

《香港長遠房屋策略焦點小組研究報告》



香港理工大學
公共政策研究所

**PUBLIC
POLICY
RESEARCH
INSTITUTE**
公共政策研究所

香港理工大學
應用社會科學系
社會政策研究中心



香港理工大學
建築及房地產學系



2013年8月

目錄

1. 研究背景及目的	.....	P. 3
2. 研究方法	.....	P. 4
3. 小組討論重點摘要	.....	P. 17
3.1 公眾組別		
A01 公屋住戶 (35 歲或以上)	.....	P.17
A02 公屋住戶 (18-34 歲)	.....	P.20
A03 資助房屋的業主	.....	P.23
A04 私樓住戶 (低收入家庭)	.....	P.26
A05 私樓住戶 (中等收入家庭 - 不合乎公屋資格)	.....	P.29
A06 私樓住戶 (高收入家庭)	.....	P.32
A07 大學生 (18-25 歲)	.....	P.35
A08 大學畢業生 (26-34 歲)	.....	P.38
A09 非學位畢業人士 (26-34 歲)	.....	P.41
A10 單身人士 (35-54 歲)	.....	P.43
A11 將退休或已退休的業主 (55 歲或以上)	.....	P.46
A12 將退休或已退休的租戶 (55 歲或以上)	.....	P.50
A13 惡劣居住環境住戶	.....	P.53
A14 少數族裔	.....	P.57
3.2 專業人士及機構組別		
B01 提供員工住宿的公司	.....	P.59
B02 專業人士/團體 (規劃、建築及房地產)	.....	P.63
B03 香港地產建設商會代表	.....	P.67
B04 學者 (房屋相關)	.....	P.71
B05 及 房屋關注組、非政府機構及	.....	P.76
B06 環保組織		
B07 區議會成員	.....	P.82
B08 智庫及政策研究機構	.....	P.91
4. 綜合分析	.....	P. 96
4.1 市民的居住情況及住屋需要	.....	P.96
4.2 解決房屋需求的優先次序	.....	P.101
4.3 可接受的社會成本	.....	P.104
4.4 政府在未來房屋發展的角色	.....	P.109
5. 總結	.....	P.117
附件		
附件一：公眾組別討論大綱	.....	P. 120
附件二：專業人士及機構組別討論大綱	.....	P. 122
附件三：專業人士及機構組別討論大綱 (B01 組)	.....	P. 124

1. 研究背景及目的

1.1 研究背景

長遠房屋策略督導委員會(下稱長策會)委託香港理工大學(下稱理大)於2013年1月至3月期間進行了一項《香港長遠房屋策略焦點小組研究》。是次研究之顧問團隊由公共政策研究所、社會政策研究中心及建築及房地產學系組成(下稱研究團隊)，其名單如下：

鍾劍華博士 (首席研究員)	主任 理大應用社會科學系社會政策研究中心 助理教授 理大應用社會科學系
------------------	--

陳文鴻博士	主任 理大公共政策研究所
-------	-----------------

黃君華教授	教授 理大建築及房地產學系
-------	------------------

文景輝博士	講師 理大建築及房地產學系
-------	------------------

翁海穎博士	研究員 理大公共政策研究所
-------	------------------

1.2 研究目的

是次研究透過質性研究方式，進行多個焦點小組討論，旨在廣泛地檢視香港社會不同群組的住屋需要並討論與房屋相關之議題。研究團隊將收集之意見，進行歸納及總結分析，並交予長策會日後參考研究之用。

2. 研究方法

2.1 焦點小組

研究團隊採用焦點小組討論（focus group discussion）形式深入地探討香港市民對長遠房屋發展之意見。

2.2 研究對象

是次研究對象分為兩大類別：

2.1.1 公眾類別 (組別 A)：

年滿十八歲或以上之香港市民，研究團體邀請了不同群組 (包括不同年齡、收入、教育背景、住屋情況、種族等) 之人士參與，務求收集廣泛意見。他們會以個人經驗及情況為出發點，就研究主題進行討論。

2.1.2 專業人士及機構類別 (組別 B)：

關注房屋議題及對房屋政策有認識之專業人士及團體。務求收集他們在宏觀框架下對房屋供應、房屋政策及房屋發展等相關議題的意見。

2.3 組別分類及出席人數

2.3.1 公眾組別：

組別代號	組別	出席人數	場數
A01	公屋住戶（35歲或以上）	10	1
	- 個別訪談	2	-
A02	公屋住戶（18-34歲）	11	1
A03	資助房屋的業主	8	1
A04	私樓住戶（低收入家庭）	10	1
A05	私樓住戶（中等收入家庭）	8	1
A06	私樓住戶（高收入家庭）	9	1
A07	大學生（18-25歲）	7	1
A08	大學畢業生（26-34歲）	10	1
A09	非學位畢業人士（26-34歲）	8	1
A10	單身人士（35-54歲）	7	1
A11	將退休或已退休的業主（55歲或以上）	9	1
A12	將退休或已退休的租戶（55歲或以上）	7	1
A13	惡劣居住環境住戶	9	1
A14	少數族裔	5	1
	總共	120	14

2.3.2 專業人士及機構組別：

組別代號		出席人數	場數
B01	提供員工住宿的公司	6	1
	- 個別訪談	6	-
B02	專業人士（規劃、建築與房地產）	14	1
B03	香港地產建設商會代表	15	1
B04	學者（房屋相關）	11	2
B05	房屋關注組及非政府機構	22	2
B06	環保組織	3	
B07	區議會成員	28	2
B08	智庫及政策研究機構	11	1
	總共	115	10

2.4 邀請參與者

2.4.1 公眾類別 (組別 A)：

2.4.1.1 組別簡介

公眾類別的目標樣本有以下特徵：

- **A01 公屋住戶 (35 歲或以上)：**

這類人士租住公屋單位，當中亦包括少部分繳交雙倍或一倍半租金，俗稱「公屋富戶」的人士。他們大部分已婚，與家人同住，部分人士已退休、部分是家務料理者以及在職人士。

- **A02 公屋住戶 (18-34 歲或以上)：**

這類人士以年齡計屬青年組群，他們大部分與家人同住，部分人士是學生，也有部分是在職人士。

- **A03 資助房屋的業主：**

這類人士是居屋或租置計劃的業主。

- **A04 私樓租戶 (低收入家庭)：**

這類人士正租住私人單位，他們大多是符合公屋申請資格或正輪候公屋的人士。他們的每月住戶收入大多低於 \$15,000。

- **A05 私樓租戶 (中等收入家庭)：**

這類人士正租住私人單位或已自置居所，他們大多是不符合公屋及資助房屋申請資格，他們的每月住戶收入介乎 \$15,000 至 \$39,999 之間。

- **A06 私樓租戶 (高收入家庭):**

這類人士正租住私人單位或已自置居所，他們不符合公屋及資助房屋申請資格，且每月住戶收入達 \$40,000 或以上。
- **A07 大學生 (18-25 歲):**

這類人士以年齡計屬青年組群，並正在香港就讀大學，他們居住在不同類型的房屋，當中亦有部分是非本地居民。
- **A08 大學畢業生 (26-34 歲):**

這類人士以年齡計屬青年組群，同時是取得至少大學學歷的在職人士。他們居住在不同類型的房屋，未婚並與家人同住。
- **A09 非學位畢業人士 (26-34 歲):**

這類人士以年齡計屬青年組群。他們是未具大學學歷的在職人士。他們居住在不同類型的房屋，未婚，部分與家人同住。
- **A10 單身人士 (35-54 歲):**

這類人士以年齡計屬中青年至中年組群。他們均是未婚，他們居住在不同類型的房屋，部分人士獨居或與家人同住。有部分為在職人士，另一部分則待業。他們的收入水平也存頗大差異。
- **A11 將退休或已退休的業主 (55 歲或以上):**

他們均自置居所 (私人住宅 / 資助房屋)，屬準退休或已退休人士。他們部分只與配偶同住，部分則與子女同住。
- **A12 將退休或已退休的租戶 (55 歲或以上):**

他們部分是私樓租戶，部分是公屋租戶，屬準退休或已退休人

士。當中有獨居長者，也有與家人同住。

- **A13 惡劣居住環境住戶：**

這類人士主要透過向相關團體 / 機構發信邀請。他們均是惡劣居所租戶，例如劏房、板間房、天台屋、籠屋等。他們大多是中年人士或長者。部分人士來自單親家庭，大多從事兼職工作，部分人士待業或已退休。他們均正輪候公屋。同時亦有兩位從事相關服務的社會工作者陪同參與，以補充某些資料的不足。

- **A14 少數族裔：**

這類人士主要透過向相關團體 / 機構發信邀請。最終出席的少數族裔人士集中是尼泊爾及巴基斯坦籍。同時亦有一位從事少數族裔人士服務的社會工作者陪同參與，以補充某些資料的不足。

2.4.1.2 全港性電話調查

為了能廣泛收集不同群組公眾人士之意見，研究團隊會先透過進行全港性電話調查，基本了解受訪者對房屋議題意見，並從中邀請有興趣的受訪者參加焦點小組，務求可以深入而充足地聽取來自社會各個階層及組別的人士對長遠房屋發展之意見。

透過電話調查而成功邀請到之參與者主要集中在 A01 至 A12 的組別。鑑於 A13 (惡劣居住環境住戶)及 A14 (少數族裔)組群之特殊情況，研究團隊發信邀請相關社區團體向合資格人士作宣傳，並以報名形式參與是次討論，當中亦有部分報名人士合乎 A01 至 A12 組別條件，研究團隊會一併當作後補名單處理，以備在電話邀請參與者數量不足的情況下時使用。詳見圖 1 及圖 2。

圖 1： 參與者隨機抽樣的流程

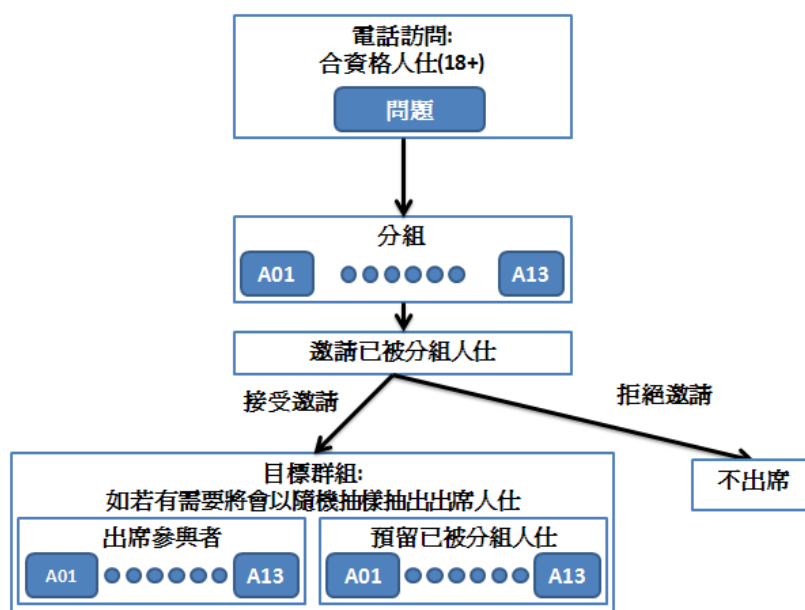
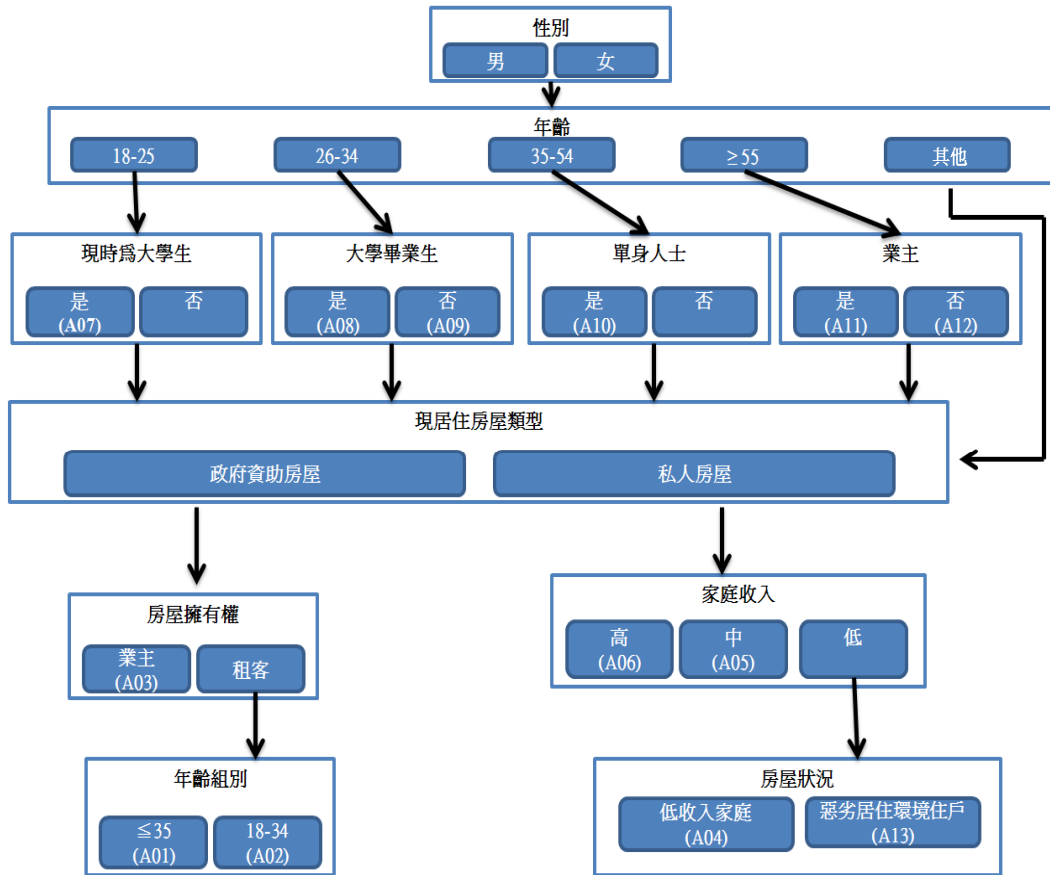


圖 2： 電話訪問分組流程



全港性電話調查由理工社會政策研究中心轄下電腦輔助調查組於 2013 年 1 月 21 日至 2 月 21 日期間先後分兩個階段進行。第一階段成功訪問的樣本為 1,409 位，當中有 309 位人士表示願意參與餘下的焦點小組；其後因應餘下焦點小組的樣本需要，再進行了第二階段的電話調查，這次成功訪問的樣本為 57 位，當中有 18 位合資格人士願意參與焦點小組。總括而言，透過電話調查而成功完成訪問的人數為 1,466 位，願意參與的人數 327 位，而最後出席的人數則為 68 位，研究團隊會因應實際需要和情況而從上述提到的後補名單或透過轉介形式中邀請合適人士補上 (共 56 位)，期望達到每組合理的參與人數。詳見表一。

採用以上抽樣方式是希望能中立地和廣泛地邀請市民參與焦點小組這項質性研究，從中探討不同組群對房屋議題的看法。

表一： 電話調查回應樣本數目

	第一階段	第二階段
共撥出電話數目	16080	3274
完成訪問數目	1409	57
答允出席數目	309	18
實際出席數目	68	
出席率	21%	

2.4.2 專業人士及機構類別(組別 B)：

2.4.2.1 組別簡介

- **組別 B01:提供員工住宿的公司**

邀請相關機構 /公司的人力資源部門代表出席

- **組別 B02: 專業人士 (規劃, 建築及房地產)**

焦點小組邀請了以下各專業團體的代表出席, 包括: 香港規劃師學會、香港建築師學會、香港測量師學會、香港營造師學會。

- **組別 B03: 香港地產建設商會代表**

焦點小組邀請了香港地產建設商會代表出席

- **組別 B04: 學者 (房屋相關)**

焦點小組邀請了對房屋、房地產、樓宇建築等範疇有研究的學者參與

- **組別 B05: 房屋關注組及非政府機構**

從新聞報章及文獻評論中挑選對房屋政策關注的非政府機構/組織, 再邀請其參與是次焦點小組討論

- **組別 B06: 環保組織**

從新聞報章及文獻評論中挑選對房屋政策關注的環保機構/組織, 再邀請其參與是次焦點小組討論

- **組別 B07: 區議會成員**

邀請區議會提名成員參與

- **組別B08: 智庫 / 政策研究機構**

關注及研究房屋政策的智庫機構

2.5 組別安排

2.5.1 組別人數

公眾組別焦點小組每組之平均人數為 9 人；而專業人士及機構組別每組平均人數約 10 人。每小組均有一位主持人及一至兩名助理，助理會負責記錄小組討論內容及進行錄音工作。所有錄音安排均事先獲得參與者的同意。

基於研究道德，長策會成員 / 職員若要觀察小組的進行，均需事先得到參與者的同意。期間，他們亦不可干預小組討論。為了營造良好的氣氛，讓參與者自由表達意見，觀察員會被安排坐在離參與者較遠的位置。

2.5.2 混合小組的安排

每個小組有其特性，然而在某些情況下例如參與者臨時未能出席或人數未能編組等情況便會以混合小組形式進行。

2.5.3 促進參與者互動的方法

相同背景的參與者會被安排於同一組別，希望通過他們某些的共通性以促進正面的互動討論。基於各參與者對房屋需求有所差異，主持人會採用不同的訪問技巧去獲取他們在某些公眾關注房屋議題的意見。

在混合組別設計中，主持人需擁有相對的訪問技巧以協助達致互動的討論氣氛，與此同時亦可避免某位參與者在討論過程中沉默或主導整個討論。

2.5.4 焦點小組的時限及行政安排

焦點小組的時間約 1.5 至 2 小時內完成。而大部份焦點小組均在香港理工大學舉行。在公眾組別方面，研究團隊會向每位參與者提供交通津貼。

2.6 討論內容

至於焦點小組討論的內容，則圍繞以下幾個主要研究範疇：

- 市民的居住情況及住屋需要；
- 解決房屋需求的優先次序；
- 可接受的社會成本及其優先次序之取向；及
- 期望政府在未來房屋發展的角色

2.7 分析程序及方法

每節焦點小組會有一位主持及一至兩名記錄員協助進行。主持會由顧問團隊擔任 (鍾劍華博士、陳文鴻博士、黃君華教授、文景輝博士及翁海穎博士)。為了讓收集資料能作有系統的整理和分析，研究團隊會跟據下列程序進行討論及分析：

- 每個小組會委派一至兩名記錄員在作現場筆錄。記錄員須根據研究團隊指示的標準進行筆錄及整理，將參與者與主持人的對話如實記錄
- 所有小組在得到參與者認許的情況下進行錄音，目的是為了能讓記錄員在整理記錄時作為參考，同時亦讓研究團隊用作品質檢定之用
- 所有參與者的個人資料均受到嚴格保密，參與者會以代號表示，絕不會披露參與者之姓名
- 研究團隊會將討論紀錄之內容作分類並歸納，於公眾組別的分析部分會附以對話紀錄作為參考；而專業人士及機構組別方面，因考慮到對話內容有機會辨別到參與者身份的問題，在尊重他們的意願下，不會在報告中羅列實際的對話內容
- 每一類組別均會有討論結果摘要
- 研究團隊會整合每個類別即公眾組別及專業人士與機構組別並撰寫分析總結

