



立法會秘書處  
資料研究組

## 資料便覽

# 選定地方的過渡性房屋

FS06/18-19

## 1. 引言

1.1 過渡性房屋泛指提供予弱勢人士／住戶的短期居所，以協助他們過渡至較長期的房屋。根據最新數據，本港約有 150 200 宗一般公共租住房屋("公屋")申請，並估計有 116 600 個居住環境欠佳的住戶。<sup>1</sup> 鑒於覓地建屋需時，政府自 2017 年起支持推動各項由民間主導的過渡性房屋計劃，以紓緩該等家庭的生活困難。<sup>2</sup> 然而，本港目前只有少於 1 000 個過渡性房屋單位。由於過渡性房屋供應不足，社會上有意見促請政府加大措施力度，提供更多過渡性房屋。<sup>3</sup>

1.2 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("小組委員會")將於 2019 年 2 月 19 日舉行會議，討論事項包括促成過渡性房屋項目的政府措施。資料研究組擬備本資料便覽，概述澳洲昆士蘭、加拿大溫哥華與台灣提供過渡性房屋的政策措施，以便議員討論。選定該等地方作研究對象，是因為三地近年均着力發展過渡性房屋。具體而言，昆士蘭自 2010 年起實施一套過渡性房屋的綜合措施框架；溫哥華以簡化規劃程序擴大組合房屋的發展規模；而台灣則制訂中期計劃，提供獎勵措施增加短期社會房屋的供應。

1.3 本資料便覽先綜述香港的過渡性房屋概況，繼而討論選定地方的過渡性房屋相關詳情，內容涵蓋政策支援和供應模式、撥款和融資，以及租賃和租金安排。**附錄**以列表形式撮述各選定地方過渡性房屋的主要特點。

<sup>1</sup> 《長遠房屋策略》將居住環境欠佳的住戶定義為居住在屬以下情況單位的住戶：(a)屬於臨時構築物；(b)位於非住宅大廈；(c)與其他住戶共用；及(d)屬於分間樓宇單位。請參閱 Transport and Housing Bureau (2014 & 2018)。

<sup>2</sup> 請參閱 GovHK (2017)。

<sup>3</sup> 請參閱 Legislative Council Secretariat (2018)。

## 2. 香港

2.1 在香港，過渡性房屋涉及有策略地善用空置物業及／或不適合作長期房屋發展的閒置用地。自 2017 年起，政府一直支持各項由民間主導和推行的過渡性房屋計劃，包括香港社會服務聯會的社會房屋共享計劃。這項計劃將私人發展商的閒置物業用作過渡性房屋，目前提供約 200 個單位。<sup>4</sup> 此外，政府透過關愛基金向深水埗南昌街組合社會房屋計劃撥款 3,600 萬港元。<sup>5</sup> 另一項組合社會房屋計劃亦正在同區的欽州街推行。預計這兩項計劃可在 2020 年或之前合共提供約 300 個過渡性房屋單位。<sup>6</sup>

2.2 最近，政府在運輸及房屋局之下成立過渡性房屋專責小組，負責為 10 多個由非政府機構倡議的過渡性房屋計劃提供協調支援。具體而言，專責小組現正與地政總署物色過渡性房屋的適當選址。<sup>7</sup> 與此同時，香港房屋協會("房協")在漁光村推出"暫租住屋過渡性房屋出租計劃"，當中利用 3 幢預計 5 年後重建的出租樓宇，為持有有效公屋申請書的住戶或長者提供約 220 個單位。

2.3 目前，政府未有提供過渡性房屋單位的供應數目估算。<sup>8</sup> 若計及已公布由政府機關支援及／或管理的措施，估計本港現時提供的過渡性房屋單位約有 540 個，<sup>9</sup> 並預期在不久將來增加至約 1 240 個(圖 1)。然而，市民關注到上述過渡性房屋措施仍未能滿足社會上對可負擔及適切居所的殷切需求。因此，部分議員促請政府加大措施力度，包括設立過渡性房屋的專項撥款。<sup>10</sup>

---

<sup>4</sup> 這項計劃的營辦機構為非政府機構和社會企業，如救世軍、聖雅各福群會和香港社區組織協會。政府透過社會創新及創業發展基金為這項為期 3 年的計劃提供部分資金。

<sup>5</sup> 請參閱 GovHK (2018)。

<sup>6</sup> 請參閱香港社會服務聯會(2019)及經濟日報(2018)。

<sup>7</sup> 專責小組亦會協助非政府機構在整幢改裝的工業大廈推展過渡性房屋項目。獲支援的計劃或可免繳地契豁免書費用，並可獲彈性處理規劃和樓宇設計規定。請參閱 Development Bureau (2018)。

