



強烈要求中西區撥地建公屋  
加快輪候公屋時間及令市民有機會選擇中西區的公屋

背景

中西區區議員早前出席明愛莫張瑞勤社區中心舉辦的「2010 年西區租客年會」，聽取部分西區租客的意見。以下為有關的「租客提案」的摘錄(詳情請參閱附件)：

隨著港鐵動工興建港島西線，不同地產發展商加緊在港島西區收購舊式樓宇，舊式租住單位的供應不斷減少，而我們這一群無力自置物業的基層租客卻因政府在 2004 年修訂「業主與租客(修訂)條例」後缺乏保障，令我們居於西區的租客居住環境愈趨惡劣。

面對高昂呎租，沉重的住屋開支佔去了我們基層租客整體家庭收入的大部份，對家庭經濟構成壓力。即使付出昂貴租金，但我們的居住環境卻並不理想，人均空間低於房屋署標準；套房租客擠逼情況更甚，部份套房更沒有窗戶。在惡劣居住環境下，即使政府推出置業資助或重售居屋，我們這群基層居民都不能負擔，只期望能早日入住公屋以改善居住環境，但現時公屋供應及配屋政策卻令我們長時間輪候，分配公屋遠離現時居所，完全不切合我們的需要。

問題

1. 有多少中西區租客因 2004 年 7 月修訂的新「業主與租客綜合(修訂)條例」而需要搬遷或申請恩恤徙置？
2. 政府將何時檢討或修訂有關條例？
3. 請分別提供現時申請輪候公屋的總人數，以及當中來自中西區的家庭及單身人士的數目。
4. 承上題，請詳細說明「來自中西區的家庭及單身人士」是否有機會成功「上公屋」，以及所需的輪候時間。

建議

1. 於中西區內加建公屋切合基層租客需要
2. 改善公屋配屋政策，切合居民需要，盡量做到原區安置
3. 重新檢討 2004 年修訂的「業主與租客綜合(修訂)條例」，加強保障基層租客、租住權益

動議

中西區是一個舊區，基層租客面對昂貴的私樓租金，強烈要求政府計劃於中西區內覓地建公屋，紓緩中西區基層市民的住屋需要。

文件提交人：黃堅成、鄭麗琼、阮品強、甘乃威、何俊麒、楊浩然  
日期：2010 年 10 月 15 日

此提案將於9月11日租客年會由出席租客作出表決，再交由中西區區議會及立法會作跟進。敬請西區租客踴躍出席。



明愛莫張瑞勤社區中心

## 2010年西區租客年會 租客提案

隨著港鐵動工興建港島西線，不同地產發展商加緊在港島西區收購舊式樓宇，舊式租住單位的供應不斷減少，而我們這一群無力自置物業的基層租客卻因政府在2004年修訂「業主與租客(修訂)條例」後缺乏保障，令我們居於西區的租客居住環境愈趨惡劣。

**面對高昂呎租**，沉重的住屋開支佔去了我們基層租客整體家庭收入的大部份，對家庭經濟構成壓力。即使付出昂貴租金，但我們的**居住環境卻並不理想**，人均空間低於房屋署標準；套房租客擠逼情況更甚，部份套房更沒有窗戶。在惡劣居住環境下，即使政府推出置業資助或重售居屋，我們這群基層居民都不能負擔，只期望能早日入住公屋以改善居住環境，但現時公屋供應及配屋政策卻令我們長時間輪候，分配公屋遠離現時居所，完全不切合我們的需要。

為改善西區舊樓租客的居住情況，我們要求政府立即正視基層租客的處境及落實改善下列要求：

### (一) 加建公屋切合基層租客需要

- 因應私人樓宇租金急劇上升，房屋委員會應檢討輪候入息限額計算方法，提高住屋開支部份的基數，反映基層租客的實際負擔，令他們符合申請公屋的資格。房屋委員會訂定的入息限額應最少覆蓋最低收入的30%基層租客，為他們解決住屋困難；
- 房屋委員會亦應輪候人數來訂定每年建屋數目，以最多3年輪候時間作為目標；而公屋之興建區域亦應分佈全港，滿足輪候人士居住不同區域之需要。其中西區長期缺乏公屋供應，應優先考慮興建。

### (二) 改善公屋配屋政策

- 公屋編配須顧及市民因為工作及家庭需要而居住於某一特定區域之需要，房屋委員會應設立計分制度按家庭成員工作、子女就學、及需照顧的父母所居住的區域進行評分，編配各區的公屋單位，包括市區，而不應祇局限少數人士才可申請；
- 公屋的地區選擇現時祇分為四個，每個區域覆蓋的範圍都非常廣闊，房屋委員會應縮窄選擇的範圍，令申請人士可以較準確選擇，以配合工作及家庭需要。