3. 小組討論重點

3.1 公眾組別

3.1.1 小組 A01 — 公屋住戶（35 歲或以上）

3.1.1.1 參與者的居住情況及住屋需要

租金開支穩定，住屋需要較小

相對居住在私人房屋的市民，這一組別的參與者較少受房屋市場的波動影響。由於住屋環境及租金開支較為穩定，他們對現時的住屋環境沒有明顯的個人迫切需要，心態亦較為安定。雖然，部分參與者對他們的居住環境會略有不滿，例如：環境衛生未如理想、居所過分擠迫及申請調遷輪候時間過長等，但並沒有迫切需要離開公屋。整體來說，大部分參與者都表示，他們住在公屋的感覺不錯，經濟負擔及要兼顧的生活事項都比私樓住戶少。

擔心下一代住屋問題

部分參與者在能力許可下，亦希望購買居屋；但其主要目的並不是改善個人的居住環境，而是為子女的將來作準備。然而，亦有參與者對購買居屋有保留。例如：他們擔心自己年紀漸長，退休後無力償還貸款、供樓負擔令生活其他方面的質素下降、無子女者則認為如購買居屋無後人繼承單位。以上意見都反映中年的公屋戶，留在公屋單位內頤養天年的心態頗強。

由於此年齡群組的參與者多是已婚人士，他們或有年幼或將成年的子女，所以較為關注下一代面對的房屋問題，例如：樓價過高令子女難以置業、租金過高令子女無法以租住房屋作為途徑離開家庭等，都令參與者憂慮下一代在房屋市場裡無法自立。部分參與者表示，自己的

經濟能力有限，未能扶助子女購買私人物業，而市場上亦缺乏足夠的資助房屋讓年輕人「上車」，令他們感到難以解決下一代的住屋需要。

3.1.1.2 解決房屋需求的優先次序

應優先幫助居住環境惡劣及低收入基層市民

較多參與者表示政府應先優先處理低收入及居住環境惡劣住戶的住屋問題，例如籠屋及劏房住戶。他們認為基層住戶的住屋空間不足，無法在住宅內煮食，欠缺私隱及有衛生問題，當中有不少是老弱等弱勢人士，需要社會多加關注。

參與者認同居住環境惡劣及低收入基層市民的住屋需要迫切，部分參與者提議以臨時房屋改善籠屋住客的居住環境，可見他們認為基層住戶的需要十分迫切，政府應快速處理。

雖然參與者同意無論是租住私樓或擁有物業的夾心階層在房屋市場中同樣受壓，但同時認為他們較有能力面對房屋市場的壓力。相比之下，居住環境惡劣的基層市民更需政府的關注，在優次上應先於夾心階層。

3.1.1.3 可接受的社會成本

住屋需要優先，保育次之

部分人士認為發展新市鎮、增加地積比率等是相對折衷的方法去解決現時房屋供應的問題；亦有參與者鑑於社區設施對居民具有一定的重要性，故不贊成更改市區土地用途，例如政府、機構或社區用地（俗稱 GIC），以增加房屋供應。假若參與者要在增加地積比率（如：屏風樓）及保育問題之間作出取捨，他們會傾向以住屋需要為優先考慮，保育次之。

3.1.1.4 政府在未來房屋發展的角色

支持政府強硬解決樓價過高及房屋供應不足問題

參與者期望政府積極處理房屋問題，亦支持政府採用較強硬的措施，例如增加公屋及居屋的供應，以解決樓價過高及房屋供應不足的問題。

3.1.2 小組 A02 – 公屋住戶（18-34 歲）

3.1.2.1 參與者的居住情況及住屋需要

無力解決個人住屋需要，負面情緒較多

雖然公屋住戶的住屋環境及開支較為穩定，但部分此年齡群組的參與者已有成家立室的打算，他們開始為日後的居住安排作籌謀。鑑於現時樓價高企，門檻較低的資助房屋（例如居屋）的供應不足，對於有意結婚的公屋戶，租樓遂成為房屋安排上較為可行的選擇。

有參與者表示，住屋開支是生活的主要部分，即使選擇租屋，經濟負擔亦毫不輕鬆。沉重的住屋開支令生活質素下降，亦影響到人生其他計畫，造成晚婚、婚後只能與家人共住或婚後難以生兒育女等問題。面對住屋需要但無力解決，參與者除了感覺停滯不前之外，亦有垂頭喪氣及怨憤等負面情緒。

預早申請公屋，未雨綢繆

部分參與者表示，雖然了解申請公屋並不容易，但在就學時期已考慮用單身人士身分申請公屋，以應付將來的住屋需要。他們直言，畢業後的收入很大可能已超出了公屋的最高入息限額，日後獲編配公屋的機會相當渺茫，但由於眼下並沒有方法解決問題，只能以博彩的心態試試。

對個人前景充滿憂慮

現時樓價高企，傳統上努力工作或以投資增加收入等方法都難以解決住屋問題，「置業夢」遙不可及，青年人無力打破被樓市壓住的局面，容易感到沮喪。香港物價高昂，居民生活質素難及內地與其他國家，部分參與者因此有外流的想法。

部分參與者又擔心年事已高的父母離世後，自己的收入未能通過房署的入息審查，公屋單位將會被收回；然而，個人收入不高，加上經濟能力並未穩健，以致他們未能在樓價高企的私人市場租置樓房。

3.1.2.2 解決房屋需求的優先次序

應先處理基層，尤其是劏房及籠屋戶問題

這一組別的參與者普遍關注基層，認為政府最需要關注劏房及籠屋戶。參與者注意到，籠屋或劏房住戶雖然屬低收入的基層人士，但由於公屋輪候時間過長及入息審查門檻過高，令他們難以利用公屋解決迫切的住屋需要，無法改善惡劣住屋環境。

擔心內地移民令房屋短缺問題惡化

有參與者認為，一些內地新移民和「雙非」分薄了本港有限的公共資源；而較富裕的投資移民則以龐大資金將樓房當作炒賣用途。他們認為，香港人視房屋為必需品，但內地投資者卻將之當作炒賣工具，加劇了「有屋無人住，有人無屋住」的情況，令房屋短缺的問題更難解決。

3.1.2.3 可接受的社會成本

發展新市鎮是長遠方案

參與者同意利用現有資源，如發展工廈等，較快地解決迫切的房屋問題，但長遠方案應該是發展新市鎮，而改善當地交通及就業機會等配套對新市鎮的發展亦相當重要。

3.1.2.4 政府在未來房屋發展的角色

發展必須顧及市民利益

參與者反映他們對地產商在發展新市鎮中的角色存有疑慮，擔心原本可解決住屋問題的項目，最後淪為向地產商輸送的利益。參與者認為政府在發展新市鎮時必須保障市民利益，例如必須有合理的公屋及私人樓比例，而政府的諮詢工作對平衡發展亦非常重要。

期望政府壓抑樓價及再推出租置計劃

目前居屋或公屋的供應嚴重不足，參與者坦言無力購買私人樓，希望政府再推出租置計劃；他們亦期望政府有實際行動壓抑樓價，讓年青一代有向上爬的機會。

3.1.3 小組 A03 — 資助房屋的業主

3.1.3.1 參與者的居住情況及住屋需要

個人問題不大，主要擔心下一代的住屋問題

由於這一組別的參與者已擁有物業，基本上已解決住屋需要，他們面對的主要是下一代的住屋問題。

多數參與者都是為人父母，他們大都擔心子女在結婚後無力另覓居所，離家自立，特別是無法儲得首期，令即使是專業人士的年輕人亦難以在私人市場購買物業。

私人市場遙不可及，參與者的選擇遂落在公營及資助房屋上。參與者均認同政府需要提供更多公營及資助房屋，以解決經濟能力較弱的市民的住屋問題。

居屋業主不願意放棄居屋，轉投私樓的動機極小

居屋業主對於賣出居屋後再買入私樓相當有保留。參與者認為現時私人市場樓價高企，加上補地價後，樓換樓的成本相當高，風險鉅大。他們將居屋作為長期自住的心態頗為穩固。

以居屋作為置業階梯的想法在樓價高企的市況下已有所改變，反而高企樓價減低了公屋及居屋住戶的流動性，令他們更不願意放棄現時享用的房屋福利，減慢了公營房屋的流轉。

3.1.3.2 解決房屋需求的優先次序

政府關注應先處理基層的住屋需要

參與者普遍注重基層，認為劏房及籠屋戶的基本住屋需要最值得政府關注。當中，一些缺乏家庭支援的單身人士、老人及新移民，他們由於缺乏支援網絡，較難獲得相關資訊去改善處境，比起其他弱勢人士更難得到社會關注。

中低層和中產人士處境被忽視

部分參與者認為較為弱勢的中低層和中產人士，同樣面對房屋問題。雖然，這群人對社會有貢獻，但卻不符合資格享用公屋或居屋等房屋福利。相對於基層人士長期有團體及政府關注，中低層和中產人士長期被社會忽略，較易產生怨氣。部分參與者認為，社會亦需要關注有婚姻住屋需要的年輕人。

認為內地投資移民是樓價上漲主因

部分參與者將房屋問題歸因於內地到港的投資移民，認為他們的炒賣活動除了將樓價炒賣到不合理的水平，同時造成物價通脹，影響民生。質疑政府未有長遠人口政策處理房屋問題。

3.1.3.3 可接受的社會成本

處理房屋問題為要，社會成本可妥協

參與者認為現時香港的房屋問題迫切，期望政府能儘快解決舊區重建、收地、改建工廈等技術性困難，從而較快釋放土地作住宅用途。這一組別的參與者亦較願意接受眾多社會成本，包括填海、增加地積比率等方法，以解決眼前的房屋問題。

3.1.3.4 政府在未來房屋發展的角色

期望增建居屋，並以稅收措施遏止炒風

參與者期望政府能夠儘快推出新建的居屋單位，以加強資助房屋的流通量，幫助首次置業的中低層、中產人士上樓。部分參與者建議政府可以稅收等措施遏止炒風，將房屋由投資品，調整至實際住屋用途。

3.1.4 小組 A04 — 私樓租戶（低收入家庭）

這組人士正租住私人單位，他們大多是符合公屋申請資格或正輪候公屋的人士。該組參與者大多來自四人家庭，他們的每月住戶收入大多低於 \$15,000。研究團隊發現這組低收入的私樓租戶，大多因為負擔不起高昂的租金而要選擇租住舊式私人樓宇，部分參與者租住獨立單位，但同時亦有部分家庭是居於劏房或板間房等居所。

3.1.4.1 參與者的居住情況及住屋需要

居所狹小，生活環境不甚理想

他們有部分人士的居住環境較為惡劣，例如需要跟其他租戶共用細小廚廁或客廳，或是在洗手間或房中煮食，衛生環境惡劣。劏房或板間房面積細小，一家數口擠在約一百呎的空間也很常見。有子女的參與者表示，家中沒有地方讓年幼子女溫習、做功課，面對子女日漸成長，擠迫問題將更加難解決。

樓宇老化失修

由於租金較低的單位往往有相當樓齡，樓宇殘舊，令人擔心樓宇安全問題；舊樓的保安欠佳，電線、水管一旦被賊人盜去，單位便無水電供應；加上住客密度高，走火通道狹窄，假若遇上火警，生命財產受威脅。

子女不願回家，間接導致家庭問題

有參與者表示，由於居所狹小，無法放置書籍、電腦等學習工具，年輕的子女在放學後都不願意回家，寧願長駐學校；亦有參與者指子女容易對他們有怨言，關係變得疏離，擔心長大後會出現更複雜的家庭

問題。

缺乏租約保障，業主可任意加租或迫遷

這一組別的參與者收入相對微薄，在市場上難以找到負擔得起的單位租住，加上每次尋找新單位，他們也要支付高昂的按金或地產經紀佣金，故他們一旦承租，一般都不會輕易搬走。因此，這些劏房或板間房租戶在與業主商討租金或租約時，往往處於不利處境；業主除可任意加租外，部分參與者表示，業主一直不肯跟他們簽訂租約，以便將來隨時能夠出售單位或作其他用途。一旦業主欲收回單位，租客往往被要求在短時間內遷出，有參與者因而試過露宿街頭。

偏遠公屋不利就學就業，寧願留在市區

這一組別的參與者都反映，現時輪候公屋時間偏長；雖然，位處新界較偏遠地區的單位，輪候時間相對較市區短，但考慮到各種因素，例如方便子女上學及個人就業，心態上仍偏向留在市區居住。有參與者雖曾獲分配位於東涌的公屋單位，但由於與原區相距甚遠，不方便子女在原區上學，故寧可留在環境惡劣的現居，繼續等待編配市區單位。亦有參與者表示，若果可解決交通費高昂及社區配套不足等問題，他們或會考慮選擇新界較偏遠地區的公屋單位。

有單身的參與者指出，他們輪候公屋時間往往以十年計，加上入息審查的門檻相當高，在職人士根本難以受惠。

樓價高企導致租金上漲

由於置業對低收入的基層遙不可及，樓價高企、難以置業等並不構成他們的煩惱；然而，高樓價卻導致租金上漲，間接加重他們的經濟負擔，亦令他們無法儲蓄。由於目前低價房屋的供應嚴重不足，業主往往不愁無人承租單位，租戶即使面對業主隨意加租亦無可奈何，除了

怨憤地接受之外，根本沒有選擇。

3.1.4.2 解決房屋需求的優先次序

社會應優先關注居於舊樓的低收入基層

所有參與者認為，社會最需要關注低收入基層的情況，特別是居住在殘舊樓宇的住戶。有鑑於馬頭圍道的塌樓意外，不少劏房或板間房居民現時都十分擔心樓宇面對倒塌風險，生命安全不受保障。

3.1.4.3 可接受的社會成本

急需改善住屋環境，不太顧慮社會成本

由於這一組別的參與者住屋情況較為嚴峻，居住環境急需改善；故對他們來說無甚社會成本需要顧慮。他們傾向支持工廠重建、租務管制等較快有成效的方法，改善現時的住屋環境。

3.1.4.4 政府在未來房屋發展的角色

期望增建公屋，推行私人市場的租務管制

參與者期望政府增加公屋供應，令輪候人士加快上樓。他們亦期望政府能夠推行私人市場的租務管制，減輕租金上漲對未獲公屋的基層人士造成的經濟負擔。

3.1.5 小組 A05 — 私樓租戶（中等收入家庭）

3.1.5.1 參與者的居住情況及住屋需要

這一組別的參與者主要為中等收入（不合資格申請公屋）、現時租住私樓的租戶，但由於混合小組的安排，部分參與者為中等收入的私樓業主。

主要關注下一代的住屋問題

這一組別的參與者對目前的居住狀況沒有太大的不滿。與其他組別相似，一些較年長的參與者主要關注其子女住屋需要，身為業主的參與者表示，如日後子女有置業需要，他們會將自己的物業出售，自行申請公屋。而較年輕的參與者則對個人未來成家後的住屋需要表示擔憂，他們認為樓價高企，自己無力付首期，只能租住私樓的細小單位或劏房。部分參與者認為，如果所居住的單位較大一些，他們便較容易與年長父母同住，方便照顧上一代。

鄰居劏房導致居住環境變差

部分參與者反映，在他們居住的舊式私人樓宇中，不少單位都改建成劏房，令環境衛生、治安及樓宇維修安全等問題惡化；但現時樓價高企，他們無力改善未如理想的居住環境，只能忍受問題。

3.1.5.2 解決房屋需求的優先次序

鄰居劏房導致居住環境變差

這一組別的參與者普遍注重基層的房屋需求，他們認為劏房及籠屋戶的住屋環境相當不人道，急需政府關注。有參與者建議，由於公屋輪候的時間太長，政府應該提供中轉屋或臨時房屋，讓有急切住屋需要的基層市民入住，即時舒緩他們的住屋安全及衛生問題。

無法滿足下一代的住屋需要

參與者同時認為社會應該關注下一代的住屋需要。身為父母的參與者認同，新生代財政能力有限，即使大學畢業生也無法在短期內儲得首期，根本沒法在適婚年齡時購買物業；但同時亦明白下一代需要獨立空間，不希望與父母同住。參與者都傾向同情本港的年青一代，認為他們在成家立室後擁有個人居所的意願十分合理，政府應要正視這些訴求。

3.1.5.3 可接受的社會成本

重視環保原則，善用現有已開發的土地

這一組別的參與者頗為重視環保原則，不宜影響值得保育的地方，如鄉郊、郊野公園等，也不贊成填海；他們傾向支持政府善用現有已開發的土地，例如將公共設施（圖書館、街市、診所等）的上方改作住宅用途，將垃圾站、污水處理等搬往地底，以解決迫切房屋需求。

長遠應發展新市鎮

雖然發展工廈、增加地積比率等方法較快見效，但參與者亦指出其限制及缺點，例如：工廠大廈本身的原意並非作住宅用途，可能存在污

染問題；樓宇密度過高，或會在颱風時感到搖動等。參與者認為發展新市鎮較可能解決長遠房屋問題。

3.1.5.4 政府在未來房屋發展的角色

期望降低公屋入息限制

參與者同意政府增加公營房屋的供應，以解決本地的居住問題。然而，他們普遍認為公屋現時の入息限制過低，以致他們這些收入不高、但生活環境不算好的私樓居民完全不能受惠。他們建議政府應留意市民的收入水平，以制定合理的入息限制，讓較多無力在私人市場解決住屋需要的基層受惠。

支持政府打擊樓宇炒賣，壓抑樓價

參與者期望政府能主動出擊，打擊樓宇炒賣活動，讓市民在房屋市場以合理價格解決住屋需要。小組中有參與者雖為業主，但他們認為房屋問題會導致其他社會問題，政府必須顧及民生，支持政府壓抑樓價。由於他們認為手上的物業只作自住用途，樓價下跌對他們來說沒有太大影響。

3.1.6 小組 A06 — 私樓租戶（高收入家庭）

這一組別的參與者主要為高收入、現時租住私樓的租戶，但由於混合小組的安排，部分參與者為高收入的私樓業主。

3.1.6.1 參與者的居住情況及住屋需要

認同樓價過高影響民生

雖然高收入家庭經濟能力較強，但他們普遍認同樓價高企會影響民生，因樓價帶動著百業的物價，衣食住行各項開支也會受到影響。參與者認同現時樓價已達不合理的程度，普羅大眾實在難以負擔。這一組別的參與者對地產商評價相當負面，並認為政府沒有照顧民生。

