



民主黨立法會議員秘書處

Secretariat of Legislative Councillors of The Democratic Party

香港中環雪廠街11號
中區政府合署西翼401-409室
Rm. 401-409, West Wing,
Central Government Offices,
11 Ice House Street, Central, HK

電話Tel 2537 2319
傳真Fax 2537 4874

民主黨對檢討《業主與租客（綜合）條例》的意見

政府於 2003 年提出修訂《業主與租客條例》，全面撤銷租住權管制，當時，社會已關注到修例後，可能會推高私人市場的租金水平，對租客造成不良影響，特別是對低收入的市民，包括單身長者、板間房及床位寓所住客及長期病患者等弱勢社羣，他們所受到的影響尤其嚴重。

政府漠視低收入人士居住困境

修訂條例於 2004 年實施，至今已 4 年多，去年 11 月，政府向立法會提交檢討結果，文件隻字不提撤銷租住權及法定賠償後的租金及收樓變化，以及低收入人士的居住情況，只重申房委會現有的公屋輪候措施、體恤安置、民政事務總署定期巡查床位寓所，而相關的福利服務，文件也沒有提出改善措施。

香港社區組織協會於 2007 年 10 月至 2008 年 2 月，曾向居住於九龍多個籠屋、板房及套房單位的 99 個住戶進行研究調查¹，報告指出根據統計處的資料顯示，本港現時仍有十萬人居住於籠屋（一個單位內有 12 伙或以上租戶，共用廚廁）及板間房（一個單位內有 12 伙以下租戶，共用廚廁）。但民政事務總署的資料顯示，現只有 790 人居住在持牌床位寓所之內（當中有約 500 人住在由志願團體經營的單身人士宿舍），反映很大部分住在籠屋、板間房或套房的低收入人士是住在沒持牌或法例不包括的床位寓所範圍，他們的居住環境及衛生情況極需要政府的關注。

對於政府完全漠視香港低收入人士在缺乏議價能力之下，被迫交貴租，住在衛生情況惡劣的板間房、籠屋及床位的困境，民主黨表示強烈遺憾。

修例後住戶被迫遷、租金狂升

租住權及法定賠償全面撤銷後，我們收到不少舊樓租客反映，在收樓重建不再需要向租客作法定賠償之誘因下，地產商紛紛收購逾 30 年樓齡的舊樓，以便日後進行重建，租客除了不斷面對被迫遷、找屋搬的困境，還要面對租金不斷攀升的慘況，他們有的由板間房搬到床位住，有的由市區搬到新界，遠離原先的社區網絡，生活質素大受影響。

根據差餉物業估價署的資料，40 平方米以下住宅單位的租金指數由 2004 年的 75.5，逐年遞升至 2008 年的 113.2，累積升幅 50%²，顯示低收入人士的租屋負擔大大加重。

¹ 香港社區組織協會於 2008 年 3 月公布的《籠屋、板房及套房租住問題研究報告》

² 差餉物業估價署公布的香港物業報告 – 每月補編 (2010 年 1 月)

根據社區組織協會的研究調查，當中有 75% 是單身人士（表三），平均居住面積只有 50 平方呎（表七），月租中位數為 1,300 元（表十五），租金與入息比例中位數為 41.2%（表十七），即約有一半受訪單身人士需要用逾四成收入交租，生活艱苦。

綜援租金津貼不足交租

社區組織協會的調查顯示在單身綜援受訪者中，有 67% 人士的實際租金已超出所得租金津貼上限（1,265 元），需要利用其他津貼補貼交租，生活更加困苦。

根據社署提供的資料顯示³，截至 2007 年 3 月，居於私樓的綜援人士當中，有 58.9% 的實際租金是高於租金津貼上限，到了 2008 年 2 月，這比例上升至 60.3%，再到 2009 年 1 月，領取租金津貼上限的百分比已上升到 65.9%。這反映大部分綜援受助者所得的租金津貼根本不足交租，政府不應置諸不理。

政府推搪不調查 漠視市民困境

據悉，立法會議員曾要求政府就低收入人士的住屋開支進行調查，卻遭政府拒絕。政府的理由是差餉物業估價署分類下的 A 類（即 40 平方米以下住宅單位）的租金指數在一定程度上，已反映籠屋/板間房的租金水平。

