

香港社區組織協會(SoCO)

2024 年世界居所日(World Habitat Day) – 聯同立法會議員探訪 劣質劏房暨與基層劏房居民真情對話—新聞稿

聯合國將每年 10 月的第一個星期一定為「世界居所日」(World Habitat Day)，並設立七項適足住屋權標準¹，以提醒各國及地區保障基本住屋尊嚴。香港作為國際大都會，但房屋一直是老大難的問題。今日(十月六日)，香港社區組織協會(下稱“社協”)聯同林筱魯, 林振昇, 狄志遠, 張欣宇, 陳家珮立法會議員落區探訪床位及劏房住戶以了解其住屋困境及需要(資料見後)。探訪完結後議員於社協中心與更多劏房住戶就劣質劏房立法、過渡性房屋及長遠土地房屋供應等議題交流意見，聆聽基層訴求。就現時房屋政策的問題分析及建議如下：

1、 問題分析

1.1 規管劣質劏房方面

1.1.1 籠屋、板間房及劏房環境惡劣，基層住屋權慘被剝削

籠屋、板間房及劏房等不適切居所環境惡劣，衛生極差，多木虱、老鼠、蟑螂，令很多居民寢食難安。住屋空間亦嚴重不足，兒童因沒有學習空間只能在睡床上溫習及做家課，不少人出現脊骨彎曲問題。而長時間蝸居於狹窄的環境不但大大影響居民工作及學習精神，有些甚至健康變差，精神抑鬱。此外，不適切居所欠缺基本生活設備，不少劏房單位並沒有獨立廚房，住戶只能在單位內安放電磁爐作簡單者煮食之用；而籠屋、床位、板房更需與 10 多名住房共用廁所，情況極不理想，籠屋床位更一向被視為香港之恥，實在應取締。其中最令人憂心的是以上住屋存在安全隱患，劏房業主在分間單位時改動結構，不但不符合樓宇安全要求，加建的劏房也增加唐樓的負荷，或太多狹窄太多人合住，而走火有困難，易生危險，居民入住時每日提心吊膽，綜觀以上種種住屋權慘被剝削。

1.1.2 廿萬劏房居民為社會上最基層 住屋開支比率冠絕全港

根據 2021 年人口普查的《主題性報告:居於分間樓宇單位人士》，全港約有 108,200 個分間樓宇單位，共住有 107,400 個住戶、215,700 名居民。當中的住戶均為社會上最弱勢的基層人士，數字顯示居於分間樓宇單位的住戶每月收入中位數為 15,310 元，遠低於全港住戶的 27,650 元，其中入息少於 15,000 元的更超過四成(46.5%)，高於全港住戶的相關比率 29.5%。收入低卻同時負擔沉重的住屋開支，分間樓宇單位住戶每月租金中位數為 5,000 元，租金與收入比率中位數為 32.0%，遠高於全港住戶的 16.8%；其中一人住戶的相關比率最高，達 37.9%，高於全港一人住戶的相關比率 26.0%。

1.1.3 不適切居所空間「迫爆」，七成住戶人均居住面積低於 5.5 平方米

劏房細、居住空間嚴重不足已非新鮮事，根據政府的數字顯示分間樓宇單位的居所樓面面積中位數為 11.0 平方米，遠低於全港住戶的 40.0 平方米。當中大部分(58.0%)居所樓面面積為 7 至少於 13 平方米，其次為 13 至少於 20 平方米(25.5%)、7 平方米以下(9.5%)及 20 平方米或以上(7.0%)。人均居所樓面面積方面，單人住戶為 10.8 平方米，而二人住戶為 5.8 平方米。平均人均居所樓面面積由三人住戶的 4.2 平方米進一步下降至四人及以上住戶的 3.3 平方米。而整體

