

2020年5月25日

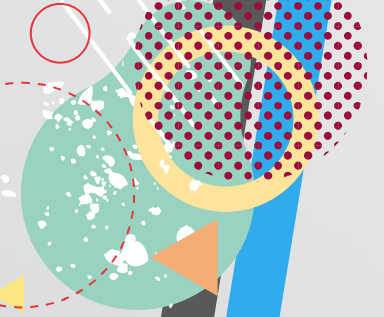


「十萬分之一」社創研討會

第六季 ● 過渡性房屋 – 加快供應 ● 適切宜居

推展過渡性房屋

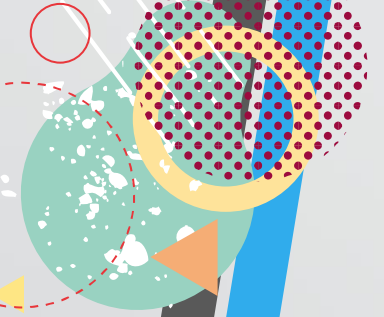
運輸及房屋局
過渡性房屋專責小組
黃永雄先生 (項目總監)



內容

1. 背景
 2. 覓地
 3. 財務支援
 4. 公眾諮詢
 5. 展望將來
- 

1. 背景



行政長官施政報告

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

《2019年施政報告》提出的其中一項房屋措施是在未來三年提供**10 000**個過渡性房屋單位，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。行政長官並於2020年1月14日公佈將目標進一步增至**15 000**個





過渡性房屋專責小組的職能和工作範圍

- 運輸及房屋局於2018年6月成立一個過渡性房屋專責小組（專責小組）
 - 專責小組積極擔當**協助和促成者**的角色，為民間團體提供一站式的項目統籌和專業支援
 - 監察各項目的落實及進行情況，確保過程是符合**節約、有效率及效益的資源運用原則**
- 



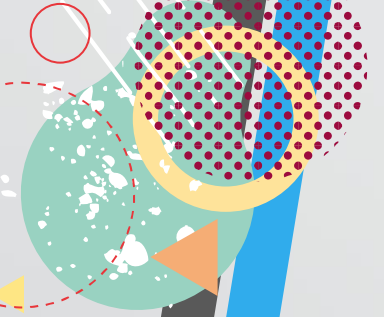
過渡性房屋的特色

- **「多元化」：**包括硬件和軟件
 - **硬件方面**，房屋的供應來源，有透過修葺殘舊的住宅，有改裝停辦的小學，有以組裝合成技術興建的新樓房；
 - **軟件方面**，包括服務對象和服務範疇。服務對象由家庭、老人、少數族裔以至青年人。提供的服務由家庭支援、技能提升、生涯規劃以至融入社會輔導
- 



過渡性房屋的特色

- **「多方合作」**，從政策的倡議到項目的落實，都是透過民間和政府積極推動，緊密合作；
 - **「寸土必爭」**，專責小組會統籌支援，大至過千戶的過渡性房屋屋邨，小至小業主提供的單位，我們都會悉力以赴
- 



過渡性房屋的現況

- 截至**2020年5月**初已分階段公佈的項目，預計已覓得土地，足夠在未來三個年度提供合共一萬個單位的目標
 - 專責小組會繼續努力，善用短期閒置土地、建築物，爭取完成新目標15 000個過渡性房屋單位的
- 

過渡性房屋的現況

營運機構	項目名稱	項目地址	單位總數
一. 在住宅樓宇內 (現有項目), 包括「社會共享房屋計劃」			
要有光	「光房」	單位遍佈港、九及新界15個區, 甚至離島區	70
	「光屋」	深井前身是紗廠職員宿舍	40
香港社區組織協會	「喜家」 長沙灣兼善里	大角咀, 長沙灣	24
	「友樂居」	西環順成大廈	47
	「友家」	大角咀	24
	電器道	天后電氣道	5
樂善堂	「樂屋」	九龍城福佬村道75-77號 1/F-5/F 九龍城南角道2-6號 3/F-5/F 土瓜灣道72-76B號/落山道72-76號 1/F-7/F 何文田自由道4號 G/F-7/F	88
聖雅各福群會	雅軒「共住共生」	旺角豉油街	14
香港聖公會福利協會	「好鄰舍」	土瓜灣道	60
香港仔坊會社會服務	「友里同行」	華富道華富閣	16
救世軍	「住+」	土瓜灣下鄉道	53

