

2021年5月5日  
討論文件

## 立法會房屋事務委員會

### 擴大支援非政府機構推行過渡性房屋項目資助計劃範圍及 提供額外資助予有特殊限制的項目

#### 目的

為促成非政府機構推行過渡性房屋項目，本文件旨在就下列有關支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃（資助計劃）的建議徵詢委員的意見－

- a) 擴大資助計劃的範圍以涵蓋改建或使用私人處所作為過渡性房屋的租金；以及
- b) 提高在發展受到限制的空置土地上興建的過渡性房屋發展項目的資助上限。

#### 背景

2. 促成過渡性房屋供應是行政長官在2018年6月29日宣布的六項新房屋措施之一。就此，運輸及房屋局（運房局）轄下的過渡性房屋專責小組（專責小組）一直積極倡導及與非政府機構合作，開展各項由這些機構建議和推行的措施，以增加過渡性房屋供應，紓緩居於不適切住屋並長時間輪候公屋的家庭面對的困難。立法會財務委員會（財委會）於2020年3月6日通過撥款50億元設立資助計劃<sup>1</sup>，以促成非政府機構推行過渡性房屋項目。立法會亦於2021年4月28日通過向資助計劃注資33億元，以達至在2022-23年度或之前提供15 000個過渡性房屋單位的三年目標。

3. 截至2021年4月初，專責小組已覓得可在2022-23年度或之前提供約14 000個過渡性房屋單位的土地。在這14 000個單位當中，超過1 100個單位已完成，約2 400個單位正在動工興建並預計於2021年至2022年年內落成，約9 800個單

---

<sup>1</sup> 請參閱財委會FCR(2019-20)45號文件。

位已經啟動不同的建築前期工作，包括規劃及／或設計審視，並約有 550 個可供發展的單位正進行深入的可行性研究。我們亦研究不同方案，例如使用酒店和賓館房間作為過渡性房屋，務求盡快達到目標。我們已於 2021 年 4 月啟動由關愛基金撥款的「資助使用酒店和賓館房間作為過渡性房屋的先導計劃」（先導計劃），詳情載於附件。

4. 資助計劃旨在支援非政府機構在政府或私人土地和處所推行非牟利的過渡性房屋項目。為切合在可供發展的地盤或處所推行過渡性房屋項目，現有資助計劃涵蓋的工作種類繁多，例子包括基本和必需的建築、復修及／或修葺工程，以及顧問服務、項目管理、行政工作、清拆工程和保險等。在空置住宅樓宇內推行的過渡性房屋項目，每個單位的總資助額（包括所有需要工作）不可超出 20 萬元。在空置土地上搭建臨時構築物和 在非住宅樓宇內提供的過渡性房屋，每個單位的總資助額（包括所有需要工作）不可超出 55 萬元。

5. 資助計劃自 2020 年 6 月推出後，專責小組就非政府機構遇到的問題，收集到一些意見。我們注意到在部分個案中，把現有私人處所（例如工業大廈）改建為過渡性房屋在財政上並不可行，因為非政府機構向租戶收取的租金，可能不足以全數支付私人處所業主徵收的租金。唯資助計劃的現有資助範圍並不涵蓋改建或使用私人處所的租金開支。此外，在先導計劃推行的同時，我們預期非政府機構在使用酒店和賓館房間作為過渡性房屋可能遇上同類困難。另一方面，從一些仍在進行可行性研究或已經獲得資助計劃批准的項目可見，項目往往因須提供大規模的排水設施而需要大筆開支，以致在財政上變得勉強可行，或需要有關非政府機構另行尋求額外資金來源，以補足資金差額。現有每個單位 55 萬元資助上限，以供在空置土地上搭建臨時構築物和 在非住宅樓宇內提供過渡性房屋，並不足以切合此需求。我們認為有必要實施下文第 6 至 10 段所建議的加強措施，以支援非政府機構推行過渡性房屋項目。

## 建議

### (a) 擴大資助計劃範圍以涵蓋支援非政府機構改建或使用私人處所作為過渡性房屋的租金財政資助

6. 由於上文第 5 段提到的租金問題，除非相關非政府機構能取得額外的資金或收入來源，用以支付上述租金開支，否則有關項目可能無法順利開展。這情況並不理想，亦可能會窒礙非政府機構承接此類項目。因此，我們建議擴大資助計劃的範圍，以涵蓋就改建或使用私人處所作為過渡性房屋而向私人處所業主支付的租金。

7. 建議擴大範圍將可涵蓋使用酒店和賓館房間作為過渡性房屋，而現時的首導計劃是由關愛基金撥款資助。我們會視乎非政府機構及酒店和賓館業對首導計劃的反應，並只在從關愛基金所得的撥款耗盡時，才利用運房局的資助計劃延續此首導計劃，有關首導計劃的條件及安排將會適當地融入資助計劃。

8. 有關改建或使用住宅處所，包括使用合適的酒店和賓館作為過渡性房屋的擬議資助仍維持現時每個過渡性房屋單位最多資助 20 萬元上限，而改建工業大廈等非住宅處所作為過渡性房屋的擬議資助，則維持現時每個過渡性房屋單位最多資助 55 萬元上限。資助計劃的評審委員會<sup>2</sup>會按個別情況，檢視非政府機構就營運有關項目提交的整體預算建議，並會參考該私人處所以往的租金和附近類似私人處所的租金等相關因素，以確保向私人處所業主繳交的租金屬合理水平。

