



SOCIETY FOR COMMUNITY ORGANIZATION

香港社區組織協會

九龍何文田公主道五十二號三樓 52 Princess Margaret Rd., 3/F., Homantin, Hong Kong. Tel: (852) 2713 9165 Fax: (852) 2761 3326 E-mail: soco@pacific.net.hk Website: www.soco.org.hk

香港社區組織協會(SoCO) 基層房屋關注組
2 人或以上家庭平均輪候時間超過 3 年

三年上樓承諾取巧 配屋時間缺乏規限

剛發表的《審計署署長第六十二號報告書》，預計平均輪候時間會不斷延長，並預測一般公屋申請人在 2014-15 年度平均輪候時間達 3 年，到 2020-21 年度更達 5 年之久，全城譁然。但事實上，如果僅計算 2 人或以上家庭，其平均輪候時間早在 2012-13 年度已超過 3 年，3 年上樓名存實亡。

過去數年，政府每年興建約 15,000 個公屋單位，但由於單位供不應求，輪候冊數字屢創歷史新高。截至 2013 年 12 月，輪候公屋的申請人數已突破 24 萬人，反映公屋需求急切。雖然政府設立長遠房屋策略督導委員會，制訂未來 10 年房屋策略，但中短期補救措施欠奉，未能紓緩申請人的輪候壓力。

現存公屋政策上，平均 3 年上樓承諾雖不計算非長者單身申請人，但又將長者單身的輪候時間計算在平均 3 年上樓承諾之內，結果上樓承諾未能反映 2 人或以上家庭的需要，輪候時間甚至超過 3 年；另外，平均輪候時間不包括第二次及第三次配屋時間，且沒有對下一次配屋時間作任何具體指標，配屋與配屋之間時間達一年個案不時發生；另其他問題如放寬市區選區限制而導致多年未獲編配上樓、及因選區劃分而導致資源錯配等，這些問題均導致申請人無了期地輪候公屋，並只能繼續蝸居於昂貴租金及惡劣環境的劏房之中，未能有一個穩定和舒適的適切居所。

面對以上情況，本會認為增建公屋為解決香港基層住屋問題的大原則。但同時間，現存政策的改變均有效紓緩部份情況。故本會就有關現存政策問題，提供以下分析及建議：

政策問題

1. 整體公屋建屋量嚴重不足 輪候個案近五年激增超過 1 倍

從 2008 年至今，公屋輪候個案激增超過 1 倍，導致現時輪候冊數字超過 24 萬大關。數字反映過去多年公屋供應，未能有效回應基層市民不斷增加的住屋需求，致使公屋輪候冊累積申請人數日趨增多，屢創新高，基層市民上樓無期。

2. 平均 3 年輪候時間純屬取巧

在現行的公屋輪候政策下，房委會雖有訂下平均 3 年上樓承諾，但輪候承諾並不包括非長者單身人士及被凍結之新移民個案，其計算的申請人範圍只考慮長者單身及 2 人或以上之家庭。但根據審計署文件顯示，如撇除長者單身申請人，輪候冊上家庭申請人的平均輪候時間實為 3.01 年，反映 3 年上樓承諾在 2 人或以上家庭申請人未能兌現。有關數字只反映至 2013 年 3 月情況，有見於房屋署公佈的平均輪候時間有惡化跡象，由 3 月的 2.7 年上升至 12 月的 2.9 年，故本會有理由相信，踏入 2014-15 年，2 人或以上家庭申請人將會進一步面對遠超 3 年的輪候時間。

3. 4人家庭住屋需求飽受忽視

截止 2013 年 3 月底，輪候冊上 4 人家庭有 23,400 戶，但在 2012 年 7 月至 2013 年 6 月期間獲安置的 4 人家庭僅有 1,700 個，不足輪候冊上 4 人家庭的一成名額，明顯單位供應分配嚴重不均，難以消化輪候隊伍。房委會文件顯示，截至 2013 年 6 月底，在輪候冊上輪候 3 年或以上而未獲配屋的家庭組合中，亦以 4 人家庭最為嚴重，達到 8,300 宗，佔數字超過 4 成，與 4 人家庭配額不足所產生之結果不謀而合。可見，上樓承諾實際名存實亡，4 人家庭苦候無期。故現時計算的平均輪候時間未能清晰顯示以家庭為單位的申請人之輪候時間，致使部份家庭組合在現存政策下慘被犧牲，而 4 人家庭因而首當其衝。

4. 配屋時間缺乏明確規限

現時計算的平均輪候時間是以輪候冊登記日期開始計算，至第一次獲得配屋機會的時間，而並非正式入住公屋的時間。房委會雖給予公屋申請人最多 3 次編配機會，但對於第二次及第三次配屋時間未有任何具體規定期限。本會所接觸的不少居民在放棄第一次編配後，等候一年仍未獲下一次配屋機會。可是，有關申請人號碼實際上已符合配房要求，需要再輪候一年時間實屬難以理解，而申請人輪候個案的積壓，亦明顯不利房委會的行政。再加上缺乏任何配屋與配屋之間指標承諾，輪候者只會無所適從，連釐定租約也產生困難，對輪候申請人極為不公，有關制度明顯存在問題。

