

2020年5月26日會議  
討論文件

立法會房屋事務委員會  
過渡性房屋及相關事宜

目的

本文件旨在向委員闡述政府積極協助和促成各項民間建議和推行的過渡性房屋項目及相關事宜的最新進展。

背景

2. 政府一直致力透過增加房屋供應，根本解決居住環境欠佳的低收入家庭的住屋問題。由於覓地建屋需時，政府在推行長遠房屋政策和措施之外，會協助和促成各項由民間團體主導和推行的短期措施，希望透過提供過渡性房屋，紓緩輪候公共租住房屋（公屋）家庭和其他居住環境惡劣人士的生活困難。為此，運輸及房屋局（運房局）已成立一個專責小組，為民間團體擬議的過渡性房屋項目提供一站式統籌支援，包括就推展項目所需的行政或法定程序向民間團體提供意見，和協助申請合適的財政資助等。

3. 行政長官在《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》中預留作支援民間團體興建過渡性房屋的款項由20億元增加至50億元，大幅增加未來3年（由2020-21年度至2022-23年度）提供的過渡性房屋單位至合共10 000個，以紓緩居住環境惡劣和長時間輪候公屋的家庭的壓力。其後在2020年1月14日，政府宣布進一步增加過渡性房屋的供應量，將3年的供應目標提高至15 000個單位。

過渡性房屋項目

4. 專責小組已協助和促成多個由民間團體建議和營運的過渡性房屋項目（包括在空置私人住宅樓宇和空置政府處所內提供社會房屋），以及由不同民間團體倡議的其他措施。

## 專責小組的工作

5. 專責小組的工作範圍廣泛，包括繼續積極在本港不同地區物色適合興建過渡性房屋的選址。除了向相關政府決策局／部門了解閒置土地和建築物的最新情況外，專責小組亦會協助民間團體初步評估個別業主提供的土地和物業用作過渡性房屋項目的可行性。專責小組會就可能成為選址的地點的土地情況、環境、交通、消防和基建設施等，諮詢相關決策局／部門，讓民間團體就有較大機會成為選址的地點作進一步探討，並制訂過渡性房屋項目的初步建議。專責小組亦會協助民間團體提交撥地申請和作出其他安排，包括諮詢相關持份者，並與各相關的決策局／部門協調，按不同個案的情況作出靈活和合適的安排。

6. 除覓地和解決相關問題外，專責小組亦協助和支援各民間團體興建過渡性房屋單位，包括以裝配式設計或其他合適方案（例如「組裝合成」、「預製組件」等）於空置的政府／私人土地興建新樓房和翻新空置的樓宇以符合節約高效、資源運用效益良好及物有所值的原則。專責小組會召開跨決策局／部門的會議，討論如何解決與政府政策相關的問題和協助民間團體進行可行性研究。此外，專責小組會就過渡性房屋項目的各方面，包括建築圖則、環境事宜、交通、消防和基建設施等，積極向民間團體提供意見，亦協助民間團體申請合適資助，以便盡快開展各個過渡性房屋項目。

7. 為達到政府在3年內提供15 000個過渡性房屋單位的目標，專責小組將在新界推行多個大型過渡性房屋項目。這些大型項目涉及不少較複雜的工作，包括物色和篩選用地、進行法定程序、提供所需基礎設施，以及與相關決策局／部門協調。這些項目的公眾諮詢和城市規劃程序（需涵蓋環境、生態和交通影響評估）亦通常較複雜和費時。

## 過渡性房屋項目的進展

8. 專責小組現已開始在新界一些較大幅的政府土地和發展商提供的私人土地推展數個大型過渡性房屋項目，並已成功獲得專業和法定組織（包括香港建造商會、市區重建局及香港房屋協會等）支持，向負責有關過渡性房屋項目的民間團體提供專業意見及／或項目管理支援。

9. 現時，專責小組已覓得土地，足夠在未來 3 年提供合共 10 000 個過渡性房屋單位。這些項目主要包括四類：在現有住宅樓宇內提供的項目、新建項目、整幢樓宇改建而成的項目，以及正在深入研議的項目。這些項目的資料載於附件一。

10. 政府正探討在多幅不會於短期發展的「政府、機構及社區用地」提供過渡性房屋的可行性，以滿足餘下的 5 000 個單位目標的土地需求。待時機成熟，專責小組會就個別項目作出公布。

