

寬敞戶非輪候問題根源 廿二萬樓供不應求

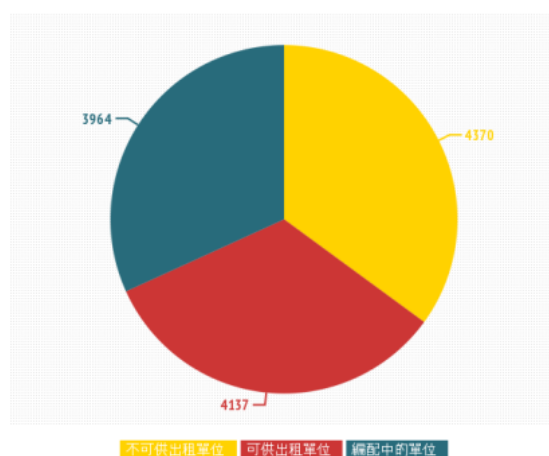
前言

前運房局常任秘書長兼房屋署長柏志高於 2014 年 1 月發表文章《妥善運用公屋資源》，解釋審計報告書公屋空置單位數字被低估和被濫用的問題。然而，柏志高的說法帶誤導性質，多年來翻新單位佔公屋供應的比例雖不斷上升，但總量節節下降，可見根本原因為公屋興建量太過少、公屋輪轉失效，而非因為寬敞戶數目過多而阻礙公屋流轉。

1. 編配空置單位效率成疑

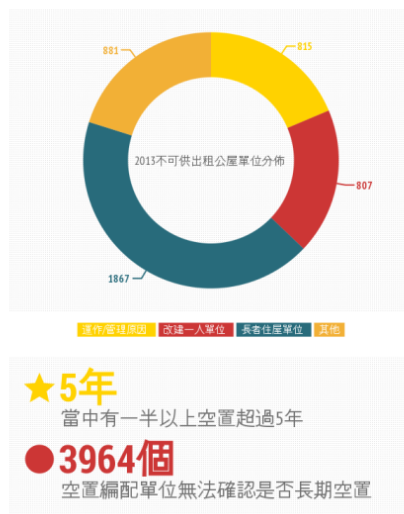
審計報告書指出，在 2013 年 3 月底共有 12,471 個空置公屋單位，包括 4,370 個「不可供出租的單位」、3,964 個「編配中的單位」和 4,137 個「可供出租的空置單位」。

2013公屋空置單位分佈



柏志高稱當中「不可供出租的單位」及「編配中的單位」不可計算作空置單位，因為「不可供出租的單位」已預留作特定用途，例如受清拆影響的單位、正等待改建的單位等，未能用來滿足房屋需求

但是，在 4370 個不可出租的單位中，有 815 個因「運作/管理原因」而抽起不編配，另外有 807 個改建一人單位及 1867 個長者住屋單位，當中有很多已經空置 5 年或以上，可轉為可供編配的單位數目成疑。

2013不可供出租公屋單位分佈

第二，柏志高稱「編配中的單位」亦已撥供申請人考慮，預計短期內會入伙，但房屋署沒有單位平均空置期的數據供大眾審閱。從審計署的實地視察可見，有43個編配單位空置超過3個月，更有14個空置超過1年，讓人無法實際評估房屋編配的實際效率。

此外，我們亦無法審閱編配中的單位裏面，最終能入伙的公屋申請人的數目。根據近5年的《租住公屋編配計劃》，房署每年的實際編配單位數，都遠低於核准的編配數量。而當中被分類為編配中或代辦單位的數目，有否曾被編配、有否被重複計算，是否成為可供編配但沒有編配出去的單位，也成疑問。再者，房屋署公布的公屋平均輪候時間缺乏透明度，房署沒有表明「待辦未入伙」的時間計算到輪候時間裏。根據報告，有29%，共33657名申請人的實候時間超過3年，而如果申請人第3次才接受配屋的話，實候時間平均為4.12年，如果把待辦的情況都計算在內，輪候的時間便會更長。

2. 寬敞戶政策只是製造公屋輪轉假象的工具

全港共有235萬人居於出租公屋，在居屋停建、私樓極度昂貴的前提下，政府要找到足夠的公屋單位以供編配，滿足基層不同的住屋需要，就只有兩個辦法：一、提高興建量；二、回收現有單位，然後變成房委會編配計劃內的「翻新單位」。

