

建屋量「舊債未清」利疊利 黃遠輝冀土地大辯論成解決契機

五年又五年 上樓等上樓

回顧過去5年基層市民的居住慘況，政府「屋債」疊疊，展望未來，又是否值得期待呢？根據客觀資料，房委會公佈的未來5年預期建屋量，似乎不容樂觀，公屋及資助出售單位比目標合共少5.5萬伙，更遑論追回過去5年的「屋債」。對此，建屋目標的「總決策者」張炳良解釋目標不代表承諾；其接任者運輸及房屋局局長陳帆又指要「(再)後5年」才可追回。5年之後又5年，究竟「後5年」會否真的到來？前土地供應專責小組(土供組)主席黃遠輝批評歷屆政府都是得個「講」，沒有認真回應市民住屋需求，冀去年展開的土地大辯論可成契機，放膽去做，這樣大家期待的「後5年」或真會來臨。

■香港文匯報記者 陳廣盛

只談目標 忽略規劃

黃遠輝接受香港文匯報專訪時始終認為長策訂出的目標客觀、合理，問題在於當時只談目標，卻忽略規劃土地的方案，以致落實長策目標的成效非常差強人意。他指出，如果當年同步成立土供組：「我哋唔使浪費呢幾年，個社會、個樓價可能不至於到今日咁嚴重，民怨不至於係咁高。」展望將來，黃遠輝認為市民在未來5年仍然要「繼續捱」；只要政府「多做少講」，2024年有望開始償還部分「屋債」，拉近與長策目標的距離。

黃遠輝憶述，長策會首次開會時，多名成員已問：「(長策)只係講需求，咁土地供應呢？要知道有幾多地，先知道可以起到幾多屋。」而當時政府的回應是土地供應會由時任財政司司長曾俊華領導的「土地供應督導委員會」負責。

無認真回應市民住屋需求

然而，督導委員會顯然未有發揮功效，以致政府過去幾年一直喊「唔夠地」。有「公職王」之稱的黃遠輝認為，這是歷屆政府的「通病」，「尖銳喇講，政府一路無點認真回應市民的住屋需求。雖然(前特首)曾蔭權、梁振英、甚至(現任特首)林鄭月娥政府都視土地、房屋為重中之重，但執行力度唔夠，以致社會上出現一種觀感，就係土地主導權喺大發展商手上，比如政府推多啲地出嚟，發展商實力夠強的話會晒晒地，但又唔推出房屋，最後樓價升到離晒譜。」

黃遠輝認為，去年4月展開的土地大辯論是一個契機，「我哋做咗非常廣泛嘅諮詢，令到社會大多數人有共識，報告入面多個短、中期嘅選項都有60%以上人嘅支持，可以將主導權還番畀政府。」

特首林鄭月娥最新一份施政報告就納入了多個土供組的建議，比如運用《收回土地條例》和其他適用條例，收回3類私人土地，包括未納入新發展區或其他發展項目的私人新界棕地，估計約有450公頃，作百分百公營房屋及「港人首置上車盤」(首置盤)和相關設施發展。

方向正確 冀排除萬難

黃遠輝認為，政府方向正確，惟未知會否落實不力：「今次施政報告係講、係讀出嚟，但做仲緊要，(政府)講話我會收(收回土地)，你真係要收囉，講話我拎返主導權，你真係要做到至得。有無司法覆核？可能會有，但唔需要怕囉！你為咗回應社會上面嘅訴求，喺合法合理的情況底下，你真係唔怕去做。」他相信，政府若能企硬，依法排除萬難，市民才不會覺得政府得個講字，可挽回民望之餘，相信2024年有望開始償還部分「屋債」，填補房屋供求的缺口。

前運輸及房屋局局長張炳良於2017年卸任後，落實長策的重任便由現任局長陳帆負責，面對「屋債利疊利」的情況，以及未來應如何「償還」？香港文匯報記者就此邀陳帆作專訪，惟運房局回應表示：「局長因公務繁忙，未有時間接受訪問。」