5. 放寬市區限制措施失當

房屋署容許在 2011 年 9 月 30 日或之前申請的公屋輪候人可把其所選地區轉為市區，由於需求急切，使到公屋申請人輪候時間更長。本會所接觸正輪候公屋的劏房居民中，更有不少 4 人或以上的家庭因轉換選區而等候五年或以上仍未獲配公屋。市區的公屋供應量緊張，因而未能滿足大批申請人之需求。事實上，申請人收到有關可轉市區之通知，實屬欣喜，以為市區供應充足可儘快上樓，結果換來卻是上樓時間一再拖延。這反映房委會低估了更改所選地區為市區的公屋輪候戶數目，未能有足夠的公屋資源舒緩輪候市區公屋的申請個案，令申請人輪候時間進一步延長。

6. 公屋選區劃分太廣，導致資源錯配

現時公屋選區分為四個，分別是市區、擴展市區、新界及離島，但目前各個區域包括的範圍廣泛，例如市區包括九龍及港島，而擴展市區更廣至將軍澳至東涌，使到輪候戶難以獲得理想的區域安置。然而，全港公屋興建量分布不均，例如港島區公屋興建量近年嚴重滯後，另有部份地區公屋密度極高，在公屋資源規劃上的不均性及現時選區劃分上造成很多公屋資源錯配情況，不少輪候人士因選區太廣，獲配單位地點不合適而放棄編配，不單令上樓時間一再延長，同時亦減慢公屋流轉及行政效率，實非大眾之福。

政策建議

1. 年建公屋三萬五，實現真正「三年上樓承諾」

面對龐大輪候冊壓力，政府在本年度施政報告提出，將跟從長策會建議，於未來十年興建 47 萬房屋，28.2 萬為公營房屋，但此一目標未能確切回應龐大的公屋需求，故本會認為政府應儘快將公屋每年興建量增加至 35,000 個單位，以切實減輕整體住戶輪候時間。

2. 檢討平均輪候時間的計算準則

在計算平均輪候時間上，應把單身長者及家庭之一般申請人分開計算其輪候時間，以準確顯示一般家庭實際的輪候時間，使到一些家庭成員較多的住戶獲較公平對待，而非上樓機會被犧牲。此外，平均輪候時間的計算不應只計算至第一次配屋時間，而應計算之最終接納配屋時間，以提高平均輪候時間之準確性，實現真正「三年上樓目標」。

3. 短期重新檢視公屋資源運用，長遠增加大單位公屋興建量

有見於 4 人或以上單位供不應求，致使輪候時間相對其他家庭組合更長。而較多家庭成員之住戶普遍具有長者或兒童，故輪候時間之長亦明顯不利長者及兒童的住屋需要。可是，在未來數年公屋興建量方面，明顯未能追得上大家庭的住屋需要，並尤以 4 人嚴重。**為免有關家庭住屋需要繼續被犧牲，本會要求，房屋署應檢視公屋資源運用，包括打擊濫用公屋資源以及處理寬敞戶個案，在短時間內釋放大單位之供應。但長遠而言，房屋署在規劃未來興建土地上，應增建大單位之比例，以平衡不同家庭成員組合之利益需要，亦配合特首及運房局局長曾表示要為未來增加人均居住面積做好準備。**

4. 具體規限配屋時間

房委會應具體規限會見房屋主任後的配屋時間和每兩次配屋之間的時間差，令合資格的輪候戶能夠清晰掌握配屋時間，更重要的是容許申請人有知情權，可以根據清晰的配屋時間指引估算自己要獲得公屋單位的時間，尤其對正在租住市面單位的申請人可考慮是否續租其居所。鑑於放棄編配的申請人號碼已達配房要求，無任何指標性的輪候時間難以令人接受。故房委會應訂立指標，在最多 1 年時間以內完成最多 3 次配屋程序，減省配屋與配屋之間的等候時間。有關建議不但能避免輪候戶等待編配公屋的時間不斷被拖延，亦可以有效提升公屋編配效率。

5. 檢討放寬市區限制措施

房委會應在下一一次實施放寬市區限制時，確切計算市區的公屋落成量是否可以滿足由其他選區轉至市區的申請人之需求，並分析不同住戶組合以及市區不同大小單位之供應量，準確掌握數字，避免因公屋申請人因轉區，使市區輪候人數不斷增長，加長輪候時間。

6. 提高各選區公營房屋的平均比例

房委會應在興建公屋的同時，顧及不同地區市民的住屋需求，確保每個區域的公屋比例要平均，例如港島區公屋興建量明顯滯後，房委會應考慮平衡各區所需，滿足有關需求。此外，為減少公屋資源出現錯配，政府應優化選區安排，如長遠將港島及九龍分開，以減低錯配情況，優化編配效率。另鑑於輪候冊上輪候 3 年或以上而未獲配屋以 4 人家庭最為嚴重，房委會亦應針對有關問題，增加大單位興建量，以滿足申請人需求。為增加透明度，房委會亦應公布有關各個選區未來五年以編配人數計算的公屋單位數目，以及各個選區不同家庭組合的申請人數目，使申請人清晰了解自己的輪候狀況，讓公屋輪候冊上正在輪候公屋的申請人可按有關資訊作出適當安排，相信對輪候情況亦有改善空間。

香港社區組織協會(SoCO)
基層房屋關注組
謹上

二零一四年五月十五日