**長策進度大落後 過渡房屋助基層**

**香港社區組織協會回應長遠房屋策略2016年周年進度報告**

政府自2014年推出長遠房屋策略(下稱長策)，制訂未來10年建屋大計。可是，長策仍未奏效之際，現時有超過20萬市民居住在板房劏房等不適切居所單位，數字有上升趨勢。

在長策諮詢時，當時曾有建議考慮興建臨時房屋、推出租務管制、甚至發牌規管劏房等建議，多管齊下去處理房屋問題。可是，最終政府通通未有接納，並僅用單一方法 ― 公屋去處理問題。

根據房委會最新數字，現時有近29萬宗公屋申請，單是配屋進度已無法追得上每年新增增長。其中，公屋平均輪候時間更達4.5年，是自2000/01年度以來新高。按未來發展趨勢，估計輪候時間只升不跌，突破5年可謂指日可待。但根據房委會最新｢公營房屋建設計劃｣，2016/17至2020/21年度只有約70,700個公屋單位落成，即平均每年只有不足14,200個單位，與過往相若。

更嚴重是，**張炳良在最新長策進度報告中承認，在未來10年，僅覓得可興建23.6萬公營房屋(包括公屋及居屋)之用地，不但比上年公佈25.5萬個單位少了近2萬個單位，更遠遠落後於28萬個公營房屋之目標，反映進一步偏離目標。這可反映，單憑公屋供應，已無法切實處理劏房問題。可是，政府對其他一切方案諸多推搪，長策進度報告沒有任何新板斧，置一眾基層市民於不顧。本會對政府漠視基層感到極度失望及遺憾。**

**缺乏過渡性房屋政策 劏房以外別無選擇**

長策落成量未能達標已成大局，目標更進一步偏離。未來五年公屋興建量也不過與以往相若，意味不少基層市民最終仍然上樓無期，繼續侷住危險處處的劏房，易生危險。過往，政府曾有徒置區或臨時房屋安置有需要居民，讓他們在上樓前有一較安全穩定的居所；又或曾興建單身人士宿舍，安置籠屋板房居民。可是，**近年政府未有再設立任何中短期房屋政策，面對日漸上升的公屋輪候時間，居民毫無選擇，只能被迫在劏房市場捱貴租，同時衛生安全情況卻未獲任何保障。**故此，除長遠房屋策略外，政府也應正視現實，為基層租客提供公屋以外的選擇，**包括中轉屋、宿舍、甚至興建耗時短又牢固的貨櫃組件屋**，讓市民在住屋上有更多選擇，而無需侷住危機四伏的劏房環境。

**缺乏租務管制保障 基層住屋負擔加劇**

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《香港分間樓宇單位的住屋狀況》，住戶的租金佔入息比例中位數達32.3%，而1人住戶更達35.3%，為各組群之冠。

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。業主也因而有更大的議價能力增加租金，而基層租戶最終只會「肉隨砧板上」，任由業主宰割**，甚至出現愈住愈差的狀況，租客只好由劏房搬到板房床位單位。

本會建議如下：

1. **增建公屋**

房委會應每年興建公屋35,000間，並訂立某限期之前將平均輪候時間回復至3年水平。**並應透過平均輪候目標去制訂未來公屋興建量**，而非由長策會建議的46萬個住屋需求去計算公屋建屋量。

1. **重新檢討配額及計分制**

面對非長者單身人士的住屋需要，**政府應重新檢討配額及計分制，將單身人士重新歸入輪候目標**，讓非長者單身得到上樓機會。

1. **新增中短期房屋策略**

鑑於長策未能應付現時市民緊急需要，**建議政府應新增中短期房屋政策，透過各種多元化的房屋供應、以及法例上配合**，讓基層市民在分間樓宇單位以外有其他房屋選擇。

1. **善用閒置及未發展用地**

往往，政府只考慮公屋作為處理基層房屋問題的唯一方法，而拒絕將用地用作其他房屋用途。可是，長策報告已反映未能追上進度，按此進度房屋問題只會進一步惡化。**故政府應考慮善用其他閒置及未發展用地，包括部份｢政府、機構或社區｣用地、空置校舍、棕土用地、收回短期租約等措施，甚至在未來新市鎮前期規劃及諮詢期間之用地(如洪水橋、新東北)，於作長遠規劃之同時又未有開始動工之空置期，提供各類型過渡性房屋。**

1. **租務管制**

考慮到分間樓宇單位租金問題，**政府應重設租務管制，規管分間單位租金水平及升幅**，以減輕基層市民租金壓力。

**香港社區組織協會**

**謹上**

**2016年12月20日**