報告，當中居於九龍區的住戶佔最多(56.9%)，居於新界佔二

⁶香港特別行政區政府。2019。立法會十二題：對過渡性房屋項目的支援。網上文件自：
<https://www.info.gov.hk/gia/general/201903/20/P2019032000363.htm>

成(23.6%)⁷，能預計未來或將會有較多居民因應計劃落成地點而跨區搬遷，特別基層人士為節省交通開支及時間，偏好於同區工作（同一報告中，42.2% 居於分間樓宇單位的工作人口的工作地點及居住地區位於同一區，遠比全港 19.1 %高出一倍），同時學童同時亦或需要轉校。現時政府在大幅推動此類型發展的同時，一般只公布單位數字，未有具體解說如何增加該區的就業及在學機會，不但令當區市民擔心爭奪資源，亦難以釋除劏房居民對跨區的疑慮。

6.3.5 政府定位自我矮化，依賴民間推動欠缺效率

縱目標提升及公布單位增加，政府仍只定性自己角色為協助及促成者，過渡性住屋計劃是由民間作出主導，而政府只是統籌支援。在欠缺有建築經驗的公營機構及部門的參與，以致單位供應時間極不穩定及被動。在前期評估及建屋工程管理方面，參與發展的民間非牟利團體一般為社工專業，基本上從知識及經驗層面均難以主導過程，只能依賴建築專業的義工參與或發展商代替政府去草擬及提交可行性研究。現時不同項目落成時間的延後就足以反映計劃因資源錯配而致的欠缺效率。而至後期單位分配的行政工作，因現時各個計劃由不同營運機構推動，各計劃可自行訂立對象及內容細節，以致各個計劃不論單位的設計及對象等均未能有統一標準，基層市民亦難去獲取統一資訊，同時營運者亦難以掌握其他計劃的申請程序，不論營運者或基層市民都需花費不少時間於此等行政程序。

6.3.6 專責小組形式職能有所局限，處理跨部門協作吃力

促成一個過渡性房屋項目落成，當中所涉的部門除了負責房屋提供的運輸及房屋局，更多的前期評估是與地政總署、屋宇署、消防署等部門相關，然而政府目前的推動主要只依靠運房局轄下的專責小組去處理協調工作，政府雖表示該小組已積極召開跨政策局的會議，以與各個部門諮詢及商討在現行政策、技術標準、規格及安全標準上拆牆鬆綁的可行性，再就相關的行政或法定程序向非牟利機構提供意見和協助申請資助等，但整個「諮詢」、「商討」、「建議」過程非常繁複及費時，尤其在現時計劃發展方向逐漸趨向於面積較大的閒置地或農地上建屋，當中涉及的不只是建屋，更需要整個地區的交通及水電基建配套的配合，以至與當區居民的融合，更見發展局、保安局轄下消防署、民政事務局、區議會等參與的重要性。

6.3.7 閒置物業及土地資料不透明，公眾難以監察土地發展

傳媒及不少地區團體一直持續揭示各區有不少土地及政府物業閒置情況出現，而政府近日亦表示已覓得多幅「政府、機構或社區」(GIC)用地可作發展。然而政府現時卻只作有限度公布，在政府「地理資訊地圖」網頁上，每兩星期更新作社區、團體或非牟利用途的空置政府用地及空置校舍清單上，卻一直未見上載相關用地資料。現時在網站上 861 個公布的地方(截至 2020 年 1 月)，當中極大部份均是不適合或沒有可能發展為住用用途的用地，當中原因包括面積太小、形狀不規則、地勢傾斜、可租用年期少於 3 年、不能確定鄰近斜坡的穩定性、行車甚至行人通道受限等等，而同樣政府產業署管有而公開可出租的過剩政府物業亦有同類情況⁸。然而政府卻沒有再進一步公開該些適合發展用地，導致不同的營運機構難以取得資訊，公眾

⁷政府統計處。2018。2016 中期人口統計主題性報告：居於分間樓宇單位人士。網上文件自：

<https://www.statistics.gov.hk/pub/B11201022016XXXXB0100.pdf>

⁸ 政府產業署。過剩政府物業。網址：<https://www.gpa.gov.hk/chinese/let/let.html#boxes>

亦難以監察土地發展，地不盡其用。

7. 總結和建議

總括而言，入住過渡性房屋的居民認同計劃有效(Doing the right thing)，大抵能體現其推行目標——可以改善生活、保障基層適切住屋權利，特別是過渡性房屋提供的安全性、穩定租期及可負擔的租金，反觀居於劏房的市民，劏房完全未能達到任何一個構成「適切住屋權」的條件，兩者面對情況猶於天堂與地獄之別；然而計劃現時仍有局限，故本會建議政府可循更有效率方式(Doing the thing right)推行計劃。

因此，就上述分析及居民實質意見，本會就「促進更佳權利保障」及「提升推行效率」兩方面有以下政策建議。

7.1 積極落實其他紓困措施，保障基層人士適切住屋權

在土地供應緊張的前提下，短期內過渡性住屋的供應無法滿足現時不適切居所住戶的需要。故此，政府除了應投放資源發展過渡性房屋，更需關注提供其他針對劏房住戶的紓困措施。是次研究大部份受訪者均認同過渡性房屋的租務保障安排遠勝於私人市場，居民較為安心，當中包括控制租金升幅以及租約期較為穩定。

