

**關注安置政策連線
有關安置政策立場書
(2021年3月)**

「**關注安置政策連線**」(下稱連線)是由一群來自全港各區的關注房屋及不適切居所(如工廈劏房、天台屋及僭建劏房等)居民安置政策的團體組成。連線認為在任何情況下,不論長期居住還是被迫遷安置,政府有責任保障市民居於適切居所,此乃基本人權,因此政府有必要因應現時社會狀況,重新檢討沿用已久的安置政策,暫緩沒有即時危險而牽涉居住用途的執法行動,從短中長期改善安置政策。長遠而言,政府應以取締所有不適切居所為最終目標。

本連線就立法會房屋事務委員會過渡性房屋及劏房事宜小組委員邀請,提交就安置政策及設施提交書面意見。

1. 短期建議

1.1 立即全面檢討安置政策及作公眾諮詢

政府自 2002 年放寬寮屋及天台屋清拆居民安置資格¹後,已多年未就安置政策作檢討。我們建議政府在檢討及修定安置政策前,首先要進行全港性大規模調查,統計全港違法居住單位數目,包括各區的工廈、天台屋、平台僭建劏房單位及沒有入則的劏房數目等,當中必須包括政府一直拒絕調查的工廈。而且,政府必須進行公眾諮詢,向可能受影響的住戶徵求意見,政府才可制定目標,具體作出政策規劃及財政安排,根本性地改善現時形同虛設的安置政策。

1.2 未有完善安置政策前,暫緩沒有即時危險而牽涉居住用途的執法行動

根據屋宇署 2011 年文件²顯示,政府已於 2001-11 年十年間完成清拆僭建物執法行動,全港大部分對公眾安全有較高風險或對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物均已拆除。由 2011 年至今的清拆行動的原因是「回應社會意見認為要以更嚴厲態度對付僭建物」,故此屋宇署「會擴大行動的範圍……不論它們對公眾安全構成的風險程度或是否新建」。連線認為,政府在未有完善的安置政策前,應暫緩一切沒有即時危險而牽涉居住用途的執法行動,以免被執法行動影響的居民被迫遷至另一個違法居所或不適切的安置環境。

¹ <http://www.info.gov.hk/gia/general/200212/19/1219170.htm> 《寮屋及天台屋清拆居民安置資格獲放寬》房委會 2002 年 12 月 19 日

² https://www.bd.gov.hk/sc/documents/notices/rubw_policy.pdf 《修訂僭建物執法政策》屋宇署 2011 年 4 月

1.3 放寬受政府執法行動影響住戶的安置資格

政府承諾：「確保不會有人因政府的執法行動而無家可歸」³，然而現時政策受影響住戶需要啟動安置程序相當困難，更間接造成不少逼遷事件。現時受政府執法行動影響住戶，包括工業大廈、僭建單位的住戶，於接獲屋宇署發出清拆命令後，須進一步接獲屋宇署發出封閉令或業主向法院申請收樓令及執達吏服務，由執達主任轉介方可獲得臨時收容中心的安置資格，受影響的住戶角色非常被動。而事實上，鮮有業主在收到政府命令後向法院申請收樓令，一般只會以私下與租戶解決，有部份業主更會採取非法手段迫遷，如截停水電、威嚇等。政府部門視此為私人租務糾紛，拒絕介入及協助安置，租戶因此連為人垢病的臨時收容中心亦未能入住，只可迫於無奈搬到另一個違法住所，現時的安置措施更是形同虛設。因此，連線建議將安置資格放寬至所有收到政府清拆命令的住戶，令受影響住戶得到合理安置。

1.4 統一向所有受政府或屋宇署執法行動而須遷出的基層住戶提供「搬遷津貼」

屋宇署近年加強對天台、平台僭建物的執法行動，然而不少基層家庭無法承受高昂租金而被迫棲身於這些違法單位。每當遇上屋宇署執法行動而須遷出，搬遷所帶來的龐大開支包括兩個月上期、按金、搬運費等往往對基層家庭造成突如其來的沉重經濟壓力。現時關愛基金向因屋宇署執法行動而須遷出工業大廈的住戶及「社會房屋共享計劃」受惠人均有提供搬遷津貼，然而卻未有涵蓋其他同樣受執法行動影響的住戶如天台屋租戶及僭建單位租戶等。連線認為關愛基金應統一向所有受政府或屋宇署執法行動而須搬遷的基層家庭發放搬遷津貼並調高金額，應對他們當下要另覓居所的燃眉之急。

1.5 加強有關執法及收回單位程序的宣傳教育

屋宇署執法的過程中，不少業主及租客均對整個時序及程序不清楚，間接引起整個清遷過程的糾紛。建議屋宇署向單位發出的執法信件中，附上收回單位程序的流程及注意事項單張，讓業主與租客都更能掌握實際情況。

1.6 進入清拆程序後的跨部門協調

當屋宇署對某單位進入清拆程序後，建議屋宇署需要與各相關部門建立溝通機制，以確保在清拆程序的不同階段，相關部門可就受影響居民提供相應的支援，避免因部門之間缺乏協調而出現無家可歸情況。

