

# 香港社區組織協會(SoCO) 工廠大廈居民關注組

## 同是N無貧苦人 關愛工廈戶無份

### 關愛基金委員落區探訪 意見書

香港社區組織協會聯同工廈居民邀請了關愛基金委員(張國柱及田北辰) 於七月七日(星期日)到大角咀及觀塘區探訪工廈居民，要求關愛基金的「N無」津貼應包括工廈居民，及商討關愛基金將發放恆常性津貼的受惠資格問題。

香港公營房屋供應及興建量嚴重不足，現時最新數字已有 23 萬人輪候公屋，政府一直強調之三年上樓承諾純屬取巧，基層市民上樓遙遙無期。輪候公屋期間，貧窮戶被迫租住環境惡劣的籠屋、劏房、板間房等不適切居所，但私樓單位供應緊張、租金昂貴，有基層人士因租金相對便宜及沒有選擇而入住工廠大廈，令劏房情況蔓延至工廈、商廈等非住宅用途的樓宇。政府近月委託機構推算全港劏房數字，得出全港有近 67,000 間分隔單位，並有超過 17 萬居民。上述數字並不包括工廠大廈劏房，據本會保守估計現時有過萬戶居民蝸居工廠大廈，情況令人關注。

政府早前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，屋宇署只巡察及檢控，但無安置或房屋配套措施，一旦宣佈清拆居民被迫遷出導致無家可歸。被迫遷之居民只能另租工廈或籠屋，部分則需被迫租住昂貴的私人樓宇劏房，最終只會惡性循環，令私樓供應更為緊張、租金愈推愈昂貴、基層居民繼續蝸居不人道住處，房屋問題並無改善。再者，現時並無租金管制，工廈居民既要面對惡劣居住環境，更要憂慮業主加租、面對受迫遷威脅，每日提心吊膽過活。

關愛基金早前發放「N無」津貼，目的為紓緩 N 無人士的經濟壓力，但因工廈作住宅用途為非法，受惠資格特別指明不包括工廠大廈居民。工廈與私人樓宇劏房相若，惡劣程度有過之而無不及，不接納工廈居民實在無理。另外，關愛基金有向被政府迫遷的工廈居民提供搬遷津貼，可是搬遷津貼與紓困的生活津貼性質不同，搬遷後居民日常的經濟壓力依然，而且基金中的條件較為苛刻，非人人可受惠。因此關愛基金委員安排探訪工廈居民，並實地了解他們的居住環境及生活問題。本會對有關房屋及工廈居民的現行政策問題分析及建議如下：

#### 政策問題

##### 1. 排拒工廈居民，對窮人雙重標準，違背關愛基金宗旨

關愛基金宗旨為以人為本，結合社會各界力量共同建構關愛文化。而基金早前就一群無物業、無公屋、無申領綜援人士俗稱「N無」發放「為居住環境惡劣的低收入人士提供津貼」，津貼目的為紓緩這些人士的經濟壓力，但因工廈作住宅用途為非法，特別指明工廈居民並不包括為津貼範圍。工廈與私人樓宇劏房相若，惡劣程度有過之而無不及，不接納工廈為惡劣的居住環境實在無理。加上津貼目的為對低收入而未能受惠於政府政策的人士紓困，居住環境是否合法並未對合資格對象的核心條件造成影響，如只因住處非法，現時可以領取基金也有不少是居住在非法居所的居民，例如：私樓非法劏房、無牌籠屋，實在有歧視工廈居民之嫌，對窮人有雙重標準。而關愛基金早前表示會考慮發放每月恆常式生活津貼資助 N 無人士，假如津貼維持舊有準則，工廈居民則繼續長期被拒於門外，貧困生活將一直延續。有居民質疑關愛基金不包括工廠大廈，將貧窮人士分類，歧視一群工廈居民，並且與基金宗旨相違背。

