

「基層對過渡性房屋及 簡約公屋政策的意見」 問卷調查報告

香港社區組織協會
2024年2月25日

香港社區組織協會(SoCO)
「基層對過渡性房屋及簡約公屋政策的意見」問卷調查報告

1. 調查背景

1.1 劏房戶情況

截至 2023 年 9 月底，約有 132,000 宗一般公屋申請，以及約 96,600 宗配額及計分制下的非長者一人申請，合共 228,600 宗家庭申請。而公屋平均輪候時間愈來愈長，一般申請者的平均輪候時間高達 5.6 年，長者一人申請亦需 3.9 年，基層人士在漫長的輪候時間中只能租住分間單位。現時超過 20 萬人蝸居在籠屋、板房、劏房等惡劣環境，租金昂貴，再加上基層失業、開工不足情況仍未改善，劏房租戶生活在水深火熱之中，急需援手。

1.2 「過渡性房屋」在香港的發展

面對公屋供應嚴重不足，輪候時間按季度攀升，香港社區組織協會開始陸續提出另類房屋的概念，倡導政府以創新思維去解決當前愈趨嚴峻的基層住屋問題，在興建公營房屋以外亦可善用閒置的土地提供作短期過渡用途的房屋，讓蝸居惡劣環境的劏房居民有另類的住屋選擇。參考外國例子而產生的「貨櫃屋」概念、抽出城市內「曬太陽」的閒置用地行動，與及以發出「短期豁免書」(short term waiver)形式加快釋放「政府、機構或社區用地」(GIC 用地) 的研究在民間社會慢慢醞釀、漸漸成形，相關的倡議亦愈趨成熟。在倡議外，不少民間組織亦自發招募良心業主以較低廉的租金出租單位予基層家庭，並為入住的家庭提供就業、管教子女等方面的支援和輔導。以上種種均為「過渡性房屋」於香港推展奠定基石。

2017 年 7 月，時任運輸及房屋局局長陳帆出席香港社區組織協會舉辦與基層對話的論壇後，初次就「過渡性房屋」概念予以正面回應。同年 9 月，在政府牽頭下「社會房屋共享計劃」展開。此項由官、商、民三方協作的試驗計劃為期三年，由良心業主出租單位、基金會提供資助讓社會服務機構簡單改裝舊樓單位並甄別合適人士出租。計劃旨在為居於不適切居所、低收入有迫切房屋需要人士提供短期的住宿和支援服務。

其後「過渡性房屋」的規模進一步擴展，政府成立「過渡性房屋專責小組」，負責協助及促成各項由民間建議和推行的短期措施，並引入「組裝合成」建築法 (MiC) 興建過渡性房屋，不同組合屋項目在各區展開。現時「過渡性房屋」的主要供應來源包括：

- | |
|---------------------------------------|
| 1. 在空置私人住宅樓宇和空置政府處所內提供過渡性社會房屋 |
| 2. 在空置的政府土地和私人土地上採用「組裝合成」的方法興建過渡性社會房屋 |
| 3. 改建空置的非住宅樓宇（例如空置校舍或工業大廈）為過渡性社會房屋 |
| 4. 將酒店或賓館作過渡性社會房屋 |

截止 2023 年 10 月，已有 9000 個「過渡性房屋」單位投入服務，而未來將有 12 000 個單位推出，總數共 21 000 個單位，稍稍高於政府原定 20 000 個單位的供應目標。入住率方面，市區的人住率逾百分之 90，新界區的平均入住率，在放寬甲(即輪候公屋滿 3 年以上人士)、乙類(即輪候公屋未滿 3 年人士)申請的 8:2 比例後終超過 87%。

縱然過去數年陸續有不同「過渡性房屋」項目推出，但相比起不斷增長的劏房住戶數目，「過渡性房屋」的供應量仍然為杯水車薪。加上現行政策規定「過渡性房屋」項目需將八成單位預留於輪候公

屋滿3年或以上的甲類人士，變相大大減低了輪候公屋未滿3年，但有迫切房屋需要人士改善環境的機會。此外，過渡性房屋的土地，有些是政府閒置地，有些是市建局、房協的屋、有些是發展局的改裝樓，有些是私人市場的賓館，有些是商家慈善借出土地，租約都是5年以下，是否可以延長租住期，是很多居民關心的問題，尤其是南昌街220號的組合屋住了兩年便要拆，令很多居民對過渡性住屋大失信心，怕住了一段時間未分配公屋，又要搬回劏房，所以過渡性房屋是否可以住至上公屋，是居民很關注的政策。

1.3 「簡約公屋」最新進展

現屆政府於《2022年施政報告》首次提出「簡約公屋」概念，使用短期內並未落實長遠發展計劃的政府及私人土地，採用標準簡約設計和「組裝合成」技術興建房屋。計劃於2023-24至2027-28間5年個年度為基層市民提供約30 000個單位。

「簡約公屋」的受惠對象為輪候傳統公屋三年或以上的申請者，以家庭申請者優先。其租金與傳統公屋的租金掛鉤，為同區新落成傳統公屋租金的約90%；視乎單位面積及地區，初步預計約為740元至2,650元（面積介乎13至31平方米）。政府最新更新8個「簡約公屋」選址，分兩批落成。第一批「簡約公屋」分別位於元朗攸壆路、牛頭角彩興路、屯門第3A區（輕鐵青松站）及啟德世運道的四個項目提供約17 000個單位，預計最快在2025年第一季起分階段落成。第二批「簡約公屋」項目則分別位於柴灣常安街／常平街、屯門第54區（菁田邨）及小欖。原定位於蓮塘尾的項目因成本效益相對較低而取消，取以代之的為另一幅位於馬鞍山恆光街的政府用地，預計提供大約860個單位。此外，政府再公佈改裝五間空置或即將空置的校舍作「簡約公屋」，提供共約600個單位。

「簡約公屋」將於來年落成，其政策目標、項目內容均與「過渡性房屋」相近，故此本會認為政府應汲取「過渡性房屋」在興建、設施配套提供、甄別申請人及住戶支援等各方面的經驗，以提供更貼近基層所需，切實回應基層的住宿及支援服務。為了解基層對「過渡性房屋」未來發展及「簡約公屋」落實安排的意見，本會於2023年11月至2024年1月期間向本會服務的不適切居所及「過渡性房屋住戶」進行網上問卷調查，並整合有關資料進行發佈。

2. 調查目的

- i. 了解居於不適切居所住戶及「過渡性房屋」居民現時的住屋開支及房屋需要；
- ii. 了解居於不適切居所住戶及「過渡性房屋」居民對入住「簡約公屋」的意願及考慮因素；
- iii. 了解居於不適切居所住戶及「過渡性房屋」居民對「過渡性房屋」項目未來發展的意見
- iv. 探討不適切居所住戶及「過渡性房屋」居民對「簡約公屋」項目未來發展的意見。

3. 調查方法

本會於2023年11月至2024年1月，透過網上版的問卷進行問卷調查，向本會服務的基層家庭進行調查，並邀請其家庭成員作答，有關數據利用Microsoft Office Excel 軟件系統及Google

Form 網上軟件進行簡單分析。

4. 調查結果:

第一部分: 背景資料

是次研究共訪問了 345 名基層住戶，約七成五受訪者(76.8%)為女性，其餘 23.2%為男性(表一)；受訪者年齡主要屆乎 41 至 50 歲(38.8%)，其次為 31 至 40 歲(26.7%)及 51 至 60 歲(20.0%)(表二)，年齡中位數為 45 歲。婚姻狀況方面，最多受訪者狀況為已婚，配偶在港(36.2%)，其次為正辦理離婚/離婚人士(27.5)，及未婚人士(17.1%)(表三)。

同住家庭人數方面，主要為 2 人家庭(28.1%)、其次為 3 人家庭(27.0%)及 4 人家庭(18.8%)，中位數為 3 人(表四)。而逾七成受訪者(71.6%)同住成員中有在學子女，子女數目依次為：育有一名子女的佔整體受訪者 37.1%、育有兩名子女的佔 28.1%、育有三名子女的佔 4.3%，育有四名子女的佔 1.4% (表五)。另一方面，只有 5.5%受訪者的同住成員中有 65 歲以上人士(表六)。

第二部分: 居住及經濟狀況

居住地區方面，是次調查的受訪者來自 14 個不同的區議會選區(表七)，包括：中西區、港島東區、九龍地區、觀塘區、深水埗區、黃大仙區、油尖旺區、葵青區、北區、沙田區、大埔區、荃灣區、屯門區、元朗區。當中一半來自深水埗區(50.1%)、其次為油尖旺區(20.0%)。

住屋類型方面，近七成受訪者來自劏房、籠屋、板房等不適切居所(66.6%)，其次為社會房屋(29.0%)(表八)。而最多受訪者居於不適切居所年期為 5 年至 7 年以下(22.0%)、接著為 7 年至 9 年以下(16.8%)，以及 9 年至 11 年以下(12.8%)，居住年期中位數為 6 年(表九)。

單位表面積中位數按住屋類型劃分如下(表十)：劏房為 120 平方呎；床位/籠屋/太空艙為 24 平方呎；板房為 50 平方呎；其餘不適切居所(天台屋、寮屋、工廈)為 200 平方呎；合租單位為 100 平方呎；獨立單位為 296 平方呎，而社會房屋則為 155 平方呎。

而每月租金方面(表十一)，按住屋類型劃分，劏房的中位數為\$5000；床位/籠屋/太空艙的中位數為\$2400；板房的中位數為\$2700；其餘不適切居所(天台屋、寮屋、工廈)的中位數為\$4000；合租單的中位數為\$4740；獨立單位的中位數為\$8000，而社會房屋的中位數則為\$3900。

經濟來源方面，近六成受訪者及其家人有工作(58.0%)；另亦有約三成半受訪家庭依靠綜援維生(35.7%)(表十二)。在工作家庭當中，最多受訪者或其家人從事行業為地盤/散工/水泥/雜工(32.5%)、其次為飲食/外賣/洗碗(26.5%)，以及清潔(10.0%)(表十三)。工作地點方面，最多受訪者表示「沒有固定工作地點」(46.0%)，「固定在跨區工作」及「固定在同區工作」分別佔 29.0%及 24.5%(表十四)。

每月平均家庭收入中位數，按家庭人數劃分(表十五)，1 人家庭為 7,090 元；2 人家庭為 10,653 元；3 人家庭為 12,000 元；4 人家庭為 18,000 元，而 5 人或以上家庭為 18,000 元。整體家庭的每月平均家庭收入中位數 12,000 元，而工作家庭的每月平均家庭收入中位數則為 15,000 元。

家庭資產方面，有一成受訪者現時負債(10.7%)，最多受訪者的資產不足 10,000 元(44.9%)，其次有近兩成受訪者(19.1%)的資產介乎 10,000 元至 19,999 元(表十六)。

第三部分: 公屋申請狀況

有逾八成受訪者(83.5%)已申請公屋，當中 7.0%為申請中，未有藍卡(表十七)。而所屬的申請組別方面，76.0%受訪者屬一般家庭的申請；約一成半受訪者屬非長者單身申請(14.9%)，只有不足一成受訪者的公屋申請書上所有家庭成員均為長者(9.0%)(表十八)。而有申請公屋的受訪者中，其公屋申請書上的家庭組合則分佈如下: 1 人家庭佔 22.6%；2 人家庭佔 26.7%；3 人家庭佔 23.6%；4 人家庭佔 21.5%，而 5 人以上家庭佔 5.6%。除 5 人或以上家庭外，各家庭組合的申請宗數相若(表十九)。輪候公屋時間方面，逾三成受訪者已輪候公屋 6 年以上(31.8%)，其次各有約一成半受訪者分別已輪候公屋 2 年至 3 年以下(15.9%)及 3 年至 4 年以下(15.2%)(表二十)。而有申請公屋的受訪者中，最多人選擇的公屋選區依次為: 擴展市區(57.6%)、市區(26.7%)，以及新界區(15.3%)(表二十一)。逾九成已申請公屋的受訪者從未獲得任何編配(93.8%)(表二十二)。問及已申請公屋的受訪者預計上樓的時間，有六成人預計未來 3 年內未能上樓(60.1%)，更有四成人預計未來 5 年內亦未能上樓(39.6%)(表二十三)。

沒有申請公屋的受訪者中，近半人因為不符合資格而沒有申請(49.1%)，其次原因為「不懂申請」(17.5%)、「輪候時間長，白費功夫」(12.3%)，及「申請手續繁複」(12.3%)(表二十四)。

第四部分: 過渡性房屋及簡約公屋相關

問及位於市區的「過渡性組合房屋」與「簡約公屋」，受訪者的人住意願，近半受訪者表示「兩者皆可」(49.9%)。其中各有約兩成人表示「兩者皆不考慮」(20.9%)或「過渡性組合房屋」(19.4%)(表二十五)。而問及位於新界的「過渡性社會房屋」與「簡約公屋」，受訪者的人住意願，選擇「兩者皆不考慮」(38.0%)及「兩者皆可」(35.4%)的各佔三成多(表二十六)。進一步再比對位於新界的「過渡性組合房屋」或位於市區的「簡約公屋」，問及受訪者的意願，三成人表示「兩者皆可」(30.4%)、其次為「簡約公屋」(29.9%)(表二十七)。反過來，問及位於市區的「過渡性組合房屋」或位於新界的「簡約公屋」，問及受訪者的意願，最多人選擇「過渡性組合房屋」(34.2%)、其次為「兩者皆可」(30.4%)(表二十八)。

問及選擇不同房屋項目的原因方面，在上述三條問題中選擇「過渡性組合房屋」的原因，依次為『現時有迫切房屋需要，「過渡性組合房屋」已落成可較早入住』(41.4%)、『「過渡性組合房屋」單位提供的設備較齊全，如: 冷氣機、煮食抽氣扇(39.7%)』，以及『「過渡性組合房屋」的地點交通較方便(39.1%)』(表二十九)。而選擇「簡約公屋」的原因，近半受訪者表示『「簡約公屋」的租金較便宜(47.0%)』、其後為『「簡約公屋」的租期較長(31.0%)』，及『「簡約公屋」的供應較多，入住機會較大(29.3%)』(表三十)。而最後問及「過渡性組合房屋」及「簡約公屋」均不選擇的原因，依次為「怕需要轉區，影響子女返學」(25.5%)、「怕項目附近交通不便」(21.4%)，以及「怕需要添置新的傢俱、家電，增加支出」(18.8%)(表三十一)。

影響申請「過渡性組合房屋」及「簡約公屋」的原因方面，近七成人選擇「交通」(69.3%)、其後為「租金」(60.9%)，以及「可居住的年期」(58.3%)(表三十二)。

政府現時計劃的 8 個「簡約公屋」選址，最多受訪者會考慮啟德(九龍)(55.1%)，牛頭角(九龍)(39.4%)。但亦有近 3 成人表示「所有地點都不考慮」(27.2%)(表三十三)。此外，有一半受訪者表示會考慮轉區入住「簡約公屋」或「過渡性組合房屋」(49.3%)(表三十四)。當有另一半表示不考慮轉區的受訪者中，有近七成人因現居住地區方便子女返學(69.1%)、其次為現居住地區生活消費較便

