

## 香港社區組織協會 回應《長遠房屋策略》 2022 年週年進度報告 新聞稿

政府今日公佈《長遠房屋策略》2022 年週年進度報告，估計未來十年(2023/24 至2032/33 年度)公布 總房屋供應目標為 43 萬個單位，與去年供應目標一樣。進度報告一再重申未來公私營房屋供應及當局的承擔，惟當前本港房屋問題依舊嚴峻，為此，本會回應如下：

1. 雖然政府在 2022 年施政報告中，表示覓得足夠土地發展房屋可興建達 36 萬個單位，高於未來三年《長遠房屋策略》推算未來十年公營房屋需求(30.1 萬個單位)，然而，未來十年公營房屋落成量分布不均，只有約三分之一單位於第一個五年期(2023-24 至 2027-28 年度)落成，另外三分之二單位要留待第二個五年期(2028-29 至 2032-33 年度)落成，仍屬「頭輕尾重」，導致公屋供應趕不上市民住屋需求，對比前幾年仍是老調重彈，實在遠水難救近火。
2. 事實上，未來估計公屋落成單位存有眾多不明朗因素，包括用地改劃、發展棕地群、再加上不少地區反對意見、地盤狀況不明、發展交通基建、疫情影響施工等不確定因素。在熟地供應方面，雖然當局矢言未來10年有逾3,000公頃，但後四年仍有一半屬研究的土地，導致實際供應走極大「走數」之風險，導致實際房屋供應量減少。以2019-20至2023-24年度為例，公屋/綠置局的建屋量只有56,800個單位，低於去年報告估計的64,700個單位；2020-21至2024-25年度為例，公屋/綠置局的建屋量為65,700個單位，低於去年報告估計的66,100個單位。由此可見，實際落成數目及時間表或仍需調整，對於中短期內紓緩基層住屋需要實難以樂觀。
3. 另一方面，本會對政府就房屋需求的因循估算及未就樓宇老化預早規劃感到遺憾。受逾三年的疫情衝擊、貧窮率及貧窮人口自 2009 年有紀錄以來新高、領取失業綜援人士數量亦大幅上升，本會接觸不少基層市民「大屋搬細屋」，預期不適切居所住戶數字將繼續上升。在 2022 年週年進度報告中，當局亦估算有 127,500 居住環境欠差的住戶，相較年兩前持續上升(2021 年 127,100 戶、2020 年 122,000 戶上升)，由於基層勞工收入受嚴重打擊，實際不適切居所住戶數目應更多。
4. 此外，政府亦未有顧及私人樓宇未來老化趨勢，漠視未來 20 年後將有約 37.3 萬幢私人樓宇樓齡達 70 年以上的挑戰；除了今年宣佈降低強拍門檻外，當局需要更整全策略處理市區重建，同時回應重建區內住戶的住屋需求。
5. 截至 2022 年 6 月，公屋申請宗數達 242,600 宗(包括:144,200 宗一般公屋申請，以及約 98,400 宗配額及計分制下的非長者一人申請)，出租公屋需求仍極為殷切，惟未來十年約 30 萬公營房屋單位中，公屋及綠置居仍然只佔七成(即 21 萬)，而且近五年公屋供應(特別市區及擴展市區)單位仍屬極低水平，房屋供應缺口難見改善。在不適切居所市民水深火熱之時，綠置居滯銷的情況下，政府仍繼續以緊拙的土地資源興建出售資助房屋，任由置業需求及缺乏負擔能力的基層需要互相拉扯，定必加劇社會矛盾。新冠疫症已令百業蕭條，基層市民收入和儲蓄下降，失業人口增加，加上近期綠置居滯銷等問題，反映當局錯判房屋資源運用；為此，當局有必要減少出售資助房屋數目，轉為出租公屋予輪候冊家庭入住。
6. 雖然今年施政報告宣佈在未來五年(2023-24 至 2027-28 年度)增建 3 萬個「簡約公屋」單位，並為輪候公屋時間封頂(即現時約六年的輪候時間，在四年內(即 2026-27 年度)降至約四年半)，無疑是「2.0 版的過渡性房屋」，然而，有關平均輪候時間的承諾，仍未能包

括非長者單身公屋申請人，忽略了單身人士的住屋困境。

7. 長策週年進度報告只提及數年後的房屋供應，卻未有推出短期措施，包括：規管劏房等不適切居所的起始租金，甚或為輪候公屋少於三年的公屋申請人提供現金津貼。長策週年進度報告亦未有提出任何取締籠屋、劏房清零的時間表，並未積極回應基層市民的房屋需要，無決心及具體時間表「滅劏」，令使人憂慮不適切居所問題在未來十年或二十年後仍困擾香港，低下階層市民仍要「與劏房共存」。

## 建議

為此，本會促請當局：

1. 確保有足夠公營房屋供應，增加公營房屋用地比例，包括將部份用作私營房屋發展用途的土地改劃為發展公營房屋；
2. 檢討綠置居及居屋等資助房屋比例，減少資助房屋單位供應，轉撥至增加出租公屋單位數量，於輪候時間仍嚴峻之時優先發展出租公屋單位，保障基本住屋為先、回應置業訴求為次；
3. 訂立取締籠屋、劏房清零的時間表和路線圖，以突顯政府應對住屋問題的決心。
4. 部份改劃用地或遭挑戰，政府應同時加快市區更新項目，強化市建局角色，釋放舊區老齡樓宇重建發展，增加單位供應，並優化安置政策；
5. 持續檢視及對外公布各區閒置用地及物業情況，善用現有市區資源發展簡約公屋，目標是進一步增加簡約公屋至未來五年不少於 5 萬個單位(目前計劃是 3 萬個)，並將簡約公屋的供應納入長遠房屋策略；
6. 延長目前 2 萬多個過渡性房屋單位的項目期，確保住戶等租賃單位直至獲編配至公屋，亦避免浪費珍貴過渡性房屋的資源，同時亦為位處偏遠的過渡性房屋及簡約公屋住戶提供公共交通接駁，增加房屋宜居度；
7. 增加公屋非長者單身人士編配配額，並將現金津貼計劃涵蓋非長者單身人士；
8. 加強落實執行租務管制法例，儘快修訂租管條例，規管劏房「起始租金」，保障劏房等不適切居所的租戶的住屋權益。

香港社區組織協會 謹啟

二零二二年十月三十一日