¹ 七項適足住屋權指標，包括：宜居程度、服務、材料、設備和基礎設施的供應、可負擔性、住屋穩定、無障礙、文化環境及地點

居於分間樓宇單位人士的人均居所樓面面積中位數為 6.0 平方米，低於全港住戶的 16.0 平方米。而根據本會早前的研究²發現劏房「迫爆」的嚴重性遠超於上述的官方數字。當中竟有七成受訪者的人均居住面積較房屋署「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」中以公屋單位室內樓面面積計算，人均居住面積每人 5.5 平方米的水平為低，擠迫的情況令人咋舌。可見在處理劣質劏房問題上，人均居住面積為不能迴避的議題，政府在定義劣質劏房時需充分考慮到背後牽涉受影響的人數，並提供相應的安置作配合。

1.1.4 劏房住戶背景多樣，安置方案不到位或好心做壞事

香港樓價高、租金貴，要租住完整單位動輒每月需近萬餘元，以基層人士微薄的收入只能負擔居住環境惡劣的分間單位，而正因如此劏房亦成了社會上不同貧窮組群的「落腳地」。同時，社會上普遍定性劏房為基層輪候公屋期間的「中轉站」，但卻不能忽視劏房或成為少部分貧窮人士最終的歸宿。根據本會於今年 5 月發佈關於劣質劏房政策的調查發現有三成半受訪者並未申請公屋，而當中最主要的原因為身份的問題而不符合申請資格(42.9%)，「實非不為，不能也」。他們短則在五至十年間未符合公屋資格，如雙非/中港婚姻的單非家庭的香港子女；但本會前線落區發現不少蝸居床位、板間房的住戶因家庭問題被迫離開原有公屋單位的中年人士，甚或未能解開心結而未辦理離婚的長者，收入及資產都符合公屋資格，亦有小部份是收入永遠超申請公屋入息少少，他們更有極大可能終其一生不能申請公屋。以上組群同樣面對經濟困難，亦有迫切房屋需要。故此，政府在構想取締劣質劏房時所提供的安置方案不能單一以公屋申請資格或是否正輪候公屋作考慮因素，需提供多元的安置方案以照顧到劏房住戶背景多樣性的特質，避免因取締劣質劏房而令任何人士無家可歸。

1.2 過渡性房屋與簡約公屋方面

1.2.1 調整甲乙類比例乃良方 需顧及基層的地區需求

現時過渡性房屋的服務對象劃分成甲乙類，大多需預留八成單位予輪候公屋滿三年的甲類人士，兩成為未滿三年的低收入階層。政府近日表示，因應簡約公屋明年出台，將靈活放寬過渡性房屋的甲乙類規限，讓兩者有初步的分工互補。正如政府所指，當局早有先例，將個別過渡性房屋項目放寬至「六四比」甚至「五五比」。截止 2024 年 4 月底，有九個過渡性房屋項目獲准下調八二比，當中八個來自自新界區，一個位於擴展市區。

2021 年統計處資料顯示，六成四的劏房戶租住九龍區，僅得兩成四來自新界。政府權衡整體供應、項目位置、條件、招募狀況等客觀因素，決定是否/如何甲乙類比例，以提高入住率，無疑是因時制宜。隨著政府淘汰劣質劏房，市區中短期房屋的需求增加，政府亦應盡量照顧基層對地區的訴求。

1.2.2 無法申請簡約公屋 限制非長者單身的房屋選擇

房屋局早前回應議員指出，2022 年的統計調查中，30 歲以下的非長者一人申請有約 38,600 宗，當中約 52% 持有大專或以上學歷，社會熱論「青年躺平論」，情況與當年推出「配額及計分制」的類似。近年學歷通脹及學位貶值，單以年齡及教育程度以判斷申請人的未來收入，固然有妄下定論之嫌。截止 2024 年 6 月底，公屋輪候冊累積約 91,500 宗非長者單身申請，佔整體的四成三。惟在計分制、每年最多 2,200 個配額及定期抽查下，大多數非長者一人的輪候時間極長，最年輕的平均上樓年齡為 47 至 52 歲。在 2021 年，居於分間樓宇單位住戶中，單身佔的比例最高(39.6%)，較 2016 年急升約一成至超過 42,000 戶。當中，環境最惡劣、理應嚴打的床位尤以一人住戶為主，反映基層單身的住屋需求殷切。近年政府大刀闊斧改善房屋問題，但非長者單身既無法申請首輪的簡約公屋又被「現金津貼試行計劃」排除在外，孤立無援。

