

香港社會服務聯會

回應「凝聚共識 建設家園」長遠房屋策略諮詢文件

1 簡介

香港社會服務聯會(下稱「社聯」)「房屋政策工作小組」¹，因應長遠房屋策略督導委員會於本年 9 月推出的《凝聚共識 建設家園》「長遠房屋策略諮詢文件」，開展研究及資料整理工作，並於 2013 年 10 月 11 日舉辦「長遠房屋策略公民論壇」以收集業界意見。本會現就諮詢文件中提出的重要概念及相關事項，作出下列回應及建議。

2 社聯對房屋政策的立場原則

- 2.1 住房權是《世界人權宣言》第二十五條列明的個人基本權利之一。為未能負擔適切居所的市民提供適切的住房和保障，是政府應有的責任。
- 2.2 香港作為一個經濟發達的地區，市民居住的房屋必須為「適切住房」(adequate housing)，當中不單要符合基本安全、防火及衛生要求的住房，還應照顧其他住房環境和條件，及合理保障穩定的居住環境，以促進居者的個人發展、鞏固家庭功能，並建立其與鄰里及社區之間的關係。因此，適切住房應超越「房屋」作為硬件的考慮，還需關注市民居住生活的整體質素。

3 現況分析：香港房屋發展問題

3.1 房屋供求失衡

過去 10 年房屋供應偏低，供求出現失衡；在經歷公私營房屋興建量低潮下，私人市場住屋需求相對變得緊張，住宅樓宇售價及租金水平飆升，輪候公屋人數屢創新高。

- 過去 10 年，每年新落實的公營房屋單位平均只有 15,142 個，但基層市民對出租公屋的需求大增。根據香港房屋委員會的數字，過去 10 年，長者及家庭申請者每年新增申請的平均數約為 24,700 宗；而非長者單身申請的平均數約為 15,400 宗；
- 若以過去 3 年為計算基礎，前者的平均數約為 27,800 宗，而後者則為 22,400 宗(香港房屋委員會，2007；2011a；2011b；2012)，反映私樓租金上升，刺激公屋需求大幅增加；
- 私人市場的供求亦相當緊張，問題明顯地反映在租金上。私人市場租金在過去 10 年大幅上升，基層市民的租務負擔增加。政府於 2004 年全面取消租務管制

¹社聯社會發展專責委員會房屋政策工作小組成員包括：馮啟民先生、馮國堅博士、湛國榮先生、黃志鴻先生(召集人)、黃碩紅女士及黃穎姿女士(按筆劃序)。

後，更令基層市民在私人租務市場上面對極不利的處境，「居住環境欠佳」的私人市場在近年冒起。本會於本年 5 月進行的研究發現，雖然低收入私樓住戶往往只能租住不適切住房，但他們的租金佔收入水平比例，卻較一般租住私人樓宇住戶為高(香港社會服務聯會，2013)；

- 停售居屋政策令經濟條件較佳的公屋住戶或收入不足以購置私人樓宇的市民，在過去一段長時間內缺乏置業階梯，一方面阻礙出租公屋的流轉，減慢公屋輪候冊申請者上樓的時間，另一方面未能在置業市場內發揮適當的調節作用。

3.2 政策欠缺「家庭」和「社區」角度

- 部份公屋政策不利基層家庭成員共住，「富戶政策」正是一例。政策不但未能成功鼓勵住戶遷出單位，讓更有需要人士使用公屋服務，相反卻鼓勵具經濟能力的家庭成員遷出、分戶或從戶籍除名。政策既造成新增住房需要，亦間接拆散家庭內在的支援能力。
- 政府的其他政策亦沒有考慮居民在社區生活上的支援需要，協助居民提升他們的住屋生活質素。居住在不適切私人住房的居民，往往沒有得到社區服務及住房資訊，協助他們在私人租住市場上找到較可接受的居所。部份與低收入家庭有關的政策，如綜援政策，亦間接鼓勵受助者有能力的子女遷出，以免影響其獲得援助金額。這些政策，都在某種意義上對基層居民的居住生活構成影響。

