

香港社區組織協會 對長遠房屋策略公眾諮詢報告回應

今天長遠房屋策略督導委員會（下稱「長策會」）發表公眾諮詢報告（下稱「報告」），為未來 10 年房屋計劃訂下目標。但本會對長策會未有就租金管制、配額及計分制、過渡房屋等作具體建議，感到失望。本會認為政府既視房屋問題為重中之重，應主動去正視問題。而重設長策會超過 1 年時間，應就問題作具體建議，以扭轉局面。可是，今日發表之報告仍然對多項爭議性題目多番迴避，做法保守，實非市民之福。本會對報告分析及建議如下：

一. 租務管制

儘管長策會承認諮詢期間收到不少意見支持實施租務管制，但長策會僅以要取得明確社會共識為由，沒有為租務管制帶來任何承諾，毫無承擔，令一眾基層租客大為失望。事實上，現時租金升幅驚人。根據差餉物業估價署數字顯示(見下表)，2013 年租金指數(40 平方米以下)達 163.6，近 4 年升幅達 36%，遠超通脹。而此類單位之租金升幅亦明顯較所有單位為高。

私人住宅單位租金指數

	所有單位	40 平方米以下	相比上一年度 %改變
2008	115.7	113.2	/
2009	100.4	102.0	-9.9%
2010	119.7	120.7	+18.3%
2011	134.0	137.1	+13.6%
2012	142.6	149.6	+9.1%
2013(臨時數字)	154.5	163.6	+9.4%

資料來源：差餉物業估價署

租金加幅失控，基層租客可謂首當其衝。有調查顯示居於分間樓宇單位的居民之租金佔入息比率相比一般市場更高(政策二十一：當時分間樓宇租金與收入比率中位數為 29.2%，而 2011 年人口普查中私人住用單位的租金與收入比率中位數為 25.7%)。以上情況均鑑於缺乏租務管制，瘋狂加租情況日趨嚴重，可是政府依然拒絕就任何租務上重訂管制措施，妄顧基層租客之苦。結果，不少租客在缺乏保障下，租住一年就面對加租及逼遷威脅，終日生活在惶恐中。

政府雖承認以持續增加房屋供應為根本方法，但政府自己承認覓地困難，遠水不能救近火。如長策會僅以長遠增加房屋供應為由，而漠視一切中短期可行性，相信未來數年香港房屋問題只會更為嚴重惡化。

二. 非長者單身人士

雖然長策會早前建議改善非長者單身人士配額及計分制，但報告未有對配額制改動作任何修訂建議，令人遺憾。文件中雖提及提高 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 2013 年 12 月，有近 4 萬非長者單身申請人為 35 歲或以上。而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 年由 157 至 179 分不等，6 年間幾乎增加 60 分，抵銷多年以來輪候分數的增幅，如同「白等一場」。每年非長者單身編配額不足 2 千個，當中 95% 以上單位亦只分配 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。

非長者單身編配額

	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

再者，報告未有任何增加配額的建議，純粹加分的建議根本不會真正加快非長者單身人士的輪候時間，令本會極為質疑長策會是否有協助非長者單身人士之決心。

三. 環境欠佳住戶

雖然長策會多番強調要關注環境欠佳的住戶，而報告亦贊成優先照顧其住屋需要，但今次報告亦沒有著墨於如何協助有關住戶。長策會不單沒有實行租務管制的方向，亦多番質疑租金津貼的可行性。故本會擔心，最終照顧有關住戶需要一事成為空談，即毫無實際行動，居民繼續面對貴租環境欠佳之苦。所以本會認為，要真正協助環境欠佳住戶，長遠自然要靠大量增建公屋。但中短期措施方面，租務管制及租金津貼作為過渡安排，實為最有效方法協助有關住戶，減輕經濟困難。

另一方面，報告亦對發牌制度有所保留。之前長策會曾考慮設立發牌制度，規管劏房等分間樓宇單位。無可否認，不少單位實屬高危，如發生火災或其他樓宇結構問題，後果不堪設想。故政府實有責任監管安全，並作出適當的介入。故在發牌制度外，本會認為對其他住屋類型的討論及建議實屬重要。當中，包括任何宿舍或工廈的改建，或可改裝為臨時房屋。此舉亦可短期內增加房屋供應，政府應加考慮。

此外，長策會雖強調有土地騰出時應興建公屋而非過渡房屋。但事實上，政府各部門有不少用地空置多年，分佈各區，亦未訂下具備用途及目標。故有關用地既然短期不作任何用途，改建過渡性房屋將更有助環境欠佳人士改善住屋環境，以等候公屋上樓。

四. 善用公共房屋資源

長策會在最初諮詢文件中雖然有就富戶政策及寬趟戶等議題等作討論，但當涉及有關居住在公屋的居民等爭議性題目時則未有正面回應。現時公屋興建嚴重供不應求，而增建公屋需時。在此情況下，本會認為一切促使公屋資源能妥善運用的政策亦可達短期之效，以加快單位之流轉，從而增加供應，加快編配。故本會認為長策會不應迴避有關題目，而應確切檢討有關政策是否行之有效，幫助有需要人士儘快上樓。

香港社區組織協會

二零一四年二月十七日