

## 少數族裔基層生活困難：住屋問題調查(葵涌區) 調查報告

### 1. 調查背景

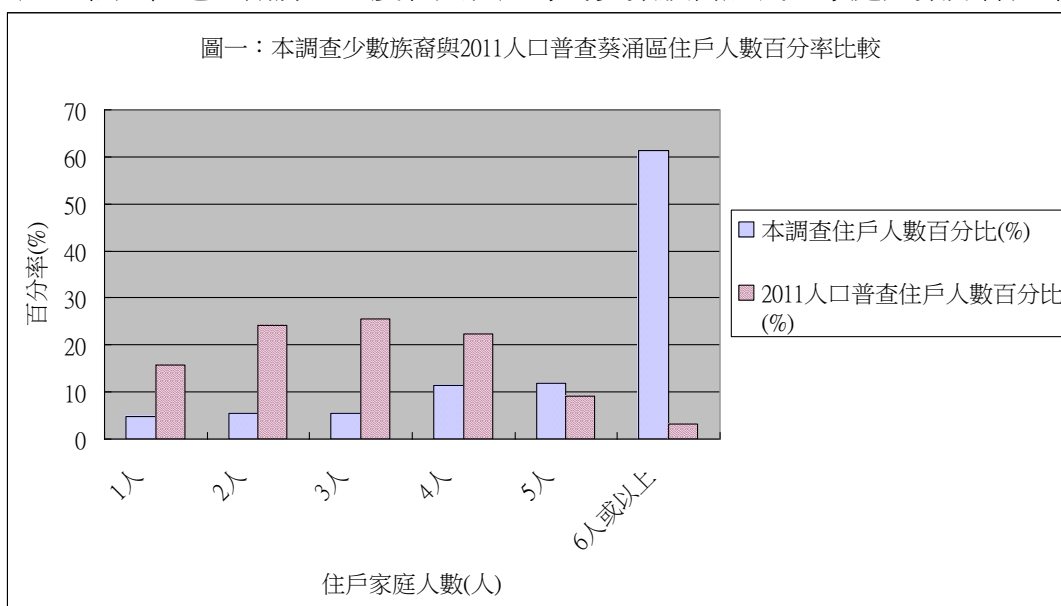
香港聖公會麥理浩夫人中心少數族裔服務一直關注少數族裔於葵涌區的生活環境，發現不少正租住私人樓宇的少數族裔街坊，不但受房屋政策嚴重偏斜(土地供應分佈偏頗於私型發展，租務條例未能保障租客等)及私樓租金不斷上升等問題影響，更因自己的種族成為租借房屋的障礙，語言不通、獨特的文化及生活習慣、本地人對少數族裔的誤解等，令少數族裔人士遇上重重困難。

據統計處資料顯示，以入息中位數計，葵青是繼深水埗和觀塘之後、排第三位的貧窮地區，而居住在葵青區的巴基斯坦人口，近 10 年來一直佔全港排名首三位。因此，區內貧乏的少數族裔人士，特別是巴基斯坦人士成為了本機構重點服務對象之一，從社工與貧乏的少數族裔家庭接觸當中，發現大部分家庭正輪候公屋上樓，唯家庭成員人數較多及收入較少，只可在等候其間租住葵青區之舊式單棟私人樓宇。不過在租住單位過程中，礙於語言不通及本地業主對少數族裔租客的文化存有誤解，令少數族裔人士面對不同程度的問題。

適逢長遠房屋策略督導委員會開始討論凍結了十多年的長遠房屋策略檢討，居住於本港的貧乏少數族裔家庭相比一般的家庭，更為需要各界的關注及協助。為此，本機構於最近開始進行一項有關少數族裔基層居住租務調查，於葵涌區訪問本區的少數族裔人士探討，下文將簡述調查方法、結果及建議。

### 2. 調查方法及調查範圍

香港聖公會麥理浩夫人中心少數族裔服務於本年 6 月開始約一個月的時間，於葵涌區成功訪問了 204 位居於本區不同類型基層市民租住的房屋包括公屋，私人住宅，劏房，工廈和天台屋等的少數族裔居民。家庭人數分佈如下：



受訪家庭成員人數	受訪數目(百分率%)
1 人家庭	10 (4.9%)
2 人家庭	11 (5.4%)
3 人家庭	11 (5.4%)
4 人家庭	23 (11.3%)
5 人家庭	24 (11.8%)
6 人家庭	40 (19.6%)
7 人家庭	44 (21.6%)
8 人家庭	22 (10.8%)
9 人家庭	11 (5.4%)
10 人或以上家庭	8 (3.9%)
受訪總數	204(100%)

受訪對象的平均家庭入息分佈如下：

受訪家庭平均家庭入息	受訪數目(百分率%)
\$0 - \$5,000	28 (13.7%)
\$5,001 - \$10,000	68 (33.3%)
\$10,001 - \$20,000	80 (39.2%)
\$20,001 - \$30,000	17 (8.3%)
\$30,001- 或以上	6 (2.9%)
沒有回覆	5 (2.5%)
受訪總數	204(100%)

