

2019年11月19日會議
討論文件

立法會跟進本地不適切住屋問題及
相關房屋政策事宜小組委員會

促成民間團體推展過渡性房屋項目的措施

目的

本文件闡述政府就促成民間團體推展過渡性房屋項目所採取的措施。

背景

2. 行政長官在2017年及2018年的《施政報告》中提出，由於覓地建屋需時，政府在推行長遠的房屋政策和措施以外，會協助和促成各項由民間團體主導和推行的短期措施，增加過渡性房屋供應。這些短期措施可以引入政府以外的潛力和社會資源，向受惠人提供靈活多元的紓緩。

3. 為此，行政長官已於2018年6月29日宣布，運輸及房屋局（運房局）轄下會成立一個專責小組，為民間團體倡議的過渡性房屋項目，提供一站式的統籌支援。專責小組由運輸及房屋局副局長領導，在諮詢相關的政策局和部門後，會給予項目適切的支持，並會就相關的行政或法定程序提供意見和協助申請資助等。

4. 專責小組過去已協助了多個由民間團體主導的過渡性房屋項目，當中包括由香港社會服務聯會（社聯）營運的「社會房屋共享計劃」，主要為善用社區現有的閒置住宅單位項目。負責團體靈活運用社區資源，在提供過渡性房屋的同時，亦因應住戶的需要，提供適切支援。截至2019年10月，共有11個主要民間團體提供約622個單位，其中約220個單位透過由社聯的「社會房屋共享計劃」推出。各個項目的資料可參考表一。

表一. 現有項目(閒置住宅單位)		
營運機構	項目	單位
要有光	「光房」	70
	「光屋」	40
香港社區組織協會	「喜家」	15
	「友樂居」	39*
	「友家」	4*
	北角電器道	5
樂善堂	「樂屋」	20*
		55
聖雅各福群會	雅軒「共住共生」	14*
香港聖公會福利協會	「好鄰舍」	60*
香港仔坊會社會服務	「友里同行」	16*
救世軍	「住+」	53*
香港房屋協會	過渡性房屋出租計劃 - 漁光村	217
仁愛堂	「綠苑」	11*
啓愛共融基金	油麻地碧街	1*
	深水埗醫局街	1*
循道衛理觀塘社會服務處	觀塘怡昌大廈	1*
單位總數		622

*單位透過由社聯營運的「社會房屋共享計劃」推出

尋找土地

5. 專責小組主動搜尋分佈在本港不同的地區和適合興建過渡性房屋的土地和建築物。除了向相關政府部門了解空置的政府土地和建築物情況，專責小組亦會初步評估由業主提供的土地和物業作過渡性房屋項目的可行性。

6. 專責小組會就土地目前情況、環境、交通、消防和基建設施等，徵詢相關部門的意見，讓有興趣的民間團體就可行性較高的選址作進一步探討，及制訂過渡性房屋項目的初步建議。就著民間團體提交的建議，專責小組會協助其撥地申請和其他安排，包括諮詢相關的持分者，並會協調各相關的政策局和部門，按不同個案的情況作出靈活和合適的安排。

7. 除覓地外，專責小組亦一直在協助及支援民間團體構建過渡性房屋單位，包括以「組裝合成」技術於閒置的政府及私人土地上新建樓房或改裝現存閒置的樓宇。

8. 若一切順利，下列已公佈的九個項目預計可提供約 960 個單位。這些項目中，位於閒置的政府及私人土地上運用「組裝合成法」構建的包括深水埗南昌街、欽州街，長沙灣英華街，土瓜灣的宋皇臺道，葵涌業成街和荃灣海興路。於閒置的改裝樓宇中而成的項目包括九龍城樂善堂小學、大埔策城軒和域多利道政府宿舍。項目資料可參考表二及表三。

營運機構	項目	單位
社聯	深水埗南昌街	89
	深水埗欽州街	210
	葵涌業成街	100
仁濟醫院	荃灣海興路	110
樂善堂	土瓜灣宋皇臺道	108
香港社區組織協會	長沙灣英華街	132