² 香港社區組織協會(2024 年 5 月)。《劣質劏房政策對不適切居所租戶(籠屋板房劏房)的影響及租戶所需要的支援問卷調查報告》。

1.2.3 安置地點無法避免偏遠地區 支援跨區生活須到位

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、啟德及柴灣），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，但受限於發展規模，兩區經調整後的供應量僅較原先的多出約 1,470 個單位。可見，政府取締劣質劏房時，安置方案難免會有偏遠地區，尤需政府支援跨區入住的基層適應新生活。

1.2.4 過渡性房屋具扶貧功能 如何延長社會效益成挑戰

過渡性房屋及簡約公屋均有社福機構參與，為住戶的需要對症下藥，提供適切的社會服務，例如諮商輔導、就業/教育/福利/房屋支援，並通過資源共享，增強住戶的技能，長遠有助減少貧窮。項目亦有地區營造（Place Making）的功用，不同年齡、背景及種族的住戶共同協助並參與社群活動，促進精神及社交健康。過渡性房屋項目自 2022 年起踏入供應高峰，不少項目陸續踏入續約階段，如貿然截斷居民、社福機構以至社會持份者辛苦建立的社區肌理，實屬可惜。而政府如何汲取營運機構累積的服務營養，長遠帶領過渡性房屋轉型昇華，讓機構能專注發揮服務提供者角色，建立服務模版以更精準支援有需要住戶，亦同樣至關重要。

1.3. 長遠土地供應

1.3.1 土地不足、房屋需求被低估，公屋輪候時間長

劏房人口大增源於公營房屋供應嚴重不足，截至 2024 年 6 月底有接近 21.5 萬宗公屋申請，一般申請者的平均輪候時間長達 5.5 年。公屋輪候時間按年遞增，房屋委員會的「3 年上樓目標」已如同虛設。基層市民上樓夢一直未圓，每月繳付不適切居所的昂貴租金，實在舉步維艱。基層住屋問題累積已久，要徹底解決基層面對的住屋困境，增加土地供應、增建公屋、調配現有資源提供中轉屋或過渡性房屋單位作短期安置為政府不能再逃避的責任。可惜，多年來一直未見政府在相關議題上有大力度的投入及革新的改變。根據《長遠房屋策略》2023 年週年進度報告，政府公布未來十年（2024/25 至 2033/34 年度）的總房屋供應仍維持於過去的水平，估計供應目標為 43.2 萬個單位。政府在推算房屋需求仍未有考慮現時公屋輪候冊申請情況，恐在土地供應上未能回應基層人士實際住屋需求，令公屋輪候時間進一步延長。

1.3.2 重檢土地需求 多管增加供應

根據《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》估算，2019 至 2048 年，本港整體土地需求估計約 5,800 至 6,200 公頃。扣除已推展或處於較成熟規劃階段約 3,200 公頃的土地供應，到 2048 年，香港將欠缺約 2,600 至 3,000 公頃的土地。然而，有關估算未有計及住屋質素提升、服務改善等因素。舉例來說，團結香港基金於 2017 年曾推算，假設未來 30 年新增住屋單位人均居住面積提升至 270 平方呎（參考新加坡水平），新增單位所需用地便需要近 3,000 公頃，遠高於當年當局估算的約 1,700 公頃，計及社區設施需新增的人均面積（例如：調升人均面積後的新建安老院舍、幼稚園及中小學校舍、休憩、購物等），未來 30 年總土地需求將超過 9,000 公頃，遠較當年（2016 年）政府估算的 4,800 公頃多出一倍！換言之，參考 2021 年當局近 3,000 公頃的土地短缺估算，若提高土地使用面積標準，總土地需求應逾 12,000 公頃，實際土地短缺隨時多於 8,000 公頃！