調查的範圍主要包括對租務事項的意見及對現時有關租務政策的建議。

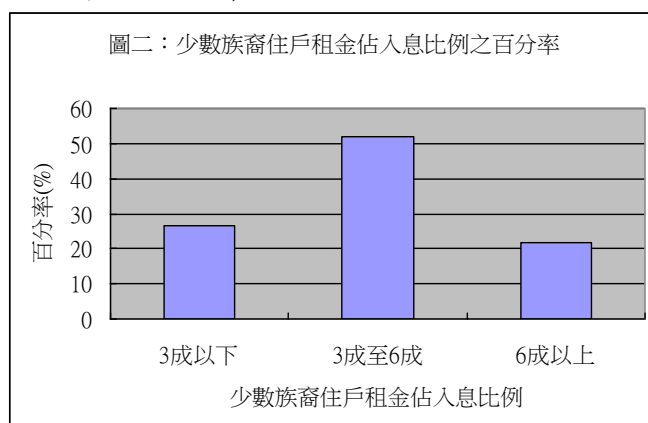
### 3. 調查結果

#### 3.1 少數族裔住戶大家庭貧窮問題嚴重，租金佔入息比例高

從上述有關調查對象的家庭人數顯示，基於其傳統文化的關係，少數族裔家庭的成員人數普遍較多，本調查的數據顯示受訪的 204 位街坊之中，125 位受訪者的家庭人數為 6 人或以上，可見相對於本地人士的家庭人數，少數族裔居民的家庭規模較大，所以即使受訪家庭平均家庭入息較多於 \$10,001 至 \$20,000 的範圍中，按其家庭人口計算，人均收入依然偏低。若集中計算受訪少數族裔 6 人或以上家庭，調查中共有 125 戶受訪 6 人或以上家庭，當中 107 戶 (85.6%) 平均家庭入息低於 \$20,000，即低於 6 人家庭有工作人口的入息中位數的 50%；若以平均值計算，受訪 6 人以上少數族裔家庭的平均家庭入息為 \$12,400，遠低於即將定為貧窮線入息限額的全港家庭入息中位數之 50% (\$16,250)，可見貧窮情況可見少數族裔大家庭的貧窮情況非常嚴重(數據來自統計處 2013 年第一季)。

根據數據顯示，超過 7 成(73.5%)受訪少數族裔住戶租金佔入息比例高於 3

成。而這 7 成住戶中，租金佔入息比例高於 6 成的更佔當中的 2 成以上(21.6%) (見圖二)，結果高於所有住在香港私人住用單位的租金與收入比率中位數 (25.7%，數字來自 2011 年人口普查)。



從資料反映到租金屬於區內少數族裔家庭生活開支的一項主要負擔，情況相對於本地人士面對的更為嚴重。從上述有關調查對象的家庭人數顯示，少數族裔居民的家庭規模較大，因此在居所的選擇中除了狹窄的劏房外，不少南亞居民亦需要考慮到家庭人數，而選擇租住整個私人樓宇單位，因此在租金上的負擔自然較一般基層家庭更重，面對租金加幅的壓力更大。

### 3.2 少數族裔人士住戶尋找居所的選擇較本地居民少，涉及「慣性歧視」情況

204 位受訪對象中，有 105 位(51.5%)少數族裔住戶認為基於本身的國籍與膚色的原因，在找尋居所租住的過程中遇到的阻礙及可供選擇的單位都比一般本地租戶少。受訪者認為當中的原因離不開少數族裔人士與本地人士的文化差異及對少數族裔人士根深柢固的印象，受訪者較多提及的包括語言的差異引伸溝通障礙、濃味的食物與日用品令居住單位內傳出其他租客不習慣的氣味、少數族裔家庭小孩眾多導致於大廈內隨意喧嘩遊走影響其他住戶等。

受訪者中只有接近 4 成(36.3%)人士認為尋找或處理租務時所受的對待明顯涉及歧視成份，但當討論到實際認為受到與本地租客不平等的對待時，受訪者則道出不少例子，甚至有受訪者表示在接觸地產經紀或業主時已被拒於門外。可見少數族裔租客在租務上面對著不平等的待遇，但在日常生活中已面對太多歧視情況並習以為常，形成「慣性歧視」，可見情況極不健康。

### 3.3 接近七成受訪者認為政府在租務問題上未有為少數族裔人士提供適切支援

接近七成(67.6%)受訪少數族裔租戶認為政府在在租務問題上未有為少數族裔人士提供適切支援及服務，以致少數族裔租戶在找尋租住單位或租務處理上經常困難重重。

從調查結果顯示，接近 6 成(56.4%)受訪者認為需要為業主，租客和中介公司提供少數族裔語言翻譯服務；6 成(60.3%)受訪者認為應為基層人士提供租金津貼；超過 5 成(52.9%)受訪者認為政府應加強對本地人士業主及地產代理有關少數族裔文化的教育；另一方面，亦需要加強對少數族裔租客提供的本地文化教育支援，以達到社區共融效果。