營運機構	項目	單位
樂善堂	九龍城樂善堂小學	50
香港房屋協會	大埔策誠軒	150
香港社區組織協會	域多利道政府宿舍	11
預計落成單位		960

專業支援

9. 專責小組已經召開了六次跨政策局和部門的會議，並且成功在拆牆鬆綁和加快可行性研究的範籌上取得進展，例如：

- (a) 屋宇署在 2018 年 10 月推出《在住用建築物推行過渡性房屋措施申請特別變通或豁免的指引》。凡擬將整幢工業樓宇改裝為此類過渡性房屋，屋宇署亦會採取類似的務實態度，積極考慮根據《建築物條例》，就住用建築物有關上蓋面積、地積比率、地盤內的空地及通道巷的規定，向此類過渡性房屋項目批予若干豁免。
- (b) 城市規劃委員會在 2018 年 11 月宣布，同意如經專責小組統籌，在位於市區及新市鎮地區，包括在「商業」、「綜

合發展區」、「其他指定用途」註明「商貿」以及「住宅」地帶內已作整幢改裝的工業大廈，作為期不超過五年的過渡房屋項目，可視為屬分區計劃大綱圖內經常准許的臨時用途。

- (c) 另外，在活化工廈計劃中，如獲專責小組支持的活化工廈作過渡性房屋的項目方案，政府會彈性處理規劃、地契和樓宇設計規定，包括免收作過渡性房屋指定用途而須繳付的地契豁免書費用。
- (d) 行政長官會同行政會議於本年四月批准就提供過渡性房屋的土地申請，免收豁免書費用、租金及其他相關費用，為進一步推出措施減輕民間團體的財政負擔，藉此促成更多過渡性房屋項目。

10. 除上述第八段列出已公佈的項目外，上述的跨政策局和部門會議亦討論多個過渡性房屋項目。由於這些項目仍處於倡議階段，我們認為待它們較成熟時由倡議者適時公佈較為適合。政府亦經常檢討專責小組的運作，並適時增加資源以配合專責小組新增加的目標和工作量。運房局建議設立一個首長級職位以實施「過渡性房屋資助計劃」和統籌專責小組的工作。

11. 專責小組經常就項目的建築圖則、環境、交通、消防和基建設施等向民間團體提供意見，亦會聯同民間團體和其聘任的專業人士與相關部門（如屋宇署、地政署、運輸署和消防處及其他相關部門等）會面，務求在最短的時間內將問題解決和盡快獲得相關的批核。過去一年，進行了不少於一百次該等會議和面談。

財務支援

12. 專責小組協助民間團體申請合適資助，包括民政事務局的「關愛基金」和發展局的「資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地」，以便盡快開展各個過渡性社會房屋項目。我們希望透過有效、經濟及環保的方法，包括應用組裝合成建築技術建設和改裝現有閒置樓宇（例如校舍），增加過渡性房屋供應。

13. 行政長官在剛公布的《2019年施政報告》中，宣布將財政司司長在《2019-20年度財政預算案》中預留的款項增加至50億元，以支持民間團體興建更多過渡性房屋，在未來三年合共提供

10 000 個單位，以紓緩輪候公共租住房屋家庭和其他居住環境惡劣家庭的生活困難。

14. 專責小組已於本年 11 月 4 日向立法會房屋事務委員會提交「過渡性房屋資助計劃」的具體安排。假設一切預備工作順利進行，運房局希望能夠在 2020 第一季之前向立法會提交撥款建議成立「過渡性房屋資助計劃」。在「過渡性房屋資助計劃」推出之前，運房局會協助民間團體申請資助，以儘快動工興建過渡性房屋。截至 2019 年 10 月，有 5 個「過渡性社會房屋計劃」已透過「關愛基金」推行；而另外 3 個項目亦得發展局撥款推行工程。各個資助項目的細節，可參考附件。

