

明愛關注住屋權益工作小組： 基層最關注劏房與租管問題

明愛青少年及社區服務關注住屋權益工作小組與全港基層住屋大聯盟合作舉行「2015年住屋新聞選舉」，從而得悉基層街坊最關注的住屋新聞分別為劏房及租管問題。

投票於去年十二月進行，透過六間明愛社區中心（南區、中西區、觀塘、土瓜灣、九龍城及荃灣）收集街坊投票，結果於一月十日公佈。投票人士按十二條房屋新聞的標題內容，選出不多於五條最關注新聞；該十二條新聞乃參考全年各大報章有關不同類別的住屋新聞，包括公屋、劏房、居屋、私樓的新聞。是次選舉共收到二百三十七位街坊投票，當中四十六位租住獨立單位，一百一十七位租住分租單位（即俗稱劏房，包括板間房、梗房、套房、床位、閣仔等），三十五位租住公屋，十九位居於其他類別住屋如天台。

當中，「劏房戶愈住愈窮」最受基層市民關注，八成二投票人士揀選了這新聞，劏房住戶揀選的更有九成；相反，只有六成公屋戶和一半自住業主揀選此項。租客認為，「愈住愈窮」是事實，並且身同感受，租金上升令他們壓力沉重，因加租或被迫遷，很難找到合適的租處，低租值的單位更難求。面對加租，唯有節衣縮食，甚至減少兒童的開支。

第二位新聞「基層遊行促重設租管」則有六成四街坊投選，包括七成劏房租客、五成半公屋住戶和不足一半自住業主選擇了這條新聞。租客認為，加租厲害令他們苦不堪言，政府應立法規管租金加幅。

鉛水事件在二〇一五年下半年爆發，五成四街坊選擇了「鉛水累6,100公營單位遲落成」的新聞，不論公屋居民、劏房住戶或自住業主，也關心鉛水事件。現正輪候公屋的劏房戶也關心這新聞，他們表示鉛水事件令公屋的輪候時間加長，他們並不關心將來會否飲了含鉛的食水，因為食水含鉛，可以買樽裝水解決，但上樓無期，不知何時才獲派公屋才最困擾他們。

緊隨其後的「新公屋倡可租可買，最平折上車」、「劏房戶，寧揀凶宅上樓」新聞即有逾四成五的注意度。對於新聞標題「私樓價格七度破頂」，分別得到逾一半業主和四成半公屋居民關心，卻只有不足一成半劏房居民留意。

建議政府增建公屋 重新檢討租務條例

事實上，今屆政府認為房屋問題是「重中之重」，但過去三年，劏房住戶數目不斷增加，一年前官方數字已顯示，全港有八萬六千四百個劏房。輪候公屋申請數目不斷上升，上年九月，

輪候數目更逾二十八萬五千宗。政府不斷表示缺地建樓，並提出開發綠化地帶和郊野公園，但社會卻反建議發展粉嶺哥爾夫球場、棕地和軍事用地。

綜觀獨立私樓單位、公屋和劏房的基層住戶，其二〇一五年家庭入息中位數分別為一萬五千元、一萬二千五百元和一萬一千元，可見劏房戶的收入偏低。至於租金方面，公屋、劏房和整個私樓單位的租金中位數分別為一千八百七十元、四千元和六千八百元，劏房和整個單位的租金，是公屋租金的兩倍和三倍半；而比較一四年底的同類調查，當時公屋、劏房和私樓的租金中位數分別為一千七百五十元、三千五百元和六千一百元，租金水平在這一年間分別上升百分之七、百分之十四和百分之十一。

而在一五年調查指租金佔入息比例中位數方面，分別是公屋的一成五、劏房三成六及私樓住戶的四成五。比較一四年底同類調查，當時公屋、劏房和整個私樓單位住戶的租金佔入息比例中位數為一成三、三成五和四成一，所有住戶的租金壓力，在一年間皆有所增加。

從參與投票的街坊填報的資料反映，基層住戶的生活已被住屋問題嚴重困擾，生活壓力已迫在眉睫，所以全港基層住屋大聯盟建議政府應將房屋政策焦點放回基層市民，善用現有土地資源增建公屋，大幅縮減其輪候時間；並須重新檢討租務條例，設立「租金管制」保障基層租客住屋權利。

有指過去五、六年，劏房租金水平大幅上升，租金佔入息水平為何仍維持在三成多的水平？根據差餉物業估價署資料，二〇一〇年三月至一五年九月，全港四十平方米以下私人住宅單位的租金上升了七成多，但參考統計處數字，甲類消費物價指數私人房屋租金，期間僅升三成八，兩者相去甚遠。

再比較所有選定行業的名義工資指數，期間增幅為三成三，比甲類消費物價指數私人房屋租金的升幅少五個百分點，卻遠遠跑輸差估署的租金升幅。

如果所有租客加租後續租不搬遷，差估署的租金升幅與消費物價指數的租金升幅應該相約；但租務條例修訂後，容許業主大幅加租，測試租客的承受能力，當業主加租至租客無法負擔的水平，租客搬走以尋找可負擔的單位，結果發現可負擔的單位比之前的差，例如面積細了、樓層高



多人面對住屋問題



劏房

2015年住屋新聞注意度選舉

劏房戶愈住愈窮	82%
基層遊行促重設租管	64%
鉛水累6,100公營單位遲落成	54%
新公屋倡可租可買 最平5折上車	47%
劏房戶寧揀凶宅上樓	46%
堅城建公營屋，居民促單位減半	41%
截水電搗亂15工廈劏房戶遭迫遷	35%
新申請已逾11萬，白表佔九成	30%
私樓價格七度破頂	24%
年輕無樓族 6成放棄上車夢	19%
392住客用1升降機	10%
第一城租回到6年前	9%



明愛關注住屋權益工作小組與全港基層住屋大聯盟合辦「住屋新聞選舉」

了，沒有電梯、室內外環境惡劣、遠離市中心，甚至是非法住所。「租金水平」與「租金開支」變成兩件事：全港租金飆升，租金佔入息比例維持在三成多水平，但租客的居住質素卻變差。

劏房租金高企

消費物價指數按住戶的租金開支計算，所以得出結論是租戶的住屋開支增幅不太大，加薪幅度略比租金的「通脹」低，所以租金佔入息比例只輕微增加。再者，如果僱主只參考消費物價指數（俗稱「通脹」）去釐定加薪幅度，薪金水平就會維持在較低水平，而住戶的生活質素卻只會愈來愈差。

基層租客雪萍表示，縱有新聞報導指「第一城租金回到6年前」，但劏房租金並未有回落，相反業主在租約到期時依舊提出加租，最基本也一年加一次，每次五百元。基層街坊搬屋也不容易，搬屋開支大令他們只好無奈被迫接受加租。她希望政府能管制租金升幅。

另一位租客黃太自二〇〇八年輪候公屋，卻一直未有消息。她每次接到業主電話也擔心業主迫遷或加租，她和其他街坊皆希望政府能在各區興建更多公屋。另一位基層租客洪女士表示，業主暗示加租，她唯有搬到一個較差、只有一個小氣窗的非法居所。

大聯盟的街坊代表李先生表示，基層的街坊只要求施政報告涵蓋基本的柴米油鹽，街坊於一月十三日發表施政報告前已將代表柴米油鹽的四個訴求送交特首，包括區區有公屋；檢討租務條例；實施租金管制；和善用棕地及閒置建築物建公屋，期望特首能回應訴求，照顧基層的住屋需要。

●資料取自明愛青少年及社區服務關注住屋權益工作小組