政府應參考非牟利機構於發展過渡性房屋的經驗，儘快於劏房市場平衡租務雙方的地位，保障未能受惠過渡性房屋之居民之適切住屋權，包括加快研究及重新確立推展租務及租金管制，包括租客優先續租權、延長搬遷通知期、遏止租金大幅加升、監管水電費用濫收情況、巡查及主動提升舊樓劏房的結構和消防安全，並儘快為所有居於惡劣環境的居民，而不止輪候公屋三年或以上人士發放恆常租金及維修津貼，以減輕基層人士的住屋壓力及經濟負擔。

7.2 住屋需要為首要考慮條件，放寬過渡性房屋申請資格

過渡性房屋設立目的為改善基層生活，故申請條件實宜寬不宜緊，以涵蓋更多有房屋需要的基層人士。過渡性房屋應參考外國經驗，將輪候公屋年期要求與住屋需要脫勾，申請條件不應只集中在輪候公屋年期達三年以上之人士，例如，單身長者輪候公屋時間不足三年或非長者單身人士不足六年便有機會被拒諸門外。

政府應容許非牟利營辦機構於申請條件上有更大彈性，以涵蓋更多房屋需要被忽略的社會群體，例如是次受訪的長者家庭、非長者單身人士、雙親基層家庭及人數較多的大家庭、甚或有短期儲蓄目標、同意在一定年期後遷出的非公屋輪候在職青年、願意服務社區的退休人士，加強社會房屋內不同社群互相的承托力，減少社會房屋等於貧民窟、依賴社會服務的負面社區標籤。

7.3 以住屋質素為先：統一房屋提供標準及租金上限，延長租期，增設平台發放資訊

政府應統一過渡性房屋最低的提供標準，包括限制最低人均面積及確立必須提供的相應配套，同時亦應限制最高可收取租金佔收入比率，保障可負擔性，以免令過渡性房屋淪為「高級劏房」；另一方面，政府亦應容許營運機構可進一步延長過渡性房屋租期，或以其他項目銜接，以免在配屋前仍需再次花費時間及金錢再次搬遷。同時，慮及居民接收訊息途徑不足，政府亦應加強中央資訊發放，令有興趣的市民更能從單一平台集中獲取訊息，容讓其可以掌握開放申請時間，就自身的情況選擇最適合的房屋項目，同時減輕各機構的行政時間。

7.4 同步發展閒置市區物業及新界農地，提升小業主參加誘因

各個發展商積極捐或借出農地，土地面積達 430 萬平方米，部份可租用年期更至 2047 年，政府應研究發展租期接近三十年的土地為較高密度「臨時公屋」的可行

性外；同時未來幾年過渡性房屋發展重心估計將轉移至新界地區，雖然發展商應可自行處理城規會申請、進行工程評估及土地平整工作，但因新界地區道路交通、排污和社區設施等配套與市區有一定差異，故具體發展需時可能更漫長，政府亦應研究如何優化附近基建配套的方法，以協調地區取得發展共識。

另一方面，慮及基層市民或因就業就學等種種因素較難搬離市區，令現時較多劏房集中於九龍區，故政府亦應持續主力尋覓市區可用官地及效能較低的工廈，公開短期內未有計劃發展的市區閒置用地及物業，透過公營機構增加市區供應，同時協助更多社會服務機構掌握發展過渡性房屋的知識，雙管齊下加快發展速度。政府應研究向有興趣參與計劃的私人業主提供具吸引力的誘因，例如稅務寬免或維修翻新工程津貼，以吸引更多有心人士參與，妥善運用市區土地。而就此類型發展，政府亦應考慮向相關非牟利營運機構提供社會服務費用或租金補助，以令更多有需要但租金負擔能力較低的基層人士受惠。

7.5 行政上的建議：

- 政府應設立跨部門小組或第三方部門，提升專責小組的職能及權力，因過渡性房屋項目規模愈趨大型及複雜化，所涉部門極多，例如掌握土地規劃、閒置用地及工廈資料的規劃署及地政總署、了解工程條例要求配套的屋宇署、土木工程拓展署、渠務署等均隸屬於發展局轄下，故政府不能只依賴單一政策局下的專責小組推動，需提升小組職權由覓地、前期可行性評估、規劃及設計至興建、工程管理等各階段提供一站式統籌及跟進，以大大加強現時項目落成的效率。
- 政府應為過渡性住屋的主要提供者，主動協調公營機構包括房屋署、香港房屋協會及市區重建局等可釋出作短期住用的資源，例如待重建的住宅或已凍結出租的工廈，同時善用其在房屋的規劃和發展上的執行力，主動大規模發展及提供優質的過渡性房屋。
- 政府應建立透明公開閒置土地及物業機制，定期主動檢視轄下管有閒置土地及物業，公開未來規劃及預期閒置時間，以讓社會更有效善用土地資源。房屋署亦應考慮主動與過渡性房屋營辦機構合作，公開更多編配資訊，讓機構可以更早規劃過渡性房間的編配或與居民討論後續安排，加強流轉。

7.6 長遠將過渡性房屋納入長遠房屋策略，訂定合理而能回應社會需要的目標，持續提供長中短期房屋供應。

聯絡人：

胡加沂 (社區組織幹事) 2725 3165 / 6286 9971

呂綺珊 (社區組織幹事) 2725 3165 / 6072 5855

徐珮恩 (社區組織幹事) 2725 3165 / 9013 7536

戚居偉 (社區組織幹事) 2725 3165 / 6187 3103

張楚瑜 (社區組織幹事) 2725 3165 / 6706 0326

香港社區組織協會
二零二零年一月十六日

香港社區組織協會
分間單位及過渡性房屋租戶生活情況質性研究調查
個案訪談大綱

一、家庭基本資料

1. 家庭組合及年齡
2. 經濟來源(包括津貼)及日常支出
3. 以往居住房屋類型
4. 以往居住房屋的租務安排 (i. 有否簽訂租約 ii. 有否繳付印花稅)
5. 以往居住房屋的地點及環境 (i. 樓層 ii. 面積及間隔 iii. 周邊環境)
6. 現時居住過渡性房屋簡述 (i. 面積及間隔 ii. 租務及租金安排)

