

致立法會 房屋事務委員會



**2014年6月17日立法會房屋事務委員會特別會議
聽取各界對「處理公共租住屋邨寬敞戶措施」**

書面意見

林鴻達 - 時事評論員 / 政策研究員

Jacky Lim - Commentator / Policy Researcher

本人現就 2014 年 6 月 17 日立法會房屋事務委員會特別會議 – 聽取各界對「處理公共租住屋邨寬敞戶措施」，向立法會房屋事務委員會提交意見書。

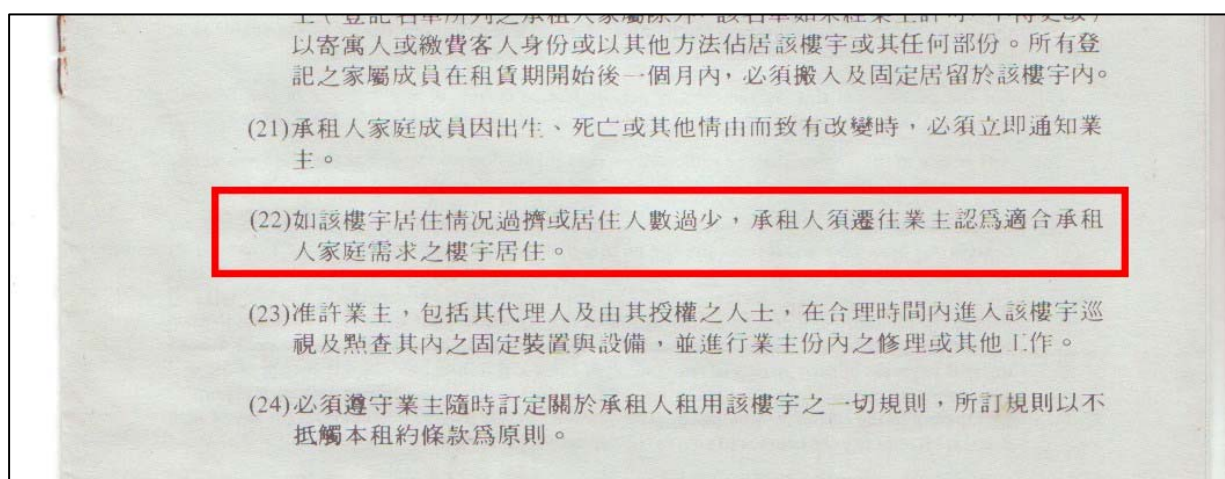
本意見書為延伸自 2014 年 5 月 5 日會議議程上編號 CB(1)1360/13-14(01) 的文件，請委員會各成員及秘書處留意，得一併閱覽及處理。

「寬敞戶調(迫)遷政策」的背景

房委會根據《房屋條例》(香港法例第 283 章)第 4(d)條，房屋當局因而得到授權，制訂租約

第 4(e)條所述的「在顧及租戶、擁有人或佔用人的權益、福利及舒適下，管理任何房屋和任何附屬於房屋的處所、構築物及場地，以及任何公用部分，並就與以上管理有關的服務收取費用」，可理解為「按住戶人數相對居住面積編配單位予公屋住戶」和按照單位面積收取租金的法律基礎。

也可從這條法例理解成「寬敞戶」之名因此而來。



租約第(22) 條

房委會要求住戶調遷，是絕對有足夠的法律基礎。

事實上，調遷要求的確一直存在，但可能考慮到多種因素，例如居民在社區、居住的大廈的鄰舍關係等的適應問題，或是搬遷支出構成的財政負擔，以至其他本人未能說明的原因，房委會過去採取與住戶協商，或住戶自願之下，才執行調遷安排。

但自從審計署在 2007 年 4 月 18 日發表第 48 號審計報告，第五章批評房委會「要求寬敞戶調遷」執法不力，房委會就得「依法行事」，表面、「彈性」、「靈活」、「務實和情理兼備」處理居民調遷安排，實際是強迫住戶調遷，具體細節會在本意見書後段詳細闡述。