宜(53.7%)及不想子女轉校，怕影響他們的學業成績(51.4%)(表三十五)。

處理子女轉校問題上的擔心方面，最多受訪者表示「怕最終無法轉校需跨區返學，需提早出門，影響原定生活作息」(56.8%)，其後亦各有近五成人表示「怕最終無法轉校需跨區返學，增加交通開支」(49.3%)及「怕子女不適應新學校的課程」(48.1%)(表三十六)。交通配套上可接受的程度方面，八成人表示可接受由主要交通基建(例如：巴士站、鐵路站)步行 10 分鐘內到達房屋項目(83.2%)，隨後亦有三成人可接受由主要交通基建(例如：巴士站、鐵路站)乘搭一程接駁車(車程 10 分鐘內)到達房屋項目(31.0%)(表三十五)。社區設施配套上可接受的程度方面，八成人表示可接受由房屋項目步行 10 分鐘內到達可購買日用品、食物的商鋪 (82.3%)，隨後亦有兩成人表示可接受由房屋項目乘搭一程接駁車(車程 10 分鐘內)到達可購買日用品、食物的商鋪 (22.3%)(表三十六)。

提供誘因以鼓勵跨區入住「簡約公屋」方面，有四成人表示如政府派專責服務隊協助其子女轉校，會增加跨區入住「簡約公屋」的意欲(44.3%)(表三十八)。47.2%受訪者表示如搬入「簡約公屋」需取消現金津貼，仍會考慮入住(表三十九)。此外，近八成半受訪者表示如可以確保之後獲編配同區或鄰近地區公屋，會考慮入住新界「簡約公屋」(84.1%)(表四十)。對於「簡約公屋」內的設施提供對入注意願的影響，分別有 56.5%及 46.4%受訪者表示若政府於新界「簡約公屋」項目提供廉價餐廳或超市或免費兒童托管服務會考慮入住(表四十一、表四十二)。再者，有近半受訪者表示會因項目內提供就業支援及鄰近地區就業配對而考慮入住新界「簡約公屋」(表四十三)。另亦有逾五成半受訪者表示如政府在項目內增加外展醫療車以提供醫療服務，會考慮入住新界的「簡約公屋」(表四十四)。

整體而言，有七成受訪者表示會考慮申請「簡約公屋」(69.9%)(表四十五)。惟大部分受訪者對其入住「簡約公屋」的機會表現悲觀，分別各有約三成人認為「機會普通」(31.9%)，甚或「沒太大機會」(30.1%)(表四十六)。

有七成受訪者如未能夠入住「簡約公屋」亦會考慮申請同區的過渡性房屋(72.5%)(表四十七)。八成多受訪者一旦入住「簡約公屋」後對將其公屋申請選區轉至與「簡約公屋」相同的地區持正面的意見，當中六成半人表示有機會，前提是「簡約公屋」能提供一定配套，協助居適應新生活，而另外 17.7%人更表示絕對會考慮轉換原有公屋選區(表四十八)。

第五部分: 政策期望

九成受訪者支持即使隨著「簡約公屋」的落成，「過渡性組合房屋」仍然值得保留(表四十九)。當中主要的原因依次為：「因整體可增加供應，令更多人受惠」(75.9%)、「擔心未來的公屋供應仍然不足，短期內仍需要另類房屋選擇」(61.4%)，以及「與建過渡性組合房屋涉及公帑頗大，幾年後清拆太過浪費」(58.3%)(表五十)。

八成受訪者贊成將「簡約公屋」納入「過渡性房屋」內(表五十一)。而就日後「簡約公屋」及「過渡性房屋」兩者的安排，三項選項，包括：『「簡約公屋」集中讓輪候公屋滿 3 年人士入住；「過渡性房屋」則讓輪候公屋未滿 3 年人士入住』；『「簡約公屋」及「過渡性房屋」的受惠對象相同，維持讓輪候公屋滿 3 年人士優先』；『「簡約公屋」及「過渡性房屋」的受惠對象相同，所有申請均一視同仁，不設優先』的回應比率相若，各佔三成多。而當中支持『「簡約公屋」集中讓輪候公屋滿 3 年人士入住；「過渡性房屋」則讓輪候公屋未滿 3 年人士入住』的人數稍為突出，佔 37.4%(表五十二)。

最後，問及政府可如何協助受訪者改善現時住屋困難，最多受訪者選擇「增建公屋」(83.5%)，其次為「延長過渡性住屋可居住年期」(57.1%)，及「簡約公屋」租期可住至上樓(49.0%)(表五十三)。

5. 調查結果分析

5.1 房屋項目選址成基層最大考慮，現時「簡約公屋」選址未能完全回應需要

根據 2021 年統計處資料，62.4%的劏房戶租住九龍區，24%租住新界，13.7%租住港島，本調查比較入住市區房屋項目與及新界房屋項目的意願，不考慮入住的受訪百分比由市區的 20.9%大幅升到新界的 38.0%。而進一步比較房屋項目類型與項目所在地區這兩個因素對受訪者入注意願的影響時，項目地區則更明顯有較大的影響。提供新界「過渡性組合房屋」及市區「簡約公屋」作選項時，只有 14.5%選新界「過渡性組合房屋」；但將房屋項目與項目地區的組合對調，結果亦同時逆轉，同樣為「過渡性組合房屋項目」，但因位於市區，選擇入住的受訪者升逾一倍，達 34.2%，調查結果充份顯示基層最大的考慮為房屋項目的選址。而更直接可由最多受訪者表示交通(69.3%)為他們是否申請不同房屋項目最重視的原因中可見一斑。可惜，現時政府公佈的 8 個「簡約公屋」項目只有三個位於市區，分別為牛頭角彩興路、啟德世運道，與及柴灣常安街，預計可提供 14,600 個單位，只佔整體約一半，恐未能完全回應基層需要。

5.2 居民重視住屋穩定性，日後公屋編配若配合「簡約公屋」可鼓勵基層跨區入住

調查中顯示基層普遍對入住「簡約公屋」感興趣，有七成受訪者(69.9%)表示將考慮申請，惟當中因子女轉校及就業等生活上實質的考慮而影響其跨區入住「簡約公屋」的意欲。調查中問及不同配套措施對鼓勵基層劏房戶跨區入住新界「簡約公屋」的影響，當中發現長遠住屋穩定性的正面影響最為顯著。八成半受訪者表示如可以確保之後獲編配同區或鄰近地區公屋，會考慮入住新界「簡約公屋」。而調查中亦分別有六成半人表示一旦入住「簡約公屋」後將考慮將其公屋申請選區轉至與「簡約公屋」相同的地區，只是前提是「簡約公屋」能提供一定配套，協助居適應新生活及逾一成半人(17.7%)表示絕對會考慮轉換原有公屋選區。可見，基層並非完全抗拒轉區，只是在構想家庭未來長遠住屋計劃時不得不考慮到住屋穩定性，以減少因頻繁適應新環境對各家庭成員，特別是年幼子女以及家庭經濟開支造成的負面影響。故此，如政府日後在公屋編配上能配合到「簡約公屋」項目，將能大大鼓勵基層轉換居住環境。

5.3 吸引更多家庭入住「簡約公屋」，大單位比例需提高，同時加強就業、平價民生商舖及醫療支援

調查中有六成多現正居於劏房而家中有在學子女的家庭表示有興趣申請「簡約公屋」，分析各誘因對其轉區入住新界「簡約公屋」的影響，詳細內容見下表：

就入住新界「簡約公屋」提供的支援內容	會考慮申請簡約公屋比例(%)
專責服隊協助申請人子女轉校	63.6%
可繼續領取現金津貼	40.7%

項目內提供廉價餐廳或超市	71.8%
項目內提供免費兒童托管服務	64.8%
項目內提供就業支援及鄰近地區就業配對	76.3%
增加外展醫療車到項目提供醫療服務	72.9%

表一：各誘因對家中有在學子女的家庭轉區入住新界「簡約公屋」的影響

轉區對於貧困的基層人士而言挑戰極大，在轉區後於鄰近地區覓得新工作，既可節省交通開支，亦減少交通時間，不用舟車勞動，是基層首要關注，大家不想有了房屋無了工作，再而是醫療、日常生活成本，亦要為子女轉校是否適應而憂心。他們會擔心最終會否需要用原本遷入「簡約公屋」節省到的租金作補貼，以上種種均大大影響其入注意欲。調查中顯示轉區後的就業支援及配對服務對家庭申請人而言吸引力最大。若能夠在轉區後於鄰近地區覓得新工作，既可節省交通開支，亦減少交通時間，不用舟車勞動。此外，增加外展醫療車到項目提供醫療服務及於項目內提供廉價餐廳或超市亦能有效增加基層轉區入注意欲。再者，根據政府最新公佈數字可見，現時第一、二批「簡約公屋」合計可提供的三人以上單位只佔整體的三成(三至四人單位佔 20%；五至六人單位佔 10%)，大單位的供應量或未能照顧家庭需求。政府在未來發展各「簡約公屋」項目時應加強上述支援服務以增加項目對家庭的吸引力，同時提高大單位比例，以更有效發揮原定「簡約公屋」以家庭優先的政策定位。

5.4 過渡性房屋作用正面，與簡約公屋可產生協同效應

調查中問及入住不同地區「過渡性組合房屋」的意願時，受訪者的反應正面。當中選擇「過渡性組合房屋」、「簡約公屋」兩者皆可與及「過渡性組合房屋」的受訪者佔整體四成多至六成多不等。而這些受訪者均肯定了「過渡性組合房屋」地點交通較方便及單位設備較齊全等優點。隨著 2025 年首批「簡約公屋」的落成，九成人期望政府能繼續現時的「過渡性組合房屋」項目，在未來一段公屋供應仍然緊張的時間，能為劏房居民提供更多租金便宜、住屋環境較佳的另類房屋選擇。而更有四成人期望日後「簡約公屋」及「過渡性房屋」可發揮不同角色，在入住資格上作互補，「簡約公屋」集中照顧輪候公屋滿 3 年人士；「過渡性房屋」將讓輪候公屋未滿 3 年人士申請，或按實際申請情況，在截止申請時，如未夠八成輪候公屋三年者，就應立即自動放寬予未輪候夠三年公屋又租住惡劣居所的基層市民，不應入伙後，因要等夠 8 成是三年，而令單位空置多月，應充分運用房屋資源，讓兩個項目產生協同效應，及都可以住至分配公屋，將其協助基層改善生活的作用最大化。

5.5 非長者單身人士申請意欲最高，「簡約公屋」項目不宜將其拒諸門外

分析表示會考慮申請「簡約公屋」的受訪者所屬的家庭組合及家庭人數，以更清楚了解基層對入住「簡約公屋」的意願，詳情請見下表一及表二：

家庭組合	會考慮申請簡約公屋比例(%)
全長者家庭	50.0%
家中有 65 歲以上長者的家庭	53.8%
家中有在學子女的家庭	66.2%
家中沒有在學子女及沒有 65 歲以上長者的家庭	75.0%

非長者單身人士	94.4%
---------	-------

表二: 按家庭組合劃分, 現正居於不適切居所人士會考慮申請「簡約公屋」比率

家庭人數	會考慮申請簡約公屋比例(%)
1 人家庭	81.0%
2 人家庭	66.0%
3 人家庭	70.0%
4 人家庭	62.8%
5 人或以上家庭	53.3%

表三: 按家庭人數劃分, 現正居於不適切居所人士會考慮申請「簡約公屋」比率

由上表可見非長者單身人士較其他家庭組合明顯有較強的申請意願, 無奈現時「簡約公屋」的申請資格為輪候公屋3年以上申請人, 政策定位以家庭申請者優先。非長者單身人士即使已輪候公屋滿3年, 但是否符合申請資格仍是未知之數。但已知的是其入住機會必定低於其餘的申請人。非長者單身人士包涵的年齡層較闊, 此群組的需要亦較複雜, 當中不乏中年人士, 他們工作多年但仍只能賺取微薄收入, 上流可能性較低; 亦有本身因體弱而未能工作, 或患有情緒疾病人士只能蝸居劏房, 生活條件惡劣。故此, 單單因其非長者單身的身份而將其拒於「簡約公屋」門外實為不妥。

6. 政策建議

6.1 於選址偏遠的「簡約公屋」提供交通、就業、醫療、社區配套及學位校網等全方位支援

現時的「簡約公屋」選址中有不少位於新界偏遠地區, 為鼓勵更多現居劏房的居民轉區入住, 政府應於項目中提供全面支援, 勞工處應與負責營運「簡約公屋」的社會服務機構合作提供就業支援及配對服務, 可於項目內舉辦招聘日, 為有需要的家庭於鄰近地區搵工。同時, 教育局亦可就有需要為子女轉校的家庭提供支援及提供協助學童適應新校園的服務。此外, 政府在興建「簡約公屋」項目時建議可預留地方作廉價超市、社區診所等, 並可考慮增加外展醫療車到項目內為居民提供醫療支援。最後, 政府亦應就相關地區增設交通及設施配套, 如地方偏遠, 又未有交通網絡, 應提供接駁專車至當區市中心

6.2 延長「過渡性房屋」租住年期至分配公屋, 公屋編配配合轉區, 以增加住屋穩定性

現時「簡約公屋」承諾最長可居住直至獲編配傳統公屋, 或直至該項目的用地需交還作長遠發展, 以較先者為準。既然「過渡性房屋」的政策目標與「簡約公屋」相近, 其可供住戶租住的年期亦應與「簡約公屋」看齊。考慮到現時各項目由不同社會服務機構營運, 其服務定位及住戶組成各異, 建議可先將「過渡性房屋」的租住期延至分配公屋, 或直至該項目的用地需交還作長遠發展, 以較先者為準, 並隨日後發展再作檢討。

現時公屋選區分四區, 各選區面積不平均。隨著新界東北等大型項目落成, 全部歸撥新界區的話, 該區的劃界將極度遼闊。建議藉大量基層將於未來數年陸續遷入新界各區, 政府可以重新規劃公屋各選區, 並將新界區細化, 讓有意將公屋選區轉至新界的「簡約公屋」住戶有機會

編配同區或鄰近地區的公屋，避免重新適應生活，增加住屋穩定性。此舉亦同時增加基層選擇轉區入住新界「簡約公屋」，甚或長遠轉區入住「傳統公屋」的意欲，以平衡不同地區的房舍供求，更有效運用房屋資源。

6.3 「簡約公屋」與「過渡性房屋」應並駕齊驅，同時放寬申請資格，助告別劏房

房屋供應持續短缺，現行的「過渡性房屋」不少座落市區各個地區，令有轉區困難的基層可以有更多選擇，加上項目保留彈性讓有迫切房屋需要而輪候公屋未滿3年人士入住，其功能難以被「簡約公屋」替代。故此，本會建議日後即使「簡約公屋」落成，亦應保留現行「過渡性房屋」項目，以增加整體適切居所的供應。同時，當局應善用珍貴房屋資源，延長「過渡性房屋項目」營運期不少於十年，容讓現有住戶住到「上樓」，及繼續讓其他有特別困難的不適切居所人士入住，以增加項目成本效益。

此外，建議「簡約公屋」及「過渡性房屋」發揮不同角色。「簡約公屋」的受惠對象可針對輪候公屋三年以上人士；按申請人住屋環境、家庭的住屋迫切性及經濟狀況等因素決定單位分配優次。至於「過渡性房屋」方面，則集中照顧輪候公屋少於三年的住戶，並考慮可放寬予未輪候公屋，但符合公屋收入及資產限額，並現正居於不適切居所的人士入住，惟入住一年內必須申請公屋。

或按實際申請情況，在截止申請時，如未夠八成輪候公屋三年者，就應立即自動放寬予未輪候夠三年公屋又租住惡劣居所的基層市民，而經濟收入及資產合資格申請公屋，但因文件問題，甚至兒童家中無成人申請人的，都應酌情處理。同時配合告別劏房政策，以提供安置。

