

## 有關房屋、綜合社會保障援助金、租住權及租金管制等事宜的意見

### 申訴團體的意見

申訴團體在2008年2月12日向議員提出的意見概述如下：

- (a) 申訴團體表示，由於當局於早年分別撤銷租金管制和租住權管制，因此，隨着通脹高企，不少業主近年多次加租，使租金大幅上升。多名代表反映目前每月數十呎的板間房租金為1,200元至1,800元，而套房的租金為2,200元至2,500元，佔他們每月基本生活費總開支的30%至50%。租戶為支付租金，惟有節衣縮食。部分租戶在迫不得已的情況下需多次搬遷，而居住環境更每況愈下，亦有個別人士需入住露宿者之家，生活非常徬徨。為規管租金升幅及保障低收入的基層市民的租住權，申訴團體要求當局立法規定業主兩年內不可將租金增加超過20%的上限，以及業主必須於半年前發出遷徙通知和提供合理原因，才可收回有關物業。
- (b) 申訴團體認為，本港財政盈餘充裕，政府應"還富於民"，並正視貧富懸殊日趨嚴重的情況。當局必須瞭解及針對基層市民生活上的基本需要，提供適切的援助。申訴團體要求財政司司長在即將公布的財政預算中，提出使基層市民能真正受惠的措施。他們表示，過往當局提出的多項措施並未能針對貧窮人士的實際需要，例如寬免差餉措施主要使中產人士受惠；而當局已沿用多年的租金津貼金額(1,265元)，主要是參考公屋的租金調整幅度而釐定，與現時私人物業市場的租金脫節；由2008年2月1日起上調2.8%的綜合社會保障援助(下稱"綜援")金額，並未能使綜援家庭足以因應通脹應付基本生活所需。因此，申訴團體要求當局盡快檢討及調整綜援金的標準金額，以及有關租金津貼及牙科治療費和眼鏡費等各項特別津貼，使低收入的基層市民可應付生活上的基本和特別需要。
- (c) 申訴團體表示，現時申請公屋的配額及計分制度，使年青一人申請者的輪候時間加長。而居港七年的準則，使不少新移民家庭未能符合申請公屋的條件，因而需要租住私人樓宇的板間房或套房。然而，不少在舊區的業主，因為等待政府進行重建而不願出租物業，而那些有物業出租的業主，亦因通脹而於近年將租金上調，及要求租戶預繳數千元的水電煤按金，使這群基層市民在租住板間房或套房時困難重重。申訴團體因此要求當局增加公屋供應，以確保所有輪候公屋的申請人在三年內獲配合適公屋。他們亦要求當局增加在市區及鄰近市區的公屋供應，方便基層市民尋求就業，及減低他們日常需支付的交通費用。

申訴團體的意見書載於**附錄**。

## 議員的關注

2. 接見申訴團體的議員(當值議員李永達議員，以及應邀出席的李鳳英議員、梁國雄議員、張超雄議員及陳方安生議員)非常關注申訴團體提出的訴求。議員表示，政府於2004年撤銷租住權管制，主要是讓租務市場回復自由運作，藉此鼓勵更多業主提供出租的住宅單位。據瞭解，不少業主或二房東近年將小型私人住宅單位分拆為多個板間房或套房出租，並且加租，以謀取更大租金收益。就這方面，議員關注現時在本港不同地區的板間房的租金升幅，並要求申訴團體在完成他們正就有關問題進行的研究後，將報告送交議員跟進。

3. 議員亦指出，雖然政府當局自2006年至今已三度將綜援標準金額上調，但總增幅不超過5%，未能有效協助低收入的基層市民應付通脹。而議員會在2008年2月20日立法會會議上，就福利事務委員會轄下的"檢討綜合社會保障援助計劃小組委員會的報告"進行議案辯論。

4. 長遠而言，議員認為政府當局應加快公屋興建及增加供應，以配合社會需要。至於通脹高企及當局向貧困人士包括長者提供經濟的援助，議員表示會繼續促請政府落實於2008年1月16日立法會會議上通過"應付通脹"的議案中建議的多項措施，以紓緩市民的生活壓力。

## 轉介事務委員會跟進的事項

5. 議員指示申訴部將申訴團體提出的上述意見及要求，以及申訴團體將會提供的租金資料，向房屋事務委員會及福利事務委員會轉達，予以討論，並考慮邀請相關團體在會議上表達意見。

立法會秘書處

申訴部

2008年2月19日



立法會議員台鑒：

本會與籠屋板房低收入及綜援居民投訴租貴難捱及綜援制度，促請政府重訂租務管制條例，限制私人樓宇業主加租幅度、保障租住權，以及增加綜援租金金額、恢復綜援特別津貼。本會曾約見多個政府部門討論有關事宜，但未有進展，所以懇請議員跟進。問題分析及建議如下：

