

不適切居所租戶對土地 供應選項問卷調查

香港社區組織協會
2018年9月25日

目錄

	頁數
1. 背景	3
2. 調查目的	3
3. 調查方法	3-4
4. 調查結果	4-6
5. 研究結果顯示問題	6-7
6. 政策建議	7-9
7. 參考資料	9
8. 調查結果圖表	10-19
9. 研究問卷	20-22

1. 背景

房屋問題由上屆政府至今，一直被列為政府政策上的「重中之中」。可是，問題一直未見改善跡象，長遠房屋策略供應數字亦未能達標。今屆政府上任初期提出「土地大辯論」，並成立土地供應專責小組，就不同土地選項優次提出建議；小組過去的五個月就未來土地供應 18 個選項正式展開公眾諮詢。過去一段時間，因為政府停止開發土地，導致現時出現土地嚴重短缺。尤其現時房屋需求變得甚為緊張，無論置業階梯，抑或租務市場，樓價指數及租金指數均不斷破頂，一發不可收拾。而房屋問題亦嚴重影響基層住戶，截止 2018 年 6 月底，公屋輪候冊上共有接近 27 萬宗申請，其中近 12 萬宗為非長者單身人士。現時一般申請的平均輪候時間已攀升至 5.3 年，是自 2008/09 年以來從未曾間斷上升，甚至更返回 1999/00 年之水平。

根據政府統計處《2016 年中期人口統計主題性報告：居於分間樓宇單位人士》，全港分間樓宇單位合共有 91,800 戶，相比 2015 年的 86,400 戶增加 6.25%。其中，居住人數亦由 2015 年的 199,000 人，上升至 2016 年 209,700 人，升幅接近 5.4%。公屋輪候時間之長，亦造就劏房人數只升不跌。全港人數計算，劏房居民佔全港人口約 3%，對比其他私樓或公屋人口可能只屬少數，但他們很可能是在房屋需求上最渴求的一群。

受限於工作需要及對網上科技的不掌握，不少基層居民均難以參與小組舉行的公眾參與活動及以官方問卷反映意見。有見及此，香港社區組織協會（以下簡稱「社協」）作為一直關注基層市民住屋問題的機構，為了解居於不適切居所的基層市民對土地供應選項的意見，本會在 2018 年 7 月至 8 月期間進行了是次調查，向租住各類型不適切居所的居民了解及收集他們對土地供應選項的意見，並作分析討論，以得出結果反映他們的看法。

2. 調查目的

- 2.1 了解及反映租住不適切居所人士對專責小組提出的土地選項的意見
- 2.2 了解及反映租住不適切居所人士對小組提出土地選項以外的意見
- 2.3 了解及反映租住不適切居所人士對長中短期土地規劃及運用的意見
- 2.4 了解租住不適切居所人士的住屋環境現況
- 2.5 了解租住不適切居所人士的輪候公屋狀況

3. 調查方法

是次調查於 2018 年 7 月至 8 月進行，是次研究採用立意抽樣方式(Purposive Sampling)，透過外展、家訪及聯絡過往曾接觸租於不適切居所的基層居民，以問卷調查的方式深入了解他們的住屋現況、對各個土地選項的意見，以及對土地規劃及運用的意見，並按照他們的回應進行量性研究，以反映他們的意見。

3.1 調查對象

調查對象需符合以下條件：

- (1) 現居住於不適切居所（包括劏房、板房、籠屋、天台屋、工廈劏房等）；
- (2) 基層人士或家庭。

3.2 抽樣方法

在社協於街站、家訪以及過往曾接觸的居民中進行立意抽樣 (Purposive Sampling)，訪問居於不適切居所的住戶，是次調查共訪問了 150 名對象。

3.3 問卷設計

是次研究用半結構式問卷 (Semi-structured Questionnaire)，分為六部分，共 29 條問題，主要內容如下：

- (1) 土地供應選項
- (2) 經濟狀況
- (3) 現時住屋狀況
- (4) 過去搬遷的情況
- (5) 申請公屋的情況
- (6) 背景資料

3.4 問卷分析

問卷所得的資料是用 SPSS 程式來處理有關數據和分析研究。

3.5 調查局限

由於沒有全港居住於不適切居所的住戶資料，調查未能以隨機抽樣形式進行。是次訪問對象包括到社協中心接受服務的基層人士，以及社協外展探訪的居民，而當中主要以深水埗區居民為主，故未能全面反映各區居住不適切居所的基層市民情況。

4. 調查結果

社協成功訪問 150 名租住不適切居所的人士，調查結果詳情如下：

4.1 土地供應選項

4.1.1 對土地供應專責小組提出的土地選項的意見

就土地供應專責小組提出的土地選項，過半數受訪者同意發展四個短中期選項，當中最多受訪者贊成發展棕地，共有 78.7%、贊成利用私人遊樂場地契約用地及私人的新界農地儲備均為 67.3%、而贊成重置或整合佔地廣的康樂設施則有 58%。

中長期選項方面，上述的四個選項亦同樣獲得超過五成受訪者支持，其中 64% 受訪者贊成發展棕地、62.7% 贊成利用私人遊樂場地契約用地、55.3% 贊成使用私人遊樂場地契約用地、50.7% 贊成重置或整合佔地廣的康樂設施。至於其他中長期選項，58.7% 贊成於新界(東北)發展更多新發展區、56.7% 贊成在維港以外近岸填海、53.3% 贊成發展郊野公園邊陲地帶兩個試點、44.7% 贊成發展東大嶼都會、44.7% 贊成發展香港內河碼頭用地、37.3% 贊成利用岩洞及地下空間。

