**香港社區組織協會**

***增加公營房屋土地 覓地興建過渡房屋***

**回應《長遠房屋策略》2018 新聞稿**

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，過去四年之際，長策數字仍未達標，現時更有超過20萬市民居住在板房劏房等不適切居所單位，數字續有上升趨勢。政府當年重啟長遠房屋策略，推算未來十年房屋需求及供應數字。但由重啟至今，供應數字遠不達標，這暴露了土地供應不足的問題，導致未有足夠土地可以適時用作房屋發展。故此，今屆政府設立土地供應專責小組，就十八個土地選項作公眾諮詢，預計年底將會向政府提交報告。

長策及土地供應兩份報告互相有密切關係，房屋需求的推算除關係到土地供應多少外，更關係到不同土地選項發展的優先次序，以趕及追回一直大落後的數字。考慮到土地報告將會在年底呈交予政府，土地小組及政府應參考長策報告最新進度，為未來土地供應敲下最後方案。

**公私營單位七三比例同時，亦應一併檢討公私營房屋用地比例**

**本會歡迎政府將公私營房屋比例調整至七三比**，以回應市民的住屋需求。不過，之前土地供應專責小組的諮詢文件顯示，在2016至2046年間，公營房屋的需求為557公頃，私營房屋需求則達1,113公頃；但供應方面，公營房屋只有436公頃，而私營房屋供應為1,004公頃，**是公營房屋的一倍有多**，這明顯與之前公私營房屋比例不一致。以上清楚顯示，**即使政府調高公營房屋單位供應比例，但在用作發展房屋的用地依然明顯失衡，分配嚴重不均。**

故此，今次公私營比例調整後，**政府及土地供應專責小組有需要重新評估公營及私營的房屋需求及供應。**尤其是，過去政府未覓得足夠土地用作興建公營房屋，令平均輪候時間持續延長。為加快追回公屋興建進度，以及長遠改善人均居住面積及生活環境質素，**政府應該在未來土地供應報告中，一方面，將部份用作私營房屋發展的用途改劃為發展公營房屋，增加公屋房屋用地以回應需求；另一方面，要滿足長策建屋量要求，並優先在短中期選項上增加用作公營房屋土地的比例，以回復三年平均輪候目標。**

**房屋需求仍被低估，住戶分戶情況持續**

房屋用地欠缺多少，其推算依賴《長遠房屋策略》的推算方法，主要包括四個需求因素，即是住戶數目的淨增長、受重建影響的住戶、居住環境欠佳的住戶、以及其他因素。可是，**這推算方法不單止未有考慮單位大小，更未有考慮現時公屋輪候冊申請宗數**，尤其是現時非長者單身人士申請者已接近12萬宗。在現存配額及計分制下，每年最多留給非長者單身人士的配額只有2,200個，根本難以滿足需求，導致非長者單身人士要輪候至約55歲方有機會獲配公屋，無法回應申請人士的住屋需求。

另一方面，現時公屋制度下，家庭人數愈多，輪候時間愈長。有家庭為縮短輪候時間，寧願將家庭分拆成兩條輪候隊伍申請以換取縮短輪候時間，原因正因為缺乏大單位供應。結果，不但導致輪候宗數增多，房屋資源亦未被好好利用，**這種「新分戶」情况更無形中衍生額外住屋需求。**但基於長策報告未有考慮公屋輪候申請宗數，故上述需求並無法在報告中如實反映，未來十年45萬個單位需求恐防數字已被低估。

**樓宇老齡化嚴重，私樓公屋重建步伐緩慢**

根據市建局數字，全港樓齡50年或以上的樓宇總數，現時有超過一萬幢，**估計至2046年，樓齡50年或以上樓宇將會倍增。**此足以反映重建速度難以追上樓宇老化的速度，變相也增加安全隱患。舊區私人樓宇中，不少單位已轉營為多個劏房單位，所以面對重建時，業主故然存在對新增住屋的需求，但同時租客亦因會面對逼遷，亦同時增加房屋需求。加上重建未必帶來單位淨增長，故政府並不應該定性重建作為增加房屋供應的方法，**而應該將重建作為改善住屋及生活環境的方法，加快重建步伐。**

 除此之外，公屋重建步伐同樣緩慢，**現時樓齡50年或以上的房委會屋邨，所涉單位超過25,000間**，但除華富邨宣佈重建外，其餘屋邨並未有重建消息。故然，啟動重建需凍結大量單位作安置用途，將可能進一步令公屋輪候時間加添壓力。可是，公屋重建計劃需時甚長，如未能果斷重建，未來累積等候重建的單位數目只會愈來愈多。**故政府應迎難而上，在覓地過程中，儘快物色適合用作安置的土地，加快配合重建工作。**

**房屋缺口有增無減，過渡房屋協助基層**

根據《長遠房屋策略》2018年周年進度報告顯示，未來10年公營房屋用地缺口達6.7萬個單位。事實上，從2014年推出至今，缺口不但未有收窄跡象，今年更大幅上升超過2萬個單位。由於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。

既然今屆政府同意過渡性房屋的需要，**政府應將過渡性房屋放入長遠房屋策略，以回應上述缺口問題。**尤其是，土地報告顯示未來數年仍欠缺過百公頃住宅用地，**故政府應將部份未打算用作房屋發展的土地用作過渡性房屋，包括工廈改建、大規模臨時房屋區等，讓部份房屋需求得以暫時滿足，而非入住於危機四伏的劏房環境之中。**

香港社區組織協會

謹上

2018年12月21日