過渡性房屋的現況

營運機構	項目名稱	項目地址	單位總數
一. 在住宅樓宇內 (現有項目), 包括「社會共享房屋計劃」			
香港房屋協會	過渡性房屋出租計劃— 漁光村	南區香港仔東北部石排灣	246
香港房屋協會	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	30
仁愛堂	「綠苑」	屯門塘亨路	11
循道衛理觀塘社會服務處	觀塘怡昌大廈	觀塘怡昌大廈	1
啓愛共融基金	油麻地碧街	油麻地碧街	1
	深水埗醫局街	深水埗醫局街	1
	青山道, 長沙灣	青山道, 長沙灣	6
聖雅各福群會	大角咀	大角咀 麗珠大廈	8
	旺角鼓油街	旺角鼓油街	49
香港善導會	士丹頓街	士丹頓街 60 - 62	6
現有項目單位總數			800

過渡性房屋的現況

類別	項目	單位	屬於
(二)新建過渡性房屋	深水埗南昌街	89	私人
	深水埗欽州街	210	政府
	葵涌業成街	100	政府
	荃灣海興路	110	政府
	土瓜灣宋皇臺道	108	政府
	長沙灣英華街	140	政府
	元朗 江夏圍	1,998	私人
	將軍澳至善街	340	政府
	新建項目的單位總數	3,095	
(三)整幢樓宇改建成過渡性房屋	樂善堂小學	51	私人
	策誠軒	185	私人
	域多利道政府宿舍	11	政府
	改建項目的單位總數	247	

過渡性房屋的現況

類別	項目名稱	項目地址	單位總數
(四) 深入研究中的項目	大角咀、洪水橋 及 打鼓嶺	大角咀、洪水橋 及 打鼓嶺 (共3 幅政府土地)	1,410
	元朗錦田	元朗錦田(政府土地)	1,000
	大埔	大埔	1,800
	屯門及東涌	屯門及東涌	200
	元朗東頭	元朗東頭	1,600
	元朗錦田及上水古洞	元朗錦田及上水古洞	400
	光村	鄰近天水圍西鐵站	100
	即將興建項目總數		
已公佈項目總數			10,652

過渡性房屋 - 南昌街組合社會房屋項目



- 項目於2019年4月動工。現時所有「組裝合成」構件在地盤的安裝業已完成。因2019冠狀病毒病疫情影響，工程進度略受影響。按現時進度，期望可於2020年第2季完工，並於第3季開始入伙。
- 香港社會服務聯會已於2019年12月委任東華三院為營運機構，並已於2020年第2季開始接受租用申請。申請期將於2020年6月5結束。

2. 覓地



過渡性房屋主要土地來源

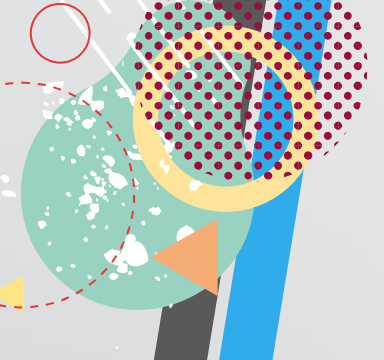
現在用作過渡性房屋的土地和建築物主要有**兩類**：

- **政府的短期閒置土地和建築物** - 即長遠有規劃使用目的，但在短時間內仍有空檔可讓我們將它轉化成過渡性房屋
 - **私人發展商擁有的土地或物業** - 私人發展商主動承擔社會責任，借出土地 / 物業予民間團體，改裝 / 興建過渡性房屋
- 



私人土地/物業

- 在土地借用給民間團體年期方面，我們希望越長越好，年期越長，市民的居住需要可以得到較長時間的處理，亦令到他們的困難得以紓緩。
 - 當私人土地借用期結束歸還之後，土地持有人必須按照法定要求另行再向城規會申請將土地作任何法定容許以外的其他發展。因此，**現在土地暫時用作過渡性房屋項目，與日後把這塊土地作任何其他用途，並無關連。**
- 



政府的短期閒置土地和建築物

- **政府用地包括空置校舍(短期用途)** - 空置政府用地清單，載於地政總署「地理資訊地圖」網頁
(www.map.gov.hk/gm/map/search/faci/_VGS?lg=tc)
 - **過剩政府物業** - 有興趣租用過剩政府物業的非政府機構應向相關決策局 / 部門遞交申請，以作考慮。
相關資料載於政府產業署的網頁
(<https://www.gpa.gov.hk/chinese/let/let.html#boxes>)
- 