3.3 忽略社區參與和規劃，影響土地房屋供應

- 物色土地興建新增公營房屋，須得到區議會和地區居民支持，後者往往持反對意見，認為應往別的地區興建。社聯認同在規劃上須諮詢市民意見，但除了諮詢外，政府應採取更有效的方法，誘導社區持份者一同參與規劃社區。根據部分社工的觀察，近年地區居民對在區內興建公屋提出反對意見，原因正是政府在諮詢初期，只提供分區規劃大綱藍圖，並沒有擬備有效的公眾參與策略及搭建有效平台，與居民一同規劃地區。不過，在個別規劃個案中，隨著政府部門提供更多資訊，包括新屋邨設計對區內通風、交通及行人流量、新增人口對社區設施的壓力等數據，及舉行多場居民會和與區內不同持分者溝通，令部份傾向反對的地區居民願意改變初衷。可見如果在諮詢開初階段時，已備有更多資訊及參與機會，地區人士是較願意考慮同意更改社區規劃。
- 此外，現時私人要改變建築物或土地原用途，須向政府申請及作出財政或/及建築設計上的補償，例如提供公共空間或設施，但政府改動社區規劃，卻無須向受影響居民提供補償方案，缺乏實質誘因鼓勵地區人士支持規劃改動。

4 對「長遠房屋策略諮詢文件」內容的回應

4.1 房屋政策目標

社聯認為，香港作為一個已發展地區，必須有一套「基本住房標準」，以保障市民的居住質素。長策會其實應參考制訂「貧窮線」的做法，藉諮詢文件就「基本住房標準」開展討論，讓公眾就基本住房的規格、設備、樓宇設計、無障礙通道、人均居住面積、以至在何謂合理的穩定租住期、住戶對屋苑管理及社區規劃的參與機會等範疇提出意見，達成共識，訂立「基本住房標準」，並以此作為長遠房屋政策的目標之一。然而，「長遠房屋策略諮詢文件」只粗略估算惡劣住房數目，並沒有清楚說明惡劣住房的定義，更沒有帶領公眾討論市民應該享有的基本居住質素，令人失望。

4.2 長遠房屋需求推算

4.2.1 加入不同社群對各類型住房的需求

香港現時的房屋問題，不只是總供應和總需求的問題，而是「供應甚麼類型房屋」，及「誰人的需求」問題。要長遠解決香港住房問題，社聯認為不單要從「總需求量」入手，同時應參考過去政府推出長遠房屋策略諮詢時的做法，考慮社會不同階層市民對各類住房的需求和居住環境的需要，尤其低收入住戶的住房需要。社聯認為政府應定期每年檢視和預測房屋需求，但有關的估算、檢視和預測，都應該更細緻地就不同社群的不同住房需要去進行。同時政府需因應香港常住居民(包括香港永久居民，及外來到本地就業及就學的常住居民)的住屋需求，在住宅土地供應上，繼續考慮推行「港人港地」政策，進行需求管理，以減低海外資金投資本地房地產市場而造成的影響。

4.2.2 「總房屋需求」可能出現較大偏差情況

諮詢文件對「總需求」的估算，社聯認為有可能在以下部份出現估算偏差

- 未來 10 年公營房屋重建項目涉及的單位數目；
- 按諮詢文件就「居住環境欠佳」定義推算的單位數目；及
- 物業空置率。

本會認為，要得到更準確的估算，政府最少要更清楚估算未來 10 年可能重建的潛在公營房屋項目。另就有關「居住環境欠佳住戶」的推算，本會留意到相關推算來源包括 2011 年人口普查推算及由「政策二十一」進行的《香港分間樓宇單位的調查》。上述數據來源在數據收集方法上曾引起關注，包括只選取樓齡 25 年或以上的住宅樓宇，及不包括工廠大廈劏房戶等，而後者向長策會提供的報告亦備有上下限估算。因此本會建議此部份的推算，應參考「住戶數目淨增長」部份，加入上下限數目，以得到更準確及全面的推算。

4.2.3 交代公私營房屋供應比例背後的假設及政策目標

社聯認同諮詢文件中提及「以公營房屋佔多」的策略，為基層市民提供基本住房保障，唯就有關督導委員會建議未來 10 年公私營房屋供應比例應為 60:40，社聯認為應詳加交代相關比例建議背後的假設及涉及的政策目標。

4.2.4 因應平均「三年上樓」目標訂定未來 10 年出租公營房屋興建量

按諮詢文件對公私營比例推算，未來 10 年將會有 28 萬個公營單位供應，當中包括出租公屋及出售居屋。然而，公營單位之中，有多少是出租單位，文件並沒有交代。反觀當局在 1998 年提出的《長遠房屋策略白皮書》曾提出分階段縮減輪候公屋平均時間至三年，並以此為目標擬定公屋供應量(香港特別行政區政府，1998)。