輿論抹黑「寬敞戶」霸佔公屋資源

透過 WISENEWS 以「寬敞戶」為關鍵詞搜查，自從 2007 年審計署第 48 號審計報告發表以來，至 2013 年年底，合共 161 篇報導。而運輸及房屋局、房委會等部門的官員，每一次談及「寬敞戶調遷能騰出多少個單位」，縱有部份報導有指出是「釋出大單位」，但有意無意地使市民認定「寬敞戶濫用公屋資源，妨礙公屋輪候冊上市民上樓」。

但.....真相是如何？

真相1

如果「寬敞戶」接受調遷，的確釋出一個俗稱「大房」或「中房」，即通常認為可供 2-5 人居住的公屋單位。但調遷後，有關住戶卻繼續租用一個俗稱「細房」，即通常認為可供 1-2 人居住的公屋單位。結果即是「大單位」供應 +1，但同時地「細單位」供應 -1

總體公屋佔用 / 空置數目根本無變化

清楚可見這些輿論根本是誤導!!

可是就使一般市民產生「寬敞戶霸佔公屋」的觀感；輪候冊上的市民更會出現討厭「寬敞戶」的想法
絕對能說成特區政府挑動公屋住戶與非公屋住戶的矛盾，和意識形態衝突!!! 俗語所謂「煽風點火」

真相2

如果「寬敞戶」無法調遷，或以房委會的演繹是「經過四次編配單位都沒有合理理由拒絕調遷」（或 2013 年 10 月 1 日修訂為三次編配單位），有關住戶將被終止租約而強行遷出。這情況下才是「大單位」供應+1，「細單位」供應又同時 +1。總體單位供應數量才會 +2。

但何謂「合理拒絕調遷理由」而不搬遷？以本人是已被房委會迫遷離公屋的「過來人」有著親身經驗，及從包括「公屋被迫遷戶關注組」等多個渠道所了解到，房委會僅接納年齡逾 60 歲(或 2013 年 10 月 1 日提高至 70 歲) 的長者，或身體殘障可無需調遷；有醫療證明健康情況不適合搬遷，例如情緒病、精神病，末期癌症，可列為「暫緩處理個案」，其餘的理據，房委會一概視為「不合理拒絕調遷」（尚有其他具體細節將在後段詳細說明）。

清楚可見，「寬敞戶調遷」政策就是迫使現居公屋住戶遷出，來造就所謂改善公屋供應

「寬敞戶調遷」政策根本係運輸及房屋局、審計署、房委會合力挖出一個公屋居民根本無法逃生的陷阱
而且編造誤導性質輿論，使社會向這些住戶施壓，使「寬敞戶」四面受敵，承受無窮的壓力!!!

「寬敞戶」不單無助改善公屋供應.....

1. 如前述，「寬敞戶」調遷的結果只是「大房」供應+1，「細房」供應-1；
2. 根據立法會文件編號 CB(1)184/13-14(03)，截至 2013 年 6 月 30 日，輪候冊總數為 234,300；
3. 根據同一份文件，「2012 年 7 月至 2013 年 6 月期間獲安置的一般申請人的輪候時間分布」及「截至 2013 年 6 月月底在輪候冊上輪候時間為三年或以上 而未獲配屋的一般申請人的輪候時間分布」兩個列表，反映出 2-3 人申請者數目約 17,000，4 人以上申請者數目約 12,920。對照兩表個案總數 33,500，比例分別為 50.7%及 38.6
4. 截至 2014 年 3 月 31 日，公屋輪候冊最新數字為 248,100，比去年上升 5.9%；非長者一人申請者為 126,000，佔 50.8%

香港特別行政區政府
房屋署

GovHK 香港政府一站通 簡化格式 ENGLISH | 简体版

搜尋 輸入查詢字串 網頁指南

熱門資訊：天利苑、天頌苑、居屋第二市場白表買家、大本型

RSS頻道 電郵提示 書籤 分享

主頁

公屋申請

公共房屋

自置居所

商業樓宇

業務伙伴

關於我們

尋找屋邨

輸入字串 去

在地圖上搜尋

房委會為無法負擔租住私人樓宇的低收入家庭提供公共租住房屋（公屋）。我們推行多項房屋計劃，幫助有不同需要的市民。在2014年3月底，公屋輪候冊上約有121 900宗一般申請，以及約126 200宗配額及計分制下的非長者一人申請。我們致力把一般申請人的平均輪候時間目標維持在大約三年。