### 人手編制

11. 為促成各項過渡性房屋項目，達到在未來 3 年合共提供 15 000 個單位的目標，並處理將會推行的大型項目所涉及的繁重工作（例如公眾諮詢和城市規劃工作），專責小組計劃將於本年度增加 22 個有時限的職位，包括一個首長級丙級政務官職位，作為專責小組的副主管。立法會人事編制小組委員會已於 2020 年 5 月 20 日通過有關設立專責小組副主管的建議，我們希望有關建議能盡快獲得立法會財務委員會（財委會）批准。

### 過渡性房屋項目資助計劃

12. 為促成民間團體推行更多過渡性房屋項目，以達到未來 3 年提供 15 000 個單位的目標，政府將會推出專項資助計劃，增加對民間團體的財政資助。財委會已在 2020 年 3 月 6 日批准開立一筆為數 50 億元的非經常開支承擔額，以設立資助計劃。

13. 資助計劃旨在支援民間團體推行非牟利的過渡性房屋項目，包括在政府或私人土地和處所推展的項目，以紓緩正輪候公屋的人士及家庭和居於不適切居所的住戶所面對的困難。各個核准項目獲批的資助金額將根據項目申請者所呈交建議的理據，以及多項因用地而異的因素（包括但不限於用地的面積、現況和地形、技術要求、所需基礎設施的規模等）而定。運輸及房屋局副局長是資助計劃的批核人員，並擔任評審委員會主席。評審委員會的成員包括由運輸及房屋局局長委任的非官方委員，並連同相關決策局／部門的代表，負責協助審核申請和監督資助計劃的推行工作。舉例而言，審核程序的其中一環是由評審委員會審核擬議項目涉及的技術、財政及社會範疇，以及審視申請者的經驗和能力等。

14. 成功申請者須就於有關用地／處所推展核准工程的計劃，與政府簽訂資助協議。評審委員會在專責小組的支援下，會根據資助協議所訂進度目標，監察所有獲批項目的進度，以確保項目按照施政方針推展和營運。為確定各項建議的成本效益和可行性，專責小組會進行技術及財務評估，亦會提供技術支援和就項目的技術評估和建議草擬報告，供評審委員會考慮，並會按評審委員會建議，監督需要跟進的工作。此外，專責小組會為獲批的過渡性房屋項目進行檢查和審查，確保項目按照簽訂的資助協議推展和營運。專責小組現正制定申請細則和設立資助計劃評審委員會，以期在 2020 年年中推行資助計劃。

## 未來路向

15. 過渡性房屋項目的目的是匯聚社會各界的關懷、力量和資源，紓緩居住環境惡劣和長時間輪候公屋家庭的壓力。政府會繼續積極推動，與民共議，結合更多政府和社會資源，增加過渡性房屋供應。

16. 請委員備悉過渡性房屋及相關事宜的最新進展。

運輸及房屋局

2020 年 5 月

一. 在現有住宅樓宇內提供的項目（現已落成）

營運機構/ 發展商	土地擁有人 (私人/政府)	項目名稱	項目地點	單位數目 (預算)
要有光	私人土地	「光房」	遍佈各區	70
要有光	政府土地	「光屋」	深井	40
香港社區組織 協會	私人土地	「喜家」 長沙灣兼善里	大角咀、長沙灣	24
香港社區組織 協會	私人土地	「友樂居」	西環順成大廈	47
香港社區組織 協會	私人土地	「友家」	大角咀	24
香港社區組織 協會	私人土地	電氣道	天后電氣道	5
樂善堂	私人土地	「樂屋」	九龍城福佬村道、 九龍城南角道、 土瓜灣道落山 道、何文田自由道	88
聖雅各福群會	私人土地	雅軒「共住共生」	旺角豉油街	14
香港聖公會福 利協會	私人土地	「好鄰舍」	土瓜灣	60
香港仔坊會社 會服務	私人土地	「友里同行」	華富道華富閣	16
救世軍	私人土地	「住+」	土瓜灣下鄉道	53
香港房屋協會	私人土地	過渡性房屋出租計 劃- 漁光村	香港仔石排灣	246
香港房屋協會	私人土地	過渡性房屋出租計 劃- 觀塘花園大廈 第二期	觀塘花園大廈燕 子樓及喜鵲樓	20
仁愛堂	私人土地	「綠苑」	屯門塘亨路	11
循道衛理觀塘 社會服務處	私人土地	觀塘怡昌大廈	觀塘怡昌大廈	1
啓愛共融基金	私人土地	油麻地碧街	油麻地碧街	1
啓愛共融基金	私人土地	深水埗醫局街	深水埗醫局街	1
浸信會愛羣社 會服務處 聖雅各福群會	私人土地	大角咀（預計入住日 期為 2020 年 4 月）	大角咀麗珠大廈	8
浸信會愛羣社 會服務處 聖雅各福群會	私人土地	旺角豉油街（預計入 住日期為 2020 年 3 月）	旺角豉油街	49
啓愛共融基金	私人土地	青山道、長沙灣 （預計入住日期為 2020 年 4 月）	青山道、長沙灣	6
香港善導會	私人土地	士丹頓街	中環士丹頓街	6
<b>現有項目單位總數</b>				<b>790</b>