<sup>8</sup> 有關資料來自小組委員會在 2019 年 1 月 22 日舉行的會議。

<sup>9</sup> 這項估算數字亦包括要有光轄下的光屋／光房項目，據報該項目現時提供約 120 個過渡性房屋單位。請參閱香港 01 (2018)。

<sup>10</sup> 請參閱 Transport and Housing Bureau (2019)。

圖 1 —— 過渡性房屋計劃列表<sup>(1)</sup>

計劃	負責機構	過渡性房屋單位數目	
		現有單位	暫定目標
社會房屋共享計劃	香港社會服務聯會	200	500 (2020 年)
組合社會房屋計劃 (欽州街)		-	210 (2020 年)
組合社會房屋計劃 (南昌街)		-	90 (2019 年第四季)
暫租住屋過渡性房屋 出租計劃 (漁光村)	房協	220	220 <sup>(2)</sup>
光屋／光房	要有光	120	220 <sup>(3)</sup>
<b>總數</b>		<b>540</b>	<b>1 240</b>

註： (1) 列表不包括房協"暫租住屋未補價資助出售房屋－出租計劃"及工業大廈整幢改裝為過渡性房屋而可提供的單位。

(2) 計劃已開始承租，預計租戶在 2018 年 5 月或之前遷入漁光村。房協未有公布"暫租住屋過渡性房屋出租計劃"的額外供應目標。

(3) 要有光最近宣布計劃於未來 3 年提供額外 100 個"光房"單位。

資料來源：Community Housing Movement (2018)、Housing Society (2018)、Light Be (2019)、South China Morning Post (2019)、文匯報 (2018)、香港 01 (2018) 及香港社會服務聯會(2018 & 2019)。

### 3. 澳洲昆士蘭

3.1 在澳洲昆士蘭，當地政府自 2010 年起推行房屋服務改革，將過渡性房屋納入社會房屋體系，旨在為社會房屋登記冊(即社會房屋輪候名單)上有急切住屋需要的申請人適時提供房屋援助。<sup>11</sup> 這類房屋特別以無家者及／或居住環境不適切的社會房屋申請人為對象。根據最新數字，在社會房屋輪候名單上的 17 400 個住戶中，約有 3 300 個住戶<sup>12</sup> 居住於過渡性房屋。<sup>13</sup>

<sup>11</sup> 澳洲的社會房屋計劃由政府撥款營運，並由政府機構及／或非政府機構管理。請參閱 Department of Housing and Public Works (2018b)。

<sup>12</sup> 上述數據由房屋及公共建設部應資料研究組的要求而提供。

<sup>13</sup> 截至 2017 年 6 月 30 日，昆士蘭約有 62 800 個社會房屋單位。請參閱 Australian Institute of Health and Welfare (2018)。

換言之，在社會房屋輪候名單的住戶中，約有 19%住戶獲編配過渡性房屋作臨時居所。

### 供應模式和政府撥款

3.2 昆士蘭的過渡性房屋主要由政府資助，並由非牟利房屋供應機構 (non-profit housing providers) 營運。房屋及公共建設部 (Department of Housing and Public Works) 會為非牟利房屋供應機構提供支援，**利用以下兩類住屋單位提供過渡性房屋：(a)閒置公屋單位及(b)從私人市場租用的物業**。政府以象徵式租金將閒置公屋單位出租予非牟利房屋供應機構，而私人物業則一般按市值租予該等機構，再由房屋及公共建設部提供補貼。現時，在昆士蘭的過渡性房屋單位中，共有 1 900 個由房屋及公共建設部擁有的物業和 1 400 個私人出租物業。根據昆士蘭政府的資料，在 2018-2019 年度，當地 20 間非牟利房屋供應機構共獲撥款 1,900 萬澳元(1.11 億港元)，<sup>14</sup> 用於支付過渡性房屋的租金和行政開支。

### 房屋編配

3.3 社會房屋登記冊上輪候長期房屋的申請人，可同時輪候過渡性房屋。社會房屋申請人須接受評估，以評定其是否合乎資格，再按其需要程度列入名單。當局會根據一套**準則評定**申請人資格，**例如是否瀕臨無家可歸、<sup>15</sup> 住屋的適切性、及訂立和續訂私人租約時遇到的困難**。只有獲評定為**有急切或非常急切房屋需要**的申請人，才會獲編配入住過渡性房屋。

3.4 房屋及公共建設部特別制訂一套**過渡性房屋編配框架**，當中訂明編配步驟及程序。根據編配框架，非牟利房屋供應機構負責將申請人與空置房屋單位配對，但不能擬備本身的輪候名單。當非牟利房屋供應機構知悉有物業可供出租，應通知房屋及公共

---

<sup>14</sup> 上述數據由房屋及公共建設部應資料研究組的要求而提供。撥款來自昆士蘭州財政預算中用於社會房屋的開支。請參閱 Queensland Government (2018a)。

<sup>15</sup> 昆士蘭社會房屋登記冊訂有 3 個不同程度的無家狀況。甲類為露宿街頭、住在臨時及／或非法住所、或逃避家庭暴力的人士。乙類包括散居人士，即因本身沒有居所而須與家人及／或朋友同住的人士。丙類包括已入住過渡性房屋單位的人士。請參閱 Queensland Government (2018b)。

