

香港社區組織協會(SoCO) 長遠房屋策略立場書

去年，新政府上台後，表示設立長遠房屋策略督導委員會(簡稱：長策會)，重新啟動已凍結 14 年的長遠房屋策略檢討，以制定未來 10 年的房屋政策。

過去數年，政府每年興建約 15,000 個公屋單位，但由於單位供不應求，輪候冊數字屢創歷史新高。截至 2013 年 3 月，接近 23 萬戶申請人正在輪候公屋，而當中接近一半，即超過 11 萬更為非長者單身人士。雖然房委會有訂下平均三年上樓承諾，但不少家庭輪候公屋已超過三年，而非長者單身人士更飽受配額及計分制影響，輪候時間並不包括在政府平均三年上樓承諾之內，故上樓承諾實際名存實亡。

近月，政府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，並居住超過 17 萬居民。相比 2011 年統計處數字，只有約 65,000 人居住劏房單位，數字明顯存在嚴重落差，故多年來政府未有重視全港不適切居所的情況，導致有關房屋政策出現嚴重滯後，結果愈來愈多居民居住在板房、劏房等不適切居所環境之中。此外，是次推算亦未有包括居住工廠大廈的住戶數目，故本會有理由相信，以上數字即使驚人，但仍未充分反映不適切居所居民的真實狀況。

即使居住環境惡劣，但並不表示租金容易負擔。在輪候公屋期間，一眾低收入住戶只好在市場上另覓居所，包括居住在板房、劏房、甚至工廠大廈單位，每平方呎租往往高達三十元以上，租金並佔其收入三成或以上，反映住戶生活十分困苦。再者，自 1998 年及 2004 年分別取消租金管制及租住權保障後，租客在租務市場更毫無保障，加租及逼遷情況屢見不鮮。

面對以上情況，得悉長策會正討論公私營房屋政策，並將就有關建議提供諮詢文件。故本會就有關政策問題，提供分析及建議：

政策問題

1. 整體公屋建屋量嚴重不足 輪候個案近十年激增超過一倍

從 2006 年至今，公屋輪候個案從不足 100,000 激增至接近 230,000 宗。單是由 2011 年至今，輪候個案已經增加接近一半。以上數字反映過去多年公屋供應，未能有效回應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，屢創新高。然而，房委會仍宣佈未來五年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。

2. 平均三年輪候時間純屬取巧

現時房委會對申請人承諾輪候公屋時間平均為三年，但輪候承諾並不包括 11 萬個非長者單身人士。此外，平均輪候時間已由 2011 年的 2 年，增加到現時 2.7 年，反映輪候時間飽受壓力，輪候市區居民三年上樓根本難以兌現，此舉實非市民之福。

3. 配額及計分制歧視非長者單身人士

根據本會今年公佈的《非長者單身人士住屋需要研究報告 2012》，近四成受訪基層單身人士已輪候公屋超過三年或以上，但單位面積中位數只有 55 呎，要長遠改變居住環境，輪候公屋實為唯一選擇。現時非長者單身人士輪候公屋，需跟從房委會於 2005 年引入之計分制及配額制，每年可提供配額僅為該年度可編配予輪候冊申請人的公屋單位總數 8%，並以 2,000 個單位為上限。現在輪候冊上已累積超過十一萬宗非長者單身人士申請個案，如果房委會繼續維持計分制及編配上限，只會令累積人數愈增愈多，申請者隨時要輪候十年方有機會獲配公屋，上樓可謂遙遙無期。另一方面，非長者單身人士在輪候期間加入家庭成員，輪候時間只會以半數計，並以不超過 18 個月為限，故其輪候時間在加入成員後將會較一般家庭申請為長，嚴重打擊非長者單身人士組織家庭的意願。

4. 工廈居民被忽視，居住工廈非自願

政府曾根據統計處數字估計 2011 年有 3,044 戶，約 6,230 人居住於工廈劏房單位。但在政府委託機

構調查方面，雖然推算有約 17 萬人居住分間單位，卻沒有將工廈居民包括在調查之內，淡化居於不適切居所的人數。此舉不但未能全面掌握有關數字，以對症下藥評估基層居民需要。同時，更將工廠大廈居民拒於房屋政策門外。本會去年發佈的《2012 年工廠大廈居民住屋狀況及需要研究報告》顯示，工廈單位呎租中位數亦達\$32.5，面積中位數只有 40 平方呎，超過一半受訪者分別表示因經濟困難、及租金比私樓便宜而選擇入住該工廈單位，可見入住工廈一事並非自願，居民需要被受忽略，而政府卻未有針對措施協助居民安置。

5. 租金無管制，租住無保障

輪候公屋無期下，一眾基層市民只好繼續蝸居不適切居所之中。根據本會在 2011 年《基層房屋租金研究報告》指出，籠屋、板間房每平方呎價高達三十元至四十元，環境卻極為惡劣，要共用廚廁。此外，自租金管制及租住權保障被撤銷後，租客議價能力更為下降。一般業主或包租，只需要一個月前通知，租客便要勒令離開；而加租幅度亦全無限制，可任意增加租金幅度，遠超通脹。結果居民付上昂貴的租金但卻只能繼續蝸居於惡劣的環境，隨時面對無情的加租及逼遷情況。

政策建議

1. 年建成屋三萬五，實現真正「三年上樓承諾」

面對龐大輪候冊壓力，政府在本年度施政報告提出，維持未來五年平均年建約 15,000 個公屋單位，未能回應日漸增長的公屋需求。故政府應儘快將公屋每年興建量增加至 35,000 個單位，以減輕整體住戶輪候時間。同時在計算公屋平均輪候時間上，應包括非長者單身人士，以及被凍結帳戶的新移民人士的輪候時間，實現真正「三年上樓目標」。

2. 取消「配額及計分制」，增加一人公屋比例，單身加名一視同仁

面對一人住戶數目遞增，輪候人數已超過十一萬，房委會應增加單身公屋編配額，並取消計分制，公平對待非長者單身人士申請。此外，政府應要提高一人公屋比例，平衡單身與家庭配屋比例，並且單身人士在輪候期間加入家庭成員，原先的輪候時間應完全計算在內。長遠而言，房委會應配合加建公屋的政策，儘快落實取消配額制，實現真正三年上樓承諾。

3. 釋放工廈用地，改建工廈作過渡性房屋

公屋興建需時，作為長遠房屋措施固然必要，但中短期亦需要其他房屋政策配合。在市面租金高企情況下，工廈改建不失為一解決方案，既可以增加房屋供應，有助降低市面租金。另一方面，亦可以作為過渡性安排，可以繼續讓有需要的基層住戶繼續入住工廈單位，繼續輪候上樓。所以本會建議政府除重建整幢工廈或改建成公屋外，亦可以改建工廈以致符合安全條例，以釋放更多單位有需要人士選擇。

4. 重訂租金管制，保障租客住屋權

政府當初實施租管的原因，是政府的公營房屋供應量不足，加上私人樓宇市場的租金上升失控，市民無法承擔高昂租金，於是政府介入市場管制租務市場。但自 1998 年及 2004 年分別取消租金管制及租住權後，租客在租務市場上並無任何保障。現時公屋不足及私樓租金昂貴情況非常嚴重，與當年背景情況截然不同。故現在應重新審視租住權及租金管制的可行性，重新修訂《業主與租客(綜合)條例》，包括規定每兩年加租升福不可超過兩成，以及如果租客能夠繳付租金，業主除收回物業自用外，需要續租，以保障租客的權益。