**香港社區組織協會(SoCO) 另類及過渡性房屋關注組**

**放棄服務假承諾 及早彌補政策不足**

**增建低門檻過渡性房屋 惠及苦候公屋劏房戶   
與房委會資助房屋小組委員會面立場書**

**背景**

**房署三年輪候承諾破產，欠缺補救性房屋規劃及政策**  
 由房署資料顯示，公屋輪候冊申請宗數，由2013年3月底的22.84萬宗，急增至去2016年3月底超過28萬宗，短短3年時間，輪候公屋人數急增近3成。加上2016年4月1日申請公屋的入息和資產限額放寬，估計申請宗數將增加8,500宗。現時輪候冊上的數字雖然稍為回落至28.48萬宗，但公屋平均輪候時間反而由3.7年上升至3.9年，加上不斷增加的申請數目(估計每年多2-3萬宗)，可見「3年上樓」承諾一早變成泡影。

面對龐大輪候數字，未來公屋供應量明顯不足以消化現有輪候冊上的申請數目。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。而2015年《長遠房屋策略2015年周年進度報告》推算，未來10年公屋供應量目標為20萬個單位，可是報告亦指出，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。由此可見，十年後20萬的出租公屋都不能消化現有輪候數目。  
  
 **出現上述輪候時間超過3年或更長時間的情況，房委會仍不以社會現況就「三年上樓」承諾的可行性作出檢討，實為掩耳盜鈴，對一眾公屋申請人極不負責任。而從1998年《香港長遠房屋策略白皮書》確立平均三年輪候目標開始，房委會的角色應是根據維持以上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量。**可是，面對現時公屋嚴重供不應求，房委會完全忽視了實際輪候冊上的申請數目、其增長情況及申請人輪候時間超過3年之情況，在2014年採納長策會的建議，以未來十年供應20萬個出租公屋單位為建屋目標。**這樣盲目跟從長策建屋建議，根本無助消化輪候冊上逐漸增加的申請，更導致未來輪候時間不斷延長。**

一個不根據現實情況的房屋供應政策，令輪候公屋的基層市民認為的「三年輪候」夢想破滅。根據房委會文件《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》 (詳見表一)，顯示超過46,100宗申請輪候超過3年，當中更有8,700宗申請輪候超過5年。面對輪候冊上的龐大輪候數字，房委會的房屋政策依舊不變，本會亦不見房委會有任何補救性房屋政策及規劃去安置輪候超過3年或更長時間的人士，置市民的苦況不顧。

*表一: 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 |

**政策問題**

**房委漠視基層住屋需要，欠缺善用中轉屋之政策思維：**房委會及房署接納「長策建屋目標」，在未來十年興建20萬個公屋出租單位，必須積極覓地興建公屋。可是，房署疑似為此建屋目標「追數」，而向其轄下擁有的中轉屋地皮開刀，如在2016年1月政府開始拆卸朗邊中轉屋並改建公屋，預計2021年落成，同時亦公佈將會拆卸石籬中轉屋。事實上，本會樂見政府積極覓地建屋**，可是，本會認為房委會此舉實低估了中轉屋的需求。大幅刪減中轉屋數量，為覓地建公屋向中轉屋用地開刀的做法極為不智，並不可取。**根據房委會文件顯示(詳見表二)，中轉屋整體入住率為七成六。先是朗邊中轉屋拆卸工程已將當中的居民遷到寶田中轉屋，預料當石籬中轉屋進行清拆前，部分居民仍會被安排到寶田中轉屋。那時候，寶田作為唯一的中轉屋，其入住率恐超過九成。而現時舊區內的重建步伐愈見頻繁，清拆迫遷嚴重，不論是受以上兩種情況影響無法另覓處所或因政府執法行動而無家可歸或未合乎上樓資格的人士相信為數不少，只有寶田邨的3,200個單位是否能滿足這些需求亦成疑問。故本會認為房委會如**決定清拆朗邊及石籬中轉屋，必需先重新覓地增加中轉屋的供應，確保中轉屋處於不應付社會上及生突發事件之水平。**  
  
*表二: 房委會數字：中轉房屋單位數目、認可居民及住戶數目（包括公共租住房屋邨內的中轉房屋單位）（截至31-3-2016）*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **中轉屋名稱** | **單位數目** | **認可居民數目** | **住戶數目** |
| **(I)中轉房屋屋邨- 朗邊中轉屋** | **800** | **/** | **/** |
| **(ii)公共租住房屋屋邨內的中轉房屋大廈- 石籬(二)邨第十座和第十一座** | **1,900** | **1,100** | **600** |
| **(iii)公共租住房屋屋邨內的中轉房屋單位 - 寶田邨** | **3,200** | **3,500** | **2,700** |
| **合計** | **6,000** | **4,600** | **3,300** |