部分中年租戶擔心未來的租金負擔會持續增加，認為有需要置業解決未來的住屋需要。

擔心下一代的住屋問題

部分參與者為私樓業主，不存在個人住屋需要問題；然而，與其他組別相似，一些較年長的參與者亦擔心樓價高企令他們的子女無法置業，但他們又未能通過公營房屋的入息審查，無法享受門檻較低的公營房屋福利。有部分參與者明言仍未供斷自住物業的貸款，縱有意願，亦難以解決子女的住屋困難。

部分較年輕參與者雖然有置業意願，但礙於樓價高企，現階段都不會行動，繼續租住私樓並等待樓價下跌時入市。他們表示置業不只會作自住用途，同時希望在日後升市時出售物業獲利。

寧願在其他城市置業

部分參與者雖然有能力置業，但認為現時本港樓價與其他城市相比並

不吸引，同樣價錢在其他城市可以購買到更大、更優質的居所，加上香港的生活質素不比其他城市高，故寧願在其他城市作置業打算。由此反映有能力在其他城市找到工作的高收入人士，並不會將置業意願局限在本港，而高樓價亦成為年輕一代外流的其中一個拉力。

3.1.6.2 解決房屋需求的優先次序

港人住屋需要優先，認同對非本地投資者設限

這一組別的參與者對「港人港地」意識非常強烈。他們認為香港的土地資源屬於香港人，由於香港土地資源不足，政府必需優先照顧港人的住屋需要，房屋應該被視為生活必需品，而非炒賣品。參與者一致認同是內地投資者在港炒賣引發樓價暴升，造成今日樓市失衡的惡果；香港政府應效法新加坡政府，立法限制外國和內地人在本港買賣物業。

住屋問題影響下一代結婚生育

參與者都十分同意，樓價高企導致房屋問題令下一代無法解決住屋需要，致使他們遲遲不敢結婚、生育。

3.1.6.3 可接受的社會成本

糾正政府失誤的房屋政策，無需增加土地供應

這一組別的參與者普遍認為增加土地供應並非問題的關鍵，目前房屋問題的主因是政府的房屋政策失誤，例如，參與者認為政府過去放縱內地投資者在港炒賣以令樓價暴升，同時又未對地產商作出足夠規限，公營房屋的供應亦嚴重不足等。參與者認為，如政府的政策能有

效平衡各方需要，根本無需要開山劈石地增加土地供應，社會亦無需為此付出成本。只有個別參與者提及工廠重建可較快釋放土地作住宅用途。

3.1.6.4 政府在未來房屋發展的角色

增加公營及資助房屋的供應，滿足自住用家需求

參與者普遍認同公營及資助房屋對舒緩社會各階層的房屋問題相當重要。由於現時私樓的炒賣價值高，樓價易被投資者操控；相對而言，公營及資助房屋的買家以自住的用家為主，加上門檻較低，較為適合普羅大眾，特別是首次置業年輕夫婦的自住需求。

房屋問題乃過去政府欠缺長遠人口政策所致

參與者認為過往政府欠缺人口規劃，認為不斷來港的新移民、雙非，令本港房屋供應更加緊絀；結果，整個社會需要共同負擔增加房屋供應的代價，包括忍受屏風樓破壞城市景觀、破壞環保原則等。他們認為，政府應有長遠人口政策，藉以制定合適的房屋策略。

贊成政府採取強硬手段調控樓市

這一組別的參與者十分認同政府應在房屋市場上主動出擊。他們贊成政府需要以強硬姿態，採取決斷及干預性的手段調控樓市，例如大幅增加第二套房的徵稅。同時，亦有參與者建議，政府應對發展商某些不受歡迎的售樓模式加以限制。雖然小組中有多名業主，但參與者表示樓價對自住物業影響有限。

3.1.7 小組 A07 — 大學生（18-25 歲）

3.1.7.1 參與者的居住情況及住屋需要

未有置業意欲，但亦擔憂住屋問題

這一組別的參與者由於仍在求學階段，通常與家人共住，普遍沒有離家自立的想法；而由於他們仍未有婚姻住屋需要，故大部分都未有強烈的置業意欲。有部分參與者表示，他們會在大學畢業、正式開始工作後才會考慮置業。雖然住屋需要並不迫切，但參與者同意現時的樓價過高，就算大學畢業，人工也未及理想，在樓價高企下，住屋開支將會佔收入一大部分。他們認為，普遍香港人的住屋需求難以合理價錢解決，對個人將來的住屋需要頗有憂慮。

預早申請公屋，未雨綢繆

部分參與者明白將來成為在職人士時，收入很大可能已超出了公屋的最高入息限額，難以通過入息審查，所以在求學階段已開始申請公屋，為日後的住屋需要儘早作出準備。另外，有部分參與者更表示，為增加獲分配公屋的機會，將來畢業後不會找較高薪工作；縱使是辭工以通過公屋的入息審查都是值得的。

住屋環境不理想，但未打算離開香港

參與者雖然沒有迫切置業需要，但與其他香港人相類似，部分參與者仍需要面對居住環境擠迫、缺乏私隱等問題。房屋問題雖然令他們對社會感到失望及產生負面情緒，但由於他們認為香港亦有其他好處，有他們覺得珍惜和喜愛的地方，所以暫時未令他們有離開香港的想法。

3.1.7.2 解決房屋需求的優先次序

基層房屋問題應優先處理

參與者普遍注重基層住屋問題，他們認為劏房、籠屋戶及露宿者最需要政府關注。劏房戶在火警時難以逃生，這些潛在的危險可能造成人命傷亡。參與者亦分別提及到青年人、夾心階層、單身人士及擠迫戶等群組的住屋需要，但普遍認為這些群組的優先次序應次於最基層的市民。

3.1.7.3 可接受的社會成本

贊成發展新市鎮，房屋比例要平衡

參與者贊成發展新市鎮，但認為新市鎮的房屋比例應該公平處理各階層的住屋需要，不可以單一發展豪宅或公屋。

重視環保

參與者相當重視環保原則，認為屏風樓破壞城市景觀，令城市的夏季更加悶熱；而興建人工島、填海及開發郊野公園都會對大自然造成破壞，參與者認為如以大自然的犧牲為代價，必須仔細衡量利害。

3.1.7.4 政府在未來房屋發展的角色

期望政府有長遠房屋規劃

參與者認為政府應該有長遠整體規劃，整合不同持份者的需要，輔以透徹的諮詢工作處理房屋問題。參與者指上一屆政府與今屆政府的房屋方針不一致，部分房屋計劃頗為零碎，欠缺長遠的整體規劃，難以解決糾結的房屋問題。

青年宿舍未能迎合需求

青年宿舍對參與者並不吸引，他們認為青年宿舍的規矩過嚴，加上數量不足，難以解決青年人的住屋問題。

3.1.8 小組 A08 — 大學畢業生（26-34 歲）

3.1.8.1 參與者的居住情況及住屋需要

關注婚姻住屋需要，不介意申請公屋

這一組別的參與者對婚姻住屋的需要較為殷切，他們相當留意樓市，對日後住屋需要亦有具體的設想及計劃。

雖然所有參與者都具有大學學歷，但他們表示現時樓價高企，置業需要更週詳考慮。部分有婚姻住屋需要的參與者或會以租樓、申請公屋或與家人共住等解決婚後的住屋問題，但始終都不能達到他們最理想的住屋環境，他們亦對現時的樓價頗有怨言。

部分人認為如早早在求學時成功輪候公屋，或可解決將來的房屋需要；而以往社會認為大學生不應該與基層爭奪公屋，此看法或已被高企的樓價所改變。

樓價高企影響生活質素，有離港的想法

參與者認為香港樓價高企，住屋是生活必需處理的問題，但置業的負擔沉重，以致生活質素下降。如未能解決住屋問題，參與者或可能會移居內地或其他城市，尋求理想生活。

3.1.8.2 解決房屋需求的優先次序

關注基層住屋問題

參與者普遍關注基層，認為劏房、籠屋戶及「N 無人士」現時住屋環境惡劣，居住環境不人道且需承受巨大住屋開支，最需要政府關注。

中產及夾心階層房屋需求不可忽略

參與者認為政府在處理房屋需求的優先次序時，須兼顧公平原則。雖然中產及夾心階層的情況與基層相比並不迫切，但參與者覺得他們努力工作為社會貢獻，是香港精神的核心價值，基於資源分配的公平原則，政府是在處理房屋需求議題時，不可以忽略他們，否則令社會產生怨氣。

3.1.8.3 可接受的社會成本

同意政府應多方面發展和開發土地

參與者同意政府應多方面發展和開發土地，並從磋商或者諮詢中達致共識。有個別參與者提出，政府可以發展郊區土地，這樣可運用的資源會較多，同時更具效率；又有部分參與者認為，在現時住屋迫切的情況下，填海也是最直接可取的方案。參與者提及眾多方案還包括發展新市鎮、向深圳徵求土地及改建空置地方，但沒有明顯一致的方案。

3.1.8.4 政府在未來房屋發展的角色

期望政府能推行實際及有成效的措施遏抑樓市

參與者認為現時樓市失衡，批評地產商在失控樓市中賺盡利益，認為有人曾提出的空置稅作用不大，期望政府採取更實際及有成效的措施，如立法規管地產商、賣地時加入條款等，將樓市帶回合理水平。

期望政府有長遠人口政策

參與者認為政府除了要關注居住問題外，亦要有長遠的人口政策，以制定合適的房屋策略。內地人來港的審批，應要注意人口質素，居住需求等因素，避免「有屋無人住，有人無屋住」的情況。

3.1.9 小組 A09 — 非學位畢業人士（26-34 歲）

3.1.9.1 參與者的居住情況及住屋需要

沒有能力解決長遠住屋問題

這一組別的參與者暫時沒有迫切的住屋需要。部分自己租住私樓參與者表示，住屋開支已佔其個人收入的兩至三成，每月收入所剩無幾，但他們卻又不符合申請公屋的資格，加上現時樓價高企，他們難以作置業打算，對將來的住屋問題顯得無能為力。部分參與者現時與家人同住，期望可以藉此儲錢置業，但人工升幅卻遠追不上樓價升幅，不知道要儲多久才能達到買樓的目標，對住屋問題感到無奈與傷感。

擔憂置業加重生活負擔

部分參與者的父母願意出資幫助他們置業，但他們對置業仍相當猶豫。一方面，他們對父母的大筆資助甚為感激，但另一方面，他們亦了解到購買物業後，需要負上的沉重的經濟負擔，生活質素或會因供樓而下降；同時必須長期在生活其他方面減少支出，因此他們並不想輕易接受置業的決定。

3.1.9.2 解決房屋需求的優先次序

關注年青人的住屋需要

部分參與者對時下的青年自置居所抱持悲觀態度，認為他們就算完成大學學位，畢業後亦會欠下一身債務，更不敢有進一步的人生規劃。他們關注年青的住屋需要，認為他們即使有良好的學歷及財政計劃，亦難以解決婚姻住屋的需要，他們對年青人因為房屋問題無法結婚及生育的處境頗為同情。

關注夾心階層的置業困難

參與者認為夾心階層由於樓價高企未能置業，他們的人工升幅追不上通脹，政府應該幫助他們，提供置業援助。但亦有參與者指出，如果樓市波動，這班夾心階層人士須承受相當大的跌價風險。

3.1.9.3 可接受的社會成本

增加公屋供應及加快公屋流轉

參與者建議政府修訂政策，加強審查現行公屋住戶的資產，讓沒有迫切需要的住戶把單位騰出，給予其他有需要的人士；此外，亦參與者指出，有些公屋單位住戶已經遷出，但單位空置年多也沒有分配給其他人，有關部門應該加快行政效率，讓有需要的人士盡快上樓。

3.1.9.4 政府在未來房屋發展的角色

政府的房屋政策應具主導性

參與者認為現時樓市問題相當嚴峻，但政府缺乏完善的房屋政策，過度開放市場及對私人發展商監管不足，是導致現時房屋問題的主要成因。

參與者期望政府的房屋政策應具主導性，要合情合理地對市場作適當的干預；並以普羅市民為本，嚴防房屋項目淪為地產利益。

3.1.10 小組 A10 — 單身人士（35-54 歲）

3.1.10.1 參與者的居住情況及住屋需要

租金開支大，住屋問題造成生活壓力

這一組別的參與者多是在職單身人士，他們須獨力處理衣食住行各項生活開支。以個人的收入置業對單身人士來說可謂相當困難，由於未有婚姻住屋需要，他們的置業意欲不高，因此單身人士往往傾向公營房屋或租住私樓。小組中可見，參與者對公營房屋需求甚殷，但公營房屋供應不足，加上大部分在職人士未能通過公屋的入息審查，租樓遂成為他們較可行的住屋安排。討論中亦可見他們對飆升的租金有強烈意見，可見租金上漲對他們的住屋安排造成巨大壓力。

公屋分戶困難，居住空間不足容易產生家庭磨擦

有部分參與者指出，居住於公屋家庭中的個別成員，在申請分戶時面對著相當大的困難。考慮到兄弟姐妹成年後，他們會有各自的生活方式或習慣，空間不足容易產生磨擦。

家庭地位處於弱勢，生活方式不能自主

參與者認為單身人士在家庭中較為弱勢，如果居住空間不足，當同住的已婚家人無經濟能力分戶時，單身人士或須遷出原有居所，獨力承擔自己的生活開支。雖然這一組別的單身參與者已達成熟年齡，但與家人同住時，往往被已婚的家人主導其生活方式，需犧牲個人喜好；部分獨居的單身參與者亦表示沒有自己的物業，生活常常處於被動的弱勢。

離婚人士有子女負擔，生活更加困難

部分離婚人士需照顧子女，他們在選擇居所時會以子女的求學需要為先，因而要被逼居住在環境惡劣、租金高昂的單位。他們沒有能力改善現時的生活狀況，相比起沒有子女的單身人士，處境更加弱勢。

3.1.10.2 解決房屋需求的優先次序

社會需關注租住私樓的基層市民

部分獨居的單身參與者認為，租住私樓的基層市民較需社會關注。討論集中在如何解決租金上升造成的困難，參與者提出租務管制、中轉屋等較快的方案，可見參與者認為問題急需處理。

3.1.10.3 可接受的社會成本

善用現有土地資源

參與者傾向贊成以現有的土地資源以解決房屋問題。他們贊成政府向地產商回購農地，再租給農民耕種或用於興建新市鎮，這樣便可以穩定人心，不需要擔心土地隨時被收回。另外，工廈重建及出租空置的公屋單位亦是個節省資源的方案。

3.1.10.4 政府在未來房屋發展的角色

期望政府設立租務管制

參與者期望政府重設租務管制，將住宅的租金加幅控制在合理範圍之內，以減輕他們負擔。

期望政府調整公屋的人息限制

不少參與者認為現時公營房屋的人息限制過低，他們期望政府能將有關的人息限制能調節到合理水平，以照顧單身人士的住屋需求。

3.1.11 小組 A11 — 將退休或已退休的業主（55 歲或以上）

3.1.11.1 參與者的居住情況及住屋需要

已自置居所，居住情況穩定

這一組別的參與者一部分是準退休人士，另一部分則已屆退休年齡；所有參與者均已自置居所，其房屋類型包括私人樓宇及資助房屋，他們表示現時的住屋情況穩定，故暫時沒有轉變住屋安排的需要和打算。

長者住屋需要

針對將來年老體弱時的住屋需要，參與者了解到現時香港有專門為長者而設的房屋，例如香港房屋協會的長者安居樂住屋計劃（SEN），但因為這類長者房屋價錢昂貴，他們普遍對此不感興趣，反而更傾向與子女居住在鄰近地區，方便互相照顧。

擔心下一代的住屋問題

由於參與者都為人父母，他們均十分關注下一代的住屋問題。他們認為現時樓價高企，年青人的收入大多無法負擔私人樓宇的價格，難以在私人市場中置業；而他們大多不符合申請公屋的資格，加上居屋供應不足，往往不能受惠於公共及資助房屋的福利。面對這兩難的局面，參與者深感無論是私人市場或是公營房屋體系，均沒有適合年青人的選擇，因此對下一代無力解決將來的婚姻住屋需要感到十分擔憂。

3.1.11.2 解決房屋需求的優先次序

短期優先處理基層房屋問題

參與者同意惡劣居所住戶的情況最為危急，特別是劏房和籠屋戶，政府應優先處理他們的住屋需要。其中，有參與者認為要增加公屋供應，加快基層人士上樓；有部分參與者則認為，政府在實施有關措施前應先作妥善審查，令資源用得其所。他們有此想法，是源於不滿部分新移民來港不久，便獲取社會福利。

長遠處理青年人的住屋需要

參與者普遍認為政府長遠也要提出有效措施，協助青年人首次置業。其中，他們建議政府可增建居屋和資助青年人的置業首期。部分人士解釋，現時青年人難以負擔高昂的置業首期，加上一手居屋供應短缺，若不妥善解決青年人的住屋問題，社會怨氣會被加深。

3.1.11.3 可接受的社會成本

市區重建及改建空置工廈以增加房屋供應

參與者大抵同意可透過發展新市鎮、填海、市區重建、改建工廈等方式增加土地供應，集中興建可負擔的房屋；但因為市區的公共配套設施和就業機會較為理想，以及考慮到新市鎮規劃和填海造地需時，他們較傾向支持市區重建和改建工廈的方式。

參與者普遍認為應透過市區重建和改建工廈的方法，有效運用土地資源，優先興建公屋及居屋。例如有個別參與者提議可拆卸部分舊式公共屋邨，重新興建較高樓層的大廈，以增加公屋單位；另外，亦有參

與者表示市區有頗多空置的工廠大廈，政府可考慮將其改建成公屋或居屋單位。

發展新市鎮可取但需時

相比填海，參與者認為發展新市鎮，例如新界東北，較為可取，土地資源較為豐富，但同時亦認同規劃需時。有部分參與者認為發展新界土地涉及收地，而他們相信這些土地資源很多都掌握在地產商手中，政府與地產商磋商土地發展可負擔房屋並不容易。雖然如此，他們依然認為政府應優先將土地作興建公屋和居屋之用。

3.1.11.4 政府在未來房屋發展的角色

積極干預房屋市場

參與者普遍認同房屋是市民生活的必需品，但現時香港樓價不斷上升，一般市民已難以負擔，他們認為政府需提出措施壓抑樓市投機炒賣活動，例如有人提議向出售第二、第三個物業的人士徵重稅、限制非本地人士在港購買物業等。

檢討人口政策

大部分參與者將香港現時的房屋問題歸究於人口政策失誤。例如有參與者形容下一代會組織新家庭，住屋需求隨之增加，但過去政府停建居屋，令私樓價格愈來愈昂貴。另外，有參與者表示每天一百五十名持單程證來港的新移民，令劏房的需求增加。他們認為政府若不檢討人口政策，房屋問題仍然存在。

