

葵涌劏房居民大聯盟

房屋政策立場書

「葵涌劏房居民大聯盟」由一群來自不同的葵涌劏房住客關注組包括「葵涌劏房住客聯盟」、「葵涌工廈劏房戶關注組」、「葵涌街坊民議組」等組成，我們一直關注香港劏房問題惡化的成因，如公屋興建不足、房屋政策嚴重傾斜及私樓租金不斷上升等問題，及參與本區及跨區有關劏房或房屋政策相關的行動及倡議。

一、工廈改建成過渡性房屋

1. 提高工廈提供過渡性房屋時限最少 8 至 10 年

我們對於政府透過免補地價鼓勵工廈提供過渡性房屋，回應民間多年來的訴求表示歡迎。我們建議政府應盡快公佈計劃推行時間表，包括目標單位數目、申請程序等。由於相關工廈可獲免收作過渡性房屋用途的地契豁免書費用的優惠，建議限制需要作為過渡性房屋期限延長至最少 8 至 10 年。政府曾於 2019 年施政報告中建議房委會研究重建旗下的工廈為公營房屋，當中包括屯門開泰工廈、火炭穗輝工廈、葵涌晉昇工廈、九龍灣業安工廈、長沙灣宏昌大廈、葵興葵安工廈。政府應盡快公佈研究方案可行性、可建單位數量及方案落實的進度等。早前，運房局副局長蘇偉文在房委會提及仍未成功改建整棟工廈作為過渡性房屋，其中最大的障礙來自財務費用及改裝成本，聯盟建議政府盡快增加及通過撥款支援改建工廈為過渡性房屋。另外，聯盟要求政府應發掘更多閒置用地或單位包括閒置校舍及政府宿舍等作過渡性房屋用途，推出更多不同形式的過渡性房屋計劃，以盡快令居住於不適切居所住戶搬離惡劣環境。

2. 增加社會房屋單位供應，組合屋增設三至四人單位

全港共有 92,700 劏房戶，現時只有不足一千個社會房屋單位，遠未能紓緩基層迫切需要，聯盟建議政府應增加社會房屋單位供應。而葵涌業成街的組合社會房屋將設 100 個一至二人單位，但根據我們前線經驗，葵青區劏房戶中有不少均是有小孩的三至四人家庭。因此，業成街組合屋的單位未必能有效回應區內劏房家庭的需要。聯盟建議政府應按不同地區實際不適切居所人口特徵，如葵青區須增設三至四人單位，以回應實際需要。



3. 分租未補價資助出售單位需更保障租戶

政府提出房委會參考房協先導計劃的實施情況後加入該計劃讓其資助出售單位業主亦可將未補價的單位分租給有需要家庭，聯盟對於政府推出更多過渡性房屋計劃表示歡迎。但在業主享有免補價的單位分租單位的優惠權限，聯盟認為政府有角色在租賃關係上設限，藉以在細則上更能保障入住住戶，如設有租金上限、優先續租權等。

二、 房屋政策

4. 為不適切居所訂立全新《租務管制政策》

近年租金不斷上升，基層家庭只能選擇居於不適切居所，如劏房、板間房和天台屋等，環境惡劣但平均呎租卻比完整單位甚至豪宅更昂貴，我們認為這情況，與 2004 年修訂《業主與租客（綜合）條例》取消限制加租幅度及住屋權直接相關。我們建議政府應就條例作重新檢討及公眾諮詢，訂立全新租務管制政策，管制現時租金暴升的小型單位，及所有 30 年樓齡以上的私人分間單位包括劏房、板間房、天台屋等，限制每平方呎租金。單位的每平方呎租金可按十八區訂立不同上限，管制上限參照差餉物業估價處的分區的 A 類中小型私人住宅單位（實用面積少於 431 平方呎）的應課差餉租值計算出的平均呎租的數據來釐定。（詳情請參閱本聯盟公開發佈的「租務管制方案建議」）。

5. 訂立標準租約

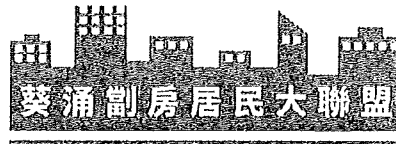
訂立有效保障租客與業主的法定標準租約。現時，租務市場出現的租約五花八門，當中以劏房情況尤其嚴重。租約內容大多條文不清或欠全面，難以有效保障業主與租客，亦間接引致不少租務糾紛。建議政府透過差餉物業估價處訂立標準租約，透過民政事務處的地區租務主任推廣；另一方面，以地產代理監管局角色，監督地產代理及從業員使用官方推出的標準租約範本，長遠設立法定標準租約，以確保業主與租客的租務關係得到合理的保障。

6. 訂立住屋標準

推動本土住屋標準作為最佳執行範例，改善住屋素質。政府須履行聯合國的適足住屋權，訂立適用於香港的住屋標準，長遠改善整體香港住屋素質。首先，可推動最佳執行範例，在推出新一輪公營房屋及過渡性房屋時，必須清楚釐訂何謂最基本的住屋標準，以推動整體社會改善住屋環境。在訂立住屋標準後，制定改善整體社會住屋環境的具體目標及時間表，包括人均居住面積、室內空氣質素標準等。