1.3.3 中部水域人工島及北部都會區供應需時 多管齊下為上策

為檢視如何增加土地供應，當局於 2017 年成立土地供應負責小組，其於 2018 年發表報告，在 18 項土地供應措施中，尤其建議政府檢視土地供應策略、善用棕地發展、利用私人的新界農地儲備、在維港以外進行近岸填海、發展東大嶼都會、屯門內河碼頭等；然而，其後政府宣佈發展明日大嶼和北部都會區，社會焦點均落在這兩大項目上。明日大嶼主要是在中部水域即交椅洲一帶填海興建人工島，根據當局估算，項目中長期能新增約 1,000 公頃土地，最多可提供 26 萬個住宅單位，以公私營房屋的七三比推算，最少能提供逾 18 萬公營房屋單位。《香港 2030+：跨越 2030 年的規

劃遠景與策略》曾指出全港在 2016 至 2046 年間需要新增約 100 萬個房屋單位，當時估計現行的短中期和中長期土地供應措施，合共只能提供約 61 萬個房屋單位，可見明日大嶼能某程度上能回應土地需求。然而，《2024/25 年財政預算案》中，財政司司長宣佈當局計劃在未來五年，每年發債約 950 至 1,350 億元，推動北部都會區及其他基建項目，惟交椅洲人工島項目，只表示「會繼續推展各項相關研究，具體推展時間將考慮包括公共財政狀況等因素」；說法令人憂慮長遠龐大土地發展計劃胎死腹中。眾所周知，本港缺乏大片土地發展住屋、工商業和社會福利服務；發展人工島的主要目的，有助緩解房屋短缺、協助本港發展第三個核心商業區，促進經濟發展；人工島亦可完善本港交通運輸及基建系統，便利市民大眾，提升生活質素。據當局估計，中部水域填海的逾 1,000 公頃土地，能提供 26 萬至 40 萬個住宅單位，同時透過發展大嶼山，有助進一步鞏固大嶼山作為通往世界和粵港澳大灣區的「雙門戶」角色，匯聚人才、旅客和各項創新經濟發展。項目目標明確，若因一時財政狀況而拉倒長期發展項目，實為不智。

1.3.4 不應為短期財困 擱置長期土地發展

事實上，明日大嶼（或中部水域人工島）其實早於上世紀八十年代，港英殖民政府已曾提出在東大嶼填海發展港口計劃，及後因貨運需求增長減少，社會對填海普遍存有持反對意見，計劃一直未有進一步落實。直至遲至四十年後，2018 年特首才作施政報告中宣佈推行，2020 年才撥款研究交通、融資安排，計及修改規劃大綱、施動等程序，假若一切順利沒有延期，最快亦要 2034 年才可以有首批居民入伙。至於去年特首公佈發展的北部都會區，當局預期區內最多能容納 250 萬人居，最多新增 18.6 萬個住宅單位。有別於「北都」，明日大嶼側以發展運輸基建和物流為主，促進大嶼山與內地城市及世界融合，與國際機場產生協同效應，亦有助完善大嶼山連接新界西北部（包括：東涌、屯門、元朗等）一帶的交通運輸網絡，建立策略性的運輸基建系統，兩者各有其獨有社會功能和定位。兩大項目均是土地供應亮點，惟麵粉「發酵」（土地規劃、平整及施工等）需時，要製成「麵包」（房屋供應）亦須十多年，估計最快亦要 2034 年甚或以後，實在遠水難救近火，實際可以何時供應仍不確定；除以上兩個項目外，必須多管齊下增加土地供應渠道。

