



全港關注劏房平台

全港關注劏房平台

回應「長遠房屋策略諮詢文件」的立場書

對於長遠房屋策略督導委員會（督導委員會）日前所發出的「凝聚共識 建設家園：長遠房屋策略諮詢文件」，平台深表遺憾。在文件當中，我們看不到政府對水深火熱的基層市民有任何承擔，只看到文件以一貫地「語言偽術」，誇大承諾。以下將分別拆解文件的「語言偽術」與及提出我們「一籃子」的政策建議。

「語言偽術」1：誇大對劏房戶的「優先照顧」

先不論文件對「居住環境欠佳住戶」與國際社會脫節，文件中所謂對「居住環境欠佳住戶」的優先照顧，並沒有實質的承諾，只是把估算的該類住戶總戶數計算入未來十年的總房屋需求及總房屋供應目標當中。可是，在 2012 至 2017 年度的五年建屋數量，仍是維持每年一萬五千多個，政府對於現在居住於惡劣環境的劏房戶的即時房屋需要，並沒有任何實質上的照顧。

「語言偽術」2：誇大現有安置機制的「實際效用」

就著長遠改善環境欠佳住戶的居住環境，督導委員會在文件中建議推出發牌或業主登記制度。平台認為在沒有真正的市區安置機制前，此舉是妄顧劏房居民的住屋需要。首先，當業主收到屋宇署的清拆令時，他們已自行與租客終止租賃並迫令遷出，面對突發變故的租客根本不會有機會被發現。其次，正如督導委員會委託政策二十一有限公司及香港理工學進行的調查及研究所發現一樣，劏房居民之所以願意居於這等惡劣環境，主因他們都是於市區從事體力勞動的工作。位於寶田的臨時收容中心對劏房戶來說根本不是一個實際層面上的選擇。

「語言偽術」3：誇大政府在公屋供應上的力度

文件中提及未來政府會以「供應主導」為總策略，強調每年的公私營房屋比例為六四之比，公營房屋佔六成之多。可是，有學者¹透過政府統計數據，比較過往多年的公私營樓宇新增數字，發現由 1980 年至 2011 年間，新建樓宇的公私比例是 54.4% 比 45.6%。隨著樓市變化，儘管比例有所增減，但公營樓宇數字一直徘徊於 55% 與 56% 之間。即是說，現時政府所謂進步了的總策略，只是在公營房屋的比例上進步了 4% 至 5%。這程度的進步所反映的，是政府對基層房屋需要的冷漠，政府只是知道問題，卻沒有真正幫助的決心。

「語言偽術」4：誇大租津租管的負面效用

自 2004 年撤銷租務管制以來，租客議價能力日減，租金一直上升。文件卻只提出重設租管會使到租金再上升，難道沒有租管租金就不上升嗎？租金的升幅與物業市場的走勢、就業情況等「一籃子」因素有關，政府在沒有任何研究及討論的情況下，推論實施租管租津會使租金上升「未見其利，先見其弊」實在太草率。在政策二十一有限公司的研究中指出，47.4% 住戶曾於過去 3 年曾搬屋一次，亦有 18.3% 的人因不獲續租而要搬屋。即是說劏房住戶差不多每五個劏房住戶，就會有一個因不獲續約而被迫搬遷。按照政策二十一有限公司調查顯示，租金佔劏

¹ 資料引述自馮國堅博士於 2013 年 10 月 24 日於新晚報發表的文章〈長策文件技倆：壓低建屋目標、誇大承諾〉

房戶入息比率為 29.2%，但關愛基金卻發現「為居全環境惡劣的低收入人士提供津貼」該比例為 22%~47%。數據告訴我們，現行的法例安排，實實在在的在使到租戶付出很多社會及經濟代價。政府選擇性解讀及推論，以圖避開檢討「業主與租客綜合條例」的訴求。

