

講住 -- 長遠房屋策略諮詢簡要

第四期

社聯
香港社會服務聯會
The Hong Kong Council of Social Service

探討問題：如何充分和合理運用公共租住房屋資源？

問題解讀

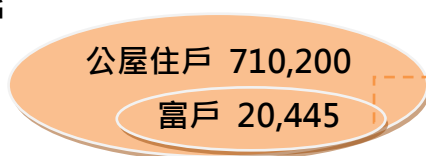
根據香港房屋委員會的原則，公共租住房屋(公屋)是「為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭」提供的住所。現時公屋住戶中約 3% 屬「富戶」，有意見認為這批「富戶」佔用了公屋資源，應該收緊政策以釋出單位。

充分和合理運用房屋資源，無可厚非；但從以人為本的理念考慮，「房屋政策」是否單純是「資源運用」的問題呢？租住房屋資源的分配，必須超越公屋範疇，考慮政策能為市民提供什麼住屋選擇。

- 公屋富戶若釋出單位，在市場上可以有什麼住屋選擇呢？除富戶外，公屋居民無論留在公屋或在公屋以外，又可以有甚麼選擇改善他們的居住環境和生活？
- 有需要的市民，政策如何協助他們獲得公屋資源？

現況

公屋富戶



正繳交 1.5 倍租金: 18,109 戶
正繳交 2 倍租金: 2,321 戶
正繳交 市值租金: 15 戶

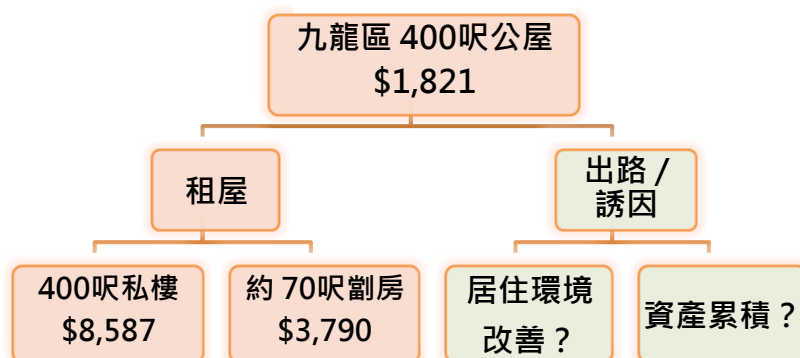
資料來源：香港房屋委員會

- 如果將這批富戶剔除於公屋網外，共可釋出約 20,000 個公屋單位。

- 按右圖推算，居於九龍區的富戶若繳交倍半或兩倍租金，即可以 2,731 元或 3,642 元來租住公屋。

*租金資料來源：香港房屋委員會及政策二十一有限公司

市場上的選擇？



公屋編配效率

- 房委會目標：將公屋一般申請人的平均輪候時間維持在大約三年。
- 按「市區」、「擴展社區」、「新界」和「離島」四個劃分區域來編配公屋。
- 2012 年，約 12% 申請人曾獲編配公屋單位一次或兩次而不接納有關編配，主因為「地點不合意」。

	我們提出的問題	長策會提出的問題
	<p data-bbox="292 197 1058 286">應否收緊富戶政策，以釋出公屋單位？富戶離開公屋後，市場上是否有合理的選擇？</p> <ul data-bbox="292 309 1058 544" style="list-style-type: none"> • 參考富戶的租金，若將富戶剔除於公屋網外，以相同的租金水平，於市場上是否有相若條件的住屋選擇承接這些富戶？劏房是否一個合理的選擇去滿足富戶的住屋需要？如無其他選擇，富戶、以至其他市民，在住屋上還有什麼出路？ <p data-bbox="292 566 1058 622">如何在公屋政策中加入「家庭友善」元素？</p> <ul data-bbox="292 645 1058 880" style="list-style-type: none"> • 政府一直鼓勵較年輕一代與家中長者同住。在富戶政策和寬敞戶政策下，為免家庭受影響，具經濟能力的子女寧可搬離公屋單位，既造成額外的房屋需求，亦影響家庭完整性，有違政府以家庭為核心的目標。 <p data-bbox="292 902 1058 1003">如何提高公屋的編配效能，增加第一次編配成功的機會率？</p> <ul data-bbox="292 1025 1058 1261" style="list-style-type: none"> • 部份申請人因「地區不合宜」而放棄第一或第二次獲編配的單位，延長了整體的編配時間。是否可以再劃分現行區域？例如將「新界」劃分成「新界西」和「新界北」區，以增加申請人第一次即獲編配合宜單位的機率？ <p data-bbox="292 1283 1058 1384">除了現有的房屋外，政府以至市場還可提供什麼住屋選擇，以滿足不同收入水平市民的需要？</p> <ul data-bbox="292 1406 1058 1686" style="list-style-type: none"> • 因應市民的收入和置業能力，過往政府曾透過不同計劃提供其他住屋選擇，例如居者有其屋計劃、租者置其屋計劃和置業資助貸款計劃等。除了解決基本住屋需要，亦將不同收入水平的市民引導致私人市場，加快公屋流轉。除租住公屋外，政府如何建構房屋階梯，協助市民選擇合適的住屋？ 	<p data-bbox="1098 174 1471 365">委員會主要著墨於檢討現行政策，如何從執行上減少現有的公屋住戶數目和改善住戶環境，包括：</p> <p data-bbox="1129 409 1455 656">配額及計分制：對檢討公屋申請配額及計分制，以剔除輪候冊上不合資格的申請者的意見 (諮詢文件問題 15)</p> <p data-bbox="1129 779 1455 969">富戶政策：對富戶政策的意見，例如應否設置額外準則，收緊有關限額 (諮詢文件問題 16)</p> <p data-bbox="1129 1048 1455 1193">寬敞戶政策：對改善寬敞戶政策的意見 (諮詢文件問題 17)</p> <p data-bbox="1129 1294 1455 1574">擠迫戶的安排：對把公屋編配予輪候者，抑或放寬擠迫戶的標準以改善現有公屋住戶的環境，兩者優次的意見。(諮詢文件問題 18)</p>

歡迎各位就相關議題，透過電郵(keith.wong@hkcss.org.hk)分享的你的想法，亦歡迎大家出席本會於 **10月11日下午**舉行的「長遠房屋策略」公民論壇，分享你的意見。有關詳情請參閱 http://www.hkcss.org.hk/pracb4_events/LTHSeminar_memo.pdf。

重溫各期《講住》：<http://www.hkcss.org.hk/prac/>

*《講住》由香港社會服務聯會的房屋政策工作小組，根據《凝聚共識 建設家園：長遠房屋策略諮議文件》內容所編製，歡迎公眾轉載及使用此簡報，唯須註明出處。