

立法會
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

補充資料

立法會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）於 2019 年 3 月 19 日舉行會議，會上議員要求政府跟進一項關於《建築物條例》下的變通或豁免的實際例子及通過一項動議。政府的回應如下。

增加過渡性房屋供應

2. 過渡性房屋專責小組（專責小組）在過去兩個月協助了多個由民間團體主導的過渡性房屋項目，包括由樂善堂倡議將樂善堂小學校舍改建成為 45 至 55 個社會房屋單位及仁濟醫院倡議的「仁濟醫院社會房屋試驗計劃」提供約 110 至 130 個單位。專責小組會繼續審視其他建議的可行性，並在合適的時間由倡議者公布細節。

3. 此外，政府於 2019 年 4 月 18 日公布，行政長官會同行政會議批准就提供過渡性房屋的土地申請，免收豁免書費用、租金及其他相關費用，藉此促成更多由民間主導和倡議的過渡性房屋項目，以紓緩正輪候公屋或居於不適切居所的家庭的困境。

4. 按現行政策，非牟利機構或社會企業（統稱非政府機構）如欲使用私人非住宅土地和樓宇以提供過渡性房屋，若有關土地或樓宇的地契不可作住宅用途，相關業主須向地政總署申請豁免書並繳交豁免書費用和相關費用，以暫時批准有關土地或樓宇作住宅用途。另一方面，非政府機構如欲使用臨時空置的政府土地和樓宇以提供過渡性房屋，相關機構亦必須向地政總署申請短期租約並繳交租金和相關費用。上述促進措施有助減輕非政府機構的財政負擔，藉此促成更多過渡性房屋項目。

5. 就把過渡性房屋納入《長遠房屋策略》（《長策》）的意見，正如政府在 2019 年 3 月提交小組委員會的文件¹交代，由於過渡性房屋屬於短期性質，供應時間及數量並不穩定，可能在不同時間內有所變化，因此把這些居所計入在《長策》下未來十年的房

¹ 立法會文件編號：CB(1)719/18-19(02)

屋供應目標並不適宜。

選址

6. 選址方面，專責小組與地政總署會就適合興建過渡性房屋的初步選址與相關部門協調和研究，包括這些選址的可使用年期和基本限制。至於議案中提及路政署及香港鐵路有限公司就廣深港高速鐵路香港段項目及沙田至中環線項目交還有關臨時撥地作建造工程或臨時工地的用地興建過渡性房屋的意見，根據初步資料，部分有關用地已興建永久設施（例如：鐵路相關設施、道路、重置設施等），或可能已預留作其他長遠用途，或屬於面積較小的用地。專責小組正與相關部門／機構檢視有關用地的最新情況，以考慮是否適合作過渡性房屋用途。

《建築物條例》下的變通或豁免

7. 屋宇署基於舊式住宅樓宇存在的規劃及設計局限而給予在舊式住宅樓宇內的過渡性房屋單位某些「變通」或「豁免」時，會同時要求提供補償措施，以確保批予的「變通」或「豁免」不會影響《建築物條例》所訂的安全及衛生標準，包括用作居住的地方的天然照明及通風規定。所需的補償措施已載列於屋宇署於2018年10月25日向業界發出的通告函件。

8. 屋宇署分別在2018年10月及11月就兩個過渡性房屋項目，根據《建築物條例》批予「變通」或「豁免」若干條文規限。

9. 舉例其中一個過渡性房屋項目的單位間格改動為以供2個家庭使用。該些單位經改動後公用客廳未能完全符合《建築物(規劃)規例》有關天然照明與通風的要求。就此，該個過渡性房屋項目的倡議人就上述情況向屋宇署申請「變通」相關的規定。屋宇署考慮到上述單位確實存在的規劃及設計上的局限，並按上述通告函件在得到運輸及房屋局的同意及支持下，批予相關「變通」，並同時施加條件要求該倡議人須提供補償措施，包括：

- (i) 在公用客廳提供人工照明及每小時換氣不少於5次的機械通風(有關公用客廳的資料夾附於附錄I以供參考); 及
- (ii) 須由認可人士進行年檢和提交年檢報告，以確定相關補償措施及「變通」准許證內施加的條件已獲遵從。

10. 凡擬將整幢工業樓宇改裝為此類過渡性房屋，屋宇署亦會

採取類似的務實態度。截至 2019 年 4 月 30 日，屋宇署仍未就任何改裝整幢工廈作過渡性房屋的項目，批予相關「變通」及「豁免」。

運輸及房屋局

2019 年 5 月

批予「變通」有關天然照明與通風的要求的
過渡性房屋項目公用客廳

