

荃灣舊區租客行動

立場書

本「行動」由一群在荃灣租住「劏房、板間房、天台屋、工廈劏房」等居住環境惡劣的租客組成。所謂「團結就是力量」，我們以「組織居民」為本，共同改善基層街坊生活為宗旨。

就「立法會 房屋事務委員會 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」於 2019 年 12 月 7 日舉行公聽會，本「行動」有以下立場：

1. 政府應以市民「安居」(反對「置業」為先政策) 為本，興建公屋為實！

眾所周知，住在不適切住屋包括「劏房、板間房、天台屋、工廈劏房等」租客不但面對居住環境惡劣、租金昂貴、壓縮生活開支等處境，但政府視而不見，漠視基層住屋權益。

就以「粉嶺哥爾夫球場事件」為例，明明政府可以將這幅土地（這個面積與荃灣相若、政府租借『權貴』作消閒之用）收回，去規劃成一個以公屋(最好以「組裝合成」建築法 (MiC) 形式的組合屋興建) 為本、自給自足的社區(原本打球的人士其實可轉往由康文署 <https://www.lcsd.gov.hk/tc/golf/index.html> 營辦的高爾夫球設施及滘西洲高爾夫球場，或轉玩其他運動(跑步、籃球、足球、排球……)。

畢竟，興建及維護一個高爾夫球場對環境污染嚴重，但政府竟然為了照顧權貴階層利益，近日土木工程拓展署更借助「粉嶺高球場建屋地發現稀有動植物」為名，我們擔心會藉此拖延「土地大辯論」用 32 公頃興建公屋的承諾。

「高球照打，劏房照逼」恐仍永續發生，我們認為「粉嶺高球場」坐擁 170 公頃，若真的發現球場某處發現稀有動植物，興建公屋的地點可移師到球場草坪中央，這變相可減少球場噴灑農藥，復修環境之餘，更讓市民知道政府下定決心，撥亂反正，為基層街坊尋覓安居之所。請政府三思。

2. 善用閒置地方，興建「過渡性房屋」；

申請入住「過渡性房屋」準則，要公平公正！

據報仁濟醫院將在荃灣興建俗稱「水管屋」的「過渡性房屋」，而仁濟醫院代表早前亦到荃灣區議會匯報計劃，除了受惠人數少 (預計整個五年計劃約有 300 人受惠)，杯水車薪外，其他如居住人均面積、租金承擔能力、社會服務投入、基本保安及清潔管理等，我們均感滿意，期望能盡快落成、盡快「上馬」。但值得注意的是，仁濟醫院構思在挑選合資人士入住決

定時，會成立一個「甄選委員會」(成員包括區議員等)，我們擔心，若這機制欠缺「公開、公正、公平、透明」的話，會製造不公；我們建議，凡符合基本資格(輪候公屋超過兩年、現時在荃灣租住不適切住屋的人士)，便可申請，如申請人數超額，可以「抽籤」(如抽居屋)進行分配。

另外，有大學倡議在馬灣舊村(荒廢 17 年的村落)興建「過渡性房屋」，我們表示贊同，並倡議政府能做到落實「十八區都有過渡性房屋」政策，讓輪候公屋人士暫住，直至「上樓」為止。

值得一提的是，我們要求政府應由公營部門(如「房協」、「房委會」、「市建局」)負責興建「過渡性房屋」，輔以社會服務機構為「過渡性房屋」居民提供「社福」服務。

我們認為，如政府不單在金錢上提供援助，而在建築或復修「過渡性房屋」上負起應有責任，對提高效率有正面作用。

3. 恢復「租住保障權」及「租金管制」

本行動曾就租務管制向運房局進行申訴，政府對於恢復租務管制的法例條款，竟然有以下荒天下之大謬的回覆：出租房屋的供應減少、業主更嚴格挑選租戶、令弱勢社群難找到合適居所、業主會調高首次租約的租金、索取高昂雜費、業主維修其出租單位意慾減低等。

