

2018 年 3 月 26 日會議
資料文件

立法會

公屋及居屋商場、街市及停車場事宜小組委員會

新建公營房屋的商業及社會福利設施規劃

目的

本文件旨在向委員簡述在香港房屋委員會（房委會）新建公營房屋提供商業及社會福利設施的現行安排。

新建公營房屋的社會福利設施

2. 政府過去曾多次向立法會交代有關規劃新建公營房屋發展項目福利設施的現行機制，現再次提交相關文件供委員參考：

- （一）． 社會福利署（社署）及房屋署於 2015 年 5 月提交立法會福利事務委員會題為《在公共租住房屋發展項目提供社會福利設施》的文件¹（見附件一）；
- （二）． 社署及房屋署於 2017 年 4 月提交立法會福利事務委員會題為《以屋邨為本的社會福利服務規劃》的文件²（見附件二）；
- （三）． 社署於 2017 年 7 月提交立法會福利事務委員會的信函³（見附件三）；以及
- （四）． 房屋署於 2017 年 9 月提交立法會福利事務委員會題為《於房委會轄下公共租住屋邨提供福利設施處所》的文件⁴（見附件四）。

規劃福利設施的現行機制

3. 根據現行機制，當找到具潛質作公營房屋發展的新發展區或用地，政府部門會考慮社區意見，協調在有關發展項目及社區

¹ 立法會 CB(2)1390/14-15(06)號文件

² 立法會 CB(2)1137/16-17(03)號文件

³ 立法會 CB(2)1838/16-17(01)號文件

⁴ 立法會 CB(2)2127/16-17(01)號文件

內非住宅設施（包括康樂、教育、福利設施等）的供應。在這個安排下，社署可在初步規劃階段整體地研究在發展項目內提供合適的福利設施。一般來說，社署會考慮區內的需要、福利服務的整體需求、不同福利設施的樓面面積要求、公營房屋用地的位置及其交通便利程度，以及規劃署或房委會就用地限制及發展參數和局限所提出的意見（包括環境因素，例如噪音和空氣質素），以訂定適宜的福利設施建議，回應因公營房屋發展項目所帶來的服務需求，並照顧社會整體的需要。

4. 房委會在考慮是否在新公營房屋發展項目內設置建議的福利設施時，所考慮的因素包括個別用地的限制、設置所需設施的可行性及適切性、不同社區設施的需求、所涉及設施的撥款安排，以及相關的條例、規則與規例（例如《香港規劃標準與準則》、《城市規劃條例》、《建築物（規劃）規例》及相關的作業備考）。房委會與社署在這方面的協作可讓發展用地得以地盡其用，以回應社會對公屋及不同社區設施的需求。

5. 若建議的福利設施被初步評估為可行，將被納入相關公營房屋發展項目的規劃大綱內。房委會在考慮建議的福利設施在某發展項目內的確實位置時，會考慮個別用地的情況、設計及運作要求等相關因素。一般來說，為方便出入，福利設施會設於住宅大廈地下、低層或平台，或與其他設施（例如幼稚園、停車場和零售設施）共用的附屬設施大樓內，以加強這些設施與社區的共融。至於涉及較多福利設施的公營房屋發展項目，將部分或全部建議的福利設施設置於一座專用福利大樓內，會讓使用者能夠易於到達及方便他們使用有關設施。

6. 為了令新公營房屋項目內的社會福利設施投入運作的時間更切合屋邨內新居民的服務需要，房屋署與社署較早時曾商討如何優化有關安排。社署會提早展開所需的籌備工作，包括在更早階段估算該些設施的裝修費用並甄選營辦機構（如適用），以及申請獎券基金撥款等。當委任了營辦機構後，社署會通知房委會，房委會會隨即安排和有關機構聯絡展開有關程序，包括安排實地考察，提早完成租務協議，以便有關機構可以提早安排裝修設計工作及加快其後的裝修建議審批時間等，同時讓有關裝修工程盡快施工。房委會會在不影響建屋量的大前提下，全力配合協助營辦機構盡早提供服務。