展望將來

15. 專責小組於本年 11 月初舉辦了「同行·共創 過渡性房屋」專題研討會。會上，私人發展商和香港建造業商會公布了多個項目，合共將可提供約 4500 個過渡性房屋單位，當中包括由一間地產發展公司以一元借用的江夏圍的土地，可興建約二千個過渡性房屋單位。因此，過渡性房屋的預計落成數量，會由 1 500 多個單位大幅增加至超過 6 000 個單位。

16. 專責小組現正籌劃於一些較大幅的政府及私人閒置土地上推行大規模的過渡性屋邨，並已徵得專業建築團體（包括香港建造商會、市區重建局和香港房屋協會等）的支持，向有意承辦的民間團體提供專業意見和項目管理支援。

17. 專責小組現正審視數幅新界閒置用地。在這些土地興建過渡性房屋須根據《城市規劃條例》第 16 條規定提出規劃許可申請，當中牽涉到環境、生態和交通配套的評估。專責小組會先作初步評估，並協助民間團體獲取評估批准及申請撥款來進行項目的前期工作、詳盡設計及工程推展。

18. 請委員備悉文件內容。

運輸及房屋局
2019 年 11 月

一. 資助購買及興建預製組合屋試驗計劃
以助推行「組合社會房屋計劃 - 南昌街項目」

項目資料

負責的民間團體	社聯
地點	深水埗南昌街202號至220號地段
住戶數目	89戶，約150人
樓高	4層（地下至三樓）
單位實用面積	<ul style="list-style-type: none"> ● 「1人」單位（約13.36平方米） ● 「2人」單位（約20平方米） ● 「3人」單位（約26.73平方米） ● 2個位於地下的無障礙單位（約26.73平方米）
單位配套	每個單位附設獨立洗手間及浴室、電熱水爐，另設有使用電爐及抽氣系統的煮食空間
資助計劃	關愛基金
施工日期	2019年4月
入伙日期	預計2020年第2季
營運機構	社會服務機構或社會企業
租約年期	2年
合資格住戶	<ul style="list-style-type: none"> ● 有明確過渡性房屋需要（輪候公屋最少3年或有其他長遠居住安排） ● 現正居於不適切住房 ● 低收入及急需社區支援的住戶
租金水平	租金水平參考「社會房屋共享計劃」，介乎於綜援的租金津貼最高金額及公屋的租金，同時參考房委會租金援助計劃，租金水平不超過租戶入息25%，以較低者為準。
相關服務	支援住戶學習生活技能，營造社區網絡

二. 資助改建校舍作「過渡性社會房屋」
試驗計劃 - 樂善堂小學

項目資料

校舍	樂善堂小學
地址	九龍城龍崗道63號
單位數目	約50個單位，當中地下預留2個無障礙單位
單位面積	人均居住面積約不少於60呎
配套	<ul style="list-style-type: none"> ● 每個單位附設廚房和獨立廁所浴室 ● 設有共享空間，如洗衣房、家庭活動室等，作地區支援用途
資助計劃	關愛基金
施工期	預計2019年第4季至2020年第2季
入伙期	預計2020年第2季
使用期	不少於3年
申請資格	<ul style="list-style-type: none"> ● 輪候公屋3年或以上，並居於惡劣環境 或急需住屋和社區支援的家庭；以及 ● 領取綜合社會保障援助計劃（綜援）或收入低於家庭住戶每月收入中位數55%家庭優先
租金標準	<ul style="list-style-type: none"> ● 綜援家庭：不多於家庭每月租金津貼上限 ● 低收入家庭：參考過往「樂屋」的租金釐定標準