「簡約公屋」與「過渡性房屋」並存，不少於5萬的社會房屋供應，加上公屋供應，告別劏房才有希望。

6.3 「簡約公屋」應惠及非長者單身更顯承擔

政府一直忽視非長者單身人士的住屋需求。目前有近10萬宗透過配額和計分制申請公屋的非長者單身人士，每年公屋編配數目不足2,200個，現金津貼計劃亦不包含非長者單身，當局應將非長者單身人士納入簡約公屋的受惠對象，讓他們有機會改善住屋困難。

6.4 房屋項目應以人為本，提升居民生活質素

根據簡約公屋的初步設計圖，現時即使大單位內亦近乎無間隔，而且亦採用開放式煮食空間，有別於一般公屋的設計，房屋局應積極邀請非政府機構和服務使用者參與設計「簡約公屋」，聆聽市民對日常生活環境的需求，例如：汲取「過渡性房屋」經驗，協助及資助市民自行進行簡單間隔及還原、項目內遊樂設施、休憩空間、遊樂設施和社會服務空間等，由建築署以建築師的專業知識研究如何配合各持分者的需求，把文化、時間及空間有機結合，建設以人為本的居住環境。新界區項目亦應積極向現有營運項目取經，如提供商店、凍肉雜貨店、洗衣房等，增加項目的便捷性或就住戶種類分佈深入了解。在「過渡性房屋」方面，如項目的工程有餘款，房屋局應准許用營運機構添置室內電器配置應與「簡約公屋」看齊，並由政府出資維修保養。

6.5 過渡住屋為扶貧平台 勿將營運等於物管

政府早前表示，考慮透過協作模式，招標邀請有經驗的機構營運，局方重點應放在善用社

會服務機構所長，將「過渡性房屋」及「簡約公屋」作為扶貧平台，非政府機構過往營運「過渡性房屋」管理比較自主，由社會服務角度支援住戶，處理貧窮戶，對症下藥，提供相應的社會服務支援。由改變生活，到精神健康以及各能力上提升，達到上流。戶對戶扶助住戶脫貧，資助社會服務機構設服務框架，處理不同年齡群、背景和需要的居民，連結跨項目支援平台和資源，如就業平台、資源共享、組織能力提升的學習機會，長遠減少貧窮及減少社會成本。

「簡約公屋」亦應繼續發揮此扶貧功能。其實管理及日常維修保養、編配單位、與租戶簽訂租約及處理租務事宜，是房屋署/房協的專長及一併管理及維修更見成本效益，最好由房署或房協承擔。

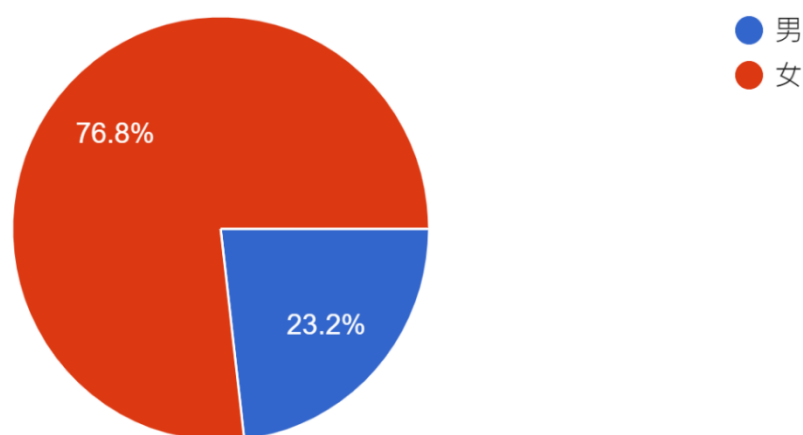
6.6 簡約公屋為權宜 覓地建屋為長久之計

本會樂見基層住屋百花齊放，然而「簡約公屋」在選址、配套、租住期上，始終未能完全取代傳統公屋。即使 30,000 個「簡約公屋」如期落成，只能安置現時公屋輪候冊上約一成多宗申請。可見，如政府所言，「簡約公屋」只是芸芸的輔助措施之一。公屋輪候冊上，尚有大量個案徘徊在劏房市場，政府中短期亦要持續推行，包括：優化現行租管條例，規管起始租金、延長現金津貼項目，加快取締籠屋、床位等，長遠加強覓地增建傳統公屋。

圖表

I. 背景資料

表一. 受訪者性別



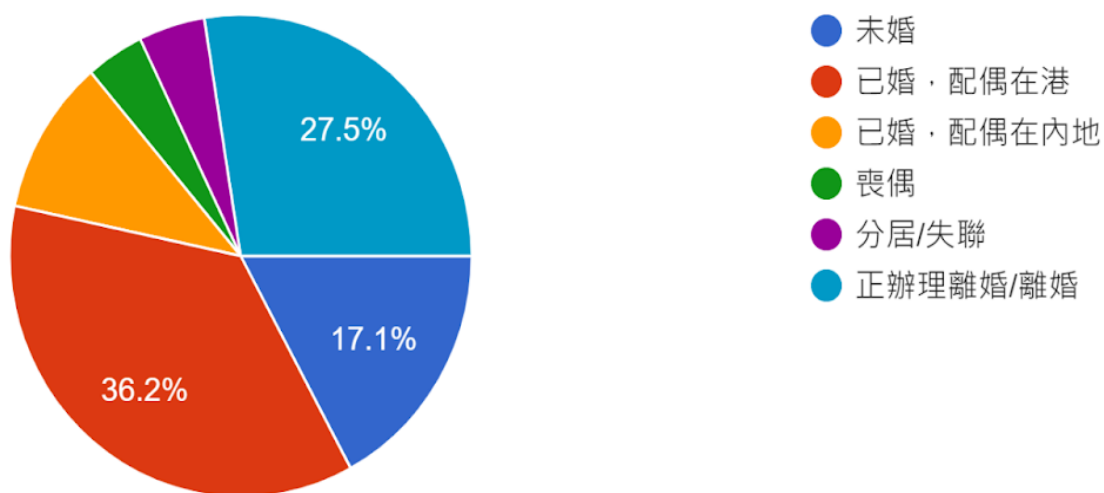
表二: 受訪者年齡

年齡	回應人數	百分比(%)
20 歲以下	3	0.9%
21-30	13	3.85

31-40	92	26.7%
41-50	134	38.8%
51-60	69	20.0%
61-70	27	7.8%
71-80	6	1.7%
沒有提供	1	0.3%
合計	345	100.0%

年齡中位數: 45 歲

表三: 受訪者婚姻狀況

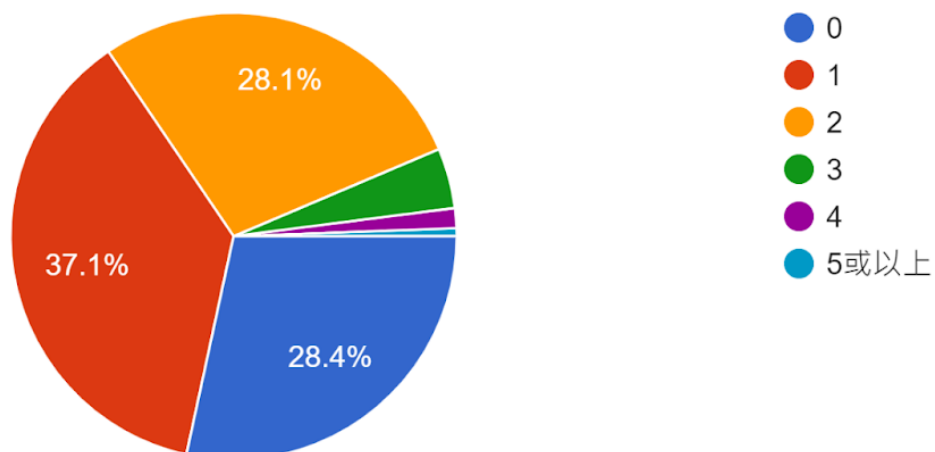


表四: 受訪者同住家庭人數

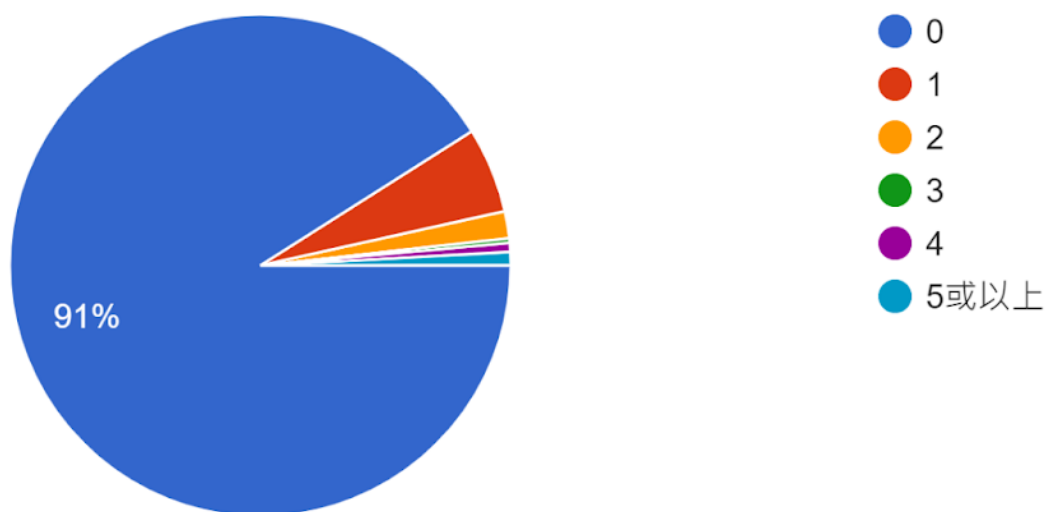
家庭人數	回應人數	百分比(%)
1 人家庭	65	18.8%
2 人家庭	97	28.1%
3 人家庭	93	27.0%
4 人家庭	65	18.8%
5 人或以上家庭	25	7.2%
合計	291	100%

中位數: 3 人

表五: 受訪者同住在學子女數目

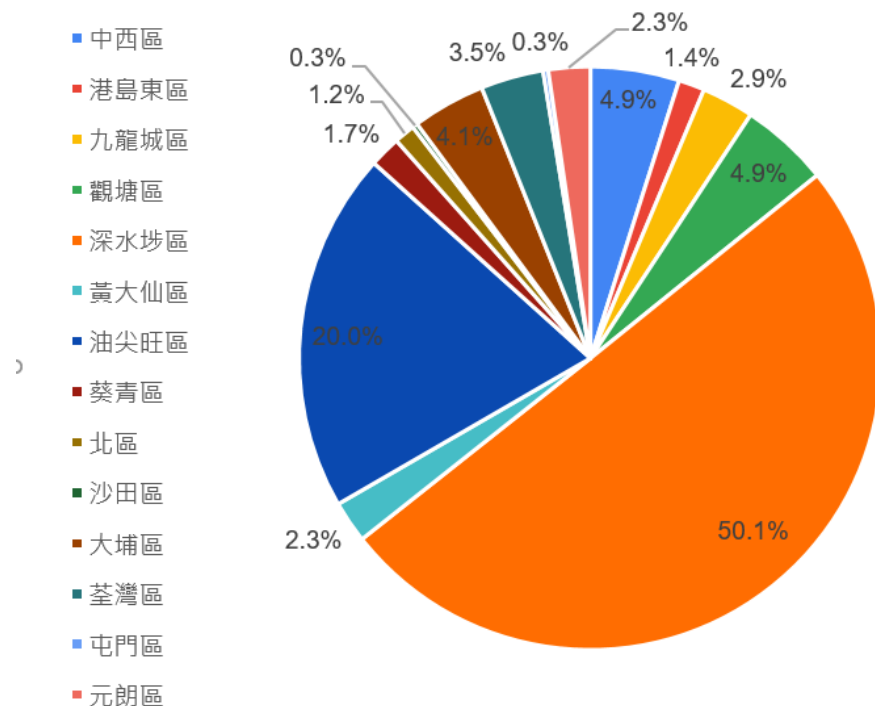


表六: 受訪者同住 65 歲以上成員數目



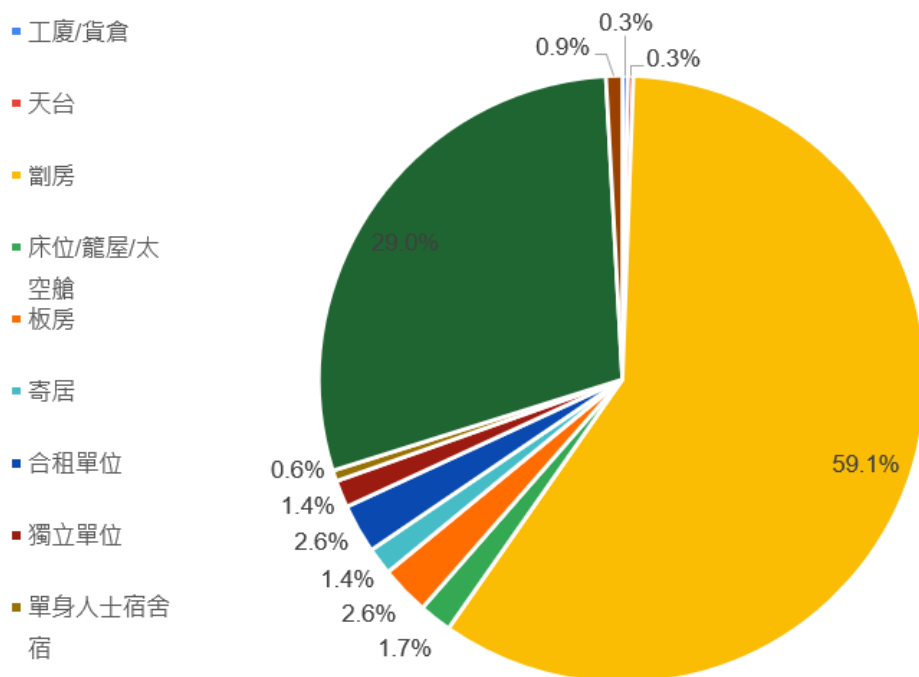
II. 居住及經濟狀況

表七: 居住地區



地區	回應	百分比
中西區	17	4.9%
港島東區	5	1.4%
九龍城區	10	2.9%
觀塘區	17	4.9%
深水埗區	173	50.1%
黃大仙區	8	2.3%
油尖旺區	69	20.0%
葵青區	6	1.7%
北區	4	1.2%
沙田區	1	0.3%
大埔區	14	4.1%
荃灣區	12	3.5%
屯門區	1	0.3%
元朗區	8	2.3%
總數	345	100.0%

表八: 住屋類型



住屋類型	回應	百分比
工廈/貨倉	1	0.3%
天台	1	0.3%
劏房	204	59.1%
床位/籠屋/太空艙	6	1.7%
板房	9	2.6%
寄居	5	1.4%
合租單位	9	2.6%
獨立單位	5	1.4%
單身人士宿舍	2	0.6%
社會房屋	100	29.0%
其他	3	0.9%
總數	345	100.0%

表九：居於不適切居所年期

年期	回應	百分比(%)
1年以下	4	1.2%
1年-3年以下	31	9.0%
3年-5年以下	66	19.1%
5年-7年以下	76	22.0%
7年-9年以下	58	16.8%
9年-11年以下	44	12.8%
11年-13年以下	21	6.1%
13年-15年以下	4	1.2%
15年以上	14	4.1%
沒有提供	27	7.8%
總數	345	100.0%

