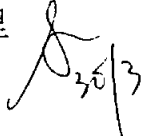


電話號碼： 2869 9222

傳真號碼： 2521 7518

便 箋

受文者： 總議會秘書(1)1、總議會秘書(2)2及總議會秘書(2)4
經由首席議會秘書(申訴)轉呈  1/3

發文者： 高級議會秘書(申訴)1

檔 號： CP/C 916/2008

日 期： 2009年3月30日

取締籠屋、增建公屋、租住權管制及租金津貼

立法會當值議員陳淑莊議員及應邀出席的陳偉業議員、馮檢基議員、湯家驊議員、張國柱議員和葉偉明議員曾於2008年11月17日與香港社區組織協會(下稱"申訴團體")會晤，討論取締籠屋、增建公屋、租住權管制及租金津貼的事宜。會議結束後，議員已經與政府當局舉行閉門的個案會議，涂謹申議員和何秀蘭議員亦有出席該會議，以作跟進。在察悉政府當局就個案會議席上的跟進事宜作出的回覆後，議員指示申訴部將此申訴涉及的政策事宜，包括有關取締籠屋、增建公屋、恢復租住權管制及增加租金津貼方面，以轉交予立法會房屋事務委員會、民政事務委員會和福利事務委員會跟進。

2. 有關申訴團體的意見、議員的觀點和政府當局的回應載於附件，以供參閱。

高級議會秘書(申訴)1



(黃麗容小姐)

連附件

memo-panel

取締籠屋、增建公屋、租住權管制及租金津貼

香港社區組織協會的意見

申訴團體於會晤議員時表達下列意見：

- (a) 申訴團體指稱，部分人士居住於700呎內合共有12間房間，而每間房間共有4張床(2呎半闊、6呎長)的籠屋，床位月租高企達1,000元，該處衛生情況十分惡劣及環境悶熱。在籠屋內有許多獨居老人、精神病患者及新移民等人士居住，由於地方狹窄，床位為上、下兩層，住戶之間毫無私隱。申訴團體批評政府當局漠視貧窮人士，亦欠缺人道，未有為他們安排適切居所。

雖然申訴團體曾要求約見運輸及房屋局局長、民政事務局局長和勞工及福利局局長，以表達其生活的困難及提出申訴，但均不成功，申訴團體重申希望與三位局長會面。申訴團體並要求當局訂立法例消滅貧窮，修訂《床位寓所條例》(第447章)，將管制範圍亦包括5至11張的床位，並訂立最低呎數(一人70呎)的限制，以規管消防、衛生、安全等方面。

- (b) 申訴團體聲稱，現時社會福利署(下稱"社署")給予1人家庭成員及兩名家庭成員的每月最高租金津貼數額分別為1,265元及2,550元。而深水埗區的板間房及籠屋供不應求，即使其衛生情況惡劣，月租仍高企，以致社署在綜合社會保障援助(下稱"綜援")計劃下發放的租金津貼不足以支付實際月租。社署現時的租金津貼亦不足以支付部分人士在租賃板間房或床位時，需向業主繳付的月租按金及水電按金等。因此，申訴團體要求社署增加租金津貼。
- (c) 申訴團體表示不滿，香港房屋委員會(下稱"房委會")訂立有關居港7年的公屋申請限制，並指稱該項限制將一些來港定居未滿7年的人士視為二等公民，甚為不公。申訴團體認為，當局應加快使用更多土地興建公屋，另一方面應減少批准興建私人樓宇，從而增加可供興建公屋的土地面積，讓數十萬名新移民盡快獲配公屋。申訴團體並要求當局清拆籠屋及板間房，安排有關人士盡快遷往公屋。

- (d) 申訴團體表示，自《2004年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(下稱"修訂條例")於2004年7月9日生效後，業主便可在租約屆滿前根據合約通知租客遷出，此舉令租客十分徬徨。且在深水埗區的板間房及籠屋均供應不足，租客議價能力下降，令租客難以與業主訂立合理租約，租客亦難以在一個月的短時間內另覓居所。

因此，申訴團體要求當局恢復部分租住權管制，藉此協助貧窮人士，以免他們在租約屆滿時被業主要求遷離原本的居所，又或者因難以支付業主新訂的高企租金而須遷離。

- (e) 申訴團體要求政府當局為露宿人士設置單身宿舍，使他們不會無處棲身。
- (f) 申訴團體指稱，部分12張床位或以上的籠屋是無牌經營。但當局未有巡查這些無牌的籠屋，現時卻只巡查那些領有牌照的籠屋，此舉實際上未能保障那些居住於無牌籠屋的人士。

議員的觀點

2. 議員表達的觀點如下：

- (a) 議員表示，在2003年出現"租霸"的問題，當時中產人士叫苦連天，加上"沙士"襲港，當局其後於2004年撤銷租住權管制。但在修訂條例生效後，便令許多租客失去租住權保障。一些舊有物業單位的業主所增加的租金達一倍之多，令原有租客難以承擔，繼而被業主迫遷。這些租客本來居住在舊有單位，便因未能支付高企租金而改為居住在板間房，甚至其後改為居住在床位，或更甚為露宿街頭。