### (三) 重新檢討2004年修訂的「業主與租客綜合(修訂)條例」，加強保障基層租客

- 為保障租住在每年應課差餉租值\$80,000以下的樓宇的基層租客，政府應檢討「業主與租客綜合(修訂)條例」，重新保障這些租客的優先續租權；業主必須提供合理原因，方可收回有關物業；
- 同時亦要重新訂立租金管制條例，限制業主在兩年內不得加租超過兩成或不得加租至超越市值租金，以加強對租客保障。

## 西區租客意見

### 背景

隨著港鐵動工興建港島西線，不同地產發展商加緊在港島西區收購舊式樓宇，舊式租住單位的供應不斷減少，而租客亦卻因政府在 2004 年修訂「業主與租客(修訂)條例」後缺乏保障，西區租客租住環境愈趨惡劣。為此，明愛莫張瑞勤社區中心於 2010 年 6 月在區內進行基層租客問卷調查，是次調查區域為介乎皇后大道西、屈地街、德輔道西範圍樓齡超過 45 年樓宇內合共超過 1100 個的單位，了解本區基層租客的生活情況和有關的影響。

### 西區租客意見

調查成功訪問 103 戶租客，包括租住全層、套房及板間的租客，而報告指出 10% 板套房完全沒有窗戶空氣不流通，住戶需長時間開冷氣，設計不符《建築物(規劃)規例》規定。套房單位平均尺租高達 \$27，高於同區大型私人屋苑的平均尺租，其中一個 30 平方尺單位，月租 \$2300 即尺租高達 \$77。有 60% 被訪者表示不符申請資格而未能申請公屋，故整體被訪者只有 28.7% 有申請公屋，而他們已輪候公屋時間最長者高達 10 年，平均輪候時間為 31.4 個月。39.8% 被訪租客期望放寬公屋申請資格，35.2% 被訪者希望興建更多公屋。

明愛莫張瑞勤社區中心於 2010 年 9 月 11 日召開「2010 年 西區租客年會」，會上出席的西區租客就西區租住私人樓宇的困境及公屋政策安排表達意見，並一致通過 2010 年度租客提案，提出 3 大要求以改善西區租客面對逼切租住困境：

- (一) 加建公屋切合基層租客需要
- (二) 改善公屋配屋政策
- (三) 重新檢討 2004 年修訂的「業主與租客綜合(修訂)條例」，加強保障基層租客





# 明愛莫張瑞勤社區中心 基層租客問卷調查報告 簡訊

工作人員：黃志鴻、張偉明、謝子英、  
譚安業、何國禧

督印人：吳文穗

出版日期：7/2010 印刷數量：500份

地址：堅尼地城蒲飛路 27 號

電話：2816 8044

免費派發

明愛莫張瑞勤社區中心於 2010 年 6 月在區內進行基層租客問卷調查，調查報告指出區內的板套房問題令人憂慮，**10%板套房完全沒有窗戶空氣不流通，住戶需長時間開冷氣，設計不符《建築物（規劃）規例》規定。**套房單位平均尺租高達 \$27，高於同區大型私人屋苑的平均尺租，其中一個 30 平方尺單位，月租\$2300 即尺租高達 \$77。



7月3日舉行發佈會公佈調查結果

## 調查背景

隨著港鐵動工興建港島西線，不同地產發展商加緊在港島西區收購舊式樓宇，舊式租住單位的供應不斷減少，而租客亦卻因政府在 2004 年修訂「業主與租客(修訂)條例」後缺乏保障，西區租客租住環境愈趨惡劣。為此，明愛莫張瑞勤社區中心於 2010 年 6 月在區內進行基層租客問卷調查，是次調查區域為介乎皇后大道西、屈地街、德輔道西範圍樓齡超過 45 年樓宇內合共超過 1100 個的單位，了解本區基層租客的生活情況和有關的影響。工作人員逐家逐戶進行探訪，成功訪問 103 戶租客，包括租住全層、套房及板間的租客。

## 西營盤36%住戶居所狹窄 團體促放寬公屋申請

【新報訊】一項針對西營盤區居住環境的調查顯示，36%被訪者的人均居住空間少於房屋署標準 75 平方呎，套房租客情況更為嚴重，近七成受訪者人均居住空間少於有關標準。而三成受訪者的

住屋開支佔家庭總收入四成。負責調查的團體建議，政府應檢討現時租約條例及放寬公屋申請資格。

### 套房呎租高達 27 元

明愛莫張瑞勤社區中心就西營盤區基層居民的住屋情況進行調查，上月在區內訪問 103 戶住客，發現受訪者居住面積狹窄，而套房租客情況更差，除居住面積細小外，住戶的平均呎價租金為 27 元，租金較同區的大型屋苑如泓都等更高。