為促進公屋流轉，政府須有效地在235萬公屋居民當中，甄選誰是可以調遷的——這便是「富戶政策」和「寬敞戶政策」存在的理由。房屋署去年十月實施「優

化安排」，新界定處理公屋家庭人數居於超特定列室內樓面面積的「優先寬敞戶」。「優先寬敞戶」最多可獲三次房屋編配。若他們無理拒絕所有三次編配，就會被終止租約。

在現行的公屋編配政策下，即使結婚加戶，二人家庭仍極有可能住在 **14.1** 至 **17.9** 平方米的單位之中，除非夫婦生兒育女，才能以擠迫戶的資格，獲調遷至較大的 **2-3** 人單位（約 **23** 平方米）或 **1** 睡房單位（**30-35** 平方米）。當兒女長大、家庭收入增加，住戶或會成為「富戶」，進入租置計劃或居屋市場；至於那些家庭收入有所不及而選擇留在公屋的人，子女便有機會因父母離世而成為「寬敞戶」。

現時公屋輪候冊有逾 **20** 萬個申請人，在明顯供不應求的情況下，政府的每年訂下的興建量比淨需求更低，正正是以回收現有單位的方法作為編配公屋的來源：進一步提升調遷的比例，增加「寬敞戶」的數目，或把更多的公屋住戶變為「富戶」，趕離公屋市場，強行製造公屋流轉的假象。而「寬敞戶」正正是因為選擇（或被迫選擇）不流轉，留守在公屋單位，被視為「濫用資源」，享有政府補貼而又不肯妥協的一批住戶。

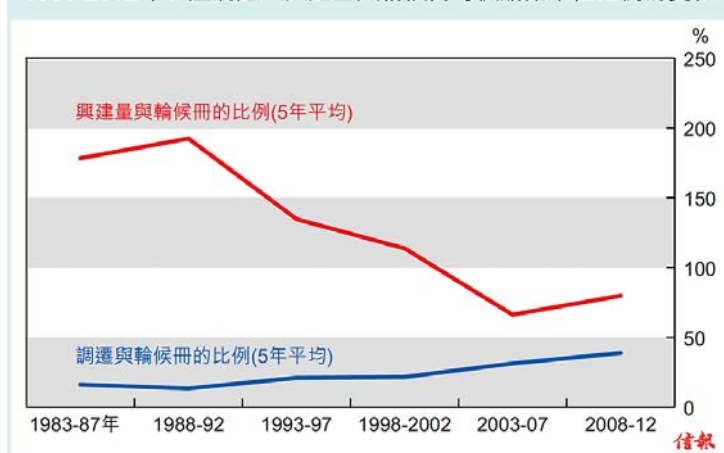
2007-12 年公屋編配情況

年度	核准編配額	實際編配單位	與核准編配額的差異	待辦入伙單位
2007-08	31700	22835	-8865	8059
2008-09	43800	39617	-4183	4229
2009-10	36900	35650	-1250	899
2010-11	31100	25463	-5637	4704
2011-12	33300	31333	-1967	2254
合計	176800	154898	-21902	20145
平均	35360	30980	-4380	

資料來源：2007/08至2011/12年度《租住公屋編配計劃》

信報

1983-2012 年公屋調遷、興建量與輪候冊可供編配單位比例的變化



信報

政策建議：增建公屋

上述提到新落成公屋單位不斷減少，導致翻新單位成為最主要公屋供應的來源。但是一日不增加新落成的單位，以翻新單位為供應的主力，是無可能應付現時超過 20 萬公屋輪候冊申請人的需求。現時長策會建議，於未來 10 年將共興建 47 萬房屋，當中包括 22 萬公屋，面對現時公屋輪候冊的供不應求的情況，22 萬公屋興建量絕對不能滿足淨需求量。

自 1980-2012 年，平均每年的公屋興建量為 23000 個單位，而根據影子長策會的推算，即使政府完全漠視 35 歲以下單身人士的上樓需求，至少每年也要興建 30000 個單位去滿足需求；如果政府還希望信守 3 年上樓的承諾，則最少需興建 35000-40000 個單位，才能夠達到政策目標。

社區發展動力培育(CDI)研究團隊

Cheryl Lok Yi Chan

Tsz-Wai Loong

二零一四年五月三十日

註: *意見書的所有圖片均取得原作者的同意轉載。