

敬啟者：

CB(1)245/13-14(07)

### 懇請將心比心，正視漂泊租客的苦況

我們是一群關注住屋權益的義工小組。近年香港住屋問題湧現 - 基層市民輪候公屋時間漫長，無可奈何要寄居於租金不斷上漲的私人樓宇。板間房、天台屋及劏房等環境惡劣的樓息處成為他們唯一的選擇。大部份基層租客還要面對屢次被大幅加租、逼遷等問題；具體苦況可用以下幾點來概括：

#### 1. 公屋輪候時間過長，大大加重基層市民負擔

近年公屋需求不斷增加，截至去年 12 月底，公屋輪候冊上已超過 22 萬人，較前一年增加 20 至 30 百分比。然而，政府興建公屋的節奏卻未能追上需要量。租住私人樓宇因此成為基層市民等候「上樓」的必經站。對於基層市民來說，長期支付高昂的私營市場租金令他們的景況雪上加霜。

#### 2. 以貴租捱板房、劏房意味著住屋環境在倒退以及社會不公義之存在

公屋供應短缺令私人待租物業的需求劇增。加上內地資金流入、以及政府奉承自由市場的原則，樓價不斷上升，租金上漲。不少中產家庭在無法置業的情況下亦選擇租樓。在市場供應不變的前提下，與中產家庭相比，基層市民可以負擔的只有板間房、天台屋及劏房等類型較「經濟」、環境及安全性卻參差不齊的房屋。基層市民在沒有其他選擇下唯有捱貴租、捱板房、捱劏房。住屋環境的倒退表示社會經濟發展背後，有部分人卻不能分享成果；更重要者，正如學者馮國堅指出，租金佔收入高企的比例(2011 年租金佔收入的比例是 56.33%) 大大降低基層市民的社會流動性，造成社會的不公。

#### 3. 終日徬徨被加租、迫遷亦引申很多家庭問題

針對租霸所製訂的「2004 年業主與租客(綜合)(修訂)條例」容許業主無上限加租及向租客發出一個月的合法搬遷要求。新例的實施頓時使租客失去合理的保障。他們無時無刻面對著「合法和合理」加租及迫遷的可能。要承受的精神壓力可想而知！而當實際情況真的發生時，除了四出找尋合乎自己租金、居住地區等期望的新居外，還要為應付昂貴的搬遷費而煩惱<sup>1</sup>。房屋問題不單是住屋問題，更引申很多家庭問題，增加家庭成員之間的衝突。

作為一直關注居住權利的義工小組，我們有以下建議：

##### 一) 檢討搬遷期限

以上經已提到，公屋輪候冊的增長大大增加私人待租市場的需求。結果是租客的選擇愈來愈少。不幸被迫遷時，一個月的搬遷期根本不足夠基層市民尋找一合乎自己負擔能力及其他居住期望如鄰近讀書/工作地點、對該社區有較深之認識等的居所。再者，對於

<sup>1</sup>中西區的街坊表示，在 2001 年地產經紀按金、上期、佣金等需約一萬五千元。水、電、電話按金、搬遷費、更換小小傢具、小小裝修(安電掣、鬆油、廚廁等)大約要三萬多元，即共需約五萬元。試問基層市民可如何應付？

手停口停的基層市民來說，要安排搵屋及搬屋的時間更來之不易。故此，最低合法搬遷期限絕對需要延長至最少 6 個月才合理。

## 二) 檢討現時的租務條例，穩定市場租金

在絕大多數情況下，租戶被迫遷的原因是他們無法支付業主大幅加租後的租金金額。我們不難想像，即使租戶可在延長的搬遷期限內成功找到棲息處，假若市場租金一日未穩定，他們仍然會處於恐慌被加租、迫遷的無間道當中。因此，若要建構一合乎公義的租務市場，絕對須要檢討現時的租務條例及穩定租金。我們認為加租幅度上限要跟上一季通脹數據釐訂；租管的推行亦可伴隨參與誘因如退稅、低息或免息貸款等。

以上兩項建議的實行無疑有助減輕租客的苦況，可是，要切切實實的讓他們擁有可以負責得起的安樂窩、以致改善他們生活環境，政府是有需要加快輪候冊內的配屋時間。加建公屋亦可直接調低基層市民對於板房、劏房等的需求，使同類型房屋在社會上絕跡。

## 三) 檢討人口政策

政府現已承諾加快興建公屋，可是，假若要杜絕公屋需求不斷上升的情況，穩定人口是必須的。簡單來說，人口的增加直接意味著房屋需求的上升。由 1997 年香港回歸至 2012 年底，共有 76.2 萬名內地居民持單程證來港定居。根據民政事務總署及入境事務處內地新來港定居人士的統計數字，在 2011 年，12 207 單程通行證持有人當中，41.9% 申請租住公共房屋(即 5114 人)<sup>2</sup>。我們絕沒有歧視新移民及持單程證來港人士的動機或意圖，但現實明顯告知我們，現時私營及公營房屋供應根本不能滿足地方的需要。因此，檢討人口政策特別是來港定居/移民政策是急切且不容忽視的。

數十年來，社會經歷巨大轉變，包括舊區遷拆、小商戶式微。對於關注弱勢社群的人士來說，新市鎮及國際大商戶的進駐不再反映經濟增長，反而象徵貧富懸殊加劇、弱勢社群被排斥等問題。生產總值的增長無助增加都市人的快樂。基層市民彷彿回到第二次世界大戰後顛沛流離、居無定所的飄泊生活。文化生活的倒退難道比自由市場的原則重要？當大部分市民無法享受「經濟成果」時，政府是否仍然應該堅持保留現政策？安居是繁榮社會的基礎，亦是每一個市民的基本權利。懇請政府將心比心，正視市民無家的苦況。

西營盤住屋權益關注組

聯絡處：西營盤住屋權益關注組（明愛堅道社區中心代轉）

地址：香港堅道二號明愛大廈二樓 235 室

關注組代表：馮志明

聯絡電話：51371575

<sup>2</sup> [http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/hc/sub\\_com/hs52/papers/hs520614cb2-766-1-ec.pdf](http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/hc/sub_com/hs52/papers/hs520614cb2-766-1-ec.pdf)