二、居於分間單位時的生活情況

1. 收入及開支情況
2. 周邊生活環境及曾出現的安全隱患
3. 室內居住環境及曾出現的安全維修隱患
4. 與業主及鄰居的相處
5. 樓層及室內環境對身體健康的影響
6. 心理情況及情緒
7. 家庭之間的相處
8. 其他：日常生活的安排、子女學習情況
9. 以往逼遷及加租的經歷

三、對過渡性房屋的認識

1. 如何得知現時居住的過渡性房屋及申請
2. 能否簡述申請過渡性房屋的條件
3. 能否講出過渡性房屋的各種類型
4. 有否申請過其他機構營運的過渡性房屋及原因
5. 對各種現有過渡性房屋的看法及原因
6. 決定是否入住過渡性房屋的考慮因素

四、入住過渡性房屋後的生活轉變及影響 (只適用於過渡性房屋租戶)

1. 收入及開支情況
2. 周邊生活及現居環境
3. 家庭及鄰舍相處 (例如：業主、鄰居)
4. 身體健康、心理情況及情緒
5. 其他：日常生活的安排、子女學習情況
6. 對過渡性房屋最滿意的地方及原因
7. 其他社會服務的需要

五、未來計劃及安排 (只適用於過渡性房屋租戶)

1. 現時單位可租住年期及預計獲派公屋時間
2. 未來房屋計劃

六、對比其他租屋支援

1. 租金津貼、租務管制、過渡性房屋三者的看法

受訪過渡性房屋受惠者 個案一：劉生(長者家庭)

一、家庭基本資料

劉生與太太現居於由社協營運位於唐樓的社會房屋，單位有兩戶住戶，雖已加設額外洗手間但兩戶仍需共用廚房。現時家庭主要以太太任職園藝工作支撐收入，家庭月入約一萬三千元，而劉先生因心臟問題無法工作，現領取長者生活津貼維持生活。二人申請了長者公屋單位已有三年多，但一直未獲派上樓，礙於劉先生健康日漸欠佳，加上劏房租金日漲，因而申請過渡性房屋並成功獲分配。

二、居於分間單位時的生活情況

劉生與太太租住土瓜灣劏房，當時租金約三千多元，租住好幾年後業主突然不願續租，劉生估計業主希望收回單位再以較高價錢租出「業主兩年都係加得五百蚊，不如直接趕走我，然後再直接放租四千幾好過，一下就可以加成千蚊」，令劉生感到極為無助「果陣時好徬徨」，那一個月內不停尋找其他劏房單位。雖然他最後找到同區劏房，不過租金則升到五千元，租金開支佔去家庭近一半入息，對本來收入不多的劉生一家帶來更大經濟壓力。不過因劏房環境尚算良好，與鄰居亦沒有太大衝突，故劉生只好繼續租住，不過租滿兩年後，業主決定加租令劉生惟有再次開始尋找其他更便宜的租盤。

三、對過渡性房屋的認識

因劉生一直有參與本會居民會議，期間亦有參觀過不同地區的社會房屋，故他對於過渡性房屋的租金、租期及地點均有基本概念，所以他於再次出現房屋需要時，知悉途徑經程序向社工作出申請，最終獲分配現時的過渡性房屋。

四、入住過渡性房屋後的生活轉變及影響

劉生之前租住的劏房環境其實不算惡劣，只是礙於加租壓力不得不搬走，因現在居住的過渡性房屋比之前的劏房租金便宜，劉生認同可以減輕家庭經濟壓力「而家平租成千蚊，莫講話一千，就算少五百我都會過黎，始終小數怕長計嘛」。而對於現居的過渡性房屋環境，劉生亦尚算滿意，但他坦言與另一戶共居始終不太習慣，「大家知道對方情況都會互相遷就，無獨立單位咁好囉」；「任何情況都獨立就當然好啲，唔駛咁拘束」。不過劉生亦深明過渡性房屋「始終都係過渡為主，我地最終目的係上公屋，而家有咩唔滿意咪忍下先囉」。

對於三年租期或未能銜接公屋分配，劉生亦有表示擔心「咁就當然有擔心三年後都仍然上唔到樓，當初以為自己咁大年紀好快上到樓」，但現在亦只能見步行步，始終劏房租金愈趨昂貴，亦擔心返回劏房難以承擔生活開支「(過渡性房屋)租金四千二百元，土瓜灣劏房租金五千元，不過劏房租金話加就加」，過去的經驗令他擔心即使政府推行恆常租金津貼，最後可能只會是業主得益「租金津貼你俾幾多都好，最後都係入業主袋，佢會識加你租架嘛」，盡顯現時租務關係不公下租客的無奈。

受訪劏房居民 個案二：波叔(長者家庭)