7. 另外，當一個公營房屋項目入伙一段時間後，如項目內有合適的空置非住宅處所（包括前幼稚園校舍或泊車位等），房委

會和社署會研究將其改作福利用途的可行性。這取決於多項因素，包括區內居民是否支持有關處所的建議用途或建議改變的用途；擬議福利設施與同一屋邨用地的其他用途是否配合；以及其他技術考慮，例如相關條例及規例的規定、無障礙通道規定及加設消防裝置的要求等。改建公營房屋項目內的空置非住宅處所以作福利用途的例子包括把停車場改建為綜合青少年服務中心、社會服務中心和兒童及青年中心等。

租賃安排

8. 房委會轄下公營房屋項目內由政府出資興建的福利設施處所，會以每年 1 元的象徵式租金另加管理及維修費用（如適用）租予由相關政府部門或政策局推薦的非政府機構。此外，根據房委會現行做法，直接為屋邨居民提供福利或社區服務的合資格非政府機構⁵，可向房委會提出租賃申請，房委會會按有關政府部門（包括社署等）的推薦以優惠租金將公屋福利設施處所租予獲批准的申請機構。現時的優惠租金為每平方米每月 55 元（不包括差餉及地稅（如有的話）），而房委會商業樓宇小組委員會每三年檢討一次有關優惠租金水平，下次的檢討日期為 2019 年 4 月。

9. 截至 2018 年 1 月底，房委會按上述安排合共簽訂約 1 500 份租約，在公營房屋提供各種福利及社區服務，包括兒童及青年服務、社區服務、長者服務、家庭福利服務及幼兒護理、醫療及康復服務等。

10. 房委會網頁⁶載有可供租予非政府機構作福利用途的空置非住宅單位的最新名單，有意租賃的非政府機構可向房委會提交申請。同時，房委會亦會定期向社署提供有關名單。

新建公營房屋的商業設施

11. 房委會在規劃新建屋邨時，會根據政府的相關政策及規劃要求，制定屋邨的零售及泊車位設施，並會在過程中考慮擬建屋邨的規模、鄰近商場、零售及泊車位設施的供應等因素，和諮詢相關部門及機構，如區議會的意見。

⁵ 包括根據《稅務條例》第 88 條獲豁免的慈善或非牟利機構。

⁶ 有關詳情載於以下網址：

<http://www.housingauthority.gov.hk/en/commercial-properties/leasing-information/welfare-lettings/index.html>

12. 在制定屋邨的泊車設施時，房委會會參考《香港規劃標準與準則》的指引，並諮詢運輸署及相關區議會的意見。一般而言，公共屋邨的住戶私家車、輕型貨車及電單車車位會以單位數目而釐定。房委會亦會因應個別屋邨的情況，如位置較偏遠，並考慮區議會的要求及運輸署的意見，會相應採用較高的泊車設施標準，分別提供額外車位，以應付居民泊車需求。

13. 有關提供零售設施方面，房委會會考慮擬建屋邨的規模、鄰近商場及零售設施的供應等因素，並會諮詢相關機構，如區議會的意見，制定屋邨的零售設施。有需要時，房委會亦會在規劃階段委託顧問進行零售設施研究，為新建屋邨釐定合適的零售設施及同時考慮有關設施在營運和財政上的可行性及適切性等。街市設施方面，房委會現時的做法是在較小規模的新建公營房屋項目內，只考慮提供附設售賣濕貨的超市設施或售賣新鮮糧油的店鋪。然而，若果有關屋邨位處偏遠，附近又沒有零售設施的話，房委會會根據實際情況考慮提供比較多的零售設施。若果新建項目較具規模，人口相當，而且附近沒有街市設施，房委會會考慮在該處提供街市設施。

14. 一如一般的市民大眾，公屋居民在日常生活上，需要使用多種服務和設施，包括教育、醫療、社會服務、文娛康樂，商業設施等等。對這些設施和服務的需求，因地因時而改變。而且如果在附近有政府或其他人士／機構提供這些設施和服務，房委會需要考慮是否重複提供這些設施。