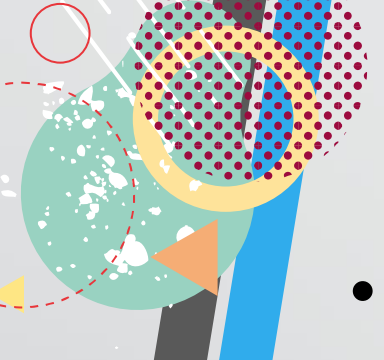
政策支持協議

- 如欲提供過渡性房屋的民間團體，須獲得**運輸及房屋局**對有關項目的**政策支持**，並與局方就其項目的營運細則，包括**租務安排、管理及服務責任**，以及**項目終結時的妥善安排等**簽署協議書，**作為地政總署寬免收費的先決條件**
 - 民間團體營運的過渡性房屋項目必須：
 - (i) 為租戶提供可負擔的租金
 - (ii) 提供社區支援服務于租戶
- 



覓地過程一些基本考慮因素

- 城市規劃委員會於2018年公布如經運輸及房屋局轄下專責小組統籌、在位於**市區及新市鎮地區**作為期**不超過五年的過渡性房屋**，可視為屬分區計劃大綱圖內**經常准許**的臨時用途
 - 除非土地位於「住宅」地帶及符合該地帶所標明的發展限制，否則在**鄉郊地區**作為期**三年或以下的過渡性房屋項目**，必須先獲得**城規會的許可**
- 



覓地過程一些基本考慮因素

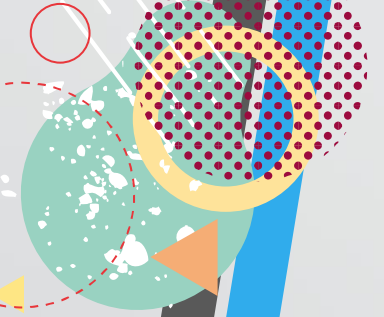
- 過渡性房屋基本考慮因素：

- 地理位置及地勢
 - 面積大小
 - 現有的基建設施
 - 交通
 - 環境
 - 生態
- 



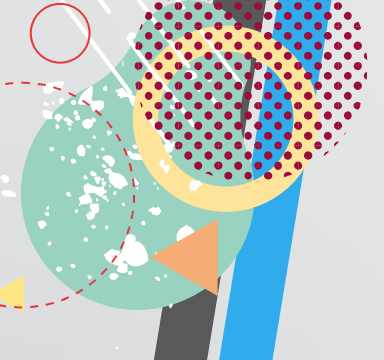
3. 財務支援





財務支援

- 立法會已於2020年3月6日通過撥款50億元，以成立資助計劃支援非政府機構推行過渡性房屋項目。**預期資助計劃將於2020年年中正式推出**
 - **在資助計劃正式推出之前**，專責小組已協助非政府機構就9個過渡性房屋項目向**關愛基金**和發展局轄下的**「支援非政府機構善用空置政府用地資助計劃」**申請撥款
- 



支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃

- 資助計劃資助包括在政府或私人土地和處所推展的過渡性房屋項目
 - 過渡性房屋項目一般預期營運不少於3年。在特殊情況下，營運少於3 年的項目也會獲得考慮
- 



申請資格

申請者必須屬於以下其中一類的機構或團體 -

- 根據《稅務條例》(第112章)第88條獲豁免繳稅，屬**公共性質的慈善機構或信託團體**
 - 根據《公司條例》(第622章)或前《公司條例》(第32章)註冊成立的擔保有限公司，其宗旨及權力不包括向成員分派利潤，或根據香港任何法例註冊或成立的**非牟利社團或組織**
 - 以**社會企業**形式運作的企業
- 

資助範圍

- **一筆過資助**，以便在可供發展的用地 / 處所進行**必需的工程**，務求切合推行過渡性房屋項目之用
- 過渡性房屋項目須按**非牟利**和**收回成本的形式營運**。**日常營運及維修開支**(包括相關的**社會服務開支**)**不屬於**資助範圍，項目營運者可從營運項目所得的收入(例如租金收入)中扣除該等開支
- **項目所得盈餘**須再投放於**改善該項目的工作**、或**其他過渡性房屋項目**或事先獲運輸及房屋局批准由該營運者推展的**其他社會福利用途**

資助上限

- 資助金額將根據個別項目申請者所呈交的建議的理據, 以及多項因用地而異的因素(包括用地的面積、現時狀況和地形、技術要求、所需基礎設施的規模等)而定, 不得超過下述上限 -
 - **空置住宅樓宇**內每個過渡性房屋單位最多資助**20 萬元**
 - 通過在**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, 每個單位最多資助**55 萬元**

