

為居住環境欠佳者而設的過渡性房屋

圖 1 — 居住於不適切住屋的估計住戶數目

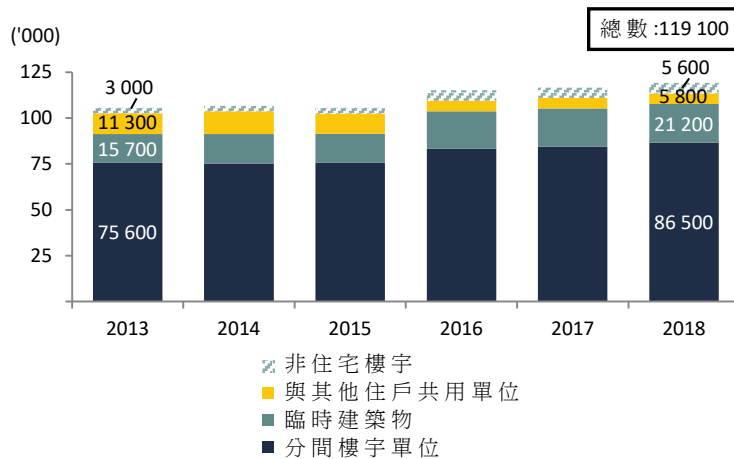
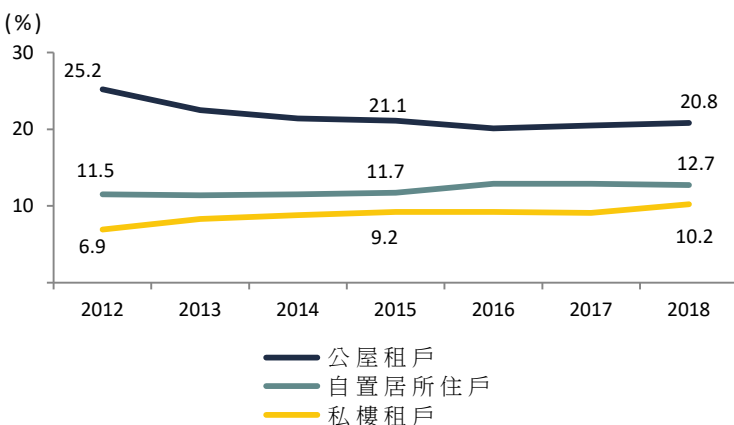
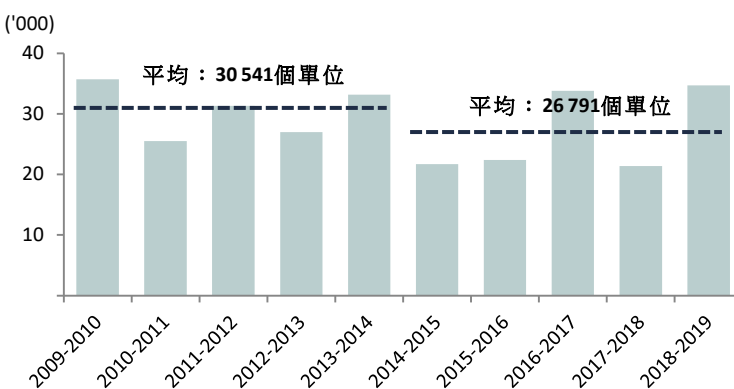


