

土地供應不解決 劊房叢生難杜絕

今日香港 + 全球化

香港作為全球最富裕城市之一，卻有21萬人蝸居在劊房，令人唏噓。政府統計處顯示，劊房戶人均居住面積中位數僅56.5平方呎，比起公屋標準的75平方呎低，與懲教署監倉的人均49.5平方呎標準更是差不多。歸根究底，由於香港缺乏土地興建公營及私人房屋，供應量追不上市民剛性自住需要，即使劊房也變得奇貨可居，如果不解決土地短缺問題，劊房勢愈來愈多。由政府成立的土地供應專責小組今年4月底已展開「土地供應大辯論」，期望凝聚社會拓地共識，增加房屋供應。

■胡家齊 資深通識科作者



劊房基層兒童，只能在極度狹窄的環境成長，食飯、做功課也只能在床上進行。

資料圖片

比劊房環境更惡劣的板間房，住客只能屈身單人床位，雙腳也未必能伸直。

資料圖片

日韓劊房亦「納米」

較成熟的經濟體同樣面對租金高企的問題。韓國有當地人稱為「考試院」的小型劊房，本來只為當地學生到大城市應考的臨時居所，但近年卻演變為低收入人士的蝸居。

首爾劊房月租4,000港元

2014年該國便有1.1萬間「考試院」，多數位於首都首爾，每

月租金約4,000港元，一般面積為60呎至100呎，能放置一張床及書枱，需要共用廁所及廚房，部分單位沒有窗戶，甚至廚廁合一，衛生環境甚為惡劣。

日本「網吧難民」

在日本大行其道的網吧，有電腦、電視、漫畫及微波爐，可謂

一應俱全，極受一班被稱為「隱形流浪漢」的難民一族歡迎，這班難民多是20歲至30歲的下崗青年，他們主要靠打散工維生，收入不夠付房租，過夜價格低廉兼環境舒適的網吧就成了他們最佳的落腳地，倦了乾脆躺在椅子或沙發上睡覺，早上起來還可在網吧內的淋浴設施洗澡。

多角度觀點

土地大辯論 尋社會共識

1.香港劊房大聯盟：近4萬名港童居住於劊房，容易出現不同程度的心理及生理健康問題，「劊房空間少，他們缺乏空間跑跳，更要面對衛生問題，現時普遍劊房都有木蝨、老鼠，加上劊房空氣長期不流

通，容易令小孩感染疾病，再者，他們只可在床上做功課，對脊骨發育有一定影響」。

2.政府：土地供應專責小組已展開「土地供應大辯論」，期望凝聚社會拓地共識，增加房屋供

應。

3.社聯：現正推動「社會房屋共享計劃」，目標提供500個在九龍城、土瓜灣、旺角、港島等適合單位，預料惠及1,000個現居於劊房或輪候公屋多年的住戶。



填海是最直接的造地方法，但不少人擔心影響海洋生態。

資料圖片

外地設最低居住面積

香港作為國際級城市，市民居住面積之細也是「世界級」，與此同時，面對樓價高企不下，發展商狂推「納米盤」，市民即使圓了「上車夢」，卻難免越住越細。事實上，外國不少大城市皆有條例保障市民住房質素，本港社會上陸續有意見提出，制定最低人均居住面積，如何從海外汲取經驗，也許值得現屆政府思考。

英國黃金地段建微型公寓

英國倫敦的房價同樣高企，故政府跟發展商合作，在當地黃金地段興建1,000個微型公寓，幫年輕人上車，這些「蚊型」公寓售價低於市價20%，面積最小的約200呎，遠低於政府建議的400呎標準。

住得太細，形同劊割

與英國一海之隔的荷蘭，其房屋政策則設租金上限，過渡性的組合屋及永久的社會房屋租金不少6,500港元，就可租到一個一房一廳約635呎的單位。

據了解，所謂的社會房屋佔當地房屋市場逾三成，每人每月入息低於2.6萬港元就可申請。而租金由積分制度去釐定，若單位條件差，分數自然低，租金亦相對便宜，但這類單位從來都沒有市場，因為當地人認為住得太細，就等同被劊割。