認同港人港地政策

參與者對內地人投資香港物業的現象頗為不滿，他們認為此舉導致樓價高企，部分參與者認同實施港人港地政策。

增加公屋及居屋供應

參與者一致認為政府未來應增加公屋供應和重推居屋，長遠解決現時基層市民及年青一代的房屋問題。

3.1.12 小組 A12 — 將退休或已退休的租戶（55 歲或以上）

3.1.12.1 參與者的居住情況及住屋需要

私樓租戶關注租金上漲問題

這一組別的一部分參與者是年紀較大的私樓租戶，他們對租金暴升的問題相當關注。他們普遍反映，租金在近年狂飆，但個人收入卻沒有顯著增加，這對租戶造成相當大的壓力。有參與者指出，若日後負擔不起租金，可能要另行租住較細和環境較差的單位。亦有個別經濟條件較為富裕的長期租戶表示，擔心租金不斷上漲，因此會考慮置業以滿足退休後的住屋需要。

公屋租戶關注居住環境問題

另一部分參與者是年紀較大的公屋租戶，他們的住屋支出雖然不受私樓市場影響，但由於私樓租金太過高昂，令他們的子女即使已婚，亦無法離家自立，被迫同住；由於公營房屋的設計、環境不太完善，兩個家庭擠在同一單位內，容易造成擠迫及家庭問題。然而，部分參與者指出，擠迫問題根本無法解決，因為申請調遷實在相當困難。

擔心下一代的住屋問題

無論是私樓或公屋租戶，他們均對下一代的住屋問題感到憂慮。他們特別擔心子女在現時樓價高企的情況下，無法解決婚姻住屋需要，無法成家立室。至於公屋租戶參與者亦擔心自己百年歸老後，子女的人息超出限制，無法繼承公屋單位，但又無力在私人市場解決住屋需要。

3.1.12.2 解決房屋需求的優先次序

惡劣居所住戶有迫切住屋需要

參與者普遍認同在惡劣居所的住戶，例如劏房、籠屋戶，最有迫切的住屋需要。有個別參與者建議，政府應加快安排這類住戶上樓，或是增加臨時房屋 / 中轉屋，儘快改善他們的住屋狀況。

穩定樓價最為重要

部分參與者認為穩定樓價才可解決大部分市民的住屋需要，有參與者提到樓價高企，很多市民負擔不起或不願意置業，業主也不會輕易出售物業，造成「有人無屋住，有屋無人住」的現象。

3.1.12.3 可接受的社會成本

對開發郊野公園有保留

參與者普遍同意政府應善用現有土地資源，對開發郊野公園的建議相當有保留。他們認為，在生活迫人的香港，郊野公園是僅餘的低消費式的休閒場所，乃本港寶貴資源。

重建舊式樓宇較為可取

部分參與者認為政府可重建市區舊樓，包括舊式公屋，興建較多樓層的房屋，善用土地資源，相比發開新土地更有效率。

加強監察公屋濫用情況

有個別參與者認為現時公屋單位管理不善，例如他提到有公屋戶移民海外，但公屋一直沒有交出，用作回港度假之用，造成濫用公屋資源，政府有需要作出監察，騰出公屋單位予有需要人士。

3.1.12.4 政府在未來房屋發展的角色

增加資助房屋供應

參與者期望政府增加一手居屋供應，並且應將居屋價格要與市價脫勾，訂於市民可負擔的水平，他們認為此舉能有助解決下一代的住屋問題。此外，由於參與者沒有自置物業，租金升幅對他們造成相當大的困擾，部分參與者有打算申請公屋作退休後的居所。

3.1.13 小組 A13 — 惡劣居住環境住戶

這一組別的參與者分別租住劏房、板間房、床位、天台屋及臨時收容中心等惡劣居所。

3.1.13.1 參與者的居住情況及住屋需要

惡劣的居住環境

參與者居住環境相當擠迫，其中一位參與者全家居住在 50 呎的劏房，需要在廁所煮食，衛生環境惡劣；另一位住床位的男性參與者則指出，因為共用廁所輪候需時，有時候要在床邊準備一個器皿如廁；而住天台屋的參與者則表示，夏天時悶熱難當，帶著年幼子女上落樓梯甚為辛苦。有為人父母的參與者訴說，惡劣擠迫的居住環境令其子女只能伏在床上做功課，長遠造成子女的自卑感。

面對加租和迫遷壓力

基層房屋環境惡劣，但租金高昂，例如上述參與者居住的 50 呎劏房，月租竟達到 2,800 元；也有參與者是單親家庭，表示即使申請了綜援，扣除租金及水電費的必要開支後，每月只餘 900 元用作一家生活。有參與者指出，部分業主拒絕與租戶簽訂租約，以便隨時可以向租客要求加租或搬走，租戶相對處於弱勢。

期望儘快獲配公屋

參與者現時全部有申請公屋，但輪候時間偏長，令他們相當不滿。其中一位參與者表示，自己等了九年，至最近才收到通知獲配公屋。大部分參與者理解市區公屋輪候時間會較長，但由於他們已建立良好的社區網絡，加上方便工作及子女上學，他們還是希望獲配市區公屋；亦有參與者認為公屋的分配安排欠人性化，即使獲編配市區公屋，也未必切合其實際需要，例如該參與者提到曾兩次獲編配市區公屋單位（分別是坪石邨及華富邨），但考慮到這些單位樓齡超過三十年以及仍然與原區居住地點距離較遠，最後還是放棄編配機會。雖然如此，也有個別參與者表示希望儘快上樓，即使地區遍遠也不介意。

3.1.13.2 解決房屋需求的優先次序

惡劣居所住戶住屋需要最為迫切

鑑於參與者面對的惡劣居住環境，生命財產隨時受到威脅；加上面對不斷加租或迫遷的壓力，他們認為在房屋問題上他們是最迫切要受政府關注的一群。這方面的觀點在其他組別也被肯定。

3.1.13.3 可接受的社會成本

儘快上樓為先，社會成本為次

由於參與者的情況較迫切，他們認為最重要的是儘快上樓，以改善現時住屋環境和解決財政壓力；因此他們認為只要能解決公屋供應的問題，無甚社會成本需要顧慮。有個別參與者建議政府應善用現有公共資源，例如改建空置的政府工廠大廈為公屋和重建舊式公屋等。

開發新土地應付房屋需求

有個別參與者認為長遠而言應該開發更多土地，例如填海和發展新界土地，以應付與日俱增的需求，不能只侷限在市區土地。

3.1.13.4 政府在未來房屋發展的角色

推行租務管制及租金津貼雙軌制

鑑於租金狂升以及迫遷壓力，參與者均認為政府需積極推行租務管制，令租金能維持在合理的水平，保障基層租戶。有參與者認為此舉可以減少房東不與租戶簽訂租約的情況，因為在租務規範化的情況下，租戶能循適當的渠道作出申訴，平衡租戶與房東之間的權益。

部分參與者又提到，現時租住劏房、籠屋等惡劣居所的大多是輪候公屋的低收入家庭，雖然政府提出過公屋申請者三年上樓的標準，但他們大多都要輪候比三年更長的時間。因此，有參與者認為政府要為這類人士提供租金津貼，以減輕他們的經濟負擔；與此同時，他們認為租津與租管應該並行，以避免房東藉詞加租。

有個別參與者解釋，現時房屋市場失衡，政府有需要作出干預、推行租管，令租金回復穩定和合理的水平。

監管「基層房屋」

參與者曾討論到惡劣居所的衛生和火警逃生問題，認為政府應該對該類基層房屋作出監管。他們表示若政府要透過一個自願登記制度，掌握一班住在基層房屋，俗稱「N 無人士」的住屋需要，他們亦願意配合。

增加公屋及資助房屋的供應

參與者了解到現時輪侯公屋人士數字已累積超過二十萬，他們認為在租金不斷上升的情況下，申請公屋的人士只會有增無減，政府必需要增加公屋及居屋供應量。有個別參與者提議在市區重建時，需要預留部分土地用作興建該類房屋。

3.1.14 小組 A14 — 少數族裔

3.1.14.1 參與者的居住情況及住屋需要

租住房屋的困難

這一組別的參與者為少數族裔的居民，他們大都認同少數族裔比本地人較多機會被業主拒絕租用單位。例如，一些業主會因他們的種族而不肯出租單位給他們；他們也因語言不通，申請公屋時不懂填表，又不知求助途徑，導致因漏簽或漏交文件而延誤申請時間。

現時面對的住屋問題

少數族裔與其他惡劣居所住戶一樣，面對著住屋狹小、擠迫、租金昂貴等住屋問題。

難受惠於公屋福利

參與者指輪候公屋時間長，特別是單身人士申請者；此外入息限制亦難以令在職人士受惠。

部分參與者表示由於宗教及傳統觀念的原因，他們大多會聚居同一社區，方便互相照顧，加上他們已融入現時社區的生活（例如：需到專營該族裔的店舖購買糧食及日用品），搬離熟悉社區的意欲便會減低。如獲發非原區的公屋，便須放棄對他們頗為重要的支援網絡，個別參與者稱因為地點問題，多次放棄配屋機會。

3.1.14.2 政府在未來房屋發展的角色

由於少數族裔參與者不太掌握本地社會其他組群的住屋情況，他們對香港的房屋政策也不甚了解，因此較多集中討論自身的生活情況，及期望政府能關注他們的住屋需要。

增建可負擔房屋

參與者認為政府應興建更多可負擔的公營房屋，以減輕市民的房屋負擔。

完善規劃助少數族裔融入新社區

有個別參與者提到，若政府要鼓勵他們從市區搬到新界居住，就應該在新的社區提供一些切合他們需要的配套設施，例如設有一些特別照顧少數族裔飲食及生活習慣的餐廳和商店。

3.2 專業人士及機構組別

3.2.1 小組 B01 — 提供員工住宿的公司

3.2.1.1 公司提供住宿安排的模式

跨國和本港企業／機構基本採取房屋津貼形式，安排外籍／本地員工的住宿事宜。他們根據員工級別，發放不同金額津貼。部分在港設立分支機構逾數十年的跨國銀行金融機構，利用早年置下物業作為宿舍，提供予外籍員工入住。

內地企業／機構會為由內地總公司派駐香港的內地員工，提供員工宿舍或租賃樓宇單位。在港設立已久的內地企業、窗口公司和紅籌企業，早年已置下大量物業作為內地員工宿舍。新近在港成立的內地企業，如上市企業、金融機構，則較為員工提供房屋津貼。

整體而言，房屋津貼是最普遍的住宿安排模式，享受宿舍福利的員工數量不多。

3.2.1.2 員工對住宿的關注點和需求特點

基於香港房屋成本昂貴，外籍員工最關注公司是否能提供足夠房屋津貼。企業在海外招聘員工時，會對海外員工事先強調香港住宿空間狹小的情況。外籍員工赴港前，心理上已接受較小的住宿空間。

外籍員工對住宿地點、空氣環境和社區條件相當關注。有子女的外籍員工會傾向在子女的學校附近居住。單身或無子女的較多傾向在工作地點附近居住。過去十多年，港島和半山一帶的租金飛漲，外籍員工的居住地點已擴散至香港不同地區，如空氣較佳的西貢區、日韓員工則聚居太古城一帶。

3.2.1.3 提供外籍員工住宿的挑戰

稅制有助降低房屋成本

對於提供房屋津貼的企業而言，首要挑戰是薪酬成本控制。有部分企業表示香港租房成本雖高，惟現行稅制對房屋津貼提供很多稅務優惠。海外員工在港的除稅、除租後的淨收入，可與其他國際城市看齊，有助吸引人才，也令企業的薪津支出維持在合理水平，不致因香港的高房屋成本而影響了企業的競爭力。

居住環境較適合單身海外員工

香港房屋結構以兩、三房單位為主，不利吸引擁有大家庭的外籍員工。有企業表示調遷海外員工時，會詢問員工的子女數目。他們會建議擁有兩名子女以上的外籍員工往其他城市的分公司就職，例如新加坡；他們較歡迎單身或沒有子女的海外員工來港工作。

租金上漲影響員工住屋安排

外籍員工在港基本採取租賃形式。自從香港取消租務管制以來，員工每年被業主加租，有時需另遷至更遠、更小的樓宇單位。也有企業表示，一年以下的合約員工較難在香港覓得單位，影響來港實習交流的外籍年輕見習工。

買家印花稅對外籍員工的影響

外籍員工在香港工作兩三年後，基本會決定是否長期定居香港並置業。有航空公司表示歡迎員工（尤其飛機師或具特殊技能）的置業決定，有助維持員工的穩定性。徵收買家印花稅會對該類打算定居置業的員工造成影響，此外亦有個別人士提到最近開徵的雙倍物業印花

稅，也可能對部分外籍員工造成影響。企業須向外籍員工解釋有關措施，以說服他們繼續以租住形式留港工作。企業期望政府能提供豁免或寬減。

3.2.1.4 外籍員工住宿安排的區域比較

企業表示他們對外籍員工提供的香港住宿安排，與其他亞洲城市一致，皆以房屋津貼為主。基於香港現有房屋結構，企業較歡迎年輕、單身、沒有子女的海外員工來港工作。

在新的印花稅安排下，企業不會在香港購置住宅物業。新加坡沒有這方面限制。另有企業表示上海的住宿成本正快速增長，將貼近香港水平。

3.2.1.5 長遠房屋政策對外籍員工房屋需求的支援

企業表示房屋是吸引外籍員工的重要因素，但並非唯一或最大制約。有企業表示僱主會根據市場原則，提供足夠房屋津貼予外籍員工，政府無需對外籍員工的房屋需求提供額外支援。綜合而言，大部分企業希望政府提供以下措施，支援外籍員工在港的住房安排：

調整買家印花稅

企業希望政府豁免或寬減外籍員工購房時徵收的額外物業印花稅。建議在企業提供聘用合約、外籍員工已連續在港居住 3 至 4 年的雙重前提下，豁免外籍員工購房時的額外物業印花稅，以鼓勵他們定居香港，吸引具特殊技能的海外專才赴港工作。

推行租務管制

希望政府推行租務管制，以維持外籍員工租房的租金、租約穩定性，不致經常被業主加租或逼遷。

增加宿舍安排

建議政府可參考倫敦經驗，為短期赴港實習的海外見習生提供宿舍安排，促進國際人才赴港的交流互動，有關宿舍可由非牟利機構代為管理。另有大學建議政府為本港大學建立聯合宿舍，提供短期住宿予來自海外的新聘員工。

加強舊政府員工宿舍的運用

為了更好利用空置的舊政府員工宿舍以滿足外籍員工的住房需要，參與者建議政府對有關單位進行基本裝修，並檢討物業代理的競標形式，提供一定財務誘因子物業代理，以提高空置物業的吸引力和運用。

3.2.2 小組 B02 — 專業人士（規劃、建築及房地產）

3.2.2.1 現時香港的住屋情況和需要

房屋階梯出現斷層

專業人士認為，香港缺乏一個清晰、長遠和可持續性的房屋發展策略。部分參與者認為，私人市場的房屋階梯出現斷層，發展商供應的住宅單位類型傾向單一，缺乏提供多樣化類型的房屋給居民進行流轉來適應家庭成長的需要。此外部分專業人士認為政府停建居屋十多年，導致房屋階梯斷層，社會基層失去往上移的流動性，因此強烈建議政府重建房屋階梯。

現在的房屋政策較為短視

大部分專業人士認為現在的香港房屋政策是「頭痛醫頭、腳痛醫腳」，沒有長遠規劃，並且存在資源分配不公問題，例如他們看到有些市民住在豪宅，擁有多個單位出租作投資，有市民則難在市場上找到合適居所或是長時間輪候公屋。他們認為年輕人的住屋選擇不多，加上難以負擔高昂樓價，紛紛轉而申請公屋，致使輪候人數激增。

釐清房屋政策下的住屋需要和投資需求

有專業人士認為政府應考慮社會不同組群的住屋需求。例如，他們提到新婚專業人士希望在市區附近居住，但無需豪華的會所等配套設施；面對現時不合理地昂貴的樓價，他們期望政府可給予補貼資助他們置樓，致能有穩定的生活，增加對香港的歸屬感。另外，他們也提到基層市民的住屋需要，可通過復建居屋等措施有助重建公屋居民及其他基層市民的房屋階梯。

部分專業人士認為現時樓市投資氣氛熾熱，樓價急升，為一些有住屋

需要的人士帶來沉重的經濟負擔。他們認為住屋需要和投資需求不應混為一談，建議政府參考新加坡的經驗，將長遠房屋發展策略分開兩方面考慮，即居民的長遠住屋需要和有條件置業者的投資需求。

3.2.2.2 解決房屋需求的優先次序

首要解決基層市民的房屋問題，但年輕專業人士居住問題不容忽略

大部分專業人士認同政府先關注基層市民的需要。但也有專業人士批評政府忽略中產階級、特別是大學畢業生及年青專業人士的住屋需要。針對年青專業人士的住屋問題，參與者有不同意見。有部分專業人士認為，年青專業人士可以暫緩處理，他們可以選擇與家人同住。但亦有聲音反映，他們對社會未來有重要的貢獻，若能協助他們先解決住屋問題可加快推動香港的經濟和社會發展。

3.2.2.3 可接受的社會成本

近岸填海計劃

部分專業人士認為，維港以外填海是土地來源的唯一出路，但同時亦要考慮到環境保育的問題。他們贊成在近岸填海，因為近岸的交通和各種生活的配套設施較成熟。

活化工廈，改變為住宅用途

部分專業人士提出將工廈改造成短期性的房屋提供予有需要人士。現時在香港的舊工業區有很多工業大廈，分別坐落在觀塘、荃灣及柴灣等地區。政府可以經濟誘因和津貼、協助業權整合或改善大廈維修保養等措施鼓勵活化工廈。年青人也可考慮在短期或中期入住這類型的

房屋，雖然居住質素並不是最好，但可在他們有足夠的置業能力之前提供多一個選擇。

政府應積極取得村民合作，利用新界土地發展房屋

有專業人士認為發展新界土地的主要阻力來自當地村民。因為本地村民認為大興土木地興建房屋對他們幫助不大，公共設施及道路建設會污染環境，值得關注。

檢討丁屋政策，提高土地使用效率

部分參與者提出政府應檢討丁屋政策的建議，例如逐步將其取消，使土地資源更有效地運用。

3.2.2.4 政府在未來房屋發展的角色

檢討人口政策，估算未來房屋需求

大部分專業人士認為，在未來的房屋政策發展中，政府各有關部門之間應相互協調，將房屋問題、人口政策及長遠的土地規劃通盤考慮。有參與者批評政府多年來缺乏對人口結構轉變的研究，故難以評估房屋的需求量。認為政府應通過制定人口政策，以評估長遠的房屋需求量。

設專責部門統籌房屋發展工作，加快土地規劃及審批程序

大部分專業人士表示推行長遠房屋政策需要政府跨部門的協調與合作，他們認為現時政府部門間各自為政，政府難以全面瞭解和解決現時的房屋問題。

有專業人士建議，應設立一個專責部門，協調地政總署、規劃署、屋

宇署、環境保護署、路政署、運輸署和渠務署等相關部門，統籌房屋發展，從而快速解決矛盾及做出正確的決定。絕大部分參與者提出，政府應制定長遠的土地儲備計劃，來解決房屋供應短缺的問題。另外，有個別參與者認為政府應簡化程序以便加快土地的規劃和審批程序。

