

紅磡居民協會

「長者租金津貼」政策意見書

就「長者租金津貼」政策，
紅磡長者與立法會議員會晤

(新聞稿) 07/05/2001

長者對搬屋和租私樓存在很擔憂，他們一直的期望只是盡快入住合適的公屋，以改善居住環境。政府於日前完成「樂安居」行動，為長者作公屋登記，並承諾在 2003 前安排長者入住公屋。可惜，現時當局以市區沒有足夠公屋單位為由，而推出租金津貼政策。

其實，市區仍有許多公屋空置單位，以及土地預留作住宅用途，就以我們熟悉的紅磡區為例，紅磡灣有一片填海住宅土地。因此，我們要求房委會積極爭取市區土地興建公屋；而政府也該積極擴市區土地來建屋，而非只出售給發展商圖利，令公屋資源得以全面增加，以落實在市區安置長者。

長者為社會貢獻了大半生，晚年只想在熟悉社區入住公屋而已。所以無論租津政策是一個選擇，或過渡性安排也好，我們最關注的是政府必須履行承諾，全面加快安排長者入住適切的公屋。對於長者來說，未來是很短暫的，而過渡性安排等候公屋更是苦不堪言。因此，我們要求即時安排長者遷入公屋。

然而，若租津政策是縮減公屋資源，結果導致拖慢長者入住公屋，更甚是淡化政府在公屋承擔的角色。我們除了質疑政府的動機外，更懷疑租金津貼是否真的是個選擇。若政府利用租津政策來挽回建築成本，放棄對低下階層的住屋照顧，這是極不負責任的表現！

本會更不滿當局在過程中忽視受影響長者的聽音。要在民間團體主動要求下，才被動地講解租津政策的構思。可是，姿態卻是推銷政策多於聆聽長者意見。根本沒動機諮詢和收集民意。因此本會要求當局主動公開諮詢程序。

本會於 5 月 7 日聯同 10 多名長者在立法會房屋事務委員會會議前，向議員遞交意見書；以及會議上與議員會晤，直接表達我們的意見。我們希望公眾關注這個涉及政府對公屋承擔的政策，避免當局一意孤行，推行一個沒民意基礎的政策。

聯絡人：譚小姐 或 易小姐

背景

特首在 2000 年的施政報告中，提出為長者提供「長者租金津貼」，以代替公屋安置此舉對登記的 14000 多戶長者家庭影響深遠。

我們在四月份舉行了答問大會，邀請到房署職員出席並講解此政策的構思。然而，房署職員只強調租津政策的優點，完全沒提及政策的漏洞和不足之處，是不負責任的表現。長者在了解政策的構思後，都表示有很多擔憂。本會更質疑當局推行此政策的動機，以及是否切實幫助長者安享晚年，令他們的生活環境得以改善。

長者對租津政策的擔憂

1. 推來搬去的心理壓力

大部份的長者都希望透過公屋來改善生活環境，從來沒要求一個租金津貼政策來代替入住公屋。對於長者來說，搬屋以及要適應新的環境，對於他們的身心都構成很大的壓力，有長者更形容：「上屋搬下屋唔見一餐殺」！明顯地，長者選擇租金津貼，就要面對最少一次，甚至多次搬遷，而且租住私樓都是短暫性的，不能長期居於一個單位，令他們失去安全感。他們既擔心業主一旦要收樓或租約期滿，便要另覓新居，又要重新適應環境，所以一次過搬上公屋最實際。

2. 私樓配套設施不足，長者在生活環境不能全面改善：

公屋的最低標準是可獨立自足、有安全措施及社區設施等，來確保長者可以有安穩舒適的生活環境。因此，我們認為當局有責任顧及環境的配套設施。

然而，租津政策只是讓長者可於熟悉的社區內生活，並沒考慮私樓是沒有基本的設備不足，例如：私樓沒有電梯、沒有保安系統，和欠缺休憩設施等。但在公共屋村，這些基本的設施已齊備，故此公屋的設施和環境最能保障長者的起居生活。

3. 度身訂造公屋單位

房委會現時提供的公屋單位並不合適長者的要求，例如：套房或非獨立單位，令他們不可接受配房，只好自行放棄。我們促請當局正視長者的特性，為他們度身訂造公屋單位。

4. 舊區重建勢在必行，私樓單位真的存在嗎？

租津政策規定長者必須直接向業主租屋，但現時有不少套房都是由二房單位拆出，業主親自出租套房的情況不多，所以他們很難尋覓租住套房的困難。

而且，長者擔心業主趁機他們年老多病，更覺得在舊區租屋很困難。就算業主肯租給他們，也會干涉他們的自由，例如業主不許長者招待客人。因此他們希望有公屋可以不受業主的限制。

再者，市建局表示舊區重建勢在必行，我們質疑在舊區內，還有多少私樓可讓長者租住？即使有新樓落成，業主未必將套房租給長者。結果長者既要擔心被逼遷，又要擔心搬來搬去的問題，究竟租金津貼是否一個真正的選擇呢？

5) 即時上公屋，長者沒時間等待：

現時的長者輪候政策標榜等待三年就可獲公屋編配，但我們發現長者對於未來很短暫的看法。對於長者來說，身體在三年之間可以變化很大，有些長者更擔心即使已輪候公屋，也不可能等到配房那天。反映未來對他們來說，是很短暫的；而且對等待三年公屋都抱不樂觀看法。所以表示不知道何時會離世，申請了也「沒有命享」。因此他們要求的是即時入住公屋，在晚年可安居。

