

關注基層住屋聯席回應扶貧政策立場書

正視貧窮根源 譴責委員徧聽  
消滅住屋貧窮 落實真正扶貧

致扶貧委員會主席林鄭月娥女士 及 各委員先生／女士：

關注基層住屋聯席與其他團體，於扶貧會議開始前來到政府總部東翼二樓，是為了表達對扶貧委員會並無廣納民間團體意見表示不滿，並要求委員會正視貧窮問題的多種面向，不應單單強調向上流動機會。

扶貧委員會一直以來，只以家庭收入量度貧窮情況，而且提出紓困的措施並沒有對準貧窮問題根源。其中住屋開支負擔沉重，是造成基層市民入不敷支，陷入長期貧窮的元兇。據中大未來城市研究所調查發現，**劃房租金已佔基層平均收入超過 4 成**。而根據差餉物業估價處資料，私人住宅租金指數中（2009 年至 2014 年），小型單位（40 平方米以下）的**租金升幅高達 73.8%**，但是**名義工資指數在同一時段內只上升約 26%**，遠追不上租金升幅，顯然是住屋製造貧窮。基層街坊的收入增幅在「跑輸」租金升幅的情況下，只可愈住愈細，亦有基層街坊因此而住不起私樓，被迫遷往工廈劏房等不適切住房。與此同時，租務管制卻在《長遠房屋策略》進行公眾諮詢中，在大比數（7 成）意見支持的情況下遭政府「落閘」；居民無法負擔貴租，被逼棲身工廈劏房、寮屋等不適切住房，政府卻帶頭迫遷，又沒有適切的安置政策。即使政府推出關愛基金的一次性租金津貼，對基層街坊來說，只是杯水車薪，頭痛醫頭、腳痛醫腳，遠遠未能舒緩由住屋製造出來的貧窮問題。

梁振英上任特首已三年多，任期逾半，多番強調房屋問題是其政策中的「重中之重」，惟紓緩基層住屋問題仍未見寸進，公屋興建長期不達標，去年的實質公屋落成量只有 9900 個，比原定目標 12700 少了兩成。據房委會數據顯示，截至今年六月底，公屋輪候人數再創新高，突破 28 萬宗，較去年同期增幅逾一成；一般申請者輪候至獲第一次派樓時間，已由去年的 3 年，增加至 3.4 年。即使政府未來 10 年能追回落後幅度，履行建屋承諾，亦只能滿足約 7 成的現有輪候個案，根本未能回應未來的長遠需要。若不肯從土地資源分配的不公著手著手，繼續讓私人樓宇主導房屋供應，住屋將只會製造更多的貧窮問題。

故此，就住屋貧窮問題，尤其私人樓宇的基層住戶，政府應重啟租務管制，及為三年內未上樓的公屋申請者提供額外的津貼，減輕基層租戶負擔。與此同時，政府應考慮加入「住屋開支」因素的「開支尺」來量度貧窮，訂立劊房租金指數及一系列更準確量度基層租戶住屋狀況的指標，從而訂立舒緩住屋貧窮的具體目標，保障基層市民住屋權。為了減少公屋輪候冊個案及輪候時間，我們亦要求政府重新計算公營房屋需求，另外從改變土地資源分配著手，收回對社會破壞甚低的私人會所用地興建公屋，落實真正扶貧。針對居於針對工廈住戶等不適切住房，居民遭到取締或逼遷，應該得到合理的安置措施，於市區利用空置公務員宿舍及市建局旗下用作安置的物業，設置中繼房屋，避免流離失所。

除了解決住屋貧窮的問題，我們亦著眼於房屋高度市場化的問題。我們建議政府需積極考慮加強房屋的「去商品化」，研究引入的累進房產稅與及空置稅，同時非自住物業的稅率又須較自住物業為高，避免物業被利用作為純粹投資甚至是投機工具，並減低私樓單位的空置問題，使房屋資源得到更公平和有效率的分配，避免「有人無屋住，有屋無人住」的窘境。

關注基層住屋聯席  
2015年10月12日