議員亦關注到，現時籠屋及板間房的租金上升，面積不足100呎的板間房由一千多元的租金上升至二千多元。亦有一些租客在業主的一個月通知期下，難以遷出原本的居所及另覓另一居所。

議員認為，當局應就修訂條例作出檢討，考慮恢復實施部分租住權管制，令一些貧窮人士得以繼續在原有的居所居住，不會在租約屆滿時容易被業主要求遷離，或因業主加租但租客並無財政能力支付，而被迫找尋新居所。議員建議，當局應進行有關低收入人士的租金調查，以掌握狹窄房間和板間房的上升情況及瞭解有關人士的困境。

- (b) 議員亦關注到，社署發放予綜援受助人的租金津貼是否實際上足以支付受助人的租金。
- (c) 當局可考慮規定一些擁有較便宜租金的居所的業主，所訂定的租金數額不可超過應有的市值租金，使低下階層仍有經濟能力支付租金。除非租客觸犯規矩或作出非法行為等，否則業主不可要求這些租客遷離，以免影響租客的社區網絡或就業機會。而當局應將上述相關市值租金的上限與社署發放的租金津貼數額互相掛鉤，使那些支付"不超過市值租金"的綜援受助人可以在接獲社署發放的租金津貼後，仍足以支付其"不超過市值的租金"。
- (d) 當局可考慮參考房委會訂定的每人佔用公屋面積，例如立法規定板間房的呎數，每人最少佔用60呎，此舉便會與公屋規定的每人最少佔用60呎的面積相同。如出租板間房的面積少於每人60呎的規定，則屬違法。
- (e) 當局可考慮在一些房委會轄下的"長者住屋"的所有長者離開後，便會將整間空置的"長者住屋"，用作單身人士的臨時宿舍，此做法是類似中轉房屋，供那些露宿單身人士在未能入住公屋前的暫時居所。
- (f) 《床位寓所條例》的精神旨在保障住客的生命安全，當局應考慮巡查那些可能未領有牌照及違規的籠屋，以保障居民安全。

政府當局的回應

3. 運輸及房屋局的統籌回應內容載述如下：

(a) 《床位寓所條例》

政府當局表示，《床位寓所條例》於1994年制定，規定如任何居住單位內有12個或以上出租作單人住宿的床位，必須於申領牌照後才可經營，目的主要是監管床位寓所的消防及樓宇安全和衛生，以確保住客的安全。政府在制訂這條例時，曾經廣泛諮詢公眾，並盡量平衡社會各方面的需要。

(b) 增加綜援計劃下的租金津貼

綜援計劃的目的是向有需要的人士或家庭提供經濟援助，使他們的入息達到一定的水平，以應付生活上的基本

需要。所有綜援受助人都可獲發租金津貼，以支付住屋開支。津貼金額相等於實際所支付的租金，或者是按家庭成員人數釐訂的最高金額，以較低者為準。

租金津貼的最高金額是按甲類消費物價指數中的私人房屋租金指數的變動作出調整。現時按家庭成員人數釐訂的租金津貼最高金額如下：

合資格家庭成員人數	每月最高金額(元)
1	1,265
2	2,550
3	3,330
4	3,545
5	3,550
6或以上	4,435

大部分綜援受助人獲發的租金津貼，均足以支付實際租金。

有真正和迫切住屋需要而沒有能力自行解決的人士，經社署或認可非政府機構的社工評估其需要及特殊情況後，社會會將符合"體恤安置"資格的人士推薦予房屋署，考慮安排入住出租公屋單位。至於居於私人房屋而正在輪候體恤安置或入住受資助安老院的受助人，社署署長可行使酌情權，批准發放超過最高金額的租金津貼，以繳付實際所支付的租金，但以租金津貼最高金額的兩倍為限。

(c) 增建公屋及減少興建私人樓宇

為確保有充足及穩定的土地供應以興建公屋，並維持公屋平均輪候時間約於3年為目標，政府和房委會會繼續在不同地區物色適合發展公屋的土地。此外，當局會將清拆舊屋邨後的土地盡量保留作公屋發展用途。當局會在善用土地資源及平衡社會各方面需要的大原則下選取興建公屋的土地。

根據房委會現時以五年為期的公營房屋建設計劃，在2008／2009－2012／2013年度的五年期內，預測的新建租住公屋量為約七萬七千個單位，即平均每年約一萬五千個單位。連同每年從預計收回的約一萬六千個單位，房委會估計這個建屋水平可足以支持平均輪候時間的承諾。與此同時，政府亦會繼續確保提供足夠土地，讓房委會持續推行公屋計劃。