一、家庭基本資料

波叔及太太為長者，二人均已年屆 60 歲，同樣擔任清潔工作，全職工作的太太時薪只有約 40 元，而先生兼職工作亦只有約 50 元。因兩人年長，身體亦曾出現不少毛病，波叔現時因心臟問題及腳腫需要定時到醫院專科覆診及進行物理治療，而太太則曾接受子宮手術及患有糖尿病，需要定期覆診及服藥。二人為著生活十分勤力工作，可惜他們的收入卻受著身體狀況的限制，令其每月收入會於一萬二千至一萬九千元左右浮動，而健康較為良好時，他們便「要兩個人要一齊工作，再做少點就唔夠食」，而去倍加努力工作，一個月兩人工時甚至試過達至接近 470 小時，以積谷防饑。二人申請公屋已有七年，因太太於 2016 年申請先生到港後曾處理加名手續，故根據房屋署政策，高齡單身人士加入家庭成員後，其原先的輪候時間會以半數計算，所以波叔兩人雖已屆高齡，亦需輪候到今年才進行詳細資格審查，而他們亦希望未來可方便照顧年邁的外母，故二人將公屋選區改為市區，估計輪候時間亦需再延長。

二、居於分間單位時的生活情況

兩人於此單位已居住了約五年，單位因為是分間單位，由原有單位一分為五，故單位內部是長窄形，擺放傢俱亦有難度。單位內雖有窗戶，但因向後巷，故偶會傳入異味，波叔二人較少開窗，只好開風扇或空調令室內空氣流動。雖然他們亦想節省電費，但其實他們無從得知單位水電分錶的安裝位置，除了知道每月定額需繳付 3,700 元租金外，他們還需負擔「業主講幾多就俾幾多」的水電費用。家庭每月扣除租金、交通、膳食、醫療等等開支，幾乎未有餘款可作儲蓄，故有時工作時見到有被棄的物品，便會拾回家使用。

波叔租住單位的租約是每年簽訂一次，每次續租業主便會提出加租 200 元，但只有一次例外，而當中原因波叔估計是因為消防巡查的命令，因他們租住的單位是可以直接通去後樓梯的走火通道，故業主就向波叔提出一個協議，如果他們同意不鎖上門鎖，就兩年不加租，結果為著節省租金，波叔亦只能同意答應。波叔口上雖自嘲單位無值錢物品，但其實「無得鎖，擔心就肯定擔心，人人都推到入來」，亦只是肉隨砧板上而已。他們嘗試於同區尋覓其他單位，可是「度度都差不多，大點就貴點」，故雖然單位颱風或落雨時會漏水，但「好彩唔係張床位，無滴落張床」，故考量搬遷後開支未必能減輕亦只好繼續租住原有單位。而業主雖然曾有提出叫他們搬遷，波叔估計可能是想裝修後再加租轉租他人，但可幸最後不知何故業主又突然取消念頭。

三、對過渡性房屋的認識

波叔指因為租住單位鄰近沒有設施可以聚腳，而且兩人長時間上班，故與鄰居亦不算熟識，鄰舍間較為缺乏支援。同時因夫婦兩人教育程度不高，又長時間工作，故對香港資源及資訊亦難以掌握。波叔表示雖曾於電視新聞上聽到有關過渡性房屋，但其實不能夠了解計劃內容，更不清楚申請資格及手續。波叔表示雖然過渡性房屋租金較低，但擔心自己學歷不高找不到新工作，亦希望能在相鄰地區搬遷，同時又擔心兩年租期過短，害怕要認識新環境後又要再次搬遷及找新工作。縱面對租住的困境，波叔只以平常心去面對，對各種政策資助都不熟悉的他最大希望便是「最好係快點有公屋」，同「有辦法做到(管制租金升幅及保證租期更穩定)就好」。

一、家庭基本資料

陳生為非長者單身人士，年約四十多歲，現時正居住在港島區由社協營運的洋樓單位，單位原為市建局的安置大廈，設有電梯。陳生現時任職搬運工作，上班時間及地點不固定，他需要視乎工作需要到不同地方工作。他申請公屋已有七年多，但因為現時非長者單身人士是以配額計分制計算分數，到一定分數才可獲進行詳細資格審查及獲配屋。由 2012 年起輪候公屋至今，他現時分數約 390 分，距離進行詳細資格審查及現配屋分別仍欠約 29 分及 46 分，意味若房屋署公布的分數不變，他仍至需多等約 3 年半至 4 年才能獲派公屋。陳生為了早日改善生活環境，每年均會參加房屋署的特快公屋編配計劃，他不抗拒一般人所講的「不受歡迎單位」，惟可惜參與申請多年，每年只獲房署回覆「名額已滿」，連參與揀樓的機會也沒有。

二、居於分間單位時的生活情況

陳生從小在公屋長大，惟成年後便脫離原先家庭自己租屋生活。他曾租住由一個 500 呎單位間分間為 15 間板間房的工廈單位，當時單位面積只有四、五十平方呎，放下睡床後便沒有空間，單位沒有窗戶只靠中央抽風，15 伙人需共用三個洗手間，衛生情況較差，而且難以煮食。不過當時他工作早出晚歸，留在單位的時間不多，故對此亦未有太大意見，只是單位的分間做得不太理想，單位只有薄薄的一扇門「係得把鎖架咋，用腳踢都開」，因為擔心財物失竊，故他連「瞓覺沖涼都要袋住個銀包跟身」。雖然如此，但考慮經濟狀況，若不是政府巡查後發現一眾居民在租住工廈而被逼遷，他仍是會為了節省開支而繼續租住。當時的他沒有簽租約，被二房東通知不能再租住工廈，他只好急急忙忙又遷回私樓劏房，「好彩我住果區十幾年，知道邊度可以搵樓，但最後幾日急住要搬，當時成副身家俾晒上期租金」。面對逼遷，除難以短時間內物色外，突如其來的額外開支亦是叫他感到吃力。

