

香港社區組織協會(SoCO) 工廠大廈居民關注組  
停止迫遷工廈居民 改裝工廈增加供應  
「同是 N 無貧苦人 關愛工廈戶無份」

工廈居民約見立法會申訴部新聞稿

香港公營房屋供應及興建量嚴重不足，現時最新數字已有二十三萬戶輪候公屋。政府一直強調之三年上樓承諾純屬取巧，大部分本會接觸之家庭已輪候超過三年仍未獲得編配。加上輪候時間並未納入非長者單身人士，現實情況將更為嚴重。輪候公屋期間，市民被迫居住劏房、板間房、套房、天台屋等不適切居所。更有居民因不能付擔昂貴租金，迫不得以挺而走險租住工廈。根據政府近月委託機構推算的全港劏房數字，全港有近 67,000 間分隔單位，並有超過十七萬居民。惟上述數字仍未包括工廠大廈劏房，據本會保守估計現時有過萬戶居民蝸居工廠大廈內。從數字推算到政策考慮，政府明顯迴避工廈住人之問題，一群被迫蝸居工廈之居民拒於門外。

早前，政府更因為工廈作住宅用途為犯法，宣佈全面清拆及取締工廈劏房，卻並無安置或配套措施，一旦宣佈清拆居民被迫遷出導致無家可歸。已被清拆迫遷的大角咀工廈居民，部分另覓工廈或籠屋居所，部分則需被迫租住昂貴的私人樓宇劏房，部分卻只能入住環境非常惡劣的收容中心。可見僵化處理工廈作住宅之問題無助解決基層住屋需要。

另外，關愛基金的 N 無津貼的目的是為居住環境惡劣的居民紓困，卻特別指明不包括工廈。工廈居民與私人樓宇劏房居民一樣，都是無領綜援、無公屋的 N 無人士，不接納工廈為惡劣的居住環境實在無理。工廠大廈住人已是不能迴避之問題，根據本會有關工廠大廈的研究結果及前線接觸居民的經驗，對現行政策的問題分析及建議如下：

政策問題

1. 工廈劏房環境不差於籠屋板房，沒有安置強行清拆不合理

工廠大廈原非居住用途，但其租金一般較私樓便宜，大部份居民因經濟困難，不知單位是非法而選擇租住。現時估計全港有數以百間工廈單位改裝成住宅，除了大角咀外，其他地區如觀塘，亦有居民在工廈居住。工廈單位改裝後，環境與籠屋板房相若，衛生環境一樣惡劣，但一般面積較大，居民大都是貧困的老弱傷殘或低收入單身，輪候公屋多時，但房屋局公屋興建量不足，令他們蝸居於工廈劏房，如果政府因其用途不合或個別潛建，而在沒有安置配套下一刀切強行整個單位清拆，對居民很不公平。

2. 缺乏安置配套，首間封閉之工廈居民無家可歸

2012 年 3 月 12 日，屋宇署首次採取執法行動，封閉洋松街 78 及 78A 號工廈的三個單位，63 戶居民受影響，居民被迫典當所有及借債租住貴租、環境惡劣的私樓，有些住了個多月，現已有困難支付下個月的租金。有些入住屯門收容中心，其環境惡劣，生活如難民，要住三個月證明無家可歸才可以申請中轉屋，影響健康及就業。其實工廈居民租住工廈已證明無家可歸，房屋署應及屋宇署應安排被迫遷及困難的居民入住中轉屋。

### **3. 只訂立清拆工廈劊房時間表，並無相應安置政策，租金上升，貧民受苦**

屋宇署一直以來對工廠大廈住人之議題態度強硬，更表明自去年 4 月起，每年將對三十幢工業樓宇內的住用分間房採取大規模執法行動。現時私樓供應不足，租金昂貴，公屋輪候時間長，此時，大規模進行封閉行動，此舉只會迫令更多工廈住戶無家可歸，或被迫遷到其他環境惡劣、租金昂貴之劊房單位，無助基層住戶安居樂業。既然政府認為工廈改變用途不可取，要取締，是可以規劃預見的政策，不同天災，難以估計，而受影響的均是貧民，所以政府應先制定安置政策才清拆，而不是當為天災，臨急下安排難民入住收容所般處理。如果政府未有規劃安置政策，應暫緩行動，以免貧民無辜被剝奪家園。

### **4. 關愛基金排拒 N 無工廈居民，違背以人為本宗旨**

關愛基金於上年底向居住惡劣環境之低收入人士發放一次性津貼，此計劃本意為協助沒有領取綜援、沒有公屋等低收入家庭而又未能受惠於過往紓困措施之家庭紓貧解困。但當局竟然因為工廈為非法居住用途，而不給予幫助，完全漠視同屬 N 無工廈居民的困境，違背關愛基金以人為本，直接惠及基層的宗旨。

### **5. 工廈問題源自房屋政策失當，分析如下:**

#### **5.1 整體公屋建屋量不足 輪候個案近年激增超過一倍**

從 2006 年至今，公屋輪候個案從不足 100,000 激增至接近 230,000 宗。單是由 2011 年至今，輪候個案已經增加接近一半。以上數字反映過去多年公屋供應，未能有效回應基層市民不斷增加的住屋需求，致使公屋輪候冊累積申請人日趨增多，屢創新高。然而，房委會仍宣佈未來五年的公屋年均興建量維持在 1.5 萬個單位，繼續漠視基層困境，基層市民上樓無期。

#### **5.2 「平均三年輪候時間」純屬取巧**

現時房委會對公屋輪候戶承諾公屋的輪候時間平均時間為三年。然而，房委會的「輪候三年承諾」並不包括 11 萬個非長者單身個案及近 8,000 個凍結的新移民個案，意即超過一半的輪候個案根本不計算在「輪候三年承諾」。此外，平均輪候時間已由 2011 年的 2 年，增加到現時 2.7 年，反映輪候時間飽受壓力，輪候市區居民三年上樓根本難以兌現，此舉實非市民之福。