其實，本月初立法會房屋事務委員會會議上，多名立法會議員批評公屋供應落後的問題，並炮轟該局只談過於「唔夠地起屋」。陳帆當時回應指出，政府將以土地共享計劃、《收回土地條例》、壓縮規劃建設時間等方法，加快公屋建成量；而過往政府物色的210幅具短中期房屋發展潛力的用地當中，有130多幅已完成改劃，他預計上述措施會在長策十年計劃的第二個5年內逐步落實，屆時供求失衡情況應有改善。

劏房情況有幾差？

年份	劏房數量 (萬間)	劏房人口 (萬)	人均居住面積 中位數(方呎)	租金 中位數(元)	佔住戶 入息比率(%)
2015	8.88	19.9	62.4	4,200	32.3
2016	9.27	20.97	56.5	4500	31.8
2018	-	-	-	-	36.2
2019	-	-	-	-	41

資料來源：統計處、劏房平台民間調查 整理：香港文匯報記者 陳廣盛



政府「屋債」疊疊，5年之後又5年，展望未來又是否值得期待呢？ 資料圖片

貧戶「夢想」：「棺材房」搬到劏房

香港文匯報訊(記者 陳廣盛)「上樓」是不少劏房戶夢寐以求的事，雖然大部分都「等到頸都長」，惟有得等始終好過無得等，月入一萬多元至兩萬元的「N無劏房戶」就是最無望的一群，因為月入超出申請公屋的上限，連申請「上樓」的資格也沒有。隨着長策會去年將公營房屋比例由6比4改為7比3，但公屋入息限額沒有大變動，「N無劏房戶」與改善居住環境的美夢愈走愈遠。

到最平租的地方。」

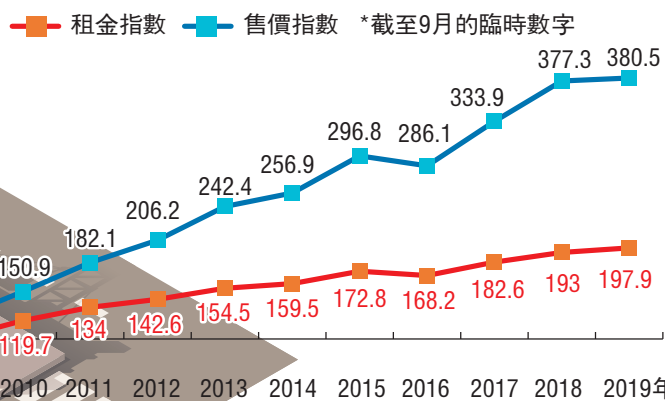
面對未來，剛先生的「夢想」竟然是從「棺材房」搬到劏房：「除非我好似一啲同事咁，刻意返少啲工壓低月入，唔係嘅話，我應該上唔到公屋；不如努力啲做嘢，儲多少少錢，搵間劏房住好過，但我嘅預算都係4,000蚊(月租)。」

劏房戶沒申公屋或因無資格

根據統計處2016年發表的《香港分間樓宇單位的住屋狀況》報告，有53.2%受訪劏房戶沒有申請公屋。雖然原因眾多，但為數不少可能是「無資格申請」，報告在2015年進行調查，顯示有13.3%受訪劏房戶月入1.5萬至1.9萬元；11.7%月入至少2萬元。按當年度的公屋入息限額，1人限額為10,632元，2人限額為16,989元。

前長策會成員、房委會資助房屋小組主席黃遠輝坦言，似剛先生的「N無劏房戶」未來或會變得更慘。他解釋，長策會去年將公營房屋比例由6比4改為7比3，但公屋入息限額沒有大變動：「即係話私樓之後的供應會變得更少，咁租金自然可能再升，佢哋(N無劏房戶)入唔到公屋網，咪只有繼續捱貴租。」