15. 委員亦可參閱政府於2018年2月提交小組委員會題為《回應公營房屋居民對商業設施需求的政策和措施》⁷的文件。

16. 請委員備悉本文件的內容。

房屋署
運輸及房屋局
2018年3月

⁷ 立法會 CB(4)634/17-18(01)號文件

2015 年 5 月 11 日

討論文件

立法會福利事務委員會

在公共租住房屋發展項目提供社會福利設施

目的

本文件闡述現時在公共租住房屋（公屋）發展項目中提供福利設施的安排。

背景

2. 鑑於社會對福利服務的需求，社會福利署（社署）一直透過不同方法物色合適的地方，以應付現時全港和各區對福利服務的持續需要。就此，社署一直與有關政府部門保持密切溝通，探討可否在新房屋發展項目及重建項目（包括新公屋發展項目等）中預留合適用地和處所以供設置福利設施。社署亦一直致力物色可供使用的處所（包括公共屋邨內的處所），以改建作福利用途。

3. 就公屋處所而言，社署一直與房屋署（房署）保持緊密合作，探討可否在新公屋發展項目設置福利設施，及將現時在公屋內合適的空置非住宅處所改建作福利用途。下文第 4 至 8 段詳述細節安排。

在新公屋發展項目提供福利設施

4. 根據現行機制，規劃署或房署會就具潛質作公屋發展的新發展區或用地，與相關部門（包括社署）商議，及諮詢區議會的意見，從而在有關公屋項目中，除出租住宅單位外，就社區設施（包括康樂、教育、福利設施等）的供應作出規劃。在這個安排下，社署可在初步規劃階段整體地研究在發展項目內提供合適的福利設施。一般來說，社署會考慮區內的需要、福利服務的整體需求、不同福利設施的樓面面積要求、公屋用地的位置及其交通便利程度，以及規劃署或房署就用地限制及發展

參數和局限所提出的意見（包括環境因素，例如噪音和空氣質素），以訂定適宜的福利設施建議，回應因公屋發展項目所帶來的服務需求，並照顧社會整體的需要。房署在考慮是否在新公屋發展項目內設置擬議的福利設施時，所考慮的因素包括個別用地的限制、設置所需設施的可行性及適切性、不同社區設施的需求、所涉及設施的撥款安排、相關的條例、規則與規例（例如《城市規劃條例》、《建築物（規劃）規例》及作業備考）。房署與社署在這方面的協作可讓發展用地得以地盡其用，以回應社會對公屋及不同社區設施的需求。

5. 若擬設的福利設施被初步評估為可行，有關建議將納入相關公屋發展項目的規劃大綱內。房署在考慮擬議福利設施在某發展項目內的確實位置時，會考慮個別用地的情況、設計及運作要求等相關因素。一般來說，為方便出入，福利設施會設於住宅大廈地下、低層或平台，或與其他設施（例如幼稚園、停車場和零售設施）共用的附屬設施大樓內，以加強這些設施與社區的共融。至於涉及較多福利設施的公屋發展項目，將部分或全部擬議的福利設施設置於一座專用福利大樓內，會讓使用者能夠易於到達，及方便他們使用有關設施。

公屋屋邨內非住宅處所／空間的改建

6. 社署一直與房署保持聯繫，研究將公屋內合適的空置非住宅處所改作福利用途的可行性。在房署的協助下，社署已在公屋內物色各類空置的非住宅處所（包括曾經用作學校、幼稚園、停車場等的處所），並將這些處所改建以提供或重置福利設施。公屋內非住宅處所是否能夠改建取決於多項因素，包括：區內居民是否支持改變有關處所的用途；擬議福利設施與同一公屋用地的其他獲准用途是否相配；以及其他技術考慮，例如相關條例及規例的規定（特別是受相關發牌條例規管的用途）、無障礙通道規定及加設消防裝置的要求。因此，公屋內空置的非住宅處所並非全部都適宜作設置福利設施之用。

7. 除公屋內空置的非住宅處所外，社署亦一直與房署聯繫，物色位於公屋住宅大廈地下的合適空置空間，以改建為福利處所。但是，大部分的空置空間最初的設計是為了維持屋邨的良好通風，一些則用作為區內居民提供康樂設施。此外，將空置空間改建作福利用途要視乎相關技術限制的評估（例如改建這些空置空間作其他用途是否恰當、有關公屋就最高總樓面面積的限制等），以及在諮詢期間所收到區內居民的意見。除卻上述考慮因素外，由於這些空置空間的面積相對較小，並散布於公屋內的不同位置，因此這些空置空間通常會考慮用作設置服務的分部或附近中心設施（例如長者中心、綜合家庭服務中心或綜合青少年服務中心）的擴展部分，而大多不適宜改建作提供一般需要較大樓面面積並涉及較嚴謹的發牌規定的福利設施之用，例如安老院舍及殘疾人士院舍。