現時輪候公屋申請宗數已突破 23 萬宗(118 700 宗「家庭及長者」，115,600 宗「非長者單身」)。而過去 10 年按年新增的公屋申請個案數目平均為 40,100 宗(27,800 宗「家庭及長者」；15,440 宗「非長者單身」)。若政府落實長策會提出，為家庭、長者及 35 歲以上非長者單身公屋申請訂定「三年上樓」的目標，本會粗略估計，每年須要約 4 萬 1 千個公屋單位滿足需求²。扣除政府每年回收約 8 千 5

²未來 10 年公屋單位供應量估算方法如下：

以「每年新增公屋申請」，而非以「輪候人數變化」為估算基準，以消除公屋落成量變化對有關估算的影響。

假設一：

政府接受長策會建議，為家庭、長者，及 35 歲以上非長者單身申請者，訂立「平均 3 年上樓」目標。按此假設：

- 之前累積的申請，及首 3 年的合資格新增申請者，在未來 10 年內必定可以上樓；
- 未來 10 年內，第 4 至第 7 年的申請，會有若干比例個案或須輪候 3 年以上，這些申請會在第 11 年或以後才處理；
- 第 8 至第 10 年的新增申請，不能在未來 10 年內處理，必須要以後才會處理。

假設二：

未來 10 年香港的經濟週期、人口發展及私人住宅租金水平變化與過去 10 年相約。

估算方法如下：

1. 總公屋供應量(即未來 10 年可上樓申請者)= 未來 10 年可上樓的「家庭及長者」+ 未來 10 年可上樓的「35 歲以上非長者單身申請者」
2. 未來 10 年可上樓的「家庭及長者」申請= 輪候冊現時的相關申請數目+ 未來 7 年新登記相關申請數目* 輪候 3 年以上而未能在未來 10 年上樓的相關申請數目[^]
3. 未來 10 年可上樓的「35 歲以上非長者單身申請者」= 輪候冊上的「非長者單身」申請數目-35 歲或以下具大專學歷申請者數目+ 未來 7 年新登記「35 歲以上非長者單身申請者」申請宗數#- 輪候 3 年以上而未能在未來 10 年上樓的相關申請數目[^]

*未來 7 年新登記「家庭及長者」申請宗數，以過去 10 年每年平均新登記申請宗數推算：即該每年平均 X 7 年

#未來 7 年新登記「35 歲以上非長者單身申請者」申請宗數，按過去 10 年每年平均新登記申請宗數推算：即該每年平均 X 年逾 35 歲以上新登記宗數平均比例 X 7 年)

[^]輪候 3 年以上而未能在未來 10 年上樓的相關申請數目：按假設即為第 4 至第 7 年之申請者之中未能上樓的申請者。數字按房委會提供最新公屋申請宗數中未能於 3 年內上樓的個案比例推算。

百個公屋單位，及考慮每年潛在的恩恤安置個案，預計每年房屋委員會須興建不少於 3 萬 3 千個公屋單位。

4.2.5 每年檢討房屋需求推算的機制安排

因應長遠房屋需求推算的困難與局限性，社聯認同諮詢文件的建議，政府應每年檢視及更新需求量。就相關安排，本會認為政府除了成立跨部門的檢視機制進行有關工作外，過程中更需引入公眾參與，並要向社會發放相關資訊，保持透明度。

4.2.6 提供誘因或引入中間人以釋放閒置單位

諮詢文件提出，過去 10 年私營房屋市場的平均空置率為 5.2%；另現時本地共有閒置單位約為 48,000 個，當中包括被收購以待重建的單位。社聯建議政府可考慮引入具公信力的中間人(例如非政府組織)，以協助現時以不同理由把單位閒置的業主，把其單位放租，以促進這些閒置單位在市場流通，並提供誘因以鼓勵業主將單位租予低收入人士。

4.3 社會上特定群組的住屋需要

4.3.1 循序漸進地處理私人樓宇分間單位(劏房)或其他不適切住房

社聯認為劏房市場的出現，部份原因是政府無法及時照顧基層市民基本住房需要。根據本會的調查及其他同類研究，部份劏房等私樓住房環境惡劣，防火及安全標準不合法例要求，但礙於收入限制，低收入住戶無法負擔較適切住房的租金，唯有選擇這類住房(政策二十一有限公司，2013；全港關注劏房平台，2013；香港社會服務聯會，2013)。取締不適切住房必然是房屋政策的長遠目標。

