



## 香港社區組織協會(SoCO) 基層房屋關注組

### 致跟進本地不適切住屋問題及相關房屋政策事宜小組委員會公聽會 意見書

根據 2016 年中期人口統計的結果及過去分間樓宇單位主題調查的趨勢數據，估計居於分間樓宇單位的住戶有 93,900 戶，數量明顯繼續維持上升趨勢。長遠房屋策略數字已清楚告訴市民，距離達標數字愈來愈遠；而房委會近月公布最新數字進一步顯示，未來五年出租公屋建屋量平均每年 15,000 伙也未能達到，當中下一個年度更只有 6,100 伙新公屋落成。在公營房屋供不應求情況下，根本難以說服市民劏房數字於短期內會有回落跡象。興建公屋、實施租務管制及租金津貼、提供足夠社會房屋三者本身並無矛盾，更應該要並行發展，在現時非常時間，政府更應該正視香港房屋問題，而非只以土地缺乏及租盤供應短缺為由推諉責任，並只單純以過渡性房屋為唯一解決中短期房屋問題之法，任由劏房問題繼續惡化，令基層承擔房責失當之惡果。

#### 背景

#### 1. 缺乏租金管制，「蚊型」劏房加租無王管

基層市民因收入微薄未能負擔租住完整單位的開支，大大局限了他們在私人住宅市場上的選擇，他們迫於無奈租住面積狹小的劏房，但其呎租卻為各私人住宅類型之冠。根據本會上年度第四季數字，劏房單位每平方呎月租為 39.6 元，比對同期九龍區甲至丁類私人住宅單位的 33 元至 36 元呎租，「蚊型」劏房的呎租明顯較高，而板間房及床位等其他類型房屋呎租更有機會高達 50 元以上。基層市民既無選擇，亦不具議價能力，在私人租務市場上為最弱勢的一群。

劏房住戶大多從事基層工作，其工資升幅大多未能追上租金升幅，大部份本會日常接觸市民均表示每次續約時均被業主或地產加租，而按本會數字，劏房過去一年租金升幅中位數約為 8.1%，曾有居民被一次性加租 850 元，加幅比率甚高，部份居民更直指每年續約時曾被中介再次再取佣金。這情況亦反映在現時缺乏監管的情況下，劏房租金加幅單純跟隨業主個人意願，對基層租戶毫無保障。在現時公屋供應嚴重不足，劏房需求殷切的背景下，業主大多「唔休租」甚或「獅子開大口」，要求大幅加租。面對以上情況，基層租戶為求有一個穩定的居所，亦只能「肉隨砧板上」。

#### 2. 租金佔收入比率無止境上升，基層只好犧牲住屋安全適切

租金每年遞升，據本會數字，劏房戶平均租金佔工作入息比率接近四成，但二人或以上的劏房家庭人均居住面積中位數卻只有約 40 平方呎，而且在家庭人數增多而工作人口並沒有增加的情況下，人均面積常隨家庭人數增加而下跌，人數愈多的大家庭居住環境更顯擠迫，四至五人家庭的人均面積中位數或只有約 30 平方呎，比政府 2016 年針對分間單位的中期人口專題報告中指出的 57 平方呎更為低。不過，隨著人數愈多，輪候公屋時間反而愈長，不少 4-5 人住戶首次配屋時間更達 7 年之久。除了愈住愈細外，因室內環境較為不適切及樓層較高的單位的租金亦會較為低，基層租戶只好因應自己的收入，被迫租住沒有天然照明通風、未有廳房間格及廚廁互

通的劏房單位，不但完全沒有私隱可言，更影響住戶身心健康。

### 3. 欠缺租務管制，基層議價能力不受保障

自 1998 年及 2004 年分別取消租金管制及管住權保障後，租客在租務上保障可謂形同虛設。本會多次研究發現，有為數不少租住劏房的受訪者並未有簽訂任何租約；而有簽租約同時有打釐印的受訪者更只是少中又少，因此故若有任何租務糾紛，租客只會處於一個不利位置，包括文件未必能獲得法庭許可等；而另一方面，隨著劏房需求增加、租金不合理增幅、私人發展商收購頻繁等原因，基層搬戶亦常面對「數年一搬」的困局。由於現時一般簽訂的搬遷通知期一般只為一個月，故基層往往在不被續租時，需要在極短時間內覓獲合適單位，並準備足夠金錢支付首期租金、按金及水電按、佣金及搬運等上萬元的費用，甚或要特地放取無薪假期去處理一切事務，而當中政府就搬遷方面未有提供任何支援。