建設部轄下相關的房屋服務中心(Housing Service Centre)，中心將提供申請人初步建議名單，並由房屋供應機構決定最終配對結果。

## 租賃和租金安排

3.5 房屋及公共建設部的租賃政策旨在維持統一、合理及可負擔的過渡性房屋租金水平。一般而言，**過渡性房屋租金上限定於住戶應評入息的 25%**。為確保所有住戶均繳付一定租金，收入微薄或沒有收入的租戶亦須繳付租金，金額等同領取基本入息援助的租戶繳付的租金。<sup>16</sup> 此外，當地推行租金凍結保證<sup>17</sup> 等工作獎勵措施，以鼓勵租戶尋找工作。

3.6 過渡性房屋計劃亦提供**支援服務**，協助住戶提升承租能力，使之日後得以入住長期居所。例如，房屋供應機構會定期與租戶會面，了解租戶有否面對任何困難，並按需要轉介租戶接受其他社會支援服務。當住戶透過私人物業市場或社會房屋取得長期居所，或不再符合援助資格，便須遷出過渡性房屋。根據昆士蘭政府，過渡性房屋供應機構須確保過渡性**房屋租期平均短於兩年**。在租期內，住戶必須在社會房屋登記冊中保持有效的申請。

## **4. 加拿大溫哥華**

4.1 在**加拿大溫哥華**，過渡性房屋是定位在緊急庇護居所與永久社會房屋之間的住屋。這類房屋為弱勢社群(例如無家者和居住環境欠佳人士)提供支援性質的短期居所。<sup>18</sup> 溫哥華市政府為應對房屋負擔能力的問題，<sup>19</sup> 近年開始在閒置用地提供臨時組合房屋。當地採用簡化的規劃程序，**可在短至 6 個月內推出組合房屋單位**。<sup>20</sup> 截至 2018 年 10 月，當地有 554 個組合房屋單位已開始承租，另有 52 個單位正在興建中。

---

<sup>16</sup> 單身而沒有子女的人士每月最高可獲發基本金額約 1,100 澳元(6,448 港元)的入息援助，而相應須繳付的租金為 275 澳元(1,612 港元)。

<sup>17</sup> 領取入息援助的住戶成員如受聘就業，可享有至少 6 個月租金凍結保證。

<sup>18</sup> 截至 2017 年，溫哥華約有 6 100 人無家可歸及／或居住環境欠佳。同期，溫哥華約有 25 600 個社會房屋單位。請參閱 City of Vancouver (2017b)。

<sup>19</sup> 溫哥華的房屋價格指數自 2010 年以來攀升近兩倍，是全球第二昂貴的房屋市場，僅次於香港。請參閱 Teranet and National Bank of Canada (2019)及 Demographia (2018)。

<sup>20</sup> 請參閱 Vancouver Affordable Housing Agency (n.d.)。

## 組合房屋計劃

4.2 溫哥華的組合房屋計劃有賴省政府當局、地方機構和民間營辦機構相互合作。卑詩省負責房屋事務的卑詩房屋局(BC Housing)會承擔建造與營運開支。在 2017 年，該局預留 6,600 萬加拿大元(3.97 億港元)用以興建 606 個過渡性組合房屋單位。<sup>21</sup> 溫哥華市政府與卑詩房屋局攜手合作，**物色市政府擁有及／或私人夥伴機構擁有的可供發展閒置用地**，並負責承擔所有土地開支。市政府亦指派政府公有的房屋發展商，即溫哥華可負擔房屋機構(Vancouver Affordable Housing Agency)提供整體項目管理支援。非牟利營辦機構根據承判合約，透過卑詩房屋局的撥款營運個別組合房屋項目。<sup>22</sup>

4.3 擬議的發展用地會根據若干可行性準則作出篩選，包括現行土地用途、批租作價、其他可能用途及社區服務設施等。選定的發展用地應預計可供使用 5 至 10 年。為加快房屋供應，**溫哥華修訂了《分區規劃及發展附例》(Zoning and Development By-laws)**。如項目中最少 70%住宅單位屬廉租房屋，包括組合房屋，**可獲放寬分區規劃的相關規定以加快發展審批程序**。<sup>23</sup> 因此，溫哥華的組合房屋項目由構思到承租，可在短至 6 個月內完成。

## 組合房屋的設計和編配

4.4 為劃一組合房屋供應的規格，溫哥華市政府發布**設計指引**，內容涵蓋組合房屋的使用條件、外部和內部設計及單位規格。具體而言，**組合房屋單位必須設備齊全，面積最少達 250 平方呎**，設有獨立浴室和煮食設備。每個組合房屋項目亦應設有公共活動室、洗衣設施、採用無障礙設計，並有戶外康樂空間。

4.5 卑詩房屋局設有**中央申請系統處理**組合房屋單位的**編配**。該局開發了評估工具，用作評定申請人的弱勢情況，範圍包括社交能力、醫療需要和精神健康狀況。為確保有恰當的租戶組合，不同