如按諮詢文件建議由政府實施規管或登記，無疑可取締不合法例要求的劏房等不適切住房，但社聯憂慮政府現行的收容安排及資源，無法合理應付因規管劏房所造成對住客的衝擊。因此，本會建議採取循序漸進的方法，處理有關問題。在推出規管措施前，政府應先為長期輪候公屋的「一般申請者」提供過渡性住房(詳見意見書 4.3.2)，減少有關社群對劏房的需求，創造空間以減少規管對現有住客帶來的震盪。在過渡性住房吸納部份正輪候公屋的劏房戶後，政府才實施規管或登記措施，並投入資源加強屋宇署執法能力。

另一方面，政府可參考德國及奧地利的安排，以軟性手段向業主提供特惠低息貸款或資助，協助他們改裝單位，但同時規定受惠業主，須按政府釐訂的租金水平，向符合條件的低收入租戶提供較長期而穩定的租約(Scanlon & Kochan, 2011；Fung, 2013)。社聯認為，此舉既可對這些不適切住房作「軟性規管」，同時讓暫未獲公屋保障的低收入住戶，有機會以一個較合理租金租住一個較理想的居住環境。

4.3.2 為居於惡劣住房住戶提供過渡性住房

社聯認同諮詢文件第 5 章提出，於市區合適的臨時空置土地上興建過渡性房屋的建議。根據本會進行的調查，在社會曾提出的各項增加房屋供應的建議中，於市區臨時地興建臨時屋，是得到最多受訪低收入住戶的支持（香港社會服務聯會，2013）。

根據地政總署網頁資料，於 2013 年署方合共批出 23 公頃市區土地作臨時停車場(地政總署，2013)。另外，啟德發展區「都心公園」及「多用途體育館」等預計於 2021 年後竣工的部份，亦涉及 40 公頃市區土地。若全數利用上述土地，並以地積比率 1.5 倍推算，本會粗略估計，政府可於未來 5 年提供約 6 萬個面積達 14 平方米的過渡性住房單位。

此外，當局應考慮善用政府產業署持有長期被空置的政府物業(例如水務署興芳路員工宿舍、房屋署觀塘職員宿舍、前西區警察宿舍、前堅尼地城警察宿舍、灣仔呂祺教育服務中心)，亦可以把市區重建局名下有待重建而長期空置的單位，改裝成為過渡性住房。

過渡性住房的入住資格，社聯建議應先以輪候公屋逾 2 年的「一般申請者」為對象。過渡性住房的規格方面，應界乎出租公屋及中轉房之間，人均居住面積略低於公屋。至於租金水平方面，應略高於公屋，但較市值租金為低，以減低入住者租金負擔。此方案既可減輕低收入住戶在輪候公屋期間在住房方面的負擔，同時若他們日後獲編配公屋，其入住的臨時過渡性住房，就可重新被使用作安置用途，既增加相關住房及土地運用的彈性，亦避免臨時性措施變為恆常住房。

4.3.3 「低收入私樓租戶」住屋需要未有納入諮詢文件內

諮詢文件只提出「長者」、「年逾 35 歲的非長者單身人士」、「居住環境欠佳住戶」及「年輕人和首次置業者」四大群組的住屋需要，但社聯留意到，即使居於較可接受的住房內的低收入私人樓宇租戶，其租樓負擔仍然沉重，但可能基於種種原因，包括居住年期不符合申請公屋資格，或有極大需要居於市區但區內缺乏公屋可申請，而極需政府提供公屋以外的另類支援，但諮詢文件卻未有觸及他們對可合理負擔的適切住房的需要。

4.3.4 為低收入私人樓宇租戶提供財政援助及檢討《業主與租客(綜合)條例》

社聯留意到諮詢文件第 5 章提及對租金援助及租務管制的意見。無疑，要解決本地房屋問題，長遠是要增加房屋供應，但增加房屋供應並非一蹴即就，期間政府應以不同手段，舒緩低收入住戶在私人租務市場面對的各種壓力。社聯認為租金津貼是其中一項手段，若能配合租務管制措施，應能增加這些租戶在市