³ https://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_ubw_subflat_industrial.html 屋宇署網頁

2. 中期建議

2.1 放寬安置資格，讓受政府清拆行動影響的安置戶於中轉房屋中進行公屋入息及資產審核，取締臨時收容中心

現時受政府執法行動影響住戶，包括工業大廈、僭建單位等違例住所的住戶，即使獲得安置資格，亦必須先入住位於屯門寶田或大澳的臨時收容中心，居住滿三個月，通過「無家可歸審核」並符合公屋申請資格，才有機會安排入住中轉屋⁴。連線認為政府執法行動清拆居民住所後令他們失去居所，再要求他們證明自己「無家可歸」的做法並不合理。

連線建議政府應放寬安置資格至住戶一旦接獲清拆命令，放寬安置資格至住戶一旦接獲清拆命令，即可以「臨時收容居所」形式直接入住中轉房屋，於當中進行公屋入息及資產審核，如合符資格，可以「中轉屋」形式繼續居於中轉房屋，以確保配有適切設備和環境的安置居所，以符合基本生活水平。

2.2 增加及興建市區中轉屋單位作安置用途

房委會現時只有屯門寶田和石籬設有作安置用途的中轉房屋單位，未能配合全港18區的安置需要。近年政府更暗地裡開始凍結唯一在市區的石籬中轉房屋住戶數目，不再編配居民入住，令石籬中轉屋單位入住率由2014年的七成下跌至現時的三成，導致寶田的中轉房屋即使位置偏遠仍有高達八成多的入住率。⁵現時中轉房屋數目不足，而且單位在地區上的分佈極不平均，按現時政策本來居住市區和於市區工作的住戶將被安排遷入寶田的中轉單位，無疑對生活造成嚴重影響。

連線建議在未有市區中轉屋的情況下，政府必須增加市區的中轉房屋單位，設於五大區(如新界東，新界西，九龍東，九龍西，香港島)。現時政府正大力推動社會房屋，可預留一定比例的社會房屋或組合屋等作中轉安置用途。

⁴ <https://www.housingauthority.gov.hk/tc/common/pdf/public-housing/meeting-special-needs/temporary-accommodation-in-transit-centre/TransitCentre.pdf> 入住房屋署轄下臨時收容中心須知

⁵ <https://www.housingauthority.gov.hk/tc/common/pdf/about-us/housing-authority/ha-paper-library/S-49-17.pdf> 《香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄 石籬中轉房屋的最新情況》 房委會資助房屋小組 2017年8月28日

另外，本連線就「租務管制」有以下意見：

現有政府資助也函慨「不適切居所」：

關愛基金「非公屋、非綜援的低收入住戶一次過生活津貼」由 2014 年至今，共推行 4 次，對象包括所有「不適切居所」（工廈、商廈、各類臨時房屋、天台屋及僭建劏房等），不涉犯法，行之有效；另外，社會福利署的社會保障(CSSA)，租住在不適切居所的申請人，有租單證明，便能獲批租金津貼。故此，有先例參考及援引，租務管制範圍包括所有不適切居所並無困難。

租客不犯法：

租住「不適切居所」並不犯法。現時，屋宇署對部份「不適切居所」發出「清拆令」，對象是業主，並不是租客，指令業主有不適當的僭建物需要還原；即使因「清拆令」而罰款，對象也是業主，不是租客。另外，即使日後政府對「不適切居所」發出「封閉令」，查封單位，租客也可向房屋署及社會福利署尋求協助，要求安置，而不是懲罰租客，犯法責任在業主，不是租客。

居住事實：

現時，有不少業主出租「不適切居所」時，會在租約表示此單位為倉庫或辦公室等，不是居住用途。然而，又會口頭表示此單位可住居住，而且確實知悉租客在此單位居住及生活，並定期收取租金。故此，業主是在知情的情況下，出租「不適切居所」為住宿用途，犯法責任在業主，不是租客。如若日後有任何爭執，政府可成立「租務仲裁機制」跟進業主與租客的糾紛。

租約方面：

現時租約無劃一標準，大多由業主一方訂定或購買現成的「標準租約」。租約條款各式各式，租約條款不平等或無簽租約情況普遍。加上條款與法例有抵觸之嫌，如「逾期交租者截水截電及將屋內物品搬出」及「當遇政府執法承租人租約立即作廢」等，漠視現行法例，同時將一切責任轉嫁至租客，租約正當性及有效性成疑。同時，正因為有關條款漠視現行收樓法例。當政府部門執法，即使租客合資格獲得安置，業主都會動用條款或以違法方式迫使租客遷出，有需要的租客未能進入影響安置程序。

「關注安置政策連線」秘書處

聯絡人：陳偉雄、黃家俊

郵寄地址：荃灣城門道 9 號 2 樓(轉交關注安置政策連線)

電話：3707 2012 傳真：2416 5828