### 1. 貧窮惡化，十萬貧民蝸居籠屋板房

根據統計處數據顯示現時本港仍有近十萬人居住在籠屋、板房、天台屋等不適切居所，估計本港現時仍有近百間籠屋及數千間板間房。個人每月入息中位數由2005年的\$4800減至2006年只有\$3800，與社會普遍加薪一片好景氣的情況恰恰相反，近十年來，聯合國「經濟、社會及文化權利委員會」一直強烈要求香港政府消除籠屋及板間房這些不適切居所，2005年的審議結論仍再三強調港府未能履行裁決，批評港府未盡力保障籠屋及板房居民的住屋及經濟權利，違反聯合國「經濟、社會及文化權利國際公約」。

### 2. 公屋安置政策欠完善

#### 2.1 單身計分制及居港七年限制歧視單身及新移民

房屋署於2005年9月推出非長者一人申請計分制，18歲開始每長一歲，加3分，每等一年加12分，擁有公屋戶籍者減三十分，同時公屋供應量由現時的每年三千多減至一千至二千，令輪候時間更長，根據房委會最新資料過去一年分配1323個非長者單位，30至41歲獲編配公屋者平均輪候5.1年，30歲以下更輪候無期。房委會希望藉著計分制抑制單身公屋需求，並認為較年長者有較大房屋需要，但對於年長者，現時房委會已有58歲以上長者公屋編配優惠政策。計分制未能令最有迫切需要的低收入或失業的露宿者、籠屋或板房居民及早得到安置，並被延遲輪候時間。

此外，公屋申請規定必須一半家庭或以上成員居港滿七年才有資格分配公屋，令17,500新移民家庭申請被凍結，其中包括12,500兒童。

#### 2.2 市區公屋申請不開放

市區公屋供應不足，只有老人及2004年10月前申請公屋者，才可以申請市區公屋，令大部份非長者戶(74,500)未能選擇市區公屋，因為貧窮令這些居民依賴舊市區的就業機會及廉宜物貨生活，適應能力脆弱，往往因安置遠區公屋而面對失業、增加交通費或舉債轉校，小孩難適應新校等問題，增加家庭負擔及危機，有些貧窮人士更放棄申請公屋機會，被迫繼續蝸居籠屋板房等惡劣環境。

### 3. 租務問題

由於輪候公屋需時，十多萬貧困居民被迫租住籠屋板房，但政府對租客毫無保障。

#### 3.1 租金無管制，租客無保障

1998 年前政府實施租務管制，管制樓宇業主，保障租客的權益，以免在房屋短缺時租金過度提升，租客被迫捱貴租，規定私樓業主兩年最多加租一次及不可多於市價九成，或加租幅度不應超過 30%，1998 年因租務市場不活躍取消撤銷租金管制條例，至今十年沒有檢討，現時經濟復甦，通貨膨脹，私樓業主紛紛加租，動輒兩三成，但基層工資卻沒有增加，租金佔入息比例年初已高達 28.6%，隨著租金的上升，一些租戶被迫選擇生活環境惡劣及非常擠迫的單位居住，負責不起昂貴租金的貧窮戶被迫失去容身之所，令貧窮問題進一步惡化。

#### 3.2 2004 年取消租住權保障，租客被迫遷

2004 年前政府規定除非租客欠租三個月或做非法行為或收樓重建或自住，業主不能隨意終止租約，此管制於 2004 年取消，業主無需任何理由，只需於一個月前發放通知，就可迫使租客遷離住處。從前政府因住宅供應比較充足時撤銷租住權管制，但現時私樓供應不足，租客議價能力下降，令租客無力跟業主訂立合理租約，租客權益因此可能被剝削，而且租客難以於一個月內另覓新住處，隨時被迫露宿街頭，租住權毫無保障。

### 4. 綜援問題

#### 4.1 1999 年及 2003 年削減綜援影響基本生活

社會福利署於 1999 年按家庭人數削減家庭綜援標準金額 10% 至 20%，又於 2003 年 6 月 1 日再削減標準金額 11.1%，租金津貼 15.8%，單親補助金及學生膳食津貼 11.1%，學習津貼 7.7%。兩次大幅削減均未有以綜援人士的需要作準則，嚴重損害綜援人士的基本生活質素。研究顯示綜援兒童出現營養不良、完全沒有經濟能力參與學習或課外活動、社交封閉、自尊低落等問題，有些更要與母親拾荒幫補生活，出現童工問題。有些家庭要借債搬遷及支付公屋按金等。租金津貼方面，現時私樓板房套房已大幅加租，超出綜援津貼，綜援人士要應付昂貴物價又要用微小的綜援生活費貼租，生活更緊縮。

