**香港社區組織協會 回應**

**土地供應專責小組 諮詢文件**

土地供應專責小組今日正式展開為期五個月的公眾諮詢，就未來土地供應選項優次提出建議。過去一段時間，因為政府停止開發土地，導致現時出現土地嚴重短缺。尤其現時房屋需求變得甚為緊張，無論置業階梯，抑或租務市場，樓價指數及租金指數均不斷破頂，一發不可收拾。而房屋問題亦延伸至基層住戶，截止2017年12月底，公屋輪候冊上共有超過28萬宗申請，其中近13萬宗為非長者單身人士。現時一般申請的平均輪候時間為4.7年，亦是自2008/09年以來未曾間斷上升。

輪候公屋時間不斷延長，主因當然為公屋興建數量供不應求。可是，未來五年出租公屋興建量仍然只有每年約1.5萬個單位，而今次諮詢文件亦顯示，未來公營房屋用地嚴重不足，至到2026年，本港將缺少49公頃公營房屋土地，但至到2046年，短缺情況將增加至121公頃，比私營房屋情況更為嚴重，屆時輪候時間可能進一步延長。

輪候公屋居民中，不少為正租住市面劏房板房的基層市民，根據統計處人口普查數字顯示，全港分間樓宇單位住戶接近92,000戶，數字相比之前統計處所做同類型調查有增無減，也反映劏房問題有持續惡化跡象。

要切實解決房屋問題，增加土地供應為不二法門。《香港2030+》已顯示，未來30年仍缺超過1,200公頃土地，當中200公頃以上為房屋用地。可是，過去收地及建屋情況經常出現延誤，而有關估算亦未有加入改善住屋面積的目標，而單純只考慮單位數目，故最終土地需求並不只是該額外的1,200公頃而已。就是次名為｢增闢土地 你我抉擇｣的公眾諮詢文件，本會意見如下：

1. **確立恒常土地儲備機制**

現時土地供應不足，主要是因為過去一段時間政府造地停滯不前，導致現時無論私營土地抑或公營土地均出現短缺。本會認為政府應確立穩定的土地儲備機制，目標並不只是如何追回1,200公頃土地缺口，而是如何設立機制造地，在短中長期時間確立土地儲備，應付突如其來的需要。故此，**是次諮詢及結果，絕不應該單純聚焦單一選項，以為單靠一兩個選項便可以解決土地爭議問題；相反，應考慮短中長期時間內的實際土地需要，透過不同土地選項去滿足各個時段，令土地得以周轉，作包括住屋、醫療社福、甚至經濟用途。**

1. **加入提高人均居住面積的願景**

**過去對於房屋用地的討論，大多集中於單位數量的需求，但較少討論單位大小的問題。**就算是《香港2030+》抑或《長遠房屋策略》，也只是推算住屋需求，但無考慮居住面積是否適宜。有意見認為，現時住屋需求緊張，討論如何提高人均居住面積看似不切實際，而應聚焦增加單位數目。現時私人市場上，因為上車困難，市場充斥愈來愈多納米樓；就算是房委會及房協，現時也較集中興建小型單位。本來，依據出生率下降，以及整體住戶人數下降，應該會得出興建更多小型單位的結論。但問題是，如果未來土地供應多寡，將影響未來全港市民生活水平及質素。可是，**政府至今一直只是追求單位數目的｢硬指標｣，但卻沒有提出如何提高｢人均居住面積｣的願景。**再者，房屋政策同樣會影響住戶人數變化，過往，因為公營房屋側重小型單位，故此二人家庭比起四人家庭輪候時間大為縮短，引致不少｢分戶｣情況，即一個大家庭分為兩個申請隊伍輪候，令房屋需要上要額外資源去回應。相反，**如果政策上能興建更多大單位，絕對有助平均住戶人數止跌回升，也達致未來居家安老，互相照應之效。**

1. **被低估的房屋需求**

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13萬宗。如果目標僅是追回該200公頃的房屋土地缺口，將未能有效回應輪候冊上的住屋需求。尤其是造地時間需時，屆時方發現供應不足，中短期將無法追回缺口。**故政府實有需要重新評估房屋上的實質追求，包括重新檢視《長遠房屋策略》的推算方法，以及考慮重建步伐等，更準確反映住屋需求，令公眾明白土地供應的逼切性。**

1. **調高公營房屋比例**

根據諮詢文件顯示，直至2046年，公營房屋用地的短缺達121公頃，比私營房屋更高。坊間其中一個爭議，是公眾擔心部份選項完成後，最終會興建市民難以負擔的單位，或淪為炒賣市場。故此，**為釋除疑慮，也為協助市民安居，政府應提高公營房屋比例，並設立更豐富的置業階梯，令不同階層的香港市民能夠受惠**，相信有助減低阻力，令部份選項較容易落實。

1. **善用市區用地**

是次｢土地大辯論｣中，主要可考慮開發的土地也在新界地區，這亦反映市區用地開發程度已接近飽和。但在新開發土地的同時，如何善用剩餘的市區用地作住屋用途，也極為重要。當中包括市區重建、釋放工廈用地及私人遊樂場用地。其中，有為數不少的工廈設在市區黃金用地上，不少已並非用作工業用途。過往，有活化工廈政策，但當時活化後主要用作酒店及商場用途。本**會建議政府應鼓勵將部份鄰近住宅的工廈可改劃為住宅用途，並容許部份工廈樓層經改裝後可以作為過渡性房屋，透過釋放工廈樓層，紓緩緊急住屋需求。**此外，諮詢文件亦顯示未來香港超過70年或以上樓齡樓宇達32.6萬個，而不少劏房正正位於唐樓之中，令樓宇結構風險加劇。從新增住屋供應上，市區重建未必能夠大規模提供更多單位；**但從適切社區作為考量，以及從樓宇安全角度下，政府有需要發展更多土地，以容納重建戶，令重建步伐得以加快。**

**香港社區組織協會**

**2018年4月26日**