3.2.2.5 與房屋相關團體在參與未來房屋發展的角色

房協及市建局扮演的角色

專業人士認為，香港房屋協會、市區重建局應重新檢討本身的理念和定位。他們提出，應鼓勵半官方機構及非政府機構以租賃或購買方式為基層市民提供居所，幫助社會均衡發展，例如提出為年輕人提供短期租住單位（例如 5 至 6 年）以便讓他們儲蓄首期。

有專業人士批評市區重建局以往 10 年建成的物業，大多是高檔次的房屋，沒有秉承「以人為本」的理念去幫助整個社會均衡發展，因此建議市區重建局應多從社會可持續的角度出發推進市區更新，而不是只從商業的角度以追求利潤最大化。

3.2.3 小組 B03 — 香港地產建設商會代表

3.2.3.1 現時香港的住屋情況和需要

以私人市場解決房屋需求問題

商會成員認為私人房屋市場對香港房屋的發展十分重要，並且是重要的基石。他們認為政府的施政理念也認同以私人市場力量解決房屋需求問題。

關注中產人士置業問題

部分參與者認為幫助中產人士「上樓」，有助減少社會矛盾。有成員指出現時政府或者社會上對中產的定義不清楚，因此，施政報告中提到的中產置業，引發一連串問題惹人質疑，例如用什麼標準來定義中產，幫助哪一類型的中產置業，用什麼方式協助他們置業等。

認為政府部門間協調不足

就《建築物（規劃）條例》的實施，眾商會成員發表了不同的意見。有成員認為各政府部門按章辦事，並有各自的內部指引，意見不一，導致規劃審批延誤，他們稱由規劃項目審批至完工通常達十年之久，嚴重拖慢香港房屋供應的速度。另外，主要負責的三個政府部門（規劃署、地政處、屋宇署）雖然均同屬於發展局，但認為他們各自為政，如建築高度、地積比率等基本的審批要求均沒有統一標準，阻慢房屋發展。

缺乏一個高層次的政策局或部門規劃全港土地

有成員指出，現在的規劃大綱圖主要是由規劃署編製完成，並由城市規劃委員會批准，缺乏政策局或一個更高層次的政策制定部門統籌規劃全港土地供應。同時，他們亦認為政府缺乏創新思維去考慮增加土地供應的辦法。

3.2.3.2 解決房屋需求的優先次序

縮短公屋輪候，優先處理低收入家庭問題

有商會成員認為，住在劏房等惡劣居所的居民是真正有住屋需要的人士，政府有需要優先處理。有商會成員表示，應將公屋輪候冊的輪候時間維持在三年的水平，有利於減輕社會上累積的不滿情緒。

助青年人首次置業

有個別參與者指出，年青專業人士有能力供樓，但在交付首期上存在很大壓力，建議政府為首次置業的青年人提供支援。有個別意見提到政府近期推出壓抑樓市的措施主要是控制需求，但忽略了這些措施會令到原本想置業的人士選擇繼續租樓，故建議第一次購買房屋的年青專業人士獲得政策的優先照顧。

3.2.3.3 政府在未來房屋發展的角色

政府應當是「協調者」而非「控制者」

針對前面提到應該有一個專責部門或政策局統籌土地供應和房屋發展，有成員建議政府應該對土地規劃和房屋發展有一個明確的藍圖，準確預測土地、房屋需求（包括本地需求和境外需求）、建屋量和實施時間表等，以協調所有部門合作完成這些項目。在房屋供應的問題上，政府應扮演「協調者」而非「控制者」的角色，建議政府應理順土地供應和審批程序，讓私人房屋市場在解決房屋供應問題上發揮更大效應。

增加土地供應，穩定樓價

有部分商會成員認為，當前政府最首要的任務是增加土地供應，以興建私人住宅，他們認為房屋供應增加，樓價才能回落。

用「財政辦法」幫助有住屋需要的人士

有成員認為，政府用「財政辦法」去幫助不同組群內有住屋需要的人士，比直接「興建房屋」給他們更有效。他們認為用公帑興建房屋某程度是浪費社會資源的表現。使用財政辦法一方面可以節省成本，另一方面，實施起來較為有彈性，可以幫助更多有需要人士。

3.2.3.4 房屋相關團體在參與未來房屋發展的角色

發展商樂意積極和政府合作

有成員表示，公營機構是一個龐大的官僚機構，相對於私人發展商來說，它對市場變化做出的反應較慢，而私營機構則較能緊貼市場脈搏。發展商表示十分願意和政府合作，但前提是政府要有個明確的房屋和土地政策、有清晰和長遠的目標及時間表。

市區重建局的定位

有商會成員認為市建局現時透過市區重建發展住宅項目，儼如地產商，違背市建局的原本定位。因此，成員認為市建局可主要負責收地，然後交回政府賣地。

3.2.4 小組 B04 — 學者 (房屋相關)

3.2.4.1 現時香港的住屋情況和需要

香港房屋政策缺乏長遠規劃和延續性

大部分學者認為現行的香港房屋政策缺乏長遠規劃和延續性。他們認為在 2002 年推出「孫九招」後，政府政策未有因應市場情況出現的變化及時調整房屋政策，是導致房屋供求失衡以及樓價飆升的主要原因。

房地產市場的調控力度不足

有部分參與學者認為政府對房地產市場的調控不足，並以過往歷史和經驗說明，單靠市場供應解決房屋問題是不切實際。樓市愈熾熱，政府應加強干預，若政府的介入力量過小，則有可能會導致市場失衡，甚至產生金融危機。

外來需求劇增，衝擊本地市場

參與學者認為因全球化及種種因素，在過去十年，外來房屋投資需求迅速增大，香港的房屋市場受到巨大的衝擊。一方面，香港人口不斷上升，加上內地新移民湧入，出現更多住屋問題。另一方面，外來房屋需求亦正在增長，對本地市場造成衝擊，例如在 2010 年，天水圍有將近 20%至 25%的樓宇購買者都非香港本地居民。有學者批評，香港政府在制定房屋政策時，未有考慮到房地產市場的外來需求的影響，反觀在大陸城市、台灣或海外地區，當地政府已開始用徵稅等行政或金融調控手段，限制非本地居民購買住宅。

土地資源短缺及外圍因素影響

有學者認為目前香港房屋供應量短缺的根本原因是土地供應不足，加上受到外來環境，例如聯繫匯率的影響，面對樓市波動，只能被動應對。因此，部分學者認為必須要有一個龐大土地儲備，通過控制土地供應及其興建的房屋量，才能減少房屋需求及樓價的波動。

劏房問題日趨嚴重

參與學者認為現時很多有中等收入的人士，其收入水平超過了公屋和居屋的上限，但又無法負擔私營房屋，只能選擇另類基層房屋如劏房，亦有很多輪候公屋人士也租住該類基層房屋。部分學者歸究於香港私人樓宇價格的巨大升幅以及政府的房屋政策停滯不前，例如停建居屋，單一的公營房屋無法滿足需求。

私樓供應量不足、資源分配不均

有學者提供數據顯示，近年香港每年的淨新增私樓供應量均少於一萬個單位，同期間公屋供應量亦相對少。在上世紀 90 年代，私樓和公屋的供應量約為現在的二至三倍。造成目前私樓供應量低的原因某程度與房屋資源分配不均有關，值得關注。

3.2.4.2 解決房屋需求的優先次序

基層為首要優先群組

絕大部分學者認為從公平角度出發，應以基層為優先考慮的群組。該群組收入水平低，居住環境惡劣，例如劏房及板間房等，卻負擔昂貴租金，政府首要任務是增加公屋興建量，縮短公屋的輪候時間，以解決他們的住屋問題，這亦有助舒緩社會不滿情緒。

年青專業人士的居住問題

有學者認為因為教育普及，人才過剩導致大專畢業生或新增專業人士收入水平不及以往，加上近期私人樓宇價格的巨大升幅，一方面他們不能符合公屋申請資格，另一方面亦未能負擔私人住宅，令他們產生很大的怨氣。

3.2.4.3 可接受的社會成本

郊野公園用地的爭議

有學者建議可考慮更改部分郊野公園土地用途為建設用地，認為現時郊野公園使用率低，相反超過九成的人口要在高密度、空氣污染嚴重、環境惡劣的市區生活。其次，香港有百分之七十以上的土地為郊野公園用地，認為比例稍有降低也影響不大。但有反對者認為郊野公園乃香港重要特色，應儘量予以保留，現時市區土地根本未被有效運用，例如在規劃範圍內的綠化帶用地屬於生地，因行政上較易處理，較為適合改變作住宅用地，。

善用土地資源

部分學者認為香港有很多未經充分利用的土地資源，例如舊校舍及哥爾夫球會等社區用地，這類土地都可嘗試轉變土地用途以發展公屋，解決基層住屋需要。另有學者提出，現時在市區的數百個公務員合作社用地及香港西部的非高密度建築物等，亦可用作高密度發展。至於在維港以外填海，由於涉及各項基建、交通、教育、綠化等配套設施等問題，是一個長遠、中期的方案，短期內難以解決現時較緊急的住屋問題。

檢討丁屋政策，提高土地使用效率

部分參與者同意或不反對政府檢討丁屋政策的建議，例如逐步將其取消，使土地資源更有效地運用。

3.2.4.4 政府在未來房屋發展的角色

增加土地儲備

有個別學者認為政府在土地供應的問題上應採取積極主導角色，政府如沒有大量土地儲備，便難有房屋發展的主導權，私人發展商將控制樓宇供應量和樓宇的價格，從而控制房地產市場，影響政府的長遠房屋規劃。

對失衡之房屋市場作出干預

針對前述之樓價高昂，加上公屋及資助房屋供應不足的情況下，造成嚴重的劏房問題，參與學者認為這些基層房屋居住環境不理想，租金卻不斷上升，特別自撤銷租務管制之後，問題更加嚴重，有學者指出基層市民沒有能力自己解決居住問題，政府應該增加公屋供應，及為

輪候公屋已久而租住在私人住宅的人士提供租金津貼。有學者從長遠角度提出重推租管以解決租金高昂的問題。

進行公眾諮詢

有參與學者認為在考慮增加土地供應的各種辦法的時候，應該作全面的公眾諮詢，詳盡解釋各種方法的利弊以便市民選擇，讓市民充分地、綜合地瞭解各種方案，謀求共識。

3.2.4.5 房屋相關團體在參與未來房屋發展的角色

市區重建局

關於市區重建局的角色和定位，部分學者認為市區重建局應承擔更多社會責任，例如在市區重建的新建住房中，劃出一定比例作為公營房屋。而有個別學者則認為，市建局在功能上並不是一個解決房屋問題的機構，不能期望透過它增加土地和房屋供應。

香港房屋協會

參與學者認為香港房屋協會是獨立於政府之外的非牟利機構，組織發展成熟之餘亦比一般公營機構靈活性較大。房協過往亦推出過嶄新房屋發展概念，例如長者屋，部分學者認為房協可以嘗試類似內地的社會保障房概念，租或售予一些不受惠於公屋保障系統但又負擔不起私人市場租值的市民，協助政府重建房屋階梯。

3.2.5 小組 B05 及 B06 — 房屋關注組、非政府機構及環保組織

3.2.5.1 現時香港的住屋情況和需要

投資性房屋需求

部分參與者關注投資性房屋需求對香港總住房需求的影響，他們指出香港家庭住戶數量是 230 萬，住房單位有 260 萬，理論上不應存在住屋供應不足結果。他們認為問題的根源是香港房屋市場存在強烈投資需求，特別是外部的投資需求，情況令人關注。

公屋需要

部分關注組及非政府機構參與者表示香港現存公屋總需求遠超公屋供應量，現有 21 萬戶申請者輪候公屋，而未來每年只有 1.5 萬個新增公屋供應，難以滿足基層市民的住屋需要。有參與者表示政府新建的公屋單位大多面積較細，大單位的供應很少，造成擠迫戶的問題，部分大單位申請者輪候 5 至 6 年也未獲得俗稱「藍卡」的審查通知。

租務市場和租務管制

有參與者指出市區舊樓有頗多租務單位，但隨著部分舊樓經歷市區重建，租金上漲，原來的租戶繼而遷至市區其他舊式樓宇的基層住屋，例如劏房和板間房。公屋供應量的減少，使劏房問題更趨嚴重。香港解除租務管制後，基層住屋的租戶經常面臨業主加租和逼遷壓力，租戶的惡劣居住環境也沒有得到改善，租戶難以安居，影響身心健康。

眾參與者對於恢復租務管制，持不同看法。支持者認為可有效規管業主的亂逼遷和亂加租情況，反對者認為政府越規管，業主越會空置樓宇，且業主難以控制二房東及三房東向最終租戶的私自加租行為。

新來港人士住屋需求

服務新來港人士的社會福利機構參與者表示不少居住在市區基層房屋的家庭有新來港人士。他們的年幼子女長期居於劏房，容易形成自我封閉，或是不願歸家而成為街童。部分新來港婦女的家庭關係複雜，因擔心住屋問題而要啞忍家庭暴力；新來港婦女當中有不少是單親或再婚家庭，部分因不合乎公屋分配資格，而缺乏合適的住屋安排。當前市區的基層房屋需求殷切，新來港人士亦需要透過朋友介紹才能找到該類居所，參與者期望政府提供一些臨時房屋安排以照顧這類新來港家庭。

3.2.5.2 解決房屋需求的優先次序

解決基層人士的住屋問題

參與者表示政府應儘快解決住房條件惡劣和基層人士的住屋需求，加強房屋階梯的流動性。

「用家優先」原則

此外，部分參與者鑑於有部分人士購入多於一個物業用作投資的情況，認為政府需採取「用家優先」原則，提出措施幫助有住屋需要的人士，並遏抑樓市炒賣活動。

3.2.5.3 可接受的社會成本

善用現有土地資源

部分參與者提出香港未來的土地供應重點應該是先善用各個地區空置的政府用地，或考慮增加地積比率；把土地運用重點從私人住宅用地轉為公營房屋用地，最後才考慮填海和郊野公園的土地供應。

環保人士反對填海和開發郊野公園以滿足投資性住房需求

環保團體人士表示反對通過填海和開發郊野公園形式來增加土地供應，以滿足香港投資性住房需求；也憂慮私人發展商的建屋形式，如屏風樓，會影響香港市區的環境質素。亦有環保人士表示香港人口總量已超越開發土地的承載力，香港或是犧牲綠化地填海，或是控制人口增長來滿足現時市民的住房需求。他們傾向放緩或控制內地居民移居香港的速度和數量。惟此建議遭另一參與者反對，表示有違對這些人士赴港家庭團聚的公平原則。

增加市區公屋供應的建議

多名參與者在認同在新界地區興建公屋的同時，也強調市區公屋的必要性。保留一定數量的市區公屋對延續舊區基層街坊的生活方式、維持他們既有社區網絡十分重要。有參與者認為在市區發展單棟式公屋是可行方案。

有參與者建議把工廈改建為過渡性房屋，作為短中期的香港住房發展的解決方案。

3.2.5.4 政府在未來房屋發展的角色

房屋政策的規劃原則

參與者提出政府長遠的房屋發展必須配合長遠的人口政策。此外政府應檢討公屋、居屋與私樓的市場比例，平衡不同收入階層在市區居住的選擇權，而非完全交由市場主導。此外，政府在發展新市鎮時需具有一個全面的規劃，例如交通、社區配套設施、就業機會等，以增加新市鎮的吸引力。

重建房屋階梯

多名參與者提到重建房屋階梯。他們認為自停建居屋之後，加上樓價不停上漲，社會上出現了一班既不合資格申請公屋，也不能負擔私人市場樓價的社群，他們缺乏居屋這類可負擔的住屋選擇。參與者表示政府應提供不同公私營房屋種類，重建房屋階梯。

公屋發展

有參與者提到過往政府因遭到部分區議會成員反對，而擱置部分位於市區的公屋興建計劃。參與者遂建議政府可參考外國經驗，將地區公營房屋與新增社區設施捆綁在一起，換取公營房屋項目在該地區的落戶。惟此安排需要政府的跨部門協調，並不容易。

另有參與者認為各區區議會應肩負起保障基層市民住屋權利的責任，而香港市民的住房權利不應被地區利益團體所綁架，因此建議每區都應興建公屋，數量可多可少，展示社會對公營房屋發展的共同承擔，也平衡市區和新界的公屋發展。

有參與者提出政府可通過加強公屋長者住戶的養老支援，吸引老人家

騰出公屋。

有參與者建議重建樓宇密度低、具重建潛力的舊公共屋邨以增加新建公屋的單位，加強公共資源的使用效能。

關注新來港貧窮家庭的住屋需要，有部分參與者建議有關新來港婦女在申請公屋家庭單位時，與他們親生子女一樣，可豁免須居住滿七年的香港永久居民的資格要求，合理地縮短他們的輪候時間，更提高新來港婦女對香港社會的身份認同和家庭地位。

加強租務市場管理

有參與者提出政府可以考慮推行租金津貼和租務管制，兩者互相配合，解決短期的住屋問題。租金津貼可以通過關愛基金渠道進行發放，以協助低收入家庭在公屋不足和市價租金高昂的情況下渡過難關。參與者考慮到推行租管條例會影響整體租務市場，建議把租管適用範圍收窄至私人市場的基層房屋類型，例如劏房及籠屋等。

建立臨時性、中轉性房屋體系

部分參與者考慮到公屋興建需時耗日，香港目前存在大量居住在惡劣居所的低收入家庭、新來港家庭、單親家庭和單身人士等，認為香港有需要重新建立臨時性、中轉性房屋體系。具體做法包括活化工業大廈和利用重建過程中暫時荒廢的舊樓宇，建築規格可低於公屋或私人樓宇標準。市建局可以把有關單位交予社福機構或社區組織，建立家庭宿舍和單身宿舍，協助居住在惡劣居所、正在輪候公屋且符合公屋入息申請資格的家庭和人士渡過難關。工業大廈亦可通過改裝成為過渡性社區房屋。

透過市區重建興建可負擔房屋

有參與者提出市建局在收地重建時，不應該只是興建高檔次房屋，也應提供普羅大眾可負擔的房屋，以展現其社會責任和回饋社會理念。政府或市建局收地之後，不應囤地以候樓價上昂，應從速推動樓宇興建。部分參與者強烈要求政府把市區重建的新建單位，劃出三分之一或一定比例作為公營房屋。