概念性選項方面，52.7% 贊成長遠發展香港內河碼頭用地及鄰近用地、54.7% 贊成增加「鄉村式發展」(丁屋)地帶的發展密度、47.3% 贊成重置葵青碼頭、46% 贊成發展郊野公園邊陲地帶其他地點、46% 贊成於現有運輸基建設施上蓋作發展、44.7% 贊成利用公用事業設施用地的發展潛力、42% 贊成於葵青碼頭上蓋發展、38% 填平部份船灣淡水湖作新市鎮發展(見表 1)。

就能否受惠於今次土地辯論，認為未能受惠的受訪者佔較多數(54%)，當中 56.8% 受訪者認為原因是今次土地選項所需發展時間太長、51.4% 受訪者認為可發展為房屋的土地所佔的比例太低(見表)。92.6% 受訪者認為政府應增加土地儲備，即不只發展現時政府聲稱欠缺的

1,200

公頃土地。(見表 4 至 6)

4.1.2 對土地發展及規劃重點的意見

就各個土地供應選項的發展時段，**74.3%**受訪者最關注短中期選項、其次為中長期選項，為**57.3%**、而概念性選項只有**20.3%**。發展用途方面，**95.8%**受訪者認為最需要發展房屋，其次為商業(見表 2 至 3)。

土地發展需時，**90.9%**受訪者同意在上述土地選項中興建過渡性房屋，其中最多受訪者願意於輪候公屋期間於待重建公屋暫住。就長遠釋放用地增加房屋單位供應，較多受訪者贊成加快舊區重建步伐，包括加快公營房屋重建(**56.9%**)、加快市區私人樓宇重建(**30.7%**)、重建市區工廈(**21.5%**)等。就未來的公私營房屋比例，公營房屋中位數為**70%**，私營為**30%**；公營房屋出租及自置比例方面，出租房屋中位數同樣為**70%**，自置為**30%**(見表 7 至 11)。

4.2 受訪者背景資料

4.2.1 年齡及居住地區

受訪者以女性較多，佔**62.9%**，男性則佔**37.1%**。受訪者年齡中位數為**47**歲。

居住地區方面，大部份受訪者(**68.1%**)居住深水埗區，其次是中西區(**19.9%**)及油尖旺區(**5%**) (見表 33、35 及 36)。

4.2.2 工作及經濟狀況

過半(**55.6%**)受訪者表示目前有工作。家庭收入來源方面，按次序最多是來自散工(**32.2%**)、長工(**30.1%**)、綜援(**21.9%**)等。受訪者住戶的月入中位數**\$10,000**，其中有近一成受訪者月入低於**\$5,000**，遠低於全港住戶入息中位數(**\$27,100**) (見表 12 至 14)。

4.2.3 教育程度

近六成(**59.6%**)受訪者教育程度為初中，超過八成(**82.6%**)受訪者教育程度為初中或以下，可見大部份受訪者教育程度不高(見表 37)。

4.2.4 家庭人數

受訪者主要分別來自一人住戶(**32.2%**)、二人住戶(**28.1%**)、以及四人住戶(**20.5%**)，住戶人口中位數為**2**人。有超過六成受訪者家中至少有一名來港不足七年家的庭成員、超過一半受訪者家中有至少一名**18**歲以下家庭成員、超過七成受訪者家中沒有**60**歲或以上家庭成員(見表 39 至 42)。

4.2.5 輪候公屋狀況

公屋申請方面，超過八成(**83.2%**)受訪者正在輪候公屋，當中**65.8%**已輪候公屋**3**年或以上，其中更有**2**名受訪者表示已輪候公屋**10**年或以上。輪候公屋時間中位數為**40**個月，顯然比房委會所承諾的三年平均輪候目標為長。對於估計仍需輪候公屋年期，中位數亦達**3**年(見表 26 至 29)。

4.2.6 現時居住狀況

房屋類型方面，超過六成(**62.4%**)受訪者居住套房(即劏房)，其次是板房(**11.4%**)、其他(**12.8%**)及天台屋(**7.4%**)。單位伙數方面，中位數為**4**伙，其中有**3**名受訪者所租住單位被分為**12**伙或以上。單位面積中位數只有**100**平方呎，數字比**2016**年人口普查的**107.6**平方呎更要小。當中，有**6.5%**受訪者單位面積更只有**50**平方呎以下。人均居住面積方面，**74.1%**受訪者的人均居住面積只有**75**平方呎或以下，人均居住面中位數只有**50**平方呎，同樣低於政府**2016**年中期人口統計所公佈**5.3**平方呎(約**57**平方呎)。單位狀況方面，

立 六成受訪者表示單位未有設有睡房、24%單位沒有窗、26%沒有獨立洗手間、74.7%沒有獨立廚房，更有 13.3%受訪者表示單位內四樣均沒有(見表 15、19、20、30 及 34)。

