



# 香港民主民生協進會

## 推動過渡性房屋及興建臨時組件屋，解決劏房居民之苦

### 文件背景：

由眾多居於深水埗區劏房居民所組成的深水埗N無人士房屋關注組(下稱關注組)，關心區內住屋問題，同時亦關心區內土地使用情況及將來的規劃用途，盼望深水埗區能成為他們的理想安樂窩，早前民協深水埗區議員出席關注組舉辦「倡議深水埗閒置土地興建臨時房屋論壇」，提出了利用深水埗區多幅短期內沒有發展計劃的空置土地興建臨時組件屋，及要求重新立法恢復租金管制，控制私樓租金加幅和定下合約的加租期等，值得深水埗區議會關注和深思！

### 1.現時深水埗 N 無人士面對的住屋困難

#### 一、輪候公屋時間長，被迫租住私樓劏房

現時不少街坊輪候公屋超過三年仍未獲得第一次配屋，當中輪候最長的街坊已等候達五年時間，仍在無了期的等待房署配屋，只好繼續租住私樓劏房單位，忍受惡劣的居住環境。

長遠房屋策略督導委員會發表諮詢文件建議未來十年興建約 23 萬個公屋單位，但現時公屋輪候冊上已有 22.8 萬戶正在輪候公屋，尚未計算未來十年增長的申請者，可預計未來仍有大批輪候公屋人士需等候長時間才獲安置上樓，而政府短期內根本無法改善此情況。

#### 二、私樓劏房租金高昂

現時各區私樓劏房租金昂貴，以深水埗區劏房為例，一個唐六樓 100 多呎的劏房單位便需要\$4200 租金，不少街坊反映現時業主沒有續簽租約，在區內經常遇到加租及逼遷的情況，因已取消租金管制及租住權保障租條例，N 無人士只有忍受高昂租金及極惡劣的居住環境，在擔心加租及逼遷風險下，繼續租住私樓劏房。

#### 三、日常生活指數非常高

現時 N 無人士每日工作最少 10 個小時，而且每月收入較低，在沒有租金管制之下租金不斷上升，另一方面，縱使政府有電費津貼，但 N 無人士未必真正能夠得益；此外日常生活膳食及日常用品又不斷加價，令我們 N 無人士更承受沉重壓力，令生活百上加斤。

#### 四、租住惡劣環境導致的健康及精神健康問題

除了生活指數增加生活上的壓力之外，居住環境惡劣更影響到心身健康，出現精神失常及情緒困擾，不能平靜過正常生活，導致未能得到充分的休息，因而容易出現疾病等情況，每日擔憂過活，精神及健康嚴重受損。

## 2. 提議深水埗區「臨時組件屋」方案

為解決現時深水埗區內 N 無人士的住屋問題，關注組於深水埗區找到 13 幅閒置土地，發現其中 7 幅地的規劃屬「政府、機構及社區用地」（見附件一），但詳細計劃欠奉，希望在土地獲得真正發展之前盡快興建臨時組件屋，經諮詢規劃師意見後得出興建「臨時組件屋」方案，希望能即時舒緩 N 無人士的住屋壓力。而民協認為若有關土地在五至七年內都沒有具體發展計劃的，應獲優先考慮興建臨時組件屋或過渡性住房。

### 附件一

地點	土地面積 (平方米)	可建成樓面面積 (1.5 倍地積比)	估計可安置 戶數(戶)	估計可容納 的人數(人)
1. 美孚深旺道、寶輪街交界 現時土地用途: 九巴臨時巴士廠 及臨時收費公眾停車場	23075	34612.5	1440	4200
2. 深水埗福榮街及營盤街交界 現時土地用途: 臨時收費公眾停車場	8400	12600	524	1573
3. 荔枝角興華道及荔蔭街交界 現時土地用途: 花園及臨時收費 公眾停車場	1220	1830	76	228
4. 荔枝角瓊林街 93 號 現時土地用途: 臨時收費公眾停車場	6700	10050	418	1254
5. 長沙灣道，近地鐵臨時辦公室 現時土地用途: 臨時工作倉庫	1500	現有 10 層	187	561
6. 長沙灣道 650 號 現時土地用途: 舊郵政局	3190	4785 (*1.7 倍地積 比)	234	702
7. 欽州西街及西邨路交界 現時土地用途: 美化市容地帶	5170	7755	322	968

這七幅土地的總面積為 49255 平方米，關注組參考了現有朗邊中轉屋的規劃，建屋由鋼鐵組合而成，約 4-6 層高，屋內有獨立廚房、廁所，室內則與現有公屋單位相若。根據 7 幅地的