開徵土地閒置稅

部分參與者認為地產發展商有囤地行為，提出參考外國和內地經驗，開徵土地閒置稅。

增加公共資訊透明度

另有社會團體參與者表示政府應提供更多數據，如人口、公屋結構、公屋輪候等資料，方便民間參與公開討論，共同推動香港住房發展。

3.2.6 小組 B07 — 區議會

3.2.6.1 香港的住屋情況和需要

公屋管理問題

眾參與議員對現行的公屋政策提出了以下意見：

- (1) 公屋結構：有議員表示新落成的公屋，大多是提供一至二人的細單位，傾向合乎獨居長者需要，並有空置情況，而四人或以上的大型單位則供應不足。
- (2) 公屋富戶政策：多名議員表示一家數口皆外出工作的公屋家庭，很容易超出富戶入息上限，促使家庭成員個別提出申請單位。他們表示目前通過富戶政策收回來的公屋單位不多，反而卻製造出更多公屋需求。如果政府提高富戶政策的入息指標，並推出大面積單位，可鼓勵富戶家庭成員同住，因而減少公屋單位需求。
- (3) 公屋擠迫戶：部分區議員表示目前的公屋擠迫戶在遷入公屋時，有些是未結婚或新婚進入一、兩人單位，生育子女後變成擠迫戶。他們指當前公屋體系的大型單位供應不足，輪候大型單位的申請者等了六至七年，也未必獲得公屋。
- (4) 公屋流轉：以往出售居屋能帶動公屋流轉，推行租者置其屋計劃及停建居屋，導致公屋流轉停滯。公屋長者的成年子女逐漸搬離公屋，隨著年老體弱，部分長者希望住進政府老人院，但輪候需時。導致部分舊式屋邨出現一名長者居住在多人單位的情況，影響公屋流轉。
- (5) 公屋重建：有議員表示政府部門根據政策指引，只會對超過四十年樓齡公屋進行重建，他觀察到某些未達四十年樓齡的舊式屋邨樓層較少，適合重建來增加公屋單位。

(6) 公屋出售：眾多議員反對公屋出售計劃，擔心這是計時炸彈。他們指出公屋存在樓齡期限和質量問題，如樓層滲水和外牆維修等。他們提出當公屋樓齡到達四、五十年，政府應如何處理重建事宜。此外，他們亦認為出售公屋不單會影響公屋單位的流轉，當部分公屋被出售，部分依然維持出租的時候，同時會造成管理問題，而在將來公屋重建時，政府更需要考慮到收購的問題。

青年人住屋需要

有議員表示青年人看不清未來的發展方向，認為畢業後工資將不符合公屋申請資格，故趁早在求學時期申請公屋，造成大量的公屋年青申請者，有些青年人為了能成功申請公屋，甚至會畢業後不找工作，或要求僱主給予低工資。也有議員表示這些青年人純粹申請而已，很多在就業後便超出公屋入息標準。

針對青年人置業，有議員表示他們很多付不起首期，就算父母提供部分首期，供樓負擔依然很重。如果政府決心協助青年人置業，需要穩定樓市。

居屋市場

參與者認為不少居屋住戶，尤其是早年購買居屋者，當面臨家庭變動，如家庭成員搬出去或新增家庭成員時，希望更換另一個更小或更大的單位。居屋制度規定一手居屋業主在出售單位前要作補地價，不利居屋居民在居屋體系內換樓。部分居屋業主寧願在私人市場另購物業，也不願出售擁有的居屋單位，影響居屋流轉。

租務市場

部分參與者認為撤消租務管制後，租金上漲、業主迫遷情況加劇。公屋富戶家庭寧願交倍計租金，也不願租賃私人單位，因為他們相信以

同樣公屋富戶租金難以租到同質素的私人樓宇單位，且不需擔心被迫遷。

新來港人士住屋需要

有議員表示每天有 150 名持單程證的內地人士來港，即每年香港新增五萬名新來港居民。他們大多是低收入家庭，並且正輪候公屋，議員認為政府有必要關注這個群組的住屋需要。

3.2.6.2 解決房屋需求的優先次序

基層人士有迫切住屋需要

眾多區議會成員參與者普遍認同基層人士的住屋需要頗為迫切。他們表示現時基層市民佔香港六成人口，他們對公營房屋需求殷切。

中青年人士住屋需要

有議員表示現行公屋計分制度下，單身人士的申請會按成功登記公屋申請時的年齡計算，而三十五歲或以上的申請者則有較多優先權，以致青年人及三十歲左右中青年人申請公屋便需要長時間輪候。參與者表示公屋供應少，這班中青年人輪候公屋的時間往往超過十年。如屬中間偏下中產階層，他們不具申請公屋和居屋的資格，租住私樓又無法獲得租金的稅務減免，住屋上最為無助。

3.2.6.3 可接受的社會成本

3.2.6.3.1 增加房屋供應方面

興建公屋的考慮

議員對增加公屋興建量表示贊成。然而，多名議員較支持尋找新界土地或以發展新市鎮形式，興建新公屋。他們所持的理由是政府大型公共屋邨需要較多土地規劃社區設施和基礎建設，市區難以滿足這類土地需求。對於在市區興建單棟式公屋的建議，部分議員參與者似乎存有顧慮，認為政府不太會為一兩棟人口而增加社區設施，而且認為此舉會增加市區人口及交通壓力。

提供誘因吸引居民搬進新界公屋

頗多參與者強調交通配套對房屋發展的重要性。他們認為現時新建公屋均集中在新界區，舊區居民基於交通費高昂而不願搬至位於偏遠社區的公屋。政府不應只是興建公屋，更要提供誘因吸引居民搬進新社區，例如創造該區就業機會、提供交通津貼、建設完善的交通配套和社區康樂設施等。

3.2.6.3.2 解決土地供應方面

放寬地積比率的限制

不少議員表示願意接受放寬地積比的做法增加土地使用的效益，但有議員認為屏風樓的問題不容忽視。

改變「政府、機構或社區」用地用途

有個別議員認為若轉變「政府、機構或社區」用地的土地用途為住宅用地，部分新增地積比須運用於公共設施，以補償原來「政府、機構或社區」用地的需要。

填海造地

多名議員表示接受維港以外、不影響環保生態的填海造地，以解決新增房屋的土地供應。

其他土地供應

有議員提出可有效運用舊區的空置校舍土地作房屋發展。另有參與者表示鄉事會願意配合政府房屋政策，在丁屋地區興建一些公屋和居屋。

3.2.6.4 政府在未來房屋發展的角色

政府應在長遠房屋發展擔任積極主導角色

多名議員認為政府在長遠房屋發展應擔任積極和主導角色，尤其是針對低收入人士的住屋需要。但不認為政府有責任幫助市民置業，因為置業乃個人選擇。香港要解決住屋問題，而非置業問題。在長遠房屋政策體系中，政府應與市建局和房協等房屋發展相關的機構協作，解決低收入人士的住屋問題。政府宜應就公屋興建事宜，在區議會內多做諮詢，凝聚地區發展共識。

房屋政策的規劃原則

- (1) 人口政策：多名議員認為香港房屋規劃的最重要規劃基礎是人口政策。
- (2) 平衡發展：部分議員認為政府應採納均衡的房屋發展原則，均衡興建公屋、居屋和私人樓宇。另外，政府應定期審視房屋需要，針對每個時期的需求特點，調整發展重點以平衡和滿足各方面需求。新市鎮的公營和私營房屋應配合發展，避免過度集中興建公營房屋，使有關地區被標籤為貧民窟。
- (3) 交通配套：多名議員強調交通配套對房屋規劃的重要性。認為在興建公營房屋時，也要有相應的社區配套設施和完善的交通網絡。
- (4) 有效土地運用：部分議員建議政府應建立土地儲備，維持樓市的健康發展。部分人士認為有必要適量收地，尤其在新市鎮發展中，可以考慮運用公共權力收回私人土地，爭取土地及房屋發展的主動權。

建立房屋階梯

頗多議員強調為香港市民建立房屋階梯的必要性。他們認為增加公屋和居屋的興建有助解決現時房屋階梯斷層的問題，讓基層市民逐步改善居住環境，促進社會各階層向上流動。因此，議員建議政府復建居屋，作為基層市民從公屋到私樓之間的跳板；此外政府應採取措施加快二手居屋流動，例如居屋體系加入自由流動條款，允許居屋住戶以免補地價條件購買較大或者較小的居屋單位；夾屋也是房屋階梯的組成部分，可考慮重推夾屋。

此外，有議員提到現時政府較難在中短期內達成公屋「三年上樓」的發展目標，政府或需考慮在房屋階梯內加入臨時房屋組別，提供予公屋輪候冊內有迫切住屋需要的申請人。

促進公屋發展

- (1) 興建公屋：頗多議員強烈建議政府需撥出更多土地興建公屋。
- (2) 檢討政策：多名議員提出檢討現時的公屋富戶政策，建議為公屋富戶的家庭，提供五年、十年寬限期，讓他們能有較充裕的時間計劃住屋安排；多名議員建議政府需提供誘因和配套安排，鼓勵公屋富戶或獨居長者住戶騰出公屋；政府應按最低工資發展，相應地和合理地提高公屋申請的入息限額，並定期作出調整。
- (3) 公屋重建：多名議員建議加快公屋重建，調整和降低公屋重建的所需年期，把七、八層舊式公屋樓宇直接重建至四十層樓宇。重建後可改善居民生活和周邊配套，也增加公屋單位數量。
- (4) 其他：有個別議員表示公屋是一項社會福利，建議政府對未來入住的公屋新住戶，在入住十年後，重新審查他們的情況。要求環境較佳者購買居屋和私人樓，讓出公屋予有需要家庭。另一議員對此提出異議，表示此舉未必能騰出公屋，反而促使有能力的青年人搬走，令公屋變成老人邨。

加強租務市場管理

- (1) 租務管制：多名議員建議重新推行租務管制，因為劏房的加租和迫遷問題嚴重，認為政府需要採取嚴厲手段。
- (2) 租金券：有部分議員建議政府為合資格申請公屋之基層市民發放租金券。理由是考慮到公屋興建及管理成本高，發放租金券，讓合資人士可自行選擇在私人市場租住理想居所，舒緩增建公屋的壓力。另有議員建議提供租金券予已輪候公屋頗長時間的人士，補貼他們租住私樓的額外支出。

其他發展模式

多名議員建議政府可採取多種發展模式，增加房屋供應。例如政府可考慮撥出土地予發展商，規定開發出租房屋，加快樓宇興建。政府也可提供一定誘因，如免補地價，政府貸款和補貼，允許非牟利機構提供一些住宅或宿舍，如青年宿舍等，協助有需要人士在公屋輪候期間入住。

3.2.6.5 房屋相關團體在參與未來房屋發展的角色

市區重建局

有個別議員參與者對市建局在這幾年推行的需求主導方式有正面評價，認為讓部分舊樓業主對市建局抱有良好印象。此外，有參與者表示市建局重建後的新樓價格昂貴，認為其角色儼如地產商。他們期望市建局在推動市區重建時，也需照顧到普羅大眾的住屋需要，例如興建一些基層、中層家庭可負擔的房屋。

香港房屋協會

有議員表示房協以往協助政府推出過居屋及夾屋，為基層和夾心階層所建立的房屋階梯發揮了很正面的作用。故建議政府應發揮房協昔日的優勢，以協助推行長遠的房屋發展政策。

3.2.7 小組 B08 — 智庫及政策研究機構

3.2.7.1 香港的住屋情況和需要

私人樓宇供求失衡

有參與者表示根據香港人口結構變化，估算香港每年私人住宅新增需求約為 4.5 萬個單位。過去幾年的私人住宅落成量不足，難以滿足準置業人士的房屋需求，造成當前香港私樓市場的供求失衡。

青年人住屋需要

有參與者表示年輕人是較為躁動的一群，社會若因應他們的較大不滿聲音，而優先處理他們的住屋訴求，或有違政策的公平性。

部分參與者提出香港青年人對置業的要求，與香港父母喜為下一代計劃住屋安排的行為模式相關，有能力者會為子女提供財政支援，一定程度造成青年子女急於置業的心態，或是及早申請公屋，謀求多一個保障。參與者認為需糾正家長和年青人心態，鼓勵年青人以工作為重、先行儲首期，而非迫切置業。亦有參與者表示年青人因私樓昂貴而被逼與家人同住，會延後他們的獨立年齡和結婚生育安排，影響青年人的生涯規劃。

公屋濫用情況的爭議

有參與者關注香港公屋濫用問題，如有部分租戶的家庭環境富裕，但仍居住在公屋，造成資源分配不公。因此建議抽樣調查公屋輪候冊申請人的入息水平，發現超過入息標準者，要求他們退出公屋輪候。有參與者對此作出回應，表示房委會在租戶住滿十年後，每兩年會進行上門家訪，調查家庭資產、濫用和空置情況，此外繳交公屋富戶租金租戶只佔公屋的 3% 左右，涉及不足 7000 個單位，認為整體公屋濫用

情況不算嚴重。

3.2.7.2 解決房屋需求的優先次序

優先照顧基層住屋需要

眾參與者一致認同政府應優先照顧居住於惡劣居所的基層住屋需要，如劏房和籠屋等。

青年人的住屋需要

眾參與者理解現時青年人的住屋情況和對未來住屋安排的憂慮，也認同青年人對獨立空間的需求，但不認為需要特別和優先協助他們置業。

3.2.7.3 可接受的社會成本

增加房屋供應的考慮

有參與者提出在增加房屋供應時，必須同時要考慮周全的交通配套設施。例如發展新市鎮以增加房屋供應，必須要完善的交通規劃、社區配套設施和就業支援。

放寬地積比率限制

有參與者提出香港應放寬地積比率限制，以增加土地運用效率。有參與者從香港的地理條件和工程角度看，認為香港土地開發成本高，故支持香港在合適地點放寬地積比限制。也有參與者提出應考慮當區的地方情況、歷史脈絡和政治等因素，方可對有關項目作出放寬地積比的決定。

新界土地供應

有參與者表示香港並不缺乏土地，而是土地集中在新界，部份更被用作貨櫃場。政府可以通過土地規劃，與業主和有關持份者達成共識，騰出土地以作發展。

3.2.7.4 政府在未來房屋發展的角色

制定清晰政策目標

參與者們提出政府必須首先確立清晰的房屋政策目標，才可制定整套策略，推動長遠房屋發展。多名參與者建議以「安居樂業」為政策目標。他們表示安居不等同於置業，但政府有責任保障香港普羅大眾有一個舒適的居住環境。

他們認為安居樂業要求房屋和經濟政策的相互配合。香港在過去幾個的樓價低谷時，市民因工作前景不明朗，缺乏能力和意願置業。樓價上升時，收入又追不上房價上漲幅度。房屋規劃須與經濟政策和就業政策結合在一起，要求經濟部門和房屋部門的跨部門配合。

房屋政策的規劃原則

- (1) 注重完善的房屋規劃：多名參與者認為政府需要有宏觀視野，配合人口政策的考慮，制定長遠的房屋規劃。在進行房屋規劃時，特別是發展新市鎮，應配合完善的交通、社區配套設施和就業支援。政府有必要加強各部門協調，以達致目標。
- (2) 重建房屋階梯：部分參與者認為政府應採取積極措施，重建社會的房屋階梯。他們認為上屆政府推出的「置安心」計劃，頗受青年人歡迎，建議現屆政府推出類似的措施，重建房屋階梯。

- (3) 改善居住環境：大部分參與者認為現時普遍香港市民的居住環境未如理想。有參與者表示公屋單位近年越建越細小，私樓實用面積越來越低，建議政府調整未來公屋的人均居住面積標準，以此為示範，推動私樓相應改善居住面積和環境。此外，他們亦建議政府應對劏房、籠屋和板間房等惡劣居所的管理和安全問題作出規範。
- (4) 公私住房平衡互補：香港樓市需要公私住房平衡互補。雖然政府有責任照顧低下階層的住房需要，也應給予空間作私人興建，以照顧私人租務市場的需求，避免租金過度上漲，影響香港的綜合通脹率。參與者認為當地產商利用拖慢住宅興建速度來影響樓價水平時，政府應考慮主動參與，把持有土地建成公屋，制衡地產商的經營決定。

土地供應安排

- (1) 部分參與者認為部分土地資源被地產商囤積，認為香港需建立土地儲備，否則將無法穩定房屋供應以及調控樓價。
- (2) 新界東北、新界西北擁有較多可開發的土地空間，香港應從改變城市空間規劃佈局起步，就業和居住相配合，優化房屋發展、土地供應的配置。

房屋空置稅

針對香港媒體和市民較關注的樓市投機和炒賣情況熾熱，部分參與者建議開徵房屋空置稅，加強香港的房屋和土地資源運用，同時也有參與者提出房屋空置稅存在執行問題，須小心部署政策定位和措施落實時的細節。

推動官商民合作

有參與者表示香港是自由社會，不應計較於土地的歸屬權，更重要是推動多方面合作。香港可參考美加的成功官商民合作案例，加強與發展商和當地居民的互動合作，共同協商和建設社區設施，發展和諧社區。

4. 綜合分析

4.1 市民的居住情況及住屋需要

4.1.1 不同房屋類型住戶

(1) 一般公屋住戶

在眾多房屋類型的住戶中，公屋住戶較滿意現時的住屋安排。樓價急升對這類住戶只有間接的影響，而較低廉和穩定的房屋開支，亦令他們較容易儲蓄，因此他們對住屋的憂慮及投訴較私樓住戶少。對於中年或以上的公屋住戶來說，他們的最大憂慮反而是下一代的住屋問題。他們普遍擔心私人市場樓價高企，成年子女難以承擔，也不一定能繼承公屋資格，更未必能通過公營房屋的人息審查獨立申請另一單位，無法享受房屋福利。關注下一代的住屋問題在焦點小組的討論過程中十分突出。

(2) 公屋富戶

被評為「公屋富戶」的受訪者往往不認同自己的經濟處境較一般公屋住戶優越。他們對政府積極讓公屋富戶搬離公屋的政策感到困擾和無奈；擔心自己一旦放棄公屋，日後重新申請將十分困難；甚至有個別參與者表示寧願交一倍半租金，也不願租賃私人樓宇，因他們認為無法以同樣租金在私人樓宇租住到類似單位，同時不需擔心被業主迫遷和加租壓力。有參與者認為除非有切合個人需要的居屋供應，才會考慮搬離公屋。然而，在公眾組別討論的過程中，「公屋富戶」問題及相關政策也引起部分人士的興趣，認為要予以處理，但大部分人對政策的相關細節不清楚，因此跟進討論不多，並不構成公眾主要的關注點。相反，這方面在專業人士及機構組別中則有較多的討論，有部分人士認為政府需要檢討有關政策，例如進一步放寬公屋輪候申請的人

息和資產限額以鼓勵子女與父母同住或提供某個寬限期讓富戶可以有較充裕的時間計劃住屋安排。

(3) 私樓業主

這類住戶對樓價急升的反應較公屋住戶大，主流意見認為樓價過高並非健康的社會現象。在樓價高企時，私樓業主既不能享受政府提供的房屋福利，無法減輕按揭貸款的開支；而由於「樓換樓」的風險巨大，自住物業在樓市升浪中實際上不會為他們帶來太大好處。但與公屋住戶相似，他們一樣擔心子女無法在樓價高企的市況下置業。