在本節，你可以找到：

長者申請公屋候
可享優先 維持於
大約三年

按部就班－
填寫公屋輪候冊申請表

文字稿 (PDF 格式)

根據以上的資料進行推算，輪候冊上申請「細房」的 1-3 人家庭數目，超過 150,000。

但根據立法會文件編號 CB(1)230/13-14(01)，預計在 2013 – 2017 年落成公屋單位 82,100 個，當中約 19%為一至二人單位（約 15,600 個），25%為二至三人單位（約 20,600 個），其餘約 45,000 個單位為供四人以上家庭居住的「大房」。

即係話，輪候冊上 **1-3** 人家庭比例較高，但新建單位卻較少。再加上「寬敞戶」調遷的結果是細單位供應-1，豈不是把 **1-3** 人家庭的輪候情況進一步惡化!!!!

清楚可見，「寬敞戶調遷」政策的確是「阻礙市民上樓」，但這是政府一手做成，而非因為「寬敞戶」「濫用公屋資源」而引致!!!!

請各委員認清事實，不要把公屋資源問題諉過於所謂「住大咗」的公屋居民!!!

寬敞戶如何面對被迫調遷要求，及所面對的困難

如前述，「寬敞戶」根本無法逃離運輸及房屋局、審計署、房委會合謀的魔掌，俗語所云「硬食」。但面對房委會發信要求調遷，包括本人在內，絕大多數「寬敞戶」感到非常困惱。

撇除「住慣咗」、「鄰舍關係」、「社區適應」等情感性質的個人因素，單純搬遷安排已有相當的問題。例如：

1. 搬遷從執拾、搬運、整理還原至恢復日常生活，最少花上三數天時間。如果從事「散工」工作的住戶，請假就是沒有薪金。或是某些職業根本難以連續請假數天。就是根本難以搬屋。
2. 搬遷涉及不少的開支，聘請搬運工人，或是房委會的「交樓標準」就如中國地產市場術語的「毛胚房」，



或港人常俗諺的「家徒四壁」即只是混凝土間格一個和僅鋪好水、電、燃氣管道……根本就不可能即時入住。

甚至是以本人的個案為例，房委會編配的單位的窗戶就只有防盜鐵枝，連能夠遮風擋雨的玻璃窗都無!!!!

即使撇除房委會猶如迫使住戶降低起居質素，新舊單位間格設計不同，更使一些可拆除的固定裝置，例如熱水爐、煮食爐、冷氣機，無法遷移至新居使用而要重新添置。

經計算的支出，包括考慮到衛生問題必需要鋪設地板..... 接近 \$30,000!!!

房委會提供搬遷資助只得大約\$4,000。相比之下完全杯水車薪!!!

即使提供銀行賬戶資料證明缺乏足夠財政能力應付這筆開支，而且係長達數年的記錄證明沒有刻意編造財政情況，房委會都認為是「沒有合理理由拒絕調遷」。

甚至在過往交涉的過程中，**質問房委會職員「係咪要我搵財務公司借錢，甚至借大耳窿嚟搬吖」**，予以的回應是「呢個唔係我哋署方考慮嘅因素，我哋只係知道閣下就係寬敞戶，需要搬遷」

**房委會言下之意就係「你無錢搬係你嘅事，你自己諗掂佢!!!」
世上豈有一個如此荒謬的政策執行方法!!!!**

因此，本人認為整個「寬敞戶調遷」政策，與及執行方式，說成

**房委會根本是在迫害所謂「住大
咗」的公屋住戶**

是絕無任何誇大成份。

何謂「寬敞戶」，訂義從來都不合理

自 2007 年審計署報告批評房委會在寬敞戶調遷「執法不力」，要求「加大力度」去「清理門戶」，七年來何謂「住大咗」只是房委會「龍門任搬」：

- 2007 年就說是一人居住面積逾 35m²
- 2010 年就降至 34 m²
- 2013 年 10 月更下調至 30 m²，並新訂出二人居住的「標準」是 42 m²；有長者同住「免調遷」年齡下限由 60 歲調高至 70 歲

