

全港關注劏房平台

致：立法會房屋事務委員會主席及各委員
房屋事務委員會特別會議（2015年3月21日）
聽取公眾對長遠房屋策略及2015年施政報告有關房屋事務的措施的意見

短中期房屋策略方案

相信沒有人會反對增加公營房屋供應是解決基層住屋困境的根本方法，但遠水不能救近火，眼見劏房租金不斷增加，居住環境卻日趨惡劣，政府如何救萬民於水深火熱之中？以下是平台就短中期房屋措施的建議，以應付現時嚴峻的房屋供應問題。

1. 租務管制方案

全港關注劏房平台（下稱「平台」）認為短期而言，重推租務管制才是解決現時房屋問題的上策。政府應重新檢討並訂立全新租務管制政策，平台建議規管對象為30年樓齡以上的舊式私人樓宇出租單位，重點針對此類屬低收入家庭或人士集中的房屋作管制。不過如該出租單位業主為單位進行一定程度的維修後，該出租單位可豁免於租務管制一段特定時間（如3至5年），藉以鼓勵業主對大廈單位維修及保養。

為保障業主及租戶雙方的租住權，所有單位出租，業主必須和租戶簽訂書面合約。租期由租戶及業主自行商討而定，但不少於一年（俗稱「死約」）。業主及租戶要於租約屆滿前三個月開始商討續租，原有租戶有優先續租權，業主在合理情況下必須續租。另外針對現時業主不合理地大幅加租，平台建議每一年的租金調整幅度跟隨上一年度差餉物業估價署的「私人住宅－各類單位租金指數（香港）」的變幅調整。租戶優先續租期為3年，3年後業主可訂立新租約，而加租通知期為三個月。而若業主因為收回單位自住或買賣，雖可以提出中止租約，但必須於半年前通知租戶。而業主因上述原因提出終止租約，需要賠償未完成之租約期內月份的租金。例如業主在一年「死約」出租三個月後提出合理原因收回單位，向租客提出半年即六個月通知，剩餘三個月未能履行之租期。因此，業主需要向租客作出三個月租金賠償。租客若想提前終止租約，亦必須根據合約條款去執行。而土地審裁處在處理業主與租客的租務糾紛時，應訂立一套指標來考慮雙方延長或縮短終止合約期，例如：租客獲派公屋、健康情況、家庭及經濟變異等等。

同時平台建議設立獨立的政府部門，加強對於租務管制的執行力，其職能包括處理租務糾紛事宜、接受租約投訴及舉報；協助搜證、租務管制條例的查詢；提供該區的應課差餉租值；每年公佈更新的分區應課差餉租值的調整幅度。

2. 政府向市建局購入收購後的市區土地，增加市區公屋供應量

針對政府表示於市區難覓地建公屋的情況，平台建議政府向市建局購入由其收購得來的市區土地或以換地的方式，增加市區土地供應量。市建局在收地程序上一直有法律賦予的靈活性，舊區重建的工作受到地區的阻力亦較政府少，故此政府可直接向市建局購入或以換地的方式，獲得市建局因舊區重建而釋放出來的市區土地，用作興建公屋。政府既可在市區土地供應方面及早作出規劃及預算，亦可增加市區公屋供應，解決輪候公屋的申請人對市區公屋的需求。

3. 「綠表置居先導計劃」

平台反對最近政府提出的「綠表置居先導計劃」（下簡稱「綠置居」）。政府推出「綠置居」原為將新建公屋以低於居屋的樓價賣給綠表人士，即現時的公屋租戶及已通過審核、將獲編配公屋的人士，達至加快公屋單位流轉的目的。不過出售的新建公屋並非屬額外興建的公屋，只是在原有的公屋供應數量中由出租撥為出售用途，對於 27 萬輪候公屋的申請人來說，既無法加快他們上樓的時間，更無助解決現時公屋供應量不足的問題。再者，「綠置居」的 1000 個單位亦只是杯水車薪，無助加快公屋單位的流轉。

另外綠置居雖未訂出轉售限制的詳情，但政府傾向其轉售限制大致與居屋相同，除非轉售限制中加入只限轉售予綠表人士，否則在五年轉售限制一過，該單位極有可能流出私人市場，最後不能達至公屋單位流轉的目的。平台認為切實地增加公營房屋的供應量才是根治問題之本，推出層出不窮的不同類型出售資助房屋計劃，無助基層市民建解決日求一宿的基本生活需要。

最後平台認為上述實行租金管制及由市建局覓地建公營房屋的方案都是切實可行，希望各委員聆聽到廣大基層市民對房屋的訴求，不再令市民對政府的房屋政策徒嘆奈何。

2015 年 3 月 21 日

全港關注劏房平台

聯絡電郵：subdividedflat@gmail.com

聯絡人：王琮澧 ([REDACTED])

賴建國 ([REDACTED])