三. 資助購買及興建預製組合屋試驗計劃
以助推行「組合社會房屋計劃 - 欽州街」

項目資料

負責的民間團體	社聯
地點	深水埗欽州街西與通州街交界
單位數目	205 個
住戶數目	205 戶，約 420 人
樓高	4 層
單位類型	<ul style="list-style-type: none"> ● 「1 人」單位，「2 人」單位，「3 人」單位 ● 地下預留 2 個無障礙單位
居住面積	設計的人均居住面積符合公屋基本要求，即人均居住面積不少於 7 平方米
單位配套	每個單位附設獨立洗手間及浴室、電熱水爐，另設有使用電爐的煮食空間
資助計劃	關愛基金
施工日期	預計 2020 年上旬
入伙日期	預計 2021 年上旬
營運機構	社會服務機構或社會企業
租約年期	約 4 年（首輪租戶的租約為 2 年）
合資格住戶	<ul style="list-style-type: none"> ● 有明確過渡性房屋需要（輪候公屋最少 3 年或有其他長遠居住安排） ● 現正居於不適切住房 ● 低收入及急需社區支援的住戶
租金水平	租金水平參考「社會房屋共享計劃」、綜援的租金津貼最高金額、租戶入息水平等。
相關服務	支援住戶學習生活技能，營造社區網絡

四. 資助購買及興建預製組合屋試驗計劃以助推行
「組合社會房屋計劃 - 宋皇臺道與土瓜灣道交界項目」

項目資料

負責的民間團體	九龍樂善堂
地點	宋皇臺道與土瓜灣道交界政府用地
單位數目	108 個
住戶數目	108 戶，約 300 人
樓高	3 層
單位類型	<ul style="list-style-type: none"> ● 「2 人住戶」單位，「3-4 人住戶」單位， ● 地下預留 2 個無障礙單位
居住面積	設計的人均居住面積符合公屋基本要求，即人均居住面積不少於 7 平方米
單位配套	每個單位將附設獨立洗手間及浴室，另設有煮食空間
資助計劃	關愛基金
施工日期	預計 2020 年上旬
入伙日期	預計 2021 年上旬
營運機構	九龍樂善堂
租約年期	約 4 年(首輪租戶的租約為 2 年)
合資格住戶	<ul style="list-style-type: none"> ● 輪候公屋 3 年或以上，並居於惡劣環境或 急需住屋和社區支援的家庭；及 ● 領取綜援或收入低於家庭住戶每月入息中位數 55% 的家庭優先。
租金水平	可負擔的租金標準： <ul style="list-style-type: none"> ● 綜援家庭：不多於家庭每月租金津貼上限 ● 低收入家庭：低於市值租金，並參考過往「樂善堂社會房屋計劃」的租金釐定標準
相關服務	支援住戶學習生活技能，營造社區網絡

五. 資助購買及興建預製組合屋試驗計劃
以助推行「組合社會房屋計劃－英華街」

項目資料

負責的民間團體	香港社區組織協會
地點	長沙灣英華街毗鄰西九龍仲裁中心的政府用地
單位數目	132 個
住戶數目	132 戶，約 400 人
樓高	4 層
單位類型	<ul style="list-style-type: none"> ● 「1-2 人」單位 ● 「3-4 人」單位 ● 「5 人」單位 ● 地下預留 4 個無障礙單位
居住面積	設計的人均居住面積符合公屋基本要求，即人均居住面積不少於 7 平方米
單位配套	每個單位附設獨立洗手間及浴室、電熱水爐，另設有使用電爐的煮食空間
資助計劃	「關愛基金」
施工日期	預計 2020 年下旬
入伙日期	預計 2021 年下旬
營運機構	香港社區組織協會
租約年期	約 4 年(首輪租戶的租約為 2 年)
合資格住戶	<ul style="list-style-type: none"> ● 有明確過渡性房屋需要，並須輪候公屋3年或以上；或 ● 正居於惡劣環境並有緊急住屋需要
租金水平	<p>可負擔的租金標準：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 綜援住戶租金為家庭每月租金津貼上限 ● 低收入家庭將以參考過往「喜家」的租金標準釐定低於市值的租金出租。
相關服務	支援住戶學習生活技能，營造社區網絡