8. 由於部分福利服務（特別是安老院舍及殘疾人士院舍）的輪候人數眾多，最近有建議將公屋內的租住單位改建作該等院舍照顧的福利設施。除了相關的土地用途限制、建築物高度、淨空高度、走廊闊度、走火通道、升降機設施、泊車位等考慮及地區意見（包括相關持份者及公屋居民的意見）外，推行此建議亦會減少公屋出租單位的數目，對需求亦很緊張的公共房屋供應帶來負面影響。

未來路向

9. 社署會繼續致力與相關部門探討在新房屋發展及重建項目等預留用地或處所作福利用途，並與規劃署及房署保持聯繫，以期在新公屋發展項目內提供適切的福利設施，同時亦會研究將公屋內合適的空置處所、地方或用地改建作提供福利設施的可能性。社署亦會繼續與房署研究盡量於住宅大廈的地下或低層設置福利設施。房署會根據社署的要求，在發展潛力及用地限制許可的情況下，在公屋發展項目內提供福利設施，而社署會就有關設施確定撥款安排。

徵詢意見

10. 請委員備悉上述有關在公屋發展項目提供福利設施的現行安排。

社會福利署

房屋署

2015 年 5 月

2017 年 4 月 10 日
討論文件

立法會福利事務委員會

以屋邨為本的社會福利服務規劃

目的

本文件旨在向委員會簡介就新落成的公共租住房屋（公屋）屋邨的社會福利服務規劃。

背景

2. 隨着新建的公屋單位落成，特別是那些較大型或較偏遠的屋邨，社會關注到是否有足夠和及時的支援服務，協助個別人士及家庭解決因遷入新公屋屋邨而可能面對適應新居住環境的種種問題，以建立一個讓居民感受到關懷和易於尋找援助的社區。

在新公屋發展項目的福利設施處所規劃

3. 根據現行機制，規劃署或房屋署會就具潛質作公屋發展的新發展區或用地，與相關部門（包括社會福利署（社署））商議及諮詢區議會的意見，從而在有關公屋項目的非租住地方，就社區設施（包括康樂、教育、福利設施等）的供應作出規劃。在這個安排下，社署可在初步規劃階段整體地研究在發展項目內提供合適的福利設施。一般來說，社署會考慮區內的需要、福利服務的整體需求、不同福利設施的樓面面積要求、公屋用地的位置及其交通便利程度，以及規劃署或房屋署就用地限制及發展參數和局限所提出的意見（包括環境因素，例如噪音和空氣質素），以訂定適宜的福利設施建議，回應因公屋發展項目所帶來的服務需求，並照顧社會整體的需要。房屋署在考慮是否在新公屋發展項目內設置建議的福利設施時，所考慮的因素包括個別用地的限制、設置所需設施的可行性及適切性、不同社區設施的需求、所涉及設施的撥款安排，以及相關的條例、規則與規例（例如《城市規劃條例》、《建築物（規劃）規例》及作業備考）。房屋署與社署在這方面的協作可讓發展用地得以地盡其用，以回應社會對公屋及不同社區設施的需求。

4. 若建議的福利設施被初步評估為可行，將被納入相關公屋發展項目的規劃大綱內。房屋署在考慮建議的福利設施在某發展項目內的確實位置時，會考慮個別用地的情況、設計及運作要求等相關因素。一般來說，為方便出入，福利設施會設於住宅大廈地下、低層或平台，或與其他設施（例如幼稚園、停車場和零售設施）共用的附屬設施大樓內，以加強這些設施與社區的共融。至於涉及較多福利設施的公屋發展項目，將部分或全部建議的福利設施設置於一座專用福利大樓內，會讓使用者能夠易於到達及方便他們使用有關設施。