不過，估價署的租金指數只反映租金升降幅度，卻未能反映實際租金水平。據估價署公布 2007 年 10 月至 2008 年 2 月期間的數據，40 平方米以下住宅單位的平均租金，以九龍區單位計算，每平方米平均租金是 1,84.2 元，即一個 50 平方呎居住面積的籠屋/板間房的平均租金為 921 元。但據社區組織協會同期於深水埗、土瓜灣、大角咀和油尖旺所做調查的數據，單身住戶的平均居住呎數為 50 平方呎，平均租金為 1,355.6 元（表十五），與估價署的數據相差近五成（47%）。

再者，除了租金開支外，低收入人士的居住狀況、年齡分佈、婚姻狀況、工作地點、就業及入息情況，以及多少人已申請公屋，輪候時間及為何仍未獲編配公屋或不入住民政事務總署提供的單身人士宿舍等等，都應在調查範圍之內，以協助政府清楚掌握他們的困境，考慮修訂現行租金援助政策、編配房屋政策，以至租務管制政策。這才是「以人為本」。

單身公屋供應不足 非長者輪候時間長

社區組織協會的調查顯示，住在籠屋、板房及套房單位的住戶，年齡組別在 40-49 歲的最多，約三成（表一），而住戶有 75% 為單身人士。根據房屋署的非長者一人申請公屋的「配額及計分制」，現時才調查達 131 分的單身住戶，故 40 歲單身籠屋住戶現時申請公屋，只有 66 分，現時申請，要等 5 年多才累積到 131 分可接受調查，等候配房。但假若這段時間，有較多較年長的單身申請人加入申請，令配房最低分數上升，他們的輪候時間就會更長。

配額不足亦導致非長者單身人士要長時間輪候。現時非長者一人公屋單位每

³ 社會福利署回覆立法會議員審核 2008/09 年度及 2009/2010 年度財政預算案時提出的答覆

年的配額定為編配予輪候冊申請人單位數目的 8%，除了 09-10 年度有配額 1,960 個之外，前 3 年的配額都只得 1,600 個，而過去 3 年，平均每年只有 3,000 名非長者單身透過輪候及特快途徑獲配公屋，但截至 2009 年 12 月底，卻有約 49,700 名非長者單身人士輪候申請公屋，配額不足應付需求。房屋署必須提供更多單身人士公屋單位以供編配。

民主黨的建議

1. 住在籠屋、板間房及套房的低收入人士大部分需要在市區或擴展市區工作，故需要在全市區及擴展市區，增加公屋供應，讓他們申請入住，並增加單身公屋的配額，以加快協助住在籠屋、板間房及套房的非長者單身人士入住公屋，縮減輪候時間。
2. 考慮到租管能保障租住權的社會功能，特別是對低收入人士、年老及長期患病的租客，他們較難另覓居所，故不應一下子完全撤銷而須修訂法例，使居住於應課差餉租值低於六萬元的出租單位的租客，仍可繼續獲得租住權保障，以免經濟能力較差的租客可被業主逼遷，而受保障的租客，若受市區重建影響，亦可獲法定的現金補償。
3. 政府必須進行詳細調查，研究籠屋、板間房及套房的租住情況，包括租金水平、升幅、居住環境、住戶人口、年齡及就業情況等，作出分析，以便據此修訂現行政策，包括編配公屋單位、提供綜援租金津貼及如何妥善監管籠屋、板間房及套房的居住環境。
4. 修訂單身長者申請公屋的行政措施，讓他們可在申請時便可提出編配入住獨立單位，以及居住區域（如港島、九東、九西、新東及新西）的意願，以更有效地及關顧長者對社區照顧的需要，而提供適切的公屋單位供長者選擇。
5. 把空置的「長者住屋」用作露宿單身人士的臨時居所，供他們在未獲編配公屋單位前暫時居住，亦可提供予志願團體作社會服務用途，如「避靜中心」或安老院等。
6. 檢討訂定綜援租金津貼上限的準則，包括基準及調整機制，使綜援發放的租金津貼能更貼近實際市值租金水平，讓絕大部分受助者能獲得足夠租金津貼繳付租金。
7. 市建局在推行市區重建項目時，會進行住戶登記，應向房署提供已登記租戶資料，符合申請公屋資格的租戶縱使在市建局收樓前被迫遷，也可獲編配公屋單位。

民主黨

2010 年 2 月