中位數: 6年

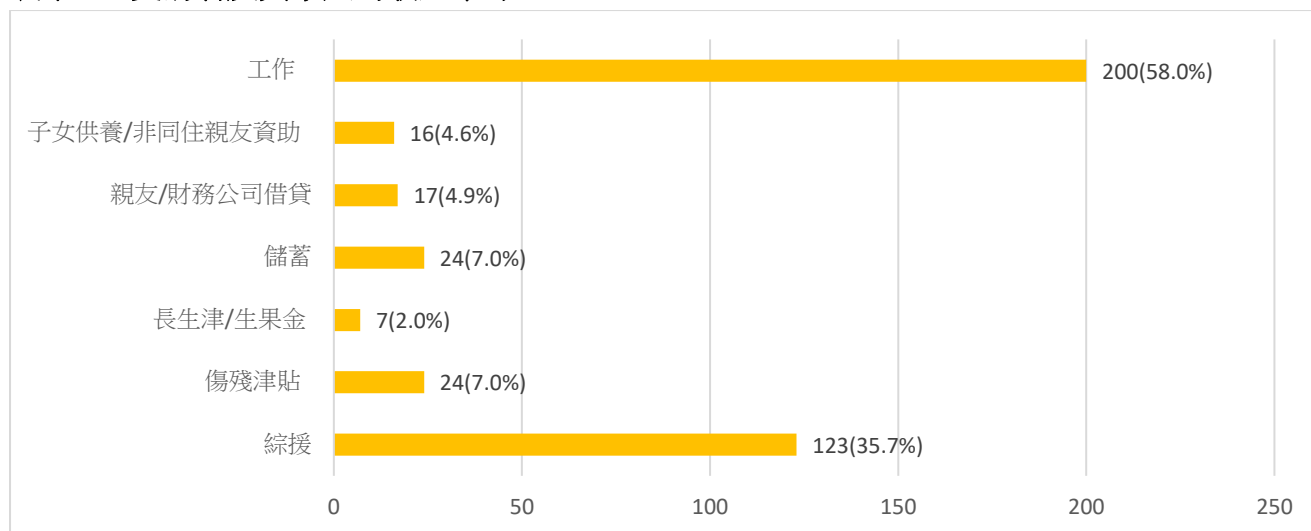
表十：現居單位/房間居住面積

房屋類型	面積（中位數）以平方呎計
劏房	120
床位/籠屋/太空艙	24
板房	50
其餘不適切住所(天台、寮屋、工廈)	200
合租單位	100
獨立單位	296
社會房屋	155

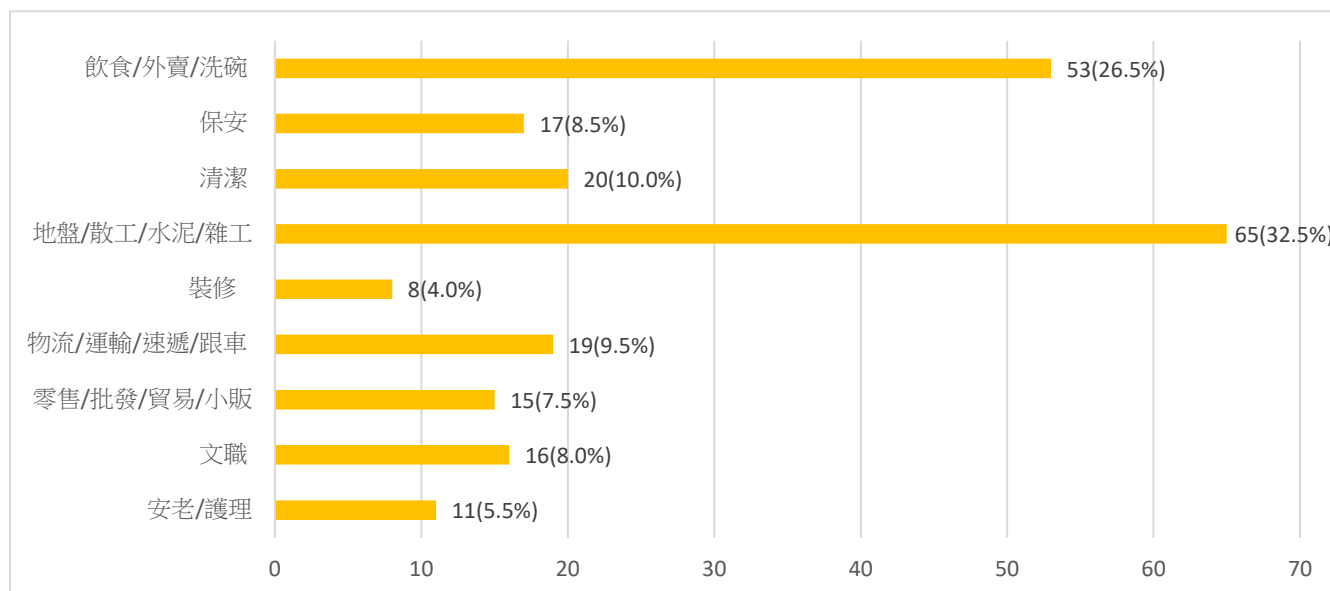
表十一：現居單位/房間每月租金(不計水電)

房屋類型	每月租金（中位數）
劏房	\$5000
床位/籠屋/太空艙	\$2400
板房	\$2700
其餘不適切住所(天台、寮屋、工廈)	\$4000
合租單位	\$4740
獨立單位	\$8000
社會房屋	\$3900

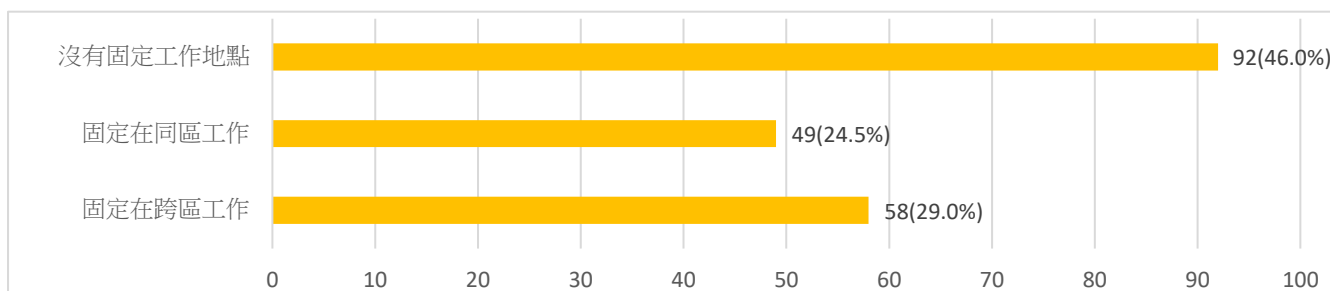
表十二: 受訪者及其家人的收入來源



表十三: 受訪者及其家人從事的行業



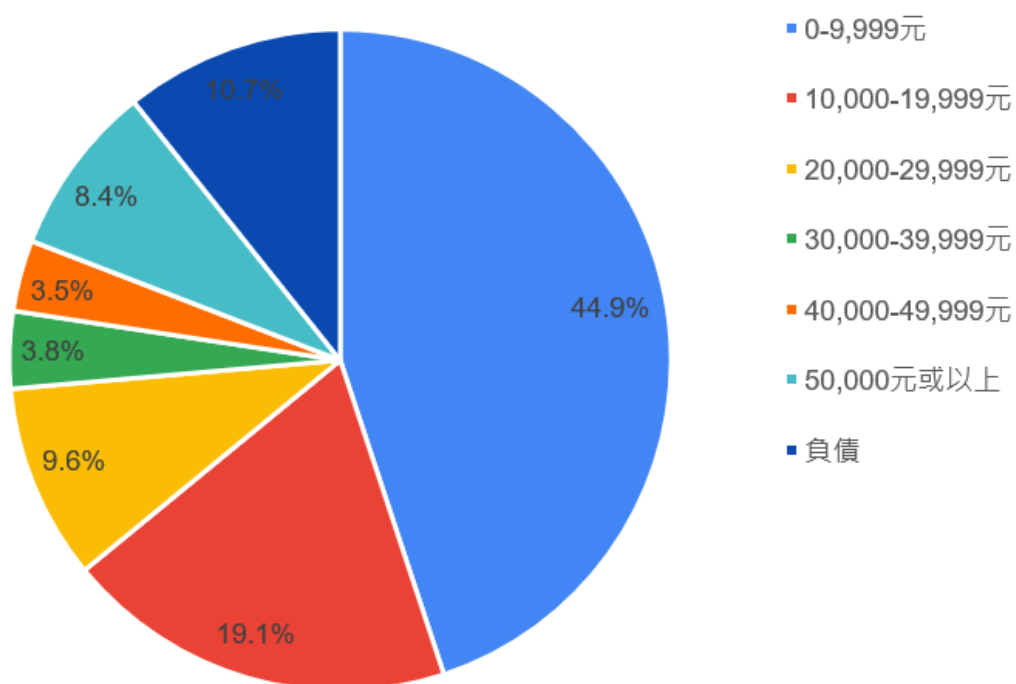
表十四: 受訪者及其家人的工作地點



表十五: 按家庭人數劃分每月家庭平均收入

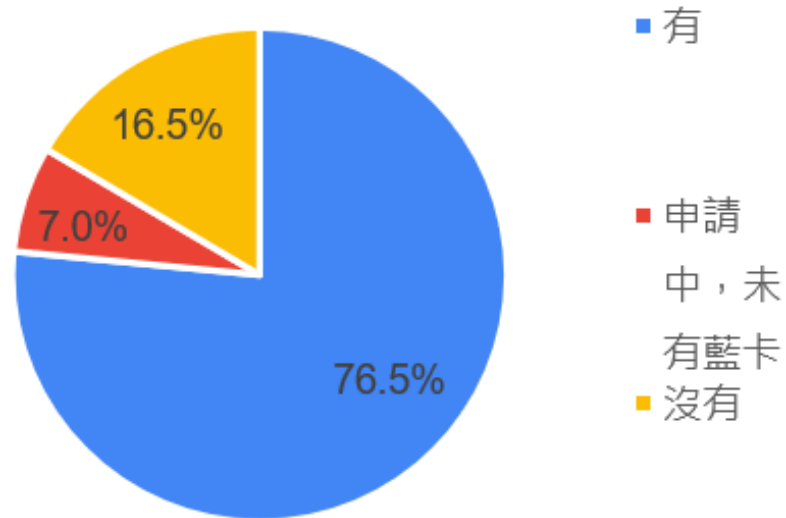
家庭人數	中位數
1 人家庭	\$7,090
2 人家庭	\$10,653
3 人家庭	\$12,000
4 人家庭	\$18,000
5 人或以上家庭	\$18,000
整體家庭	\$12,000