4.2.7 租金及搬遷情況

房屋租金方面，租金中位數為\$3,670，有超過兩成受訪者租金中位數\$5,000 或以上。呎租中位數為每平方呎\$34，有近四成受訪者每呎呎租為\$40 或以上，當中更有 2 名受訪者呎租達\$80 或以上。租金佔入息中位數為 31.45%，超過兩成受訪者租金佔入息一半或以上(見表 17、31 及 32)。

在過去兩年租金變動方面，有四成受訪者在同一單位未住滿兩年，有 39.8%受訪者表示兩年內曾被加租，加租中位數為\$400。61.1%受訪者在過去三年曾搬遷，值得注意的是，近兩成受訪者曾搬遷 3 次為以上(見表 18、23 及 24)。

4.2.8 居於不適切居所時間

居 超過一半(51.3%)受訪者表示在現時之不適切居所居住時間 2 年以下。可是，如一併計劃之前曾入住不適切居所的時間，中位數達 4 年，其中有 14.3%受訪者更表示已前後在不適切

所居住 10 年或以上時間。入住該單位之前，有超過四成受訪者是在劏房居住，也有超過一成受訪者是從整個單位搬入現時之不適切居所。問到十年後所居住之地方，84.7%表示應該已入住公屋，反映受訪者對公屋的渴求。但值得留意是，有近一成受訪者認為自己屆時仍然會在床位、板房及劏房等地方生活，也反映有受訪者對未來十年內上樓一事並不樂觀(見表 16、21、22 及 25)。

5 研究結果顯示問題

劏房居民最關注短中期選項，認同房屋發展至為重要

相比起中長期選項及概念性選項，劏房居民對短中期選項需求明顯最迫切。有 74.3%受訪者將短中期選項放到最關注首位，而在土地供應選項中，四個短中期選項支持度也明顯較高，其中棕地發展更接近八成。土地供應選項中，95.8%贊同最需要發展房屋，遠高於其他選項。例如在 18 個土地選項中，岩洞及地下空間支持率最低，原因相信是該選項未能直接提供房屋用地有關。

過半受訪者贊成填海及發展郊野公園試點

18 個土地選項中，如果以過半數支持劃界，有 9 個選項(包括 4 個短中期選項、3 個中長期選項及 2 個概念性選項)支持度過半，結果反映並非外界認為「盲搶地」之說。如按照諮詢文件的數字，上述 9 個選項將可提供超過 2,187 公頃的土地，高於 1,200 公頃的要求，反映受訪基層市民也贊同增加更多土地儲備。

就著坊間爭議性選項，56.7%受訪者贊同在維港以外填海增加土地供應，但只有 44.7%贊同發展東大嶼都會。另外，有 53.3%贊同發展郊野公園邊陲地帶兩個試點，但只有 46%贊同發展

郊野公園邊陲地帶其他地點。

過半受訪者認為未能受惠土地辯論，過渡性房屋選項欠奉

92.6%受訪者認為政府應增加土地儲備，即不只發展現時政府聲稱欠缺的 1,200 公頃土地。不

者 過，有 54%受訪者指自己不會在是次土地辯論中受惠，主要原因分別為有 56.8 及 51.4%受訪者

指選項所需發展時間太長及發展為房屋的土地所佔比例太低。

90.9%受訪基層市民同意應興建過渡性房屋，這反映市民對臨時房屋需求最大，短中期選項的發展時間對市民而言太長。至於過渡性房屋選項方面，市民最願意選擇待重建公屋，其餘 3 個選項結果差異不大。

受訪者普遍贊同進一步增加公營房屋比例，基層市民亦有意置業

按長遠房屋策略的房屋目標，公私營房屋比例訂為六四比。對於基層市民而言，較多市民支持增加公營房屋比例，公私營房屋比例中位數為七三比，反映市民對公營房屋需求較大。至於出租及自置公營房屋比例，比例中位數同樣為七三比，反映基層市民對出租房屋需求的同時，亦有意在公營房屋置業。

租金貴，面積細，衛生環境欠佳

積 是次調查之受訪者租金中位數為\$3,670，雖然比 2016 年的人口普查分間樓宇數字稍低，但面積

107.6 中位數只有 100 平方呎，人均面積中位數更只有 50 平方呎，比起人口普查數字更低(分別為

是 呎及 56.5 呎)，但租金佔入息中位數則相若，是次調查達 31.45%(人口普查為 31.8%)。可是，

於 次受訪者中，有 74.7%及 26%受訪者分別表示沒有獨立廚房及沒有獨立洗手間，數字大幅低於

映 人口普查時的數字(72.4%及 95.9%)。同時，有 24%受訪者表示單位沒有任何窗戶，以上均反映

居住環境的惡劣情況。

6 政策建議

建立恆常土地儲備，增加人均面積

現時土地供應不足，主要是因為過去一段時間政府造地停滯不前，導致現時無論私營土地抑或公營土地均出現短缺。本會認為政府應確立穩定的土地儲備機制，目標並不只是如何追回 1,200 公頃土地缺口，而是如何設立機制造地，在短中長期時間確立土地儲備，應付突如其來的需要。故此，是次諮詢及結果，絕不應該單純聚焦單一選項，以為單靠一兩個選項便可以解決土地爭議問題；相反，應考慮短中長期時間內的實際土地需要，透過不同土地選項去滿足各個時段，令土地得以周轉，並長遠將提高人均面積放入房屋政策施政綱領之內，讓香港市民真正改善住屋環境，達致宜居城市，而非居住於納米樓或劏房單位之中。