1.3.5 舊區更新步伐緩慢 市區重建局自我定位作繭自縛

2013 年至 2022 年期間，市區重建局及私人重建約 1,600 幢私人樓宇。根據屋宇署記錄，本港同期新增的 50 年樓齡的私人樓宇 5,100 幢至 2022 年的 9,600 幢，是重建樓宇的逾三倍。可見，本港市區更新的步伐遠追不上樓宇老化速度。舊樓失修儼如燙手山芋，觸發連串的安全事故，石屎剝落、紙皮石墜下、批盪及鋁窗飛墮等，必須嚴陣以待。

市局重建局近年為加快市區重建，亦試行或探討新的規劃工具，例如轉移地積比、預先批地、聯廈聯管。而政府亦在七個指定地區（包括旺角、油麻地、灣仔等）及非指定地區內，樓齡達到若干年的私人樓宇，所申請強拍申請門檻由 80% 降至 65% 或 70%、精簡程序等。市區老化問題嚴峻，自然要開放、務實地看待任何更新方案。同時，加快重建之外，亦須確保過程間能符合社會及程序公義，平衡持份者特別是老業主及租客，讓他們了解法律、自身權益及具合理的申訴機制。

最近市建局連續兩年錄得淨虧損，坊間有認為在樓市下行時，市建局容易出現「高買低賣」，亦有擔心會拖慢市區更新進度。局方解釋這是周期性問題，有信心能通過發債、銀團借貸等減壓。整體而言，市建局作為公營機構，審慎理財固然重要，但局方成立逾 20 年來，一直以利潤行先，定位與發展商無異。過去市建局以「財務不可行」及「釐清分工」為由，僅願意承擔發展售價較高的首置上車項目，對興建其他資助公營房屋完全置身事外。然而，市建局由政府注資而成，並擁有一定的公權力，更應肩負起社會責任，並應評估不同形勢下自身可以發揮到的能力。

2. 政策建議

2.1 規管劣質劏房方面

2.1.1 劣質劏房定義

參考香港公共房屋的編配、擠迫戶標準及聯合國對適切居所標準，未來的「劏房最低標準」，其實亦應該是在香港最低的住屋標準；為加強約束力，標準亦應以立法方式規管；日後任何住屋單位，只是在以下居住面積、居住高度、單位設備、通風設施、建築安全、租金水平、樓宇管理等9項情況中，出現其中3項情況，即可定義為不符合「法定最低住屋標準」的劣質住房單位；以目前全港近11萬戶劏房推算及前線觀察，估計全港約三成的劏房單位並不符合「最低住屋標準」。建議不符合「最低住屋標準」的九項準則，出現其中3項情況，即可定義為不符合「法定最低住屋標準」的劣質住房單位。

1.	居住面積	一人居所面積以少於7平方米，二人或以上人均居所樓面面積少於5.5平方米
2.	居所高度	處所樓底低於2平方米 或分上下格出租
3.	單位戶數	單位分租多於5伙
4.	單位間格物料	單位間格為易燃物料
5.	單位設備	沒有將廚房及廁所分隔、洗浴設備或沒有提供廚房、廁所及洗浴設備
6.	單位通風設施	沒有空氣流通系統或沒有開了可以透氣的窗
7.	建築安全	● 居所內出現石屎剝落、滲水等單位安全問題 ● 該建築物出現消防或結構安全問題 ● 屋宇署/有關政府部門曾發出修葺令/工程改善令等，又未改善
8.	租金水平	整個單位所有劏房總租金超乎差餉租值1.2倍
9.	樓宇管理	該分間樓宇單位處於三無大廈內（無成立法團、無物管公司、無業主/居民組織）

2.1.2 執行機制：6個月整改期，租戶有權提早解約並獲搬遷津貼。任何不符合「最低住屋標準」的劏戶，將會被評定為「劣質劏房」；業主有6個月內進行改善工程，若如6個月內仍未有改善，將不可再作出租，直至該單位不再被法律評定為違反「最低住屋標準」為止。若有違反者，即屬犯罪，罰則可參考《床位寓所條例》，例如：一經定罪，可處不超過第5級的罰款及不超過1年的監禁，並可就該罪行持續的每一日（不足一日亦作一日計算），另處不超過\$5,000的罰款。