表十六: 受訪者家庭資產

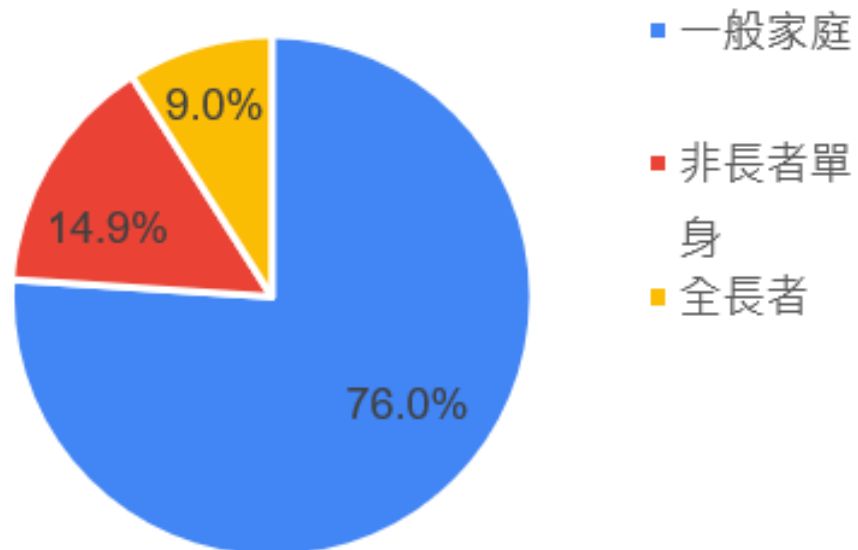


III. 公屋申請狀況

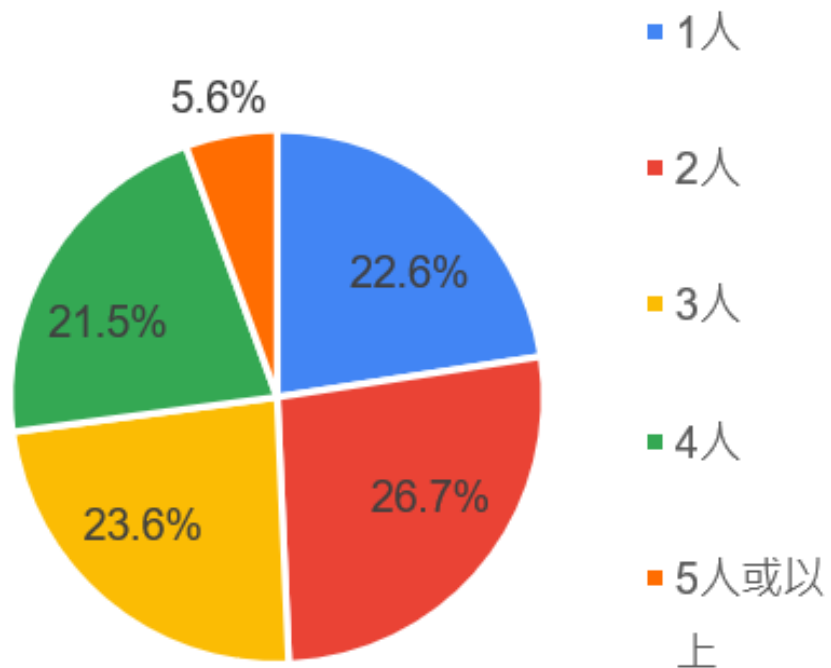
表十七: 是否有申請公屋



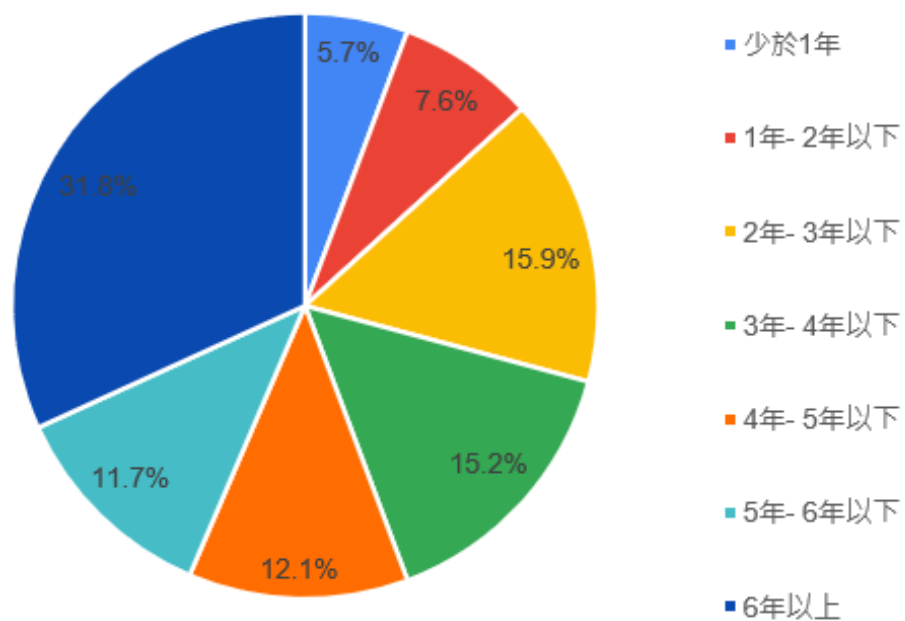
表十八: 公屋申請所屬組別



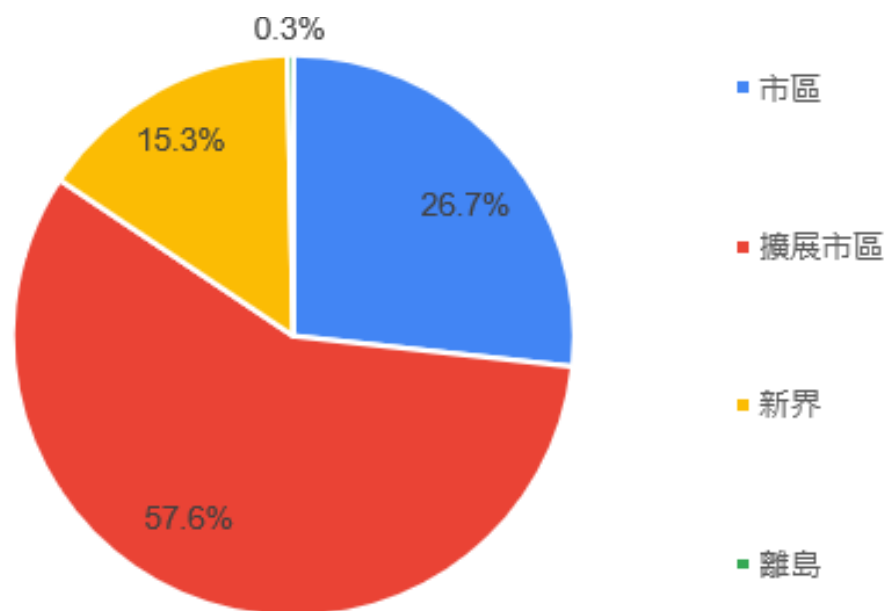
表十九: 公屋申請人數



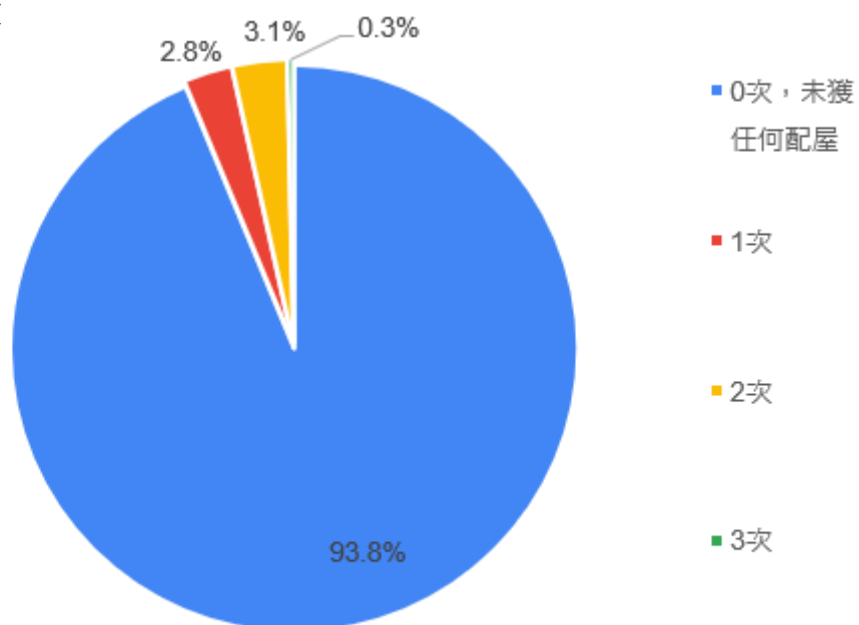
表二十：輪候公屋時間



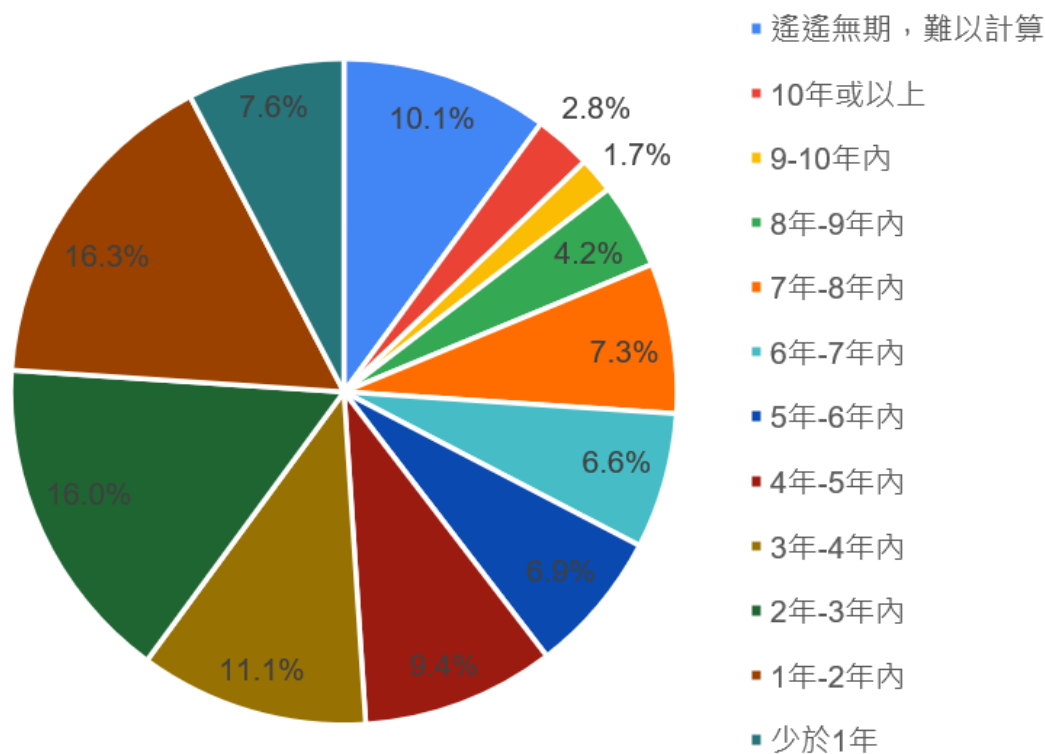
表二十一：公屋選區



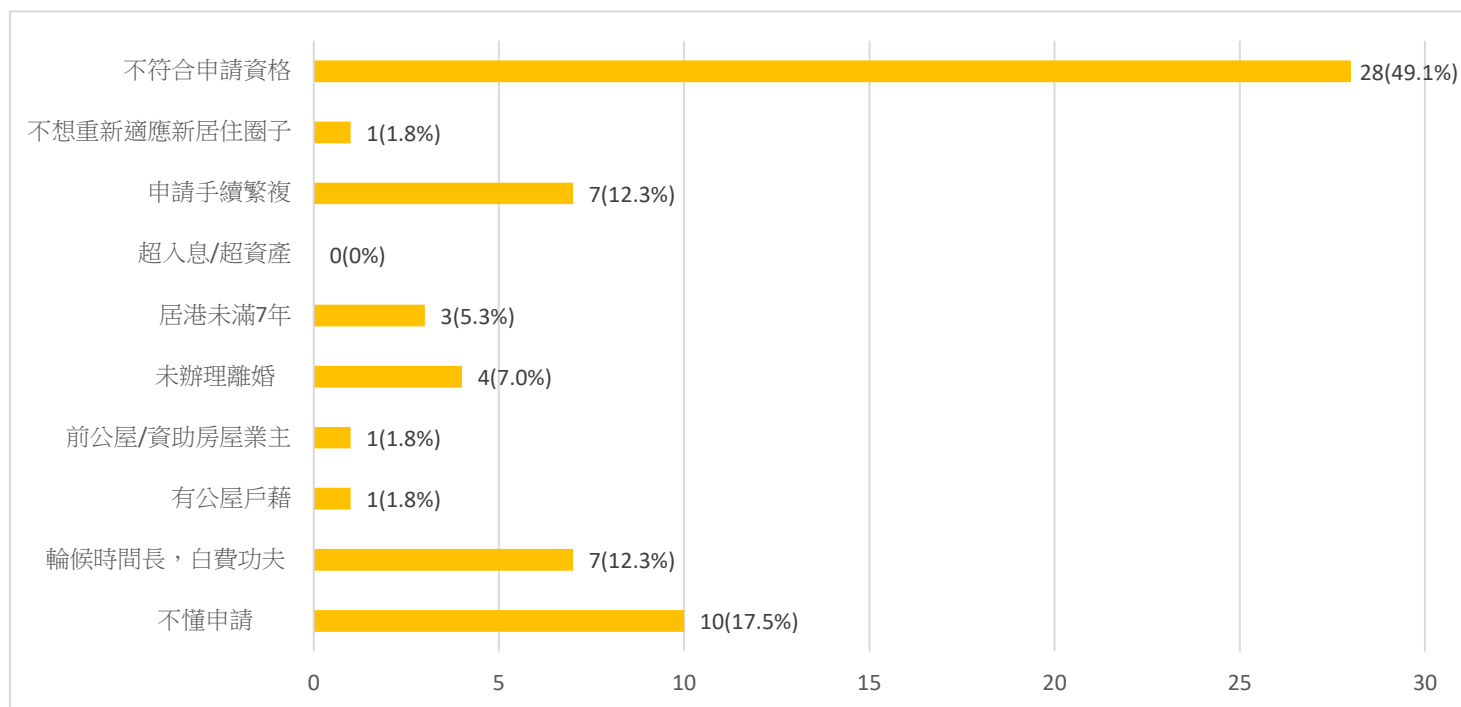
表二十二：獲編配公屋次數



表二十三: 預計上樓時間

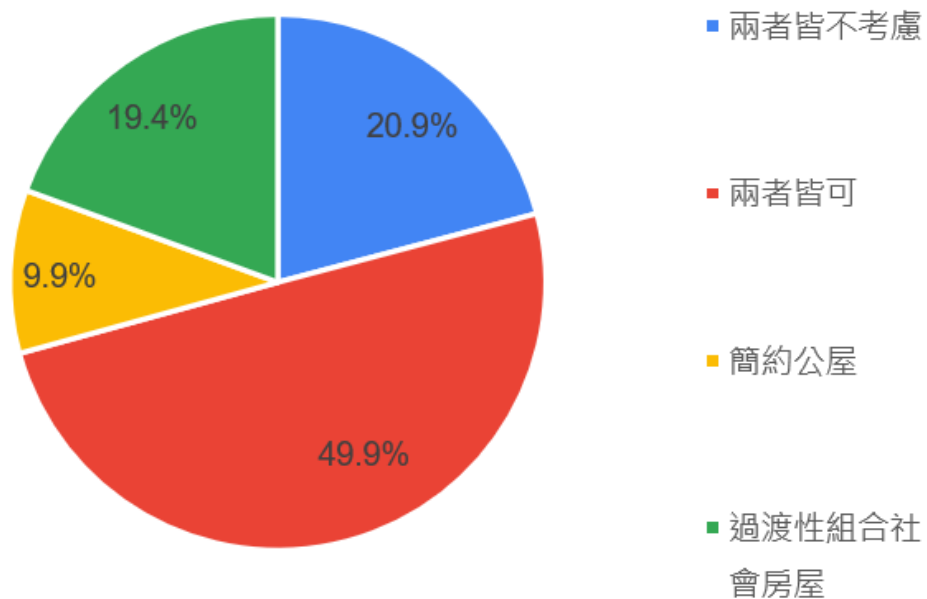


表二十四: 沒有申請公屋原因

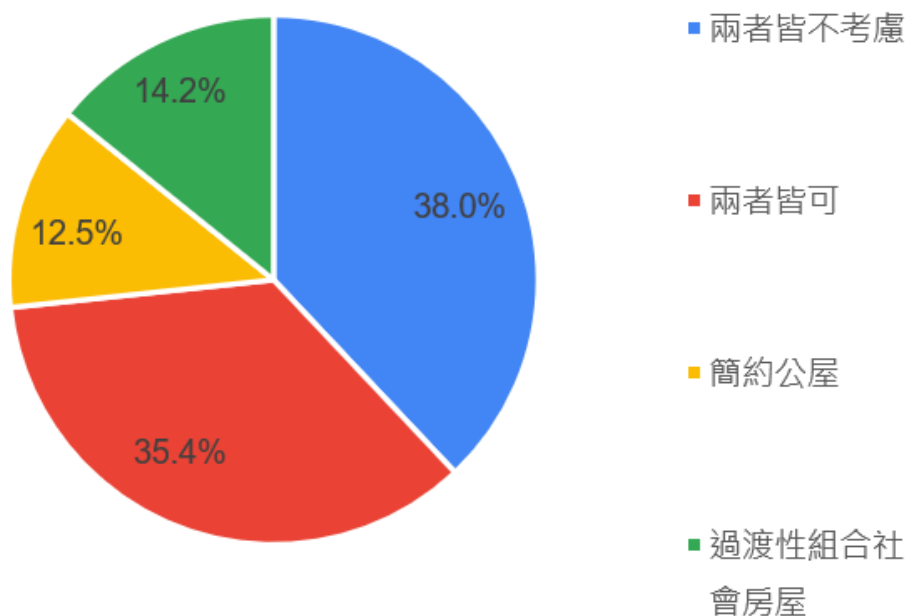


IV. 過渡性房屋及簡約公屋相關

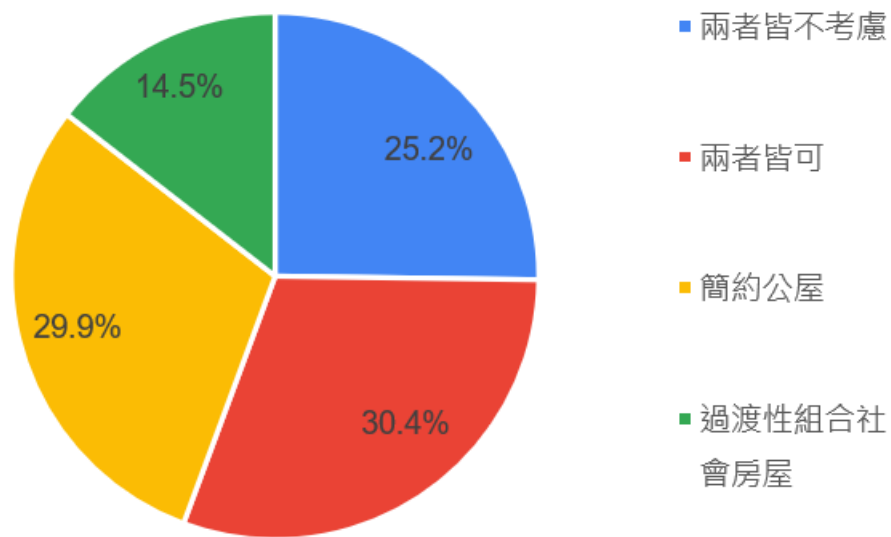
表二十五: 位於市區的「過渡性組合房屋」與「簡約公屋」, 你和你的家人傾向入住?