劏房居民水深火熱，棕地農地康樂遊樂場用地工業用地應率先五管齊下

現時香港面對的住屋用地短缺問題，已迫在眉睫。尤其未來頭十年，所面對的挑戰更大，短缺問題亦最為嚴重。香港社會應盡快當機立斷，在中長遠造地的同時，將現有可發展的土地改劃成住宅用地，率先補回 2026 年所面對的土地缺口。本會同意率先發展棕地，除配合未來新發展區外規劃外，部份零散棕地如不適合大型房屋發展，也應考慮用作臨時住屋用地，興建過渡性房屋協助有需要市民。在市區用地有不少工廈已非作工業用途，並有一定空置率，適合改造成過渡性房屋。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，釋除市民疑慮的同時，也令公營房屋數量可儘快追回數字。康樂設施及私人遊樂場地契約用地方面，兩者均有部份用地位於黃金地段，可盡一步地盡其用；而且部份用地佔地甚

廣，如能釋放將可短時間內提供大量土地作發展用途。除粉嶺高爾夫球場外，本會亦關注仍有不少私人遊樂場地契約用地可供使用，如能收回亦可推出發展。

回復平均三年輪候目標，調整公私營房屋比例至七三比

根據諮詢文件顯示，直至 2046 年，公營房屋用地的短缺達 121 公頃，比私營房屋更高。坊間其中一個爭議，是公眾擔心部份選項完成後，最終會興建市民難以負擔的單位，或淪為炒賣市場。故此，為釋除疑慮，也為協助市民安居，政府應提高公營房屋比例，尤其不少土地供應選項應增加更多公營房屋單位，並設立更豐富的置業階梯，令不同階層的香港市民能夠受惠。此外，根據諮詢文件顯示，在 2016 至 2046 年間，公營房屋的需求為 557 公頃，但私營房屋則達 1,113 公頃；供應方面，公營房屋有 436 公頃，但私營房屋供應為 1,004 公頃，是公營房屋一倍有多。文件想呈現的面向是無論公私營土地同樣不足，不過，值得注意的是，在長遠房屋策略的公私營六四比情況下(未來十年)，即使建議 460,000 單位中有 280,000 用作興建公營房屋，但直至 2026 年，只有 208 公頃土地用作公營房屋，相反，452 公頃用作私營房屋。此舉反映

無

論是單位面積、地積比率上，兩者很大可能存在重大差異。

事實上，香港土地上只有 6.9% 用作住宅用途，撇除 2.3% 作為私人住宅用途以及 3.2% 作為鄉郊村落外，只有 1.4% 作為公營房屋用地，但全港有 45% 市民正居住公營房屋，反映政府由過往至現在一直土地分配不均，公營房屋只佔土地供應上的少數。如土地諮詢結果為更多市民贊成增加公營房屋比例，政府及長遠房屋策略應儘快修正有關數字。如政府有心要追趕公營單位缺口之數量，並回應市民對公營房屋的訴求，政府應考慮將更多私人住宅用地改為公營房屋用地，以增加公營房屋供應及速度、以及政府應帶頭增加公營房屋單位面積等。

釋放工廈供應，興建過渡性房屋

根據《長遠房屋策略》2017 年周年進度報告顯示，未來 10 年公營房用地仍缺 4.3 萬個單位之土地。諮詢文件亦顯示，如果任何一個新發展區出現延誤，屆時缺口可能不止 4.3 萬個單位。是次諮詢文件雖然列出四項短中期用途之土地選項，但由收地到發展，預計最終應市也需要接近十年時間。此外，文件中也顯示選項之中有部份土地較為零散零碎(包括鄉村式發展、個別私人遊樂場地契約用地)，未必適合大規模公屋用地發展，故政府應考慮在有關用地興建過渡性房屋善用有關土地資源。

另外，是次「土地大辯論」中，主要可考慮開發的土地也在新界地區，這亦反映市區用地開發程度已接近飽和。但在新開發土地的同時，如何善用剩餘的市區用地作住屋用途，也極為重要。當中包括市區重建、釋放工廈用地及私人遊樂場用地。其中，有為數不少的工廈設在市區黃金用地上，不少已並非用作工業用途。過往，有活化工廈政策，但當時活化後主要用作酒店及商場用途。本會建議政府應准許位於商貿用地而鄰近住宅的工廈可申請改為住宅用途，另在確保消防安全及建築物條例要求下，容許地理位置合適的工廈整棟改裝作為過渡性房屋，於短期內釋放工廈樓層，紓緩緊急住屋需求。

配合未來重建策略，舊區重新規劃

香港除面對人口老化外，同樣面對樓宇老齡化問題，同樣增加舊區的安全隱患。尤其是，不少舊樓單位被改成劏房，除時有堵塞樓宇通道外，更嚴重加重樓宇負擔，對住客生命帶來威脅。私人樓宇重建，主要由私人發展商及市建局推動，但數字並未能追趕得上樓宇老齡化的速度。此外，公屋重建也是政府面對另一大挑戰，要覓地安置大批居民也令到重建計劃難以進行。誠然，重建本身未必一定帶來單位供應剩增長，尤其在拆卸單位前後，更會導致單位供應有下降的可能，故重建本身可能不是大幅增加土地供應的方法。可是，在規劃未來三十年的土地供