---

<sup>21</sup> 卑詩省在 2017 年的財政預算更新中公布這項撥款。請參閱 British Columbia Government (2017a)。

<sup>22</sup> 就一項有 50 個單位的組合房屋項目而言，每年營運開支預算為 150 萬加拿大元(900 萬港元)。

<sup>23</sup> 在簡化程序下，當局無須就擬議發展項目舉行正式公聽會。請參閱 Community Builder Group (2018)。

背景及／或需求程度的租戶會獲安排入住同一房屋項目。此外，非牟利營辦機構在其管理的個別項目可將單位優先編配予特定對象組別(例如婦女和兒童、殘疾人士和低收入居民)。這些機構亦是無家者的聯絡點，負責協助他們申請入住單位。

## 租賃和租金安排

4.6 溫哥華的組合房屋計劃採用"房屋優先"(housing first)模式，着重加快安置無家者和提供支援服務，以協助租戶過渡至較長期的房屋。一般來說，實地提供的服務包括全天候職員當值、膳食計劃和非醫療支援。卑詩房屋局亦會轉介租戶到地區健康中心接受醫療和支援服務。組合房屋**租金定於福利保障金額(shelter welfare rate)**，即每月 **375 加拿大元(2,269 港元)**。<sup>24</sup> 房屋單位屬臨時居所，但並無指明最長入住期限。

## 5. 台灣

5.1 在**台灣**，弱勢戶可在社會住宅包租代管試辦計畫("包租代管計畫")下獲提供過渡性房屋，作**短期社會住宅**之用。包租代管計畫於 2017 年推出，旨在為有需要人士提供可負擔的房屋。台灣政府致力在 2017 年至 2024 年間提供 20 萬個社會房屋單位，<sup>25</sup> 包括包租代管計畫下的 **8 萬個**短期租住房屋單位。該計劃在 2017 年至 2020 年首 4 年間的營運開支，估計為 83 億新台幣(22 億港元)，<sup>26</sup> 全數由台灣政府承擔。包租代管計畫現時在台灣 6 個直轄市試行，包括台北、新北及高雄。<sup>27</sup> 內政部營建署會提供整體政策支援，個別市政府則負責在地方層面管理有關計畫。

---

<sup>24</sup> 福利保障金額是當地為個人及／或住戶提供的收入援助一部分，旨在協助他們獲得安身之所。上述金額僅適用於單身人士。請參閱 British Columbia Government (2017b)。

<sup>25</sup> 截至 2019 年 1 月 29 日，台灣約有 14 000 個社會住宅單位。請參閱內政部不動產資訊平台(2019)。

<sup>26</sup> 請參閱行政院(2018)。

<sup>27</sup> 其他直轄市包括台中、台南及桃園。估計台灣 6 個直轄市約有 176 600 個弱勢戶需要入住社會住宅。請參閱行政院(2017)。

## 供應模式及政府獎勵措施

5.2 包租代管計畫的過渡性房屋是由政府認可的房屋營辦機構營運。認可的**房屋營辦機構**由台灣政府資助，**以折扣租金在私人市場分租單位**予有需要人士，並**管理**有關單位。包租代管計畫設有兩種租賃方式，即包租方式和代管方式。在**包租方式**下，房屋營辦機構會租入物業，然後分租予有需要的租戶。在**代管方式**下，房屋營辦機構則協助配對業主與租戶，由雙方直接簽訂租約。當地政府透過**多項補貼和稅賦減免**<sup>28</sup>等**獎勵措施**，**鼓勵私人業主以市值租金 80%或 90%出租物業**。<sup>29</sup>除每月營運費用以外，房屋營辦機構可就每項成功配對的物業獲發一筆過的佣金。現時，台灣約有 10 個參與包租代管計畫的房屋營辦機構，包括非政府機構和房地產代理。這些機構須根據"租屋服務事業認定及獎勵辦法"履行各項責任，包括處理申請和管理租務。

## 租賃和租金安排

5.3 為確保包租代管計畫能惠及住屋需要最迫切的人士，**不少於 40%的短期社會房屋會編配予弱勢戶**。根據《住宅法》，弱勢戶包括社會弱勢戶，例如長者、無家者和家暴受害者及中低收入住戶等經濟弱勢戶。包租代管計畫的房屋單位分別以**市值租金 70%和 50%出租予社會和經濟弱勢戶**，<sup>30</sup>而標準租期介乎 1 至 3 年。

5.4 房屋營辦機構須定期進行家訪，確保租務安排良好。如有需要，營辦機構可轉介租戶予相關地方社會服務部門。租戶如有緊急需要，亦可申請**一次性政府貸款**，用以支付**最多 3 個月的租金**。截至 2019 年 1 月，包租代管計畫已提供 3 058 個短期社會房屋單位，當中有 2 010 個單位由弱勢戶承租。<sup>31</sup>

