**房署大話呃市民 輪候承諾冇兌現**

**三年之後又三年 房委失職誰問責**

**--- 香港社區組織協會 前往房屋署總部請願新聞稿**

**背景**

房委會今日調高申請公屋入息及資產限額，預料令合資格申請公屋住戶進一步增加8,500戶，將會對公屋輪候冊構成壓力。可是，截止2015年12月底，**公屋輪候冊數字已突破29萬大關，一般申請者平均輪候時間更長達3.7年。**但自2014年6月底以來輪候時間一直突破3年大關，數字更繼續呈上升趨勢。

雖然運房局多次表示未有打算修改3年目標，**但卻未有公佈預計未來輪候時間；亦未有交代有何措施令平均時間得以回落至3年目標，任由政策目標偏離，無動於衷。**而從房委會及房屋署未來五年的公屋建屋計劃中，也沒有任何板斧去減輕輪候壓力；但卻外界宣稱致力維持平均三年輪候目標，可謂｢大話連篇｣，有意將申請人蒙在鼓裡，實非市民之福。

事實上，房委會及房署並非對上述情況毫不知情，**有關部門掌握未來五年公屋興建數字，也對輪候冊不同住戶人數數目及選區有充分掌握，故理應清楚按照現時建屋目標步伐，以及回收單位數量，不足以應付輪候需求；在平均三年目標一事更已告失守，未來建屋量無助降低平均輪候時間。**最終，受害為一眾輪候公屋申請人，公屋苦候無期，甚至申請人輪候七年仍未配屋之情況相信會逐漸頻密，輪候時間只會繼續破頂。

如果房委會及房屋署對事情並不知情，故然可以體諒。**但兩個部門掌握全面資訊，卻對外欺騙市民，令公眾以為輪候三年獲配屋為可能。**更甚者，輪候情況嚴重惡化，反映有關部門在規劃及建屋上未能及時回應，但仍然未有汲取教訓，**未有增加未來建屋量至回復三年輪候時間之水平**，任由問題繼續惡化下去。本會對房委會及房屋署之態度及行為極為遺憾及失望。

**房委房署四大愚民措施**

**1. 平均三年目標失效 堅持三年實屬愚民**

根據過去五年公屋實際建屋量，每年平均只有12,393個單位。可是，公屋輪候冊從2010/11年的129,100宗，急升至2015年12月底超過29萬宗公屋申請。**本會有理由相信，在今年輪候冊數字，將會突破30萬大關**(大有可能2016年3月已正式超過，但數字要等候4月房署正式公佈)，3.7年的平均輪候時間也會繼續延長，**四年或五年輪候時間可謂指日可待。**

可是，根據房委會網頁顯示，由2015/16年度至2019/20公屋預測建屋量，5年僅興建75,600個出租公屋單位，**即每年只有約15,000個單位。**如根據長遠房屋策略2015進度，即使維持未來10年20萬個出租公營房屋單位，但當中已包括重建計劃或其他各類安置計劃之單位，並非所有單位會提供予公屋輪候冊申請人。故此，**未來數年建屋量幾乎大局而定，房委會應該比坊間更為清楚事實真相，平均3年輪候承諾早已無法兌現，而在未來5至10年的情況只會愈趨惡劣，署方宣稱的平均3年輪候承諾根本不復再。**

之前《審計署署長第六十二號報告書》所示，預期平均輪候時間會不斷延長，當時預測一般公屋申請人在2014-15年度平均輪候時間達3年(現時亦已超過3年)，**到2020-21年度更達5年(見下表)。**而長遠房屋策略進度報告亦顯示，**現時只覓得興建25.5萬個公屋單位之土地**，但部份土地要用作興建居屋，故最終很有可能連20萬個出租公屋建屋量亦失守，足以證明回復三年目標水平根本只為空中樓閣。

*《審計署署長第六十二號報告書》：長遠房屋需求預測*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **獲房屋發展小組委員會通過的日期** | **長遠房屋需求預測(公屋單位的淨需求)** | **2014/15** | **2018/19** | **2020/21** |
| 2010年12月22日 | 2010/11至2019/20年度(163,000個單位) | 3.0 | 3.3 | 4.6 |
| 2012年2月22日 | 2011/12至2020/21年度(186,100個單位) | 3.0 | 3.5 | **5.0** |

