

香港社區組織協會
對「租金津貼方案」的回應

政府近月提出在今年年底向已輪候公屋兩年的長者提供租金津貼，作為入住公屋以外的另一選擇，以解決居住於不適切居所內長者的住屋問題。社協認同此建議可協助一些不願搬離原區的長者改善環境，亦可讓他們維持原有的支援網絡。但具體上，社協認為政府對套房租金的估計太低，老人自行支付的租金過於沉重。同時忽視長者搬遷上面對的問題，如支付按金、上期及尋找居所的困難。社協希望政府能以靈活的方法，協助長者及有需要家庭能即時申請租金津貼解決住屋困難。社協認為房屋局的建議有如下問題有待改善：

(一) 估計租金偏低

房屋局初步建議領取津貼者必須租住與公屋面積相若、有獨立廚廁的私人單位。社協曾向深水埗及觀塘區內多間地產公司詢問合適長者居住，如有電梯或低層的套房租金（表一），發現其租金比房署現時的估計為高。加上租金會因應樓宇新舊、是否有窗、是否有電梯及管理費開支等因素而調整，就一人單位而言，政府堅稱 2500 元便可租住一個 170 呎的套房單位，實在是天荒夜譚。

估計租金 面積	房屋局	深水埗			觀塘
		高層無電梯	低層無電梯	有窗有電梯	
170 呎	\$2500	\$2800	\$3000	\$3500	\$3000
260 呎	\$4000	\$3800	\$4500	\$5000	\$4500
330 呎	\$5000	\$4800	\$5500	\$6500	\$5500

表一：比較房屋局與社協估計的租金

(二) 津貼金額偏低

房屋局計劃替長者支付六成租金，並按住戶人數設定津貼上限（表二）。如按房署計算，則每戶領取津貼之長者均需負擔每月 1000 元或以上的租金（表二）。

住戶人數	估計租金	每戶津貼上限	住戶須支付租金	公屋租金中位數
1	\$2500	\$1500	\$1000	\$ 790
2	\$4000	\$2400	\$1600	\$1041
3	\$5000	\$3000	\$2000	\$1256

表二：住戶須支付的租金與公屋租金中位數比較

對於非綜援老人而言，每月千多元的租金支出實在是非常沉重。租金津貼的原意是作為公屋以外的另一選擇，所以領取津貼的長者所繳交的租金亦應與公屋租金看齊。同時公屋有減租政策協助困難住戶繳交租金，所以租金津貼方案亦應有同樣的安排，協助最貧困的一群。另外，如日後租金有所增加，租金津貼金額亦應相應增加。

(三) 長者未能繳付按金上期

此外，建議中並未顧及長者搬遷時的開支。按照市場慣例，現時租住私人單位時，租客需繳交按金上期。若由地產代理介紹單位，更需繳付佣金。對於貧窮的長者而言，儲蓄已經不多，再要支付按金上期及佣金等費用，實在超出他們的負擔能力。如沒有政府資助，長者根本難以搬遷。

(四) 長者難於尋找合適單位

舊區的長者大多教育程度不高，在原居居住了一段很長的時間，要再尋找單位居住，並非易事。社協建議由志願機構協助長者尋找居所，既可解決長者搬遷上的困難，更可藉此建立支援網絡，為居住於私樓的長者提供適切的社區支援服務。

(五) 局限長者居住形式的選擇

要令租金津貼方案更貼合長者需要，房署應保留申領租金津貼長者的輪候公屋編號，讓長者在私樓居住一段時間後，仍可收回公屋單位。同樣，遷上公屋的長者，若不適應搬遷後生活，亦可申領租金津貼返回舊區生活，為長者提供多一重住屋保障。

此外，部份長者為免失卻鄰舍的支援不願離開居住多年的單位。租金津貼方案亦應照顧這類長者的需要，資助他們在原居或原區內租住較理想的單位，但不須規定為套房。同時房署亦應容許非親屬關係長者在自願情況下合租單位，讓他們可繼續互相照顧。

(六) 未申請公屋之長者未能受惠

現時房屋局只計劃向已申請公屋兩年或受重建影響的長者發放租金津貼，但其實有不少符合公屋申請資格的長者因種種理由（如原居有較好的支援網絡；拒絕配屋而被取消資格等），而沒有申請公屋。另外，正在輪候公屋而未足兩年者，同時未能受惠於這項津貼。以上二萬多戶的長者才是最急切需要租金津貼的一群。

(七) 其他公屋申請人未能受惠

除長者外，亦有不少低收入的家庭及單身人士因物價便宜及工作關係必須留在舊區生活。可是房屋署卻以行政措施，剝奪公屋申請者選擇市區公屋的權利。房署現規定96年4月1日以後申請公屋的一般家庭或58歲以下單身人士不可以選擇市區公屋，以致不少申請人被逼入住僻遠的區域，生活及交通開支倍增，令生活百上加斤。

社協認為過往的房屋政策並未針對長者及低收入人士的特殊需要，社協促請政府建立「以人為本」的房屋政策修改租金津貼方案：

1. 調查市區內與公屋面積及質素相若私樓單位的租金，以釐定租金津貼金額。
2. 應按照公屋租金，釐定領取津貼長者的租金支出，租金的計算也應包括管理費等必須開支。
3. 為有困難的長者分擔按金上期及佣金等租務費用。
4. 安排志願機構協助長者尋找合適居所，並提供足夠的社區支援服務，以讓長者安居原區。
5. 放寬租金津貼申請資格，讓所有符合資格申請公屋的長者、家庭及單身人士即時申領津貼。同時，讓非親屬關係的長者可合租單位，及不硬性規定長者居住在套房之內。
6. 應讓申請租金津貼的長者保留申請公屋資格。同樣，已居於公屋的長者亦可申領津貼，返回熟悉的社區租住私人樓宇。
7. 在市區加建公屋，放寬讓所有公屋申請人，不論家庭狀況也可申請輪候市區公屋。

二零零一年五月七日

聯絡人：

劉秀嫻 胡蕙茵 彭鴻昌