**香港社區組織協會**

**回應長遠房屋策略**

**公屋進度不符預期 過渡房屋刻不容緩**

**新聞稿**

 今日政府公佈長遠房屋策略進度報告，宣佈由下個年度開始，十年期總房屋供應目標定為46萬個單位，且維持出租公營房屋20萬個單位目標不變。**本會對此表示極為失望，有關新制訂目標嚴重低估住屋需要，無助減低平均輪候時間，未來數年輪候時間勢必繼續屢創新高。政府雖然維持出租公營房屋20萬個目標，但有關計算方法由此至終從未考慮公屋輪候數字**(以現時為例，超過28萬宗申請)**，故即使政府能夠供應達標，但並難以滿足基層市民住屋需求，更何況現時只覓得足以興建約25萬個資助房屋的用地。更甚是，政府面對現時市面租金高昂情況下，卻對租務管制、過渡性房屋等隻字不提，而非長者單身人士公屋需求更沒有著墨，任由市民續捱貴租，長等公屋。**

1. **未來五年公屋供應跌至萬五，公屋輪時間勢創新高**

 截止2015年9月，公屋平均輪候時間為3.6年，遠高於房委會公屋輪候目標。事實上，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，也將非長者單身排拒於上樓承諾之外，故有關數字不單未能反映現時輪候冊上申請者的輪候情況，導致真實輪候時間被嚴重低估。從2008年至今，公屋輪候個案激增超過1倍，現時輪候冊數字更超過28萬大關。截止2015年6月底，輪候公屋時間為三年以上而未獲配屋的一般申請者達46,100宗，遠高於2014年6月底的28,300宗及2013年6月底19,200宗，情況明顯繼續惡化，故今次長遠房屋策略不但未有正視公屋不足問題，反而將總單位供應目標降至46萬，令人質疑政府是否有決心處理問題。而**房委會在2015/16至2019/20年度只有7.56萬個新出租公屋單位供應，即每年平均只有1.5萬個新供應，與過去數年相若，與每年平均2萬個出租公屋落成量相比明顯倒退，而非有所改善。**

1. **政府固步自封，過渡性房屋隻字不提**

政府雖然表示已覓得2016-17至2025-26年度十年期興建約255,000個公營房屋單位土地，但同時

證明政府至今仍然未有足夠土地維持28萬個資助房屋供應，除很可能延長市民輪候時間外，距離28萬個供應目標仍然有接近3萬個差距，故政府實有需要考慮公屋以外的房屋選擇，以處理有關住屋需求。在長策諮詢期間，過往仍然對過渡性房屋供應持開放態度，但在長策報告出台時，卻對過渡性房屋與公屋呈對立面，而是次報告更加隻字不提。

1. **取消租務管制遺禍，私人租務市場失衡**

 基層住屋問題乃因公共房屋長期供不應求，而公共房屋供應不足問題延伸至私樓租務市場，市場因求過於供使私樓租金一直上升。**就過去六年(2009年7月至2015年6月)整體私人住宅租金指數上升74.5%，其中以面積較少單位(A類四十平方米以下單位)升幅更為嚴重，上升更達85.6%，名乎其實「跑贏大市」。**在香港統計處今年公佈的《香港分間樓宇單位的住屋狀況》，整體住戶的租金佔入息比

例更達30.8%。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。

1. **公屋政策嚴重傾斜，配額計分上樓無望**

長策會當初建議｢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。但在2014年10月，房委會通過《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，將每年配額上限增至2,200個、申請時年齡每增一歲增加至9分、向年屆45歲申請人一次性加60分等，並在2015年2月生效。可是，是次修訂只增加每年最多200個公屋配額，但將計分制進一步修訂至以年齡因素作為分配公屋準則的重要考量，**而漠視一眾單身人士的住屋需要，動輒需要輪候數十年方獲配屋的機會，令輪候人士上樓無期。**可是，今次長策進度報告繼續忽視單身需要，隻字不提，令人懷疑政府對處理單身人士需要的決心。

|  |
| --- |
| **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
 |
| **過渡性房屋** | * 公屋不足情況下，提供過渡性房屋作中短期補救措施
* 檢視全港｢政府、機構或社區用地｣(GIC)，在未有發展方案前可考慮放寬作臨時住宿用途
* 儘快檢討空置校舍用途，善用土地資源
 |
| **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
 |

香港社區組織協會(SoCO)

二零一五年十二月十八日