**香港社區組織協會**

**「百人圍瞓禮賓府」新聞稿**

昨日特區政府剛公佈最新貧窮數字，貧窮人口表面上雖然下跌，**但計算貧窮線水平上並未有考慮市民租金支出部份**，致使貧窮數字並未能反映貧窮實況，也未能反映數以萬戶基層市民居於惡劣住屋環境的現況。

根據香港統計處剛公佈的《香港分間樓宇單位的住屋狀況》，即使未包括村屋及工廈單位，但全港居於分間樓宇單位住戶共有85,500戶，共住有195,500人，數字遠超2011年人口普查的65,000人。這不但顯示劏房問題愈來愈嚴重，也反映政府之前一直低估問題嚴重性，以致影響房屋政策嚴重滯後，未能回應市民房屋訴求。**基層市民一直希望儘快上樓，告別劏房生活，以圓其｢公屋夢｣。**可是，截止2015年6月，公屋輪候冊上共有超過28萬宗申請，其中超過一半為非長者單身人士。居民輪候公屋時間遠超5年情況屢見不鮮，**3年上樓承諾破產**，基層市民苦不堪言。結果，劏房住客只能捱貴租，繼續在惡劣環境下生活。

適逢十月，有三個具代表性日子，分別為10月5日**世界居所日**(World Habitat Day)、10月10日**世界無家者日**(World Homeless Day)、以及10月17日**國際滅貧日**(International Day for the Eradication of Poverty)。而住屋本身最能呈現貧窮問題，**故本會與過百名居民圍瞓禮賓府**，要求特首盡快制訂政策，改善基層市民住屋情況。本會就有關現存政策問題，有以下分析及建議：

**政策問題**

**一. 近廿萬人蝸居危樓 政府漠視基本住屋權** 聯合國在1991年的提出**住屋權的概念，確認每個人不論其年齡、經濟地位、階級或其他因素，均有權於一個安全而適切的地方、有尊嚴地居住。**當中「適切」的居所並非只是一個有天花地板，有牆壁圍封的空間，更需體現「住屋權」下七大條件：即**固定及安全、有足夠基本設施、可負擔、合適居住、適當地點、參與及共融，與及免受任何形式的歧視。**根據香港統計處公佈的《香港分間樓宇單位的住屋狀況》，全港有85,500戶，即195,000人居於分間樓宇單位內。相比起兩年前政府委任政策21有限公司所做的同類型研究，當時只有66,900戶，共171,300人居於分間樓宇單位內，劏房遍地開花，蝸居不適切居所的人數不跌反升。這群基層租客的居所危機四伏、缺乏基本設施、居住面積狹小、呎租超越豪宅、更要面臨業主無理迫遷的威脅，其住屋權顯然不能被滿足。政府眼見劏房蔓延，房屋問題愈趨嚴重；但政府繼續無動於衷，未有在聆聽民意在政策上作出修訂，令人失望。

**二. 公屋興建供不應求，住屋問題不斷惡化**

根據房委會最新的公佈數字，截至2015年6月，**公屋輪候冊上整體申請已衝破28萬大關，而一般申請者的輪候時間亦已達3.4年。**但以上官方公佈的輪候時間計法取巧，未能實際反映輪候冊上申請人苦等編配的情況。截止2014年6月底，共有**28,300個一般申請人輪候3年以上未獲第一次配屋，其中輪候公屋5年以上而未獲配屋的一般申請人更有4,600個，**整體編配情況比2013年更為惡化。面對不斷增加的房屋需求，政府在上年底發表的<<長遠房屋策略>>中推算出由2015/16年度至2024/25年度，未來10年的公營房屋供應目標為 290,000個單位，包括90,000個資助出售單位及200,000個公屋單位。但在數字上，政府並未將公屋輪候冊上的輪候個案納入推算範圍之內，令人質疑此推算嚴重低估了實際的需要。平均每年20,000的公屋興建量，根本無法消化現時輪候冊上等候已久的申請，再加上按季不斷攀升的申請，輪候時間勢必不斷延長，基層市民只好繼續蝸居劏房，自求多福。再者，在執行上，從覓地阻礙到工程延誤，政府是否能如期落實十年建屋目標亦成疑。近月政府已承認以現時找到的土地只足夠建近25萬個單位，與長遠房屋策略中定下的目標存在一定差距。如政府延續現時｢低決心｣、｢低力度｣的房屋政策介入，香港的房屋問題只會不斷惡化，民不聊生。

