

## 立法會房屋事務委員會

## 中轉房屋政策

## 目的

本文件闡述房屋委員會的中轉房屋政策。

## 背景

2. 政府致力確保市民不會因天災或清拆計劃而變成無家可歸。受清拆計劃或天災影響的人士，如未即時符合資格獲配租住公屋單位，可獲安排入住臨時收容中心或中轉房屋這類臨時居所。

## 中轉房屋需求下降

3. 隨着寶田中轉房屋於 2001 年落成後，中轉房屋單位的數目增加了 8 736 個，由 2000 年的 3 736 個，增至 2002 年的 12 472 個。不過，中轉房屋近年的需求下降，原因如下：

*(a) 住戶流動性高*

我們致力把租住公屋的平均輪候時間維持在三年左右。由於租住公屋近年供應增加，平均輪候時間已由 2000-01 年度的四年以上，縮短至目前大約兩年。因此，大部分中轉房屋的居民可更快入住租住公屋。由於居民的流動性增加，中轉房屋的空置率持續上升。

*(b) 放寬受寮屋清拆影響人士的安置準則*

中轉房屋的居民，主要來自受寮屋及天台搭建物清拆工作影響而又不符合資格即時入住租住公屋的家庭。有關的安置資格準則於 2002 年 12 月起已放寬；過往，只有已在 1984-85 年度寮屋居民登記中登記的受清拆影響人士，才可獲安置入住租住公屋；如今，有關人士如在清拆計劃公布

之前已在有關的寮屋或天台搭建物住滿兩年，並符合其他條件<sup>註1</sup>，便可獲得直接入住租住公屋的資格。因此，大部分受清拆影響的人士在清拆進行後均合資格入住租住公屋。由於安置資格得以放寬，加上清拆計劃減少及因「提前配屋計劃」<sup>註2</sup>加快部分受影響人士入住公屋，導致中轉房屋的需求大為下降。受清拆影響而獲安置入住中轉房屋的家庭，在2002年共有451戶，而在2003年至2004年9月底合計卻只有260戶。

4. 由於上文提及的因素，中轉房屋的空置率持續上升，至2001年3月，空置率約為45%（即約4 000個單位）。即使已計算需要預留一些單位供緊急安置之用，這個空置率仍屬偏高。為求善用中轉房屋單位，房屋委員會於2001年3月邀請公屋輪候冊上的家庭申請入住中轉房屋，作為臨時居所。此安排既可讓公屋申請人改善居住環境，又可減低中轉房屋的高空置率。我們在2003年再推出同類安排。

5. 儘管已採取上述措施，但是由於輪候租住公屋的時間縮短，令中轉房屋居民的流動性提高，以致中轉房屋的整體空置率仍然很高，截至2004年3月，整體空置率為43.4%。我們預計，在未來數年，中轉房屋出現剩餘單位的情況仍會持續。空置率高企，尤以可提供約8 700個單位的寶田中轉房屋的情況為甚，對於附屬商業設施內的零售商及街市檔位經營者的生意，亦帶來一定的影響。

---

註1 受清拆寮屋或針對天台違例搭建物的執法行動影響的人士，須符合以下資格準則方可入住租住公屋：

- (i) 通過為輪候租住公屋申請人而設的全面入息及資產評審；
- (ii) 不得擁有任何住宅樓宇；及
- (iii) 符合居港年期規定，即最少一半的家庭成員居港滿七年，而家庭成員中十八歲以下的子女，不論在何處出生，只要父母其中一人居港滿七年，一律視為已符合居港滿七年的規定。

註2 在「提早配屋計劃」下，受清拆影響人士如已申請輪候公屋，並將於進行清拆時的12個月內到期獲配公屋單位，便可即時獲安置入住租住公屋。

## 寶田中轉房屋改作租住公屋

6. 與舊式的臨時房屋區比較，寶田中轉房屋的單位設備齊全，並且能自給自足，配有常見於公共屋邨的標準裝置和設施。此外，該處亦有完善的公共交通接駁系統，並有各式各樣的社區設施，例如街市、商場、學校和青年中心。因此，在多方面而言，寶田中轉房屋的居住環境，大體上可媲美公共屋邨。

7. 為了更善用寶田中轉房屋的空置單位，房屋委員會於2004年6月決定在提升寶田中轉房屋部分設施後，將之改作租住公屋。現時我們正把空置單位編配予公屋輪候冊申請人，而現居的住戶則可繼續在寶田中轉房屋居住，直至到期編配租住公屋為止。截至2004年9月30日，約有4 420個寶田中轉房屋空置單位已轉作租住公屋，我們預期可在五年內把其餘4 280個單位全部轉作租住公屋。

## 中轉房屋的供求情況

8. 截至2004年9月30日，五個中轉房屋，即葵盛東邨、石籬二邨、朗邊中轉房屋、沙角尾中轉房屋和寶田中轉房屋，共提供7 880個單位，而住戶有6 425個，以按月計的暫准租用證形式租住。根據最新預測，未來三年，我們每年只需大約600個中轉房屋單位安置受清拆影響和有緊急住屋需要的家庭。現時約有1 500個分別位於葵盛東邨、石籬二邨和位於朗邊和沙角尾的中轉房屋的空置單位，加上平均每年可從現有租戶收回的500個單位，相信足以應付需求。

9. 我們會定期檢討中轉房屋的供應，一旦預測到中轉房屋出現短缺，便會實施兩項應變措施：一是作出彈性安排，保留部分寶田中轉房屋空置單位，作為臨時房屋之用；二是安排調遷，把合資格的中轉房屋住戶遷往租住公屋，以騰出更多中轉房屋單位。

房屋及規劃地政局

2004年10月