



葵涌劏房居民大聯盟
房屋相關扶貧政策建議
意見書

「葵涌劏房居民大聯盟」是由一群來自不同的關注組閣包括「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」等葵涌劏房住客組成，我們一直關注現時香港的劏房問題惡化的成因，公屋興建不足，房屋政策嚴重偏斜及私樓租金不斷上升等問題。本聯盟一直參與本區及聯區有關劏房或住屋相關事務的行動，未來亦會繼續關注劏房問題及倡議房屋相關政策。

1. 繼續推行「非公屋、非綜援的低收入住戶一次過生活津貼」，並納入恆常化津貼項目

公屋輪候冊申請人數高達 29 萬，政府最新表示，公屋平均輪候時間已超出 4.7 年，已完全違反了政府所說的「三年上樓」的承諾，貧窮線以下不少家庭均於私人租住市場承受租金不合理的昂貴，以致窮上加窮。聯盟表示一次過的津貼只能短暫緩和居民在租金上的負擔，但未能解決長期輪候公屋的租戶所面對的租金及生活壓力。政府必須將該項目再推行，並納入恆常津助政策，解決低收入劏房住戶及基層租戶的需要。有意見指出低收入在職家庭津貼計劃推出後可以取締關愛基金「非公屋，非綜援的低收入住戶一次過生活津貼」，但聯盟認為兩者的性質以及受惠對象不同，因此低收入在職家庭津貼計劃的訂立並不代表可以取締關愛基金項目。

2. 為被逼遷基層私樓住戶提供一次性的搬遷津貼

自從 1998 及 2004 年撤銷租務管制後，租金不斷上升，同時租客亦面對短租約以致經常被逼遷的問題。一些是居於天台或平台僭建劏房被屋宇署要求業主清拆而被逼遷的劏房租客；另一些則是一般被業主無理或大幅加租的租客。基層租戶往往面對搬遷費的困難，加上 2 個月按金及一個月上期的租屋開支，動輒過萬的負擔非一般基層可以應付。因此，建議由關愛基金為被逼遷基層私樓住戶提供一次性的搬遷津貼，緩和基層租戶的搬遷壓力。

3. 提供長期輪候租金補貼予輪候公屋超過三年仍未「上樓」的申請戶

聯盟表示大量基層市民被迫租住劏房越住越窮，是政府過往十年房屋政策失誤所致。政府應兌現「3 年上樓」的承諾，對於輪候超過 3 年而未能上樓的申請人提供現金補貼。建議的補貼形式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，為避免業主因應津貼額加租的情況，建議政府應按季度發放。

4. 由「關愛基金」向租住私人分間單位的低收入住戶直接給予租戶能源津貼

本港劏房租戶面對業主自行裝分錶計算電費，濫收水電費的問題，很多租約均沒有列明水電收費，高昂的住屋開支令基層市民的百上加斤。現時政府並沒有實際的法例作保障，只依靠電力公司的《供電則例》管制。但即使舉報了濫收情況，電力公司只會中斷電力供應，受害的反而是租戶。政府為私人住戶的電費津貼亦只會直接到業主手中，租戶，尤其是劏房、板間房的租戶不能受惠。現時低收入

家庭在能源上的開支可以說是毫無支援。

聯盟認為在未有法例保障的情況下，政府應向租住私人分間單位包括劏房、板間房的低收入住戶直接給予租戶能源津貼，形式可參考中華電力公司曾推出過的「關顧社區津貼計劃」，計劃建議由關愛基金試行，令生活於貧窮線下的低收入住戶得以受惠。

5. 針對基層集中的不適切居所，訂立全新《租務管制政策》

在租金不斷上升的今天，低收入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私人樓宇甚至豪宅都還要昂貴，這歸因於現時政府房屋供應不足、規劃欠妥的後果。由於 2004 年修訂《業主與租客（綜合）條例》後的租務條例未能有效保障租戶，如加租幅度，續租權等，令情況更為嚴重。本聯盟認為政府應對整項條例作重新檢討，訂立全新租務管制政策，針對現時租金暴升的小型單位，管制所有 **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按地十八區訂立不同上限，管制上限將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」)。