**三. 配額計分雙重關卡，單身人士上樓夢碎**

公屋政策千瘡百孔，一眾輪候冊上的申請人均為犧牲品，當中非長者單身人士的情況最為嚴峻。在2005年，房委會考慮到非長者一人申請住屋需求日增，將會削弱其協助有更迫切需要的家庭之能力。故在當時通過建議，**引入配額及計分制，將配額上限設定在最多每年2,000個，同時設立按申請人年齡等因素而釐定的「計分制」，並將非長者一人申請者剔除在公屋的平均輪候時間之外**。此制度實施後，非長者單身人士在配額及計分這雙重關卡下，輪候公屋動輒十年八載。原以為政府重設長遠房屋策略督導委員會，建議｢優化｣配額及計分制，包括增加每年配額，以及向年逾45歲的申請者提供額外分數，並逐步擴展至35歲以上的非長者單身人士等，可為這群非長者的單身申請人帶來喜訊，豈料最後竟然｢貨不對版｣。在2014年10月，房委會在會議上通過《長遠房屋策略-合理分配公共租住房屋資源》文件，修訂配額及計分制。**面對嚴重傾斜的配額制度，只輕微將每年配額上限由2,000增至2,200個，對於輪候冊上逾十四萬名非長者單身申請可謂｢杯水車薪｣。**同時，房委會竟將原有計分制度中單一以年齡與住屋需要掛勾的問題深化，**由昔日申請時年齡每增一歲加3分上調至每增一歲加9分、亦會向年屆45歲申請人一次性加60分。**是次修訂進一步令年齡成為上樓次序的關鍵條件，低於某一個年齡層(50歲)的申請人根本沒有任何上樓機會。可是，**年齡高低並非決定住屋需要的單一指標，配額及計分制度完全違背房委會｢為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋｣之宗旨。**

**四. 撤銷租金管制遺禍 基層住屋負擔加劇**

事實上，自2004年至今，私人住宅租金一直按年上升，十年間租金上升接近一倍，其中以較小面積之單位升幅最高，升幅超過一點三倍。按年整體而言，單位面積愈小，租金升幅愈高。根據本會最新公佈的**「2015 N無人士租金調查中」**，比較兩年(2013年至2015年)同一單位同一住戶受訪者，**兩年間曾有近七成住戶之租金錄得升幅，加租中位數達18%，遠高於同期租金指數整體升幅之11.8%，亦高於同年小型單位租金升幅之14.6%，**足以反映劏房加租情況之誇張。而調查發現，受訪者中**整體住戶的租金佔入息比例達34.8%，**較統計處近月剛公佈《香港分間樓宇單位的住屋狀況》中整體住戶的租金佔入息比例達30.8%更高。現時私樓市場租金瘋狂增加，與政府先後於1998年及2004年取消租金管制及租住權保障有莫大關連。撤銷租金管制後，租金變動全由業主與租客雙方協議。在公屋供應緊張的情況下，劏房需求只會不斷上升。業主在「唔憂租」的前提下自然有更大的議價能力無理增加租金，而基層租戶深諳「一屋難求」，只好「肉隨砧板上」，任由業主宰割。

|  |  |
| --- | --- |
| **政策建議** | |
| **範疇** | **建議** |
| **整體公屋供應** | * 增建公屋至平均每年35, 000落成量的水平 * 重新檢視長遠房屋策略進度，將公屋輪候冊數字納入住屋需求 |
| **非長者**  **單身人士** | * 重新檢討配額及計分制 * 為現時獨居人士提供額外分數 * 為非長者單身設｢輪候時間上限｣承諾 |
| **租務管制** | * 重訂租務管制，租金升幅限制在兩年內升租不能超過18% * 設一負責全港租務事宜之部門、或賦予差餉物業估價署權責，以確立«業主與租客(綜合)條例»作為一切租約必須依從的根本條例，扭轉業主與租客地位失衡的情況 |
| **過渡性房屋** | * 提供過渡性房屋(宿舍、工廈改建)作中短期補救措施 |
| **露宿** | * 復建廉價單宿 |

**香港社區組織協會**

**二零一五年十月十一日**