**香港社區組織協會**

**回應房委會最新公佈**

**公屋輪候個案及輪候時間 新聞稿**

根據房委會最新公佈數字，截至2015年9月，**公屋輪候冊上整體申請達285,000宗**，再創歷史新高。更令人擔心是，**一般申請者的平均輪候時間升至3.6年**，超過平均三年輪候目標；而長者一人申請者的平均輪候時間也升至2年，即將超過長者一人平均輪候時間2年的目標。

近年平均輪候時間變化

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 截至2008年6月底 | 截至2009年6月底 | 截至2010年6月底 | 截至2011年6月底 | 截至2012年6月底 | 截至2013年6月底 | 截至2014年6月底 | 截至2015年6月底 | 截至2015年9月底 |
| 一般申請人的平均輪候時間 | 1.8年 | 1.8年 | 2.0年 | 2.2年 | 2.7年 | 2.7年 | 3.0年 | 3.4年 | 3.6年 |
| 長者一人申請者平均輪候時間 | 1.1年 | 1.2年 | 1.1年 | 1.1年 | 1.4年 | 1.5年 | 1.7年 | 1.9年 | 2.0年 |

從上圖所見，近年公屋平均輪候時間急速惡化，**由2008年一般申請者的1.8年，升至現時3.6年，足足升了一倍。**短短3個月時間，由3.4年增加至3.6年。

而長者一人也由1.1年急升接近一倍。以上反映公屋興建未能滿足需求，導致輪候宗數及輪候時間不斷破頂。

1. **公屋興建供不應求**

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，輪候時間勢結果不斷延長，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。

1. **輪候時間純屬取巧**

事實上，本會接觸不少個案，輪候時間遠超3.6年，**原因是輪候冊一般申請者的平均輪候時間，是指過去12個月獲安置入住公屋的申請者，由登記在輪候冊以至獲得首次編配時的平均輪候時間[[1]](#footnote-1)。**但要注意是，**平均輪候時間僅計算過去12個月獲安置的申請者，但不計算所有在輪候冊上未獲安置的申請人。**以2014年6月底數字為例，輪候公屋時間為三年以上而未獲配屋的一般申請者有28,300宗，佔當時一般申請者總數的23%，其中更有4,600宗輪候五年以上仍未獲配屋，但以上個案因為過去12個月從未獲安置，因而未有計算在平均輪候時間之內，**以致真實輪候時間被嚴重低估，未來情況預計進一步延長。**

1. **四人或以上家庭輪候情況被受忽視**

截止2014年3月底，輪候冊上4人或以上家庭有31,300戶，**但在2013年7月至2014年6月期間獲安置的4人或以上家庭只有2,850個，不足有關家庭人數的一成名額**，明顯單位供應分配嚴重不足，難以消化輪候隊伍。房委會文件亦顯示，截至2014年6月底，**在輪候冊上輪候三年以上而未獲配屋的家庭組合中，亦以4人或以上家庭最為嚴重，達到13,700宗[[2]](#footnote-2)，佔有關數字接近五成**，與配額不足所產生之結果不謀而合。可見，上樓承諾實際名存實亡，4人或以上家庭苦候無期。故現時計算的平均輪候時間未能清晰顯示以家庭為單位的申請人之輪候時間，致使部份家庭組合在現存政策下慘被犧性，而4人或以上家庭因而首當其衝，上樓無期。這反映在整個房屋規劃上，明顯亦未有充分考慮各家庭大小的住屋需要。

1. **配額計分上樓夢碎**

以上提及的平均輪候時間，並不包括超過十四萬宗非長者一人申請。事實上，

非長者單身申請輪候情況更為嚴峻。在2005年，房委會考慮到非長者一人申請住屋需求日增，**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，房委會修訂配額及計分制**，**只輕微將每年配額上限由2,000增至2,200個，但同時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。**結果，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。**

1. **撤銷租管負擔加劇**

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)同一單位同一住戶的劏房受訪者，**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。在現時公屋嚴重不足，輪候時間不斷延長的情況下，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。

**建議**

無可否認，香港的房屋問題愈來愈嚴重。公屋輪候數字屢創新高、分間樓宇單位住戶人數接近20萬水平等，均反映基層市民活在水深火熱之中，面對貴租卻上樓無期。政府雖然不斷強調積極覓地建屋，但政府數字已反映未來10年公屋供應覓地不足，難以提供29萬個單位，未來輪候情況未見明朗。

可是，政府一直忽略中短期措施，拒絕租務管制，導致市面租金水平不斷破頂，市民生活可能更見困苦。故除公屋般長遠政策外，政府實有需要提供其他中短期措施，紓緩住屋壓力。本會政策建議如下：

|  |  |
| --- | --- |
| **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 * 檢視及規劃大單位的需求及配額，降低輪候時間 |
| **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 |
| **租金津貼** | * 為符合輪候公屋資格的輪候冊家庭提供租金津貼 |
| **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 |

**香港社區組織協會**

**2015年10月27日**

1. 但不包括申請期間曾凍結的時段，例如申請者尚未符合居港年期規定、申請者在獄中服刑，或正等待家庭成員來港團聚而要求凍結申請等。 [↑](#footnote-ref-1)
2. 以4人家庭為例，截止2011年6月底為止輪候冊上輪候時間為三年或以上而未獲編配機會的4人家庭有4,100宗，但截止2012年6月底為止，已達6,600宗。去到2013年6月底，則達到8,300宗。至到2014年6月底，則已升至10,800宗，數字明顯呈上升趨勢。 [↑](#footnote-ref-2)