## 2. 受迫遷工廈之搬遷津貼及性質不同，亦非人人受惠

政府的工廈劏房清拆行動並不會為被迫遷的居民提供任何安置，只會透過關愛基金向「為因屋宇署執法行動而須遷出工廠大廈劏房的合資格住戶提供搬遷津貼」。此為**一次性搬遷津貼**，津貼額根本不足支付現時私樓租金、按金、上期、水電按金等，動輒近萬元，二千元的關愛基金是杯水車薪，而且**申請條件嚴苛，連最低工資亦超過申請資格**，不少貧困人士未能獲得支援。在工廠大廈住屋議題上，發放搬遷津貼根本為治標不治本之方案，搬遷津貼與紓困的生活津貼性質不同，**搬遷津貼並不能紓解居民日常的經濟壓力**。居民遷出後仍面對租金昂貴、居住環境惡劣之困境。根據過去協助受迫遷影響之工廠大廈居民經驗，大部份居民遷出後最後搬回板間房、劏房單位，有些更因經濟考慮再遷入另一工廠大廈單位，惡性循環未能得以改善。

## 3. 私樓租金昂貴，基層居民迫於無奈入住工廠大廈

根據本會調查顯示受訪者之整體工廠大廈單位租金中位數為\$1,400。比較本會所發佈「2011 基層房屋租金報告」中受訪者單位租金中位數，私樓單位中位數為\$2,300，工廠大廈單位較私樓單位便宜\$900。而按金方面，工廠大廈單位與私樓單位之差距更為明顯。整體工廠大廈住戶按金中位數為\$300，但 2011 租金研究中私樓按金中位數為\$2,625。**遷入工廠大廈單位所需之按金較遷入私樓單位少超過\$2000**。再者，**遷入工廠大廈多數不須繳付上期及水電按金**，對於收入微薄又積蓄不多的基層居民而言，根據本會 2012 年「工廠大廈居民住屋情況及需要研究報告」顯示，工廈居民入息中位數亦只有**\$5,000**，相比起 2012 年第一季家庭住戶每月入息中位數為**\$21,000**(綜合住戶統計調查按季統計報告第一季)，差距超過四倍，入住工廠大廈為無奈選擇。

調查亦發現近八成受訪者入住工廠大廈時並不知道工廠大廈用作住宅是非法。大部份工廠大廈居民並非如外界所想知法犯法，只是無法在現時私樓市場找到可負擔之單位，基於經濟上之考慮才迫於無奈遷入工廠大廈。

## 4. 公屋建屋量不足，影響公屋供應

政府最新數字顯示現時有 230,000 宗公屋申請，這些數字反映了過去多年來公屋的供應，未能有效回應香港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。然而，房委會仍宣佈 2012/13-2016/17 年度的五年期內的公屋**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. 無租金管制，租金上升，貧民受苦

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，現時為重新檢討推行租金管制的好時機。**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，只需於一個月前發放通知，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. 關愛基金應放寬 N 無津貼資格，接納工廈居民

關愛基金應協助工廠大廈的 N 無人士，發放生活津貼。建議基金放寬居住環境的準則，只要是租住非公型房屋便可，而以租金佔家庭總入息比例為發放條件。

### 2. 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。建議調低申請門檻，令更多有需要居民能符合資格。

### 3. 社署應發放租金津貼予工廈居民及提高租津金額

社署不但沒有幫助工廈居民渡過困難生活，反而迫令領取綜援之工廈居民搬離住處，否則不發放租金津貼。社署應放寬租金津貼限制，接納工廈居民包括他們於租金津貼範圍內，並且提高租金津貼金額，幫助基層市民。

### 4. 研究改裝工廈為住屋用途

工廈單位面積大，目前已經有不少市民住在工廈之內，而且現時私樓及公屋供應緊張，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. 增加公屋興建量至每年 35,000

重訂長遠房屋需求評估，增加土地供應及檢討建屋時間表，增加公屋建屋量至每年 35,000 以減短公屋輪候時間。

### 6. 重新訂立租金管制條例，保障租住權

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。

二零一三年七月七日