5. 另外，當一個公屋屋邨入伙一段時間後，如屋邨內有合適的空置非住宅處所（包括前幼稚園校舍或泊車位等）及低層住宅單位，房屋署和社署會研究將其改作福利用途的可行性。這取決於多項因素，包括區內居民是否支持有關處所的建議用途或建議改變的用途；擬議福利設施與同一屋邨用地的其他用途是否配合；以及其他技術考慮，例如相關條例及規例的規定、無障礙通道規定及加設消防裝置的要求。改建公屋屋邨內的空置非住宅處所及住宅單位以作福利用途的例子包括把停車場改建為長者活動中心、早期教育及訓練中心、社會服務中心、兒童及青年中心，及把住宅單位改建為長者宿舍、兒童之家。

就新落成公屋發展項目的社會福利服務規劃

6. 除了上述的處所規劃外，在不涉及額外處所的情況下，社署亦會在個別新落成公屋發展項目入伙初期提供合適的支援服務，以協助居民適應新的居住環境。就此，社署的地區福利辦事處一直就地區人口發展及變化評估地區層面的福利服務需要，並透過協調相關的政府部門、非政府機構及持份者，調配社區資源，以策劃合適的支援服務，同時及早識別有服務需要的居民，轉介他們接受有關服務。

7. 由社署或受資助非政府機構營辦的綜合家庭服務中心及綜合服務中心（下文簡稱此兩類服務為「服務中心」）分布於全港不同地區，提供一系列預防、支援及補救性的家庭服務，以回應特定服務地域範圍內個人或家庭的多方面需要。當服務地域內有新公屋屋邨落成，有關服務中心會在居民入伙時，主動到該些屋邨舉辦服務推廣活動，並邀請地區持份者一同討論和制定服務計劃，以便協助新入伙的居民及家庭盡快融入社區，並鼓勵有需要的家庭及早求助。

8. 此外，服務中心會透過單張、海報、通訊、街站、外展、「家庭支援計劃」¹、以及與其他政府部門／地區組織的協作等方式推廣服務並識別有需要的家庭，而協作單位包括由勞工及福利局轄下的社區投資共享基金及香港賽馬會慈善信託基金資助的建立鄰里支援網絡項目。

9. 服務中心亦會和屋邨辦事處緊密聯絡，向屋邨辦事處職員介紹服務和個案轉介方法，以及跟進屋邨管理委員會的成立，以便與委員會建立伙伴關係及轉介網絡。

未來路向

10. 社署會繼續致力與相關部門探討在新公屋發展項目預留用地或處所作福利用途，以回應社區或整體社會對福利服務的需要。與此同時，社署會繼續就新落成的公屋屋邨做好服務規劃的工作，以提供合適和完善的社會福利服務配套，讓居民在遷入有關屋邨後能夠盡快適應及享受新的居住環境。

徵詢意見

11. 請委員備悉上述有關就新落成公屋屋邨的社會福利服務規劃安排。

社會福利署
房屋署
2017 年 4 月

¹ 為及早識別有需要但不願求助的家庭，社署自 2007 年起在服務中心、保護家庭及兒童服務課及精神科醫務社會服務部共 86 個單位推展「家庭支援計劃」。除了由社工透過電話聯絡、家訪及其他外展服務，接觸及轉介與社會關係疏離的家庭接受各種支援服務外，有關單位亦會招募及培訓義工（包括一些在克服家庭問題或危機有親身經驗的人士）接觸上述家庭，並鼓勵他們使用適當的服務，建立社區關懷和援助的網絡。



本署檔號 OUR REF. : L/M(1) in 4/720/2013 Pt.2
電 話 TEL NO. : 2116 3580
圖文傳真 FAXLINE : 2575 7518

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會福利事務委員會秘書
徐偉誠先生
徐先生：

立法會福利事務委員會
跟進事項

在 2017 年 4 月 10 日立法會福利事務委員會的會議上，
委員要求政府提供以下資料：

- (a) 政府有否簡化程序，以便位於觀塘安達邨的綜合青少年服務中心早日投入運作；
- (b) 政府就觀塘安達邨和安泰邨、九龍城德朗邨和啟晴邨，以及元朗洪福邨規劃社會福利服務的政策、機制和工作流程；以及
- (c) 政府對委員所提下列建議的回應：
 - (i) 在興建公共租住房屋（公屋）大樓時，同步就社會福利設施進行改建和裝修工程；
 - (ii) 理順甄選非政府機構以提供社會福利服務的招標程序，並設定在新公屋屋邨提供該等服務的時限（例如居民入伙前三個月或後三個月內）；以及
 - (iii) 把在公屋屋邨提供社會福利設施的最低要求納入《香港規劃標準與準則》。



