

講住 -- 長遠房屋策略諮詢簡要

第一期

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

探討問題：香港要幾多房屋才能滿足市民住房需求？

問題解讀	<p>香港的房屋問題，是否「總需求」和「總供應」問題？只著重「總需求」及「總供應」的推算，而不理會誰的需求、甚麼房屋的供應，有實質的意義嗎？明顯地，不同階層的市民有不同的需要，對他們的房屋供應亦有不同。似乎更須要解答的問題是：</p> <ul style="list-style-type: none">- 市民對出租公屋、居屋、及私樓單位分別有多少需求？- 相應房屋類型的供應又應多少？							
現況	<ul style="list-style-type: none">● 過去 10 年房屋單位落成量：297,163 個，公私營房屋比例 51:49● 過去 10 年公屋輪候申請數目大幅上升，數字上升 2.6 倍至 234,300 宗● 居屋停建後，房屋供應結構失衡，市民失去合理的置業階梯；其後復建的數量，可說是杯水車薪● 私人樓宇供應亦持續不足，價格飆升，難以為中低下層人士提供合理房屋供應							
長策諮詢對住房供求的推算 (諮詢文件第四章)	<p>長策會先推算未來 10 年總房屋需求及供應目標 (諮詢文件 4.10 段至 4.28 段)</p> <table border="1" data-bbox="395 1594 1406 1756"><tr><td>住戶數目 淨增長 294,000(中位)</td><td>+</td><td>受重建影響 的住戶 46,300 戶</td><td>+</td><td>居住環境欠佳 的住戶 74,900 戶</td><td>+</td><td>其他 34,500(中位)</td></tr></table> <p>↓</p> <p>根據市場空置單位作調整</p> <p>↓</p> <p>總房屋供應目標：470,000(中位)</p> <ol style="list-style-type: none">1. 委員會再建議公私營房屋比例：<u>60:40</u> (諮詢文件 4.32 段)2. 按該比例計算，未來 10 年公營房屋供應量(公屋及居屋)：282,000 戶	住戶數目 淨增長 294,000(中位)	+	受重建影響 的住戶 46,300 戶	+	居住環境欠佳 的住戶 74,900 戶	+	其他 34,500(中位)
住戶數目 淨增長 294,000(中位)	+	受重建影響 的住戶 46,300 戶	+	居住環境欠佳 的住戶 74,900 戶	+	其他 34,500(中位)		

焦點討論	我們提出的問題	長策會提出的相關問題
	<p>問題1：各項因素是否有可能被低估？</p> <ul style="list-style-type: none"> •房委會在未來10年重建項目涉及只得6700單位？ •「居住環境欠佳」定義，會否引致有關住戶數目被低估？ •空置率會否被低估？ <p>問題2：各項因素中，出租公屋、居屋、私樓的需求分別是多少？</p> <ul style="list-style-type: none"> •28萬多戶公營單位，包括了居屋單位，公屋單位量仍屬未知之數 <p>問題3：按各種房屋需求，各類房屋相應的供應是否能到位？</p> <ul style="list-style-type: none"> •按6:4公私營房屋比例計算的28萬多戶公營房屋供應，能否解決基層低收入市民對的長遠住房需要？ •單是現時公屋輪候冊已有234,300宗，即使28萬多公營單位的興建目標全用作為出租，未來10年只有5萬單位用作應付新增申請 <p>問題4：以「總需求」推算只能得出「總供應量」目標，沒有涉及新單位的地區分佈，是否能回應部份基層市民因就業需要對市區廉租住房的需要？</p>	<p>對長遠房屋需求所採取的原則和方法的意見 (諮詢文件問題2)</p> <p>對諮詢文件有關「居住環境欠佳」準則的意見 (諮詢文件問題3)</p> <ul style="list-style-type: none"> •作為已發展地區，長策會對「居住環境欠佳」的定義，是否適切市民對「適切居所條件」的期望 <p>推算房屋需求，除主要需求成份，需考慮的其他因素 (諮詢文件問題4)</p> <p>對未來10年總房屋供應目標的意見 (諮詢文件問題5)</p> <p>對公私營房屋新供應建議比例的意見 (諮詢文件問題1)</p> <ul style="list-style-type: none"> •除公私營房屋供應比例，香港是否需要一個在未來10年明確的公屋建屋的明確目標？若是，相關目標該如何制訂？

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。有關詳情請留意本會宣傳。

*此簡報由香港社會服務聯會根據《凝聚共識 建設家園：長遠房屋策略諮詢文件》內容所編製，歡迎公眾轉載及使用此簡報，唯須註明出處。