其實業主置業收租仍屬投資行為，甚少人會寧願空置單位而不出租，正所謂囤積不能居奇，反而錯失機會成本，自招損失！政府至今仍未有提出數據證明其說法。反之，政府在 1998 年取消租金管制後，住宅空置率卻一直上升。

弱勢社群現時已難找到合適居所，在沒有租務管制之下，租金年年加，被迫居住在環境惡劣、狹小劏房的我們無一倖免，不斷被業主要求索取高昂的電費等，但部分業主並沒有解決漏水跌石屎的問題，我們根本投訴無門，十分困擾！

無疑，政府對於恢復租務管制所謂的不利後果，現已在租務市場出現，現在更是變本加厲，正因為如此惡劣，政府更需要盡快制訂租管。香港早於 1921 年已出現租管機制，政府已有多次租務管制立法的經驗，並非新鮮事，我們並不擔心政府在這方面的管治能力，我們反而擔心政府知而不為，更擔心在無租務管制的環境裡難以生活下去。因此，我們有以下的建議：

- a. 恢復租住保障權：立法要求業主不可隨意收回單位。
- b. 恢復租金管制：現時租金開支龐大，我們有租戶的租金佔其入息七成，令其他基本生活開支要壓縮。
- c. 要求制定人均居住面積：全港人均居住面積中位數是 161.5 平方呎，劏房戶只有 56.5 平方

呎，比赤柱監獄的單人囚室還要小，而且沒有獨立廚廁或窗戶，情況惡劣，建議以房委會的編配標準，每人可享不少於 75.35 平方呎空間。

4. 立法防止濫收水費、電費

其實，現時政府沒有恢復「租務管制」，某些業主看準法例漏洞，濫收「不適切住屋」租客的水、電費，令租客百上加斤、叫苦連天。

我們認為，政府不應本末倒置、偏幫業主不去立法規管。濫收水費、電費實在需要透過立法而杜絕。

2019 年 12 月 7 日

「荃灣舊區租客行動」 秘書處：

本「行動」由一群在荃灣租住「劏房、板間房、天台屋、工廈劏房」等居住環境惡劣的租客組成。所謂「團結就是力量」，我們以「組織居民」為本，共同改善基層街坊生活為宗旨。

居民成員：李偉琮女士

組織者 (明愛荃灣社區中心社工)：陳偉雄、徐曉秋

地址：荃灣城門道 9 號 2 樓

電話：3707 2012

傳真：2416 5828

參考資料：

唔使會籍都玩到高爾夫球？5 大平民之選的高爾夫球場 香港經濟日報 2019 年 2 月 18 日

<https://wealth.hket.com/article/2274120/%E5%94%94%E4%BD%BF%E6%9C%83%E7%B1%8D%E9%83%BD%E7%8E%A9%E5%88%B0%E9%AB%98%E7%88%BE%E5%A4%AB%E7%90%83%EF%BC%9F5%E5%A4%A7%E5%B9%B3%E6%B0%91%E4%B9%8B%E9%81%B8%E7%9A%84%E9%AB%98%E7%88%BE%E5%A4%AB%E7%90%83%E5%A0%B4>

土拓署：粉嶺高球場建屋地發現稀有動植物 環評研究或需延後兩季

香港 01 2019-05-31

<https://www.hk01.com/%E7%A4%BE%E6%9C%83%E6%96%B0%E8%81%9E/335208/%E5%9C%9F%E6%8B%93%E7%BD%B2-%E7%B2%89%E5%B6%BA%E9%AB%98%E7%90%83%E5%A0%B4%E5%BB%BA%E5%B1%8B%E5%9C%B0%E7%99%BC%E7%8F%BE%E7%A8%80%E6%9C%89%E5%8B%95%E6%A4%8D%E7%89%A9-%E7%92%B0%E8%A9%95%E7%A0%94%E7%A9%B6%E6%88%96%E9%9C%80%E5%BB%B6%E5%BE%8C%E5%85%A9%E5%AD%A3>