六. 過渡性房屋計劃 - 海興路項目

項目資料

負責的民間團體	仁濟醫院
地點	荃灣海角街與海興路交界
單位數目	110 - 130 戶
住戶數目	130 戶，約 400 人
樓高	3 層
單位類型	<ul style="list-style-type: none"> ● 「1-2 人」單位 ● 「3-4 人」單位 ● 地下預留 4 個無障礙單位
居住面積	設計的人均居住面積符合公屋基本要求，即人均居住面積不少於 7 平方米
單位配套	每個單位附設獨立洗手間及浴室、電熱水爐，另設有使用電爐的煮食空間、客飯廳、洗衣房、休憩設施
資助計劃	資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地
施工日期	預計 2020 年中旬
入伙日期	預計 2021 年下旬
營運機構	仁濟醫院
租約年期	約 4 年(首輪租戶的租約為 2 年)
合資格住戶	<ul style="list-style-type: none"> ● 有明確過渡性房屋需要，並須輪候公屋 3 年或以上；或 ● 正居於惡劣環境並有緊急住屋需要，其中以現居荃灣區者優先
租金水平	<p>可負擔的租金標準：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 綜援住戶租金為家庭每月租金津貼上限 ● 低收入家庭將以參考過往「社會房屋共享計劃」的租金標準釐定低於市值的租金出租。
相關服務	仁濟醫院在荃灣區內現有「社區支援服務」包括社區褓姆、長者中心、中醫、牙科診所及痛症中心等服務提供；同時亦為有需要的住戶提供即時和適切的聯絡、諮詢、轉介及輔導等服務

七. 過渡性房屋計劃 - 業成街項目

項目資料

負責的民間團體	社聯
地點	葵涌業成街
單位數目	100 戶
住戶數目	100 戶，約 150 人
樓高	4 層
單位類型	<ul style="list-style-type: none"> ● 「1人」單位 ● 「2人」單位 ● 地下預留1個無障礙單位
居住面積	設計的人均居住面積符合公屋基本要求，即人均居住面積不少於 7 平方米
單位配套	每個單位附設獨立洗手間及浴室、電熱水爐，另設有使用電爐的煮食空間、客飯廳、洗衣房、休憩設施
資助計劃	資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地
施工日期	預計 2020 年下旬
入伙日期	預計 2022 年上旬
營運機構	社會服務機構或社會企業
租約年期	約 4 年(首輪租戶的租約為 2 年)
合資格住戶	<ul style="list-style-type: none"> ● 有明確過渡性房屋需要，並須輪候公屋3年或以上；或 ● 正居於惡劣環境並有緊急住屋需要
租金水平	<p>可負擔的租金標準：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 綜援住戶租金為家庭每月租金津貼上限 ● 低收入家庭將以參考過往「社會房屋共享計劃」的租金標準釐定低於市值的租金出租。
相關服務	支援住戶學習生活技能，營造社區網絡

八. 改裝空置政府宿舍作「過渡性房屋」計劃 -
前摩星嶺明愛賽馬會宿舍

項目資料

負責的民間團體	香港社區組織協會
地點	域多利道 405 至 406 號
單位數目	11-13 個
住戶數目	11-13 戶，約 45 人
樓高	4 層
單位類型	<ul style="list-style-type: none"> ● 「1 人」單位 ● 「2 人」單位
居住面積	設計的人均居住面積符合公屋基本要求，即人均居住面積不少於 7 平方米
單位配套	每個單位附設獨立洗手間及浴室、電熱水爐，另設有使用電爐的煮食空間、客飯廳、洗衣房、休憩設施
資助計劃	資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地
施工日期	預計 2020 年中旬
入伙日期	預計 2020 年下旬
營運機構	香港社區組織協會
租約年期	約 4 年(首輪租戶的租約為 2 年)
合資格住戶	<ul style="list-style-type: none"> ● 有明確過渡性房屋需要，並須輪候公屋 3 年或以上；或 ● 正居於惡劣環境並有緊急住屋需要
租金水平	<p>可負擔的租金標準：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 綜援住戶租金為家庭每月租金津貼上限 ● 低收入家庭將以參考過往「喜家」的租金標準釐定低於市值的租金出租。
相關服務	支援住戶學習生活技能，營造社區網絡