本會對租津政策的質疑

1) 舊區沒有公屋單位給予長者只是房委會、政府的藉口：

既然市建局可以撥地給老弱傷殘的社群，為何房委會不為長者爭取市區土地興建公屋？可見市區並非沒有土地，只是政府對市區的撥地十分吝嗇，或只售賣給發展商來圖利，沒有顧及長者對於市區單位的需要。就以紅磡舊區為例，現時紅磡的填海區已撥作住宅區，但現時只留作賣地之用。房委會必須爭取市區土地來興建公屋，令公屋資源得以提昇，加速長者在原區上樓。

2) 樓回建築成本卻令長者流離失所，房委會做法不可接受！

我們質疑政府利用租津政策來樓回建築成本。但是，承擔長者住屋需要亦是一項社會成本。若果政府沒有拿出公屋資源，引致長者流離失所，這樣的成本又由誰負責？！更何況長者在入住公屋後是須要繳交租金，所以政府只是攤分慢慢收回成本。因此，我們認為政府不能單從建築成本考慮。若政府真的為了減低建築成本而放棄最弱勢的一群，這是極不負責任的表現。

3) 三年內配公屋的承諾如何兌現？

特首在2000年的施政報告中提出為17000戶住在惡劣環境的長者盡快上公屋。房委會隨即舉行「樂安居」行動，要求長者登記公屋。又讓他們在申請書上選擇市區，同意在市區安置長者，更承諾在2003年年底為長者配屋。既然政府應承了透過配公屋來改善長者的居住環境，就應預留和增加公屋資源，按照承諾三年內盡快安排長者在市區入住公屋。不應以舊區沒有公屋單位為由，提出租津貼政策，企圖轉移對公屋的承擔。反映租津貼根本是無心安置長者，所以並不可取。

4) 租津政策不能保障非領綜援的長者：

租津對領綜援的長者在繳交租金上的影響不大，因為現時領綜援的長者，社署會給予租金的全面資助。可是，租津政策對於沒有領綜援的長者是有保障。根據現時的計算方法，政府和長者分別承擔租金的六成及四成。

可是，舊區新樓的套房租金一般很高，對於低收入但沒領綜援的長者，他們要面對私樓的租金較公屋的昂貴。業主隨市場運作，可有才權加租，令長者的負擔隨時上升。再者，若長者入住公屋後交不起租金，也可尋求政府在租金方面的幫助，不致令長者在沒租金時走向絕路。明顯的，入住公屋和領租金津貼是來自兩個不同的市場，私人市場絕不會考慮長者的苦況，長者雖然有租金津貼，但住屋需要根本沒有保障。

5) 租金津貼多此一舉，盡快上樓才實際：

租金津貼可視為過渡政策。但這說法假設長者要求市區安置，但房委會不能在三年內派樓。所以，政府在未配屋給長者前，希望用租金津貼減輕長者的租金負擔，和暫時改善生活環境。

但是，長者只希望一次過搬上公屋，在居住方面有最穩當的保障。政府既然應承用公屋改善生活環境，就不應擾亂公眾視線，以租津來替代公屋上樓。

根據房屋署的預測，本年度將是政府興建公屋的高峰期。若不在現時增撥土地興建公屋，我們質疑即使租津貼實施，也不會解決長者輪候公屋的困境。

而且，租津政策存在很多技術問題。與其撥款補貼住舊區獨立單位及補失政策的漏洞，倒不如增加公屋資源。

6) 當局閉門造車，違民間聽者也不聽取：

即使民間對租津政策提出意見，當局只擺出推銷姿態，不斷強調租津貼的好處，沒有正視政策的漏洞。就算當局到民間團體講解租津政策的構思，也沒諮詢和收集民意的動機。所以，必須在推行此政策前，主動公開諮詢程序，讓受影響長者、民間團體和公眾了解政策的構思和發表意見。

若沒有諮詢長者的看法，租金津貼究竟是否他們所期望的呢？我們從來沒聽過長者希望有新的選擇，他們只希可盡快上公屋。租金津貼政策只是特首、房委會和房屋署一廂情願的提議。

要求

1. 要求房委會積極爭取市區土地興建公屋，以及要求政府慷慨撥出市區土地，令公屋資源得以全面增加，以落實在市區安置長者。
2. 無論有否租津貼政策，我們要求政府按照承諾政府積極承擔長者住屋需要，透過公屋編配來改善長者家庭的居住環境，並不要用租津貼來替代公屋編配。
3. 即使當局強調租津貼只是多一個選擇，我們也質疑這是否一個真正的選擇，並要求當局交代如何全面令長者入住他們所選擇的公屋。
4. 要求當局主動公開諮詢程序，包括：公開有關文件、積極聆聽受影響長者的看法和民間團體的聲音、交代入住公屋與接受租津貼的差異、以及在資源和財政方面的安排等。以及要增加制定政策的透明度，不可閉門造車。
5. 若租津貼可以在完善的配套設施下實行，我們也要求政府要雙管齊下。除了有租津貼外，更重要是運用市區公屋的空置單位和增撥土地來建公屋，全面加快長者入住公屋。
6. 對於長者來說，要用三年時間等候公屋是苦不堪言的，而且他們對未來的看法是很短暫。因此，我們要求即時安排長者在市區入住公屋。

結論

我們很憂慮政府推行租津政策的動機何在。若是基於縮減公屋資源，用此政策來拖延長者入住公屋，本會強烈表示不滿。在這前提下，我們認為沒必要考慮這個租津政策。而房委會理應做好本份，重新審視現時的長者輪候公屋政策，並解決如何切實運用公屋資源，來幫助長者即時入住公屋。

長者只希望一次過搬上公屋，在晚年有穩當的居住保障。請當局不要將視線轉移，用不實際的租津政策，來掩飾興建公屋的責任。當局必須認真按照承諾，增撥公屋資源，令長者盡快上樓，這種做法才貫徹始終以及最實際！