

# 安樂窩

香港樓價高、租金貴，基層市民將大部分收入奉獻給房東，只為了換取一個狹小的住屋空間。究竟有何辦法可以紓緩香港基層的住屋問題？小小的蝸居，有可能變成基層心中的安樂窩嗎？

## 公屋輪候 超過3年

近年公屋申請數目不斷上升，根據房委會數字，一般申請者的平均輪候時間已達3.9年，遠偏離3年的目標。雖然政府強調會增建公屋，但亦難以滿足龐大需求。



## 超過3成劏房戶 不滿居住環境

輪候公屋需時，部分基層人士只好租住市區劏房、板房或床位等分間樓宇單位。這些單位不但環境狹小，衛生和保安情況亦不理想。根據政府統計處於2015年的統計數字，有38.1%受訪住戶對單位居住環境感到不滿意或非常不滿意，表示非常滿意或滿意只有18.1%。

## 劏房租金佔收入 超過3成

政府統計數字亦顯示分間樓宇單位住戶的租金負擔愈來愈重，收入跟不上租金升幅。住戶每月更要用收入超過三成去繳付租金。

年份	分間樓宇單位		
	每月租金中位數	住戶每月收入中位數	租金與收入比率中位數
2014年	\$3,800	\$11,800	30.8%
2015年	\$4,200 (↑10.5%)	\$12,500 (↑5.9%)	32.3%

社聯總主任（社會發展）黃子璋（圖）表示：「現屆政府只倚重興建公屋，但建屋量地需時。這反映政府在處理房屋問題上魄力不足，其實民間有不同的房策建議，政府應當嘗試不同的中短期試驗計劃。」

## 無奈忍受惡劣劏房

單親媽媽阿群與兒子同住一狹窄劏房：「每逢下雨，天花便會漏水，房東卻不肯處理。鄰居的衛生習慣也很差，吸引老鼠出沒。」已經輪候公屋三年的她，希望可以盡快上樓。

香港聖公會麥理浩夫人中心高級服務幹事吳堃廉表示，不少劏房業主也濫收水電費；而由於沒有租住權保障，住戶更隨時被業主逼遷或加租。



## 如何增加房屋供應

措施	社會房屋：結合「房」「社」功能	過渡性房屋	包租包管計劃 / 新型租務管制
重點	<ul style="list-style-type: none"> <li>提供高生活質素及穩定的居所</li> <li>推動鄰里關係</li> <li>為弱勢社群提供社區支援</li> <li>強調住戶的參與</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用空置物業或臨時用地</li> <li>以環保方式興建過渡性房屋</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>由中介機構承租，協調和管理租務</li> <li>以可負擔的租金轉租給有需要人士</li> <li>透過津貼或稅務優惠吸引業主參與</li> </ul>
海外經驗	<b>荷蘭</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>「社會房屋」全歐洲最多，佔該國整體房屋約32%</li> <li>政府以低於市價的價錢出租土地予社會房屋企業</li> <li>按房屋的質素訂定最高租金水平</li> <li>與社會服務機構及地方政府合作推動社區發展</li> </ul>	<b>荷蘭</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>提供有時限性的臨時用地及利用可重用的材料以較短時間建屋，例如「貨櫃屋」</li> <li>改裝空置辦公室、校舍及工廠提供臨時住宅或宿舍</li> </ul>	<b>比利時</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>政府立法推行「包租包管計劃」</li> <li>資助「社會房屋中介公司」為私人住宅物業包租及管理物業</li> <li>業主可向政府申請維修津貼及免息貸款</li> <li>中介公司以低於市價租金向低收入住戶出租物業</li> <li>透過租務支援，減少租戶拖欠租金或損毀物業的機會</li> </ul>

## 學者解說

### 發展過渡性房屋

香港中文大學社會工作學系副教授黃洪研究開展「屋中屋」計劃：「我們希望善用市區空置物業的『窗口期』，作為中介把物業短期租予有需要人士。」團隊計劃以可重用的方式自行為單位進行簡單補修；搬家時再將裝置帶到下一個單位重用。目前已有發展商願意與團隊合作開展計劃。「我們會與社福機構合作營運，希望將來再發展成社企項目。」



### 新型租務管制

香港浸會大學社會工作系助理教授馮國堅博士認為現時劏房租和業主的關係並不對等，建議可研究以包租包管形式推行新型租管，優化私人租住市場：「若由中介機構處理租務，業主便不用擔心租客質素，更可縮短放租期。政府可以提供資助或津貼，鼓勵業主進行維修，同時要求他們需將物業以較低的租金水平出租，既可確保租盤供應，同時為物業保值。」



## 本地經驗

### 伸手助人協會「老人之家」

伸手助人協會向房屋署承租公屋地方規劃成「老人之家」，為低收入但有自理能力的長者解決住屋需要。總幹事陸寶珠說：「現今長者較健康和有能力，所以我們舉行多元化活動，讓他們參與服務，發展潛能。」

各個公屋單位被分間成多個睡房或改建成不同活動室。院友要管理自己的起居飲食，也要負責不同服務崗位，守望相助。院友更將服務層面拓展至宿舍以外，安排院友探訪區內長者。院友都很喜歡在「老人之家」的生活，以自己仍有能力助人為樂。



「老人之家」大廳洋溢著溫馨歡樂的氣氛。

### 西貢伯多祿明順村 漁民改善生活有限責任合作社

位於西貢對面海的「聖伯多祿村」於1964年建成。當年教會神父為幫助漁民上岸，向政府租地建村。初期由明愛負責管理，後來明愛將管理業權轉交由村民組成的「改善生活有限責任合作社」，淡出管理，專注進行社會服務。

明愛西貢社區發展計劃團隊主任張雪芹最欣賞村內的鄰里關係：「基於建築設計的關係，大家的住所互相關係，有事便互相通風報信，形成有機保護網。」

她認為這類型「集體牌照屋」蘊藏著薪火相傳精神：留住的漁民後代很珍惜這裡既純樸又豐富的生活內容，其共同的歷史及記憶併發出動力，令他們想辦法把這地方修好，盼令漁民族群生生不息。



即使年紀老邁，合作社理事長連興叔（右）和委員九叔（左）仍積極為村子付出。

較年輕的阿龍（左）和麗娥（右）召集其他村民組成維修義工組，為村子進行維修。

### 基督教 關懷無家者協會

基督教關懷無家者協會主要服務露宿者和惡劣居所人士。協會承租私人物業作短期宿舍，再分租給情況較穩定的無家者。宿舍督導何偉圻指：「透過與人合租，無家者可學習改善生活習慣，建立社交關係，穩定儲蓄，為日後生活作準備。」

協會也與一些板房東相熟，會轉介一些無家者租住板房，並協調雙方解決租務問題。得到協會支援的租客之生活習慣和社交能力較佳，可以改善整個單位的氣氛。此外，協會亦得到良心業主支持：業主提供合適單位，再由協會轉介有需要入住的個案。何偉圻呼籲更多有心人成為良心業主，並希望可以得到政府和商界配合，善用社區閒置資源，讓更多人受惠。



## 結語

由此可見，要解決基層住屋問題，尚有不同中短期方案可供考慮。社聯呼籲各界持份者擺脫固有思維，參考海外及本地經驗，尋求適切住房供應的多元出路，多管齊下，令基層市民受惠。