應方向下，舊區重建本身卻是一個背景情況，促使香港有需要更多土地去配合舊區重建工作，包括透過土地供應去安置面臨清拆的居民、加快及加大重建規模、降低舊區人口密度、重新規劃舊區的配套設施及交通等。

豈只房屋用地不足，醫療社福如何應付未來

人口老化已是香港整體社會不能迴避的問題。政府雖然多年以來強調老有所養，但津助及合約院舍宿位輪候時間超過 3 年，持續高企不下；而每年輪候院舍期間而去世的長者動輒五六千人，視問如何「讓長者有尊嚴地安享晚年」？即使近年政府主力推行社區照顧，鼓勵長者居家安老，並設立院舍券，以增加資助院舍長者服務質素。但畢竟，隨著老年人口愈來愈多，加上部份身體機能變差，長者對院舍服務仍有很大需求。輪候院舍時間長，不少長者因需要轉為入住私營安老院，但奈何院舍空間有限，私院長者的起居空間極為狹窄，部份私營安老院的寢室極度狹小，20 多位長者共居 600 餘平方呎的空間，人均面積不到 30 平方呎，遠低於法例要求 6.5 平方米，活動空間不足，蝸居卧床連牢獄也不如，安享晚年從何談起？

長者服務以外，醫療服務亦同樣供不應求，病床使用率超逾百分百已成常態。根據早年估算，本港需要約 4 萬張病床，實際供應僅 3.2 萬張，仍欠 9,000 張病床。縱使前年《施政報告》提出 10 年醫院發展大計，預計 2026 年增加 5,000 張床位，但仍欠近 5,000 張病床。參考《香港 2030+》規劃文件，當局在醫療設施規劃上只編配少於 5 公頃土地，見及人口老化因素，預期社區病患人口對醫療服務需求有增無減。再者，目前求只按現有服務標準估算，若要提升醫療服務水平，進一步增加醫療設施用地必不可少。

7 參考資料

土地供應專責小組。(2018)。《增闢土地 你我抉擇》。

香港統計處。(2018)。《2016 中期人口普查 主題性報告：居於分間樓宇單位人士》。

香港統計處。(2018)。《綜合住戶統計調查按季統計報告》(2018 年第 2 季)。

香港社區組織協會

二零一八年九月二十五日

8 研究結果圖表

表 1：土地供應選項

	人數	百分比
短中期選項		
棕地發展	118	78.7%
利用私人的新界農地儲備	101	67.3%
私用私人遊樂場地契約用地 作其他用途	101	67.3%
重置或整合佔地廣的康樂設施	87	58%
中長期選項		
棕地發展	96	64%
利用私人的新界農地儲備	83	55.3%
私用私人遊樂場地契約用地 作其他用途	94	62.7%
重置或整合佔地廣的康樂設施	76	50.7%
維港以外近岸填海	85	56.7%
發展東大嶼都會	67	44.7%
利用岩洞及地下空間	56	37.3%
於新界(東北)發展 更多新發展區	88	58.7%
發展香港內河碼頭用地	67	44.7%
發展郊野公園邊陲地帶 兩個試點	80	53.3%
概念性選項		
長遠發展香港內河碼頭用地及 鄰近用地	79	52.7%
發展郊野公園邊陲地帶其他地 點	69	46%
增加「鄉村式發展」地帶的發展 密度	82	54.7%
於現有運輸基建設施上蓋作 發展	69	46%
利用公用事業設施用地的發展 潛力	67	44.7%
重置葵青貨櫃碼頭	71	47.3%
葵青貨櫃碼頭上蓋發展	63	42%
填平部份船灣淡水湖作新市鎮 發展	57	38%

表 2：最關注的土地選項發展時段¹

	人數	百分比
短中期選項	78	74.3%
中長期選項	59	57.3%
概念性選項	15	20.3%

表 3：最需要發展的土地用途²

	人數	百分比
房屋	136	95.8%
商業	8	12.1%
工業	7	10.6%
機構	8	11.4%
休憩	6	8.6%
運輸	2	3.1%
其他	0	0

表 4：是否受惠土地辯論

	人數	百分比
會	64	46%
不會	75	54%

表 5：如未能受惠的原因

	人數	百分比
選項所需發展時間太長	42	56.8%
發展為房屋的土地 所佔比例太低	38	51.4%
選項所在地位位置偏遠	11	14.9%
未有改善居住面積	19	25.7%
低估土地供應需求	21	28.4%
其他	3	4.1%

表 6：政府應否增加土地儲備

	人數	百分比
同意	125	92.6%
不同意	10	7.4%

表 7：在土地選項中興建過渡性房屋

	人數	百分比
同意	120	90.9%
不同意	12	9.1%

¹ 有受訪者在選項上排次序時填寫超過一次 1，因此總數超過 150。

² 同上。

表 8：會選擇下列過渡性房屋選項內居住

	人數	百分比
組合屋	31	35.2%
改裝整層市區工廈單位	27	27.6%
待重建公屋	49	45.8%
空置政府單位或校舍	30	29.4%

表 9：贊成下列選項增加房屋單位供應³

	人數	百分比
加快市區私人樓宇重建	27	30.7%
加快公營房屋重建	70	56.9%
重建市區工廈	23	21.5%
調整現時公私營房屋發展比率	19	22.4%
改劃市區工業用地	16	19%
改劃軍事用地	4	6.2%