6. 改建市區空置工廈或政府建築物，提供合乎衛生和負擔能力的「過渡性房屋」

現時基層劏房戶面對加租或收購等問題受逼遷，往往難以重覓妥善居所，最後只能搬往另一個劏房或天台屋居住，居住環境難以改善之餘，家庭經濟亦承受沉重壓力。本聯盟要求政府改建舊區空置的工廈、紀律部隊宿舍、校舍單位及各種政府建築物以設立「過渡性房屋」，或是在空置土地上興建臨時性房屋，盡量利用建築物的資源。過渡性房屋可在現時房屋供應緊張的情況下，舒緩基層的住屋甚至是工廈劏房居民的過渡性安置問題，並為租戶提供一個合乎衛生和負擔能力的居住環境。政府亦可考慮與地區社福團體合作，為「過渡性房屋」住客提供支援服務，改善住戶生活質素及經濟能力。

7. 市建局重建徵收土地後，撥出六成用地興建公營房屋

市建局徵收土地重建時，將徵回公屋用地重建為私人發展住宅的例子不少，此舉直接搶奪了緊絀的公營房屋用地，對基層大眾的住屋供應有很大影響。政府現在經常以缺少用地為名提議開闢其他用地，但實際上則未能有效分配現有房屋用地，甚至偏向大地產商私營發展。近期私人樓宇市場樓價回落，但市場未見私人樓宇短缺問題出現；相反，公營房屋短缺問題卻持續嚴峻。根據長遠房屋策略督導委員會的建議，公營與私營房屋的比例應為 6 : 4，因此，建議市建局重建徵收土地後，應按社會需要，撥出六成用地興建公營房屋，以解決市區缺少用地的謠言，承擔基層市民的住屋需求。而六成公營房屋當中，公屋與居屋的比例，則可由市建局因應當區需要而判斷，建議最少一半為公屋。

8. 積極增建公屋供應

公屋政策並非扶貧政策，但本港明顯出現房屋政策衍生的貧窮問題。因此，政府有必要就保障市民的居住權而增建公屋供應，緩和貧窮問題。對政府就如何改善不適切居住環境，聯盟要求增建公屋，並認為「上樓」才是真正解決住屋及居住環境衛生問題的方法。直至本年為止，公屋輪候人數突破歷史新高，有超過 29 萬的輪候家庭。

為了增加興建公屋的土地，聯盟要求政府把長期放於勾地表而 3 年內沒有被勾出的土地，用來興建公屋。聯盟亦建議政府及不同的非牟利機構，包括市區重建局及香港房屋協會，兩者互相配合於市區找合適的小地盤，並於重建項目地盤興建公屋及不同類型公營房屋，以增加房屋供應量供基層人士入住。

9.增加公屋輪候冊透明度，公開 18 區輪候時間

現時，公屋輪候可選擇市區、擴展市區、新界區及離島區，但往往因透明度不足及涉及區域太大而令輪候人士難以推算「上樓」時間作準備，如續租問題等。聯盟建議政府應提高公屋輪候情況的透明度，公開全港 18 區的公屋供應情況及將公屋選擇劃分為 18 區，讓公屋輪候人士能按各區的單位供應及推算輪候時間更有效地揀選分區，減少現時公屋配對中申請人士因配屋地區不合而需要作第二甚至第三次配屋所浪費的時間及行政成本。

如有任何查詢，請聯絡葵涌劏房居民大聯盟 聯絡人：

楊先生 或 何女士 或 吳先生

傳真：2494 7786

通訊地址：葵涌和宜合道 22 號 114 室

(最後修訂：11/3/2017)