

敬啟者：

CB(1)1821/13-14(08)

我們是一群關注住屋權益的義工小組。近年香港住屋問題湧現 - 基層市民輪候公屋時間漫長，無可奈何要寄居於租金不斷上漲的私人樓宇。板間房、天台屋及劏房等環境惡劣的棲息處成為他們唯一的選擇。大部份基層租客還要面對屢次被大幅加租、逼遷等問題；具體苦況可用以下幾點來概括：

1. 公屋輪候時間過長，大大加重基層市民負擔

近年公屋需求不斷增加，截至去年 12 月底，公屋輪候冊上已超過 22 萬人，較前一年增加 20-30%。可是，政府興建公屋的節奏卻依舊。公屋供應自然短缺。租住私人樓宇因此成為基層市民等候「上樓」的必經站。公屋申請人數上升導致輪候時間延長。對於基層市民來說，要長期支付私營市場租金是非常吃力的。

2. 捱貴租、捱板房、捱劏房

公屋供應短缺令私人待租物業的需求劇增。加上內地資金流入、以及政府奉承自由市場的原則，樓價不斷上升，租金上漲。不少中產家庭在無法置業的情況下亦選擇租樓。在市場供應不變的前提下，與中產家庭相比，基層市民可以負擔的只有板間房、天台屋及劏房等類型較「經濟」、環境及安全性卻參差不齊的房屋。基層市民在沒有其他選擇下唯有捱貴租、捱板房、捱劏房。

3. 終日徬徨被加租、迫遷

針對租霸所製訂的「2004 年業主與租客(綜合)(修訂)條例」容許業主無上限加租及向租客發出一個月的合法搬遷要求。新例的實施頓時使租客失去合理的保障。他們無時無刻面對著「合法和合理」加租及迫遷的可能。要承受的精神壓力可想而知！而當實際情況真的發生時，除了四出找尋合乎自己租金、居住地區等期望的新居外，還要為應付昂貴的搬遷費而煩惱。

此等問題不單嚴重影響基層市民生活，使他們活在貧困甚至危險當中(大部分劏房的改裝都是未經房署批核的)，且還令他們蒙受極大的精神壓力，終日活在惶恐不安之中。政府是有責任去解決這些迫切問題的，無奈有關的政策卻一直未見效用。作為一直關注居住權利的義工小組，我們希望和議員商討以下幾點：

一) 搬遷期限的檢討

以上經已提到，公屋輪候冊的增長大大增加私人待租市場的需求。結果是租客的選擇愈來愈少。不幸被迫遷時，一個月的搬遷期根本不足夠基層市民尋找一合乎自己負擔能力及其他居住期望如鄰近讀書/工作地點、對該社區有較深之認識等的居所。再者，對於手停口停的基層市民來說，要安排搵屋及搬屋的時間更來之不易。故此，最低合法搬遷期限絕對需要延長。

二) 租務條例的檢討

在絕大多數情況下，租戶被迫遷的原因是他們無法支付業主大幅加租後的租金金額。我們不難想像，即使租戶可在延長的搬遷期限內成功找到棲息處，假若市場租金一日未穩定，他們仍然會處於恐慌被加租、迫遷的無間道當中。因此，若要建構一合乎公義的租務市場，絕對須要檢討現時的租務條例及穩定租金。

政府在許多公開的文件中都提到擔憂租務市場施加額外管制或會減低業主出租意欲，首先，在我們認識的住宅物業業主當中，若不是用來自住的話，他們不會把業物空置。如政府的擔心是有數據支持的話，我們希望政府可與我們分享。

事實上，不同國家現存兩種租管。一是硬管，例如奧地利政府規定業主加租後的租金不高過市場租值水平。第二是軟管，例如加拿大政府只規管加租的幅度及實施範圍止於舊租客。香港政府表示不採用租管時未有詳細提及是硬管或軟管。在我們看來，政府所預料實施租管時的問題是可以透過軟管減低、甚至避免的。比如伴隨參與誘因如退稅、低息或免息貸款等提高業主出租意欲。可是政府好像堅決不考慮，為何呢？！

三) 在增加公屋供應的同時，落實舒緩措施

我們知道政府在未來會著力增加公屋供應，可是現時房屋供求嚴重失衡，租客在等候獲派公屋期間要支付昂貴租金。基層租客每月都要挨貴租，房屋問題引伸很多家庭問題如：狹小空間使人精神壓力上升，增加家庭成員的衝突等等。此問題甚為嚴重，若不正視，後果不堪設想。增加公屋供應須時是事實，但政府是否亦有責任落實具體的舒緩措施幫助在等候獲派公屋的基層租客呢？

四) 人口政策檢討

在地方資源有限的前提下，假若要杜絕公屋需求不斷上升的情況，穩定人口是必須的。簡單來說，人口的增加直接意味著房屋需求的上升。由 1997 年香港回歸至 2012 年底，共有 76.2 萬名內地居民持單程證來港定居。根據民政事務總署及入境事務處內地新來港定居人士的統計數字，在 2011 年，12 207 單程通行證持有人當中，41.9% 申請租住公共房屋(即 5114 人)¹。我們絕沒有歧視新移民及持單程證來港人士的動機或意圖，但現實明顯告知我們，現時私營及公營房屋供應根本不能滿足地方的需要。因此，檢討人口政策特別是來港定居/移民政策是急切且不容忽視的。我們絕對同意政府因人道理由讓內地人士定居香港。我們想指出的是若政府是沒有足夠的配套去支持他們來港後的生活的話，一方面會對他們很不負責任，另一方面是令香港人的生活也承受負面影響，甚至令構成兩組人的矛盾。若住屋供應是滿足不了他們的需要，政府是否要檢討現有的移民政策？

數十年來，社會經歷巨大轉變，包括舊區遷拆、小商戶式微。對於關注弱勢社群的人士來說，新市鎮及國際大商戶的進駐不再反映經濟增長，反而象徵貧富懸殊加劇、弱勢社群被

¹ http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/hc/sub_com/hs52/papers/hs520614cb2-766-1-ec.pdf

排斥等問題。生產總值的增長無助增加都市人的快樂。基層市民彷彿回到第二次世界大戰後顛沛流離、居無定所的飄泊生活。文化生活的倒退難道比自由市場的原則重要？當大部分市民無法享受「經濟成果」時，政府是否仍然應該堅持保留現政策？安居是繁榮社會的基礎，亦是每一個市民的基本權利。以上問題希望可以與各位議員見面時再詳談。

西營盤住屋權益關注組

聯絡處：西營盤住屋權益關注組(明愛堅道社區中心代轉)

地址：

關注組代表：馮志明

聯絡電話：

傳真號碼：