調查又發現，雖然三成人的家庭收入超過四成用以支付屋租，但居住環境惡劣，一成受訪者租住的板套房完全沒有窗戶，空氣不流通，住戶需長時間開冷氣，而板間房租戶對居住情況的滿意程度較一般住戶低。

明愛社工張偉明(圖)指出，隨着港鐵動工興建西港島線，不同地產發展商加緊

在港島西區收購舊樓，舊樓租住單位供應不斷減少，導致西區基層租客租住環境日趨惡劣，「調查中有三成租客係 3 年內已經搬咗 3 次，有啲仲有 4 次咁多，都係不斷被迫遷，睇到居民嘅環境一次比一次差，希望政府可以做多啲嘢」。

### 礙於生活不遷他區

對於有半數受訪居民的家庭收入有 12,000 元或以上，為何不搬到其他地區居住，張偉明稱，由於大部份西營盤區居民都住在該區數十年，不少人都在區內工作，加上子女也在該區上學，恐遷往別處帶來更多不便。

張偉明建議，政府應檢討在 2004 年修訂《業主與租客綜合(修訂)條例》，如地產商收樓時，租客亦可獲得賠償等。而政府亦須考慮放寬公屋申請資格，以及研究是否需加強對舊樓套房管制。

採訪：廖國柱

■有團體調查發現，部份受訪之西營盤居民  
的居住面積比房署之規定還要低。





## 調查結果重點

### 1. 居住空間細：36.1%家庭居住尺數少於房屋署最低標準

- 84 位回應的被訪者租用單位空間的尺數 介乎 20 - 800 尺，平均租用單位為 352 平方尺。
- 其中 25% (21 戶) 被訪者家庭只租用 120 尺或以下的單位，50% (42 戶) 被訪者家庭只租用 350 尺或以下的單位，最少面積空間只有 20 平方尺。
- 被訪者家庭的人均佔用尺數為 10 - 800 平方尺，其人均空間少於房屋署標準 75 平方尺的被訪者佔 36.1% (30 戶)。

### 2. 高昂租金

- 92 位被訪者表示其租金為 \$1,000 至 12,500，平均租金為 \$4,907.4。
- 按被訪者租住狀況分類，租住全層被訪者平均租金為 \$6,087.5，租住套房平均租金為 \$3,744.8，租住板間房平均租金為 \$2,289.9。
- 整體尺租為 \$6 至 \$76.7，平均尺租 為 \$21，中位數為 \$16。最貴尺租單位為永華大廈的中層套房單位，面積只有約 30 尺，而租金卻達 \$2,300，即尺租 \$76.7 較同區大型屋苑如嘉輝花園平均尺租 \$20.4 或 泓都 平均尺租 \$26.8 高達 3 倍。

### 3. 平均 3 年 加租幅度達 17.2%

- 36 位被訪者表示過去三年曾被加租，其中 8.3% (3 人) 其加租次數達 3 次。曾被加租的被訪者表示最高加幅為三年合共 54%，而中位數為 13%，平均加幅為 17.2%。



### 4. 只有 28.7% 被訪者申請公屋

- 被訪者只有 31 戶有申請公屋，佔整體 28.7%，而他們已輪候公屋時間最長者高達 10 年，平均輪候時間為 31.4 個月。

### 5. 板套房居民居住環境擠逼租貴

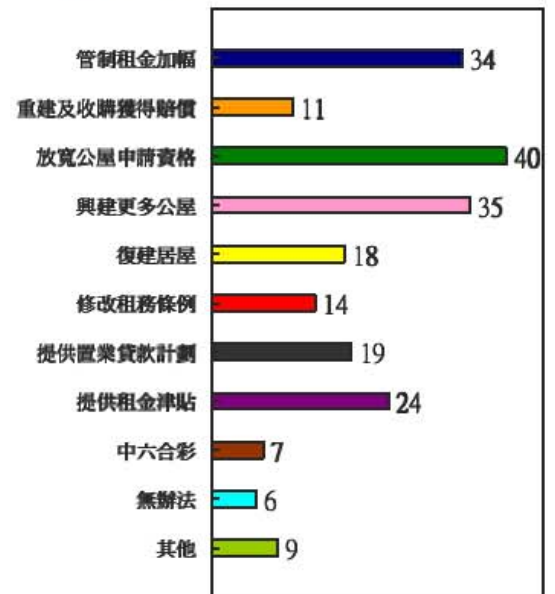
- 板套房租客對其居住居住情況的滿意程度被訪者評分平均數只有 5.93 較整體被訪者為低，中位數為 6 分。
- 板套房租客表示其租金為 \$1,000 至 \$8,000，平均租金為 \$3,344.5，中位數租金為 \$3,000。平均尺租為 \$27.26，中位數為 \$23.1，平均尺租較整體被訪者的尺租高近 30%。
- 套房租客人均空間平均數為 68.2 平方尺，中位數為 66.7 平方尺，69% 套房租客人均空間少於房屋署標準 75 平方尺。
- 30 戶居於套房被訪者居住環境，4 戶 (13.3%) 沒有獨立廁所，9 戶 (30%) 沒有獨立廚房，3 戶 (10%) 沒有窗。