## 二. 新建項目 (已公布)

營運機構/ 發展商	土地擁有人 (私人/政府)	項目名稱	項目 地點	預計單 位數目	進度
恒基兆業 - 香港社會服務 聯會	私人土地	深水埗 南昌街	深水埗 南昌街	89	已於 2019 年 4 月動工 預算 2020 年 第 2 季完工
香港社會服務 聯會	政府土地	深水埗 欽州街	深水埗 欽州街與 通州街交界	210	預算 2020 年 第 3 季動工 預算 2021 年 第 3 季完工
香港社會服務 聯會	政府土地	葵涌業成街	葵涌業成街	100	預算 2020 年 第 3 季動工 預算 2021 年 第 3 季月完工
樂善堂	政府土地	土瓜灣 宋皇臺道	土瓜灣 宋皇臺道	108	預算 2020 年 第 2 季動工 預算 2021 年 第 1 季完工
香港社區組織 協會	政府土地	長沙灣 英華街	長沙灣 英華街	140	預算 2020 年 第 4 季動工 預算 2021 年 第 3 季完工
仁濟醫院	政府土地	荃灣海興路	荃灣海興路	110	顧問工程合約 正進行招標
恒基兆業 - 博愛醫院	私人土地	元朗錦田	江夏圍	1 998	預算 2021 年 第 1 季動工 預算 2022 年 第 1 季完工
香港社會服務 聯會	政府土地	將軍澳 至善街	將軍澳 寶邑路及 至善街交界	340	正諮詢區議會
<b>新建項目總數</b>				<b>3 095</b>	

三. 整幢樓宇改建而成的項目 (已公布)

營運機構/ 發展商	土地擁有人 (私人/政府)	項目名稱	項目 地點	預計單 位數目	進度
樂善堂	私人土地	樂善堂小學	九龍城 龍崗道	51	已於 2020 年 1 月動工 預算 2020 年 第 2 季完工
香港房屋協會	私人土地	「暫租住屋」 大埔策誠軒	大埔區 大埔滘 九廣鐵路 職員宿舍	185	已於 2020 年 5 月動工 預算 2020 年第 3 季起分批完 工
香港社區組織 協會	政府土地	域多利道政 府宿舍	域多利道	11	預算 2020 年 第 3 季動工 預算 2020 年 第 4 季完工
<b>改建項目總數</b>				<b>247</b>	

四. 深入研議中項目 (詳細資料將於研議完成後公布)

營運機構/ 發展商	土地擁有人 (私人/政府)	項目名稱	項目地點	預計 單位數目
營運機構待 公布 (由市區重建 局提供專業意 見)	政府土地	大角咀、洪水橋及 打鼓嶺	大角咀、洪水橋及 打鼓嶺	1 410
營運機構待 公布 (由香港建造 商會提供專業 建議和項目管 理支援)	政府土地	元朗錦田	元朗錦田	1 000
會德豐 - 香港社會服務 聯會、樂善堂	私人土地	大埔	大埔	1 800
會德豐 - 營運機構待公 布	私人土地	屯門及東涌	屯門及東涌	200
新鴻基 - 聖 公會	私人土地	元朗東頭	元朗東頭	1 600
新鴻基 - 營運機構待公 布	私人土地	元朗錦田及上水古洞	元朗錦田及上水 古洞	400
新世界 - 要 有光	私人土地	光村	鄰近天水圍 西鐵站	100
<b>深入研議中項目總數</b>				<b>6 510</b>
<b>總數</b>				<b>10 642</b>

— 完 —