三、對過渡性房屋的認識

因為工廈的逼遷事件，陳生認識機構多年，一直有參與每月一次的居民會議，定期吸收最近的房屋資訊，知道自己符合申請條件後，他便定期留意過渡性房屋計劃的公布，當得知社協亦有營運項目，便積極聯絡社工再隨一眾居民去「睇樓」。一開始知道安置大廈位於港島，他都會考慮交通時間及車費，因為他的工作地點不固定，擔心不便利上班「搭車，返工放工唔方便，晚餐又餐餐貴十幾廿蚊」。後來了解到單位的格式，得知位處地鐵附近，而且又有獨立單位「唔係獨立洗手間要同人共用我就唔會住」，便決定入紙申請。

四、入住過渡性房屋後的生活轉變及影響

入住了市建局的安置大廈已一年多，最令他放心的是大廈設有保安「銀包一返到屋企可以隨意放喺枱」，而且有不少面對相同處境的居民可以一起居住，可以定期參加群體活動「有一月一次居民大會同燒烤活動可以聚下，可以聽下啲資訊，有時真係唔講都唔知（政府公布的新政策）」，對比之前租住劏房與鄰居「見過會點吓頭，唔太多聯絡」，現時的居民關係就強得多，閒時他更會充當「領隊」，帶原先不太熟悉港島區的居民去不同地點參與居民活動。

不過面對餘下只有年多的租期，以他現有所得分數估計至他租約期滿仍然需約兩年才可獲派上樓，他若重回劏房市場便難以找回同樣價錢的單位，積極如他只好「而家再努力啲返工儲錢，到時派到公屋都要裝修」。對

一、家庭基本資料

孔女士今年五十多歲，一人於香港獨居，親人女兒都於內地另有家庭需要照顧。她於 2013 年 5 月已經開始申請公屋，至今已輪候 6 年，並已接受房屋署詳細資格審查，不過按其分數估計仍需要一年時間才可正式配屋。孔女士現時任職家務助理，每月需要到不同地方的家庭上班，月入約 9,000 元，偶爾會到酒樓飲宴兼職，故每月除約三千元的租金許水電開支外，她需支付上千元的交通費用，而且孔女士身體較弱，因工作性質及工時長的關係，亦導致肩、手腳時常酸痛，另需支付一筆中醫診治費用「賺埋又拎嚟睇醫生」。

二、居於分間單位時的生活情況

雖然她手腳等因勞損時常出現疼痛，之前更需長時間接受物理治療，可是因為她現時租住的唐八樓劏房單位租金較能負擔，故她只好依舊居於單位，「都唔想行樓梯，我膝頭勞損，每行一到兩層就要抖」。她現時居住的單位大約一百呎，放下睡床後便只有擺放一張摺枱的位置，雖然現時租金只需二千多元，但連水電費用後其實亦已佔去她工資三分之一，而且單位因處於頂樓，故時常有漏水及跌灰情況，同時天花上的積水亦滋生不少昆蟲，有時甚至跌在床上，咬到皮膚又癢又痛，嚴重影響睡眠質素。面對室內環境的不理想「收工返屋企後見到一地都係灰就好影響心情，睡覺又有蟲咬」，孔女士卻無奈表示「我唔同業主講，業主好多樓，佢都唔會理」，只是每天回家後便第一時間掃去地上的由天花跌下的灰及檢查睡床，她甚至還自己用小刀批灰，之前颱風山竹漏水後，她又自己製作了小裝置，將積水引到一旁水樽，減少室內滴水。

孔女士之所以如此忍耐，是因為她之前租住的單位面對的問題更多，不但租金貴，水電費每度訂價亦貴，達至 1.8 元一度電，比現時每使用 100 度電就貴了 30 元，而且更試過發生「完全無煮食都見到電錶跳」後被業主收取一個月 300 度電約 500 元的電費，而且單位同樣位於頂樓，亦有嚴重漏水問題，但不想搬遷的情況下，孔女士亦只好繼續忍氣吞聲「業主咁衰都無出聲，俾個台階低落，費時面阻阻」，由 2011 年住到業主於 2018 年以「塞紙條」的方式向她提出一次性加租 400 元，總開支佔去她入息一半時，她「睇到成個人都呆左，我成份糧都俾晒你，我唔駛食啦」，才下定決心搬走。

「無計啦，自己調節自己」是她在訪問中提到最多的說話，但其實孔女士非常節儉，對水電費用的計算十分細心，她「每次沖完涼出來就見到讀數錶跳了」，面對水電濫收的情況，她惟有減少用電，「冷氣好食電，但夏天無得慳，如果唔開人地開就好熱好燗」；而面對與鄰居之間的相處，她同時只能調節自己，因為劏房牆身薄隔音差，因為嘈音的問題，孔女士同鄰居之間「有意見，覺得我嘈，所以無計傾」，鄰居間關係受影響，孔女士更被鄰居直接拍門投訴，原以為「遠親不及近鄰」的孔女士更試過因深夜鐵閘壞鎖時，鄰居亦不願幫忙，令她「有恐懼症，怕再次無門口入」。居住問題困擾影響心情，她只嘆「做就做唔死，煩會煩死人」。

三、對過渡性房屋的認識

因為居住環境不理想，加上非長者單身人士除了有計分制外亦有配額制，故孔女士上年亦曾參加「特快公屋編配」，雖然她不怕居住曾發生意外的「凶屋」，卻害怕派到合住的長者住屋，擔為與鄰居間的共用相處，「同人夾住唔得，客廳廚房要共用，我唔想同人起爭執」。而