根據2002年11月發表的房屋政策，政府必須維持一個公平和穩定的環境，讓房地產市場能夠持續健康發展。政府應根據市場需求供應土地，並提供有優良配套的基建設施。而私人樓宇的建成量，應由市場按需求決定。

公屋輪候冊的申請人是根據其申請號碼(非長者一人申請者則按照其於"配額及計分制"下獲得的分數)訂定優先次序而獲配公屋的。然而，若任何公屋申請人如有迫切的住屋需要，除了社署的"體恤安置"外，符合申請資格的公屋輪候冊申請人亦可透過房屋署每年舉辦的"特快公屋編配計劃"，以自選單位方式揀選一些受歡迎程度較低的公屋單位，以加快入住公屋。

(d) 租住權管制

在1998年全面撤銷租金管制，並於2004年撤銷租住權管制，讓私人住宅租務市場得以全面恢復自由運作及穩健發展。政府當局表示，相關的修訂條例的細節，是經過公眾諮詢及立法會相關法案委員會詳細討論。獲通過的修訂條例，已就社會上不同階層的業主及租客的利益取得一個合理的平衡。當局在現階段並未有計劃再次檢討或修訂有關條例。不過，當局會繼續留意私人住宅租務市場的發展，並會與各相關部門緊密聯繫，為有迫切住屋需要的人士提供適切的協助。

(e) 調查的建議

在個案會議席上，有議員建議政府當局就低收入人士／家庭的住屋開支(包括籠屋／板間房)進行調查。當局表示，目前，差餉物業估價署按本港私人住宅單位的面積作分類，定期公布每類私人住宅單位的租金指數，以加強本港各類私人住宅單位租金變動的透明度。大部分的籠屋／板間房均屬於差餉物業估價署分類下的A類私人住宅單位(即實用面積少於40平方米的單位)，該類單位的租金指數在一定程度上，已反映籠屋／板間房的租金水平。

(f) 露宿人士單身宿舍

由社署資助的非政府機構現時共營辦五間市區單身人士宿舍及一間臨時宿舍，合共提供192個宿位。此外，其他非政府機構亦以自負盈虧方式營辦另外七間臨時宿舍，提供共395個宿位。

(g) 巡查無牌籠屋

民政事務總署屬下的牌照事務處一直致力打擊無牌床位寓所，有關措施包括：

- (i) 接受市民有關無牌經營床位寓所的投訴，並設立舉報熱線(電話：2881 7498)，讓市民向牌照事務處舉報懷疑無牌經營的床位寓所。此外，牌照事務處也制訂了舉報表格，以方便區議員及其他部門的前線同事舉報無牌經營的床位寓所。牌照事務處一旦接獲投訴後，會於8個工作天內對有關處所進行巡查。
- (ii) 擴大情報搜集範圍，主動巡查無牌經營的床位寓所。這包括加強與各警區緊密聯繫，並在有需要時安排聯合掃蕩行動，打擊區內無牌經營的床位寓所。此外，也會透過看街招及報紙／網上小廣告等方法搜集有關的資料。
- (iii) 民政事務總署已聯絡了地產代理監管局，提供有關《床位寓所條例》的資料及相關的宣傳單張。該局會提醒註冊地產代理有關法例的要求，避免為無牌的床位寓所作中介服務。

在2007年，牌照事務處一共就打擊無牌床位寓所作出96次的巡查。牌照事務處在巡查後，若有證據證明有關處所屬有關條例的規管範圍，但沒有領取床位寓所牌照，該處會採取執法行動，包括向有關經營者發出警告信，以及尋求法律意見作出檢控。

(h) 建議立法規定板間房的最少面積

任何私人大廈單位，不論是否符合《床位寓所條例》內"床位寓所"的釋義，均受到《建築物條例》的監管，並須符合基本建築安全要求。板間房與其他自住或租住處所一樣，均須符合《消防條例》、《消防安全(建築物)條例》、《電力條例》及《氣體安全條例》等對大廈內的消防設備，公用裝置及個別單位內的裝置作出的安全規定。當局沒有計劃立法規管私人處所的面積，政府各部門會繼續根據現行有關條例執法，以確保有關處所的安全。

(i) 將空置"長者住屋"用作露宿單身人士臨時宿舍的建議

現時，房委會已計劃把空置的"長者住屋"單位改建，以供家庭類別申請人入住。至於露宿單身人士方面，房委會在

屯門寶田邨已設有臨時收容中心，提供三百多個宿位，讓有真正住屋需要的人士入住。若他們在入住臨時收容中心期間，經過資格審查後被確實為無家可歸，便可獲配入住新界區的中轉房屋單位。

在一般情況下，露宿人士應循"公屋輪候冊"申請入住公屋。若他們有特殊困難，可向社署尋求協助，例如藉社署的推薦，循"體恤安置"途徑入住公屋。

立法會秘書處

申訴部

2009年3月30日