

「南昌220」短租約 住客感被「逼遷」 子女需頻轉校 未住暖 即搬寶 過渡屋住戶徬徨

特區政府推出過渡性房屋政策，供長期輪候公屋和居住惡劣環境的基層市民入住，然而不少過渡屋租期短至兩年，居民「未住暖」就面臨「搬寶」的折騰。去年才入伙的首批社會房屋——深水埗「南昌220」項目，由私人發展商借出地皮，約8個月後要歸還，全體近90戶頓感徬徨失措。多名受影響住戶接受香港文匯報訪問時表示，沒料到入住過渡屋也難逃兩年一搬的厄運，情況與劏房「逼遷」無異。除了頻頻搬屋、子女被迫轉校外，他們也深切體會過渡屋租金釐定的政策，以及年年加租等安排，未有真正幫到基層市民累積財富。為喚起特區政府正視過渡性房屋政策的盲點，一班「南昌220」住戶正收集簽名，擬遞交予特區行政長官林鄭月娥，希望政府完善政策。

●香港文匯報記者 張弦



●位於深水埗的「南昌220」過渡性房屋項目，是由發展商提供地皮，交由社聯統籌發展全港首個以組合屋建成的社會房屋。
香港文匯報記者 攝

「同劏房相差太遠，現在居住環境改善不少，感覺舒服多了，走動的地方多了，小朋友都開心咗。」徐女士與丈夫及6歲半的女兒，於去年8月從荔枝角一間約130呎的劏房內，搬到「南昌220」約300呎單位，猶如是地獄與天堂的分別。徐女士憶述，「該劏房由一個大單位割成三間房，我們住其中一間，廁所只有一個電視櫃咁大。」

歡喜搬大屋 恐再回劏房

徐女士表示，「南昌220」單位面積大一倍，起初只收取約4,000多元租金，比劏房還要低廉，女兒遂升讀附近小學，以為一切漸入佳境、可以安居樂業之際，噩耗突如其來：或許因為他們抽中「南昌220」時太興奮，沒有注意到該處租約僅兩年，明年8月租約期滿，他們未「住暖」就要搬。「住過好環境，日後若要住回劏房，感覺非常難受，好似從天堂落返地獄。反而未住過大屋，唔會有咁大落差。」

徐女士一家輪候公屋6年半，她相信距離「上樓」也不遠矣，惟如今卻卡在「兩頭唔到岸」困局中，「如果搬返劏房住，一年半載的租約，根本無房東願意租界你；租約太長，又怕半路分配到公屋，搬來搬去處處都要錢。」

大人返工還可以將就，但徐女士的女兒已入學，轉校不是易事，「如果沒有安置，唯有在小朋友學校附近住劏房，小朋友返小學無耐，剛剛適應新環境交到朋友，如果明年轉校，之後分配到公屋又要

轉到公屋區嘅學校，轉來轉去肯定非常唔好。」

位於深水埗的「南昌220」過渡性房屋項目，是由發展商提供地皮，讓社聯統籌發展全港首個以組合屋建成的社會房屋，為期5年。於2019年9月開展工程，去年7月竣工，翌月89戶、約162人遷入，但安頓不久便面對「逼遷」，徐女士批評該項目浪費不少時間於施工方面，「這項目本來有5年，去年8月先叫人入伙，之前3年時間浪費咗。」

加薪兩千元 加租一千元

徐女士表示，營運機構至今未有向住戶交代安置計劃，例如轉介住戶到其他過渡屋，「唔係話時間一到就叫我哋走，搬去邊？起碼要講聲我們知，個心都定嘅。」

「南昌220」是香港首批過渡屋項目，徐女士一家先試先行，亦體會箇中一些未盡人意的政策安排，其中營運機構規定租金水平是住戶入息的25%，而且入住後一年便需要重新審查收入和調整租金，最受詬病。以徐女士一家為例，早前其丈夫獲加薪2,000多元，經收入審查後，被加租約1,000元，使她感覺似被瓜分勞動成果，「加薪2,000元，當中一半被用作交租。」

她認為過渡屋的租金釐定水平偏高，「規定住戶入息25%用來交租，對基層市民來說太高。而且一年檢討一次租金太頻密，如果我們年年加薪，就年年加租。」

只有兩年，例如聖雅各福群會在旺角波油街營運的兩個項目「雅閣」及「雅軒」，以及救世軍營運的土瓜灣下鄉道「住+」等，租約期同樣僅兩年。

關注基層住屋聯席成員鍾惠賢對香港文匯報表示，過渡性房屋的合資格申請者平均已輪候公屋3年，若入住的過渡屋只有兩年租約期，約滿時或已先後輪候5年公屋，惟現時公屋輪候時間增至5.9年，故不少過渡屋住戶完成首份租約時仍未獲編配公屋單位。她直言：「租約短的過渡屋只能短暫止痛，若未有銜接，他們可能又會返回劏房住，過返惡劣居住環境。」