比起自己的情況，他反倒關注其他有長者及兒童的鄰居家庭，「我就唔係太擔心（要搬走），我自己一個人，但好多家庭希望可以接到下一個落成嘅屋」。	對於過渡性房屋，她雖然認為「換個環境好啲，又有社福機構幫忙，有事可以分享，又唔會隨時加租，唔會突然叫你走」，但亦考慮居住地點及租期。因為孔女士自己一人居住，擔心自己難以適應生疏的地方，同時又擔心就算是三年租期，非長者單身人士亦難以配屋，需要再次搬遷。受惠不到過渡性房屋，孔女士除希望政府可以「快啲起多點公屋」外，亦希望政府可以提供租金津貼，幫助她在配屋前減輕生活負擔。
受訪過渡性房屋受惠者 個案五：鄧女士（雙親家庭） 一、 家庭基本資料 鄧女士一家現居於由社協營運位於唐樓的社會房屋，單位由一位年長的小業主租出，現時鄧女士與丈夫和兩位兒子一起生活，長子剛升讀大學而幼子則就讀中一。家庭由鄧女士和丈夫做地盤工作維持生活，由於兩人需要輪流照顧兒子，所以只能擔任散工，而且地盤工作本身就受外在環境影響，故每月收入不算穩定。鄧女士其實曾任擔會計工作，惟因生活開支太高，惟有改行至一般以為是男士工作為主的地盤工作。雖然生活不算充裕，勞動工作亦令她身體勞損受傷，但一家人仍堅持靠自己雙手過活，只好在其他地方節約開支。 二、 居於分間單位時的生活情況 鄧女士之前曾居於將軍澳劏房，當時月租約三千元。分間的單位在原單位的廚房位置，空間極狹小，而且沒有窗戶，家庭每天起床後要把床收起才能在房內活動，到晚上睡覺前又再把床放下才能睡覺。家庭所居住的劏房是由一個單位分間成五間，沒有獨立廁所，需與其他四戶家人共用一個洗手間，衛生情況極差；但考慮到租金較低，加上方便兒子上學，因此就算環境狹小亦勉強繼續忍受。鄧女士後來搬遷到深水埗的板間房，月租金約二千八百元，廚廁亦需要與他人共用，惟一改善地方是單位內設有窗戶，可是伴隨而來的卻是時刻擔憂家人安全。由於板間房樓下無門鎖和保安，鄧女士曾親眼目睹搶劫案發生，所以特意要求「叫細仔去學校補習班，又或者放學去麥當勞坐，到我收工接埋返屋企」。 後來鄧女士丈夫和長子來港定居，一家便遷到同一樓層但較大的板間房，搬遷前業主本來承諾只會加租到三千多元，但搬遷後卻又違反承諾加租至四千多元，考慮到實在沒有能力再應付多次搬遷及其他租金更昂貴的地方，鄧女士亦只能忍氣吞聲繼續承租。雖然新租入的板間房空間較大，但環境亦不算理想，有不少維修都是由鄧女士自己完成，例如鋪蓆、鬆門框等等。鄧女士本來打算一直居住到獲配公屋為止，但居住期間又發生不少事件，例如隔鄰大廈的板間房曾出現斬人案、走廊又放滿雜物令她擔憂逃生安全、加上兒子曾與鄰居就共用地方的使用有衝突「阿仔話佢（鄰居）好惡鬧佢，嚇到佢好驚」和惡劣衛生讓鄧女士患有皮膚病，使鄧女士為著安全及健康而萌生另覓居所的念頭。 三、 對過渡性房屋的認識 鄧女士因埋首工作，而且為免影響兒子學習家中並沒有電視，故之前她除了公屋以外不太了解政府的支援及過渡性房屋的項目。至後來參與機構的小組活動，從中認識到過渡性房屋，考慮到當時租住的板間房環境惡劣，加上擔憂兒子的未來成長，所以她便向社工申請入住過渡性房屋，然而作為母親的她對地點的選擇亦有要求，希望可以方便兒子上學及周邊環境安全等，最終輪候差不多一	受訪劏房居民 個案六：鄭生（雙親家庭） 一、 家庭基本資料 鄭生及太太今年四十多歲，原先為一家四口，但因長女年前已搬到大陸居住，現時鄭生只與太太及幼女同住，一家人已輪候公屋四年多。因幼女只有兩歲，故鄭太需要長時間在家照顧，故家庭收入依靠鄭生任職地盤散工獨力支撐。一家為節省開支，租住天台的劏房單位，單位要步行九層樓梯，而且沒有房間，然而租金每月連水電費費仍然需要五千多元。加上近半年社會經濟不穩，鄭生開工不足，家庭生活更見困苦，而鄭太近年亦確診患有甲狀腺疾病，身體狀態好壞不定，需要定期覆診。 二、 居於分間單位時的生活情況 鄭生一家現時租住的分間單位座落於唐樓天台，屬於業主額外加建的單位，一家人居住於此單位已有七年。由於單位為天台鐵皮屋，夏天時室溫遠較外面高，而且女兒年幼難忍受高溫，雖縱使現時業主索電價\$1.8 一度，鄭太仍需長期開空調以降低屋內溫度，亦因此需承擔高額電費。鄭生自第一年後就沒有再與業主加簽合約，隨時有機會被業主加租，曾經就有鄰居無法接受租價升幅而需短時間內搬走，搬遷期大約只得半個月。 天台原先只有一個單位，天台對出空間亦可供鄭生一家作晾衫及休憩之用，但業主兩年前把天台閒置空間亦劃成分間單位租出，整個天台僅剩一個狹窄通道來往樓梯及家門。鄭太曾目睹對面大廈天台發生火警，坦言經常擔心火警發生時自己亦難以逃生，自此亦偶爾因過份擔憂而難以入睡，影響精神健康。單位內的鼠患和蟲患問題亦時刻影響著鄭生一家，鄭太曾經在窗外欄杆晾衫時發現老鼠行跡，並錄影拍下傳給業主，但不獲業主回覆及處理，現時家中的假天花不時傳出小動物爬過的聲音，鄭太深知家中鼠患嚴重卻無可奈何。除了鼠患問題，鄭生家中亦出現過很多不知名昆蟲，他們亦有把昆蟲出現的情況一一拍下，卻仍無法獲得業主回應。 居於天台的鄭生一家，每次外出均須來回九層樓梯，除了對身體帶來不小負擔，樓梯間的安全亦是居住於此的隱憂。由於大廈大閘沒有門鎖，任何外人均可以進入到他們居住的大廈，鄭太曾經外出後發現有外來人士躺臥在樓梯間，嚇得她不敢繼續上樓，等到有其他樓層的住客陪伴才能上樓回家。家中長女亦曾經在後樓梯間被外來人士騷擾，導致她不敢再居住在同一單位，而搬到內地親戚家裡居住，鄭太直言現在是「一家人被拆散了」。 三、 對過渡性房屋的認識 鄭生一家對過渡性房屋政策認識不深，年前有社工曾經建議他們申請過渡性房屋居住，但當時因經濟條件尚可，加上幼女剛出生不久，故他們當時沒有作出申請，至到近來經濟環境愈來愈差，加上鄭太身體情況和劏房環境每況愈下，但卻未能配合合適的過渡性房屋落成時間，鄭太直言「而家都好後悔當初無去申請過渡性房屋」。