## 總結

1. **西區租客面對沉重的住屋開支**，三成被訪者其家庭收入超過 40%用以支付屋租，沉重屋租對經濟構成壓力。
2. **居住環境卻並不理想**，36%被訪者其人均空間少於房屋署標準 75 平方尺。而套房租客情況更甚，69%套房租客人均空間少於房屋署標準 75 平方尺，10%住戶其單位沒有窗戶，他們對其居住情況的滿意程度評分平均數只有 5.93 較整體被訪者為低。
3. **期望入住公屋改善環境**，在面對惡劣居住環境，39.8%被訪租客期望放寬公屋申請資格，35.2%被訪者希望興建更多公屋，但 60%被訪者表示不符申請資格而未能申請公屋。

## 被訪者認為如何可以改善其居住情況 (%)

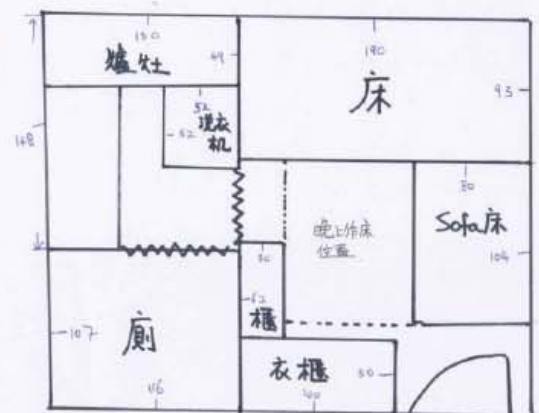


## 為改善西區舊樓租客的居住情況，我們建議：

1. 政府宜重新檢討 2004 年修訂後的「業主與租客綜合(修訂)條例」對基層租客的保障，特別有關管制加租幅度及收購重建時對租客的保障；
2. 公屋政策亦需顧及居於市區居民的住屋需要，除增加公屋興建，亦須考慮放寬申請資格及讓一般家庭選擇市區公屋的權利；
3. 深入研究舊樓套房的惡劣住屋環境是否需加強規管。

## 套房單位例子

西環套房 面積：88.86 平方尺 租金：\$3,300.0 尺租：\$37.1



### 鳴謝：

謹在此鳴謝各位協助回答問卷的舊區租客，特別數位借出其居所供拍攝套房例子的街坊及協助攝影的趙泳超先生。

**強烈要求中西區撥地建公屋  
加快輪候公屋時間及令市民有機會選擇中西區的公屋**

社會福利署的回覆：

就討論事項的問題 1「有多少中西區租客因 2004 年 7 月修訂的新《業主與租客綜合(修訂)條例》而需要搬遷或申請恩恤徒置」，本署並沒有收集相關的數字。

(二零一零年十一月二十六日收到)

中西區區議會秘書處  
二零一零年十二月

**強烈要求中西區撥地建公屋  
加快輪候公屋時間及令市民有機會選擇中西區的公屋**

地政總署的回覆：

貴秘書處於二零一零年十一月二十三日就上述標題事宜的來信收悉。上述標題事宜及討論文件內的提問，主要涉及公共房屋政策及「業主與租客 (修訂)條例」，相信有關部門會作出相關回應。至於問題 1 就中西區內的租客搬遷或申請恩恤徒置的數據，地政處沒有相關數據。

鑑於上述討論文件關注的事宜主要涉及公共房屋政策，不屬地政總署的職能範圍，本署將不派代表出席是項討論。

(二零一零年十二月六日收到)

中西區區議會秘書處  
二零一零年十二月



**強烈要求中西區撥地建公屋  
加快輪候公屋時間及令市民有機會選擇中西區的公屋**

差餉物業估價署的回覆：

在《業主與租客（綜合）（修訂）條例》（《修訂條例》）生效後，若租約期滿，業主可根據租約條款的規定以及在符合相關法例的情況下收回有關物業。估價署並沒有租客於《修訂條例》生效後需要搬遷的統計數字。

估價署在 2006 年開始，應邀派員參加貴會轄下「受新租務條例影響租客個案處理專責小組」的不定期會議，就因《修訂條例》生效後而須遷出的個案，向與會人士提供租務法例方面的資料。到目前為止，估價署已處理約 110 個該類個案。

(二零一零年十二月十四日收到)