---

<sup>28</sup> 例如，每月租金收入的首 1 萬元新台幣(2,630 港元)可免繳綜合所得稅。此外，參與包租代管計畫的業主每年可獲最多 1 萬元新台幣(2,630 港元)的修繕補助。

<sup>29</sup> 物業在包租方式下以市值租金 80%出租，在代管方式下則以市值租金 90%出租。包租方式的租金較低，反映房屋營辦機構承受較高風險(例如欠租)。

<sup>30</sup> 向業主繳付租金與向租戶徵收租金之差額由台灣政府補貼。

<sup>31</sup> 上述數字由內政部營建署應資料研究組的要求而提供。

## 6. 觀察所得

6.1 過渡性房屋旨在向弱勢住戶提供短期住屋單位，供他們在入住較長期的適切居所前居住。根據對各研究地方的觀察，過渡性房屋的供應形式包括：在閒置用地上建造組合房屋，暫時使用空置公屋單位，及／或在私人市場租用物業。為確保過渡性房屋會提供予有急切或非常急切房屋需要的人士，昆士蘭制訂過渡性房屋編配政策，以社會房屋輪候名單上居住環境欠佳或無家可歸的申請人為對象。過渡性房屋的申請處理則由房屋及公共建設部轄下各個房屋服務中心負責。

6.2 在各研究地方，過渡性房屋計劃的資金及／或營運款項主要由政府提供。在昆士蘭，州政府會向非牟利房屋供應機構提供經常性資助，用以支付租金及行政開支。溫哥華的安排亦類似，省政府會就組合屋單位提供資金及／或營運款項，市政府則承擔所有土地開支。當地亦訂有設計指引，訂明組合單位的規格，並修訂分區規劃附例，以加快發展審批程序。至於台灣，當地政府亦就短期社會住宅訂定初步供應目標，並為首 4 年的營運期制訂預算。為鼓勵私人業主出租空置單位用作短期社會住宅，當局亦推行稅賦減免獎勵措施和提供各項補助。

6.3 上述三地均按入息金額或市值租金釐定過渡性房屋的租金水平。在當地政府的支援下，三地的非政府房屋營辦機構在落實過渡性房屋計劃上擔當重要角色。除了管理租務及／或房屋項目外，各機構亦負責提供配套支援服務，例如服務轉介和定期探訪／會面，以期提升租戶的承租能力，使之日後得以入住適切的長期居所。

---

立法會秘書處  
資訊服務部  
資料研究組  
2019 年 2 月 18 日  
電話：3919 3585

---

資料便覽為立法會議員及立法會轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料便覽作為上述意見。資料便覽的版權由立法會行政管理委員會(下稱"行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製資料便覽作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究組，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。本期資料便覽的文件編號為 FS06/18-19。

## 選定地方過渡性房屋計劃的主要特點

	香港	昆士蘭(澳洲)	溫哥華(加拿大)	台灣
<b>1. 背景</b>				
- 對象組別人數	<ul style="list-style-type: none"> <li>150 200 宗一般公屋申請。</li> <li>116 600 個居住環境欠佳的住戶。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>社會房屋登記冊的 17 400 個住戶。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 100 名無家者。</li> <li>4 000 名居住環境欠佳的人士。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>176 600 個需要入住社會住宅並居於 6 個直轄市的弱勢戶。</li> </ul>
- 現有公共／社會租住房屋單位數目	<ul style="list-style-type: none"> <li>815 000 個單位。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>62 800 個單位。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>25 600 個單位。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>14 000 個單位。</li> </ul>
- 過渡性房屋單位的現有供應數目	<ul style="list-style-type: none"> <li>540 個單位。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 300 個單位。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>606 個單位。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 058 個單位。</li> </ul>
- 過渡性房屋定期撥款或年度預算	<ul style="list-style-type: none"> <li>沒有。</li> <li>就組合社會房屋計劃的 90 個單位撥款 3,600 萬港元，撥款來自關愛基金。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>有。</li> <li>在 2018-2019 年度撥款 1,900 萬澳元 (1.11 億港元)，撥款來自昆士蘭州財政預算。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>有。</li> <li>在 2017 年提供 6,600 萬加拿大元 (3.97 億港元) 資金撥款，撥款來自卑詩省財政預算。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>有。</li> <li>在 2017 年至 2020 年間撥款 83 億新台幣 (22 億港元)，撥款來自住宅基金。<sup>(1)</sup></li> </ul>

