

立法會 CB(2)1720/17-18(09)號文件

香港社會服務聯會
社會房屋的社福支援
LC Paper No. CB(2)1720/17-18(09)

香港社會服務聯會 (社聯) 一直倡議以過渡性社會房屋作為短期紓緩措施，協助輪候公屋家庭和其他居住環境惡劣人士改善其生活質素。獲今屆特區政府接納及支持有關建議，協助促成社聯開發「社會房屋共享計劃」，並獲香港公益金大力支持，以試驗計劃形從民間找到空置的單位，提供過渡性住屋予有需要的家庭。

1. 計劃目標

- 「社會房屋共享計劃」是一個由社聯在政府支持下，由香港公益金、社會創新及創業發展基金 (社創基金)、業主、社福機構及社會企業合力推動的社會運動。社聯在計劃中承擔房屋中介平台之角色，負責承租及翻新私人單位，再招募認可營運機構(社會服務機構及社會企業)營運及提供支援服務，以減低營運機構的風險及成本。社聯透過聯繫不同的專業團體，分別協助進行如單位勘察、草議租約、協助相關的工程項目等。
- 計劃的核心理念並非滿足狹義房屋需要，而是把市民的房屋問題看成是住屋的問題，既包括硬件房屋，亦涉及居民能否從社區內得到生活上的支援，以及透過參與為社區貢獻自己的長處，既受惠於社區承托力，亦構建社區提供承托能力。
- 計劃的目的是通過提供過渡性住房和支援服務，為個人或家庭提供短期紓緩，主要針對的對象是輪候公屋最少 3 年或現正居於不適切住房的低收入及急需社區支援的住戶。

2. 項目進度

- 截至 2018 年 7 月 9 日，社聯接獲合共 455 個單位 (包括由機構業主提供的 334 單位，以及由個別業主提供的 121 個單位)，當中已完成初步勘察的單位有 353 個 (包括由機構業主提供的 299 單位，以及由個別業主提供的 54 個單位)，可使用的合適單位有 235 個。
- 營運團體現提供可住的單位約 136 個單位，約 105 戶入住社會房屋。

現詳述如下：

A. 由機構業主提供，並由社聯完成初步勘察的單位有 299 個，包括：

1. 恒基兆業地產提供 185 個單位，暫時確定有 120 個單位適合使用，包括由：
 - a. 九龍城福佬村道項目（20 個單位，由九龍樂善堂營運，已於去年聖誕節期間入伙，現已滿額）
 - b. 土瓜灣道項目（61 個單位，由聖公會福利協會營運，2018 年 5 月底陸續入伙）
 - c. 下鄉道項目約有 39 個單位已完成設計及裝修評估（7 月中開始裝修）
2. 市區重建局提供 72 個單位，包括：
 - a. 旺角豉油街項目（14 個單位，由聖雅各福群會營運，已於去年 12 月陸續入伙，目前已入住 28 戶）
 - b. 西環長庚里項目（39 個單位，由香港社區組織協會營運，目前已入住 35 戶）
 - c. 其餘單位正計劃維修及裝修（2018 年尾完成）
3. 其他發展商分別在南區薄扶林道及屯門提供 16 個單位（現正與已揀選的營運機構商討服務協議條款）及 11 個村屋單位（現正招募營運團體，日後公布詳情）。

B. 來自小業主的單位有 121 個，詳述如下：

- a. 當中 67 個來自小業主的單位因為各種原因，例如單位屬於未補地價的居屋、業權欠清晰、單梯單位、租金未合乎業主預期、單位屬於劏房等，暫不適合參與本計劃。由於消防處已放寬單梯單位的規限，社聯稍後會與相關業主聯絡跟進。
- b. 有 54 個單位，社聯已於 1 月期間完成初步勘察，初步合適使用的單位約二分一。初步與業主達成租務協議（包括租金）的有 14 個單位，現正就其中的 10 個單位與業主詳細商討租金及維修細節，已邀約服務機構探訪單位，初步已物色兩間機構營運五個單位（分別是善導會營運一個單位；聖雅各福群會營運四個單位），其餘五個單位正等待

服務機構回覆她們的意向。其他單位，我們會陸續與業主商討租務安排，期望最終能使用。

C. 社會服務機構直接承租單位，並向社聯申請裝修費

- a. 香港社區組織協會向本計劃申請裝修費營運 2 個單位。

3. 營運的挑戰

- 社福機構在本計劃上除了提供社會服務，亦需要處理物業管理的工作。雖然服務機構善長為基層家庭提供社會服務，但在營運社會房屋上，機構需要管理租戶及物業，這涉及相關的技巧、知識及資源，亦有需要人力資源及時間摸索如何在管理住戶及租務中支援基層街坊，態度相對謹慎。
- 由於部份單位樓齡高，日久容易出現問題，故機構需要穩定的資助處理日常的物業維修。

4. 政府角色

- 過渡性社會房屋試驗計劃得到政府及基金會支援，但長遠而言，若要增加過渡性社會房屋的數量，政府可參考比利時及台灣推動社會二房東計劃的經驗，加強對計劃的支援，其中包括，一，提供誘因例如扣減物業稅及增加免稅額，吸引更多業主出租非自住單位作社會房屋之用；二，設立基金，協助有意出租單位作社會房屋之用的業主翻新單位，以及資助社會服務機構及社企管理物業及提供服務。
- 另外，若要再大規模增建過渡性社會房屋，幫助輪候公屋的申請人改善居住環境，除了運用閒置單位外，可以利用創新的組裝合成建築法在一些閒置用地興建組合社會房屋。由於組合屋需要較多起動資金，民間基金難以長期支援，故此，本會建議政府設立「社會房屋基金」資助民間團體或社企營運組合屋及共享房屋，若撥款 10 億元設立基金，估計可提供數千個過渡社會房屋單位。
- 設立跨部門專責小組，為有興趣提供社會房屋的機構提供支援包括 1.)協助尋找閒置土地或建築物；2.) 提供閒置土地及建築物的資料；3.)提供法規上

的專業意見；4.) 專責處理閒置土地及閒置建築物作社會房屋之用的申請，
加快審批的時間。