表 10：公私營房屋比例

公營房屋中位數	70%
私營房屋中位數	30%

表 11：公營房屋出租及自置比例

出租房屋中位數	70%
自置房屋中位數	30%

表 12：目前工作

	人數	百分比
有	79	55.6%
沒有	63	44.4%

表 13：家庭經濟來源

	人數	百分比
長工	44	30.1%
散工	47	32.2%
兼職	24	16.4%
綜援	32	21.9%
傷殘津貼/長生津	7	4.8%
家人供養	15	10.3%
朋友接濟	2	1.4%
儲蓄	3	2.1%
借錢	5	3.4%
其他	3	2.1%

表 14：平均每月家庭收入

³ 同上。

	人數	百分比
\$5,000 以下	13	9.9%
\$5,000 至\$10,000 以下	45	34.4%
\$10,000 至\$15,000 以下	34	26%
\$15,000 至\$20,000 以下	29	22.1%
\$20,000 或以上	10	7.6%
中位數	\$10,000	

表 15：現時居住的地方

	人數	百分比
籠屋或床位	3	2%
板間房/梗房	17	11.4%
劏房	93	62.4%
天台屋	11	7.4%
宿舍	6	4%
其他	19	12.8%

表 16：現時居所居住時間

	人數	百分比
1 年以下	49	33.1%
1 年至 2 年以下	27	18.2%
2 年至 3 年以下	17	11.5%
3 年至 4 年以下	11	7.4%
4 年至 5 年以下	12	8.1%
5 年至 6 年以下	11	7.4%
6 年至 7 年以下	5	3.4%
7 年至 8 年以下	3	2%
8 年至 9 年以下	2	1.4%
9 年至 10 年以下	3	2%
10 年或以上	8	5.4%
中位數	22 個月	

表 17：現時單位每月租金

	人數	百分比
\$2,000 以下	14	9.6%
\$2,000 至\$3,000 以下	31	21.2%
\$3,000 至\$4,000 以下	38	26%
\$4,000 至\$5,000 以下	33	22.6%
\$5,000 至\$6,000 以下	19	13%
\$6,000 或以上	11	7.5%
中位數	\$3,670	

表 18：過去兩年租金變化

	人數	百分比
加租	57	39.3%
減租	3	2.1%
沒有加租	27	18.6%
未住滿兩年	58	40%

表 19：單位呎數

	人數	百分比
50 平方呎以下	9	6.5%
50 至 100 平方呎以下	49	35.3%
100 至 150 平方呎以下	50	36%
150 至 200 平方呎以下	18	12.9%
200 平方呎或以上	13	9.4%
中位數	100 平方呎	

表 20：單位設施

	人數	百分比
沒有睡房	90	60%
沒有窗	36	24%
沒有獨立洗手間	39	26%
沒有獨立廚房	112	74.7%
全部沒有	20	13.3%

表 21：未入住該單位前居住類型

	人數	百分比
同一單位類型	18	12.2%
露宿	1	0.7%
籠屋或床位	1	0.7%
板間房/梗房	23	15.6%
劏房	60	40.8%
天台屋	6	4.1%
寮屋	0	0
宿舍	12	8.2%
租住整個私人單位	9	6.1%
公屋	6	4.1%
自置私人單位	2	1.4%
其他	9	6.1%

表 22：曾居住不適切居所時間

	人數	百分比
--	----	-----

1 年以下	8	6.3%
1 年至 2 年以下	6	4.8%
2 年至 3 年以下	17	13.5%
3 年至 4 年以下	17	13.5%
4 年至 5 年以下	21	16.7%
5 年至 6 年以下	15	11.9%
6 年至 7 年以下	8	6.3%
7 年至 8 年以下	9	7.1%
8 年至 9 年以下	3	2.4%
9 年至 10 年以下	4	3.2%
10 年或以上	18	14.3%
中位數	48 個月	

表 23：過去三年搬遷情況

	人數	百分比
有	91	61.1%
沒有	58	38.9%

表 24：過去三年搬遷次數

	人數	百分比
1 次	52	57.8%
2 次	21	23.3%
3 次	10	11.1%
4 次	5	5.6%
5 次	0	0
6 次	2	2.2%
中位數	1 次	

表 25：十年後居住地方

	人數	百分比
籠屋或床位	1	0.7%
板間房/梗房	3	2.2%
劏房	8	5.8%
天台屋	0	0
寮屋	0	0
宿舍	1	0.7%
租住整個私人單位	2	1.5%
公屋	116	84.7%
自置私人單位	1	0.7%
其他	3	2.2%

表 26：有沒有申請公屋

	人數	百分比
--	----	-----

有	124	83.2%
沒有	25	16.8%

表 27：輪候公屋時間

	人數	百分比
1 年以下	17	14.5%
1 年至 2 年以下	13	11.1%
2 年至 3 年以下	10	8.5%
3 年至 4 年以下	22	18.8%
4 年至 5 年以下	16	13.7%
5 年至 6 年以下	18	15.4%
6 年至 7 年以下	10	8.5%
7 年至 8 年以下	4	3.4%
8 年至 9 年以下	3	2.6%
9 年至 10 年以下	2	1.7%
10 年或以上	2	1.7%
中位數	40 個月	