中西區區議會秘書處  
二零一零年十二月

**強烈要求中西區撥地建公屋  
加快輪候公屋時間及令市民有機會選擇中西區的公屋**

運輸及房屋局的回覆：

謝謝你於本年十一月二十三日的來信，並附上附件。就附件所提出的問題，本局現回覆如下：

**(1) 會否檢討《業主與租客（綜合）（修訂）條例》**

在《業主與租客（綜合）（修訂）條例》（《修訂條例》）於二零零四年獲立法會通過後，租金管制及租住權管制已分別於一九九八年及二零零四年被撤銷。《修訂條例》的目的，是減少對業主與租客雙方所訂立的私人合約的干預。在《修訂條例》下，業主與租客可以根據雙方的意願自由擬定租約的內容及條款，並按照合約精神履行租約下的租賃安排，以保障業主及租客雙方面的利益。《修訂條例》的細節是經過公眾諮詢及立法會相關法案委員會詳細審議後才獲通過，當中已就社會上不同階層的業主及租客的利益取得一個平衡點。我們在現階段並沒有計劃再次檢討或修訂有關條例。差餉物業估價署（估價署）是負責執行有關條例的部門，估價署會繼續向業主及租客提供有關租務事宜的免費諮詢及調解服務。涉及複雜法律問題的租務糾紛個案，估價署職員會在了解個案後，向業主或租客提供相關的租務意見，以便他們考慮是否有需要進一步尋求專業的法律意見。此外，政府會繼續確保私人住宅租務市場的健康及平穩發展，並會繼續與各相關部門緊密聯繫，為有住屋需要的低收入人士提供協助。

就附件中查詢，有多少原居住於中西區私人樓宇的租客，因《修訂條例》通過後而需遷出其居所或申請體恤安置，本局和房屋署都並沒有這方面的資料。

**(2) 公屋輪候冊的資料**

截至二零一零年十月底，公屋輪候冊上共有約十三萬九千多宗申請個案。我們並沒有就這些個案申請人現居於那個地區的細分資料。



### (3)原區安置的安排

現時公屋輪候冊的租住公屋共分為四個選區，即「市區」、「擴展市區」、「新界」和「離島」。

按現行公屋編配政策，公屋輪候冊申請人共有三次編配公屋單位機會。我們會就合資格輪候冊申請人的登記先後次序、家庭人數及所選公屋選區，配合輪候到達編配階段時的公屋資源，依次序辦理，並按公平原則以電腦隨機方式進行編配。因此，申請人是有機會被編配往所選公屋選區內任何一個適合其家庭成員人數的單位。惟若申請人有特殊的編配需要，並能提供有關政府部門或機構（如社會福利署或醫院管理局）就該等需要的推薦，房屋署會因應個別情況，在資源許可的情況下，盡可能按其需要而作編配安排。

我們明白部份申請人希望在公屋選區上有更多選擇，但基於有限資源，如容許輪候冊申請人選擇欲編配的地區或個別屋邨，則可能令至某些區份出現公屋單位供求失衡的情形，令輪候時間不必要地延長。以中西區為例，房屋署於區內目前只有位於西區的西環邨，而其可供編配單位一向不多。故若讓居民選擇原區安置，等候編配公屋單位時間相信會因此而延長。

### (4)公屋供應的情況

房屋署一直與有關政府部門包括規劃署，就在港島西區物色適合的土地以發展公營房屋進行商討。規劃署現正就堅尼地城及摩星嶺土地用途進行檢討，並會在檢討過程中考慮公營房屋在這些地方發展的可行性。有關的土地用途檢討目前仍在進行中，在適當時候，有關的政府部門會就其檢討諮詢區議會及地區人士的意見。

(二零一零年十二月十五日收到)

中西區區議會秘書處  
二零一零年十二月

**強烈要求中西區撥地建公屋  
加快輪候公屋時間及令市民有機會選擇中西區的公屋**

規劃署的回覆：

規劃署現正進行堅尼地城及摩星嶺土地用途檢討，有關檢討會因應社區的需要，預留適合的土地作各種用途，包括公共房屋。待檢討完成後，本署會諮詢中西區區議會意見，並把建議提交城市規劃委員會考慮。

由於討論文件主要關注「業主與租客（綜合）（修訂）條例」及輪候公屋時間，本署將不會派代表參與是次討論。

(二零一零年十二月二十三日收到)

中西區區議會秘書處  
二零一零年十二月



社會政策：應以人爲本、照顧弱勢社群

我們是一群居住於港島西區、租住私人樓房的準時及從不欠租的租客，因為政府及立法會在 2004 年 7 月 9 日修訂了「業主與租客(綜合)修訂條例」，霎時使市民大眾的住屋權益失去合理的保障(註一)，從法例上，我們只能默默接受逼遷，原有的合理補償已被剝奪；首先，我們附上一些真實個案，再帶出問題和我們的要求：

