

社評  
雙語道

# Rooftop hut tenants need aid amid rising rents

## 租金升幅超私宅 多招支援劊房戶

### 原文

有研究指，今年劊房(subdivided flats)租金較去年升13.6%，升幅是私人住宅租金升幅的近兩倍。倘若將劊房戶支付的水電費(utility charges)也被業主加價的情況計算在內的話，租金升幅更驚人了。

因此，政府亟需研究多方面措施，加強對居住劊房的基層市民的支援和照顧，包括廣泛發動慈善團體給予必要津貼，探討推行租金管制，提升租戶的議價空間(bargaining power of tenants)等等。

### 平均租金佔住戶入息34.4%

劊房住戶環境極端惡劣，很多都是幾十年的老舊唐樓(decades-old tenement buildings)，設施陳舊兼有不少色情場所混雜其中，品流複雜。近六成劊房有漏水(water seepage)等失修情況，當中逾三成更有結構性危險(structurally dangerous)，潛藏諸多消防、治安和健康風險。

研究指出，目前劊房平均面積只有133平方呎，平均居住2.66人，人均只有不足60呎，較公屋的人均75呎更細；但平均租金就接近4,100元，是住戶平均入息的34.4%。

現時，劊房住客有領取綜援過活的貧窮家庭，有正在輪候公屋(public rental housing)的基層家庭，亦有就讀於香港大專院校的外地學生、婚前同居的男女等等。正是由於劊房需求來自五湖四海，近年很多

劊房都供不應求，較為極端的個案，業主(landlords)甚至一年內加租一倍，還聲稱「大把人等住租」。

要讓這些住戶離開劊房，無非「上樓」住公屋，但公屋輪候的長龍越排越長，過去10年輪候人數由約10萬上升至接近30萬，平均要輪候4.1年。

### 閒置校舍宿舍解燃眉急

既然劊房住戶的成分多元(diversified)，要解決這個問題，亦都要多管齊下，對症下藥。短期而言，可以提供中轉房屋(interim housing)給一些已經輪候公屋3年以上的家庭解燃眉之急。

中期而言，可以研究恢復租金管制，規管租賃合同以及續約。政府可轉變角色，做租客與房東之間的協調人(mediator)，以免劊房租戶任由業主逼遷或硬食加租。

長期而言，當然要多建公屋、平抑房價。不過，以公屋供應為例，政府預計未來4年只有約10萬個公屋落成，建屋量仍落後於預計三成，在遠水難解近渴的情況下，政府的確有必要研究其他措施幫助解決劊房問題，例如利用一些閒置校舍、宿舍(abandoned schools and dormitories)等資源，延續N無人士津貼計劃，幫助劊房戶渡過難關。

(標題及小標題為編輯所加)  
(摘錄自文匯報社評10-10-2016)



■今年劊房租金較去年升逾一成，政府應加強對住戶的支援。 資料圖片

### Learning Point

香港曾經訂立租務管制相關法例，保障租戶之租住權以及限制租金升幅。但政府分別於1998及2004年修例，撤銷租金管制租住權保障。

### Exercise

1. N無人士津貼計劃
2. 租客
3. 劊房
4. 租賃合同
5. 逼遷
6. 唐樓
7. 綜援
8. 色情場所
9. 租金管制
10. 房東

- Answer
1. Living Subsidy for Non-Public Housing and Non-CSSA Households
  2. Tenant
  3. Subdivided flats
  4. Tenancy agreement
  5. Eviction
  6. Tenement building
  7. Comprehensive Social Security Assistance (CSA)
  8. Vento establishment
  9. Rent Control
  10. Landlord

### 譯文

Rents for subdivided flats have risen 13.6 per cent last year, almost double the rate of private housing, according to a research. The surge in rents would be even more alarming if the increase in utility charges paid by tenants is also taken into account.

Therefore, there is an urgent need for government action to enhance the support and care of grassroots living in subdivided flats. The government should seek to cooperate with charitable organisations to provide subsidies for basic necessities to vulnerable citizens. Officials should also explore proactively the possibility to reintroduce rent control so as to boost the bargaining power of tenants.

### Average rent is 34.4pc of occupant income

Living environment in subdivided flats is extremely poor. Most of them are located in decades-old tenement buildings, where vice establishments are often only a door away. Nearly 60 per cent of them are reported with maintenance issues such as water seepage, and over 30 per cent are even structurally dangerous. Tenants are exposed to potential fire hazard, crime and health risks.

The research also indicated that these cubicles,

averaging only 133 sq ft, are crammed with an average of 2.66 people. Each tenant's average living space is barely 60 sq ft, which is even less than the 75 sq ft in public housing estates. However, the average rent of these subdivisions still mounts up to HK \$4,100 per month, 34.4 per cent of what the tenants earn.

Currently, tenants of these subdivided flats include Comprehensive Social Security Assistance (CSSA) recipient families, applicants on the waiting list for public rental housing, foreign tertiary-level students studying in Hong Kong, cohabiting couples and many more. As demand comes from all corners of the society, these low-income housings have been in short supply in recent years. In some extreme cases, landlords allegedly double the rent within a year and claims that "many would still be willing to rent the place".

To pull these tenants out from the harsh conditions in subdivided flats, public rental housing would be the sole solution. However, public housing applicants will have to wait 4.1 years in average as the number of applications has skyrocketed from 100,000 to nearly 300,000 in the past decade.