7. 訂立完整災後支援制度

香港經常受颱風影響，但又因房屋供應不足而有嚴重的僭建情況，如天台屋及寮屋，僭建單位的居民更容易受颱風影響，如家中天花板飛起、財物



被吹走和水浸損壞。我們得悉政府設有「緊急支援基金」及「華人慈善基金」支援受災居民，分別由社署、地政等部門負責。然而，受災居民表示，實際情況嚴重與指引不符，求助時慘成人球。職員表示災後支援只能以個別個案情況而定，並沒有清晰制度，包括實際補助金額指標、安置措施等。我們要求政府訂立完整的災後支援制度，包括求助渠道、申請資格、援助內容及批發金額等，並加強公眾宣傳，讓市民受災後有效求助。

三、 現金津貼

8. 提供能源津貼，修例處理濫收水電

因法例漏洞，劏房業主普遍自行按裝分錶，並以高於電力公司協議電費及水務署水費標準收取租戶水電費，劏房租戶無奈被濫收水電費。2017 年 6 月，本聯盟發佈劏房家庭水電費被濫收的情況，調查約 25%受訪的劏房家庭被界定為「能源貧窮戶」，即能源開支(包括電費、水費、煤氣費)超出家庭總收入 10 %，比去年調查結果 20%高出近 5%。另外，政府為私人住戶的電費津貼亦只會直接落入業主手中，租戶如劏房、板間房均不能受惠。關於業主違法按裝分錶及濫收水電費，現時只有電力公司的《供電則例》管制，對租戶並無足夠保障。即使受害租戶舉報濫收情況，電力公司只會中斷該單位的電力供應，受害的是租戶，業主不會受票控。

我們建議在未有堵塞濫收水電費的法例漏洞前，政府應向劏房、板間房等租戶直接提供能源津貼，形式可參考中華電力公司正推出的「全心傳電計劃」，由關愛基金試行，令劏房租戶受惠。另外，濫收水電費問題涉及不同部門的工作範疇，引致各部門互相推托拒絕受理，因此我們要求相關部門成立一個跨部門的專責小組，研究及修訂如何堵塞濫收水電費的法例漏洞。

9. 改善家居津貼欠彈性，應以現金支援

關愛基金計劃於下年推出為低收入劏房戶提供一筆過津貼，簡單裝修單位、買傢俬及滅蟲滅蟲等。聯盟認為項目局限用途，相對過往「N無津貼」的現金津助欠彈性，對基層的實際幫助大大削弱。因此，我們建議政府可參考「N無津貼」以現金的方式支援低收入劏房戶。

10. 向公屋輪候三年以上的申請戶提供租金補貼

政府過往十年房屋政策失誤，引致大量基層市民被迫租住劏房，越住越窮。政府曾承諾「三年上樓」，而輪候超過三年而未能上樓的申請人，政府應提供現金補貼。我們建議補貼金額應相等於公屋每月租金與私人市場每月租金的差額，全港以劃一水平發放。為避免業主因租金津貼而加租，我們建議政府按季度發放津貼。



四、房屋供應量

11. 公營房屋出租與出售單位 7：3

特首林鄭月娥表示任內增加公營房屋比例，七成房屋單位為公營房屋。我們認為政府對「公營房屋」的定義非常含糊，並無具體列出出租公屋、居屋、「綠置居」及「港人首次置業」等所佔的比例，出售房屋未能在中短期內有效解決基層住屋問題，尤其近 21 萬劏房戶及逾 26 萬公屋申請戶，當中首置更無助縮減公屋輪候時間。我認為政府必須為「公營房屋」中的出租及出售單位列明比例，以確保有效解決基層住屋問題。可參考政府以公私營房屋定為 7：3 作目標，公營房屋當中出租與出售單位比例為 7：3 甚至更高，以確保盡快興建公屋以舒緩逾 26 萬公屋的申請，及兌現「三年上樓」的承諾。

12. 填海遠水難救劏房近火，應先釋放棕地

政府宣佈「明日大嶼」計劃，發展大嶼山東，大規模造地以增加房屋興建量。土地供應專責小組主席黃遠輝曾指出填海須時 25 至 30 年，遠水不能救劏房的近火，難以回應劏房戶的急切房屋需要。加上早前 2030+公眾諮詢，更有超過一半受訪者反對填海。我們認為政府必須先從現有土地資源中發掘，盡快完成棕地開發研究，釋放棕地作過渡性房屋及出租公屋用途更為實際。

13. 反對使用出租公屋作出售資助房屋

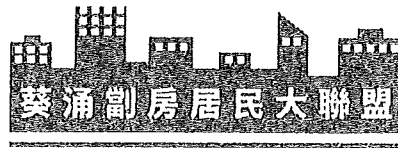
聯盟堅決反對政府使用原來計劃興建出租公屋的土地或單位作為出售資助房屋用途，這樣是變相減少出租公屋數量。政府應吸取火炭出租公屋改為綠置居的教訓，避免重蹈覆轍。

14. 重建及原區安置 以增加公屋及可負擔房屋供應

政府建議房協重建舊屋邨及支持大坑西邨重建項目，我們認為在原區安置的前題下，歡迎政府以重建舊屋邨作增加公屋供應量的方式。我們並要求香港平民屋宇公司在太坑西邨重建後，於原址興建可負擔房屋，以應付基層住屋需要。

如有任何查詢，請聯絡：

吳堃廉	電話：		/2423 5062
丘梓蕙	電話：		/2616 0766
姚冬梅	電話：		/2616 0766
黃耘琪	電話：		/2616 0766
林子晴	電話：		/2616 0766



傳真：2494 7786

(最後更新：2020 年 6 月 3 日)