## 4. 建議

### 4.1 於少數族裔聚居的地區，設立地區翻譯服務中心，減低語言障礙

超過五成(54.5%)的受訪者，希望地區有足夠的資訊協助少數族的基層人士解決語言上的溝通問題，避免發生當接觸地產代理公司及業主時，語言不通令到各方不理解，引起各方誤會，慢慢演變成種族歧視的出現。其實，現時有一間指定(九龍東)的機構為政府部門提供電話翻譯服務，亦有幾間機構為少數族裔提供筆譯的服務，但葵青區卻沒有有關的政府資助服務。在一些多基層私樓的地區，例如葵涌、土瓜灣等，當少數族裔遇到生活上的各種困難，地區的非牟利中心並沒有足夠的資源，協助基層的少數族裔人士解決因語言問題遇到的困難。

本機構建議政府於少數族裔聚居的地區，**向專門服務少數族群的非牟利機構增撥資源，成為中介角色，培訓專業翻譯員，為少數族裔及本地的租客、業主、地產代理公司提供傳譯及租務文件的翻譯服務**，提升業主租借單位予少數族裔人士的意欲及信心，同時亦支援地產代理公司辦理少數族裔租務的困難，減少因語言不通導致的地區種族磨擦，提升少數族裔成功尋找居所的選擇機會。

### 4.2 加強平等機會委員會的角色，教育本地及少數認識多元文化，消除「慣性歧視」

超過五成(53%)的受訪者認同雙向教育的重要。當少數族裔來港生活時，最首要是找到一個居住的地方，唯香港的文化及法律與原居地有差異時，對少數族裔來說是一大障礙，亦不知道哪一個政府部門可以提供協助，只靠同鄉以訛傳訛的方式，了解有關香港的文化及租務條例。同時，本地人士對少數族群的生活習慣及文化不認識 例如誤以為女士用黑色頭巾包全身是信奉極端的回教分支，引起不必要的誤解，減低了租借單位予少數族裔人士的意欲。

為此，本機構建議**平等機會委員會增撥更多資源，宣揚種族平等的重要性，透過雙向的教育工作**，令少數族裔人士更直接了解香港的生活所受的法律保障及因文化不同而需要注意的地方，同時加強對本地人尊重不同文化及宗教的重要性，令少數族裔人士感到被接納為社會的一分子，保留少數族裔獨有的文化之餘，亦融入到香港的生活，例如：針對租務問題，向地產經紀定期舉辦講座，了解少數族裔人士的生活習慣。另外，平等機會委員會應盡快重新檢視<種族歧視條例>，有助解決「慣性歧視」及減低其助長機會。

### 4.3 規定加租上限及為少數族裔基層家庭提供租屋津貼，減輕財政的負擔

接近七成(68.1%)的受訪者，希望政府可津貼多家庭成員的基層少數族裔家庭之租金費用。房屋供應不足是政府規劃欠妥的後果，超過 7 成受訪少數族裔住戶租金佔入息比例高於三成，而當中更有兩成以上受訪少數族裔住戶租金佔入息比例高於六成。由於 2004 年修定《業主與租客（綜合）條例》修例後的租務條例未能保障租戶，業主便在房屋供應不足，及樓市上升的時期下剝削租戶。本機構認為**需要重新檢討《業主與租客（綜合）條例》**，令基層的少數族

裔家庭不會因為租金大幅上升，尋找不到租盤或經濟受到很大的壓力。

同時，受訪的 120 位居於非公營房屋的住戶已申請公屋及已輪候公屋平均 3 年或以上，大量少數族裔及本地的基層市民被迫租住昂貴的私樓是政府過往十年施政失誤所至。政府應兌現「3 年上樓」的承諾，對於輪候超過 3 年而未能上樓的申請人提供現金補貼。建議的補貼形式相等於公屋每月租金與私人市場每月租金的差額，全港以劃一水平發放，為避免業主因應津貼額加租的情況，我們建議政府應按季度發放。

另外，政府可在推出關愛基金「為居住環境惡劣的低收入人士提供津貼」以一次過發放的方式的經驗上，向居住於惡劣環境的低收入少數族裔人士提供援助。不過，關愛基金必須檢視有關的發放津貼，顧及少數族裔「大家庭」模式，不應該以 3 人以上劃一定額津貼，這樣解決不了少數族裔家庭的困境。

#### 4.4 根據葵涌區的多工廈特色，改建市區內的工業大廈或空置建築物，提供合乎衛生和負擔能力的中轉單位

現時少數族裔基層戶面對加租或收購等問題受逼遷，由於家庭成員人數眾多，選擇相比家庭成員少的基層人士少，往往難以重覓妥善居所，最後只能搬往另一個環境及衛生更差的居住，租金亦有不斷上升的壓力，家庭經濟亦承受不少的負擔。本機構建議政府改建本區的空置工廈，設立「過渡性房屋」，或是在空置地上興建臨時性房屋，盡量利用建築物的資源。過渡性房屋可在現時房屋供應緊張的情況下，舒緩基層的住屋問題，共為租戶提供一個合乎衛生和負擔能力的居住環境。

完