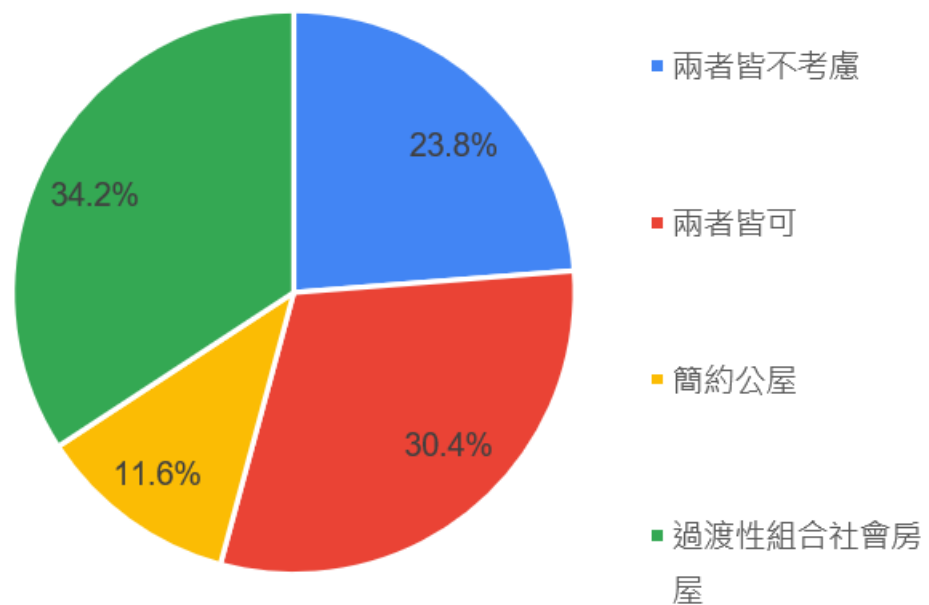
表二十六: 位於新界的「過渡性組合房屋」與「簡約公屋」, 你和你的家人傾向入住?



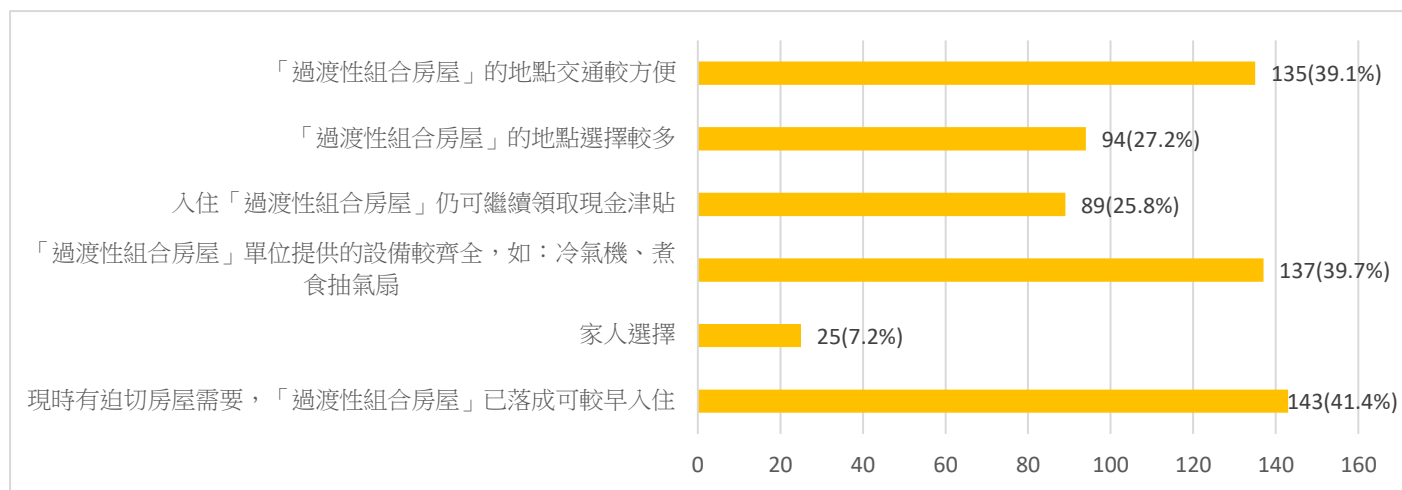
表二十七: 你和你的家人傾向入住位於新界的「過渡性組合房屋」抑或位於市區的「簡約公屋」?



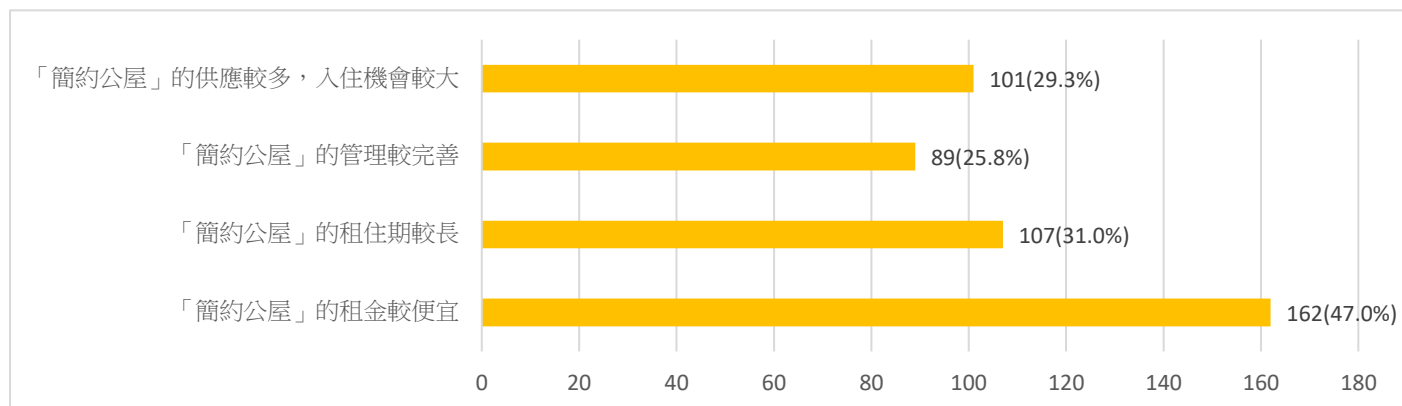
表二十八: 你和你的家人傾向入住位於市區的「過渡性組合房屋」抑或位於新界的「簡約公屋」?

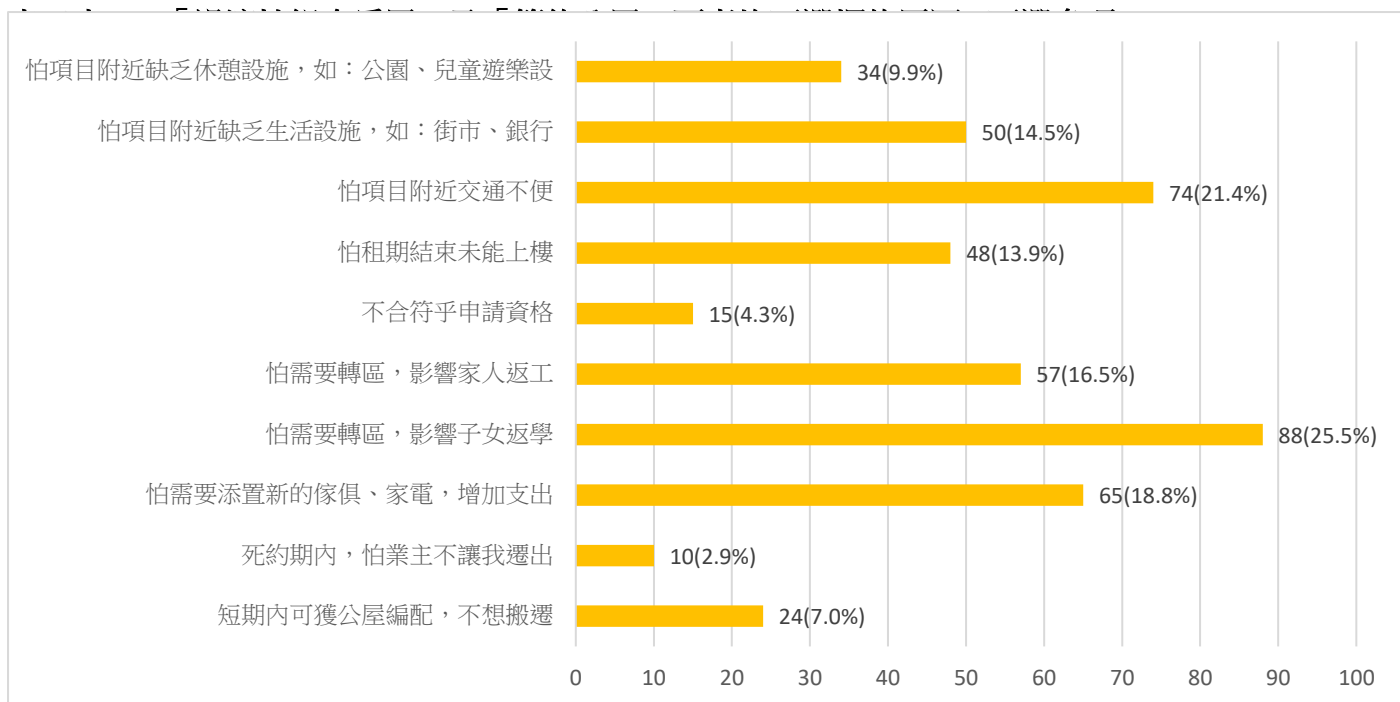


表二十九: 選擇「過渡性組合房屋」的原因 (可選多項)

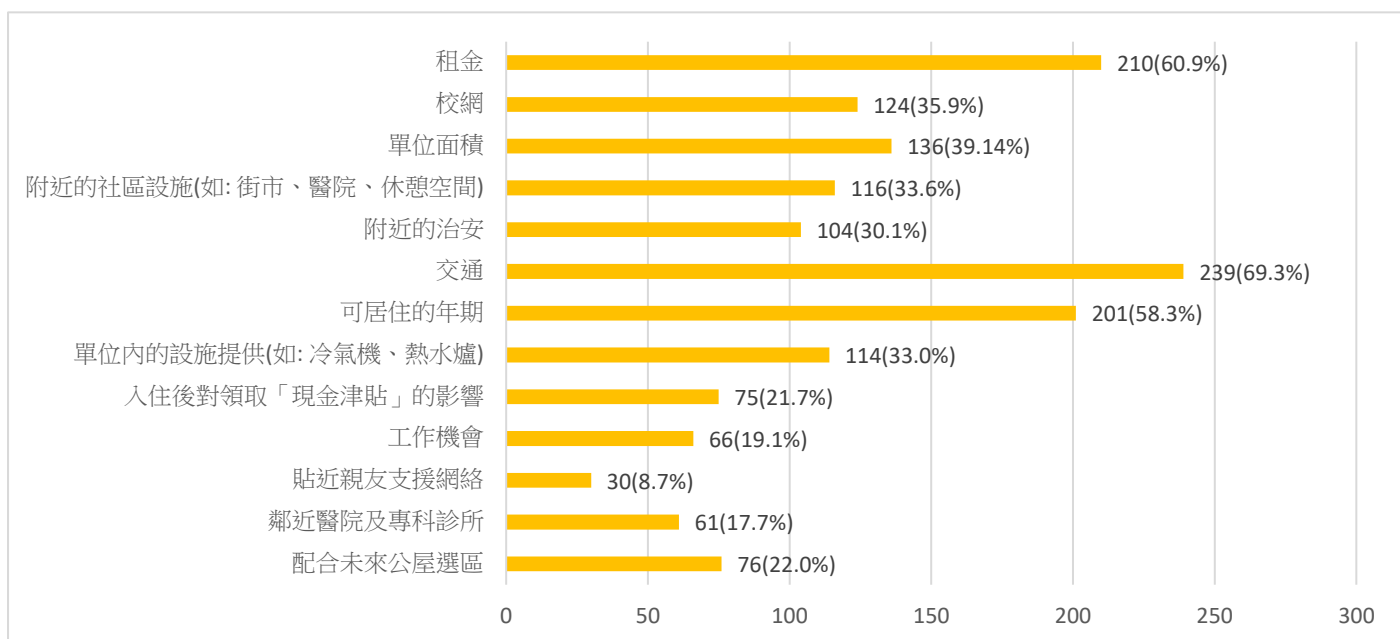


表三十: 選擇「簡約公屋」的原因 (可選多項)

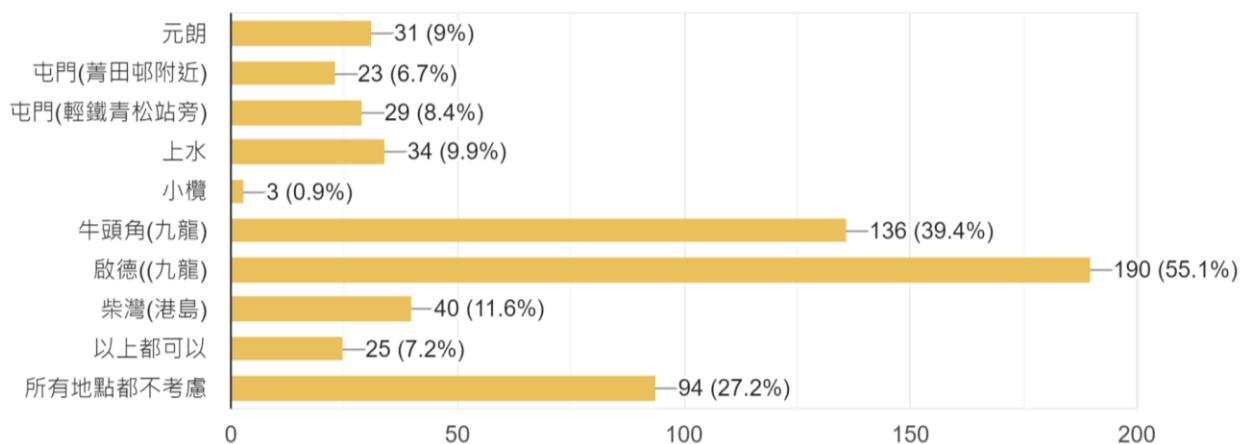




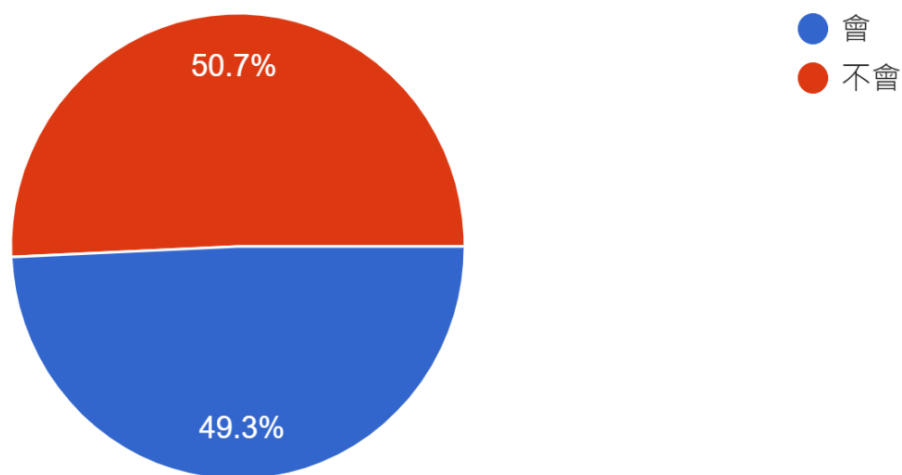
表三十二：以下那些原因會影響你是否申請「過渡性組合房屋」或「簡約公屋」?(可選多項)



