

訂下清晰指標 改善住屋問題

刊登於資本壹周(2013年10月17日)

新論壇召集人 立法會議員 馬逢國

房屋供應不足，居住環境擠迫，樓價與市民承擔能力脫節，公營房屋輪候人數大幅增加，年青人難以置業安居，貧窮人士被迫擠在劏房之中……嚴重的房屋問題，確實令社會充滿怨氣，是市民對現屆政府期望和失望的主要來源。

回歸後，政府訂下每年建屋八萬五千個的目標，但卻因金融風暴而胎死腹中，也間接令上屆政府的房屋政策，由過去的積極介入，鐘擺到完全自由放任，交由市場解決的一端。

在處理土地問題上，政府將賣地變成勾地，由地產商主導了土地的供應；土地平整的工作幾乎停頓，土地儲備空空如也。在建屋問題上，居者置其屋被劃上歷史句號；2007年至2011年的每年建屋量跌至不足3萬個。而房屋開支佔公共開支比例，亦由2000/01年度的15.1%下降至2010/11年度的僅有4.2%。

過去的政策和客觀環境種種因素，令住屋問題不斷惡化，與市民的期望愈走愈遠。最近政府推出長遠房屋策略諮詢文件，但卻沒有就私人房屋住戶的住屋開支比例同人均居住面積這兩個關鍵問題，提出研究和討論。根據統計，現時的住屋開支佔住戶入息比例的37%，市民財政壓力之大，顯而易見。至於人均居住面積之小，亦是聞名於世。不要說基層市民，作為經濟條件較佳的中產，大部份都是蝸居在實用面積只有4至5百尺、空間狹窄的房屋內。

雖然現屆政府把增加土地供應訂為首要工作，但要改善過去多年累積下來的問題，難以一蹴而就。筆者認為，政府需要建立一套清晰、明確、協助市民滿足房屋需求的持續性房屋政策，為市民的居住需求、住屋開支比例、人均最低居住面積、承擔能力等，訂下合理的指標，切實地改善市民的居住質素。