1. 2010 年中西區因興建西港島線，地政署協助收樓，政府及市建局收樓附有安置及賠償準則，但業主爲謀私利而將租客逼遷，租客變成受租務條例所影響，使租客在逼遷下得不到任何保障，使
  - 有無奈離開的租客
  - 不停走訪議員、申請體恤安置、申訴、搵樓梯樓、查詢安置資格、與地政處不斷糾纏，謀求及時及適合居所的租客
  - 有法庭判罰 9 千多元的租客，尤幸因拖延至法庭宣判而得以有公屋安置
2. 2010 年 11 月，一名逾 90 高齡的獨居長者向我們查詢求助，因為新業主要求她一個月要遷離住了 40 多年的住所，找福利署職員下，要求獨居阿婆「體恤安置要時間安排，你搵定樓先」，無情的香港可見一斑；
3. 住唐樓的何生一家四口，2010 年 6 月租約期滿，原本租金 5100 元，今年 7 月業主加租至 9 千多元，升幅爲 80% 有多，試問租例下基層租客點「捱」、點「頂」；
4. 鍾小姐爲單親家庭，與 3 名女兒居住於李陞街有三十多年，05 年因地產商迫遷而離開居所，這數年間，同樣情況再發生，除昂貴的搬遷費付出外，結果租金貴了，居住面積少了，當然經濟和心理負擔加重了……；

## 問題及分析：

1. 不論居住在市建局、地政處或私人樓宇租客，皆受條例影響，只要業主一聲令下，租客完全沒有反抗餘力；
2. 現時迫遷情況發生，主要來自清拆樓宇，業主迫遷只屬過渡性質；
3. 租客對迫遷感到無奈，知道無法反抗，但亦無法面對，短時間搬遷、經濟能力、就業與讀書、家庭維繫、社會融和、社會歸屬感、對社會印象……，皆陷入進退維谷情況；
4. 表面好彩地，可能可以上公屋得以不用太傍徨，其實已影響著一些適應問題，未能上公屋，遭受迫遷後，生活質素將大大降低；
5. 對一些遭受清拆迫遷，亦知道一家能獲公屋的市建局及地政處收購的租客，可以如何面對業主，業主只為博一鋪可能得到多一些賠償而迫走租客，租客會怎樣評價政府、評價這個社會？
6. 迫遷租客，多是一些怎麼樣的租客？

逼遷，即是無談判餘地，由業主單方面作出決定，而這些無情和無良決定，多是金錢誘因，清拆重建無疑是其中因素，而清拆對象多是一些低層唐樓，現時已難在中西區再覓三、四層高唐樓，現時中西區不斷收購六層唐樓，(差不多所有這些樓宇皆會收到地產收購資訊，故影響深遠)而這些樓宇，多住了是數十年的街坊，故年紀偏高，亦有子女不願同住而離開，故獨居長者亦多，因是舊樓，租金較平，故亦住了低收入家庭，而這些家庭有單親、新來港、低學歷、工時長，更有些是長期病患，什至重病者。

## 我們的要求

- (1) 立即檢討／修訂租務條例，保障租客的權益
- (2) 以人為本地安置逼遷租客，包括
  - 體恤安置配合逼遷時限
  - 回復以往的提早一年編配公屋給受逼遷及合資格上公屋租客



- 市建局與政府已決定收購之樓宇租客，當時正在居住租客可獲編配公屋

我們相信政府立例本意是「以人為本，與民同樂」，而不是利用立例而迫害基層街坊的，所以我們要求：盡快修改檢討租例、還基層街坊「住屋權」

西營盤住屋權益關注組

聯絡處：西營盤住屋權益關注組（明愛堅道社區中心代轉）

地 址：香港堅道二號明愛大廈二樓 235 室

關注組代表：鍾貞霞                  李寶珠

註一：2006 年 2 月 6 日房屋及規劃地政局答覆立法會房屋事務委員會文件中 CB(1)797/05-06(06)第 2 段表示「立法會在二零零四年六月三十日通過撤銷住屋權管制。新法例於同年七月九日刊憲生效」；第 3 段表示「幫助低收入的租客適應撤銷租住權管制帶來的轉變，認為引入最少十二個月的過渡性通知期能夠讓業主與租客有充份時間適應修訂條例」；但第 4 段表示「以往的法定補償機制，是建基於法律賦予租客的租住權保障。但租住權取消後，其相關的重建補償的基礎再不存在，因此亦相應撤銷。」

(二零一零年十二月三十一日收到)

中西區區議會秘書處  
二零一一年一月



明愛莫張瑞勤社區中心

## 2010 年西區租客年會 租客提案

隨著港鐵動工興建港島西線，不同地產發展商加緊在港島西區收購舊式樓宇，舊式租住單位的供應不斷減少，而一群西區租客無力自置物業的基層租客卻因政府在 2004 年修訂「業主與租客(修訂)條例」後缺乏保障，令租客居住環境愈趨惡劣。