場上的議價能力。

本會明白，在沒有租金管制下，推出租金津貼有可能會導致某些業主「尋租行為」(Rent seeking behavior)的出現。為此，政府可參考過去房委會及關愛基金推出各項以低收入私樓租戶為對象的援助計劃的經驗，考慮藉行政安排及財政支援計劃的內容設計，增加業主尋租行為的資訊成本，務求減低有關建議對租戶帶來的負面影響，令有需要人士真正受惠。政府亦可以考慮以「低收入補貼」，為低收入住戶提供津貼。

至於租務管制，社聯留意到政府在 2004 年撤銷租管的市場背景，當時樓市低迷，政府認為市場有大量物業供應，故無須租管已能對住客提供保障。然而，現時的市場狀況明顯與當時相反，亦與之前引入和多次修改租管政策時一致，即市場需求過大而供應嚴重不足，現時實有其需要重新考慮租管。社聯認為，政府介入規管私人租務市場，維持市場健康運作是必須的。根據本會最近進行的研究發現，不少低收入私樓租戶居於欠缺妥善維修的單位，市場上可負擔的住房十分有限，一個月的終止租約通知期不足以讓他們物色合適單位(香港社會服務聯會，2013)。因此，本會建議參考德國、瑞典、瑞士、法國、加拿大及美國部份州郡的安排(Scanlon & Kochan, 2011; Fung, 2013)及香港在 2004 年全面撤銷租務管制前的做法，把業主終止租約通知期的最短期限規定，由最少 1 個月延長至 3 個月。另政府須加強宣傳，讓業主及租客明白業主須提供書面租約及負責維修單位等基本責任，並加強執法。

中長期而言，本會認為以本港現時的貧窮狀況，私樓低收入住戶的住房需求仍大，保障租客的租住權益有其需要，故本會建議政府全面檢討《業主與租客(綜合)條例》，並就如何修改條例以加強對租住權保障，進行公眾諮詢。

4.3.5 加強社區服務協助租住私人樓宇的低收入住戶社群

為進一步協助有需要租住私人樓宇的低收入住戶，減低不理想住房條件及負擔對他們的影響，社聯建議在 6 個較多低收入家庭聚居的舊市區 (包括深水埗、油尖旺、荃灣、葵青、九龍城及東區)，增設「外展社區服務隊」，以外展及組織居民手法，協助舊區低收入住戶建立互助網絡，強化舊區內弱勢群體的鄰里互助，提升解決社區問題的能力，並及早識別和轉介有困難的人士以得到社會服務協助。

此外，本會研究發現，低收入住戶分別會以市場渠道或「家庭及社會網絡」物色住房，後者在資訊可靠性方面較前者更令受訪者覺得可信(香港社會服務聯會，2013)。社區服務可以藉社工介入，協助相關持份者建立資訊網絡，增加他們在私人租務市場的知情權及議價能力，減低不利市場處境對租戶生活的影響。

4.3.6 青年人的住房需要

社聯留意到，根據長策會委託理工大學所進行的焦點小組研究報告，正在學的大學畢業生，及年齡界乎 26-34 歲的非學位畢業人士及大學畢業生，均對日後能否滿足個人或因組織家庭而衍生的住房需要感到憂慮。從報告中可見，在私樓樓價及租金不斷攀升下，除犧牲生活質素去置業，或及早輪候公屋外，相關社群認為他們可在日後享有理想居所的出路十分有限(鍾、陳、黃、文、翁, 2013)。

對於諮詢文件提出以興建居屋回應青年及首次置業者住屋需要，社聯認為這是出路之一，但當局要考慮計劃中可與公屋互換的居屋設計和規格，是否能回應相關持份者的期望。政府或須確實了解相關持份者的期望，從單位及屋苑配套設計著手，改善居屋單位的設計和規格，又或按他們的期望，透過政府或非政府組織，興建或提供更多不同類型的房屋，以滿足不同人的需要和期望。此外，本會重申，政府應同時考慮重新引入合適的租務管制(詳見 4.3.4 段)，以維持私人租務市場健康運作，為青年人提供置業以外的選擇。

