

香港社區組織協會 回應《長遠房屋策略》2021 年週年進度報告 新聞稿

政府今日公佈《長遠房屋策略》2021 年週年進度報告，估計未來十年(2022/23 至 2031/32 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。雖然自去年起，政府已表示覓得足夠土地發展房屋，土地面積甚至比去年的 330 公頃增加至 350 公頃，可於未來十年興建 33 萬個公營單位，達到長策公營房屋 30.1 萬的供應目標。然而，逾三分二興建單位數字集中於下五個年度，未來估計落成單位存有眾多不明朗因素，包括三成半單位涉及用地改劃、兩成半更與發展棕地群，加上不少地區反對意見、地盤狀況不明、發展交通基建等不確定因素，估算落成數字及時間表或仍需調整。現時公屋輪候時間已創 22 年新高(一般家庭 5.9 年、單身長者 3.8 年)，本會對政府老調重彈、欠缺完善的短中期措施感到失望，令人擔憂未來公營房屋供應淪為空談。

另方面，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。面對疫情衝擊、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五成，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。在本年週年進度報告中，當局已估算有 127,100 居住環境欠差的住戶，較去年(2020 年週年進度報告)的 122,000 戶上升逾 5,100 戶。政府仍以 2019 年疫情前約 12 萬個住戶的舊數據去估算居住欠佳人口，或已與現時實際情況出現落差，嚴重低估基層市民房屋需求。此外，政府亦未有顧及私人樓宇未來老化趨勢，仍按過去十年平均數字去推算未來重建而衍生的房屋需求，漠視未來 20 年後將有約 33 萬幢私人樓宇樓齡達 70 年以上，當中業主及舊區分間單位租戶的住房需要。

截至 2021 年 9 月，公屋申請宗數達 254,500 宗，出租公屋需求極為殷切，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。

雖政府指稱未來數年已覓得足夠土地提供 15,000 個過渡性房屋單位，目標亦如施政報告所言提升至二萬個，然而項目推行三年，現時正在營運的單位只有 2,000 個，同時亦漠視非政府機構進行前期工程研究的困難、地盤建屋限制、入住者首次配屋日期與過渡性房屋居住年期未能銜接等問題。當局將主要工程及管理責任放到非政府機構身上，居民亦或需再重回劏房市場，依靠非政府機構間自行聯成網絡，協調解決當中編配問題，出現機構間「塘水滾塘魚」的問題。政府並未積極回應基層市民的房屋權利，無決心及具體時間表「減劏」，本會擔心於政府現時的房屋需要估算及規劃下，基層市民難以在短期內告別劏房。

為此，本會建議：

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，於輪候時間仍嚴峻之時優先發展出租公屋單位，保障基本房屋權為先、回應置業訴求為次；
3. 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；
4. 進一步增加過渡性房屋至不少於 5 萬個單位，並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；
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過渡性房屋；
6. 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；
7. 加強落實執行租務管制配套，免法例淪為無牙老虎。

香港社區組織協會 謹上

2021 年 12 月 8 日