面對高昂呎租，沉重的住屋開支佔去了基層租客整體家庭收入的大部份，對家庭經濟構成壓力。即使付出昂貴租金，但西區租客的居住環境卻並不理想，人均空間低於房屋署標準；套房租客擠逼情況更甚，部份套房更沒有窗戶。在惡劣居住環境下，即使政府推出置業資助或重售居屋，我們這群基層居民都不能負擔，只期望能早日入住公屋以改善居住環境，但現時公屋供應及配屋政策卻令租客長時間輪候，分配公屋遠離現時居所，完全不切合租客們的需要。

故此，明愛莫張瑞勤社區中心於 6 月在西營盤區內逐家逐戶探訪 1100 多個 45 年樓齡的舊樓單位，訪問超過 103 戶租客，了解區內基層租客的生活情況和有關的影響。調查報告指出區內的板套房問題令人憂慮，10%板套房完全沒有窗戶空氣不流通，住戶需長時間開冷氣，設計不符《建築物(規劃)規例》規定。而且套房單位平均尺租高達\$27，高於同區大型私人屋苑的平均尺租，其中一個 30 平方尺單位，月租\$2300 即尺租高達 \$77。

西區基層租客租住環境愈趨惡劣。3 成被訪者其家庭收入超過 40%用以支付屋租，沉重屋租對經濟構成壓力，但居住環境卻並不理想，36%被訪者其人均空間少於房屋署標準 75 平方尺。而套房租客情況更甚，69%套房租客人均空間少於房屋署標準 75 平方尺，他們對其居住情況的滿意程度評分平均數只有 5.93 較整體被訪者為低。

調查報告表示近四成西區租客期望政府能放寬公屋申請資格，35%租客要求興建更多公屋，34%租客認為應重新管制租金加幅以改善西區基層租客的居住情況。

明愛莫張瑞勤社區中心於 9 月 11 日召開「2010 年西區租客年會」，由西區基層租客親自表達他們的苦況及訴求，讓社會人士更明基層租客的處境及需要。出席的租客最後一致通過了 2010 年度租客提案，提出以下 3 大要求以改善西區基層租客面對逼切租住困境，並透過出席的何秀蘭議員及鄭麗琼議員向立法會及區議會反映：

為改善西區舊樓租客的居住情況，現要求政府立即正視基層租客的處境及落實改善下列要求：

### (一) 加建公屋切合基層租客需要

- 因應私人樓宇租金急劇上升，房屋委員會應檢討輪候入息限額計算方法，提高住屋開支部份的基數，反映基層租客的實際負擔，令他們符合申請公屋的資格。房屋委員會訂定的入息限額應最少覆蓋最低收入的 30%基層租客，為他們解決住屋困難；
- 房屋委員會亦應輪候人數來訂定每年建屋數目，以最多 3 年輪候時間作為目標；而公屋之興建區域亦應分佈全港，滿足輪候人士居住不同區域之需要。其中西區長期缺乏公屋供應，應優先考慮興建。



## (二) 改善公屋配屋政策

- 公屋編配須顧及市民因為工作及家庭需要而居住於某一特定區域之需要，房屋委員會應設立計分制度按家庭成員工作、子女就學、及需照顧的父母所居住的區域進行評分，編配各區的公屋單位，包括市區，而不應祇局限少數人士才可申請；
- 公屋的地區選擇現時祇分為四個，每個區域覆蓋的範圍都非常廣闊，房屋委員會應縮窄選擇的範圍，令申請人士可以較準確選擇，以配合工作及家庭需要。

## (三) 重新檢討 2004 年修訂的「業主與租客綜合(修訂)條例」，加強保障基層租客

- 為保障租住在每年應課差餉租值\$80,000 以下的樓宇的基層租客，政府應檢討「業主與租客綜合(修訂)條例」，重新保障這些租客的優先續租權；業主必須提供合理原因，方可收回有關物業；
- 同時亦要重新訂立租金管制條例，限制業主在兩年內不得加租超過兩成或不得加租至超越市值租金，以加強對租客保障。



致：中西區區議會主席陳特楚先生及各區議員

由：「全港租客大聯盟」

日期：2011 年 1 月 6 日

事由：中西區舊區租客強烈要求中西區撥地建公屋、加快輪候公屋時間及令市民有機會選擇中西區的公屋

我們來自堅尼地城、西營盤、中上環等區的租客，組成了「全港租客大聯盟」。現大聯盟向中西區區議會反映我們的困境。

政府實施的「業主與租客(綜合)(修訂)條例」已 6 年了。當年政府爲了重新搞活整個樓市，不惜犧牲基層市民的住屋需要，廢除了租客的租住保障權和重建的法定補償，嚴重侵害租客利益，尤其我們一群居住在舊區的窮苦大眾。