4.4 公屋資源運用

4.4.1 檢討公屋政策時應加入「家庭友善」元素

諮詢文件提出檢討現行富戶政策及寬敞戶政策，以期令到公屋資源更有效地被使用。正如前述的分析，現行公屋富戶政策不但令部份家庭支援減少，亦造成額外的住屋需求。因應公屋富戶政策的複雜性，本會建議政府在檢討該政策時，參考中央政策組於 2007 年委託香港大學為公共租住房屋政策進行家庭影響評估的做法，並引入家庭友善元素，以構思積極和鼓勵性措施，吸引租戶追求更佳的居住質素。當然，政府必須要確保這些家庭在公屋以外，有真正的、可負擔的選擇；增加居屋供應是一種方法，但亦可以創新的思維，創造可負擔的房屋類型，為經濟條件較佳的公屋戶提供租住或置業出路。

4.4.2 檢討公屋編配機制以增加編配效率

雖然政府承諾公屋「一般申請者」平均三年可獲上樓機會，但仍有一定比例的「一般申請者」放棄首次編配，主因是「地點不合意」。據社福界接觸的個案，有選擇「新界」的公屋申請人，本心儀天水圍、元朗及屯門區，以期住在其他家庭成員附近，但在首次編配時卻被派往北區，被迫放棄上樓。

社聯認為，房委會應考慮檢討現行以四個地區(分別為「市區」、「擴展市區」、「新界」及「離島」)供公屋申請者選擇的安排。考慮過去房委會提供八區選擇的經驗，及各區公屋供應分佈不平均的狀況，本會建議當局先微調現行分區設計，把有相對較多公屋單位座落的「新界區」，分拆為「新界北」及「新界西」，以增加公屋申請者首次派屋即可上樓的比率。

4.4.3 新型公共屋邨的規劃應考慮社區建設元素

新型屋邨的設計多傾向興建大型商場，而鮮有於屋邨樓宇增設地舖單位，削弱公共屋邨建設社區經濟的能力，亦不便利居民購物；另一方面，居民的活動空間由居所轉至商場，亦減少居民之間的互動，削弱社區凝聚力。社聯建議，房委會應考慮在屋邨增設地舖單位，為地區小商戶提供營商空間，促進社區經濟及社區建設的發展。

在欠缺社區可持續發展角度的考慮下，公共屋邨人口及家庭組合趨於單一。例如落成已久的公共屋邨，容易出現老化現象，區內教育設施或青少年中心出現過剩，而長者設施配套則嚴重不足。本會認為，未來新公屋的規劃可研究加入社區可持續發展的元素，例如在新公共屋邨設計及規劃中，提供不同面積的單位，供年輕核心家庭，及跨代同住或同住成員較多的大家庭組合入住。在社區引入不同家庭組合，有利社區發展，同時可照顧家庭人數較多的家庭的住房需要，包括跨代同住家庭及少數族裔家庭。

4.4.4 檢討居屋的轉售安排

作為促進公屋流轉出路，居屋在政府資助房屋藍圖中，有其明顯的重要性。若過多的居屋流向自由市場，會變相削弱居屋作為公屋居民置業階梯，以及推動公屋單位流轉的作用。因此，本會建議當局檢討現時居屋的轉售安排，令出售資助房屋的轉售以綠表對象為主。

4.4.5 在現有公共屋邨增建新單位的可能

除了諮詢文件提出在地積比率較低而有足夠基建設施的屋邨覓地加建公屋大廈外，本會建議房委會考慮回購領匯旗下出租率偏低的老舊屋邨商場，並重建為出租公屋，一方面既可增加公屋單位供應，同時為老化的公共屋邨社區，引入新增人口，以活化社區發展。

4.5 不同房屋機構的角色

4.5.1 香港房屋協會(房協)及市區重建局(市建局)應加強對中低收入家庭提供合適住房的承擔

過去 10 年，房協只是分別推出一項資助出售房屋項目(綠悠雅苑)及一項與市建局合作發展項目(喜雅)，項目的平均實用面積呎價於開售時(2012 年)逾\$6,500。與此同時，市建局一直以商業原則推出重建單位，故即使局方自 2009 年起在合作發展項目上要求發展商把一半單位定為中小型單位，但由於以市場水平定價，故落成的中小型單位項目(如灣仔的「壹環」及「Queen's Cube」)，400 呎細單位也索價逾 600 多萬至 700 多萬港元(平均呎價介乎 15,000 至 17,000 元)，完全脫離一般市民可以負擔的水平。

除了依靠房委會提供居屋外，社聯認同諮詢文件第 7 章提出，房協及市建局應加強對中低收入家庭提供合適住房的承擔。前者應提供更多價錢相宜的出租及出售資助房屋，後者可考慮與房委會合作，在市區重建項目中加入公屋及居屋項目，以提高市區公營房屋的比例，回應低收入住戶對市區廉租住房的需求。

