

# 輪候公屋需時 共享房屋紓困

## — 今日香港 + 全球化 —

香港的公共房屋一直求過於供，令輪候時間超於預期，不少家庭在輪候公屋時需要暫居劏房。有見及此，香港政府推出共享房屋計劃，募集空置的私人單位，交由社企管理，給正居於劏房的公屋申請戶入住。然而，這個政策在社會上亦有爭議，有人認為共享房屋可以幫助合資格人士減輕負擔，亦有人認為共享房屋無助解決房屋需求問題，本文將會簡述共享房屋計劃，並分析各持份者的觀點。

■ 麥挺 香港聖公會何明華會督中學通識科科主任

### 新聞背景

## 暫住兩年 等候上樓

社會服務聯會近日推出「社會房屋共享計劃」（下稱計劃），透過募集閒置房屋，為合資格的有需要基層住戶提供過渡房屋。「計劃」為期3年，目標是在期內募集及提供500個單位，期望令1,000個住戶受惠。社聯將成立一個社會房屋中介平台，承租及翻新業主提供的閒置單位，再租給社會服務機構或社企營運，讓有需要人士入住。「計劃」的對象為輪候公屋最少3年、現居劏房的低收入家庭。房屋租金將會介乎綜援的租金津貼

最高金額及屋租租金，同時參考房委會租金援助計劃，租金水平不超過租戶入息的25%。單位租期不少於兩年，按單位可用時間及營運機構服務計劃而定，人均空間不會少於7平方米。本計劃獲得公益金資助5,000萬元作為勘察和裝修，公益金與社創基金合共撥出1,150萬元，支持平台未來3年運作經費。多個專業團體（包括工程師學會及測量師學會）亦願意為計劃提供專業支援。



社會服務聯會推出「社會房屋共享計劃」，透過募集閒置房屋資源，以廉宜租金為基層住戶提供過渡房屋。

資料圖片

### 多角度觀點

## 建屋需時 嘗試急救

根據房屋署公屋輪候冊資料，截至2017年9月，約有15.3萬宗申請等候分發公屋，申請人平均輪候時間高達4.6年，超過房署早年提出的3年上樓承諾。

期解決香港的房屋問題是幾無可能。面對如此局面，一些短期能發揮作用的措施，政府還是需要去嘗試。

雖然香港的房屋長期處於供不應求的狀態，但根據差餉物業估價署發佈的《香港物業報告2016》，本港住宅空置率處於3.7%的水平，即約42,040個單位。雖然3.7%是一個十分低的數字，但若這些單位中有部分能作為共享房屋，就能解決更多人的住屋問題。

#### 數量太少無幫助

根據社聯行政總裁蔡海偉推算，合資格申請共享房屋的家庭約有1.44萬戶，而目前社聯暫時接獲26位業主提供332個單位，即僅達到預期目標，也只有500個單位，跟有需要的家庭數量相比，實在顯得杯水車薪。

雖然「社會房屋共享計劃」提供的房屋數字非常有限，但有關計劃能在短期內紓解部分家庭的困難。雖然政府在近年已積極覓地建屋，但覓地既要面對重重難關，建屋又要四五年的建築時間，種種原因，均令到短

#### 救得一伙就一伙

社聯指出，在「社會房屋共享計劃」下，預計今年底能提供34個單位，明年上半年陸續推出近300個單位。有關數字雖然不多，但半年至1年內推出300多個單位，就代表有300個至500個家庭受惠，紓解了超過逾千人的居住困境。

在物質富裕的香港，不少家庭的居住條件仍十分惡劣。據政府統計處2016年出版的《主題性住戶統計調查第60號報告書》，本港2015年有約19.9萬人居住在劏房，而劏房的租金中位數約4,200元，佔住戶入息比率達32.3%。

對於這批家庭，無論是居住面積或是租金支出，都是十分困難的局面。



共享房屋計劃主要針對居於劏房的家庭。

資料圖片



不少家庭在輪候公屋時暫居劏房。

資料圖片

### 概念鏈接

#### 共享經濟

共享經濟是對閒置資源的社群化再利用。把閒置的資源，例如：房屋、汽車等物品或個人知識、技能等，透過不同的平台與別人分享，從而獲得收入。

## 多管齊下 尋找土地

除了共享房屋外，香港政府對解決房屋問題還有不少建議，例如開放郊野公園土地。

香港雖然面對「土地問題」，但並不

是指沒有土地，而是欠缺可以發展的土地，香港不少地方屬於郊野公園，法律上不能拿來發展。不過，現時市民對於房屋的需求愈來愈高，政府就正研究把郊野公園土地用作發展。

另一個建議則是興建貨櫃屋。在外國，不少國家都有興建貨櫃屋的做法，然而，建議卻未必適合於香港，一來貨櫃屋是由鐵建成，外國溫度較低，固然可以接受，但香港的夏天溫度達三十多度，貨櫃屋內的溫度恐怕會過熱。

