

講住 -- 長遠房屋策略諮詢簡要

第三期



探討問題：宜室宜居有辦法？

問題解讀	<p>長策會就居於「居住環境惡劣居所」市民，提出研究「臨時地臨時屋」安排及規管「劏房」，背後反映了兩個觀察：</p> <ul style="list-style-type: none">- 基層市民對市區廉價租住房需求，與現時政府提供的出租公屋供應量，兩者出現極大落差，須由私人市場供應填補。- 私人市場的廉價租住房欠缺規管，市場失效令部份私人市場流通的出租住房，屬長策會界定的「居住環境惡劣」居所。
政府處理低收入住戶住房需要的歷史及現況	<ul style="list-style-type: none">● 政府直接介入市區廉租住房的供應：<ul style="list-style-type: none">■ 臨時房屋區計劃 80年代曾有多達十二萬居住於臨屋區。1993年，香港仍有55個臨屋區，至2001年，全部臨屋區已被清拆■ 提供出租公營房屋 過去10年輪候申請數目大幅上升，數字<u>上升2.6倍</u>至234,300宗● 政府對市場的規管：<ul style="list-style-type: none">■ 實施租務管制（已於2004年取消）■ 規管個別種類房屋的供應： 94年推出《床住寓所條例》規管「籠屋」市場，要求經營者須申請牌照，並開設2間單身人士宿舍，安置受影響住客● 政府對建築物設計及用途的規管<ul style="list-style-type: none">■ 由《建築物條例》、《消防條例》、《消防安全（建築物）條例》、《電力條例》及《氣體安全條例》規管建築物設計及安全■ 由屋宇署及消防處巡查及執法
長策諮詢文件的建議 (諮詢文件第五章)	<ol style="list-style-type: none">1. 公屋繼續作為回應合資格家庭住屋需要的主要途徑 (諮詢文件 5.22 段)2. 促請政府加強巡查執法 (諮詢文件 5.23 段)3. 政府可研究市區合適臨時空置土地興建過渡性房屋 (諮詢文件 5.24 段)4. 租務管制是一柄雙刃劍，需小心考慮 (諮詢文件 5.43 段)

	我們的質詢	長策會提出的問題
<p>焦點討論</p>	<p>問題1：公屋供應短缺下，要應付低收入住戶的住房需要，政府應如何善用市區非住宅用地興建臨時過渡性住房？</p> <ul style="list-style-type: none"> •啟德發展區都心公園及多用途體育館部份，預計於2021年後才竣工，政府有否空間，善用項目涉及的40公頃的土地提供5年臨時過渡性住房？ •在2013年首3季，地政總署共批出約16公頃住於市區或已發展新市鎮區(如荃灣、葵涌、沙田、將軍澳)地皮，作臨時停車地之用。第四季的招標預告中亦有7公頃同類地皮。是否可以用於興建臨時過渡性住房？ •政府產業署核下的整幢空置物業，包括前公務員/紀律部隊宿舍，或空置學校，可否被利用改裝成為由政府提供的過渡性住房？ 	<p>若然市區有合適的臨時空置土地，你認為應否用來興建過渡性房屋予有需要的人士？(諮詢文件問題10)</p> <p>對推行發牌或業主登記制度以規管住宅樓宇和綜合用途樓宇內的分間樓宇單位這意見有何看法？(諮詢文件問題11)</p>
	<p>問題2：社會認為要規管劏房，但如何避免對現有低收入租戶的住屋條件帶來負面影響？</p> <ul style="list-style-type: none"> •政府應否先做好過渡性住房及加建公屋，減少低收入住戶的劏房需求，以換取規管劏房的空間，減少因規管而對弱勢租客的震盪？ •若政府資助業主改善劏房，應否要求他們在一段時間內，以政府特定的租金水平及租約期，向低收入人士提供租住機會？ 	<p>對提供租金援助和推出租務管制(包括租金和租住權管制)的看法？(諮詢文件問題14)</p>
	<p>問題3：租務管制及租津可取嗎？</p> <ul style="list-style-type: none"> •全面撤銷租管後，基層弱勢租客在面對業主或物業代理時，還有多大議價能力？ •業主除了出租或出售物業外，有否其他選擇嗎？推出租管，真的會減少市場供應嗎？ •如何避免業主因有租津而加租？政府是否應該以「低收入補貼」形式，協助未有申領綜援的低收入住戶？ 	

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。