

加強簡約公屋配套 延長過渡性房屋租期解民困

香港社區組織協會（社協）今日聯同一眾基層街坊前往立法會申訴，會見房屋事務委員會主席吳秋北及委員陳學鋒議員，建議議員敦促政府發展偏遠地區的簡約公屋項目時，加強就業、學童適應、交通配套及民生設施等支援。在簡約公屋落成後保留過渡性房屋項目，兩者並駕齊驅，同時放寬過渡性房屋八二比例、延長租住期，以配合告別劣質劏房政策，令劏房居民有安置支援及可以住至分配公屋。

截止 2024 年 3 月底，本港一般公屋申請平均輪候時間由 2022 年同期的高位 6.1 年，逐步回落至 5.7 年。儘管達到「六年封頂」目標，但公屋供應頭輕尾重持續，預計輪候時間短期內會平穩徘徊或窄幅上落，基層仍會面對住屋困難。政府近年提出連串的中短期房屋新猷，落實推出約 50,000 伙過渡性房屋及簡約公屋單位應急。首批位於牛頭角彩興路及元朗攸壆路的簡約公屋，在優先處理階段錄得 10,200 宗申請，超額約 1.3 倍，反映項目能回應基層殷切的住屋需要。簡約公屋的開局尚算順利，但大浪淘沙，真正的考驗在後頭。

根據統計處 2021 年資料，本港逾 100,000 個劏房住戶大多來自九龍，以油尖旺及深水埗區最為密集，佔超過 48,000 戶。然而，近一半的簡約公屋坐落於新界及擴展市區，大有機會出現職住錯配的情況。社協在 2024 年 2 月發佈《基層對過渡性房屋及簡約公屋政策的意見調查》，訪問了 345 名基層，平均約 70%受訪者關注簡約公屋的就業配對、民生配套、交通及醫療網絡等。可見，簡約公屋尚欠一簣之功，妥善支援及處理基層轉區後的生活至關重要。

隨著簡約公屋出台，性質相近的過渡性房屋項目備受關注，社會觀望政府會否因時制宜，調整過渡性房屋的定位及發展模式。社協是首批興建及營運過渡性房屋的機構，有關社協對過渡性房屋及簡約公屋的申請資格、定位、功能及服務支援之分析如下：

1. 現存問題及分析

1.1 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。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。

政府最初公布的簡約公屋選址中，僅有三幅地用於市區（即牛頭角彩興路、啟德世運道及柴灣常安街），合共提供 14,600 個單位，佔整體供應的 48.7%。因應民情，政府其後大幅增加市區及擴展市區用地至八幅地。受限於發展規模，市區及擴展市區經調整後的總供應量僅較原先的多出 1,470 個單位。政府從諫如流，博采眾議固然值得嘉許，但整體簡約公屋格局始終難避偏遠地區用地，尤其需要政府支援。

1.2 吸引家庭入住「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，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，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，更有效發揮原定「簡約公屋」以家庭優先的政策定位。

1.3 吸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。而香港社區組織協會於 2024 年 6 月公佈的「喜信組合社會房屋的成效和租戶生活質素調查問卷調查報告」，顯示 94% 的居民都多方面滿意過渡性房屋的環境及服務。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」項目而在未來一段公屋供應仍然緊張的時間，能為劏房居民提供租金便宜、住屋較佳的房屋選擇。而更有四成人期望日後「簡約公屋」及「過

「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，因要等夠八成是三年，而令單位空置多時，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，令基層改善生活。

1.4 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，但在簡約公屋首輪申請期間（2024年6月24日至7月15日），未獲派信邀請申請，政府日後會否開放非長者單身申請成疑，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，或患有情緒疾人士只能蝸居劏房，生活條件惡劣。如將非長者單身拒於「簡約公屋」門外實不人道。

2. 社協建議

2.1 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

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，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。

2.2 延長「過渡性房屋」租住年期，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「過渡性房屋」的租住期可每 5 年延期，直至該項目的用地需交還作長遠發展才停止，而政府應盡量爭取延長，令居民安心申請入住，住至分配公屋。

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逐遷入新界各區，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屋供求，更有效運用房屋資源。

2.3 「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

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。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。

2.4 「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。

2.5 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。

2.6 過渡住屋為扶貧平台 勿將營運等於物管

建議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。

2.7 簡約公屋為權宜 覓地建屋為長久之計

「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。

二零二四年七月二十六日