

捍衛基層住屋權益聯盟

Alliance for Defending Grassroots Housing Rights

電郵：hkgrassrootsmovement@gmail.com

電話：2411 0196

致：立法會房屋事務委員會

就長遠房屋策略及 2015 年施政報告有關房屋事務提交意見

長遠房屋策略，無助解決市民短、中及長期住屋困境

先別說長遠房屋策略提出十年建屋 29 萬的目標，令人詬病的是未能清理突破 27 萬的輪候家庭，而政府不斷強調找地滿足興建量有困難，所謂 29 萬建屋量根本是不可能達標的。當梁振英政府歸咎於曾蔭權掌政時代無心找地建屋，令現屆政府每年建屋 15,000 個單位均未能兌現承諾時，卻又以創新方式宣布「綠置居」計劃，可以整幢新建公屋改為居屋，出售予綠表或合乎綠表資格的人士，此舉明顯是維持「置業主導」的房屋政策理念，與地產商共謀推動房屋商品化及金融化，為高樓價撥火，製造公屋居民與輪候人士、基層與其他階層人士之間的分化！

所謂的十年長遠計劃確實未能及時救火，所以短期政策不可缺少。在公屋求過於供的情況下，我們認為房委會不應再次收緊戶籍政策，相反要拆牆鬆綁。過去因為富戶要定期申報、寬敞戶要被搬遷、子女繼承權要審查，往往令本來可以同住的公屋二代，被逼要分開居住，令住屋需要倍數增長。當然，並非所有家庭都希望同住一起，但若然能撤銷有關政策，即時有效減少年輕人士輪候公屋的需要，同時增加青年人留在公屋照顧年長一輩的誘因，這既可以令公屋免於老年化及貧窮化，亦有助推行居家安老的政策；因為年青一代可以成為他們的照顧者，既有助減輕未來人口老化所帶來的安老服務的需求，更重要容納公屋二代同住政策，他們有能力繳交公屋租金，令公屋不會變成貧民窟，令公屋財政得以維持開支平衡。

施政報告論住屋，表面是與民謀共識，實質要自行置居謀出路

政府早在 2002 年下定決心推出孫九招以推卸承擔房屋的責任，美其名是穩定樓市，實際是政策傾斜，刻意交由私人地產商解決香港房屋問題，導致今天整個房屋供求出現嚴重扭曲。在長期房屋供應不足下，拒絕立法規管租務市場以打擊地產商托市、托租的行為，令香港淪為不吃不食數十年也儲不起首期買樓；而施政報告更進一步利用房屋政策的失衡，企圖透過所謂「置居」來取替增建公營租住房屋的責任。

正因為施政報告第 64-69 段清楚交代政府將如何幫助市民置居，因此私人地產商知道繼續賣貴樓、收貴租是絕對可行的。就以綠表置居計劃來說，房屋局這邊廂說尚未有足夠土地為未來十年建公屋，那邊廂卻將公屋變成居屋供綠表人士去購買，再者，這些「綠置居」單位，售價與市場價看齊，

現時香港的樓價與收入比高達 17 倍之多，即使以五折售賣，對於收入只介乎入息中位數 14,000 元左右，特首梁振英口中不應該有政治話語權的公屋人士來說，真的買得起嗎？政府以為新計劃可以吸引富戶置居，騰出公屋單位，事實上，所謂公屋富戶準買家其實不足 3%，加上居屋定價與市價掛勾，公屋住戶已經表明不會購買；所以，這些引誘居民置居的計劃，最終只會製造更多炒家而無助解決真正用家的住屋需要。

發展「非商品」社會房屋，是未來住屋政策的方向

歸根究底，房委會及政府是罪魁禍首，自 2002 年推出連串托市政策所致，遂令輪候數目不斷增加；在這個被嚴重扭曲的市場，及別無選擇的情況下，劏房繼續有市有價，政府亦束手無策。房屋本是基本需要，但單一以金融地產為經濟發展意圖，住屋不單是需要，亦被視為可增值資產；房屋商品化永遠製造假需求，亦令住屋問題永遠無法解決，泡沫下的房屋供應只會令未來一代走向極端，一是繼續不事生產以房屋去炒賣，一是完全依賴公營房屋的供應。然而，我們認為，興建「非商品」的社會房屋或許是另一出路，讓市民以建築成本為樓宇價格，不許在市場作炒買的房屋，既可滿足居住需要，亦可長遠解決房屋不足的問題。

我們的訴求：

1. 反對任何形式出售公屋或與市價掛鈎的居屋，只可自住或售回政府／公屋居民，不可向市場轉讓和放租；
2. 撤銷公屋申請非長者一人配額及計分制，取消定期覆核公屋單身申請者，停止對青年住屋需要的歧視；
3. 反對製造「假富戶」之政策，政府就相關政策檢討時，必須進行公眾諮詢；
4. 大量增建公屋，並提高個人及家庭申請公屋的資產與入息限額；
5. 停止任何把房委會／房協等公營機構資產證券化的研究計劃；
6. 恢復包括租金及租住權保障的租務管制，保障租客免受頻繁加租迫遷之苦；
7. 停止推行任何慫恿置業的政策，壓抑買樓收租行為，以免刺激樓價和租金，令地產霸權問題惡化；
8. 推行稅制改革，包括徵收資產增值稅、土地／房屋囤積及空置稅，取消一切催谷置業的稅務優惠，節制物業累積和增值，打擊炒風，減低泡沫風險；
9. 研究推行非商品之社會房屋，確保市民有權參與整個規劃過程，打破地產霸權對市民的控制。