可是，運房局局長(身兼房委會主席)張炳良**卻在不同場合表示會盡力維持平均3年輪候承諾，並無意修改有關目標，也未有公佈有何方案達致有關目標，對公眾明顯發出錯誤訊息**，誤以為平均3年能夠獲首次編配，均反映有關部門誤導市民，對未能維持政策目標毫無補救措施。尤其現時輪候冊已累積近30萬宗申請，要完全消化需要數年至超過十年時間，**未來新申請又何以在平均三年輪候目標足以上樓？**

**2. 長策建屋不達標 房委盲從不可取**

雖然政府接納長遠房屋策略20萬個公屋建屋目標，**但該數字計算並非考慮現時輪候冊數目，以及預測輪候冊未來增長而去制訂；而是估算未來10年的住屋需求，但當中公營私營六四比例也未有考慮輪候冊情況，房委會卻照單全收，未有考慮如何可達致平均三年輪候目標之房屋數目估算。**

*長遠房屋策略推算未來公屋建屋量方法，及有關計算方法所忽略的因素*

|  |  |
| --- | --- |
| **長遠房屋策略公屋推算方法** | **但忽略部份以下因素** |
| 住戶數目的淨增長 | 輪候冊數字的淨增長 |
| 受重建影響的住戶 | 現存公屋輪候冊數字 |
| 居住環境欠佳的住戶 | **平均三年輪候目標** |
| 其他因素 | 非長者單身住屋需求 |
| 公私營六四比例(將公屋建屋量訂為某一比例) | 大家庭住戶的住屋需求 |
|  | 因重建而要安置的數量(即部份新建單位用作安置用途) |

從上表可見，長策會的推算方法，雖然計算了未來十年的住屋需求(2014年為48萬、2015年為46萬)，並在公私營六四比例下，長策會建議未來10年興建20萬個出租公屋單位。可是，單是現時公屋輪候冊數字，已接近30萬大關。按過往經驗顯示，每年輪候冊剩增長大概為2萬至3萬，即單位每年供應數目不足以滿足輪候冊新增需求。可是，在過往及未來每年僅興建約1.5萬個公屋單位下，輪候冊數字只會不跌反升；就算如長策會建議每年興建2萬個公屋單位，也不足以令輪候冊數字消減，故明顯有關推算未有考慮輪候的淨增長。

最致命問題是，**既然從1998年《香港長遠房屋策略白皮書》確立平均三年輪候目標，房委會的角色應是根據維持三年輪候目標，以制訂未來建屋計劃，即由如何維持平均三年時間去推算建屋目標。**可是，房委會採納長策會的方式，**卻置「平均三年輪候目標之不顧｣。**房委會應清楚明白，未來十年建屋計劃，根本未能將平均輪候時間回復至三年水平。故此，房委會盲目跟從長策會建議，而未有將市民福祉放在首位，實非公眾之福。

**3. 公屋大單位興建嚴重落後，4人或以上家庭苦等無期**

根據房委會數字，在2014年7月至2015年6月期間，共有11,800宗一般申請者獲安置入住公屋。但當中，**4人或以上家庭只有2,650宗，佔一般申請者不足23%。**可是，截止2015年6月底，**輪候公屋時間為3年以上而未獲配屋的一般申請者共有46,100宗，數字相比2014年6月底時28,300宗大幅提升。其中，4人或以上輪候3年以上個案達18,000宗，佔整體個案接近4成。**當中，輪候5年以上的個案中，4人或以上亦佔大多數。不單止擴展市區，就算是新界，4人或以上一樣為重災區。以上內容足以反映，大家庭需要未得到滿足，其輪候時間比起2人或3人更長，**這歸因於平均輪候時間「拉上補下」，透過小單位滿足1-2人家庭，而忽視大家庭需要，令平均輪候時間反而對大家庭不利，變相剝削大家庭的上樓機會**；以及，房委會未來仍然集中興建小單位為主，**最終4人或以上家庭只會愈等愈長，輪候八、九、十年方獲首次配屋趨勢大有可能出現。**