同時，張炳良局長早前曾指出現有的中轉屋單位數目能滿足需求，但本會認為此說法值得商榷。現時入住中轉屋的入住條件嚴格(因天災及政府執法行動而引致無家可歸的人士)，入住前更需要經過三個月的臨時收容中心之「試煉」，不少合資格及有迫切房屋需再要人仕均被臨時收容中心的惡劣環境嚇怕而放棄入住中轉屋。故此，本會有理由相信中轉屋需求遠遠高於現況，其需求被署方低估。

綜觀現時情況，本會認為有增加中轉屋供應的迫切需要。同時，面對公屋申請人數連年增加，而輪候時間不斷延長的困局下，本會認為中轉屋除了其原由角色外，**在解決基層住屋問題上亦有以下三個優勢**：

1. **中轉屋能發揮流轉性，能協助有需要的輪候者**根據房委會文件，中轉屋在五年間(2011年-2015年)共有3,750戶遷出，即平均一年約750戶遷出，遷出住戶大部分獲配公屋，其餘人士未獲配屋原因為離世、入住安老院及自行另覓居所。**換言之，中轉屋有一定的流轉性，每年遷出住戶可騰出單位予下一戶有需要的公屋輪候者。這種流轉性為中轉屋獨有，這優勢讓輪候公屋但又未上樓人士改善生活居住環境，同時減低租金壓力。**
2. **中轉屋住屋條件比不適切居所為佳**雖然中轉屋的規格，面積大小及設備都較公屋單位遜色，但比劏房環境為佳，同時租金壓力亦比劏房低。根據政府統計處《主題性住戶統計調查第 60 號報告書：2015年香港分間樓宇單位的住屋狀況》數據顯示約有20萬人居住於分間樓宇單位中，而當中有46.8%人士正在輪候公屋。**而調查指出劏房月租中位數為4,200元，比中轉屋租金貴出多倍(中轉屋租金由$334-$1,148不等)。**再者，**市面不少劏房安全問題成疑，部份單位嚴重失修，危險叢生。而這正牽涉到政府公屋供應嚴重不足，加上缺乏租務管制及劏房規管情況下，失修單位隨處可見。但租客在有限租金負擔能力下，只能｢睇餸食飯｣，侷住租住失修單位。**相反，中轉屋至少在租住期上，及單位規格安全上，為租客帶來穩定居所，至少不會被大幅無理加租、逼遷、甚至石屎突然剝落。可見，中轉屋住屋條件相對較理想，不少劏房居民表示希望入住。
3. **興建中轉屋的限制比公屋少：**興建一個公屋屋邨由覓地、規劃、環境評估、地區諮詢到興建樓宇及配套設施等程序需時11至14年，而新落成的水泉澳邨更花費17年之久才落成。而興建公屋屋邨所需的土地面積以數公頃計。香港為彈丸之地，找尋及平整大片土地去興建公屋需時甚久，加上興建新的屋邨需要考慮綠化面積，根據房委會指出，新公屋工程項目採用20至30%的綠化比率，植樹比率為每15個單位種植最少一棵樹。可見，一個屋邨的綠化比率所佔比率甚高。**相對，房委會的中轉屋政策要求較低，而所需土地面積亦少於公屋，相信興建中轉屋的靈活性較高並建造時間會較短。**

最後，在房委會的角色而言，本會認為不應只盲目跟從「長策建屋目標」去覓地並向中轉屋開刀。同時，要勇於開創新思維，利用中轉屋本身的優勢，解決日益增長的輪候冊之數目，及為輪候多年仍未上樓的居民制定安置政策，盡房委會及房屋署「協助有住屋需要的低收入家庭入住能力可以負擔的居所」的工作責任。而覓地建屋方面，房委應積極與政府其他部門合作溝通，透過地政總署回收空置政府土地，規劃興建公屋，而非盲目向中轉屋開刀。相反，要善用其優勢並增建中轉屋，方為積極解決基層居住問題及紓緩輪候冊壓力之道。

**政策建議:**

1. **放棄假服務承諾，善用中轉屋優勢彌補房屋政策不足**面對「三年上樓」的服務承諾破產，房委會責無旁貸。在公屋供不應求的情況下，房委會看似無任何對策將平均輪候時間回復三年水平。**故本會建議房委會應制訂回復三年輪候時間的路線圖及時間表，切實考慮中短期過渡性房屋政策作為補足過去多年公屋政策之不足，善用中轉屋的優勢如流轉性及興建時間短，彌補原有公屋政策之不足。**
2. **增建低入住門檻的過渡性房屋(如中轉屋)，解決中短期住屋需要**

中轉屋的入住條件為需要因天災及因政府執法行動影響而無家可歸人士，並需要居住臨時收容中心滿三個月才可入住。由於入住門檻甚高，不能惠及有住屋需要的公屋輪候者及基層市民。**故建議房委會重新檢討中轉屋政策，肯定中轉屋之功能，增建類似中轉屋及入住門檻低的過渡性房屋。此舉既能滿足公屋輪候者的中短期住屋需要，同時又能紓緩房委會面對輪候冊上的壓力。**

**香港社區組織協會 謹上**

**2016年5月17日**