註：(1) 住宅基金根據《住宅法》成立，為興辦社會住宅及辦理住宅補貼提供資助。

選定地方過渡性房屋計劃的主要特點

	香港	昆士蘭(澳洲)	溫哥華(加拿大)	台灣
<b>2. 過渡性房屋的供應模式</b>				
- 負責機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>運輸及房屋局。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>房屋及公共建設部。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>卑詩房屋局(省房屋當局)。</li> <li>溫哥華可負擔房屋機構。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>內政部營建署。</li> </ul>
- 房屋／土地來源	<ul style="list-style-type: none"> <li>私人發展商物業、組合房屋及改裝工廈。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空置公屋單位及私人市場物業。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>閒置用地的組合房屋。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>從私人市場租用的物業。</li> </ul>
- 處理申請／決定編配的機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>個別服務營運機構。</li> <li>房協。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>房屋及公共建設部。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>卑詩房屋局。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>認可房屋供應機構。</li> </ul>
- 租賃管理機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>個別服務營運機構。</li> <li>房協。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>非牟利房屋供應機構。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>非牟利房屋營運機構。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>認可房屋供應機構。</li> </ul>
- 提供的支援服務	<ul style="list-style-type: none"> <li>社區為本的社會服務，以培養租戶在社會獨立生活的能力。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>為無業租戶而設的工作獎勵措施。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>實地提供的服務，包括全天候職員當值、膳食計劃和醫療以外的支援。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期家訪及在需要時轉介社會服務。</li> <li>一次性政府貸款，用以支付最多3個月的租金。</li> </ul>

## 選定地方過渡性房屋計劃的主要特點

	香港	昆士蘭(澳洲)	溫哥華(加拿大)	台灣
<b>3. 租賃和租金安排</b>				
- 租金水平	<ul style="list-style-type: none"> <li>因計劃而異，一般不超過綜合社會保障援助計劃的租金津貼上限。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住戶應評稅入息的25%。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>福利保障金額，單身人士為375加拿大元(2,269港元)。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>視乎需求程度，市值租金70%或50%。</li> </ul>
- 租期	<ul style="list-style-type: none"> <li>2至5年。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平均短於兩年。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>卑詩房屋局會協助租戶過渡至其物業組合內較長期的房屋。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1至3年。</li> </ul>
- 其他附註	<ul style="list-style-type: none"> <li>沒有。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>制訂編配框架，訂明過渡性房屋編配的一般準則、程序和要求。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>制訂組合房屋指引，訂明組合房屋單位的設計、設施及要求。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>向以低於市值租金出租物業的私人業主提供稅賦減免和修繕補助等獎勵措施。</li> </ul>

## 參考資料

### 香港

1. *Community Housing Movement*. (2019) Available from: <https://communityhousing.hkcss.org.hk/en> [Accessed February 2019].
2. Development Bureau. (2018) *Measures to Revitalise Industrial Buildings*. LC Paper No. CB(1)323/18-19(03). Available from: <https://www.legco.gov.hk/yr18-19/english/panels/dev/papers/dev20181219cb1-323-3-e.pdf> [Accessed February 2019].
3. GovHK. (2017) *The Chief Executive's 2017 Policy Address*. Available from: <https://www.policyaddress.gov.hk/2017/eng/pdf/PA2017.pdf> [Accessed February 2019].
4. GovHK. (2018) *Care fund backs housing plan*. Available from: [https://www.news.gov.hk/eng/2018/06/20180601/20180601\\_180343\\_120.html](https://www.news.gov.hk/eng/2018/06/20180601/20180601_180343_120.html) [Accessed February 2019].
5. Housing Society. (2018) *T-Home Transitional Rental Housing Scheme – Yue Kwong Chuen*. Available from: [https://www.hkhs.com/home/upload/pdf/T-Home%20YKC%20Leaflet%20in%20Eng\\_r.pdf](https://www.hkhs.com/home/upload/pdf/T-Home%20YKC%20Leaflet%20in%20Eng_r.pdf) [Accessed February 2019].
6. Jockey Club Design Institute for Social Innovation. (2018) *Summary Report on 'One from Hundred Thousand' Season 1 – Transitional Social Housing*. Available from: <https://www.polyu.edu.hk/disi/images/pdf/S1-Summary-Report.pdf> [Accessed February 2019].
7. Legislative Council Secretariat. (2018) *Background brief prepared by the Legislative Council Secretariat for the meeting on 14 December 2018*. LC Paper No. CB(1)330/18-19(01). Available from: [https://www.legco.gov.hk/yr18-19/english/panels/hg/hg\\_ihp/papers/hg\\_ihp20181214cb1-330-1-e.pdf](https://www.legco.gov.hk/yr18-19/english/panels/hg/hg_ihp/papers/hg_ihp20181214cb1-330-1-e.pdf) [Accessed February 2019].
8. *Light Be*. (2019) Available from: <https://www.lightbe.hk/index.html> [Accessed February 2019].