「一籃子」軟管制措施

1. 設立過渡性房屋

平台一直倡議善用市區合適的臨時空置非住宅用地，興建過渡性房屋，為低收入而未有得到公屋支援的住戶，提供暫時性的適切住房。過渡性房屋設置隨了可滿足住戶的緊急住屋需要，同時亦可對市場上的房屋起比較作用，使市場上的房屋亦須作出一定程度的改善。平台估計，單是以地政總署於市區出租為臨時停車場的用地，另包括啟德發展區於 2021 年後竣工的部份(即「都心公園」及「多用途體育館」)土地，並以地積比率 2 倍推算，粗略估計可提供 8 至 9 萬個面積達 14 平方米的單位，於未來 5 年作臨時過渡性住房之用。

除了市區臨時空置的非住宅用地外，平台建議可考慮改裝以下政府物業，以提供過渡性住房：

- a. 空置校舍(諮詢文件亦提出有關建議，唯平台認為，單位改裝後，應優先用作政府「中轉房屋」或「過渡性住房」)；
- b. 善用政府產業署持有而位處市區的長期空置政府物業(包括各公務員/紀律部隊宿舍、灣仔呂祺教育服務中心等)；
- c. 市區重建局名下的空置單位；及
- d. 重建市區舊公共屋邨時，保留位處重建後屋邨非住宅地區的舊樓宇，作臨時過渡性住房之用。

平台建議，臨時性住房的入住資格，應：

- a. 先以輪候公屋一段時間(3 年或以上)的「一般申請者」為優先對象
- b. 房屋規格方面，介乎出租公屋及中轉房，人均居住面積可略低於公屋標準
- c. 租金水平方面，應略高於公屋，但較市值租金為低，以減低入住者的租金負擔。

有關建議既可減輕低收入住戶在輪候公屋期間在住房方面的負擔，同時若他們獲安排上樓，原有的過渡性住房可被釋出，以再作安置或由政府收回，增加相關住房及土地運用的彈性，同時確保有關措施，在政府長遠增加公屋供應以滿足輪候人士需要後，可逐步取消的可能。

2. 設立「第 4 代租務管制」

對於政府及督導委員會未經討論，便漠視市民大眾對設立租管的訴求，我們感到憤怒。對於包括局長的政府代表常說以往的租管會影響租金，我們要澄清，我們要求即時開始討論新一代的租務管制。單純的租津、單純租務管制或租金管制都

不足已解決現在租客所面對的問題。同時，新一代的租管可參考外國的經驗，疏解業主與租客的不同利益取向。府不應一刀切我們要求即時檢討《業主與租客（綜合）條例》。總括而言，「第4代租務管制」應包括：

- a. 租住權保障：
 - 現租戶有優先續租權
 - 業主收回單位應設有半年通知期
 - 若因租約屆滿而收回單位，應在租約完結後給予半年的通知期，方可收回物業
- b. 在某差餉租值內的私人數字內設定租金管制及租住權保障
- c. 租金管制：
 - 每次續租的租金加幅不高於市值
 - 如業主與租戶不能達成協議，可交由土地審裁署評定租金

3. 低收入租客生活津貼

平台認為大量基層市民被迫於舊區租住劏房是政府過往十年施政失誤所至。政府應兌現3年上樓的承諾，對於輪候超過3年而未能上樓的申請人提供現金補貼。低收入租客生活津貼相等於公屋每月租金與私人市場每月租金的差額，全港以劃一水平發放，而不是與個別租戶的租金掛勾。為簡化行政步驟及減低對私人市場的租金水平的影響，避免尋租效應的出現，我們建議政府應每季發放相等於三個月的低收入補貼，一年發放四次。最近，關愛基金推出的「為居住環境惡劣的低收入人士提供津貼」就是以一次過發放的方式，向居住於惡劣環境的低收入人士提供援助，我們認為政府可在關愛基金的經驗上，提高資助金額，向居住於劏房的居民作出現金的協助。

平台希望政府及督導委員會認真考慮以上一籃子的政策，真正的與基層市民一起「凝聚共識」而不是製造共識。我們希望未來的房屋政策真的可以為基層市民「建設家園」，而這個家園亦不會再是有嚴重衛生、通風、安全、迫遷問題的家園。希望政府不再定下前設，如特首梁振英在處理國教育的上回應「在撤回與不撤回之間，有很大的討論空間」一樣，我們應把焦點放在如何有效改善基層市民生活質素的各種可能性上。

2013年11月7日

全港關注劏房平台代表 王琮澧

電話:

電郵:subdividedflat@gmail.com