總面積，以 1.5 倍地積比率計算可建成約 73800 平方米的樓宇面積，以平均單位室內面積 23 平方米(約 250 呎)計算，估計總容納戶數 3200 戶，再以每單位 3 人計算，則可安排 9600 人。

在這七幅土地中，關注組就福榮街及美孚兩幅土地為例子去信查詢規劃署土地用途及將來的規劃用途，並以此兩幅土地作「臨時組件屋」規劃：

- 一. 福榮街用地現為臨時收費公眾停車場，租期現為按季續租，將來預留作私人住宅用途，但過去十年仍未有計劃興建，其土地面積為 3190 平方米，估計可建成 3 幢 6 層高的組件房屋，可安置 234 戶，約 700 人。
- 二. 美孚用地現時作九巴臨時收費公眾停車場，租期現為按季續租，原本將來預留作運動場館發展用途，但啟德區發展後增添了這幅用途的變數，這土地面積為 23075 平方米，估計可建成約 20 幢 4 層高的組件房屋，可安置 234 戶，約 4200 人，民協認為在上述七幅土地中，以此幅最容易實行及最快可以動工。

臨時組件屋入住的資格為現時正在輪候公屋，租住劏房的人士。組件屋建成有多項好處：

- a 臨時組件屋由政府管理，租金與公屋相若
- b 相較劏房危險的居住環境，保障住屋環境安全
- c 可以即時解決房屋需要，令劏房需求減少，導致劏房租金下降，舒緩住屋壓力。

### **3.立法恢復租金管制，控制私樓租金加幅度，定下合約的加租期及提供租金津貼**

自政府分別於 1998 年及 2004 年撤消租金管制及租住權保障，導致私樓租金飆升，基層市民因為租金高昂和失去租住權保障，無法選擇下租住惡劣劏房。即使租住劏房，基層居民仍然要面對迫遷和大幅加租。搬遷不只為家庭帶來龐大的經濟壓力，同時也會增加住戶的心理壓力及家庭成員之間的張力。因此，民協及關注組均要求政府恢復租管，立法規定原租戶擁優先續租權及限制大幅加租，並且提供租金津貼，紓緩劏房住戶的租金負擔壓力。

### **4.推行舊型屋邨及舊區重建，善用空置單位**

不少公屋輪候冊上的申請人已輪候多年，更不少蝸居於劏房內，居住環境和安全極待改善。政府除加快增加整體房屋供應，還應考慮推展「過渡性住房」(transit housing)，優先安置居於惡劣環境劏房，以及公屋輪候冊兩年內配屋的居民。

民協認為，政府應該切實推行舊型屋邨重建計劃，並且善用重建屋邨的空置單位，提供予公屋輪候冊將於兩年內配屋的申請人。

同樣，民協亦認為相同的措施亦適用於舊區重建的項目。市區重建局在開展各個重建項目時，將收購回來的私樓單位，若未進行拆卸，應該積極考慮將這些空置單位，編配予公屋輪候冊兩年內配屋申請人暫時遷居，作為過渡性房屋安排。

### **5.活化工廈，善用土地資源**

全港目前有 1,400 幢工廈，其中約一半接近 700 幢分佈於香港仔、觀塘、新蒲崗、長沙灣、葵涌和荃灣等市中心或交通便利的衛星城市或商貿地段，政務司司長亦曾表示，活化工廈亦有其可行性，而且工廈面積較大，一幢工廈或已可改建為 600 間 300 方呎的小型單位。所以，民協認為，政府應盡快實施活化工廈措施，改建工廈為過渡性房屋，以免造成大量空置單位，善用土地資源。

民協及關注組提倡以上的措施，再加上長遠大量增建公營房屋，及重建未有用盡地積比例的舊型屋邨，多管齊下，切實解決香港基層市民水深火熱的住屋問題。

就以上的建議，尤其是「臨時組件屋」及建議中區內七幅土地的運用，希望深水埗區議會能深入討論，掌握民情，齊心推動。

文件提交 2014 年 4 月 29 日深水埗區議會大會討論，煩請相關部門包括發展局及房屋局及民政事務局等**局署**首長出席會議參與討論

提交文件：覃德誠 黃志勇 衛煥南 馮檢基 梁有方 吳美 秦寶山

2014 年 4 月 8 日



現時深水埗區劏房的  
惡劣居住環境



朗邊中轉屋(組件屋) 的外觀及設計





深旺道、寶輪街交界

現時用途：九巴臨時巴士

廠、臨時收費公眾停車場





福榮街—營盤街交界（福榮街官立小學對面）

現時用途：臨時收費公眾停車場

