**香港社區組織協會 對有關房委會討論**

**非長者單身人士配額及計分制建議消息之回應 立場書**

 2014年2月，長遠房屋策略督導委員會完成公眾諮詢報告，並同月呈交行政會議。據了解，今年年底政府將公佈報告及落實有關執行細節，而部份內容如未來10年共47萬建屋建議亦已在施政報告中採納。政府之報告內容相信將會對租務管制、首次置業、劏房安全等議題作出具體建議。其中，非長者單身人士、富戶政策等內容本身也預期在該報告會提及，但資助房屋小組委員會卻預計在本年10月14日舉行特別會議，商討有關配額及計分制、富戶政策等。其中，有部份建議落實方案甚具爭議性，且隨時帶來極大負面效果。本會對有關建議甚至擔心，尤其有關建議將一刀切令45歲以下單身人士上樓機會堵塞，甚至將與房委會為無法負擔租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋之目標背道而馳。

本會一向關注弱勢社群，發現居於不適切居所的非長者單身人士不減反增，與2011年人口普查報告結果中一人住戶增長率高於整體香港住戶不謀而合。有見及此，綜合各大媒體發放房委會之消息，本會對有關建議有以下回應，希望房委會委員要顧及建議所帶來的影響。另附上本會對非長者單身人士配額及計分制之建議。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **房委會建議** | **問題** |
| **非長者單身人士配額及計分制** |
| 1. | **申請時年齡大1歲時，可得的分數由3分增至9分，因年紀愈大分數愈多，以降低單身人士提早申請的誘因。** | 實際單身人士每輪候一年公屋，所獲分數為每月1分，即1年12分，故淨增長仍然較高，此舉難以降低單身人士提早申請之問題。 誠然，建議有利年紀較大人士提早獲配公屋，但近年非長者單身配額中，有97%以上單位根本只分配40歲或以上人士，有關建議並不會帶來重大重新分配，只會進一步削減年紀較輕人士上樓機會。 |
| 2. | **對於現居公屋人士以單身身份申請公屋，由扣減30分增至扣減60分** | 就算扣減分數，有意申請公屋人士也可以在申請前先行除名，以免被扣去60分。扣減分數目的是降低輪候誘因。非長者單身人士如居於公屋，其住屋需要明顯低於獨居於私樓之人士。但如是，應不只是向有關公屋人士扣減分數，而是應向獨居人士提供加分，加快其上樓機會。 |
| 3. | **較年長單身人士難向上流，部份被迫居於環境惡劣的劏房****房委建議年屆45歲或以上之申請人一次性額外獲得60分** | 事實上，並非所有居於環境惡劣環境人士均為較年長人士。根據«非長者單身人士住屋需要研究報告2013»，調查獨居並居住於不適切居所的非長者單身人士之中，年齡中位數為43歲，但有超過35%人士為40歲以下。可見，較年輕人士之住屋需要並不容忽視。 雖然政府認為較年輕單身人士向上流動性較高，但上述調查結果顯示有為數不少較年輕人士仍然居於不適切居所。輪候冊上亦有相對年輕申請人輪候多年以後，甚至近10年，仍然符合公屋申請資格，足以證明其住屋困難，難以向上流動。當局應該正視有關人士輪候時間過長問題，為非長者單身人士提供「輪候時間上限」的承諾。 同樣地，為45歲或以上之申請人一次性額外獲加60分，只會進一步令年紀較年輕人士上樓無期，而最終可獲配屋之分數將會整體性上升，可能超過200分方獲首次配屋。 |
| 4. | **房委建議增加名額，由編配予輪候冊上人士單位8%，增加至10%，單位上限由2,000個增加至2,200個。** | 在2005年實施配額及計分制時，原初其配額為10%，後來方改為8%。面對13萬非長者單身人士，就算撇掉所謂｢水份｣，每年2,200個單位根本難以滿足需求。單是35歲或以上的非長者單身人士，截至2014年6月，仍有超過4萬宗申請。故每年2,200個單位根本難以消化。 非長者單身配額定為該年度可編配予輪候冊申請人的公屋單位總數的8%(2005年為10%)，但如根據長遠房屋策略及施政報告建議，2018年起公屋建屋量將會提升，故上限只為2,200個實只維持一個極低百分比。 |
| 5. | **向在輪候冊上的非長者單身人士，建議向輪候5年而未來2年尚未達到接受審查階段的申請者，進行兩階段查核** | 對於不少居住於唐樓之不適切居所的人士，經常信件被盜或遺失情況，而當中不少人士通訊地址與住址一樣。如果房署發出信件要求查核，但申請人未能收到相關信件時，申請人根本難以提供資料，但並不代表入息或資產超過規定，屆時即時被取消資格並不合理。 |
| 6. | **房委建議修訂計分制只適用於新申請人** | 即使修訂計分制如消息所指只適用於新申請人，但如果有一眾新申請人獲得加分(無論是一次性加60分，抑或申請時每大1歲加9分之建議)，最終將會變相｢打尖｣，大幅推高分數，令現在輪候冊上之申請人有可能需輪候更長時間，出現嚴重不公情況，舊有申請人輪候多年亦未上樓的局面。 |

**香港社區組織協會**

**基層房屋關注組**

**二零一四年十月十四日**

**附件**

**香港社區組織協會 對 非長者單身人士配額及計分制之建議**

 雖然長策會建議改善非長者單身人士配額及計分制，先提高45歲或以上申請人的分數，並逐步擴展至35歲或以上。但截至2014年6月，在超過13萬宗非長者單身申請中，仍有超過4萬宗申請為35歲或以上的非長者單身人士。