#### **5.3 租金無管制，租住無保障**

1998 年前政府實施租務管制，管制樓宇業主，保障租客的權益，以免在房屋短缺時租金過度提升，租客被迫捱貴租，規定私樓業主租金被限制於市值租金的九成之內，而每兩年一次的加租幅度不得超過三成。1998 年因租務市場不活躍取消撤銷租金管制條例，至今十多年沒有檢討，現時經濟復甦，通貨膨脹，私樓業主紛紛加租，動輒兩三成，隨著租金的上升，一些租戶被迫選擇生活環境惡劣及非常擠迫的單位居住，負責不起昂貴租金的貧窮戶被迫失去容身之所，令貧窮問題進一步惡化。

此外，2004 年前政府規定除非租客欠租三個月或做非法行為或收樓重建或自住，業主不能隨意終止租約，此規定於 2004 年取消，業主無需任何理由，只需於一個月發通知，就可迫使租客遷離住處，但現時私樓供應緊張，租務市場活躍，租金及租務條件增加，租客難以於一

個月內另覓新住處，隨時被迫露宿街頭，租住權毫無保障。

## 政策建議

### 1. 研究改裝工廈為住屋用途

工廈單位面積大，現在已經有不少市民住在工廈之內。私樓及公屋供應短絀的非常時刻，為解決中短期的住屋問題，本會建議政府可研究改變部份環境較安全的工廈為住宅用途及作出合規格改裝，由政府正式監管工廈住宅的消防、衛生、維修、租金等問題，以紓緩工廈居民住屋需求。

### 2. 關愛基金向居住惡劣環境人士發放之津貼(N 無津貼)應包括工廠大廈

工廠大廈居民同為低收入人士，但不包括在上述津貼範圍之內，實屬無理。故本會要求關愛基金應一視同仁，在下次有關項目中，發放居住惡劣環境人士發放之津貼(N 無津貼)予工廈居民。

### 3. 直接安置中轉屋，無需經過收容所

被清拆的工廈劏房戶，淪落租住非法及環境極惡劣的工廈已證明無家可歸，若未能即時安置公屋單位，房委會應為居民直接安置中轉屋，而無需居住環境惡劣的收容所。現時房屋署應立即為被迫租住私樓而又面對特殊困難的洋松街居民及現住屯門收容中心的貧民提供中轉屋安置。

### 4. 研究改裝工廈為住屋用途

工廈單位面積大，現在已經有不少市民住在工廈之內。私樓及公屋供應短絀的非常時刻，為解決中短期的住屋問題，本會建議政府可研究改變部份環境較安全的工廈為住宅用途及作出合規格改裝，由政府正式監管工廈住宅的消防、衛生、維修、租金等問題，以紓緩工廈居民住屋需求。

### 5. 增加宿舍供應

在過去清拆行動中，有一部份居民轉到由民政署轄下的兩間單身人士宿舍居住，以解決居民住屋需要。但現實上，香港的單身人士宿舍僅提供共 580 個宿位，面對屋宇署未來的清拆行動，對宿位需求預期會大增，長遠而言有需要增加單身/家庭宿舍供應(可以興建新大樓或購買私樓單位)，以安置受影響居民，在較理想環境及合理租金下生活。

### 6. 調低關愛基金工廈搬遷津貼之申請門檻及增加金額

現時關愛基金向因屋宇署執法行動而須遷出工廠大廈劏房的居民發放之搬遷津貼門檻過高，其中申請入息限額過低，甚至低於最低工資水平，結果把不少在職之工廈居民拒於門外，未能協助他們應付搬遷的開支。建議關愛基金發放之搬遷津貼入息限額應與公屋申請之入息限額看齊，如：一人家庭之入息限額應由現時的 5,550 元調高至 8,740 元，以真正協助工廈居民過渡困境。並應增加金額，因現時租私樓要支付租金按金、上期、水電按金等，所費不菲，工廈居民就因為沒有能力支付這些費用，才租住工廈。建議津貼應提升至一人\$4000，二人\$6000，

三人或以上\$8000，

### **7. 增建公屋，真正實現「三年目標」**

房委會應將公屋每年將興建量增加至三萬五千個單位，同時在計算公屋平均輪候時間時包括非長者單身人士以及被凍結帳戶的新移民人士的輪候時間，儘快公佈整體輪候時間，真正實現「三年目標」。

### **8. 租管及租住權管制**

樓宇市場的租金上升失控，市民無法承擔高昂租金，於是政府介入市場管制租金。現時公屋供應量不足及私樓租金昂貴情況非常嚴重，正是重新訂立租務管制的時間，限制業主在兩年內不得加租超過一成或不得加租至超越市值租金，保障租客利益。另外，政府應重新訂立租住權保障，保障租客住屋權利，限制業主必須於半年前發出遷徙通知，而且必須提供合理原因，方可收回有關物業。

### **9. 推行租金津貼，協助公屋輪候戶**

關愛基金表示本年度會向 N 無人士發放一筆過的租金津貼，但該津貼申請範圍未有包括工廠大廈戶。事實上，不少工廠大廈居民同樣是 N 無人士，並沒有受惠於如電費補貼等的惠民措施。即使關愛基金之前曾推出工廈搬遷津貼，但僅限於受封閉令影響而符合入息審查之居民。其他未受封閉令影響的工廈居民未有受惠。再者，租金津貼目的旨在減輕居民租金壓力，與搬遷津貼的意義不同，故關愛基金亦應協助工廠大廈的 N 無人士，發放租金津貼。

二〇一三年六月二十四日