

香港社會服務聯會
就「改善基層住戶居住環境」提交意見
(2022.06)

背景及分析

過去五年香港的公屋供應量一直維持在每年不足 1.5 萬個，但現時輪候公屋的個案近 20 萬宗，基層房屋的供應嚴重不足。

香港在住宅供應不足下，基層市民的房屋負擔很高。根據統計處的數據，香港 2016 年的「租金佔住戶收入比例」的中位數為 30.7%，與十年前相比上升超過三成，當中居住於劏房的家庭雖然居住環境惡劣，但租金負擔更重，根據社聯 2021 年進行的「低收入劏房住戶住屋選擇和服務需要調查」¹，這些住戶的租金中位數為 \$5,000，「租金佔住戶收入比例」的中位數為 39%，在疫情影響下，更多家庭難以負擔租金開支。

雖然特區政府於去年推行了劏房的租金管制制度，亦成立了劏房的租務資訊平台，但成效未見顯著。此外，社聯於 2022 年進行的「劏房住戶對社會福利的認識與使用情況」²調查亦反映，超過五成合資格領取綜援或職津的劏房住戶未有使用有關福利，超過三成住戶不認識任何類型的社會服務，反映現行社會服務未能有效支援他們的需要。

建議

1 維持足夠和穩定的出租公屋供應

1.1 社聯認為房屋政策重中之重乃確保有足夠和穩定的出租公屋之供應。面對現時龐大的基層家庭住屋需要，社聯認為出租公屋的比例須佔整體房屋供應不少於四成，目標於合理時間內將平均輪候公屋的時間減至三年。

1.2 為實現以上目標，政府應多元覓地增建公屋，例如利用市區重建收回的土地、棕地及私人遊樂場地契約用地等。

2 持續提供過渡性房屋，並優化有關政策

¹ 香港社會服務聯會(2021)。《低收入劏房住戶住屋選擇和服務需要調查》。自社聯網頁

https://www.hkcss.org.hk/upload/pr/2021_%E5%8A%8F%E6%88%BF%E7%A0%94%E7%A9%B6%E7%B0%A1%E4%BB%8B%E5%8F%8A%E6%95%B4%E9%AB%94%E5%8F%97%E8%A8%AA%E8%80%85%E6%95%B8%E6%93%9A.pdf

² 香港社會服務聯會(2022)。《劏房住戶對社會福利的認識與使用情況》。自社聯網頁

https://www.hkcss.org.hk/upload/pr/SDU%20research%2020220126_v2_for%20press.pptx

因應短期內公屋的供應仍未見理想，社聯認為政府應繼續持續提供過渡性房屋，同時應持續優化過渡性社會房屋政策，提昇輪候公屋人士的住房質素，包括：

2.1 因應位處新界或鄉郊區的項目，其前期建造的可行性及影響性評估、土地平整及基礎設施設立(包括興建污水處理廠)的開支的開支較大，政府需檢討資助興建過渡性房屋的資助額，以切合現時實際的情況。此外，現時的資助額主要按屋宇單位及地基工程的成本計算，但過渡性房屋屋邨的公共空間營造對基層小朋友的身心健康有具大正面影響，因此政府需要額外將公共空間的建造及相關設施的費用計入撥款資助額。

2.2 資助設立過渡性社會房屋的社會服務，有助居民建立社會資本，促進他們守望相助，改善他們的生活質素

3 設立對基層住戶的社區支援服務

即使市場上有過渡性房屋提供，但劏房住戶仍少不免需留在劏房及不適切住房居住一段時間，如何在原地為他們改善生活質素變得非常重要，建議政府應成立以支援劏房居民為目標的社會服務隊，組織地區鄰網絡及資源：1)發掘不懂主動求助的弱勢家庭；2)以地區及鄰社網絡資源為有需要家庭提供即時到位的支援；3)提昇地區和諧及共融 及 4)適時轉介有緊急需要之個案至主流服務。

4 改善租金津貼制度

為減低基層市民的房屋開支負擔，社聯建議應推行租金津貼制度。除現時給予輪候公屋住戶的現金津貼試行計劃外，應對於未被有關計劃覆蓋的基層私樓租戶(即入息低於住戶入息中位數的 75%，未有輪候公屋或輪候不足三年的基層家庭、估計約 2.5 有萬戶)，透過「關愛基金」給予現金津貼。長遠來說，應在 2024 年後把試行計劃恆常化，並把上述對象納入其中。

5 落實劏房租務管制

《業主與租客 (綜合) 條例》於今年生效，對居於分間單位的租客提供保障，然而現時條例的保障仍未全面，例如條例只管制業主加租卻未有管制起始租約的水平，政府應根據條例生效後所收集的數據，檢討條例實施的情況，進一步改善條例，包括規管業主起始收取租金的水平。