年終於配對到合適單位。

四、 入住過渡性房屋後的生活轉變及影響

鄧女士對現在居住的過渡性房屋非常滿意，因為終於不用再擔憂隨時被業主加租，認為「現在的租價自己承受到，以前隨時加租個種不安好難頂」；加上現有單位設備較完善，設有獨立廚廁，「唔駛同人爭廚房廁所，而家廁所廚房雖然都唔大，但點都好過以前，以前環境差到要企喺個桶入面沖涼」，不會再因而影響自己和家人的生活作息，更加不用擔心受衛生影響個人健康。家庭面積較大，以前一家四口睡覺都需要擠在雙層床，現在則能夠在屋內房間放置書桌，可以讓兒子專心溫習做功課。問及對不適切居所住戶的租屋支援，鄧女士明言希望能「起多啲過渡性房屋，等多啲人可以承受到」。對於其他支援措施，例如對租務及水電費用管制的看法，鄧女士認為亦十分可取，「唔駛一陣間又加我租，好似之前咁想加就加」，「水費電費又唔駛畀佢收多我」。

受訪過渡性房屋受惠者 個案七：吳女士(五人或以上大家庭)

一、家庭基本資料

吳女士一家現時居住在由社協營運位於唐樓的社會房屋，家庭由兩個單親家庭組成，一共有六個家庭成員，包括兩個成年人及四個小孩，分別是受訪者吳女士、受訪者妹妹、受訪者就讀中四及中一的兒子、受訪者妹妹就讀中一的兒子及小四的女兒。因受訪者妹妹沒有香港身份證，一家六口依靠吳女士於中式包點店工作收入支撐生活，雖然每日已工作十小時，惟家庭月入仍只有一萬三千元，計算在職家庭津貼每月資助約五千元後，全家每月可使用的金額仍不足二萬元，而舊居劏房的租金連水電已接近七千元，佔收入超過三分之一。

二、居於分間單位時的生活情況

吳女士舊居位深水埗，劏房單位號稱為一房一廳，實質只為勉強可放下兩張碌架床的狹小單位，吳女士一家甚至試過因單位面積太小，一家人被迫在同一房間作息，導致病菌一個傳一個，最後全家均患上感冒。單位位於超過 60 年樓齡的唐樓高層，因大廈未有大閘，故經常有來歷不明人士在梯間吸食懷疑毒品，甚至倒臥，令家庭出入時亦感不安「成日都見到唔同人係樓梯度，有時地下好多針筒」，特別是吳女士一家只有女士及小孩。當初吳女士租住單位時，前業主與她簽訂一份兩年期租約，期間業主亦有協助進行基本維修保養，吳女士故此認為自己運氣不俗「業主算係好，都有幫我哋維修」，亦再與業主簽訂第三租約。可是，近年舊區收購頻繁，吳女士所住的單位於第三年租期間就被發展商收購，單位交由地產公司管理，雖然管理者一轉換，吳女士家庭便即時被大幅加收水電費用，但因公司初時答應讓家庭暫時繼續租住，吳女士姐妹兩人亦只好接受。可是不幸地，數個月後受委託的地產公司與發展商之間出現糾紛，地產公司一方要求吳女士繼續交租，而同時發展商又發出通知信著令家庭於限期內遷出，令吳女士這個小租戶根本無所適從「我都唔知咩事，地產又叫我繼續交租，但門口又貼住張紙叫我要搬走」，亦無法得知當中因由，只能白白面對一方不斷言語及上門威嚇，甚至被不知名人士截斷水喉。當時吳女士家中小孩情緒大受影響，至今搬離單位後，偶有陌生人士拍門，家中小孩亦會擔心是否地產公司的人上門「佢(大仔)嚇親，而家有時都仲好驚好怕事」。

雖然一家生活困苦，但可幸吳女士家庭知足感恩，四個小孩每天為了節省交通費用，會步行 45 分鐘到學

受訪劏房居民 個案八：叶生(五人或以上大家庭)