圖 2 — 政策介入後各類房屋住戶貧窮率⁽¹⁾



註：(1) 貧窮率是指貧窮人口相對整體居住在家庭住戶的人口比例。貧窮線是界定貧窮人口的門檻，定於政策介入(即稅前及社會福利轉移)前，每月住戶收入中位數的50%。

圖 3 — 實際編配的公屋單位

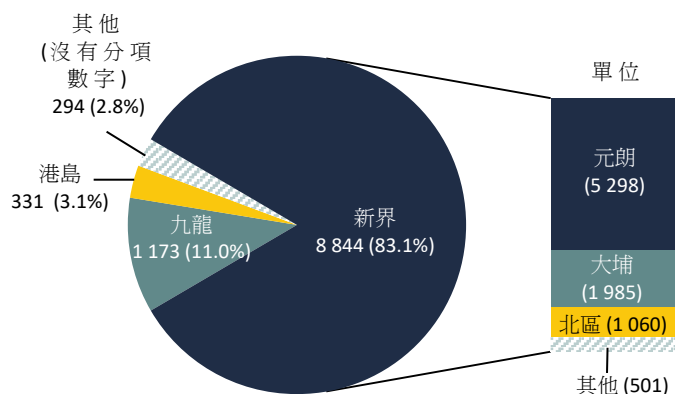


重點

- 在香港，居住於不適切住屋的住戶數目有上升趨勢。在 2018 年，本港居住環境欠佳的住戶數目為 119 100 戶，當中有超過 70% 或 86 500 戶居住於分間樓宇單位("劏房")，而 2013 年的數目為 75 600 戶(圖 1)。需要與他人共用單位(即住在房間、板間房或床位)的住戶數目雖然有所下降，但過去多年來，入住臨時建築物(如天台搭建物)及非住宅樓宇(如工商物業)的住戶數目，卻有增無減。
- 除了居住環境欠佳，私人房屋租戶或會因物業租金上升而造成財政負擔。在 2018 年，本港約有十分之一私樓租戶生活在貧窮線以下(以 2 人家庭為例，貧窮線定於 10,000 港元)，較 2012 年的 6.9% 為高(圖 2)。相反，公共租住房屋("公屋")的貧窮戶比例下跌近 4 個百分點。鑒於私樓租戶包括劏房戶面臨的經濟壓力日增，政府最近宣布成立工作小組，就劏房實施租務管制的可行性及可行方案進行研究。
- 公屋是本港的主要房屋計劃，為未能負擔私人房屋的市民而設，當中包括居住環境惡劣的人士。然而，公屋供應近年持續緊張。在 2014-2015 年度至 2018-2019 年度期間，每年實際編配公屋單位的平均數量為 26 791 個，低於上個 5 年期(圖 3)。另一方面，加上公屋申請數目持續上升，截至 2020 年 3 月底，一般公屋申請者的平均輪候時間為 5.4 年，較 2010 年 3 月底只需兩年的輪候時間上升逾倍。

為居住環境欠佳者而設的過渡性房屋(續)

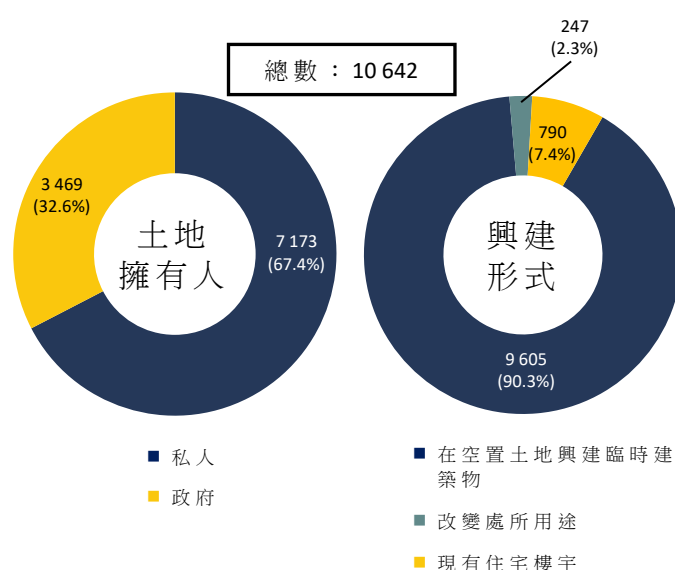
圖 4 — 2020 年 5 月過渡性房屋單位分布



重點

- 為紓緩公屋申請人及居住環境惡劣人士的壓力，政府撥出 50 億港元增加過渡性房屋的供應，在私人發展商及社區團體參與下，於未來 3 年提供 15 000 個單位。在 2020 年 5 月，涉及約 10 642 個單位的項目細節已經敲定，其中超過 80% 供應來自新界，元朗所佔數目最多，有 5 298 個單位，其次是大埔及北區(圖 4)。

圖 5 — 已宣布過渡性房屋單位用地及興建



- 部分過渡性房屋項目的選址位處私人土地，佔整體供應約三分之二(圖 5)。在已宣布的項目當中，來自現有建築物的供應佔 7.4%，改建樓宇則佔 2.3%。然而，大部分過渡性房屋單位(90.3%)屬新建項目(即在空置政府土地或私人發展商借出的土地上，興建臨時建築物)，由落成至供應予有需要住戶的需時可能較長。儘管如此，政府宣布由 2021 年下半年起試行向合資格公屋申請人派發現金津貼，直至有關人士獲首次編配公屋為止。在釐定現金津貼金額時，當局會以綜合社會保障援助("綜援")租金津貼上限的一半左右作為參考水平。

圖 6 — 過渡性房屋試驗計劃項目詳情

	組合社會房屋計劃——欽州街	樂善堂小學
營運機構	香港社會服務聯會	樂善堂
地點	深水埗	九龍城
單位數目	210	51
人均樓面面積	不少於 7 平方米	不少於 6 平方米
施工期	2020 年第 3 季至 2021 年第 3 季	2020 年 1 月至 2020 年第 2 季
租約	4 年(第一輪租約為期 2 年)	不少於 3 年
租金	由個別營運機構根據住戶入息、綜援租金津貼等釐定。	

- 現正進行的試驗計劃包括欽州街項目及樂善堂小學項目。兩個項目均在 2020 年展開，旨在為其他過渡性房屋項目提供參考(圖 6)。前者會興建臨時組合房屋，後者則涉及改建校舍。各個過渡性房屋項目的租金及租期不一，視乎個別營運者而定。儘管如此，政府預期租金水平會低於相關市值租金，上限不超逾現時租住公屋入息限額的 40%(以 2 人家庭為例，2020-2021 年度的上限為 19,430 港元)。

資料來源：Census and Statistics Department 及 Transport and Housing Bureau 的最新數據。

立法會秘書處
資訊服務部
資料研究組
2020 年 6 月 18 日
電話：3919 3585

數據透視為立法會議員及立法會轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等數據透視作為上述意見。數據透視的版權由立法會行政管理委員會(下稱"行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製數據透視作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響。詳情請參閱刊載於立法會網站(www.legco.gov.hk)的責任聲明及版權告示。本期數據透視的文件編號為 ISSH28/19-20。