私樓租金售價指數



資料來源：差餉物業估價署 整理：香港文匯報記者 陳廣盛

悔未規管劏房 「唔夠勇」



獨坐在「家」，看着燈光想未來的剛先生指，其「夢想」只是從「棺材房」搬到劏房。 香港文匯報記者陳廣盛 攝

香港文匯報訊(記者 陳廣盛)長策報告公佈至今5年，公眾最關注的始終是當中提出的單位供應目標年年「跳票」，致公營房屋特別是公屋的缺口愈拓愈大，基層愈住愈差，劏房租金就愈翻愈貴，居住面積更一再刷新低。以時任運輸及房屋局局長身份擔任長遠房屋策略督導委員會主席的張炳良接受香港文匯報專訪時，回望過去的決定，直言當時明知會跳票，仍訂出28萬伙公營房屋落成量的目標：「無目標，喺政府內部會搶唔到地！」惟他承認對未有規管劏房感後悔：「我都有反思，當時係

咪唔夠勇，係咪要做多啲。」

劏房租金愈升愈有

根據統計處數據，2016年本港居於劏房人數超過20萬；人均居住面積中位數僅56.5方呎；租金中位數卻高達4,500元；租金佔住戶入息比率達31.8%。港府之後未有公佈新的劏房數據，但據民間團體「全港關注劏房平台」今年6月發表的調查顯示，劏房戶的租金與收入比已升至41%，反映劏房租金愈升愈有，蠶食基層工資。除了租金外，劏房戶被濫收水電費的問題亦相當嚴重，社協今年7月發表的調查指出，劏房戶被業主濫收1倍電費，以及3倍的水費。

因此，坊間最近再次倡議規管劏房，其實相關的討論早於2013年長策公眾諮詢時已提出過，當時建議引入發牌或業主登記制度以規管劏房，惟長策最終未有納入考慮。

當年擔任長策督導委員會主席的張炳良回望當初的決定，再看見現今劏房戶的慘況，直言對未有規管劏房感到「regret(後悔)」。他憶述當時監管劏房的建議受到不少阻礙：「係我將建議放入諮詢文件，我同其他委員講如果諮詢都輸，我就認輸啦！最後我真係認輸，點解？因為連關注劏房的團體都走嚟同我

講唔好搞得唔得？因為一搞，業主(因成本增加)就加租，受害的係劏房戶，無得做！」

「無王管」嚴重 自責唔夠勇

然而，政府不介入，劏房「無王管」更趨嚴重，張炳良流露氣憤和無奈：「政府唔介入，無良業主立亂收費，劏房戶咪蒙受其害，但當時真係無人支持我(去監管)，不同政黨都有意見話呢樣嘢最好唔好做啦！」張炳良帶點自責地說：「我之後都有反思，當時係咪唔夠勇，係咪要做多啲？」

不過，對於劏房團體期望政府落實的租津、租管，長策會當年投下反對的一票，回歸學者身份的張炳良則繼續「企硬」。他解釋，租津、租管沒有解決劏房戶居住環境惡劣的問題，租津只是「派錢畀業主」：「變相係政府幫劏房戶交租，你估業主會唔好仁慈話唔加

租？結果部分租津去咗業主口袋，劏房戶得益幾多呢？除非政府確保劏房戶只需交定額租金，例如是2,000蚊，雖然政府都算富裕，但無理由派錢畀業主。」

他續說，租管就更複雜，因政府若實行租管，業主會上想盡辦法踢走現有租客，重新招租「叫價叫到最盡」，因日後會被限制加租：「咁即係即時受害者係最低層劏房戶，他們會更難租到樓；租管最終可能幫到一啲窮人，但同時害咗另一啲窮人。」

然而，多個劏房團體向記者表示，張炳良所言是「偷換概念」：「我哋當年反對嘅係對劏房間隔、防火、採光及衛生標準等作出規管，而非對租金、水電嘅規管。」