4.5.2 研究引入更多持份者為基層市民提供不同類型社會住房的可能性

一直以來，除房委會、房協、市建局及私人發展商以外，非政府組織及社會企業(如「要有光(社會地產)」等也開展不同計劃，提供較市價低廉的出租住房予基層市民，唯規模較細，受惠者不多。社聯認為，政府應藉制訂未來 10 年房屋策略的機會，研究如何透過政策及資源協助，引入更多持份者，興建或/及提供不同類型的社會住房，令基層市民有更多可負擔適切住房的選擇。

4.5.3 改善現有社區規劃諮詢，為市民提供參與渠道

在房屋政策上，過往政府一直依賴房委會、房協、市建局及私人發展商；這些建屋機構不單興建房屋，還決定了香港絕大部份市民的居住選擇和質素。然而，這些機構的諮詢和決策，沒有提供有效的公眾參與和規劃的平台，讓市民建構他們的住房及社區。社聯認為地區規劃諮詢面對的社區反對聲音，部份是因為對規劃細節不了解所致，部份亦因為官民之間缺乏有效溝通平台，令有關建屋規劃的磋商不能有效開展。為此，本會建議除單向地呼籲市民包容或承擔以外，政府亦應積極改善社區規劃資訊的發放，提供更詳細的資料予社區人士參考，同時政府建立官民在房屋事宜上的溝通平台，讓規劃方案及各種補償方案（包括為當地受影響的居民提供額外的社區設施）可以理性地提出、討論，達致社會共識，以爭取社區人士及區議會支持。

5 總結

社聯認為，要保障市民的基本住房權，政府在擬定未來 10 年長遠房屋策略時，著眼點不單是房屋硬件的供求，還需顧及適切居所對市民個人發展、家庭功能，以至他們與鄰里及社區之間的關係建立，以至在社區規劃及房屋政策事務上的參與。香港的房屋市場未來發展，亦不應過度側重置業及房屋的交易價值。

鑑於現時房屋市場失衡的情況，本會認為，長遠房屋策略督導委員會及政府，應考慮本立場書中提出各項建議，在非常時期採取多元手段，除了長遠增加公營房屋供應及完善現有的社區規劃諮詢外，同時應引入市場調節措施以維持健康的私人租務市場、於舊區增加外展社區服務，及考慮引入更多持份者供應不同種類房屋，以回應市民的住房需要。

參考資料：

- Fung, Kwok-kin (2013). "Exploration of state intervention of the private rented sectors in the liberal and conservative welfare regime." *Workshop on Private Rented Housing in Hong Kong*. Split Flat Forum. Caritas Institute of Higher Education. August 29, 2013. Hong Kong
- Scanlon, K. and Kochan, B. (2011). *Towards a sustainable private rented sector: The lessons from other countries*. London: The London School of Economics and Political Science.
- 全港關注劏房平台 (2013)。全港劏房居民狀況調查。香港：全港關注劏房平台。
- 地政總署 (2013)。地政總署—短期租約。香港：香港特別行政區政府，取自 <http://www.landsd.gov.hk/tc/stt/forecast.htm>
- 香港社會服務聯會 (2013)。私樓低收入住戶的房屋市場處境研究(微軟簡報)。香港：香港社會服務聯會，取自 <http://www.hkcss.org.hk/cm/cc/press/documents/2013housing.pptx>
- 香港房屋委員會 (2007)。2007年公屋輪候冊申請人統計調查。香港：房屋委員會。
- 香港房屋委員會 (2011a)。資助房屋小組委員會議事備忘錄租住公屋非長者一人申請者配額及計分制的運作 (SHC 8/2011)。香港：房屋委員會。
- 香港房屋委員會 (2011b)。2011年公屋輪候冊申請人統計調查。香港：房屋委員會。
- 香港房屋委員會 (2012)。資助房屋的統計調查。香港：房屋委員會。
- 香港特別行政區政府 (1998)。建屋安民，邁向二十一世紀：香港長遠房屋政策白皮書。香港：香港特別行政區政府。
- 政策二十一有限公司 (2013)。香港分間樓宇單位調查報告。香港：政策二十一有限公司。
- 鍾劍華、陳文鴻、黃君華、文景輝、翁海穎，(2013)。香港長遠房屋策略焦點小組研究報告。香港：香港理工大學。