#### 4.2 1999 年取消綜援特別津貼

社會福利署於 1999 年取消綜援特別津貼(包括:電話費、補牙、眼鏡、長期補助金、搬遷津貼、按金)。經濟好轉，不少業主都要求租客繳交租住按金、水電按金等費用，綜援人士因欠缺特別津貼而難以遷離原有不適切居所，選擇更好的居住環境。有綜援人士因為欠缺補牙費或眼鏡用而在尋找工作上遇到困難，無法自力更生，兒童也要有特別審批才有眼鏡費補貼，影響學習。現有的標準金額已難以保障基本生活，更遑論支付搬遷、租住按金、補牙、眼鏡等費用。

## 總結及建議：

針對以上問題，本會建議如下：

### 1. 房屋方面

本會於 12 月 17 日會見房屋署助署署長，商討增建公屋、開放市區公屋申請及取消非長者單身人士計分制，然而署方只負責執行，沒有改變政策的權力，對公屋興建量不足、非長者單身人士權益等問題未能作出具體回應。我們建議：

#### 1.1 配合安置政策，取締籠屋

籠屋住戶生活環境惡劣，居住空間擠迫，違反國際人權公約，我們建議全面禁止興建籠屋，並配合安置政策照顧籠屋居民。

#### 1.2 修改「床位寓所條例」

政府應修改「床位寓所條例」擴闊管制範圍至十二伙以下板間房，內容包括人均居住面積、環境監管及伙數，改善板間房居民的居住環境。

#### 1.3 登記籠屋及板房，為最貧窮人口提供適切支援

籠屋及板房是社會貧窮的縮影，政府應為這些貧窮人口作登記及探討其需要，從而制定相應政策，消除貧窮。

#### 1.4 加快安置，全面開放市區公屋申請及推行租金津貼政策

在基層市民就業困難及工資日低的情況下，很需要舊市區就業機會及低廉的生活，房屋署應全面開放市區公屋申請及推行租金津貼政策，讓有困難的公屋申請人士可以選擇租金津貼以租住所適合的地區以維持生計。

#### 1.5 房屋署應增加整體公屋及市區公屋興建量，確保所有輪候人士三年內獲配合適公屋。

#### 1.6 取消申請公屋居港七年限制

現時政府限制居港七年以下人士不得申請公屋，歧視新來港人士，剝奪他們的住屋權利，應取消居港七年的申請限制。

### 2. 租務方面

本會於 2008 年 1 月 3 日會見差餉物業估價署助理署長，討論有關《業主及租客(綜合)條例》事宜，然而政府回信(見附件)依然未能照顧現時舊樓供應不足，租客議價能力下降的問題，只顧及自由市場運作，而忽視基層租客權益。我們建議：

#### 2.1 重新訂立租金管制條例

追溯本源，政府當初實施租管的原因，是政府的公營房屋供應量不足，加上私人樓宇市場的租金上升失控，市民無法承擔高昂的金，於是政府介入租金市場，予

以管制。我們認為現時正是重新訂立租務管制的時間，限制業主在兩年內不得加租超過兩成或不得加租至超越市值租金，保障租客利益。

## 2.2 保障租住權

政府應重新訂立租住權保障，保障租客住屋權利，限制業主必須於半年前發出遷徙通知，而且必須提供合理原因，方可收回有關物業。

## 3. 綜援方面

本會早前於 2007 年 12 月 28 日會見社會福利署署長，討論有關增加綜援金額及恢復特別津貼事宜，然而，政府回信(見附件)依然未能回應現時通貨膨脹嚴重問題，而且更迴避恢復特別津貼問題而不作任何回應。我們建議：

### 3.1 提升綜援水平及恢復綜援金額

現行的綜援金額遠低於基本生活水平，有需要重新檢討金額釐定標準，不應以現有社援指數為調整機制，當局應按社會發展水平及綜援人士需要，從新制定綜援水平作為調整標準，通脹非常時期，應每三個月便作出檢討及調整。並應注重協助受助人脫貧，避免受助綜援人士的生活水平與社會脫節，應儘快恢復 1999 年及 2003 年削減綜援金額，恢復各項特別津貼(例如：電話費、補牙、眼鏡(現時仍有限制地批准)、長期補助金、搬遷津貼、按金等)。

香港社區組織協會  
基層房屋關注組  
謹上

二零零八年二月十二日