

紅磡居民協會的信頭

紅磡舊區長者租住私樓概況調查

今年三月初，房委會提出「長者租金津貼」計劃，建議輪候冊上等候兩年或以上及即將可獲配公屋的合資格長者可選擇申請津貼自行選擇租住私樓的單位，以改善長者的生活環境。為此，在本年六月，本會進行了一個有關舊區長者租住私樓概況的研究，被訪對象為現正租住紅磡區私樓的長者。本會成功進行了四十個個案研究，現將結果歸納成以下五方面：

一、 搬遷麻煩，生活不穩

本會的調查發現有七成半的被訪者居住在板房，三成已租住了至少二十年或以上，他們大部份是一老、二老，主要靠綜援過活，其次是靠積蓄維持。這類長者在舊區是十分普遍，若他們參與租津計劃，便要從現有的板房遷出，去尋找合適的私樓獨立單位租住兩年。對於身體日漸變差的長者來說，要因應租約而搬來搬去，兼且每次搬動都要花一筆錢，會使長者的生活變得不穩定而無所適從。一旦業主要收樓或租約期滿，他們便要另覓新居，重新適應環境，因此租住私人樓宇對長者始終不是長久的良策，如果政府強調這只是過渡性措施更顯示他們對長者的需要欠缺認識。

二、 租貴地方細

被訪的長者居住在平均 10.49 平方米的地方，便要繳付約二千元的月租。以每平方米的租金來計算，七成的被訪個案的租值是高達二百元或以上，比起二零零一年第一季差餉物業估價署的本港市區平均租值為高。據本會的調查所得，要租約 16 平方米的居住面積，便要花費三千元至五千元不等（見附表），由此可見，租津計劃內所指的 16 平方米獨立單位又何止值二千八百元呢？即使日後租津再提高金額，亦不能確保其升幅會追得上私人樓宇因應市場需求而作的調升。

三、 計劃受惠人數少

現時房委會只計劃讓一老、二老或三老家庭申請津貼，更規定這些長者必須已輪候公屋超過兩年或以上。可是調查發現，共有四分之三的被訪者不符合此資格，原因包括：輪候公屋時間少於兩年，或有些長者根本不在輪候冊名單上，可見能受惠於計劃的長者人數甚少。

四、 租金津貼不比公屋好

本會亦曾向受訪長者徵詢對「租津」的意見，假設他們是合資格的長者，會

否接受津貼，結果有七成人表示寧願繼續等候公屋亦不願接受津貼，因為他們皆認為租住私人樓宇令其生活欠穩定和安全感，又經常要為搵屋及訂立租約等問題而擔憂。反之，公屋租約穩定且設備完善，比私人樓優勝，故此長者選擇公屋是不難理解的。

五、 減輕租金負擔仍不能改善其生活質素

當問到租金津貼能否改善其生活環境，雖然有五成多的長者表示能夠，但他們強調津貼金額必須非常充裕，他們更相信津貼只能減輕經濟負擔卻不能真正改善其生活質素。

總結：

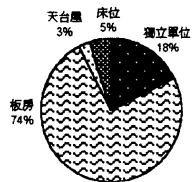
長者租金津貼計劃原意是給長者多一個解決住屋需要的選擇，可是從研究結果反映，縱然津貼能減輕部份低收入長者的經濟負擔，卻不能改善其居住質素；再者，儘管長者能留在熟悉的社區內生活，但他們卻需要在區內另覓居所符合「租津」的條件。我們質疑租金津貼要長者左搬右搬是為長者提供多一個選擇還是為他們帶來另一種負擔？

其實，若政府有意為住在舊區的長者改善生活，最符合長者意願和經濟效益的方法是盡快撥出市區土地興建長者公屋，而不是浪費人力物力去推銷一個既不受歡迎又不切實際的租金津貼試驗計劃，或者在舊區購買私人樓宇租予長者。

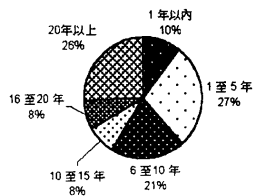
紅磡居民協會 紅磡舊區長者租住私樓概況調查結果

一、搬遷麻煩，生活不穩

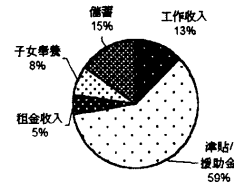
(1) 住屋類型



(2) 租住年期

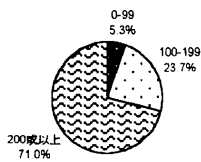


(3) 生活費主要來源



二、租貴地方細

(1) 每平方米的租金

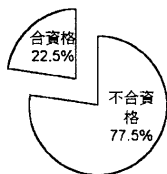


(2) 與房委會建議的租金津貼之比較

調查實況			房委會之建議	
月租(元)	居住面積(平方米)	百分比	月租(元)	居住面積(平方米)
0-1499	5.27	35.90%	~	~
1500-2999	11.9	38.50%	2800	16
3000-4499	15.68	25.60%	4200	24

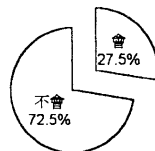
三、受惠人數少

(1) 合資格申請租津人數



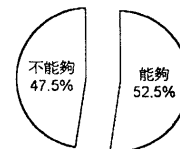
四、津貼不比公屋好

(1) 假設你是合資格的長者，你會否接受租金津貼？



五、減輕租金負擔仍不能改善其生活質素

(1) 你認為租金津貼能否改善你的生活環境？



六、被訪者現居的附近環境