(4) 一般私樓租戶

私樓租戶在眾多房屋類型的住戶中最為不安。除了個別少數經濟能力較強的中產租戶外，大部分私樓租戶對租金暴升有強烈意見，對住屋的穩定性及不斷加大的財政負擔感到非常憂慮。為了避免受到未來租金暴升而影響退休生活，部分長期租戶表示傾向置業，以解決退休後的住屋需要。

(5) 基層房屋 / 邊緣房屋 / 惡劣居所住戶

部分受訪者為居住在劏房、板間房、床位及天台屋等環境惡劣地方的私樓租戶，他們的居住環境相當擠迫，根本沒有足夠空間供住客進行日常活動；公用廁所容易令租客發生爭執，共用廚廁亦造成嚴重衛生問題。此外，劏房住客密度高，但走火通道狹窄，加上樓宇殘舊失修，安全情況令人擔心。然而，沉重的租金負擔卻令他們無法儲蓄，以致無力改善其居住狀況。部分基層租戶表示在沒有租務管制的情況下，業主經常在樓價上漲時屢次加租，或拒絕與租客簽訂租約，甚至向租客迫遷。基層房屋住戶中不乏單親家庭或新移民等弱勢人士，他們在缺乏社會支援同時又面對租金暴升，處境更為惡劣。在討論過程中，可以看到有部分屬這組別的人士的心理健康頗受居住問題影響。

4.1.2 青年人

由於樓價急升，未具有穩健經濟能力的青年人往往無法在私樓市場中置業，甚至租住樓宇；提前申請公屋遂成他們聊勝於無的住屋部署，打破以往社會認為大學生畢業後的經濟能力較強，不應與基層爭奪房屋福利的觀念。為免進入勞動市場後入息超出上限，部分年青人表示畢業後不找較高薪工作，希望增加獲分配公屋的機會，這反映青年人對將來住屋環境的悲觀及憂慮情緒十分普遍。這種悲觀情緒並不局限在低收入青年，不少年輕專業人士的參與者亦表示，即使將他們的期望降低，選擇租住舊區或偏遠地區私樓，亦難以承擔高昂的租金；住屋開支已佔他們收入的顯著比例。總括而言，大部分青年人對當下的房屋需要及婚姻住屋安排無能為力，感到擔憂及氣餒。

青年人即使努力儲蓄，也難以負擔因樓價大升而推高的置業首期，令他們感覺無能為力。研究中亦發現青年人因為樓價過高而對社會及政府有負面情緒，當中，部分有能力的參與者更表示由於無法妥善計劃將來，或會考慮離開香港，移居其他城市，此想法亦得到其他參與者認同，可見青年人對住屋安排缺乏願景會嚴重影響他們的生涯規劃。此外，頗多參與者認為住屋問題將導致他們決定晚婚、不婚或不願生兒育女，擔心生育下一代更加重住屋的壓力。從以上觀點可見，住屋壓力對青年人及社會產生長遠的負面影響，實非誇大其辭。

青年人所意識到的住屋問題和憂慮，不少父母輩的公眾組別參與者也有類似觀感，而當專業人士及機構組別討論到青年人住屋需要時，他們亦認為社會已開始關注到房屋階梯的斷層，深化了現時青年人在住屋方面的困境。

4.1.3 新來港人士

大部分參與者知道現時每年大約有五萬名新來港人士，有參與焦點小組的社會福利機構表示，很多新來港家庭居於劏房，由於居住環境差劣，容易造成因住屋安排衍生的社會、家庭問題。居於劏房的子女容易形成自我封閉，或不願歸家成為街童。部分新來港婦女因居住事宜要啞忍家庭暴力；當中不少單親或再婚家庭，不合乎公屋分配資格，缺乏合適的住屋安排。

4.1.4 外籍員工

跨國和本港企業 / 機構通常以房屋津貼安排外籍員工在港的住宿，而內地企業 / 機構則較多安排駐港的內地員工入住早年置下的員工宿舍或物業。外籍員工赴港工作前，在心理上已接受較小的香港住屋空間，但他們對住宿地點、空氣、環境及社區條件相當關注。

香港房屋結構以兩、三房單位為主，不利吸引擁有大家庭的外籍員工。由於缺乏租務管制，租住單位的外籍員工近年常被業主加租或迫遷；一年以下的合約員工更難在香港覓得租住單位。外籍員工在香港工作兩三年後，通常會考慮是否定居香港及置業，某類徵稅例如買家印花稅（BSD）把未獲香港永久性居民身分的外籍員工納入稅網，對吸引和保留海外人才相當不利。

4.1.5 國內到港「南漂」

近年，越來越多青年人來自中國內地，他們會在香港完成學業後，留下發展個人事業。但是，這班「南漂」的青年人並不符合資格享用香港的房屋福利，對承擔高昂的住屋開支感到十分困難。雖然，近期的買家印花稅得到大部分香港人的支持，但這班「南漂」的青年人認為稅收錯將留港工作的工作人口納入其中。經濟能力較弱的「南漂」數人合租一單位，會容易產生摩擦及爭執；亦有經濟條件最差的「南漂」居住在籠屋。部分青年人會在港完成學業後，選擇返回中國內地發展。這都反映高昂的住屋開支，對香港社會吸引人才相當不利。

4.1.6 少數族裔

少數族裔同樣面對擠迫、住屋開支高昂等房屋問題；其中值得關注的是，他們普遍覺得香港的住屋環境未能完善地照顧他們的文化及傳統。例如，南亞族裔著重家庭觀念，喜歡數代同住，但公屋分配上往往忽視這因素；因香港的單位較細小，並不適合南亞族裔著重大家庭群居的規範。雖然主持人提及到其他地方也有他們的種族社群聚集，如：元朗及屯門，但他們強調其他地區未必有適合的生活配置，例如特定食物及生活用品，令他們較難離開熟悉的原區。

4.2 解決房屋需求的優先次序

兩個組別在討論解決房屋需要的優先次序上，都分別提出了短期和長期的政策改革。他們均認同，基層房屋 / 惡劣居所住戶乃社會現時最迫切需要關注的組群，大部分的組別認為政府應在短期內提出有效措施，以解決居住在邊緣房屋的家庭的住屋壓力。而長遠而言，大部分的組別認為政府亦需要關注青年一代的住屋需要，並提早作出政策部署。總括來說，兩個組別均認為政府應以「港人港地、用家優先」的原則性基礎下處理房屋需求優次的問題。以下為參與者對以上提到要優先處理的組群之討論重點及理據：

4.2.1 基層房屋 / 邊緣房屋 / 惡劣居所住戶

大多數參與者都認同，居住在惡劣環境的基層房屋住戶急需政府的關注。參與者既擔心亦同情，惡劣的居住環境帶來火警和塌樓風險，致使基層住戶的性命、財產難有保障；參與者普遍認同劏房、籠屋及床位等惡劣居住環境，是有欠人道。有部分參與者甚至提出政府應該擴大大中轉屋，甚或重新發展以前的臨時房屋區，以舒緩現時基層房屋住戶迫在眉睫的狀況。

4.2.2 青年人

公眾組別廣泛提出青年人住屋需要未被社會正視的現況；中年以上的市民多次提及，他們憂慮子女由於房屋問題無法成家立室，而年輕的市民則擔心個人生涯規劃因而被影響。頗多為人父母的市民表示，願意提供首期幫助子女置業，但子女對父母的經濟援助則頗為猶豫，擔心置業「上車」後經濟負擔沉重，生活各方面均需長期節省開支，部分青年人認為由父母的援助置業，長遠而言可能導致兩代之間的財務糾紛。青年人感到洩氣，公屋的入息審查難以惠及大部分在職青年人，同時門檻較低的居屋亦供應不足；經濟能力較弱的家庭無力協助子女解決成長後的住屋問題，部分青年人在沒有選擇的情況下只能勉強與家人同住。青年人即使受良好教育，傳統上節省開支、增加儲蓄及計劃財務亦無力解決關鍵的住屋需要，他們的挫敗感及無力感相當強烈。

但另一方面，專業人士及機構組別雖然認同青年人對獨立空間的需求，但不認為應優先協助他們置業。有參與者表示年輕人較為躁動，若因應他們的聲音較大就優先處理他們的住屋訴求，或有違政策的公平性。有個別專業組別的參與者提出需糾正家長和年青人心態，鼓勵年青人以工作為重，先行儲存首期，而非急切置業。另有個別參與者認為年輕專業人士對香港未來發展有很大幫助，他們有能力供樓，但無力交付首期，建議首次置業的專業年青人應獲得照顧。

4.2.3 中青年人

現行公屋計分制度下，單身人士的申請會按成功登記時的年齡計算，由於年長的申請者會較優先，青年人及三十歲左右中青年申請者，便需要長時間輪候。他們表示現時只有二千戶公屋名額分配予這個組群，他們輪候公屋的時間往往超過十年。如屬中間偏下的中產階層，他們不具申請公屋和居屋的資格，租住私樓又無法獲得租金的稅務減免，住屋上最為無助。

4.2.4 港人港地、用家優先

兩個組別均認同政府需採取用家優先政策，壓抑樓市炒賣活動。有不少參與小組討論的市民認為，房屋問題並非源於土地供應不足，而是對內地到港的樓市投資欠缺監管及規範。參與小組討論的市民認為由於缺乏相關的監管措施，即使增加土地供應亦無助解決現時的房屋問題，故政府應優先考慮港人的住屋需要，對炒賣活動加以限制。

4.3 可接受的社會成本

部分解決土地供應的方案在各組討論有較大爭議，部分雖有爭議但較可妥協，亦有部分方案爭議較少。以下為參與者對各方案的討論重點：

4.3.1 較大爭議的土地供應方案

參與者對以下土地供應方案有較大爭議：

(1) 填海

公眾組別在贊成與反對以填海拓地建屋上各有立場。贊成者認為現時住屋問題水深火熱，人的住屋需要應高於環境保護，如政府有方法將填海造成的環境破壞減至最小，填海造地作住屋用途亦無不可。但反對者認為環境是香港寶貴資源，同意海港應受保護；加上填海需時，不能解決迫切住屋問題。即使填海能增加長遠土地供應，沒有恰當的人口政策或投資監管，填海所得的土地可能很快飽和或被當作炒賣工具，市民的住屋問題仍然存在，而社會將付出破壞環境的永久代價。

部分專業人士及機構組別認為填海是最末選擇，但不完全排斥。部分參與者認為，根據現在香港的政治氣氛，維港以外填海是土地來源的唯一出路，他們較贊成在近岸填海，因為近岸的交通和生活的配套設施可能較成熟。多名參與者表示可接受維港以外、不影響環保生態的填海造地去解決市民住屋需求。環保團體及人士則較堅持反對以填海去滿足房屋需求。

(2) 開發郊野公園

公眾組別大部分市民反對開發郊野公園作住宅用途，只有相當少的參加者支持此方案。反對者認為郊野公園是香港寶貴資源，開發郊野公園會帶來無法逆轉的破壞。

專業人士及機構組別認為更改郊野公園作住屋用途具相當爭議性。部分贊成者從城市總體發展考慮，現時郊野公園人口使用比率低於 1%，而超過 90%的人口在高密度及空氣污染嚴重的市區生活。香港有 70% 以上的土地為郊野公園用地，稍為降低比例影響不大。但有反對者認為郊野公園乃香港重要特色，應儘量予以保留，現時市區土地根本未被有效運用，例如在規劃範圍內的綠化帶用地屬於生地，較為適合轉為住宅用地。有參與者建議，應把綠化景觀融入社區綠化環境。環保團體人士則反對以開發郊野公園去滿足房屋投資性需求。

4.3.2 有爭議但較可妥協之土地供應方案

除了以上具爭議性的土地供應方案外，焦點小組在論及以下開拓土地建屋的方案時，雖有爭議，但相比填海和開發郊野公園較可妥協：

(1) 增加地積比率

公眾組別中贊成與反對的市民各有立場。贊成者認為現時住屋問題迫切，增加地積比率可善用該地段的土地效益，加上香港人已習慣向高空拓展住屋空間，認為可以是增加土地資源的手段。但亦有相當多的市民認為增加地積比率會帶來不少負面影響，包括增加路面負荷、屏風樓、過分擠迫等等，令城市景觀及住屋環境變差。

專業人士及機構組別中頗多參與者贊成增加地積比率，但亦有參與者認為應先考慮屏風樓、交通道路體系、地方情況和政治等因素再作決定。

(2) 改變「政府、機構或社區」用地（GIC）用途

公眾組別中贊成與反對的市民亦各有立場。贊成者認為改變「政府、機構或社區」用地（GIC）用途，可以較快增加房屋供應。但亦有相當多的市民認為保留「政府、機構或社區」用地作社區設施對社區健康發展相當重要，他們亦擔憂此舉會犧牲一些當地居民基本需要的設施如診所、公園和街市等。如同一地區內全是住宅大廈，會對地區帶來不良發展。總結而言，對這方案雖有爭議，但也似是最容易得到市民妥協的選擇。

專業人士及機構組別認為，在提出補償社區設施的前提下，較明顯願意支持改變「政府、機構或社區」用地用途。

4.3.3 爭議較少的土地供應方案

(1) 改變工廠大廈用途

公眾組別傾向支持改建工廠大廈作住宅用途。贊成者認為改變工廠大廈作住宅用途可以較快增加房屋供應。雖然主持及部分市民指出，改變工廠大廈用途會影響現時在工廈內的藝術團體活動，但似乎未能勾起市民的討論氣氛。雖然部分市民認為釐清工廈業權需時，但由於不少工廠大廈鄰近市區，有地區優勢，加上現時工業區的運用不理想，有頗多參加討論的研究市民都支持此方案。

專業人士及機構組別提出將工廈改造成短期性的房屋提供予有需要人士，認為現時在香港的舊工業區有很多工廠大廈，政府可從經濟誘因和津貼、協助業權整合及改善大廈結構等措施鼓勵活化工廈。年輕專業人士可在短期、中期考慮入住工廈改造的房屋，雖然居住質素並不是最理想，但可在他們有足夠的置業購買力之前提供多一個選擇。另外，政府需要通過政策推動業主活化工廈，並解決當中可能涉及的業權及法律方面等問題。

(2) 發展新市鎮

公眾組別普遍認為香港地方小，以往發展新市鎮有一定良好經驗，市民對政府發展新市鎮有一定程度的支持。雖然市民原則上支持發展新市鎮，但亦有提出相關的疑慮，例如，短期內在房屋供應上難以達致顯著效果，又擔心新市鎮在早期欠缺交通、社區設施、就業等配套，將重演天水圍的經驗。此外，也有不少人擔心新市鎮不能平衡各階層的住屋需要，或會淪為地產項目等。雖然有少數參與者認同農耕保護議題，認為新界鄉郊傳統生活方式及農耕生活可能會被發展新市鎮影響，但大部分參加研究的市民對此不置可否。

專業人士及機構組別贊成發展新市鎮，但指出交通和社區配套相當重要，房屋規劃應與城市、交通、就業機會以及公共服務配合發展，以提高新市鎮居住吸引力。

(3) 新界土地

有部分專業人士及機構組別參與者提出香港不缺乏土地，只是土地集中在新界。政府可通過土地規劃、適量收地來爭取土地發展的主動，並與有關地區、業主和村民合作，在新界加快發展房屋。

而專業人士及機構組別中，則有部分參與者提出應考慮檢討丁屋政策，建議新界原居民擁有的丁屋權益應有限制，並考慮在指定年份取消丁屋政策，以更有效及公平地運用有限的土地資源。

(4) 其他方案

專業人士及機構組別有多名參與者指出，空置校舍、舊政府員工宿舍、高爾夫俱樂部、公務員合作社用地、香港西部非高密度建築物等都是未被充分利用的土地資源。政府應考慮多種方法能有效地善用有關地方。

4.4 政府在未來房屋發展的角色

4.4.1 政府應在長遠房屋發展擔任積極角色

公眾組別及部分專業組別傾向期望政府在長遠房屋發展方面擔任「積極主導」的角色；另一部分的專業及機構組別則認為政府應扮演「積極協調」的角色。

絕大部分公眾組別的參與者都認同房屋是關鍵的生活必需品，而非投資品。公眾組別人士也普遍認為，政府有責任保障市民獲得這種住屋的權利，因此他們較認同政府增加土地供應、增加公營房屋供應及復建居屋。他們亦支持政府能多為房屋市場建立監管措施，如徵收炒賣稅項、對購買或擁有第二套房屋的人士收取高稅項、空置單位徵費、限制業主加租、規管地產商等措施。參與者認為，由於現時房屋市場失衡及近年樓市過熱，市民並不擔心政府的干預會擾亂自由市場原則，更認為政府有責任舒緩房屋市場帶來的民生苦況，確保市民的基本生活所需受保障。

而專業人士及機構組別對政府在未來房屋發展扮演的角色則持不同立場，也提出了較多具體建議。認同政府應擔任「積極主導」角色的人士認為，現時土地資源集中在少數企業手中，造成土地囤積。他們認為政府無法保證足夠的房屋供應，導致近年房屋價格達到無法控制的階段；同時，他們認為政府在房屋規劃過程中立場不夠堅定，或太僵化，以致房屋問題猶豫未決。而認同政府應擔任「積極協調」角色的人士則認為，房屋發展有其系統性，既要配合人口政策，同時也涉及交通運輸、社區建設、就業安排等設計。在此層面上，有意見認為政府有必要加強其積極協調的角色，促進跨部門、跨界別的通力合作；亦有不少人認為政府的土地開發程序相當緩慢，有需要積極檢討。

亦有部分專業人士及機構組別參與者認為，過往的香港房屋政策沒有

可持續性，政府、發展商跟隨市場樓價走勢而一窩蜂去做，房屋階梯嚴重斷層。參與者提出加快重建香港房屋階梯，運用多元化、多渠道的策略提供不同房屋種類。均衡興建公屋、居屋和私人樓宇，定期審視房屋需要以調整發展重點，平衡各階層的住屋需求。同時確立長期房屋目標，如公私營房屋比例、人均居住面積等，以及達成指標的時間表。

4.4.2 按人口政策制定房屋策略

兩個組別均認同，政府需按人口政策制定房屋策略。不少公眾組別的參與者，將房屋問題歸咎於人口政策失誤，認為欠缺人口政策、無法按新來港的人口設計適當的房屋策略，加劇了基層房屋困境；有部分基層市民甚至把問題歸咎於持單程証來港的新移民。有專業人士及機構組別人士強調房屋發展策略應以人口結構為基礎，制訂穩定、清晰、具遠見的房屋政策。

4.4.3 增加公屋供應及加快上樓

專業人士及機構組別較傾向認為政府應解決住屋問題及需要，而非強調如何協助市民置業，所以政府應提供具有社會保障功能的房屋。公眾組別亦廣泛認同政府應增加公屋供應，讓申請人加快上樓。參與討論的市民認為政府近年的建屋指標過分保守，認為增加公屋供應能舒緩多個階層的住屋問題，特別是基層人士的住屋需要。他們當中也有不少認為政府應增加市區內的公屋供應，因基層市民搬離市中心將無法承擔高昂的交通時間及成本。