9. South China Morning Post. (2019) *Hong Kong company seeks to inject fun into social housing by creating themed homes based on personal talent*. Available from: <https://www.scmp.com/news/hong-kong/transport/article/2182913/hong-kong-company-seeks-inject-fun-social-housing-creating> [Accessed February 2019].
10. Transport and Housing Bureau. (2014) *Long Term Housing Strategy*. Available from: <https://www.thb.gov.hk/eng/policy/housing/policy/lths/LTHS201412.pdf> [Accessed February 2019].
11. Transport and Housing Bureau. (2018) *Long Term Housing Strategy Annual Progress Report 2018*. Available from: [https://www.thb.gov.hk/eng/policy/housing/policy/lths/LTHS\\_Annual\\_Progress\\_Report\\_2018.pdf](https://www.thb.gov.hk/eng/policy/housing/policy/lths/LTHS_Annual_Progress_Report_2018.pdf) [Accessed February 2019].
12. Transport and Housing Bureau. (2019) *Measures alleviating the housing difficulties of inadequately housed households*. LC Paper No. CB(1)485/18-19(02). Available from: [https://www.legco.gov.hk/yr18-19/english/panels/hg/hg\\_ihp/papers/hg\\_ihp20190122cb1-485-2-e.pdf](https://www.legco.gov.hk/yr18-19/english/panels/hg/hg_ihp/papers/hg_ihp20190122cb1-485-2-e.pdf) [Accessed February 2019].
13. 文匯報：《「暫住」漁光村 租戶當中獎》，2018年，網址：<http://paper.wenweipo.com/2018/10/23/HK1810230010.htm> [於2019年2月登入]。
14. 香港01：《社企將推100個可個人化的進階「光房」「光村」計劃預明年公布》，2018年，網址：<https://www.hk01.com/社會新聞/242634/社企將推100個可個人化的進階-光房-光村-計劃預明年公布> [於2019年2月登入]。
15. 香港社會服務聯會：《組合社會房屋計劃 - 南昌街》，2018年，網址：[https://www.districtcouncils.gov.hk/ssp/doc/2016\\_2019/tc/dc\\_meetings\\_doc/13936/SSPDC\\_DC\\_2018\\_52\\_tc\\_annex.pdf](https://www.districtcouncils.gov.hk/ssp/doc/2016_2019/tc/dc_meetings_doc/13936/SSPDC_DC_2018_52_tc_annex.pdf) [於2019年2月登入]。
16. 香港社會服務聯會：《組合社會房屋計劃 - 欽州街項目》，2019年，網址：[https://www.districtcouncils.gov.hk/ssp/doc/2016\\_2019/tc/dc\\_meetings\\_doc/16226/DC\\_09\\_19.pdf](https://www.districtcouncils.gov.hk/ssp/doc/2016_2019/tc/dc_meetings_doc/16226/DC_09_19.pdf) [於2019年2月登入]。

17. 經濟日報：《深水埗南昌街組合屋提供 90 伙 最快明年第四季入住》，2018 年，網址：<https://ps.hket.com/article/2177130/深水埗南昌街組合屋提供 90 伙%20最快明年第四季入住> [於 2019 年 2 月登入]。

### 昆士蘭 (澳洲)

18. Access Community Housing. (2019) *Landlord Information*. Available from: <http://www.achc.org.au/landlords/> [Accessed February 2019].
19. Australian Institute of Health and Welfare. (2018) *Housing Assistance in Australia 2018*. Available from: <https://www.aihw.gov.au/reports/housing-assistance/housing-assistance-in-australia-2018/contents/social-housing-dwellings> [Accessed February 2019].
20. Department of Housing and Public Works. (2013a) *Community Housing Rent Policy*. Available from: <http://www.hpw.qld.gov.au/SiteCollectionDocuments/CommunityHousingRentPolicy2013.pdf> [Accessed February 2019].
21. Department of Housing and Public Works. (2013b) *Practice Guide: Tenancy Planning and Review in Transitional Housing*. Available from: <http://www.hpw.qld.gov.au/SiteCollectionDocuments/PracticeGuideTenancyPlanningReview.rtf> [Accessed February 2019].
22. Department of Housing and Public Works. (2016) *Community Rent Scheme*. Available from: <http://www.hpw.qld.gov.au/SiteCollectionDocuments/CommunityRentScheme.pdf> [Accessed February 2019].
23. Department of Housing and Public Works. (2018a) *Annual Report 2017-2018*. Available from: <http://www.hpw.qld.gov.au/SiteCollectionDocuments/AnnualReport20172018.pdf> [Accessed February 2019].
24. Department of Housing and Public Works. (2018b) *Applying for housing assistance*. Available from: <http://www.hpw.qld.gov.au/SiteCollectionDocuments/ApplyingForHousingAssistance.pdf> [Accessed February 2019].

25. Department of Housing and Public Works. (2018c) *Social Housing Eligibility Criteria*. Available from: <http://www.hpw.qld.gov.au/SiteCollectionDocuments/SocialHousingEligibilityCriteria.pdf> [Accessed February 2019].
26. Queensland Government. (2018a) *Queensland Budget 2018-19 – Capital Statement*. Available from: <https://budget.qld.gov.au/files/BP3-2018-19.pdf> [Accessed February 2019].
27. Queensland Government. (2018b) *Social Housing Register*. Available from: <https://data.qld.gov.au/dataset/social-housing-register> [Accessed February 2019].

