**香港社區組織協會**

**回應《長遠房屋策略》2017年周年進度報告**

政府今日公佈《長遠房屋策略》2017年周年進度報告，並更新長遠房屋需求推算目標。報告顯示2018/19至2027/28年度十年公營房屋建屋量估計只有237,000伙，與280,000目標仍有約43,000差距，**與上一年《長遠房屋策略》差距相若。這反映新發展區的出租公屋仍未趕及應市，故屆時公屋輪候時間將會繼續上揚，市民上樓無期。**

2014年政府公佈《長遠房屋策略》時，當時訂下48萬供應目標(後來修正至46萬)。在首十年，即2015/16至2024/25期間，雖然政府目標興建200,000個出租公屋單位，但首五年最終只能興建約75,000個單位，並表示大部份單位在最後五年方能落成以追回進度。**可是，3年過去，公屋單位落成仍未見大幅上升跡象，不少劏房市民仍然活在水深水熱之間。本會對有關進度表示失望，要求政府多管齊下，以過渡性房屋處理燃眉之急。**

**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，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個較安全穩定的居所；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。**

當初，長遠房屋策略曾有討論過渡性房屋問題，但後來被擱置。面對現時興建未能追上進度，政府應考慮為基層租客提供公屋以外的選擇，**包括釋放工廈作過渡性房屋、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。

**建屋量遠遠未達標，劏房住戶有增無減**

在2017/18年至2021/22年度的五年期內，房委會及房協建屋量預計有100,300個單位，當中75,200個為出租公屋單位，即每年只有約15,000個，與過去數年數字相若。可是，**施政報告提出考慮將火炭4,800個出租公屋單位改為綠置居出售，如撇除該4,800個單位，能用作出租公屋單位更只有約70,000個。再者，政府有意將綠置居恒常化，最終有可能導致出租公屋量進一步下跌，回復三年輪候目標可謂遙不可及。**

此外，居於分間樓宇單位的住戶數字，**由2016年數字的83,300戶增加至2017年的91,800戶，其中今年統計數字是採用了統計處2016年中期人口統計所得結果**，反映居於劏房住戶有增無減。即使撇除可能受重建影響的住戶，數字仍然達83,300戶，政府對｢減劏｣束手無策。在公屋嚴重不足情況下，未來劏房問題只會繼續惡化。

**舊樓逐見老齡化 樓宇結構見風險**

對於現時公屋輪候情況惡化，不少劏房居民上樓無期，只能繼續在私人市場租住地方。而往往舊區樓齡偏高的唐樓樓宇，因為租金相對較便宜，就成為劏房居民的集中地。根據《市區重建局2015-2016年報》數字，**全港已有超過9,000幢樓齡超過50年的舊樓，當中更有超過1/3屬於失修或嚴重失修。不過，樓齡超過50年的樓宇數目仍然有不斷上升的壓力，每年增加約500幢樓宇樓齡達50年以上，且樓齡愈高，潛在風險愈大。**即使市建局有進行重建以至復修項目，但明顯未能追上｢老齡化｣進度。若延續有關趨勢，屆時樓宇風險將進一步提高。

除日久失修外，由於唐樓往往成為劏房市場的重災區，為數不少的唐樓單位被改建成劏房。除人口密度大幅上升外，也加重樓宇壓力，影響樓宇結構。故此，政府除透過以往重建項目以外，**實有需要透過增加其他房屋供應，以緊急安置具潛在樓宇風險的住客。**

香港社區組織協會 謹上

2017年12月20日