本函為社會福利署（社署）和房屋委員會（房委會）的綜合回覆。

新公屋發展項目的社會福利設施處所規劃

根據現行機制，如有具公屋發展潛質的新發展區或用地，政府部門會在考慮社區意見後，協調在有關發展項目及社區內非住宅設施（包括康樂、教育、福利設施等）的供應。這個安排讓社署可在初步規劃階段全盤研究合適福利設施的供應。一般來說，社署會考慮區內的需要、福利服務的整體需求、不同福利設施的樓面面積要求、公屋用地的位置及出入是否便利，以及規劃署或房委會提出關於用地限制、發展參數和局限（包括噪音、空氣質素等環境因素）的意見，訂定合適的建議福利設施組合，以配合有關發展項目的服務需求，並照顧社會整體的需要。房委會和社署在這方面互相協作，使發展用地得以地盡其用，回應社會對公屋及各項社區設施的需求。

政府根據以上段落所述的機制，規劃觀塘安達邨和安泰邨、九龍城德朗邨和啟晴邨，以及元朗洪福邨的社會福利服務供應。

如上文所述，除《香港規劃標準與準則》的規劃標準外，我們規劃新公屋發展項目的社會福利設施供應時，會考慮多項相關因素，其中一項是公屋發展項目的規模及在照顧其他需求以外而可用作提供福利設施的樓面面積。因此，為公屋屋邨的社會福利設施供應設定最低要求的做法並不理想。我們認為現行的規劃機制，更能讓我們在新公屋發展項目內提供合適的社會福利設施組合，靈活配合新增人口以至社會整體的服務需要。儘管如此，我們會繼續留意《香港規劃標準與準則》的規劃標準是否及何時須作檢討。

新公屋屋邨的居民入伙和社會福利服務投入運作的時間

現時我們按照以下做法把新公屋屋邨的福利處所移交予營辦機構，讓其為展開服務進行籌備工作（包括有關處所的裝修工程）：



- (a) 公屋發展項目（包括有關福利處所）即將獲發入伙紙時，社署人員會與房委會到處所實地視察，檢驗處所是否按社署規定而建，並檢查是否有缺漏，以便在正式移交前進行修補；
- (b) 約在同一時間，社署會根據房委會提供的竣工或最新建築圖則，估算該處所的裝修費用。有關估算會作為向獎券基金就日後的裝修工程申請撥款的依據，以便社署啟動徵求建議書的程序，物色營辦機構以進行裝修工程及營辦有關服務（只適用於新設服務，不包括重置服務）；
- (c) 在確定營辦機構後，社署會通知房委會。房委會會同時就福利處所的擬議租賃安排徵詢社署的同意，並處理有關營辦機構的租賃申請；
- (d) 房委會會聯同社署適時安排移交處所予營辦機構，而營辦機構隨後會向運輸及房屋局常任秘書長(房屋)辦公室轄下的獨立審查組呈交改建及加建／小型工程圖則，以作審核及批准。只有被視為改建及加建工程的裝修工程才須獨立審查組的批准；以及
- (e) 營辦機構進行獲批的工程，並會在工程完成後在有關處所展開服務。

觀塘安達邨綜合青少年服務中心投入運作的安排大致如上。簡而言之，入伙紙在 2016 年 7 月發出之前，社署已安排把有關的建築圖則轉交營辦機構，以供參考和作籌備裝修工程之用。入伙紙發出後，社署便與房委會跟進修補處所中發現的輕微缺漏，同時準備向獎券基金申請撥款，以支付裝修工程和購買家具設備的費用，而營辦機構亦獲安排到處所視察。獎券基金撥款批出後，營辦機構便展開招標程序，聘請裝修工程顧問。該中心預計可於 2017 年年底展開服務；在此期間，營辦機構會為屋邨內的青少年提供外展服務，並會使用屋邨內其他福利服務單位的處所，包括邨內已投入運作的家庭服務中心和即將投入服務的長者鄰舍中心，以提供福利服務。此外，社署一直與房委會、物業管理公司、營辦機構及其他持分者保持緊密聯絡，以期制訂適切