她表示，「南昌220」的情況比其

他過渡屋項目更糟糕，因為其他項目仍能酌情為住戶續租，而「南昌220」所在地皮是私人發展商借出，所有住戶期滿就要搬出，故更需要特區政府介入安置，例如將受影響住戶編配到其他過渡性房屋項目。「過渡屋最好安置到政府土地上。」根據資料，正動工及已啟用的過渡屋項目中，有20多個在政府土地及閒置校舍上興建。

至於是否應該延長過渡屋住戶的租約期，以免兩年一搬？鍾惠賢認為難以釐定合理租約期，「因為每戶情況不同，但希望可以對有住屋困難的住戶提供彈性續約安排，約滿需要遷出的住戶，政府需要提供合適支援。」



▲「南昌220」過渡屋住戶徐女士及6歲半女兒。
香港文匯報記者 攝

搬來搬去咁錢咁力 買床買枱難留難棄



●劉生在過渡屋內添置了不少傢俬，直言難以再搬往狹小的劏房。
香港文匯報記者 攝

劉先生與太太以及17歲的兒子之前住在深水埗一間80呎、租金5,200元的劏房，當得悉成功申請入住「南昌220」時，劉先生與其他住戶人人帶着一臉喜悅搬入，但現在卻滿臉愁容。面對僅餘8個月的租約，劉先生表示：「營運機構曾叫我哋去申請元朗區的過渡性房屋，但搬過去兩年後又要再搬，搬來搬去唔知要損失幾多錢，好費力。」

再住回劏房新添傢俬難處理

劉先生指出，搬來搬去首要難題是如何處理現有的傢俬及大型電器。去年搬入「南昌220」時，他除了從劏房帶走電視櫃、一張飯枱及電腦枱外，還重新添置了大型傢俬，「如果到時（租約期滿）仲未上到樓，可能要住返劏房，我們現有的傢俬及大型電器到時放唔到，應該怎樣處



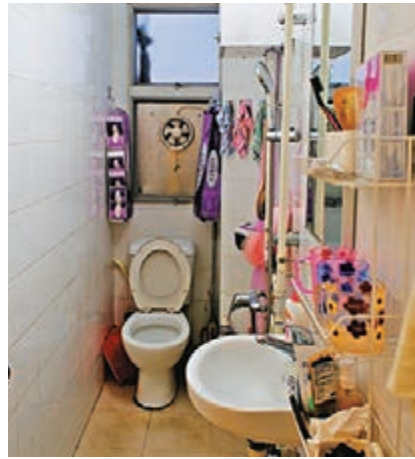
●劉生打算集齊住戶簽名後，向特首遞交請願信。
香港文匯報記者 攝

理？到日後分配到公屋時，可能又要出錢購買新傢俬及家電，來來回回都是錢，對我們基層市民來說是一個重負擔。」

盼政府有「完美跟進」

劉先生認為，過渡性房屋政策原本是「德政」，但租約過短卻造成「擾民」。他表示，身邊不少朋友被選中入住過渡屋，但見到其搬遷後也卻步起來，「佢哋都覺得兩年（租約）太短，搬來搬去太麻煩，覺得住過渡屋仲麻煩過住劏房。」劉先生希望政策有個好的開頭，亦需要一個完美的跟進。

●香港文匯報記者 張弦



●「南昌220」組合屋內有獨立廁所。
香港文匯報記者 攝

關注組織籲提供彈性續租

香港文匯報訊（記者 文森）運輸及房屋局資料顯示，截至本月14日，已落成的過渡性房屋共有1,317個單位，而正動工興建及已啟用的項目將合共提供14,783個單位，但有關注基層住屋的組織指出，已落成的單位不少提供僅兩年的租約，故有可能要兩年一搬，甚或要返回劏房市場搵屋，促請營運機構為住戶提供續租的彈性，亦希望特區政府介入支援受影響住戶。

短租約僅短暫止痛

已落成的近30個過渡性房屋項目，雖然租住期限普遍達5年或以上，但也有部分與「南昌220」一樣，租住期限

社聯：對搬遷戶有多項援助

香港文匯報訊（記者 文森）統籌「南昌220」的社聯發言人昨日回覆香港文匯報查詢時表示，該項目營運機構東華三院會積極為住戶提供協助，包括規劃搬遷財務安排，並為租戶尋找配對商討合租方案，同時協助他們申請其他過渡性房屋項目，包括與社聯等相關過渡性房屋營運機構連繫，以及招募合適新業主以提供另一相宜居住方案。

此外，住戶在儲蓄配對計劃下每月最高可配對200元，即兩年若儲蓄4,800元，可

同步獲配對4,800元，款項於約滿時發放作搬遷開支，義工並會協助搬遷及尋找二手傢具，且為合資格住戶申請各類緊急基金以解財困。

對有住戶表示加薪後遭調升租金，發言人表示每年會檢討一次租金，租金水平為綜援戶的租金津貼，在職住戶的租金為其收入25%。另外，租戶若有經濟及就業困難，可申請短期租金調整，一人至三人住戶租金由657元至1,971元不等，每三個月檢討一次，倘經濟情況改善便須繳交原應繳交的租金。