事實上，接受配房的最低分數，也由2008年只需99分至125分不等，去到2014年8月由154至163分不等，6年間增幅分別達30分(市區)、45分(擴展市區)、64分(新界)及46分(離島)。可見，無論申請任何一個選區，均抵銷多年以來輪候分數的增幅，如同｢白等一場｣。歸根究底，是每年非長者單身編配額最多只有2千個，難以滿足需求。

 可是，政府之新建議，雖然美其名為年紀較大的單身人士加快上樓，但如果分析近年非長者單身編配額數字，將會發現當中97%以上單位根本只分配40歲或以上人士。故**所謂優化計分制，實際對35歲抑或45歲或以上人士沒有明顯幫助。**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **年度** | **30歲以下** | **30至39歲** | **40至49歲** | **50歲或以上** | **總數** | **編配額** |
| **2006/07** | **0** | **1** | **170** | **1,150** | **1,320** | **1,600** |
| **2007/08** | **0** | **10** | **390** | **1,190** | **1,590** | **1,600** |
| **2008/09** | **0** | **20** | **580** | **1,390** | **1,990** | **2,000** |
| **2009/10** | **0** | **10** | **430** | **1,500** | **1,950** | **1,960** |
| **2010/11** | **0** | **40** | **680** | **1,030** | **1,750** | **1,760** |
| **2011/12** | **0** | **40** | **550** | **1,260** | **1,850** | **1,850** |
| **2012/13** | **0** | **40** | **480** | **1,170** | **1,690** | **1,690** |

**非長者單身編配額**

有見及此，房屋署必須重新評估非長者單身人士的住屋需要，增加配額編配量。截至最新一份2011年人口普查報告，**全港的一人住戶數目從 1991 年的 238,462 戶增加至 2011 年的404,088 戶，由佔整體香港住戶的 15%(1991)升至佔整體住戶的 17%(2011)**。更甚的是，一人住戶增長率高達 69.3%，遠較整體住戶 49.7%的增長率為高，反映一人獨居的情況已經愈來愈趨普遍。鑑於上述數據(1991至2011年)顯示出一人住戶數量將會有不斷增加的趨勢。時至2014年的今日，一人住戶的比例相信進一步提高，8%的配屋上限明顯完全脫離現實。在單身人士對公屋需求只會有增無減的前提下，**房屋署應根據一人住戶增長速度，把每年給予單身人士的公屋配額量由8%上調至20%(即每年提供約4,000個單位)，**以滿足一人住戶日漸增加的需求。

 現時計分制度只以「年齡」作為區別有需要人士的主要準則，但實際上年齡未能完全地代表當時申請人對公屋的需求。然而，政府有關建議仍純粹以年齡與住屋需要作掛勾(為45歲或以上單身人士加分)，計分制的根本問題並未被處理。本會認為房屋署應該優化計分制度，增設新的計分準則，協助有需要的住戶提早上樓。事實上，在2013年公屋輪候冊申請統計調查指出，12%單身申請人是獨居人士，所有日常開支都只能由自己一人負擔，這類人士多數缺乏家人的支持，經濟壓力又不能與其他人分擔，其住屋需要往往較與家庭成員同住的單身申請人相對急切，可謂真正的獨居單身。有見及此，**當局應考慮為現時獨居人士提供額外分數**，彌補現存計分制的不足，縮短真正有需要人士輪候公屋的時間。

 面對著單身人士對公屋的需求急速上升，在配額及計分制影響下，配房階段所需的分數只會持續增加，白等的情況愈趨嚴重，變相讓單身人士繼續飽受輪候時間極長的折磨，亦難以估計所需輪候之確切時間。儘管政府一直深信年輕人有更多向上流動的機會，而打算向45歲或35歲以上人士提供加分建議。然而，社會上仍然有不少較年輕的單身人士並未能純粹因為「年輕」而受惠，並不確保因為年輕而保證獲得向上流動的機會。正如部份較年輕的申請人輪候了7年或以上時間，在經過審查後，入息水平依然符合公屋入息要求，其實正好反映其向上流動性有限，明顯有住屋上的需要。不過，現時的計分制並沒有針對過這類有需要的年輕申請人，反映政策上有所漏洞，政府實有需要正視，而非用「一刀切」的加分制度去限制其上樓機會。純粹用年齡去介定住屋需要只會忽略一眾有需要人士，與本來政策目標有所違背。如上文提及，近年40歲以下單身人士獲配公屋單位本身已寥寥可數，所謂45歲或以上人士加分的建議，只會進一步扼殺年輕人士上樓機會。既然公屋原意是協助無法負擔租住私人樓宇的低收入人士，如果多年以後申請人仍然符合資格，足以證明其住屋需要。因此，**本會認為當局應該正視非長者單身輪候時間過長的問題，為非長者單身人士提供「輪候時間上限」的承諾，例如6至8年，以處理配額及計分制所延伸的白等問題，幫助真正有困難的居民盡早脫離惡劣的劏房生活**。

 在非長者單身增添家庭成員方面，現時政策對單身人士其實極不公平，申請人的實際輪候時間是鐵一般的事實，其輪候時間實不應因為添加家庭成員而受到減半的懲罰。故當局應該一視同仁，在一般申請人添加家庭成員對輪候時間沒有任何懲罰的對照下，平等對待單身人士，**廢除換算時間不超過18個月的限制，如實地計算之前所輪候的時間。**

 最後，處理非長者單身人士住屋問題，除增加配額及改革計分措施外，**政府亦應提供其他中、短期應對措施，包括增建單身人士宿舍**，正視單身人士嚴峻的住屋問題。