至於租住不符合「最低標準」的住戶，若法例實施前簽定租約的，可在租約正式完結後搬離；若法例生效後簽訂租約，租戶有權提早解約。如工程需要租戶搬走，或該劏房被界定為不可以再出租，業主/二房東必須退回按金，租戶亦並可獲取政府搬遷津貼（1人\$5,000元，2人\$7,500，3人\$10,000，4人或以上\$12,500）。

2.1.3 安置配套

- 已申請公屋者：可提早三年安置公屋（仿效天台屋安置，提早三年配屋）；如未能提早安置公屋、或過渡性房屋或及簡約公屋都沒有合適單位的，政府應提供租金津貼以租住適切居所。
- 收入及資產合資格申請公屋但未申請公屋者（包括：家中無香港成人居民的兒童及青少年）：同

時獲安置入住過渡性房屋或簡約公屋

- 房屋收入及資產輕微超過公屋申請資格者，又無家可歸：可經社工審批考慮酌情安排以乙類申請入住過渡性房屋或中轉屋。
- 個別有特殊情況未能申請公屋者，又有經濟需要（包括：中港家庭中未能申請公屋或過渡性房屋的兒童/青少年）：可經社署社工或其在港友人代簽申請過渡性房屋或簡約公屋或公屋安置及准許其雙程證的親人可以寄居。

2.1.4 政府應立即做全港劏房（包括床位、板房、劏房等）的凍結登記，之後興建的劏房，必須符合最低住屋標準，如工程涉及樓宇結構，必須入則批准。

2.1.5 政府應制定分階段消除劣質劏房及全面取締劏房的時間表及房屋權保障目標。

2.1.6 屋宇署應設有隊伍，在接受分間樓宇單位住戶呈報下，到單位巡視滲水、石屎剝落等樓宇安全問題，並可向業主發出修葺令；同時應支援業主如何改善。

2.1.7 修訂《業主與租客（綜合）條例》，以規管起始租金，建議規定業主分間單位出租後年租金收入不能高於其差餉租值 120%，並加強執法，保障劏房住戶。

2.1.8 房屋署的現金津貼應該繼續及擴大受惠對象至非長者單身。

2.1.9 為優先協助居住於分間樓宇單位內的兒童，正在輪候公屋的住戶中如有 15 歲或以下的兒童，可較一般家庭提早一年編配公屋，同時可獲優先入住過渡性房屋或簡約公屋；

2.1.10 對劏房實施登記制度，可名為「共居寓所」，規定同一屋宇單位內的分間樓宇單位不可超過五間、每一分間樓宇單位的人均居住樓面面積不能少於 5.5 平方米。分間樓宇單位必須符合相關法規（如：大廈公契、政府地契條款、《建築物條例》及《消防條例》等）。

2.1.11 《床位寓所條例》應取消，並完全禁止經營籠屋、床位。

2.1.12 法例實施後，新興建的劏房必須經政府有關部門批准及領牌，每兩年續牌。在法例之前裝修興建的劏房按劣質劏房定義處理，不定義為劣質劏房的，可以繼續經營及領取寬免牌照，需要每兩年續牌一次。

2.2 過渡性房屋與簡約公屋方面

2.2.1 精準定義過渡性房屋乙類申請人

- 將過渡性房屋的乙類申請資格與「有否申請公屋」解綁，以發揮補漏拾遺的職能，讓營運機構有更大自主性，深入評估劣居所申請人的住屋、經濟、社會等需要，為困難戶提供房屋出路。
- 隨房屋供應穩定，陸續放寬乙類入息至家庭住戶收入中位數的 70%，即半額在職家庭津貼上限，協助入息「公屋以上，資助房屋/私樓未滿」的租住劣居所之夾心基層，增加其房屋選擇。