表 28：預計仍需輪候時間

	人數	百分比
1 年以下	14	13%
1 年至 2 年以下	19	17.6%
2 年至 3 年以下	18	16.7%
3 年至 4 年以下	18	16.7%
4 年至 5 年以下	13	12%
5 年至 6 年以下	11	10.2%
6 年至 7 年以下	3	2.8%
7 年至 8 年以下	4	3.7%
8 年至 9 年以下	1	0.9%
9 年至 10 年以下	0	0
10 年或以上	7	6.5%
中位數	36 個月	

表 29：曾獲配公屋

	人數	百分比
有	12	8.6%
沒有	128	91.4%

表 30：人均居住面積

	人數	百分比
20 平方呎以下	6	4.4%

20 至 40 平方呎以下	40	29.6%
40 至 60 平方呎以下	32	23.7%
60 至 80 平方呎以下	26	19.3%
80 平方呎或以上	31	23%
中位數	50 平方呎	

表 31：租金佔入息比例

	人數	百分比
10%以下	2	1.6%
10%至 20%以下	10	7.8%
20%至 30%以下	46	35.9%
30%至 40%以下	25	19.5%
40%至 50%以下	17	13.3%
50%至 60%以下	6	4.7%
60%至 70%以下	11	8.6%
70%至 80%以下	2	1.6%
80%或以上	9	7%
中位數	31.45%	

表 32：呎租

	人數	百分比
\$20 以下	11	8.3%
20 至\$40 以下	75	56.4%
40 至\$60 以下	36	27.1%
60 至\$80 以下	9	6.8%
\$80 或以上	2	1.5%
中位數	\$34	

表 33：地區

	人數	百分比
九龍城	2	1.4%
中西區	28	19.9%
油尖旺	7	5%
深水埗	96	68.1%
黃大仙	2	1.4%
灣仔	1	0.7%
觀塘	5	3.5%

表 34：單位伙數

	人數	百分比
6 伙以下	97	81.5%
6 至 12 伙以下	19	16%

12 伙或以上	3	2.5%
中位數	4 伙	

表 35：年齡

	人數	百分比
18 歲以下	8	5.9%
18 歲至 30 歲以下	5	3.7%
30 歲至 40 歲以下	22	16.2%
40 歲至 50 歲以下	42	30.9%
50 歲至 60 歲以下	38	27.9%
60 歲或以上	21	15.4%
中位數	47 歲	

表 36：性別

	人數	百分比
男	52	37.1%
女	88	62.9%

表 37：教育程度

	人數	百分比
未曾接受教育	4	3%
小學或以下	26	19.7%
初中	79	59.8%
高中	15	11.4%
毅進/文憑/副學士先修	2	1.5%
大專/高級文憑	3	2.3%
大學或以上	3	2.3%

表 38：婚姻狀況

	人數	百分比
未婚	17	12.2%
已婚，配偶在香港	56	40.3%
已婚，配偶在內地	15	10.8%
分居	4	2.9%
離婚	44	31.7%
喪偶	3	2.2%

表 39：家庭總人數

	人數	百分比
1 人	47	32.2%
2 人	41	28.1%
3 人	19	13%

4 人	30	20.5%
5 人	5	3.4%
6 人	3	2.1%
7 人	1	0.7%
中位數	2 人	

表 40：來港不足七年家庭成員人數

	人數	百分比
0	42	33.1%
1 人	33	26%
2 人	30	23.6%
3 人	15	11.8%
4 人或以上	7	5.5%

表 41：18 歲以下家庭成員人數

	人數	百分比
0	56	45.5%
1 人	42	34.1%
2 人	20	16.3%
3 人	3	2.4%
4 人	2	1.6%

表 42：60 歲或以上家庭成員人數

	人數	百分比
0	80	72.1%
1 人	24	21.6%
2 人	7	6.3%

9. 研究問卷

訪問員_____問卷編號_____

填寫日期：____/____/ 2018

香港社區組織協會
不適切居所租戶對土地供應選項問卷調查

第一部份：土地供應選項

Q1.就未來發展工商業、政府及機構、休憩、房屋及運輸基建，土地供應專責小組提出下列土地選項，你贊成下列那個選項：(可選多項)

短中期選項 (10 年以內)	中長期選項 (10 年至 30 年)	概念性選項
<input type="checkbox"/> 棕地發展 <input type="checkbox"/> 利用私人的新界農地儲備 <input type="checkbox"/> 利用私人遊樂場地契約用地作其他用途 <input type="checkbox"/> 重置或整合佔地廣的康樂設施	<input type="checkbox"/> 棕地發展 <input type="checkbox"/> 利用私人的新界農地儲備 <input type="checkbox"/> 利用私人遊樂場地契約用地作其他用途 <input type="checkbox"/> 重置或整合佔地廣的康樂設施 <input type="checkbox"/> 維港以外近岸填海 (現建議主要為休閒、工業、教育等用途，一部份或會發展為房屋) <input type="checkbox"/> 發展東大嶼都會 (現建議為商業用途) <input type="checkbox"/> 利用岩洞及地下空間 (現建議為貯存設施或工商業用途) <input type="checkbox"/> 於新界(東北)發展更多新發展區 <input type="checkbox"/> 發展香港內河碼頭用地 <input type="checkbox"/> 發展郊野公園邊陲地帶兩個試點	<input type="checkbox"/> 長遠發展香港內河碼頭用地及鄰近用地 <input type="checkbox"/> 發展郊野公園邊陲地帶其他地點 <input type="checkbox"/> 增加「鄉村式發展」(丁屋)地帶的發展密度 <input type="checkbox"/> 於現有運輸基建設施上蓋作發展 <input type="checkbox"/> 利用公用事業設施用地的發展潛力 <input type="checkbox"/> 重置葵青貨櫃碼頭 <input type="checkbox"/> 葵青貨櫃碼頭上蓋發展 <input type="checkbox"/> 填平部份船灣淡水湖作新市鎮發展