的服務計劃及進行定期檢討，讓居民持續獲得所需的福利和支援服務。

我們已與房委會商討如何優化現有安排，使新公屋屋邨內社會福利設施投入運作的時間更能切合屋邨內新居民的服務需要。我們會提早展開所需的籌備工作，包括在更早階段取得有關福利處所的最新建築圖則以估算裝修費用及甄選營辦機構（如適用），以及在預定發出入伙紙日期前向獎券基金申請撥款等，使營辦機構可在入伙紙發出後最遲七個月內展開福利服務（尤其為遷入有關屋邨的新居民及該社區提供的服務）。房委會將配合社署在這方面的工作。我們會監察修訂安排的推行情況，並會根據運作經驗進一步檢討有關安排。

社會福利署署長

（ 代行）

副本送：勞工及福利局局長（經辦人：鄭健先生）
房屋署署長（房屋）（經辦人：許炳照先生）

2017 年 7 月 7 日

2017 年 9 月 28 日會議

討論文件

立法會福利事務委員會

於香港房屋委員會轄下公共租住屋邨提供福利設施處所

目的

本文件旨在向委員簡報有關在香港房屋委員會（房委會）轄下公共租住屋邨（公屋）提供福利設施處所的現行安排。

新公屋發展項目的福利設施規劃

2. 政府曾於 2017 年 4 月向委員會簡介有關規劃新公屋發展項目福利設施的現行做法¹，其後社會福利署（社署）亦於 2017 年 7 月 7 日去信委員會提供有關資料²。概括而言，根據現行機制，當找到具公屋發展潛質的新發展區或用地，政府部門會考慮社區意見，協調在有關發展項目及社區內非住宅設施（包括康樂、教育、福利設施等）的供應。這個安排讓社署可在初步規劃階段就合適的福利設施供應進行整體研究。一般來說，社署會考慮地區需要、福利服務的整體需求、不同福利設施的樓面面積要求、公屋用地的位置及出入是否便利，以及規劃署或房委會提出關於用地限制、發展參數和局限（包括噪音、空氣質素等環境因素）的意見，訂定合適的建議福利設施組合，以配合有關發展項目的服務需求，並照顧社會整體的需要。房委會和社署在這方面互相協作，使發展用地得以地盡其用，回應社會對公屋及各項社區設施的需求。

¹ 立法會 CB(2)1137/16-17(03)號文件

² 立法會 CB(2)1838/16-17(01)號文件

公屋福利設施處所的租賃

3. 房委會轄下公屋內由政府出資興建的福利設施處所，會以每年 1 元的象徵式租金另加管理及維修費用（如適用）租予由相關政府部門或政策局推薦的非政府機構。此外，根據房委會現行做法，直接為屋邨居民提供福利或社區服務的合資格非政府機構³，可按有關政府部門（包括社署）的推薦以優惠租金租用公屋福利設施處所。現時的優惠租金為每平方米每月 55 元（不包括差餉及地稅（如有的話）），而房委會商業樓宇小組委員會每三年檢討一次有關優惠租金。

4. 截至 2017 年 8 月底，房委會按上述安排合共簽訂約 1 480 份租約，在公屋提供各種福利服務，包括兒童及青年服務、社區服務、長者服務、家庭福利服務及幼兒護理、醫療及康復服務等。

5. 可供租予非政府機構作福利用途的空置公屋非住宅單位的最新名單已上載房委會/房屋署網頁⁴，有意租賃的非政府機構可向房屋署提交申請。同時，房屋署亦會定期向社署提供有關名單。

房屋署

2017 年 9 月

³ 包括根據《稅務條例》第 88 條獲豁免的慈善或非牟利機構。

⁴ 有關詳情載於以下網址：

<http://www.housingauthority.gov.hk/en/commercial-properties/leasing-information/welfare-lettings/index.html>