

香港社區組織協會 回應《長遠房屋策略》2020年周年進度報告新聞稿

政府昨日公布新一份《長遠房屋策略》周年進度報告，指未來十年(2021/22至2030/31年度)的總房屋供應目標為43萬個單位，與上一年度公布的供應目標一樣。報告亦按早前施政報告披露一樣，指政府已覓到330公頃土地，興建31.6萬個公營單位，達到長策公屋供應目標。不過，本會擔心供應進度未必「如意算盤打得響」，過去公營房屋推遲落成項目屢見不鮮，最終進一步影響公屋申請人的上樓進度。再者，居住環境欠佳的住戶由2015年106,600戶增加至2020年122,000戶，顯示上升趨勢一直未止。本會認為，部份房屋供應來源未太穩妥，而疫情打擊下，經濟不景及失業率屢創新高，基層首當其衝，生活在水深火熱水，急需支援！政府應雙管齊下，同時透過加大短期房屋供應，以處理房屋缺口。

落成期集中在第六至十年，難以解決未來五年房屋需求

政府承認30萬個單位中有三分二須在第二個五年(2026/27至2030/31年)才能落成。換句話說，未來五年將會出現嚴重斷層，輪候時間有機會進一步上升。本會接觸不少輪候公屋家庭，輪候7年8年時間仍未獲派屋機會，單身人士更是10多年也無配屋機會，反映上樓情況愈趨惡劣。政府表示有信心覓得「遠水」固然樂見，但卻應同時正視未來五年的輪候情況，勿讓「近火」繼續升溫。另外，未來第三至十年的單位落成單位置於新界居多，若現時輪候家庭的選區傾向以市區或擴展市區為多，其輪候時間未必會有大幅改善，甚至落後，屆時或出現「改選潮」，令未來配屋時間更加難以預測。

公營房屋中出租公屋與資助房屋的拉扯

雖然政府繼續將未來十年的公私營房屋比例維持在七三比，但未來五年在公屋供應如此緊絀的情況下，政府規劃未來數年的居屋單位落成反而有所增長，平均每年逾6,000伙；而且21萬個公營房屋單位中，仍繼續預留了部份單位作綠置居項目，而早前推出的綠置居項目已經出現因經濟轉差、單位設計等因素而滯銷，令人不禁懷疑是否仍有需要於此輪候期進一步延長之時，與出租公屋項目作拉扯。

現有申請輪候時間太長，家庭核心化、疫情影響，公屋需求必增，應增加供應

統計資料顯示，過去十年全港住戶人數由2009年的229萬戶，升至2019年的261萬戶，與此同時，家庭住戶人數平均人數亦由2009年的2.9人，進一步下降至2019年的2.8人，反映家庭呈向核心化，住戶人數少了，住戶增多。而長達一年的疫情影響，經濟受重挫，失業率亦是十多年來的新高，可見申請公屋的數字必創新高，房屋署公佈最新公屋輪候冊宗數，截至今年9月底，輪候冊上有26萬宗申請。而一般申請者的平均輪候時間再攀升至5.6年，創19年以來新高，單身人士更是要十多年，這些居民要長期在租貴環境惡劣的籠屋、板房、劏房等情況下生活，根本不可以接受，更何況現時會增加公屋需求，政府有需要就房屋需求再作評估及增加公屋供應量！

土地供應來源挑戰

雖然政府早在今年施政報告已公布覓得 330 公頃土地興建 31.6 萬個公營房屋單位，局長更強調是採取保守審慎的原則去作估算，指單位估算「絕對沒有水份」。可是，未來供應土地中其實有四成的來自多幅或將會改劃作公營房屋的用地，及約 25% 來自改劃棕地群等其他項目。雖然政府表示該些土地大多已完成法定改劃程序，但當中較具挑戰性的部份，如收地清拆、重置受影響設施及建設道路改善交通承載等仍待進行，屆時落成時間會否因未能解決上述問題而延誤仍是未知之數。

重建工廈需時十年，房委會應率先試行改裝部份作過渡屋

政府公布房委會現時持有的六座工廠大廈的用地中，其中三幅用地可用作發展公營房屋，並估計可於十年後(2031年)提供 3,000 個單位。隨著家庭工廠式微，房委會終回歸「老本行」亦屬合理，然而參考之前房委會新蒲崗及大窩口工廠大廈重建成綠置居景泰苑及居屋尚翠苑的經驗，凍結出租、安置及賠償租戶、改變土地用途等程序往往費時，租戶遷出時期不一，期間或有數年空置情況出現。有見本屆政府提出改裝整幢工廈為過渡性房屋至今已無進展，房委會亦應藉此機會，身先士卒試行改裝部份待重建工廈作過渡屋。政府作為業主原先應已掌握工業租戶的租用用途是否安全，待重建期間設分隔樓層作短暫混合發展亦未嘗不可。另一方面，尚有三幅用地或因位處地域原有土地規劃用途而不宜作長遠住屋發展(如休憩用地)，當局亦應考慮短期將整幢改為過渡性房屋，為私人工廈持有者作正面示範，回歸房屋提供者的本行，以兌現數年前施政報告的承諾。

本會建議如下：

1. 應增加公屋供應量，以加快公屋輪候時間及現時社會情況新增的需求。
2. 增加出租公營房屋比例，讓平均輪候時間儘快回落至 3 年水平；
3. 將過渡性房屋納入長遠房屋策略，彌補公屋不足而成的缺口，完善基層房屋階梯，按年增加供應；
4. 部份改劃用地或遭挑戰，政府應同時加快市區更新項目，釋放用地重建發展，以增加單位供應；
5. 改裝房委會待重建工廈作分層過渡性社會房屋，並研究其餘三幢工廈的改裝作短期房屋用途的可行性。
6. 應加快立法租務管制(應包括租金管制、租住權保障及空置稅)，租金津貼應惠及非長者單身。

香港社區組織協會 謹上

2020 年 12 月 17 日