### Abandoned schools give temporary room

# 訪用電中心學惜電

電力早已成為人們生活中不可或缺的一部分，隨着大眾對環保日益關注，關於節約能源及提升能源效益的教育尤為重要。我校致力教導學生節約能源的方法及重要性，希望他們自小養成良好習慣，早前更安排學生參觀了港燈智「惜」用電中心，學習最新的節能設備。

### 學會善用天然光

參觀的第一站，我們先到「太陽光及燈光控制展區」，港燈工程人員用心介紹如何利用安裝在大廈外牆的聚光器，採集室外的太陽光從而引入室內照明；又介紹自動照明控制系統，示範室內燈光如何隨日光增加而調暗，以達到善用天然光之效。

李浩文同學對此印象深刻，學習到其實在陽光普照的日子，在家及學校也可打開窗簾，多利用天然光照明便不用開燈，節省能源。

下一站我們參觀了「節能照明燈具展區」，工程人員講解不同節能照明燈具的原理和效用，並即席將慳電膽與普通鎢絲燈泡作比較示範，顯示慳電膽有高光源效

率、平均壽命長、運作時溫度低三大優點。相反，鎢絲燈泡如白熾燈，使用時一般只有10%電能會變成光，其他能量均會變成熱，不但提升室內溫度，更間接增加冷氣機的用電量。

溫啟月同學分享指，在書本上知道普通燈泡及節能燈具在光度、節能及耗電量上有差別，但到了中心參觀並現場見到兩者的比較示範後，再回校留意早前更換的節能光管，更能體現慳電膽的優點。

### 每班都有環保小貼士

另外，大家又是否知道家居電器備用狀態耗電，原來佔整體家用電的百分之五至十。最後一站我們到了「安全及有效用電區」，工程人員利用互動模型，展示利用智能拖板可減少電器備用狀態耗電，例如桌面電腦的主機插於智能拖板的主插頭上，其他連於電腦的電器如打印機等則插在其他插頭，那麼當電腦關機後，主插頭及連於附帶插頭的其他電器，也會自動關掉備用狀態，減少用電，既方便又環保。

在參觀後，同學更能意識到節能的重要。我校也一直從多方面着手節



■校內環保小貼士。 校方供圖

能，除安裝節能光管外，更在校內窗戶貼有隔熱膜，降低因太陽直射而產生的溫度；而每個班房都貼有「環保小貼士」，配合每班的環保大使，齊心協力推行不同的環保節能措施，並將綠色訊息傳播開去。

■樂善堂梁蕙芳紀念學校(港燈智「惜」用電計劃「綠得開心學校」之一)

## 情緒如「杯中水」 心增彈性容納

### 心理得



那老生常談的半杯水道理。醫生繼續倒水進杯內，慢慢地水開始滿了。大家正奇怪這醫生正在做什麼呢？為何不立刻停止？再這樣下去水就會滿溢了。

### 患情緒病煎熬難耐

如果內心真的有一隻杯的話，我們的情緒就好比杯中水。我們有時的確控制不了情緒何時出現，何時停止。而情緒病就好像內心這隻杯經常盛滿負面情緒一樣，人們也許同樣感到無助不安，不知如何是好。心想這狀況何時才完結？我為何會這樣？

真正經歷情緒病的人會明白，那揮之不去的苦澀是何等的煎熬難耐。不想經歷這些負面感受，是人之常情的事。

我曾認識一位情緒病人，他是大學生，在同一時間參加三四份義務工作及兼職。他永遠也很忙，為的就是要讓自己沒時間想負面的東西。他更刻意在家中裝作一切正常，家人甚至不知他在見精神科醫生。當和他談及日常生活時，他可以很平靜，但當和他談及情緒甚至他的過去，他就變得很迷茫，不願多談。我明白他不是刻意不合作，只是當觸及負面情緒及經歷時，真的使他很不

安。那麼我們可以如何回應呢？除了再問為何負面情緒總是出現，繼續逃避觸及自己的負面感受，還有其他出路嗎？

### 莫讓情緒病支配人生

心理治療中的「接納與承諾療法」(Acceptance and Commitment Therapy)，談及「心理彈性」(psychological flexibility)，指的就是人能慢慢留意着當下這一刻，不加批判地真正接納自己的各樣感受經驗。

我們未必可以改變自己負面情緒，但當我們能選擇擁抱接納自己的經歷，繼而向着自己人生價值努力，情緒病就不再像以往般支配人生了。

由逃避到能夠接納情感當然非一朝一夕，關鍵在於能否調整那不安的感覺，在一個合適的速度下，回顧及理解自己的感受想法。此刻精神科醫生的角色，就是讓病人能感到被理解及有安全感，慢慢認識及接納自己，像找到「鏡中」的自己一樣。這樣才有力量接受往後的藥物及心理治療，從而處理情緒問題。

講座中，正當大家想着醫生何時才停止再倒水之際，沒想到醫生手上的其實是一隻方便攜帶的伸縮杯，只需稍微拉長杯身，就能盛載更多倒進去的水。

從今天起，讓我們一同嘗試慢慢使這內心的情緒杯變大一點，盛載人生的不同情感及經歷吧！

■香港心理衛生會委員 鍾國恆醫生(精神科)