還有人認為，香港房屋問題的重點在於缺乏土地興建房屋，要是能找到一塊地可以興建貨櫃屋，倒不如將土地興建成公共屋邨，若找不到地，要建貨櫃屋也沒有辦法。



聖雅各福群會的首個社會房屋共享計劃項目「雅軒」，單位有兩三個房間，每房均有窗戶。

資料圖片

## 稅務優惠 吸引業主

要增加共享房屋的供應量，鼓勵更多業主將閒置房屋加入有關計劃，除了愛心的推廣外，政府可提出更多的經濟誘因給業主，例如稅務優惠。

現時的共享房屋，以低於市價租金租給困難戶，政府可考慮將業主少收的租金成為稅務減免，以提高吸引力。按公屋3人家庭每月最高入息限額22,390元，共享房屋租金不超過該入息四分之一計算，租金收入最高只有約5,600元。

#### 免補地價作條件

對比3人家庭每人75平方呎共225平方呎的市價租金（約8,000元-10,000元），少收了的租金部分能不能參照現時捐款扣稅的做法，提供一個經濟誘因給業主，從而提高共享房屋的單位供應量。

另外，特首林鄭月娥亦曾提出，未補地價的居屋單位中有部分屬空置單位，而居屋業主需要補地價後才可以將居屋租出，但因為樓價太高，業主未必能負擔補地價的金錢，所以考慮以未補地價作為條件，准許這些業主與社企合作出租，成為共享房屋。

香港現時的住宅空置率處於一個相當低的水平（3.7%），鼓勵業主將閒置住宅變成共享房屋，數量仍然有限，但如果將一些閒置非住宅樓宇資源（例如工廠大廈）釋放出來，共享房屋的數量將可大幅上升。

#### 活化工廈成住宅

另一方面，隨着香港工業式微，工業大廈空置率日益增加，據差餉物業估價

署資料，全港私人分層工廠大廈的整體空置率，於2015年約5%，政府近年亦提出多個活化工廈的政策。

將工廠大廈改建為出租住宅，一直是政府和不同界別討論的議題，若然成事，以工業大廈的樓宇面積之大，將可改建成大量出租單位，解決大量市民的住房需求。

然而，改建工廈成為出租住宅，並不是一件易事，除了消防條例等考慮，工業大廈的單位本不是設計作住宅用途，要改成住宅單位有一定困難，部分工廈甚至無法改裝。

再加上，不少工廈有業權問題，若工廈不是單一業主，而是由多個業主持有，要改建就需得到所有業主同意，如此則有一定難度。

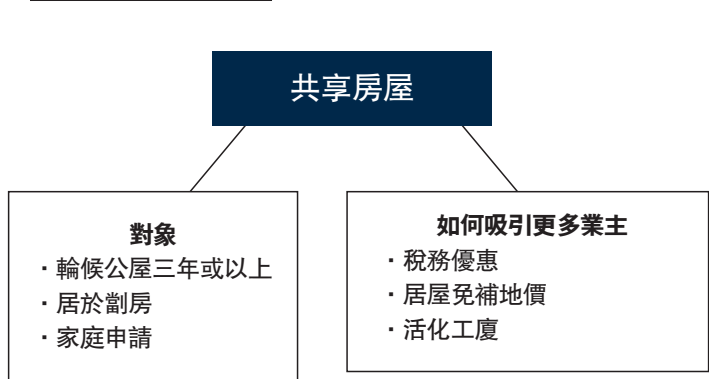
### 想一想

- 根據上文，試解釋何謂共享房屋。
- 承上題，共享房屋如何解決香港的劏房問題？
- 有人認為共享房屋在解決房屋問題方面是治標不治本，你同意嗎？

### 答題指引

- 同學可根據資料，指出共享房屋是一種過渡房屋，供輪候公屋超過3年、正居於劏房的市民申請，在輪候到公屋前作暫居之用。
- 本題同學可以指出香港的公屋輪候時間超過政策的預期，不少家庭在輪候公屋時，無法負擔私人樓宇的租金，因此被迫租住劏房，而共享房屋針對的目標，正是這批居於劏房的市民，市民可以租住共享房屋，就不需要再居於劏房，有助解決劏房問題。
- 本題屬於公開評論題，同學可自行作答。同學可先分析共享房屋的目標再進行分析。

### 概念圖



### 延伸閱讀

- 《共享屋搬遷津貼料惠千戶》，香港《文匯報》  
<http://paper.wenweipo.com/2017/11/18/HK1711180033.htm>
- 《樂善堂「共享屋」申請超額26倍》，香港《文匯報》  
<http://paper.wenweipo.com/2017/11/22/YO1711220007.htm>
- 《社企幫劏房戶覓平租「好宅」》，香港《文匯報》  
<http://paper.wenweipo.com/2017/11/20/HK1711200014.htm>