一、家庭基本資料

叶生及太太育有三名就讀中學的子女，一家五口現時住在兩房一廳的分間劏房。雖說劏房有兩房一廳，但其實單位放下睡床及飯桌後，已經幾乎沒有可走動的空間，更莫論私隱的保障。一家人原先生活已不算富裕，不幸的是叶生於上年工作時發生意外受傷，一整年都未能工作，期間只依靠每月八成的工資賠償及太太任職快餐店的收入生活，至本年度叶生工傷假期完結後，情況就更加雪上加霜。他被判定因工傷而引致永久喪失百分之五的賺取收入能力，雖然收到一筆過的賠償，但因其手部的傷患導致數月來一直失業，現時支撐整個五人家庭的只有太太不足八千元的入息及僅有的儲蓄。而叶生三名子女卻礙於綜援的污名，堅決拒絕父母申領援助，寧可家庭各人於不同方面節省及停止補習。

二、居於分間單位時的生活情況

叶生三名子女均已為青少年，一家五口需要有各自的私人空間及獨立睡床，故即使家庭經濟狀況不佳，一家人還是必須要租住較大面積而且有分間空間的單位，就這不足 200 呎的兩房單位租金不連水電費用便要花費每月 7,800 元。即使原先叶生能在地盤上班，月入約 25,000 元，租金亦佔去其收入約三成，更莫論現時只有太太一人工作，生活壓力就更是迫人。因著家中環境狹窄，家中餐桌無辦法同時容納三兄妹學習，而且家中人多嘈吵，三名子女很多時候都在自修室完成功課才回家。縱然家庭各人面對突發的逆境，各自生活及學習的困擾，但五人卻因家中環境太窄而難以有自己的獨立私人空間去冷靜及沈澱，有負面情緒時更加容易互相影響。

三、對過渡性房屋的認識

叶生夫婦一直長時間工作，而且學歷不算高，而三名子女則仍然在學，對房屋的政策其實不甚了解。家庭現時只透過同事及學校，知道可以申請學生資助及在職家庭津貼等計劃，但對於其他房屋相關的範疇卻未能掌握資訊，因此家庭對過渡性房屋沒有太大了解。雖然現階段家庭收入十分拮据，但家庭仍盼望叶生康復後可以找到萬餘元入息的工作，繼續自力更新。叶生一家無奈坦言，夫婦二人如果身體情況許可，收入亦勉強可以維持生活，只是屋租迫人，他們現時只希望可以減輕租金壓力，其他方面他們咬緊牙關仍希望可以支撐下去。

校，同時亦有埋怨家中環境，即使單位內未能擺放書桌，小孩便自動自覺坐到床上做功課及溫習，或到教會補課自修，四表兄妹間互相指導學習，閒時亦會參加課外活動出外活動。吳女士大仔在過去暑假剛滿 16 歲，便於假期時到茶餐廳兼職工作，縱使首次體會工作辛勞，但為了向家庭盡一分力，兒子亦堅持了整個暑假，而對媽媽的感激亦更濃厚。

三、對過渡性房屋的認識

吳女士因家庭經濟壓力大，幾乎所有時間都用於工作，根本未有空餘時間去留意社會資源，亦未能明白房屋及津貼政策等繁複的要求，就以申請公屋為例，吳女士因僱主填寫表格出現錯誤，就足足用了大半年時間與房屋署來來回回更正申請表上資料，家庭至今輪候公屋只有一年。吳女士坦言自己其實不了解申請過渡性房屋的資格及房屋類型，只是恰巧到協會處理其他申請時，社工知道其舊居正處於被收購階段，主動向其介紹，不然於面對逼遷時，其實她心中並不知如何作打算，因為她實在沒有想到在發展完善的香港，竟然會遇到如此不公之事。

四、入住過渡性房屋後的生活轉變及影響(只適用於過渡性房屋租戶)

入住過渡性房屋數月，現時三房一廳的單位租金約四千元，水電費由吳女士直接向電力公司及水務署繳付，租金壓力頓時減輕，而且家庭六人更可以二人擁有一個房間，各自有自己的睡床及活動空間。唐樓樓底高，四個小孩正處於發育階段，現時室內正好亦提供了足夠的地方供他們跑動走跳「佢哋可以喺室內練耍球，可以放到兩張枱做功課」，姐妹二人亦所需獨立廚房中煮食，不需擔心衛生、通風等問題「唔駛再因為間房細，大家瞓埋一齊，一個有感冒就傳染到全家都病晒」。同時亦因大樓地下有大閘，各人出入時已不用如之前般，擔心遇到不名人士，特別是再不用看到滿佈地上的針筒和煙頭，單位亦設有鐵閘及防火門，比起之前單位薄薄的一扇木門牢固得多。因該座唐樓同時有數個由協會出租的單位，入住後吳女士發現旁邊單位鄰居原來是子女教會認識的朋友，鄰居間可以互相支援，更是之前居於安全性不高的劏房時未有體會到的。

因居於劏房數年，面對狹小的環境，吳女士姐妹二人的子女現時仍習慣坐在床上學習，偶然對於陌生訪客電話仍抱有介心，不過抱著感恩心情的吳女士相信，這二年的穩定居所定能令家庭成員的心逐步放開，家庭間更能凝聚緊靠。雖然感恩樂觀如吳女士，其實她心中明白，因公屋申請只有一年，兩年後如單位未能續約，六人將需再面對重返劏房的困境，但現時的她只能做到的就是加倍努力工作，照顧家庭，同時只期望能有再一次的幸運，能繼續於現址居住或有其他過渡性房屋項目可以銜接，讓她數個快速長大的小孩能夠在可挺直腰板的環境下成長。

《完》