2014 年 5 月 5 日房屋事務委員會會議上，房屋署助理署長(屋邨管理)(一)梁世智提出「寬敞戶」的訂義是「一人居住面積超過 25 m²」，過去修訂的面積是「優先處理寬敞戶」，即每完成一個面積以上的調遷，就下調優先處理的面積。

但根據目前「一人單位」面積僅約 15 m²，即約 160 平方呎。敢問運輸及房屋局、房委會的官員，與及房屋事務委員會各成員，是否認為這符合《房屋條例》(香港法例第 283 章)第 4(e)條所述的「在顧及租戶.....舒適」，面積標準是足夠和合理？

如認為足夠、合理、舒適，得問運輸及房屋局、房委會的官員，與及房屋事務委員會各成員，願意住在這種只是比俗稱「劏房」於舊式樓宇的分欄單位稍大的公屋單位嗎？

新加坡建屋發展局 (Housing & Development Board, 簡稱 HDB) 在 1960 年代興建的公共房屋，面積最小的 1-room 也有約 23 m² (與香港實用面預計算接近)，當時予最多 4 人家庭居住，1970 年代已經不再興建這種單位，現已更完全清拆。大約平均面積達 45 m² 的 2-room，也在 1988 年停建。目前最普遍的是 3-room，面積也有 65 m²，預計予 3-4 人居住，人均居住面積介乎 16.2 m² – 21.7 m²。

下表為目前新加坡組屋的單位及人均居住面積標準參考

■ HOUSEHOLD SIZE VERSUS FLAT SIZE AND LIVING SPACE PER PERSON				
Period	Flat type	(a) Floor area	(b) Average household size	Living space per person = (a)/(b)
1980s	3-room	69 sq m	4.6	15 sq m
	4-room	105 sq m		23 sq m
	5-room	123 sq m		27 sq m
	Executive	145 sq m		32 sq m
1990s	3-room	n/a	3.9	n/a
	4-room	100 sq m		26 sq m
	5-room	120 sq m		31 sq m
	Executive	140 sq m		36 sq m
2000s	3-room	65 sq m	3.4	19 sq m
	4-room	90 sq m		26 sq m
	5-room	110 sq m		32 sq m
	Executive	n/a		n/a

Source: HDB

根據新加坡《聯合早報》2011 年 11 月 26 日引述 HDB 數據報導 (網址：<http://www.zaobao.com.sg/consumer/property/hdb/story20111126-26624>)，2009 年新加坡公共房屋的人均居住面積是 27m²。

但房委會的「寬敞戶」標準：

居住人數	「寬敞戶」標準的面積	人均居住面積
1	25 m ²	25 m ²
2	35 m ²	17.5 m ²
3	44 m ²	14.6 m ²
4	56 m ²	14 m ²
5	62 m ²	12.4 m ²
6	71 m ²	11.8 m ²

總體平均面積 **15.9 m²** 就算是「寬敞戶」。

清楚可見，香港的公共房屋政策是何等的落後，人均居住面積是何等的落伍，和對香港市民的不尊重。

縱使梁世智 2014 年 5 月 5 日表示沒有「搬龍門」是事實，但「龍門」本身的「尺寸」已是不合理。以此再建構任何政策、措施，以至執行，邏輯上都無可能是合理的。

