



敬啟者：

關於：不適切住房統計數字及過渡性房屋土地來源

就 2 月 19 日小組委員會會議的討論事項，本人有以下跟進問題：

一、公屋輪候冊統計資料

正在輪候公屋的人數十分龐大，相信很多正居於劏房，但社會對他們實際居住狀況及需求所知甚少。此外，房委會以「合理分配公屋租住房屋資源」為由，對非長者單身申請者不合理及不公平地實施更嚴格的審查及配額機制，包括收緊配額及計分制及在輪候期間有更嚴格的審查，2017/18 年度只有 1409 人獲編配公屋單位，而且一人申請者的入息限額定為每月 \$11,540 本身已十分嚴苛，將單身申請者形容為「有很多水份」的前設並不能反映他們實際的居住問題。

故此，房委會、房屋署及統計處是否能盡可能製作申請者居住狀況的統計資料，在各項申請者與房署的文件往來，例如公屋申請表、特快公屋申請表、配額及計分制的非長者一人申請者的定期查核信件附簡單(匿名)問卷，詢問申請者的工作地點、居住房屋類型、單位面積、租金、最近搬遷次數、希望留在哪個社區生活及原因等資料，配合申請表有關居住地點、住戶收入、住戶人數等資料，以得知申請者實際的居住情況，同時得出分區的住屋需求，並按此更仔細制定公屋的建屋目標。

二、解決因市區重建所引致更嚴峻的基層住屋問題

市區重建局及發展商在進行市區重建時，往往會有大量單位及土地長期空置，以等待完成強拍／收購／發展，但由於香港沒有空置住宅單位和土地的限制，市建局和發展商毋需為此承擔任何成本，只需要盡快將住客趕走，以最低成本的方式等待發展。

劏房很多都集中於市區唐樓，不少租客往往需要居於市區以應付工作需要；若按市建局粗略估計舊樓中平均每一個單位便有兩個劏房的估算，市區重建項目定必會減少大量位於市區核心的劏房，令基層租戶更難尋覓居所；而 2017/18 年度市建局只安置了 39 戶租客至房委會公屋單位，反映可能有更多劏房租戶需自行在私人住屋市場尋覓新的單位。

未來仍然會有大規模市區重建進行，然而政府現時並沒有與不適切住屋及其租戶相關的統計資料，會令社會嚴重低估甚至無視在基層社區因重建而引致的房屋問題，故此，政府可否：



1. 統計因市區重建而空置的單位數量、土地面積及空置年期；
2. 統計每年因市區重建拆卸樓宇的數量、估計涉及不適切住房數字；
3. 研究重建對社區週邊的劏房租金、數量及對租客覓屋的影響；及
4. 要求市建局及發展商釋放空置單位及土地供過渡性房屋之用。

三、釋放軍事用地

本港現時有 19 幅軍事用地，佔地 2700 公頃。政府並沒有公開解放軍實際駐軍人數及軍事用地具體使用情況，但按立法會秘書處於 2011 年據美國國務院 1998 年及《大公報》2004 年的資料，估計駐軍人數為 8000 至 10,000 人，即平均一名解放軍便至少佔用 27,000 平方米的土地。據工黨計算，香港駐軍的人均佔地面積是澳門的 44 倍。

故此，政府應要求北京政府釋放本港軍事用地，以發展公營房屋及過渡性房屋，或成為部份新發展區的替代方案，以減少迫遷新界非原居民住戶。

四、劏房安全及居住問題

整體增加公屋及過渡性房屋數量固然是不適切住房住戶解決居住問題的出路之一，但等待期間仍需面對很多難以忍受的問題。

除了較嚴重的安全問題，劏房改裝還常伴隨電壓不足、漏水、污水倒灌、石屎剝落等嚴重影響居住質素的問題，更會影響整幢樓宇的狀況；此外，在租戶缺乏租住權保障及租金管制的情況下，業主大幅加租、迫遷、濫收水電費等問題皆會影響租戶的居住的穩定程度。

明顯現時屋宇署透過執行《建築物條例》並無力處理此等情況，尤其劏房數量非常多，而且屋宇署進行執管往往只會引致業主迫遷，劏房租戶仍然不能負擔狀況較佳的樓宇。就以上各項問題，請政府回答會分別怎樣應對。

五、恆常化統計處劏房調查

統計處在 2015 年首次發表分間樓宇單位的統計報告，連同隨後於 2016 年公佈的同類型調查，及於去年公佈的 2016 年中期人口統計主題性報告，至今正式有關全港分間樓宇單位的調查只有三份，統計期間只去到 2016 年。若按政府計劃，於 2021 年人口普查才在再次收集有關分間樓宇單位的數據，便會出現數年統計的空白期。

統計處是否可以在並非進行人口普查的年份，重新每年進行及發表主題性報告，並涵蓋 25 年或以下樓齡的樓宇，及按樓宇類型、單位大小及樓齡等劃分租金及住戶居住情況等資料，



以更完整地了解在各類型和價格水平的樓宇內的分間單位居住情況。

盼覆。謝謝！

此致

跟進本地不適切住屋問題及相關房屋政策事宜小組委員會主席鄭泳舜議員

發展局局長黃偉綸先生

房屋署署長應耀康先生

政府統計處處長鄧偉江先生

立法會議員朱凱迪 謹上

2019年2月19日