概念鏈接

- 1.劊房：多數位於唐樓內，亦有新樓採用類似戶型。由業主或二房東將一個住宅單位，分間成兩個或以上較細小的獨立單位，作出租之用。部分劊房為板間房設計，租戶需共用洗手間及廚房；較新型的劊房則是套房設計，均設廚房及洗手間。
- 2.社會房屋共享計劃：為基層人士提供過渡性可負擔房屋的社會項目，由香港社會服務聯會作為中介平台，通過募集、承租及翻新閒置的房屋，再分租給社福機構營運。大部分租戶會被安排以共享模式租住單位，從而互相支援。計劃是為基層人士改善短期的居住環境，但有意見指計劃對龐大的公屋需求是杯水車薪。
- 3.由行政長官委任「土地供應專責小組」，任期為期一年半，小組成員來自不同專業界別，包括規劃、工程、建築、測量及環境，以及學術界、智庫、社會服務、房屋發展及地區行政的代表。小組將會檢視和評估其他土地供應選項，並開展公眾參與活動，以推動公眾就不同選項的利弊和相對優次進行討論。

小知識

- 1.棕地：一般指位於新界鄉郊的荒廢或已被破壞，並轉作其他用途的農地，常見用途包括儲物、廢物回收、貨櫃場及露天停車場等。
- 2.新市鎮：政府自上世纪70年代初，大規模發展新市鎮包括荃灣、沙田（包括馬鞍山）、屯門、大埔、元朗、粉嶺和上水、將軍澳、天水圍、東涌，以應付人口增長。
- 3.私人遊樂場地契約：政府以免費或象徵式收費批地予非牟利團體。近年社會有聲音希望政府收回以興建土地。

想一想

- 1.根據上述資料，試述劊房為何在香港大量湧現？
- 2.根據上述資料，政府推行了什麼計劃以紓緩住屋問題？
- 3.近年社會對開發土地的方法意見紛紛，試述填海造地、開發郊野公園及收回棕地的優缺。

答題指引

- 1.香港樓價及租金增長驚人，脫離一般人的負擔能力，於是租金較平的劊房成為基層主要的住屋出口。加上，香港自從2000年開始，再沒有新市鎮落成，面對節節上升的人口、小家庭模式趨勢，住屋單位嚴重求過於供，結果劊房愈劊愈多、愈劊愈細、愈劊愈貴。
- 2.政府委託社聯推動「社會房屋共享計劃」，目標募集及提供500個在九龍城、土瓜灣、旺角、港島等地區的適合單位，預計有1,000人受惠，大部分住戶於今年陸續入伙，有望為基層家庭提供可負擔而較舒適的居住環境。另外，政府成立的土地供應專責小組於4月底開展「土地供應大辯論」，為期5個月，期望凝聚最大拓地共識。
- 3.覓地過程應「由大到細」，優先考慮可提供大幅土地的方案。填海造地最大好處是可以整片自由規劃，不用被現有土地的收地補償和城市規劃拖垮，但有可能影響生態，政府應該在填海前進行環保評估。發展生態保育價值不高的郊野公園用地或綠化地帶，同樣能提供大片土地。不過開發郊野公園土地來建屋，涉及法例修訂、重新策劃以至落實興建，動輒花上20年的時間，對於迫在眉睫的房屋問題，也許是遠水不能救近火。現時全港有1,300公頃棕地，主要集中在粉嶺北、古洞北、洪水橋和元朗南等，但棕地雖然不具有生態價值，少了環保考慮；但由於涉及不同產業及不同持份者，要將棕地上的作業者搬遷絕非易事。

概念圖



延伸閱讀

- 1.《缺地水深火熱 關地全民診計》，香港《文匯報》，<http://paper.wenweipo.com/2018/04/27/HK1804270010.htm>
- 2.《美國報告：港樓超難負擔 八載冠絕全球》，香港《文匯報》，<http://news.wenweipo.com/2018/01/23/IN1801230003.htm>
- 3.《港人越住越細 劊房僅勝囚室》，香港《文匯報》，<http://paper.wenweipo.com/2017/08/06/YO1708060001.htm>