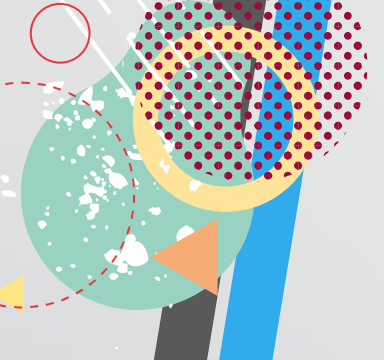
審核機制

- 成立一個**評審委員會協助審核申請和監督資助計劃推行**。該委員會的主席由運輸及房屋局副局長出任，由運輸及房屋局局長委任的非官方委員、以及部門的代表
- **審核**擬議項目涉及的**技術、財政及社會問題**，確保獲批項目的資助款額，均**符合節約高效、資源運用效益良好的原則**，務求令撥款用得其所。評審委員會亦會審視**申請者的經驗和能力**，以及他們**推出項目所需的時間**



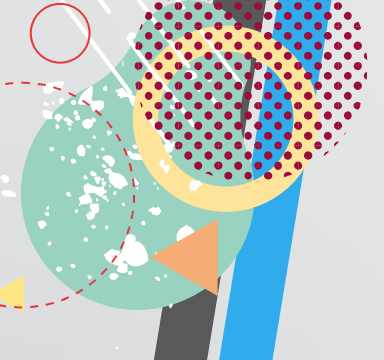
監察與管制

- 成功申請者須就在有關用地 / 處所推展核准工程的計劃，與政府簽訂資助協議
 - 協議包含項目的管理和營運所須採用的參數，例如單位的租金水平、租賃期、申請入住過渡性房屋單位的基本資格準則(例如入息和資產上限)，以及營運模式和退出方案
 - 這些參數須納入項目建議書，並在項目的審批過程中得到評審委員會同意
- 



審核機制

- 在項目進度未如理想或違反資助指引時，會暫停發放資助、終止項目或要求申請者退還已獲發放的款項。
 - 運輸及房屋局會就獲批的申請及項目的推行進度向立法會房屋事務委員會提交**年度報告**。
- 



受益人資格

- 申請過渡性房屋單位人士需為居住環境惡劣和已輪候公共租住房屋3年或以上的家庭。
 - 接受資助的項目需有不少於80%的單位供上述的申請人申請。
- 



4. 公眾諮詢



公眾諮詢

- **項目諮詢對象：**
 - 相關或受影響的社區人士
 - 當區或相鄰選區區議員
 - 當區區議會
- 過渡性房屋專責小組會會協助倡議者與民政事務處聯絡商討諮詢策略及諮詢對象
- **項目諮詢資料：**
 - 項目的單位數目、人口數目、高度、設施等、是否對地方社區在交通、環境和社區設施產生影響
 - 項目立體圖、單位平面圖及面積
 - 服務對象、租金水平及提供的社會服務



規劃申請的公眾諮詢

- 除非土地位於「住宅」地帶及符合該地帶所標明的發展限制，否則在鄉郊地區作為期三年或以下的過渡性房屋項目，必須先獲得城規會的許可
 - 公眾意見
 - 大多數在環境、生態、交通、基礎設施、景觀、視覺及地方社區等方面所產生的影響
- 



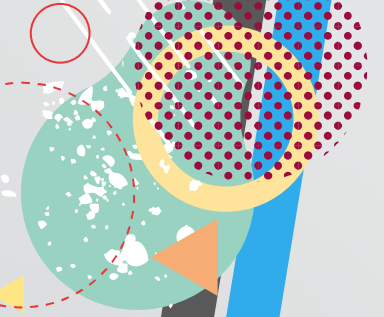
短期租約的公眾諮詢

- 地政總署一般透過當區民政事務處就短期租約申請進行地區諮詢。一般會諮詢當區區議員、相關分區委員會成員、附近的居民組織（例如業主立案法團、業主委員會及互助委員會）等
 - 地政總署進行地區諮詢前，過渡性房屋專責小組會亦會陪同項目倡議者諮詢相關區議會，以爭取地區支持
- 



海濱事務委員會

- 位於海濱地帶的發展項目，需得到地區支持後諮詢海濱事務委員會。
 - 得到海濱事務委員會支持後，地政總署方會考慮批出短期租約。
- 



5. 展望將來





展望將來

- 專責小組正與不同的民間團體、發展商和專業技術機構審視多個項目，包括在多幅政府及私人短期閒置土地上推行較大規模的過渡性屋邨的可行性；
 - 專責小組會先作初步評估，並協助民間團體獲取評估批准當中牽涉到環境、生態和交通配套的評估及申請撥款來進行項目的前期工作、詳盡設計及工程推展
- 

The background is a vibrant, abstract composition of various geometric shapes and patterns. It includes a large dark blue circle in the center, a red circle at the top right, and a teal circle with yellow splatters on the right. There are also orange and red triangles, a yellow circle with a red border, and a red dashed circle. The background is filled with a mix of solid colors, polka dots, and splatters. The text "多謝" and "Thank You" is centered in the dark blue circle.

多謝
Thank You