*房委會數字：輪候數字按人數劃分 (4人及5人或以上家庭)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 4人家庭輪候宗數 | 5人或以上家庭輪候宗數 |
| 2009年3月底 | 15,200 | 4,600 |
| 2010年3月底 | 17,600 | 5,200 |
| 2011年3月底 | 19,300 | 5,500 |
| 2012年3月底 | 20,900 | 6,000 |
| 2013年3月底 | 23,400 | 6,500 |
| 2014年3月底 | 24,700 | 6,600 |
| 2015年3月底 | 25,600 | 6,600 |

*房委會數字：在2014年7月至2015年6月期間獲安置入住公屋的一般申請者輪候時間公佈*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 輪候時間 | 1人 | 2人 | 3人 | **4人** | **5人或以上** | 總數 |
| >3年 | 480 | 2,400 | 2,250 | **1,450** | **480** | 7,060 |
| >5年 | 70 | 70 | 630 | **1,000** | **280** | 2,100 |
| 該年度獲安置入住公屋總宗數 | 3,100 | 3,200 | 2,900 | **2,000** | **650** | 11,800 |

*房委會數字：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輪候時間分佈*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 輪候時間 | 1人 | 2人 | 3人 | **4人** | **5人或以上** | 總數 |
| >3年 | 200 | 12,000 | 16,000 | **14,300** | **3,700** | 46,100 |
| >5年 | 10 | 40 | 2,000 | **5,300** | **1,400** | 8,700 |

從上表顯示，由2013年起，4人或以上家庭已累積30,000宗，數字一直在累積，數字雖然比起2人及3人家庭數目少，**但4人或以上家庭配屋量過去主要在3,000個單位以下**，導致有關家庭輪候時間比其他家庭更長。這也解釋為何有不少4人家庭，等候7年仍未獲首次配屋。如果有關趨勢持續，又繼續有4人或以上家庭新加入輪候隊伍，十年時間也不足以消化。現時已有申請人輪候7年竟仍未獲配屋，**他們是一眾在2009起開始申請公屋之申請人，當時輪候冊只有約11萬宗申請(4人或以上家庭當時不足20,000個)，反映7年時間仍未足以消化有關申請。**但現時，在25,600戶4人家庭中，卻有14,300(超過55%)輪候公屋超過3年，更有5,300個超過5年，以每年約2,000個配額計算，**至少仍要7年時間消化，恐屆時將有申請人輪候達10年之久，到時只會產生｢雪球效應｣。**而剛加入之新申請，面對接近30萬的輪候隊伍，**恐怕輪候時間隨時以倍數增長，三年承諾成｢空話｣。**

**4. 房署拒絕發放資訊 削弱公眾知情權利**

申訴專員公署在2015年12月就公屋輪候時間的計算方法及資訊發放公佈主動調查報告，當中提及以下數點：**房屋署不願細分及公佈不同類別申請者的平均輪候時間、房屋署不願發放更多與公屋輪候相關的其他資訊、房屋署不願公開第二次及第三次配屋資訊**等。

事實上，一般申請者自獲取輪候號碼後，即使向房委會職員查詢、抑或從報章或網上瀏覽輪候進度，**其實僅知道兩個號碼之間的差距，但無從得知所須輪候時間。**雖然房委會指出，單位興建及編配受各項因素影響，包括天雨關係延誤落成、又或申請家庭人數變動、又或轉區等，所以相關數字並不提供予公眾參考。

可是，在現時公屋編配嚴重落後情況下，有關數字對公眾參考極有價值及意義。**因為單從輪候號碼，並未能分辨當中不同公屋選區、以及不同住戶人數的數目**，例如截至2016年2月，5人家庭已接受擴展市區配房的最高編號為G1223800，