### (b) 提高在發展受到限制的空置土地上興建的過渡性房屋發展項目的資助上限

9. 有些涉及在空置土地上興建過渡性房屋單位的項目，用地附近範圍缺乏公共清水及／或污水接駁，因而須提供大規模排水設施，例如實地提供污水處理設施、地界外提供的清水或污水接駁長管道等。

---

<sup>2</sup> 評審委員會由運輸及房屋局副局長擔任主席，成員包括六名非官方委員及兩名分別來自房屋署和社會福利署的官方委員。六名非官方委員當中，有三名分別是香港工程師學會、香港建築師學會和香港測量師學會代表。

10. 雖然我們一般均鼓勵和歡迎非政府機構尋求政府以外的資金來源以提供大規模排水設施，因為此舉有助爭取社會支持其項目，但我們關注這情況可能會令項目延誤甚至影響項目推展。就大規模排水設施提供額外財政資助，可令項目在財政上更加可行，並鼓勵非政府機構承接勉強可行的項目。此舉對於在 2022-23 年度或之前達到 15 000 個過渡性房屋單位供應的目標至關重要。我們建議除現有每個單位 55 萬元的資助上限以外，為這類須提供大規模排水設施的項目提供額外財政資助，資助上限訂為每個過渡性房屋單位 15,000 元，即每個單位的資助上限增至 56 萬 5 千元。評審委員會會審視預算建議及根據大規模排水設施的實際建築成本來提供財政資助。

## 財政影響

11. 我們預期實施擬議加強措施以達至提供 15 000 個過渡性房屋單位的目標將不會令開支大幅增加，增幅可以由資助計劃現有的 83 億元承擔額吸納。因資助提供大規模排水設施而增加的開支可以由所需資助低於資助上限的項目節省的款項及後備金支付。每年的現金流量主要取決於需求，並須視乎實際收到和批准的申請數目，以及每年發放的資助金額而定。為了規劃目的，我們預計每年現金流量需求如下—

| 年份             | (百萬元)   |
|----------------|---------|
| 截至2021年3月的實際開支 | 3.5     |
| 2021-22        | 3,046.5 |
| 2022-23        | 3,550.0 |
| 2023-24        | 1,500.0 |
| 2024-25        | 200.0   |
| 總計             | 8,300.0 |

## 實施機制

12. 資助計劃評審委員會會審核擬議項目涉及的技術及財務問題，並確保項目不超越資助範圍和上限，特別是確保各個獲批項目的資助款額符合節約高效、良好資源運用效益的原則，務求令撥款用得其所。

13. 資助計劃評審委員會會根據推行過渡性房屋項目所得的經驗及因應情況改變，不時檢視資助計劃的評審準則，在必要時亦會調整資助計劃的規範，並完善其資助範圍及上限。

### **未來路向**

14. 我們暫定在 2021 年年中請財委會批准擬議修訂，以期由 2021 年第三季開始實施建議。

15. 資助計劃的擬議修訂如獲財委會批准，只適用於在批准日期當日或之後收到的資助申請。

### **徵詢意見**

16. 請委員就上述建議提供意見。

**運輸及房屋局**

**2021 年 4 月**

## 資助使用酒店和賓館房間作為過渡性房屋的先導計劃

行政長官在《2020年施政報告》中宣布，因應在2019冠狀病毒病疫情下，很多酒店和賓館正面臨關閉結業的危機，政府將推行先導計劃，資助非政府機構使用合適和入住率偏低的酒店和賓館房間作為過渡性房屋。

2. 扶貧委員會已批准運輸及房屋局（運房局）的申請，從關愛基金撥款9,500萬元，以協助推出「資助使用酒店和賓館房間作為過渡性房屋的先導計劃」（先導計劃）。先導計劃已於2021年4月啟動。

3. 先導計劃預計可資助提供約800個過渡性房屋單位。專責小組已經向酒店和賓館業及非政府機構簡介先導計劃，並正在處理有意參加的酒店和賓館所提交的登記表，以及非政府機構的申請書。

4. 先導計劃下，運房局將因應參與計劃的酒店和賓館所提的申請，在簡化審查他們的基本條件（如是否持有有效牌照及符合地契條款和公契）後，制訂酒店和賓館名單。有意的非政府機構可從名單中選擇合適的處所進行視察、制訂預算建議，以及向運房局提交資助申請。非政府機構會以先導計劃的資助及向過渡性房屋租戶收取的租金，作為主要收入來源，支付承諾向酒店及賓館業主繳交的租金，以及其行政開支<sup>1</sup>。這些房間的租賃期不得少於兩年，準租戶的申請資格與其他類型的過渡性房屋大致相同。運房局已於2021年2月25日向房屋事務委員會過渡性房屋及劏房事宜小組委員會簡介先導計劃的詳情<sup>2</sup>。

5. 截至2021年4月底，在先導計劃下接獲並正在處理的項目建議，涉及提供約200個過渡性房屋單位。運房局會按既定評審機制考慮非政府機構的資助申請。先導計劃下預計可在2021年上半年提供約200個過渡性房屋單位，涉及的款項合共2,500萬元。

---

<sup>1</sup> 行政開支包括租戶招募、租務管理、有關社會服務、審計費用及其他運作開支。

<sup>2</sup> 請參閱立法會房屋事務委員會第CB(1)601/20-21(01)號文件。