2.2.2 劃一放寬甲乙類比例，確保中短期房屋供應充足

- 統一放寬不同地區的過渡性房屋甲乙類比例，照顧因劣質劏房政策出台而衍生對市區的中短期房屋新需求，減省政府逐個項目審批的行政程序，長遠考慮全面取消比例限制。
- 過渡性房屋及簡約公屋分工互補，並納入房屋政策，每年維持最少 50,000 個單位供應，以應付劣質劏房以至「減劏」帶來的安置需求。

2.2.3 開放簡約公屋予非長者一人申請

「現金津貼」恆常化並惠及非長者一人，開放簡約公屋予非長者單身申請。改革配額及計分制，隨公營房屋供應逐漸穩定，訂定確實時間表大幅增加非長者一人上樓配額，增加困難單身的上樓機會，例如是否獨居及住屋狀況等。為非長者單身訂定公屋輪候時間上限，長遠納入「三年上樓」承諾之內。

2.2.4 延長「過渡性房屋」租住期，長遠轉型為「社會房屋」

肯定過渡性房屋的社會功能，並由「過渡性房屋」(Transitional Housing) 正名為恆常、非過渡性質的「社會房屋」(Social Housing)，發揮公屋以外的基層出租選擇，例如轉型為長者住屋、舊區重建的基層安置大廈等，住戶的同質性高，可集中資源投放並提高服務質素，更有效營造社區 (Community) 的歸屬感及資本。當局應修訂法例，訂明社會房屋的角色及定位，並納入長遠房屋策略中。當社會房屋具法定的公營房屋定位，日後如改建工廈作為社房項目，當局便有法可依，動用公帑資助結構性改動工程，甚或立例訂明延長臨時土地作房屋供應可不多於十年或廿年，減輕成本，從而增加供應。

2.2.5 增加支援配套 強化住戶幸福感

- 政府應加強過渡性房屋及簡約公屋的支援配套，特別是偏遠地區，為居民提供專巴或加密小巴等班次以來返主要基建，並提供恆常每月的交通津貼，減低基層跨區生活成本。
- 促成官民商合作，在項目範圍內或附近提供民生店舖或流動販賣設施，向基層住戶提供一定的折扣優惠。同時，跨部門協力提供就業、教育、醫療、交通、社區設施、學位網絡等支援，協助基層適應新生活。
- 公屋選區特別是新界地廣遼闊，儘量為過渡性房屋及簡約公屋住戶編配附近的公屋，保留住戶入住後所建立的社會網絡，提升幸福感。

2.3 長遠土地供應

2.3.1 長遠房屋供應：重新檢視長遠房屋策略的推算模型，以更準確反映香港社會的房屋需求

- 房委會應每年興建出租公屋 35,000 間，並訂立某限期之前將平均輪候時間回復至 3 年水平。同時，應透過平均輪候目標去制訂未來公屋興建量，而非由長策會建議的 43 萬個住屋需求去計算公屋建屋量。
- 在新規劃的公屋內增加公屋大單位的比例及數目，以切實降低 4 人或以上家庭的輪候時間；而非以「拉上補下」方式，以 2 人家庭或長者 1 人去滿足平均輪候時間而犧牲大家庭住屋需求，長遠達致不同住戶人數的家庭組合輪候時間拉近。