對「寬敞戶調(迫)遷政策」的結論

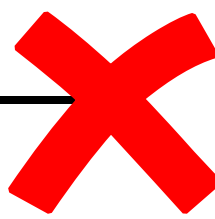
「寬敞戶」調遷政策，本質上根本不能改善公屋供應。這是肯定的。不過.....
美其名「調遷」，實際是「迫遷」——透過根本不會有「合理拒絕調遷理由」而終止租約，迫走公屋住戶來增加公屋供應。這種完全是不公義的手法。是可恥的，是不能接受的；
美其名「提供資助」予所謂「住大咗」住戶搬遷，實際上只是杯水車薪。就是住戶無法淘出實際搬遷開支和「資助」的差額，房委會竟然採取有如「話之你死」的態度，和處理手法，更顯得特區政府的霸道；
所謂「寬敞戶」的訂義只是一個年代久遠訂立的面積數字，對比鄰近對區落後最少三十年的標準，可見特區政府的房屋政策沒有與時並進。

可會是當前香港「劏房」肆虐，官員們或會認為公屋的人均居住面積 12 m² 甚至更多一點，市民該向他們行三跪九叩禮，大呼「皇恩浩瀚，謝主隆恩」.....

清楚見到，「寬敞戶」調遷根本是無調，即是租約第 22 條有這樣的要求，但是否要用如此卑劣的手段去執行，又或是官員們要如此落伍的思維、高高在上的心態去看待這個政策的執行，絕對值得商榷。

寬敞戶調遷根本是特區政府在房屋問題上失責而用作轉移視線的「當災白狗」！

現時輪候冊數目已近 250,000，但「建屋承諾」仍為持每年 15,000 個公屋單位，「小學雞」數學：

$$\begin{array}{r} 250,000 \\ \div 15,000 \\ \hline 3 \end{array}$$


這是一條無可能的算式

就算把公布的總數 54,500 個寬敞戶加上去，也是不可能實現「三年上樓」

即是特區政府所謂的「三年上樓承諾」根本又係一個欺騙市民的超級大謊言。

於是乎，透過前段的抹黑手段，轉移市民視線。正因此，所謂寬敞戶就成當災的白狗

其餘有關寬敞戶調(迫)遷的問題

除了前述的「寬敞戶」訂義的過時、不合理，根本沒有「合理拒絕調遷理由」迫害住戶之外，得指出《房屋條例》第 19 條：

(1) 即使租契條款另有規定—

(a) 委員會如認為根據租契持有的土地已不適合人居住，或構成妨擾、危害健康或不安全，則可無須通知而將租契終止；或

(aa) 委員會如認為並無租契授權佔用土地或其部分的人佔用土地或其部分，則可無須通知而將租契終止；或 (由 1976 年第 42 號第 3 條增補)

(b) 在任何其他情況下，委員會可藉發出租契所訂期限的遷出通知書或藉發出 1 個月期限的遷出通知(兩者以期限較長者為準)而將租契終止。

房委會對「寬敞戶」三次未能提出「合理拒絕調遷理由」而不接受調遷，是否符合法例要求，絕對值得質疑。

而且，如前述，房委會在整個執行「要求寬敞戶調遷」的過程中，並非年過 60 歲(或最新規定的 70 歲) 而身體健全的居民，根本就沒有可能出現「合理拒絕調遷理由」的情況，有「編造無法反對條件」違反《基本法》第八條

香港原有法律，即普通法、衡平法、條例、附屬立法和習慣法，除同本法相抵觸或經香港特別行政區的立法機關作出修改者外，予以保留

之嫌。

為此，我認為運輸及房屋局、房委會，房屋事務委員會必須要循法律角度，客觀研究以上情況。

如果以上情況，即房委會根本未獲得《房屋條例》第 19 條得到權力向「未能提出合理拒絕調遷理由」的住戶終止租約，甚至根本沒有「合理拒絕調遷理由」是違反《基本法》第 8 條或其他法律條文的話，必須立即終止執行「寬敞戶調遷」政策。

結語

既然「寬敞戶調遷能改善公屋供應」不過是一個欺騙全香港人的超級大謊言，又或是透過迫害所謂寬敞戶來增加有限數量的公屋單位供應。我認為特區政府必須立即終止執行這個政策。

以上為本人對是次議題向立法會房屋事務委員會提交的書面意見。本人同意公開本意見書予公眾查閱，並要求必須將本意見書納入 2014 年 6 月 17 日的會議議程內。