**香港社區組織協會(SoCO) 另類及過渡性房屋關注組**

**輪候時間不斷增 居民痛苦又延伸**

**公屋不足成大局 過渡房屋謀出路**

 **背景：**房委建屋目標與「3年平均輪候時間」政策目標脫勾，三年上樓淪為一紙空談

 在《2015年長遠房屋策略周年進度報告》，當中推算**在2016/17至2025/26年度之出租公屋供應量目標為20萬個單位。**但現實反映出租公屋單位供應並不能消化公屋輪候冊上日益增長的數目及維持房委會常掛於口邊的「3年平均輪候時間」之政策目標。
 早在2014年的審計署署長報告《第六十二號報告書》推算了在2018至19年度之輪候時間會達3.5年、2020至21年度會升至5年。而事實是在2016年3月底，房委會公佈公屋輪候宗數已達28.4萬宗及平均輪候時間已達3.9年，加上《2015年長遠房屋策略周年進度報告》指**政府只覓得可供在2016-17至2025-26年度十年期興建約25.5萬個公營房屋單位的土地，當中部分需撥作興建居屋之用。故此，最後十年後連20萬個落成的出租公屋單位很大可能也只是理想之談**，**面對公屋不足問題，相信輪候時間不如審計報告預測般樂觀，觀望將來，平均輪候時間只會越來越長，亦不可能維持在房委會口中的「3年平均輪候時間」。**

 由此可見，房委採納之建屋目標與「3年平均輪候時間」政策目標脫勾，房委會的3年平均輪候時間的政策目標早已偏離亦不切實際，何以房委會仍然對外宣稱致力維持此「不可能的承諾」，給予輪候人士假希望？房委會對《長策》長遠建屋目標盲目「照單全收」，忽視基層住屋需求之增長，令輪候冊大塞車，而新一批的申請者更是上樓無期，不少街坊只能被迫選擇劏房等待配屋，房屋政策規劃間接令劏房問題惡化。**輪候公屋時間延長，代表劏房居民需要在惡劣的環境生活一段更長時間，令居民中、短期住屋需要比以往更大更嚴峻。**劏房居民日常已經面對惡劣之住屋環境，而房委會政策失當直接令居民上樓無期，在劏房繼續延伸痛苦。本會從中看不到公屋供應如何能夠維持3年平均輪候此政策目標，房委會應切實針對居民住屋需要，不拘泥於單一的公屋政策，換以中、短期過渡性房屋政策解決房屋問題，而不是謊言致力維持3年平均輪候時間，又任由輪候時間上升，置居民困境之不顧。

「3年平均輪候時間」政策目標難達標，過渡性房屋彌補政策不足

 在《2015年長遠房屋策略周年進度報告》指出未來十年出租公屋供應為20萬個，而2015/16至2019/20年度出租公屋建屋目標為75,600個，即平均每年需建15,120個 (見表1)。然而，截至2016年3月底，輪候冊申請宗數已達28萬個，平均輪候時間更達3.9年。面對龐大輪候冊宗數，根據公屋供應量及每年只建15,120個單位根本不可能維持甚至回復「3年平均輪候時間」。加上興建公屋面對挑戰極大，動輒需要11-14年，而延期落成的水泉澳邨更用了17年時間落成，而公屋延遲落成亦成了近年常態。**面對不同限制，相信公屋供應及建屋進度亦不如《長策》般預言能10年建20萬個公屋。既然公屋興建諸多限制，而該些限制直接影響供應情況不如理想，而供應情況亦不能維持「3年平均輪候時間」政策目標，為何房委會及房署不承認此事實，在未能達到「3年平均輪候時間」時，換取空間設立另類過渡性房屋政策協助輪候人士？**公屋不足已成事實，而間接影響更多街坊蝸居劏房等待上樓，令劏房數字不斷上升，而劏房涉及結構安全性問題、租金昂貴及狹小居住環境問題，居民人身安全及住屋需要受到嚴重影響。本會認為房委在未能達到「3年平均輪候時間」為失職之行，而利用過渡性房屋能於房屋問題上亡羊補牢，令劏房街坊盡早脫離惡劣環境。

 公屋以外的過渡性房屋正正能協助房委會彌補公屋政策不足，更能讓輪候人士早以脫離劏房。過渡性房屋不受公屋興建條件所限制，可在市區或新界小型空置的政府土地上興建單幢式中轉屋或改建空置校舍為過渡性宿舍，另一方面，若面積相對較大的「棕地」日後發展為公屋，那麼在規劃期內，未有地盤動工時，是否可以考慮在「棕地」上安放可移動及組合式貨櫃屋，利用此規劃空檔期以時間換取空間放置此類型過渡性房屋，讓居民受惠。過渡性房屋並不需要大面積的土地平整及地區規劃，能短時間安置大量有需要人士，加上由政府承建，安全性及住屋環境有所保證，能保障基層街坊的住屋權。本會認為房委會應重新考慮其房屋供應角色，在協助低收入的基層居民層面上，除了出租公屋外，亦需考慮多元出路滿足不同人士住屋需要。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 房委會建屋量 (公屋＋資助出售單位) | 房協建屋量 (公屋＋資助出售單位) | 總建屋量 (公屋＋資助出售單位) |
| 2015/16-2019/20 | 93300 (**75600**+17800) | 3700 (1100+2600) | 97100 (76700+20400) |

*表1. 《長遠房屋策略2015年周年進度報告》公營房屋、公屋和資助出售單位的預計總建屋量*

政策建議：

1. 在未能達到「3年平均輪候時間」政策目標之前，以**過渡性房屋政策針對輪候時間過長問題協助
居民盡早「安居」。**

2. **重新檢視協助低收入居民的房屋政策，在整體房屋政策加入中、短期房屋政策大綱，**
 針對居住於劏房輪候戶之住屋需要作出援助。

3. 考慮利用市區及新界空置土地，興建單幢式中轉屋或宿舍滿足劏房輪候戶之迫切住屋需要。

**香港社區組織協會 過渡性房屋關注組
2016年7月7日**