2.3.2 土地供應：增加土地供應，多元發展閒置用地，檢討資助房屋比例

- 因應當前最新發展，未來短中甚至長期的土地供應將面對更大的問題。為此，《施政報告》必須交代土地供應專責小組各項建議的未來實行情況，並重新整理未來 10 至 20 年的土地供應預計情況；盡快開拓更多興建住屋的土地，並維持早前承諾的公私營房屋七三比，並以增加出租公屋單位供應為優先。
- 政府應善用剩餘的市區用地作住屋用途，包括市區重建、釋放工廈用地及私人遊樂場用地，並將現有可發展的土地改劃成住宅用地，例如率先發展棕地，可用作臨時住屋用地，興建過渡性房屋協助有需要市民。另外，政府亦應加快公私營合作，釋放大量農地儲備作住屋用途，並提高公營房屋比例；政府亦應檢討綠置居及居屋等資助房屋與出租房屋比例，於輪候時間仍嚴峻之時優先發展出租公屋單位，保障基本房屋權為先、回應置業訴求為次，應有長、中、短期的土地發展政策，以解決基層居民一直面對的住屋困境。
- 在土地共享先導計劃 (Land Sharing Pilot Scheme) 方面，政府應透過一個公平和高透明度機制，釋出農地發展潛力，與業權人共同發展私人擁有土地，增加公私營房屋供應。

- 政府應考慮提高私人土地的地積比，增加樓宇可建造面積；並提供基礎建設給日後居民生活；擁有土地業權人士則需提供以平整土地供房屋發展，當中要求土地面積為不少於 50,000 平方米的新增住用總樓面面積及最少 1,000 個額外房屋單位；且最少有 7 成面積交還政府發展公營或首置房屋，餘下 3 成發展商可興建單位出售。
- 為儘快善用新界鄉郊土地，增加中短期土地供應，政府應更積極考慮以《收回土地條例》，強行收回發展商持有的農地，提供特別補償金額，甚或參考下述建議，建立土地債券制度。另外，將新界土地原有的「鄉郊居所」模式規劃，改為採取高地積比的「都會規劃」發展；建立土地債券制度，增加業主轉換土地的機制和誘因；將新界農地納入強拍機制，修例將祖堂地轉售門檻由 100% 降至 80% 業權，並修訂必須由祖堂司理處理祖堂地的規定；以及儘快發展全港閒置多年的綜合發展區（CDA）土地，最少涉及 117 幅、總面積近 600 公頃。長遠而言，當局亦應盡快推行發展「明日大嶼」計劃，以提供大片可全面規劃的土地，應付社會發展下的土地需求。
- 為增加土地供應及善用粵港澳大灣區的優勢，特區政府應與中央政府商討，爭取於鄰近香港的深圳或珠海市劃出部分地區實行「港式管理」，引入香港社會制度及管治模式，容讓香港居民以至部分持有深圳或珠海戶籍的居民可自由在該「港式管理特區」生活，並強化人力及土地資源的開發。

2.3.3 市區重建：檢視《市區重建策略》 長遠承擔公營房屋的責任

- 政府自 2011 年公布新修訂的《市區重建策略》後，至今仍未有檢討。現時市區更新及市建局自身面對不同挑戰，政府更應轉危為機，全盤檢視《市區重建條例》及《策略》，加快市區重建進度。
- 市建局在深水埗、油旺等劏房密集地區的未來規劃，有著舉重輕重地位，政府應檢視市建局的角色及定位。儘管難以一蹴而就，但市建局對協助受重建影響的基層責無旁貸，可以協助研究其他拓展增加房屋供應用地的模式、以小區發展為模式，在市區增建安置大廈並優化單位設計，例如廚廁獨立和增大 1 至 2 人單位面積。在順風時，市建局需要承擔興建公營房屋，特別是出租公屋的責任。

香港社區組織協會
基層房屋關注會 過渡性房屋關注會

二零二四年十月六日

探訪深水埗劏房資料：

1. 趙先生（一人長者）72 歲，劏房一劏十，廁所在房門口，月租 2,600 元 □ 綜援，輪候公屋 6 年
2. 邱生（一人非長者單身）50 多歲，□ 18 呎太空艙，約 20 人共用廚廁，月租 2,500 □ 綜援，有申請公屋
3. 鄧女士及兒子（二人家庭，父母內地居民，父在內地工作，母在港照顧）□ 板房，4 伙人共用，月租 2,200 元 □ 兒子 15 歲中學生，最近中風，康復中。因家長非港居民，兒子又未 18 歲，未能申請公屋及過渡屋。