而正進行詳細資格審查的最高編號為G1248900，兩者相差約2.5萬個輪候號碼。

但兩者之間牽涉多少1人、2人、3人、4人、5人、6人或以上家庭，而以上人數分別選擇市區、擴展市區、新界、抑或離島均未有交代。即使房委會有公佈未來5年落成狀況，**但未有向外界公佈不同選區不同單位大小(如1-2人單位、2-3人單位、一睡房單位、兩睡房單位)的可編配數目**，致使申請人在取得號碼以後，就算核對房委會所公佈之號碼，根本也未能掌握相關資訊。事實上，就算是回收單位，即使房委會每月回收數字未必能準確預測，但每月實際收回單位數字卻仍然可能掌握及提供，而有關數字對申請人有莫大幫助。尤其對簽租約之申請人而言，以上數字之提供，令申請人可以更準確預測配屋時間，為未來作更好準備。可是，以上資訊房署通通拒絕發放，令公眾未能就有關資訊作更好的選擇，明顯有違公眾期望。

**政策建議**

1. 參照1998年香港長遠房屋策略白皮書，**訂立某限期之前將平均輪候時間回復至3年水平**；**房委會並應透過有關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。

2. **增加公屋大單位的比例及數目**，以切實降低4人或以上家庭的輪候時間；而非以｢拉上補下｣方式，以2人家庭或長者1人去滿足平均輪候時間而犧牲大家庭。

3. 參考《審計署署長第六十二號報告書》，**向公眾發佈未來輪候時間的預測狀況**，並分不同選區及住戶人數，讓公眾可以更掌握未來輪候情況，作更好的準備。

4. **增加透明度及公眾知情權**，除每月公佈最高配房號碼外，也公佈不同住戶大小的平均輪候時間、現時輪候隊伍上選擇不同選區的不同家庭組合，以及未來5年不同選區不同單位大小(如1-2人單位、2-3人單位、一睡房單位、兩睡房單位)的可編配數目。

5. 在公屋未大幅增建前，**房委會應考慮興建過渡性房屋**，包括中轉屋在內的住屋類型，以滿足一部份住屋需求。

**香港社區組織協會**

**謹上**

**2016年4月1日**

*比對2015年2月與2016年2月最高配房編號*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **市區** | | *差距* | **擴展市區** | | *差距* | **新界** | | *差距* | **離島** | | *差距* |
|  | **2015年2月** | **2016年2月** |  | **2015年2月** | **2016年2月** |  | **2015年2月** | **2016年2月** |  | **2015年2月** | **2016年2月** |  |
| **2人** | G 1267100 | G 1276100 | *+ 9000* | G 1278200 | G1282500 | *+ 4300* | G1264500 | G 1284800 | *+ 20300* | G1308400 | G 1310900 | *+ 2500* |
| **3人** | G 1240500 | G 1261300 | *+20800* | G 1261000 | G 1267200 | *+ 6200* | G 1245900 | G 1275500 | *+ 29600* | G 1282200 | G 1301900 | *+ 19700* |
| **4人** | G 1197500 | G 1206500 | *+ 9000* | G 1226000 | G 1230700 | *+ 4700* | G 1247500 | G 1247600 | *+ 100* | G 1317400 | G 1320900 | *+ 3500* |
| **5人** | G 1197300 | G 1204200 | *+ 6900* | G 1216100 | G 1223800 | *+ 7700* | G 1239700 | G 1245400 | *+ 5700* | G 1289300 | G 1360000 | *+ 70700* |
| **6人** | G 1196300 | G 1215400 | *+ 19100* | G 1251200 | G 1251300 | *+ 100* | G 1256900 | G 1268400 | *+ 11500* | G 1185000 | G 1185000 | *+ 0* |
| **7人或以上** | G 1190400 | G 1228400 | *+ 38000* | G 1293700 | G 1297900 | *+ 4200* | G 1258400 | G 1270700 | *+ 12300* | G 1185000 | G 1185000 | *+ 0* |

雖然難以簡單藉過去兩年最高配房編號之差距以全面反映及解釋各家庭組合在各分區的分配狀況，但當中4人及5人家庭的流轉持續緩慢，情況亦明顯較其他家庭組合惡劣。