專業人士及機構組別對於應否在市區多建公屋則有不同意見。有參與者認為考慮到新市鎮的就業機會不多，加上基層市民依賴舊區的社交

網絡，多不願意搬去新市鎮的公屋，故建議在市區多建公屋，以解決基層市民的需求。反對者則指出，因為公屋的主要功能是幫助擴展及延伸市區發展，市區地價昂貴，政府無法承擔撥出更多市區地段的土地資源以興建公屋。

專業人士及機構組別有參與者建議，可考慮在市區興建單棟式公屋以解決市區難以撥地發展大型公共屋苑的限制；但同時亦有參與者擔心政府難以確保能為一至兩棟式的公屋的新增居民建設社區設施，提供服務。

4.4.4 調整公屋政策

兩個組別的參與者均指出，現時過低的公屋入息限額難以惠及在職人士，政府應按最低工資發展，相應地和合理地提高公屋申請的入息限額，並定期作出調整。在「公屋富戶政策」方面，專業人士及機構組別認為，政府應檢討現行制度，向因子女外出工作的公屋富戶家庭，提供五年或十年寬限，以便有關家庭安排另覓區所。

此外，很多參與者都有一個印象，認為公屋四人或以上的大型單位供應不足，令大家庭面對比 3 年更長的輪候時間；亦有人認為仍有大量未獲安排入住老人院的長者獨居公屋單位，以致無法騰出公屋。政府可研究定期重新評估居住狀況，從而幫助有關人士入住合適的居所，以騰出公屋予輪候人士。

4.4.5 增加居屋供應

公眾組別的市民頗為一致地認為，居屋能有效地解決一些具有限經濟能力，但沒有資格申請公屋的市民的房屋需要。由於居屋針對自住需要的目的較明顯，門檻也較私樓低，對於未能通過公屋入息審查的人士，例如首次置業年青夫婦及低層中產人士，可謂一個相當理想的選擇。

加上居屋屬於自置物業，居住權較租住公屋或私樓強，業主無須擔心租金上漲或因租約問題而被迫遷，居住環境相對穩定。討論中可見各階層的市民皆認為增加居屋供應可以舒緩不同階層的房屋需要，對居屋的需求頗為突出。可以說，市民對復建居屋及加建公屋的政策方向十分支持。

專業人士及機構組別則指出，現時居屋制度規定一手居屋業主在出售單位前要作補地價，有鑑於此，一些手持有限資金的居屋業主寧願在私人市場另購物業也不考慮購買或出售一手居屋單位。在此情況之下，他們認為部分居屋單位有可能被閒置或沒有被正確善用。他們認為政府應該考慮推出措施促進居屋的流轉。

4.4.6 期望政府對樓市投機活動加以監管

公眾組別的市民認為，政府應該對市場中的投機活動加以監管。他們認為近年來大量的物業投資活動令樓價急升；將房屋當作必需品的市民面對房屋供不應求的情況，民生受影響。因此，參加研究的市民頗認同政府過去以稅收干預樓市的原則，也十分支持政府作出強硬的措施加以限制，特別是非本地的買家在房屋市場中的投機活動。

專業人士及機構組別指出，現時香港有 230 萬個家庭住戶及 260 萬個住屋單位，理論上住屋供應並非不足。問題根源是來自國際及內地的資金在香港樓市的投機活動。例如，有參與者指出在 2010 年，天水圍有 20 至 25% 的樓宇購買者並非香港本地居民，可見投機活動在房屋供應中佔重要比率。雖然如此，對於政府應否對此作出干預，在專業人士及機構組別中似乎沒有一致共識。

4.4.7 加強土地供應安排

專業人士及機構組別建議政府應建立土地儲備，維持樓市的健康發展。部分人士認為有必要適量收地，尤其在新市鎮發展中，可以考慮運用公共權力收回私人土地，爭取土地及房屋發展的主動權。

4.4.8 房屋相關機構的角色

有不少建議認為，市區重建局應從社會可持續性的角度出發促進市區更新，而不是以追求商業利潤最大化。他們認為政府可考慮多方面的策略，例如在市區重建的新建住房中，劃出一定比例作為公營房屋。香港房屋協會可嘗試採用不同的住房模式及概念，例如類似內地的社會保障房概念，租或售予一些不受惠於公屋保障系統，但又負擔不起私人市場租值的市民。

4.4.9 其他個別意見

除此之外，兩組別中亦有個別參與者提出了一些值得參考，但在小組過程中沒有被廣泛深入討論的意見：

(1) 建立臨時性、中轉性房屋體系

兩個組別均有人提出政府應建立臨時性、中轉性房屋體系，改善居住在惡劣居所的低收入家庭、新來港人士、單親家庭和單身人士的居住環境。部分人士同意或不反對就放寬中轉屋的入住資格令到一些居住有困難的住戶，如劏房戶，有一個過渡性的住屋安排，甚至有個別的區議會成員以至基層居民認為政府應該恢復興建臨時房屋區（Temporary Housing Area, THAs）。

部分來自專業人士及機構組別的參與者認為，這類過渡性房屋的建築規格和質量可以比公屋稍低以節省成本，此外亦建議考慮通過工廠大廈改裝、利用市區重建過程中暫時出現的舊樓空置樓宇，交予非牟利機構，建立臨時性的家庭、單身宿舍，協助居於惡劣居所、正在輪候公屋的低收入家庭和單身人士渡過難關。

然而，小組對以上建議的回應並不熱烈，亦沒有作進一步的深入討論。雖然主持人有為此項建議提出一些可能存在的爭議性問題，例如對土地使用效能的爭議以及行政安排等問題，但大部分的參與者並沒有就解決以上爭議給予實質建議。

(2) 重新推行租務管制的爭議

推行租務管制在公眾組別討論中不斷被提及，特別是私樓租戶中的基層市民（包括劏房、板間房等基層住戶）對重推租務管制有相當強烈的需求，其他住屋階層也十分同情此一訴求。

有部分專業人士及機構組別亦強烈建議重新推行租務管制，以維持租金和租約穩定性。如果租管條例實施困難，亦可把監管範疇收窄至基層私樓租戶。

專業人士及機構組別亦有提及以租金津貼、租金券及稅務減免形式，減輕正在輪候公屋的低收入人士的經濟負擔。

對於推行租務管制時遇到的問題，例如對小業主不公平、可能導致租務市場供應減少的问题，有個別參與者提及但大部分人士沒有再進一步深入討論，也不顯得對此問題特別關注。

(3) 房屋 / 土地空置稅

有部分公眾組別的市民建議向非自住物業，包括空置及出租物業加重稅收，或向賣樓獲利的業主徵收資產增值稅，將房屋調整作自住用途，類似的建議甚至得到部分業主的支持和理解，然而有關參與者並沒有特別討論及考慮到推行房屋空置稅涉及的一些技術困難，例如實行此政策時如何定義空置等問題。

專業人士及機構組別的不少參與者，均建議開徵房屋 / 土地空置稅，加強香港的房屋和土地資源運用，同時也有部分人士提出須小心部署政策定位和執行細節。

(4) 提供誘因增加房屋供應

專業人士及機構組別有部分人士建議政府可撥出土地予發展商，規定開發出租房屋，加快樓宇興建；提供政策誘因，如免補地價、政府貸款和補貼，允許非牟利機構提供一些住宅或宿舍。

(5) 給予政策彈性以切合新來港人士以及留港工作人士的住屋需要

專業人士及機構組別有部分人士亦提出為照顧外籍員工在港的住房需求，可在一定前提下，適度豁免外籍員工在港購房的額外物業印花稅，以吸引具特殊技能的海外人才來港工作。此外，關注新來港貧窮家庭的住屋需要，有部分團體建議政府就該類新來港婦女與其本地親生子女一同申請公屋時，可考慮豁免有關香港永久居民的資格要求。

(6) 增加公共資訊透明度

另有社會團體參與者表示政府應提供更多數據，如人口、公屋結構、公屋輪候等資料，方便民間參與公開討論，共同推動香港住房發展。其他參與者對以上建議並不反對，但同時也沒有作進一步的跟進討論。

5. 總結

綜合以上分析，是次焦點小組研究就各參與組群的意見有以下總結：

5.1 不同住屋需要下的共同處境

是次研究廣泛邀請了社會不同組群人士參與，公眾組別的參與人士較多從個人經驗出發，透露親身經歷的房屋問題及憂慮，部分參與者深受現時的住屋問題困擾，並感到非常無助，他們對於政府缺乏有效房屋措施及反應緩慢感到相當不滿。雖然公眾組別各組群人士有著不同的住屋需要，但他們亦意識到大家面對著共同的處境：房屋階梯不明朗、樓價高企及樓市投機充斥的氣氛下對自己及下一代的住屋前景感到憂慮。

5.2 短期和長遠措施相輔相成下解決房屋需要問題

兩個組別在討論解決房屋需要的優先次序上，均提出短期和長期的政策建議。他們都認同基層房屋 / 惡劣居所住戶乃社會現時最迫切要關注的組群，政府應在短期內提出有效措施，解決他們的住屋需要。而長遠來說，政府亦要特別關注青年人、單身中青年人士等組群的住屋需要，並提早作出政策部署。總括來說，兩個組別均認為政府應以「港人港地、用家優先」的原則性基礎，處理房屋需求優次的問題。

5.3 審慎考慮增加房屋供應的社會成本

在可接受的社會成本方面，參與者明顯地對填海和開發郊野公園的建議有很大的保留。增加地積比率和改變「政府、機構或社區」用途的爭議也見明顯，然而相比之下，此兩項建議似乎比前者較為參與者廣泛接受和可妥協。

相對以上四項而言，參與者對其他方案則有較大程度的共識。他們頗為接受改變工廠大廈用途的建議，有部分專業人士提出將工廈改造成短期性的房屋給予有需要人士。而不少參與者認為香港大部分可建房屋的空置土地均在新界，發展新市鎮必須要在社區、就業及交通等配套上作周全的計劃。雖然討論社會成本的取捨上存在不同取向，但大部分參與者都認為，社會成本的犧牲應該建基於真正解決市民住屋問題之上。

5.4 期望政府在未來房屋政策發展上加強積極性和前瞻性

公眾組別及部分專業組別傾向期望政府在長遠房屋發展方面更為積極，以及擔當領導角色；部分公眾組別及關注團體參與者甚至認為，政府應在房屋發展作出干預。而另一部分的專業及機構組別則認為政府應扮演「積極協調」的角色。政府角色孰主導孰協調雖然未有共識，然而從討論內容可見，他們均期望政府在未來房屋發展策略上能平衡各方意見，從而在計劃階段制定有一個長遠而可持續的發展藍圖。政府在執行政策時需積極協調和促進跨部門、跨界別的通力合作，並以通盤的舉措配合房屋發展的藍圖。

附件

附件一：公眾組別討論大綱

香港理工大學 「公眾對香港長遠房屋策略之意見」焦點小組研究

公眾組別

討論大綱

(註：因應實際情況，各組討論焦點可能有所不同，主持人會相應調整討論問題)

流程
簡介
<ul style="list-style-type: none">● 保密原則● 同意錄音● 簡介討論流程
討論開始
第一部分：參與者的居住情況及住屋需要 (本部分僅供訪問員參考，方便開始討論)
<ul style="list-style-type: none">● 你現時居住在什麼地方？居住情況如何？ (例如：同住人數、住屋類型、居住面積、租金支出等)● 你現時有沒有住屋問題？/你們覺得現時自己住屋方面有什麼最需要獲得改善？ (例如：希望搬到某一類型 / 某地區的住所、更多空間等)● 你認為自己十年內有何住屋需要？你期望政府有何長遠政策，可以滿足到你未來的住屋需要？
第二部分：解決房屋需求的優先次序
<ul style="list-style-type: none">● 社會對香港未來的房屋政策，存在著不同的意見：有人認為政府應先加快興建公屋、重推居屋，以解決基層市民的住屋需要；亦有人期望政府先助年青人置業「上車」；有些則認為政府應先解決房屋土地供應的問題。 面對土地資源有限的制肘，你認為政府在規劃未來房屋政策時，<u>應該優先處理哪些組群的需要？為甚麼？可如何處理？</u>● 哪些組群又可以暫緩處理？為甚麼？● 如何平衡各組群的需要呢？ <p>以下組群僅供訪問員參考，方便延伸討論：</p> <p>a) 低收入家庭</p>

- b) 居住環境惡劣的家庭
- c) 中等收入家庭（夾心階層）
- d) 單身中年人士（35歲以上）
- e) 新婚人士（新組成的核心家庭）
- f) 大專院校的新畢業生
- g) 60歲以上長者
- h) 新來港人士 / 家庭
- i) 其他組群

第三部分：可接受的社會成本

- 在解決房屋供應問題的同時，社會難以避免承擔不同程度的代價和成本。你覺得哪些犧牲是可以接受的？如何作出補救？

以下例子僅供訪問員參考，方便延伸討論：

- a) 提高地積比率（增加市區 / 住宅區的人口密度、公共設施負荷等）
- b) 增加填海土地（影響海岸線，環保考量）
- c) 更改市區土地的用途，將商業 / 工業用地轉為住宅用途（增加公共設施負荷、影響就業機會及地區經濟平衡等）
- d) 更改郊區土地的用途，將郊野公園、綠化帶等轉為住宅用途（環保考量）

第四部分：政府在未來房屋發展的角色

- 你覺得政府在房屋發展（包括公營和私人房屋市場）扮演著什麼角色？
- 針對未來的房屋發展，你認為政府應如何恰當地介入房屋市場？為甚麼？

第五部分：相關團體在參與未來房屋發展的角色

- 針對現時的房屋發展（包括公營和私人房屋市場），你的團體 / 機構扮演著什麼角色？ // 你認為其他與房屋發展相關的團體或機構扮演著什麼角色？
- 針對未來的房屋發展，你的團體 / 機構又會扮演什麼角色？ // 你認為其他與房屋發展相關的團體或機構應扮演著什麼角色？

以下團體/機構僅供訪問員參考，方便延伸討論：

- a. 房協
- b. 市建局
- c. 私人發展商
- d. 其他

附件二：專業人士及機構組別討論大綱

香港理工大學
社會政策研究中心
「公眾對香港長遠房屋策略之意見」焦點小組研究

專業人士及機構組別 討論大綱

(註：因應實際情況，各組討論焦點可能有所不同，主持人會相應調整討論問題)

流程
簡介
<ul style="list-style-type: none">● 由政府委託本中心獨立進行是次研究● 保密原則● 同意錄音或錄影● 簡介討論流程● 互相介紹
討論開始
第一部份：香港市民的住屋情況及需要
<ul style="list-style-type: none">● 你們(團體)如何看待現時香港的住屋情況和需要? 你們最關心的房屋議題是什麼?● 你們(團體)對於未來的長遠房屋政策有何看法或意見?
第二部份：解決房屋需求的優先次序
<ul style="list-style-type: none">● 社會對香港未來的房屋政策，存在著不同的意見：有人認為政府應先加快興建公屋、重推居屋，以解決基層市民的住屋需要；亦有人期望政府先助年青人置業「上車」；有些則認為政府應先解決房屋土地供應的問題。 面對土地資源有限的制肘，你認為政府在規劃未來房屋政策時，應該<u>優先處理</u>哪些組群的需要？為甚麼？可如何處理?● <u>哪些組群又可以暫緩處理？為甚麼？</u>● <u>如何平衡各方面的需要呢？</u>

以下組群僅供訪問員參考，方便延伸討論：

- a) 低收入家庭
- b) 居住環境惡劣的家庭
- c) 中等收入家庭（夾心階層）
- d) 單身中年人士（35歲或以上）
- e) 新婚人士（新組成的核心家庭）
- f) 大專院校的新畢業生
- g) 60歲以上長者
- h) 新來港人士 / 家庭
- i) 其他你認為以上沒有提到的組群

第三部份：可接受的社會成本

- 在解決房屋供應問題的同時，社會難以避免承擔不同程度的代價和成本。你覺得哪些犧牲是可以接受的？如何作出補救？

以下例子僅供訪問員參考，方便延伸討論：

- a) 提高地積比率（增加市區 / 住宅區的人口密度、公共設施負荷等）
- b) 增加填海土地（影響海岸線，環保考量）
- c) 更改市區土地的用途，將商業 / 工業用地轉為住宅用途（增加公共設施負荷、影響就業機會及地區經濟平衡等）
- d) 更改郊區土地的用途，將郊野公園、綠化帶等轉為住宅用途（環保考量）

第四部份：政府在未來房屋發展的角色

- 針對未來的房屋發展，你認為政府應如何恰當地介入房屋市場？為甚麼？
- 針對未來的房屋發展，你認為政府應如何恰當地介入房屋市場？為甚麼？

附件三：專業人士及機構組別討論大綱 (B01 組別)

香港理工大學
「公眾對香港長遠房屋策略之意見」焦點小組研究

B01：在香港有提供員工住宿的公司

討論大綱

流程	
簡介	
提供住宿安排予外籍員工之公司	
<ul style="list-style-type: none">● 一般提供住屋安排的模式● 針對需要提供住屋安排的員工及其家庭，他們對住屋方面的關注點是什麼？● 在香港，為員工提供住屋安排時，最大的挑戰是什麼？● 香港與其他亞洲城市對外籍員工住屋安排的有何不同● 對未來的長遠房屋政策如何滿足外籍員工及其家庭的住屋需要的期望	
提供租賃中介服務予來港工作的外籍人士的相關物業代理	
<ul style="list-style-type: none">● 外籍員工的住屋要求● 外籍員工的住屋要求與本地居民的分別● 在滿足外籍員工的住屋要求方面遇到的挑戰● 對未來的長遠房屋政策如何滿足外籍員工及其家庭的住屋需要的期望	

備注：討論以英語進行，討論大綱以英文為準。

香港理工大學
「公眾對香港長遠房屋策略之意見」焦點小組研究

B01：在香港有提供員工住宿的公司

討論大綱 英文版

Rundown	
Introduction	
Companies provide accommodation for staff working in Hong Kong	
<ul style="list-style-type: none"> ● The usual provision modes of accommodation to expatriates. ● The major concerns for the expatriate families in accommodation. ● The major challenges in provision of expatriates' accommodation in Hong Kong. ● The major operational differences between Hong Kong and other Asian cities in provision of expatriates' accommodation. ● Expectation on the long term housing policy to address the housing needs of expatriate families. 	
Real estate agents provide leasing services to expatriates	
<ul style="list-style-type: none"> ● Characteristics of expatriates' residential requirements (e.g. locational preference, community concerns, etc). ● The major differences between expatriates and Hong Kong citizens in terms of residential requirements. ● The major challenges in meeting the expectations of expatriates' residential preference in Hong Kong. ● Expectation on the long term housing policy to address the housing needs of expatriate families. 	