### 4. 毫無理據水電費用訂價成常態，亦未能受惠電費津貼

除了欠缺租務上的保障，劏房住戶亦面對嚴重的水電費用濫收問題，按本會每年持續調查，是年劏房住戶每度電價中位數為 1.6 元，九成調查住戶電價均高於 1.5 元或以上，此訂價幾乎已成為市場「公認起錶價」，無理濫收已為常態；對比現時中電剩電價每度電 1.177 元，劏房戶每使用一度電便需向業主或地產額外支付 0.423 元。同時，水費訂價亦出現同樣情況，劏房每立方米水價中位數為 \$15，比水務署所收取之上限高出近 1/3。劏房住戶因訂價溢價、先天單位條件需依賴機械通風等，每月額外或需於租金之上多交上千元，令原先已吃力的生活百上加斤。

### 5. 在職家庭津貼申請手續繁複，基層市民未能掌握

劏房住戶大多為基層人士，而且收入比一般家庭每月收入中位數低約四至六成，然而本會日常新接觸的居民曾有申領在職家庭津貼的卻只是少數，並遠比曾申請「非公屋、非綜援的低收入住戶」一次性生活津貼的受惠者少。當中沒有申請在職家庭津貼的家庭指出當中最主要原因是從未聽過津貼計劃、不知道申請程序及申請手續過於繁複。因一般基層人士多從事勞動工作，工時較長及教育水平有限，故未必能有足夠能力及途徑獲取相關資訊及自行處理申請程序。

### 6. 過渡性房屋數量杯水車薪，數以萬計基層家庭仍處水深火熱

雖入住社會房屋的人士及家庭均表示，入住後的人均居住面積能提升一倍，同時租金佔入息比例顯著下跌，亦無須擔心被逼遷和加租，同時亦享有良好設備及能確保安全。可是，但截至本年度 11 月，已落成的過渡性房屋單位只有不足 1,000 個，受惠人數對比居於劏房人士或輪候公屋人士只是九牛一毛，在缺乏政府在興建方面的積極參與，現時仍有大量基層家庭處於水深火熱之中。如本會居於過渡性房屋的家庭所評分，超過七成認為政府在社會房屋的參與程度為不合格。

## 政策建議

### 監察及訂立管制方面：

1. 政府應儘快就租務管制及租住權保障作出研究，當中包括限制「蚊型」單位租金升幅、延長搬遷通知期，確保租戶除在違反租約或法律條文外，規定業主搬遷通知期至少為3個月，讓租客有足夠時間搬遷。
2. 政府應每年進行劏房租金調查，恆常監察租金變動，緊貼反映劏房單位實況，以助檢討租津的成效及其他相關福利政策。
3. 政府應主動聯同相關公司杜絕電費濫收，研究在住宅用戶中新增劏房組別的可能性，以讓現時收費脫離現有累進計法，以統一電價水平收取電費費用，減輕劏房戶的電費開支。同時政府亦應強化監察的角色，應配合包括屋宇署或消防處等部門，主動巡查劏房單位，杜絕賣水賣電行為，並設立對應部門專責處理業主違規行為，對違規業主加重罰則，有足夠證據時甚至要考慮檢控，以達致阻嚇力之效。

### 過渡性房屋及安置方面：

4. 過渡性房屋成效正面，政府應將社會房屋納入長遠房屋策略，並加強政府角色，除主動檢視政府轄下閒置土地及物業，更應邀請具興建及營運資助房屋經驗的部門及公營機構負責興建及之後的管理，妥善發揮不同專業職能，以更有效率地推展過渡性房屋。

### 現金津貼方面：

5. 政府應因應綜援及工作家庭租金壓力甚大，綜援租金津貼超租情況嚴重，儘快發放恆常化的真「租金津貼」，並調高綜援租津，以紓緩劏房住戶租金壓力，以協助基層市民解燃眉之急。
6. 政府應強化職津扶貧成效，考慮租戶租金支出情況，在津貼下增設私樓租金津貼，減輕劏房戶租金佔收入比例，同時簡化申請手續及增強宣傳。
7. 擴展現時各類型搬遷津貼計劃的受惠範圍，開放搬遷津貼至一般基層劏房家庭，以減輕其因搬遷出現的經濟負擔。

### 出租公營房屋方面：

8. 最後，政府應繼續加快覓地改劃、主力增建出租公屋，以達致「三年上樓」的目標。