地產商藉新租例取消了「收樓重建需向租客作法定金錢賠償」(119F)的條款，紛紛向市區中達 30 年或以上樓齡的樓宇收購，並且利用法律漏洞把租住在舊樓內的低下層市民「合法」地迫遷，他們包括：老弱傷殘的租客、低收入家庭、單身人士、獨居長者等等，地產商便在拆卸後興建各類新型的大廈，謀取極高利潤。

所以在新租例下，租客除了面對不斷被迫遷，不斷要找屋搬的困境，還要面對不斷攀升的昂貴租金，加上這類舊樓單位會日漸缺乏，租客們要在原區內尋找合適之單位，越來越困難，沒法負擔區內樓宇的昂貴租金的租客，最終被迫遷離生活了多年的社區，可見整體租客所面對的難題，其居住環境會每況愈下，生活質素不斷下降！

加上地鐵西綫興建，在中西區更成爲了重災區，此區正成爲甚具發展潛力的區域，地產發展商得修訂條例之利，擇肥而噬，在區內不斷的收購舊型樓宇單位，如卑路乍街 150 至 160 號均益大樓及啓源樓、第二街 110-112 號、第二街德星里、吉席街 5-7 號、德輔道西 454A-462A 美景大廈、爹核士街 12-20 號、皇后大道西 241-243 號、卑路乍街 44 至 46 號 A 建裕大樓、皇后大道西 189 號及西營盤李陞街 2 至 4 號等。面對業主收樓，居民生活大受影響。

至於在市區重建局的重建項目，租客亦不見得有所保障。就算對已被市區重建局登記及有凍結居民的身份資格的租客，如業主不續約，收回物業，市區重建局指他沒有責任爲租客補償或安置。市區重建局的欠缺責任的承擔，令重建居民慘被加租和迫遷，飽受精神困擾！

政府明知這法例有著極大的漏洞，但仍然充耳不聞。政府在 2004 年修訂法例時表示，修訂的原意是平衡「業主」與「租客」雙方的利益，當中所指的「業主」應理解為一般買樓自用的「小業主」，而不是那些圖謀暴利的地產商。現地產商堂而皇之去收樓趕走租客而不用賠償，更將這不用賠償的理據推落政府身上，不難令人認為政府偏袒地產商，官商勾結。

政府曾提出，為受這新條例影響而被迫遷致居住有困難的租客提供住屋安全網，以確保沒有租客因新條例影響而致無家可歸。可是這所謂的安全網措施，根本與實際居住需要有極大的距離，亦非所有的居民都可以得到保障。事實上，在我們的部份街坊中，有的由於家庭總收入剛剛超出了申請公屋的入息限額，有的是新來港人士(居港未足七年)，一直都未符合公屋申請資格而不能申請。而合申請資格者亦要輪侯多年，面對業主或地產商收樓，根本無力抗拒，所謂的安全網形同虛設，租客任由業主或地產商收樓追逼，被迫搬離。

在 05 年 9 月及 06 年 11 月，我們曾到立法會申訴部向議員申訴，但政府仍未有為低下階層的貧苦租客予以協助。田北俊曾在接見均益大樓、啓源樓租客權益關注組時亦承認，當年修法時忽略了剛剛超出了申請公屋的入息限額的街坊。而事實上，在當年修訂程序時，也有不少議員意識到草根階層租客的苦況，而希望提出新修訂，例如豁免 5000 元以下租金的家庭，可是被其他議員反對。如今所發生的事情，試問政府及議員，會否考慮我們的困境而作出補救的措施。

「業主與租客(綜合)(修訂)條例」本應是關乎業主和租客之間的關係，但是現在卻促成地產商和租客之間不平等的關係，其背後目的是謀取暴利，剝奪小市民基本住屋需要。政府通過修例並且以市場主導，卻無顧小市民的處境，況且近年香港樓市已大幅度攀升，我們希望政府在「業主與租客(綜合)(修訂)條例」通過四週年的時間，能重新檢討法例所帶來的影響，以免禍害低下階層。

再者，曾特首及政府多次重申要多關注民生情況。為何我們一班安份守己，辛勤工作的基層市民會連基本的居所也沒有?究竟政府能如何幫助我們? 政府的責任何在? 政府如何使我們有安居樂業的日子!我們希望政府體諒基層市民的生活苦況，從速作出相應的補救措施。

聯絡處：明愛莫張瑞勤社區中心社工 張偉明先生 代轉

地 址：香港堅尼地城蒲飛路 27 號

電 話：2816 8032 傳真機：2816 8022