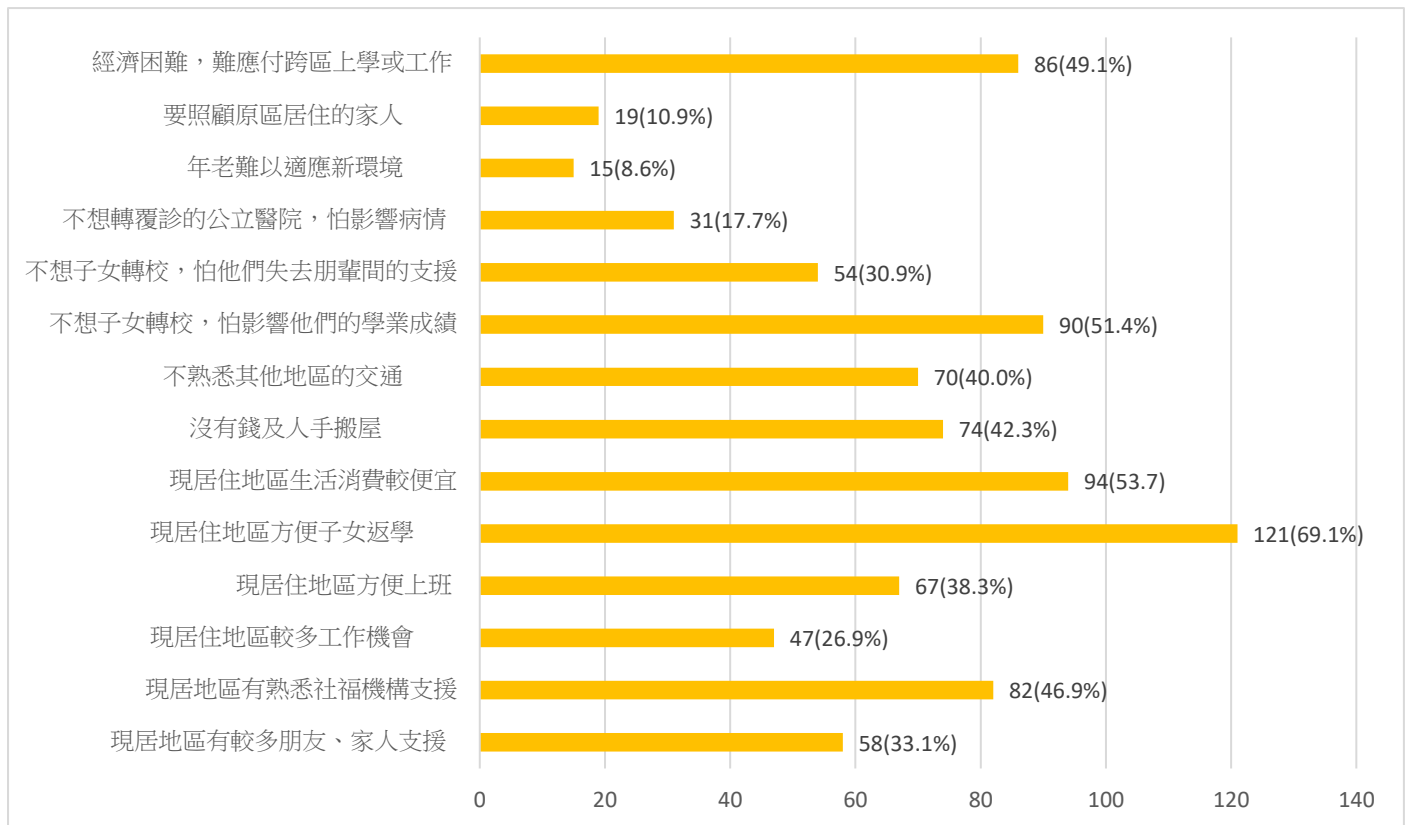
表三十二: 政府計劃有 8 個「簡約公屋」選址，你會考慮入住哪些地點？（可選多項）



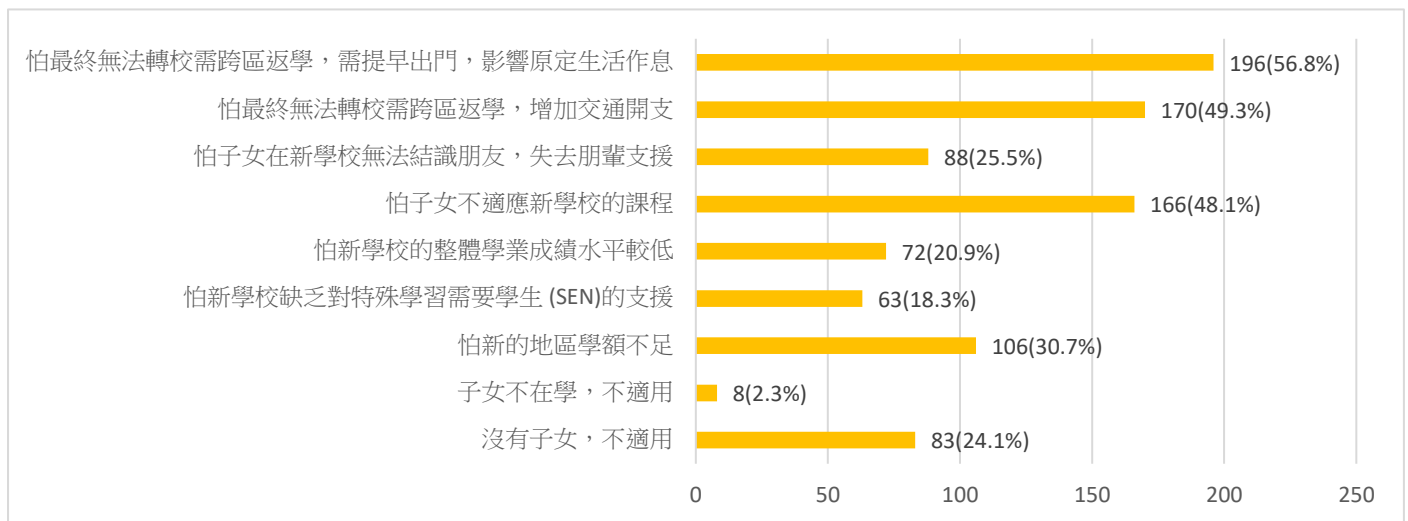
表三十三: 如「簡約公屋」或「過渡性組合房屋」位於的地方並非你現時所住地區，你會否考慮轉區入住？



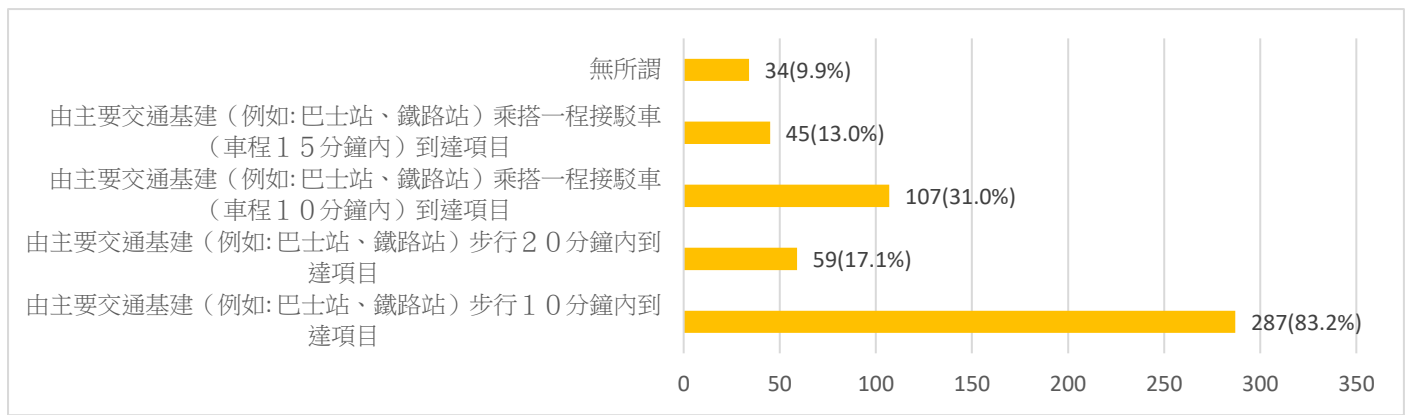
表三十四: 你不考慮轉區的原因 (可選多項)



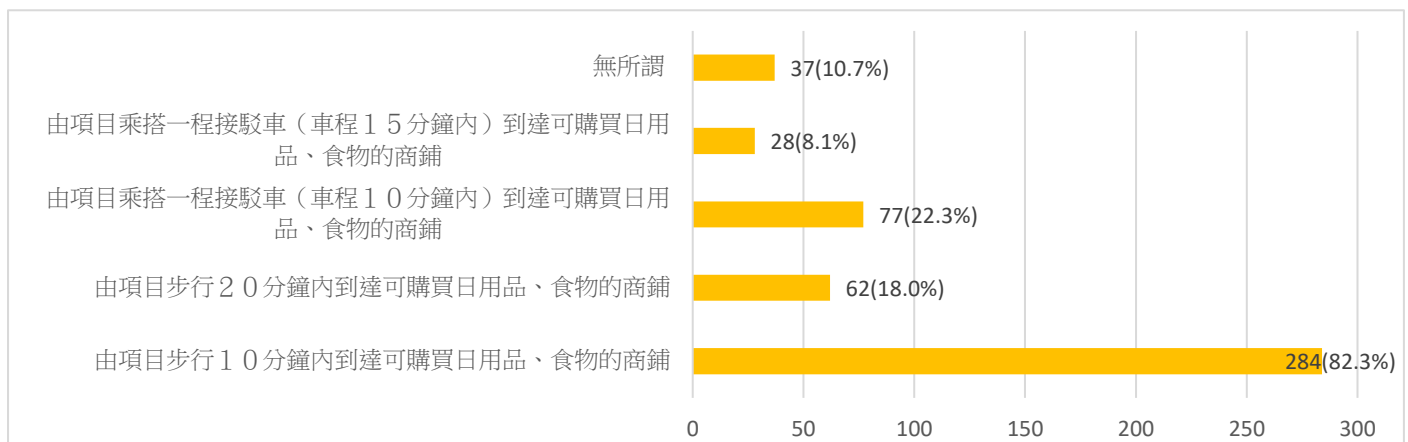
表三十五: 處理子女轉校問題時, 你有以下哪些擔心 (可選多項)



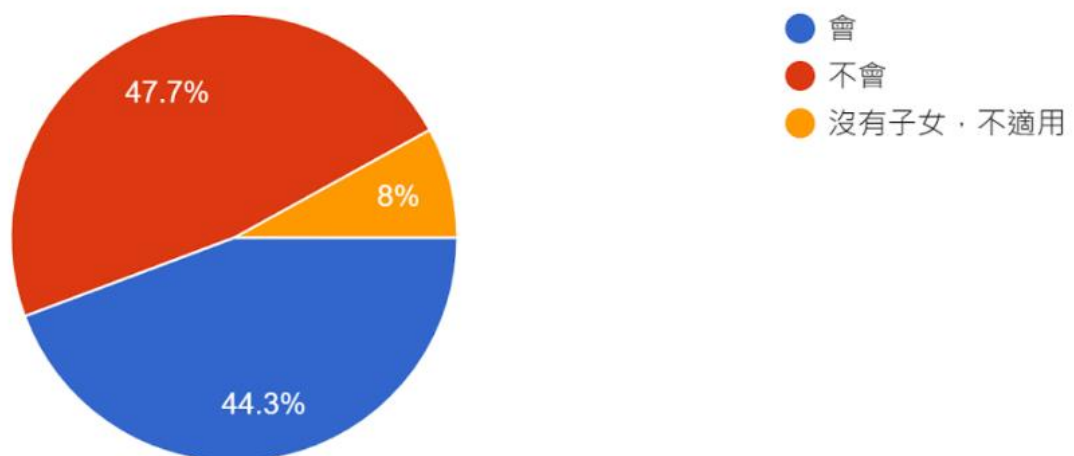
表三十六: 交通配套上，你可接受以下那種情況?(可選多項)



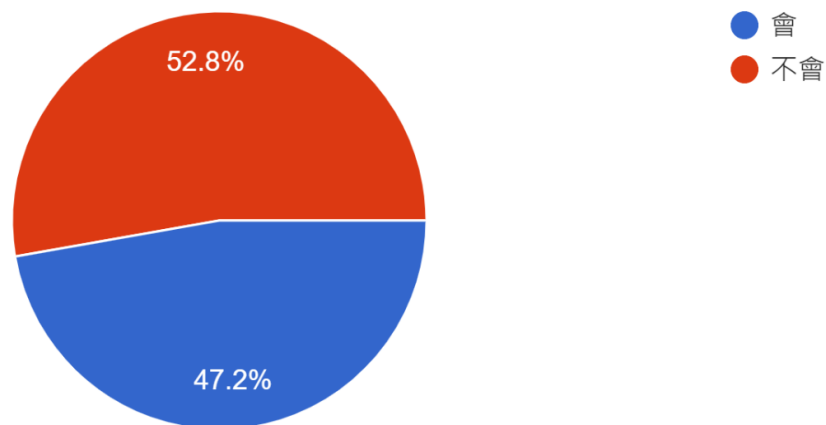
表三十七: 社區設施配套方面，你可接受以下那種情況?(可選多項)



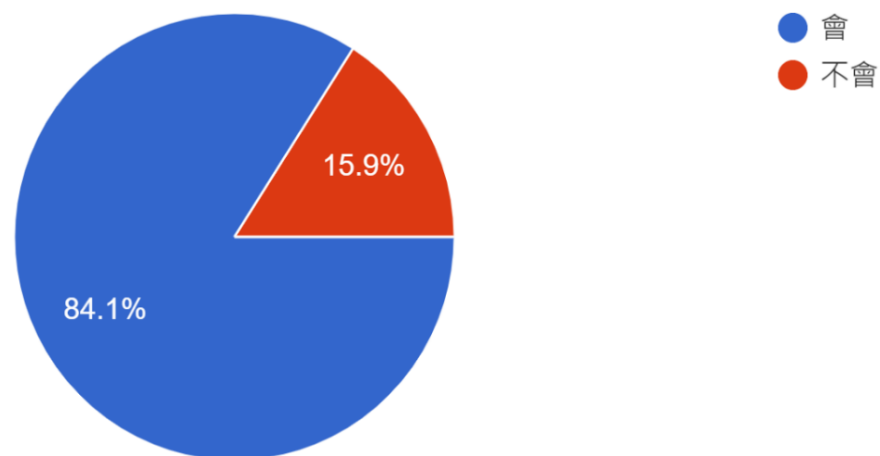
表三十八: 如政府派專責服務隊協助你的子女轉校，會否增加你跨區入住「簡約公屋」的意欲?



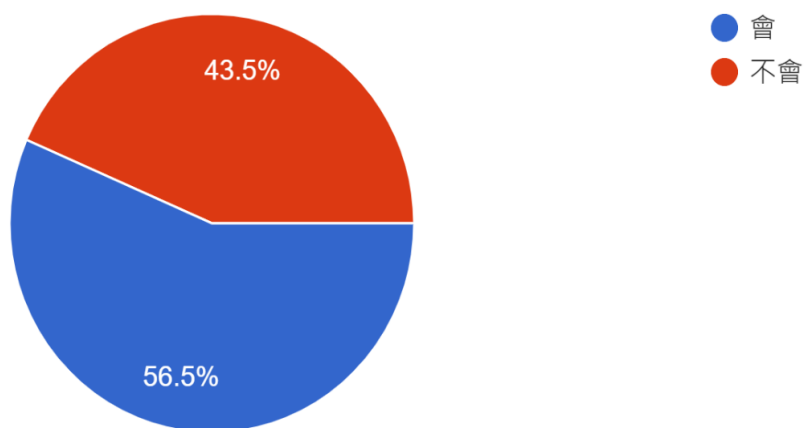
表三十九: 如搬入「簡約公屋」需取消現金津貼，你會否仍考慮入住?