## 台灣

28. 內政部：《106年度社會住宅包租代管試辦計畫》，2017年，網址：[https://pip.moi.gov.tw/Upload/File/SocialHousing/106年度社會住宅包租代管試辦計畫\(行政院106年8月7日院臺建字第1060024750號函同意修正辦理\).pdf](https://pip.moi.gov.tw/Upload/File/SocialHousing/106年度社會住宅包租代管試辦計畫(行政院106年8月7日院臺建字第1060024750號函同意修正辦理).pdf) [於2019年2月登入]。
29. 內政部：《106年度社會住宅包租代管試辦計畫第2場說明會》，2017年，網址：[https://pip.moi.gov.tw/Upload/File/SocialHousing/106年度社會住宅包租代管試辦計畫說明會\(1060629\).pdf](https://pip.moi.gov.tw/Upload/File/SocialHousing/106年度社會住宅包租代管試辦計畫說明會(1060629).pdf) [於2019年2月登入]。
30. 內政部不動產資訊平台，2019年，網址：<https://pip.moi.gov.tw/V2/Default.aspx> [於2019年2月登入]。
31. 內政部營建署：《住宅法》，2017年，網址：<https://www.cpami.gov.tw/最新消息/法規公告/14297-住宅法.html> [於2019年2月登入]。
32. 內政部營建署：《租屋服務事業認定及獎勵辦法》，2017年，網址：<https://www.cpami.gov.tw/最新消息/法規公告/29-住宅篇/28147-租屋服務事業認定及獎勵辦法.html> [於2019年2月登入]。

33. 行政院：《社會住宅興辦計畫》，2017年，網址：[https://pip.moi.gov.tw/Upload/File/SocialHousing/B-3 社會住宅興辦計畫.pdf](https://pip.moi.gov.tw/Upload/File/SocialHousing/B-3社會住宅興辦計畫.pdf) [於2019年2月登入]。
34. 行政院：《社會住宅政策推動情形》，2018年，網址：<https://www.ey.gov.tw/File/163B867C023309D1?A=C> [於2019年2月登入]。

### 溫哥華 (加拿大)

35. British Columbia Government. (2017a) *Budget 2017 Update 2017/18 – 2019/20*. Available from: [https://www.bcbudget.gov.bc.ca/2017\\_Sept\\_Update/bfp/2017\\_Sept\\_Update\\_Budget\\_and\\_Fiscal\\_Plan.pdf](https://www.bcbudget.gov.bc.ca/2017_Sept_Update/bfp/2017_Sept_Update_Budget_and_Fiscal_Plan.pdf) [Accessed February 2019].
36. British Columbia Government. (2017b) *Income Assistance Rate Table*. Available from: <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/governments/policies-for-government/bcea-policy-and-procedure-manual/bc-employment-and-assistance-rate-tables/income-assistance-rate-table> [Accessed February 2019].
37. City of Vancouver. (2017a) *Administrative Report – Temporary Modular Housing Contract Approval*. Available from: <https://council.vancouver.ca/20171004/documents/pspc2.pdf> [Accessed February 2019]
38. City of Vancouver. (2017b) *Housing Vancouver Strategy*. Available from: <https://council.vancouver.ca/20171128/documents/rr1appendixa.pdf> [Accessed February 2019].
39. City of Vancouver. (2017c) *Temporary Modular Housing Design Guidelines*. Available from: <https://council.vancouver.ca/20170920/documents/cfscurgent1.pdf> [Accessed February 2019].
40. City of Vancouver. (2018) *Zoning and Development Bylaw: Section 3*. Available from: <https://bylaws.vancouver.ca/zoning/Sec03.pdf> [Accessed February 2019].

41. Community Builder Group. (2018) *Marpole Community Conversation Frequently Asked Questions*. Available from: <https://vancouver.ca/files/cov/marpole-community-conversation-faq-feb-7-2018.pdf> [Accessed February 2019].
42. Government of Canada. (2018) *Evaluation of the Homelessness Partnering Strategy*. Available from: <http://www12.esdc.gc.ca/sgpe-pmps/servlet/sgpp-pmps-pub?lang=eng&curjsp=p.5bd.2t.1.3ls@-eng.jsp&curactn=dwnld&pid=57628&did=5270> [Accessed February 2019].
43. Teranet and National Bank of Canada. (2019) *House Price Index*. Available from: [https://housepriceindex.ca/#chart\\_change=bc\\_vancouver](https://housepriceindex.ca/#chart_change=bc_vancouver) [Accessed February 2019].
44. The Homeless Hub. (2018) *Housing First*. Available from: <https://www.homelesshub.ca/solutions/housing-accommodation-and-supports/housing-first> [Accessed February 2019].
45. Vancouver Affordable Housing Agency. (n.d.) *220 Terminal Avenue, Vancouver's First Temporary Modular Housing*. Available from: <https://vaha.ca/this-is-a-vaha-post-with-an-image-and-a-long-title-its-also-an-external-post/> [Accessed February 2019].

## 其他

46. Demographia. (2019) *15<sup>th</sup> Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2019*. Available from: <http://www.demographia.com/dhi.pdf> [Accessed February 2019].