Q2.就各個土地供應選項，你最關注那一個土地選項發展時段？(可選多項，需排次序)

- 短中期選項 中長期選項 概念性選項

Q3.就各個土地供應選項，你認為最需要發展的用途是？(可選多項，需排次序)

- 房屋 商業 工業 機構 休憩 運輸 其他_____

Q4.你認為你會否受惠於是次土地辯論？ (如會，跳至 Q6；不會，跳至 Q5)

- 會 不會

Q5. 如不會，原因是？(可選多項)

- 選項所需發展時間太長 發展為房屋的土地所佔比例太低 選項所在地位置偏遠
 未有改善居住面積 低估土地供應需求 其他_____

Q6.你是否認同政府應增加土地儲備(即超過 1,200 公頃土地)？

- 同意 不同意

Q7.諮詢文件顯示，直至 2026 年這 8 年，尚欠 108 公頃住宅用地。

你是否同意在上述土地選項中興建過渡性房屋？ (如同意，跳至 Q8；不同意，跳至 Q9)

- 同意 不同意

Q8. 如同意，你是否願意在下列過渡性房屋選項內居住？(可選多項，需排次序)

- 組合屋 改裝整層市區工廈單位 待重建公屋 空置政府單位或校舍

Q9. 就長遠釋放用地增加房屋單位供應，你是否贊成下列選項：(可選多項，需排次序)

- 加快市區私人樓宇重建 加快公營房屋重建 重建市區工廈
 調整現時公私營房屋發展比率 改劃市區工業用地 改劃軍事用地

Q10. 在上述土地供應選項中，就房屋而言，你認為公私營比例應如何制訂？

- 公營房屋_____ % 私營房屋_____ %

Q11. 你認為土地供應選項中用作興建公營房屋的部份中，應多少用作出租房屋，多少用作自置部份(居屋、綠置居、首置上車盤)？

- 出租房屋_____ % 自置房屋(如綠置居、居屋、首置上車盤)_____ %

第二部份：經濟狀況

Q12. 你目前有沒有工作？

- 有 沒有

Q13. 現在你家庭的經濟來源是：(可選多項)

- 長工 散工 兼職 綜援 傷殘津貼 / 長生津
 家人供養 朋友接濟 儲蓄 借錢 其他_____

Q14. 你現在平均每月家庭收入是？ \$_____ (連同福利轉移)

第三部份：現時住屋狀況

Q15. 你現時居住的地方？

- 籠屋或床位 板間房/梗房 劏房/套房 天台屋
 宿舍 露宿 其他_____

Q16. 你在現時的居所住了多久？ _____年_____月

Q17. 現在單位每月租金 (不連水電) ？ \$_____

Q18. 在現在居住的單位中，過去兩年租金有沒有變動？

- 加租 (由\$_____ 到 \$_____) 減租 沒有加租 未住滿兩年

Q19. 你的單位呎數約有多少？ _____呎

Q20. 單位內是否設有：

- 睡房 窗(面向內街/外街) 獨立洗手間 獨立廚房 全部沒有

Q21. 你在未入住該單位前，在甚麼地方居住？

- 同一單位類型 露宿 籠屋或床位 板間房/梗房 劏房/套房
 天台屋 寮屋(木屋、石屋) 宿舍 租住整個私人單位
 公共屋邨 自置私人單位 其他_____

Q22. 你曾居住於不適切居所(包括籠屋、板間房及套房)一共多少年？ _____年_____月

第四部份：過去搬遷的情況

Q23.在過去三年內，你曾否搬遷？ 有 沒有 (如沒有，跳至至 Q25.)

Q24.過去三年你搬遷的次數為： _____次

Q25.你認為十年後，你會居住在什麼地方？

籠屋或床位 板間房/梗房 劏房/套房 天台屋 租住整個單位
宿舍 露宿 公屋 自置私人單位 其他_____

第五部份：申請公屋情況

Q26.你有沒有申請公屋？ 有 沒有

Q27.如有，你已輪候公屋多久？ _____月

Q28.如有輪候公屋，你預計仍然輪候多久方會上樓？ _____月

Q29.是否曾獲配公屋？ 有 沒有

第六部份：背景資料

姓名：_____ 電話號碼：_____

地址：_____

居住單位伙數：_____ 年齡：_____

性別：男 女

教育程度：未曾接受教育 小學或以下 初中 高中
毅進/文憑/副學士先修 大專/高級文憑 大學或以上

婚姻狀況：未婚 已婚，配偶在香港 已婚，配偶在內地
分居 離婚 喪偶

家庭總人數 _____人 來港不足七年家庭成員人數 _____人

18 歲以下家庭成員人數 _____人 60 歲或以上家庭成員人數 _____人