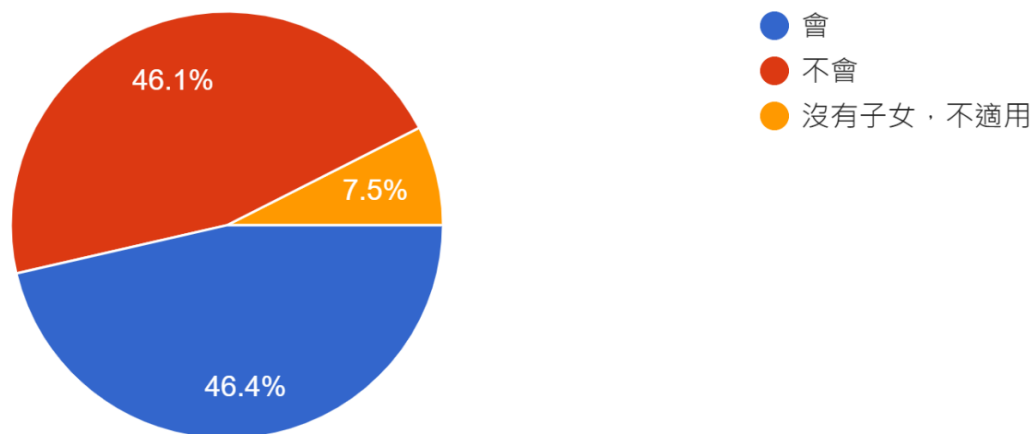
表四十: 如入住新界「簡約公屋」後，可以確保之後獲編配同區或鄰近地區公屋，你會否考慮入住?



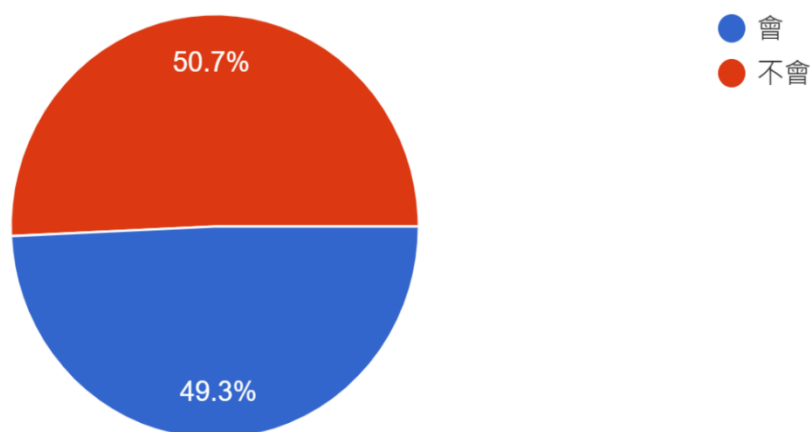
表四十一: 如政府於新界「簡約公屋」項目內提供廉價餐廳或超市，你會否考慮入住?



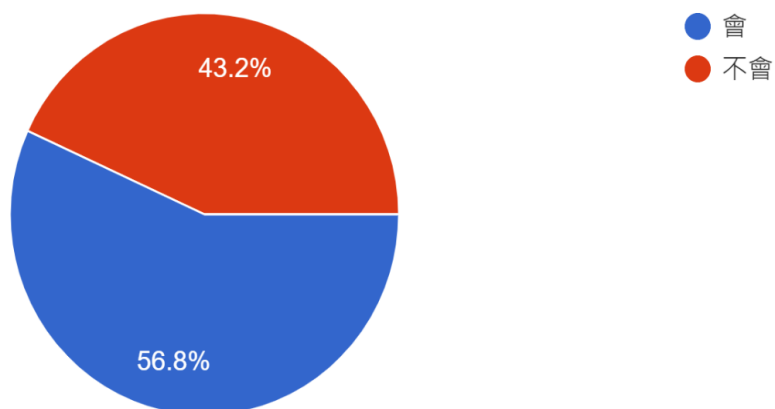
表四十二: 如政府於新界「簡約公屋」項目內提供免費兒童托管服務，你會否考慮入住?



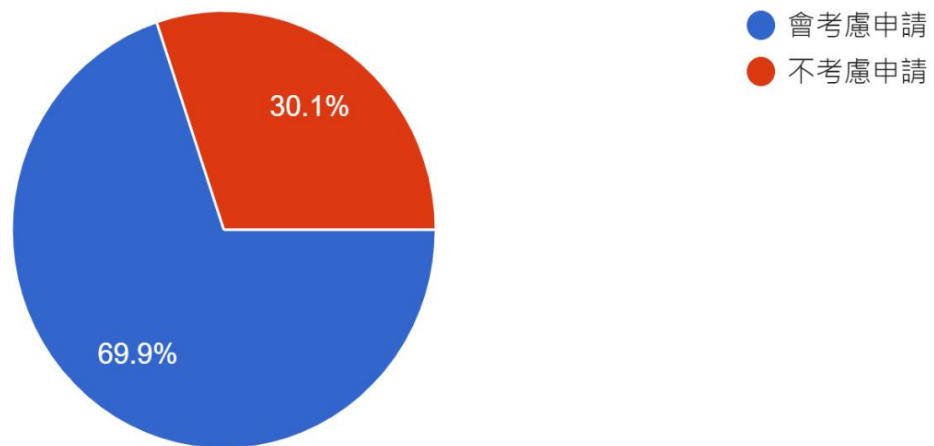
表四十三: 如政府於新界「簡約公屋」項目內提供就業支援及鄰近地區就業配對，你會否考慮入住?



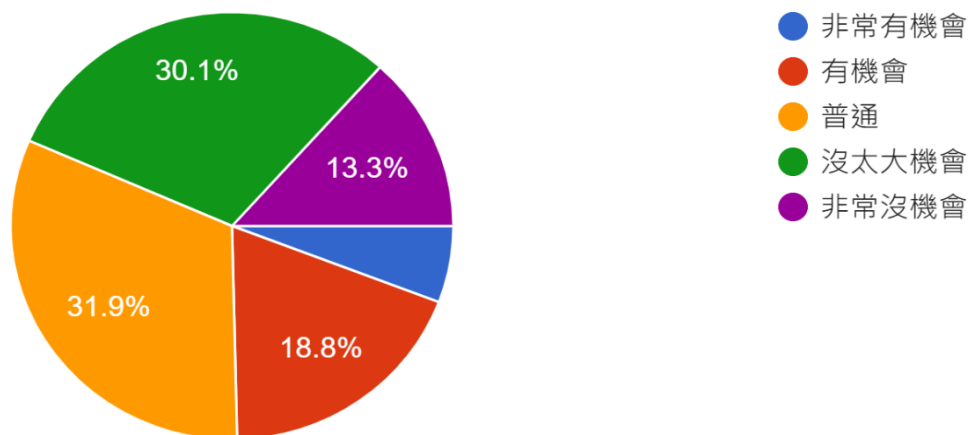
表四十四: 如政府增加外展醫療車到位於於新界的「簡約公屋」提供醫療服務，你會否考慮入住?



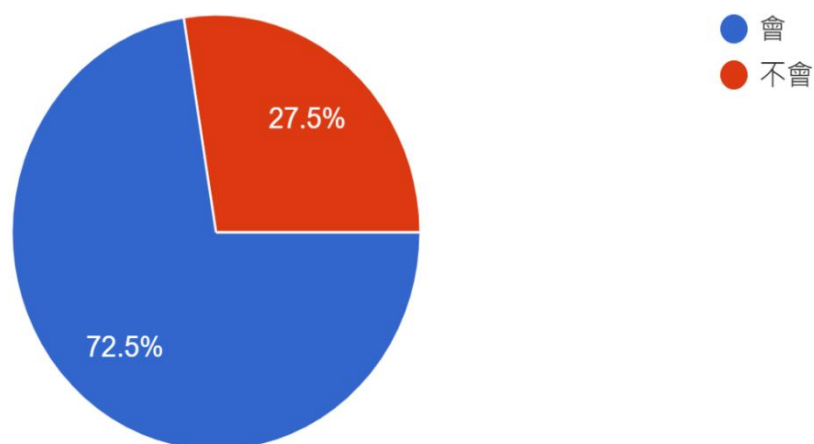
表四十五: 整體而言, 你會否考慮申請「簡約公屋」?



表四十六: 你認為你有多大機會可入住「簡約公屋」?



表四十七: 如果你未能夠入住「簡約公屋」, 你會否考慮申請同區的過渡性房屋?

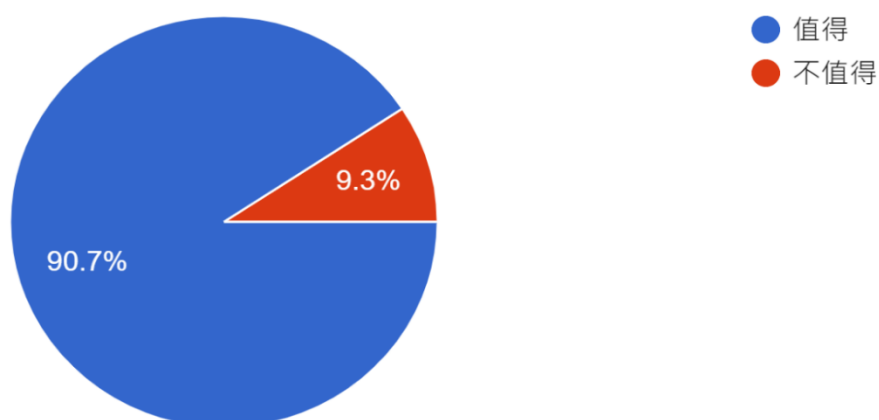


表四十八: 如果入住「簡約公屋」後, 你會否考慮將公屋申請選區轉至與「簡約公屋」相同的地區?

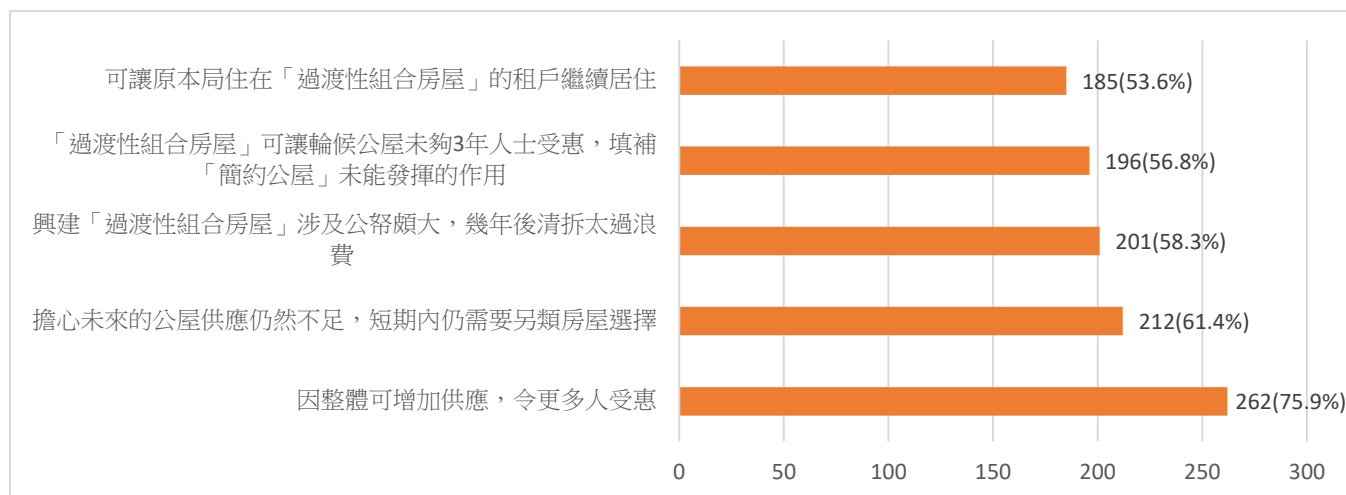


V. 政策期望

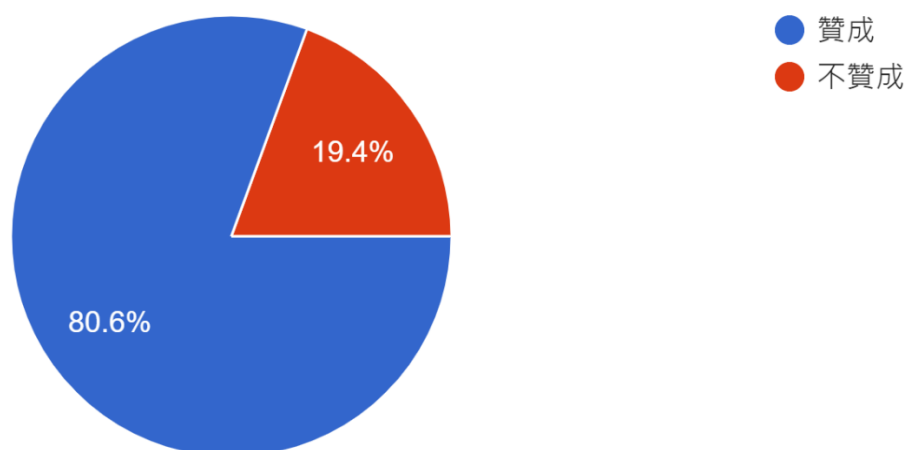
表四十九: 隨著「簡約公屋」的落成, 你認為「過渡性組合房屋」是否值得保留?



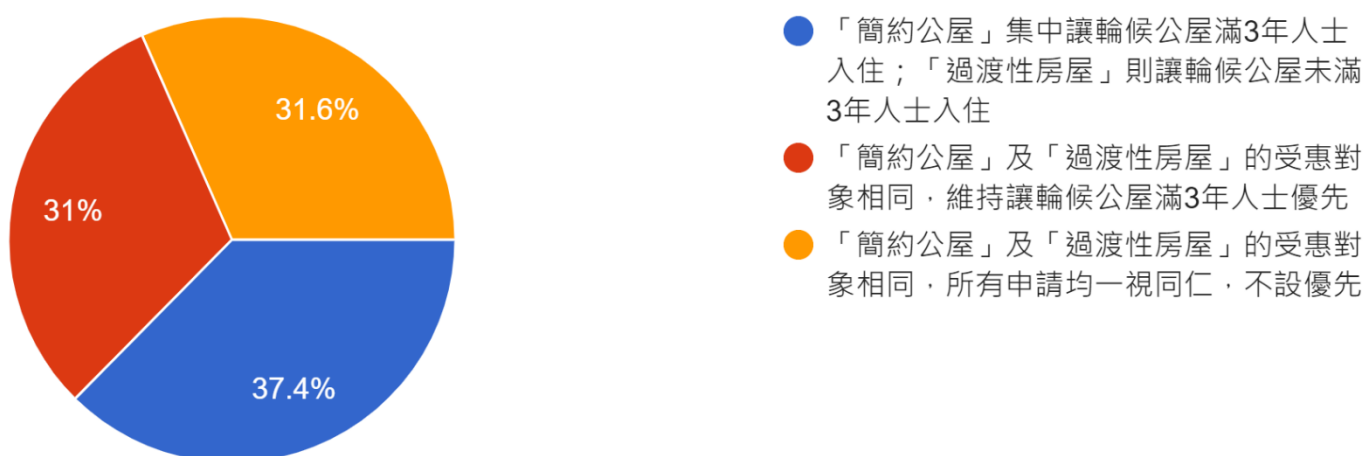
表五十: 值得保留「過渡性組合房屋」的原因為何? (可選多項)



表五十一: 你是否贊成將「簡約公屋」納入「過渡性房屋」內?



表五十二: 你認為以下哪種安排最為理想?



表五十三：你認為政府可如何協助你改善現時的住屋困難？(可選多項)

