

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於 2019 年 2 月 19 日舉行會議，會上議員要求政府提供一項補充資料及通過六項動議。政府的回應如下。

過渡性房屋

政策立場

2. 正如政府在早前提交小組委員會的文件<sup>1</sup>中提及，政府一直致力透過增加公共租住房屋（公屋）供應根本解決居住環境欠佳的低收入家庭的住屋問題。正如 2017 年及 2018 年的《行政長官施政報告》中提出，由於覓地建屋需時，政府在推行長遠房屋政策和措施之外，會協助和促成各項由民間團體主導和推行的短期措施，希望透過提供過渡性房屋，紓緩輪候公共租住房屋家庭和其他居住環境惡劣人士的生活困難。為此，運輸及房屋局（運房局）已成立了一個專責小組，為民間團體擬議的過渡性房屋項目提供一站式統籌支援，包括就推展項目所需的行政或法定程序向民間團體提供意見，和協助申請合適的財政資助等。

3. 有意見認為政府應該把過渡性房屋納入《長遠房屋策略》（《長策》）。根據《長策》的框架，政府會每年更新長遠房屋需求推算，並訂定逐年延展的十年房屋供應目標，以顧及各種社會、經濟和市場的最新狀況，並按需要適時作出調整。在每年更新長遠房屋需求推算時，其中一個會計及的需求因素為居住環境欠佳的住戶，當中包括居住於臨時構築物的單位（例如木屋、寮屋和天台構築物）；非住宅大廈（例如商業和工業大廈）內的單位；需與其他住戶共用的單位（例如私人永久建築物的房間、板間房、床位和閣樓）；以及分間樓宇單位。政府在《長策》所訂的總房屋供應目標已顧及居住環境欠佳的住戶的房屋需要。此外，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未來十年的房屋供應目標並不適宜。

---

<sup>1</sup> 立法會文件編號：CB (1) 588/18-19 (02)

## 項目資料

4. 過渡性房屋專責小組（專責小組）在過去一段時間協助了多個由民間團體主導的過渡性房屋項目，包括數個透過香港社會服務聯會（社聯）營運的「社會房屋共享計劃」推出，設置於現有閒置住宅樓宇的項目。負責團體靈活運用社區資源，在提供過渡性房屋的同時，亦因應住戶的需要，提供適切支援。截至 2019 年 2 月，共有九個主要民間非牟利營運機構／社會企業提供約 610 個單位，其中約 220 個單位透過由社聯的「社會房屋共享計劃」推出，這些項目的資料載於附件。

5. 政府鼓勵不同的民間團體盡可能發揮他們的創意，參考不同海外經驗，並配合香港現況，提供多樣式的過渡性房屋項目。

## 財政支援

6. 財政支援方面，財政司司長在《2019-20 年度財政預算案》中宣布預留 20 億元，支持非政府機構興建過渡性房屋。運房局會考慮過渡性房屋項目的運作經驗，聽取社會各界意見後，擬訂具體安排。假設一切預備工作順利進行，政府希望能夠在 2019 年內向立法會提交撥款建議。

## 選址

7. 選址方面，專責小組與地政總署正就適合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。專責小組亦會跟進由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安排。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。專責小組將與相關部門／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。

8. 至於有議案提出把預留作香港迪士尼樂園度假區（樂園）第二期發展的用地作過渡性房屋之用，根據政府與香港國際主題樂園有限公司，即政府和華特迪士尼公司為股東的合營公司（合營公司），在 2000 年簽訂的認購權契約，合營公司擁有第二期用地的認購權，以進行樂園的進一步發展。該幅土地在合營公司行

使其認購權之前可用作短期用途，這些用途須符合各類列於限制性契約內的核准用途，當中包括休憩、體育及文化等設施，但不能用作住宅用途（如興建過渡性房屋）。而在考慮這些短期用途時，政府亦需顧及它們能否與樂園的用途和氣氛互相協調。政府須尊重合約精神，目前無意改變第二期用地的現有土地用途安排。

### 《建築物條例》下的變通或豁免

9. 考慮到舊式住宅樓宇在規劃及設計上的局限，屋宇署會針對位於這些樓宇的合資格過渡性房屋項目，就《建築物條例》的適用性提供變通或豁免，以促成有關項目。目前已有兩個過渡性房屋項目獲屋宇署批予變通或豁免。就這些項目，屋宇署提出了以下要求：

- (i) 倡議人須為減少天然照明與通風的客廳提供人工照明及每小時換氣不少於5次的機械通風；
- (ii) 倡議人不得在不提供廚房的處所內安裝或使用明火煮食設施，及須提供公用茶水間，並在茶水間近工作台上方關鍵位置安裝獨立煙霧或熱力偵測器；
- (iii) 倡議人須為減少天然照明與通風的洗滌盆所在的茶水間提供人工照明及每小時換氣不少於5次的機械通風；以及
- (iv) 倡議人須委託認可人士進行年檢，以確保補償措施持續有效運作。

10. 屋宇署正準備一些上述變通和豁免的實際例子供委員參考，我們會在下次會議前提供相關資料。

## 分間樓宇單位

### 租務管制和租金津貼

11. 香港住屋問題的根源是長期供求嚴重失衡。要解決因房屋供求失衡而引致樓價及租金高企的問題，持續穩定增加房屋供應方為根本之道。政府正致力增加土地供應和加快建屋，並同時推出過渡性房屋，以紓緩居於不適切居所人士的住屋困難。

12. 為分間樓宇單位租戶提供租金津貼和推行租務管制未能解決供應短缺的問題。在房屋供應緊張的情況下，若政府向租戶提供租金津貼，業主很可能會上調租金，間接使租金津貼變成額外租金，租客未必能夠得到實質的幫助。另外，為部分租客（例如居於分間單位三年或以上的住戶）提供租金津貼，可能會增加對租住房屋的需求，使租金上升，令那些因各種原因無法獲得津貼的住戶承受加租壓力，加重他們的負擔。

13. 租務管制方面，本地和海外的實證研究均說明推行此措施可能帶來連串預期之外的後果，有些更不利於該等措施原擬保障的租戶，例如減少出租房屋的供應、令業主更嚴格挑選租客等。權衡利弊，政府認為在當前房屋供應仍然緊絀的情況下，推行任何形式的租務管制可能會帶來反效果，並不符合租戶及社會整體利益。

### 獨立水錶和電錶

14. 根據現行政策，居於分間樓宇單位的租戶可分別向水務署及兩間電力公司申請設置獨立水錶及電錶。有關的申請須得到單位業主同意以便進行必要的改裝工程，亦須符合一些先決條件及安全標準，例如：有關的電力裝置須符合《電力條例》規定的安全標準；而就設置水錶而言，有關處所須有直接通道，讓水務監督在有需要時可以無須經被他人佔用範圍進入處所，以進行檢查或執行其他職務。有關資料可在水務署及兩間電力公司的網頁上找到。

15. 根據《水務設施規例》，水務署的註冊用戶可向處所佔用人收取在處所內部供水系統的用水費用，包括水費及其他相關合理成本（例如維修費用），但不可從中圖利。而根據兩間電力公司的《供電則例》，除非事先獲得電力公司的書面同意，否則客戶不得把取自電力公司的電力轉售予第三者。如分間樓宇單位租

戶懷疑被濫收水費或電費，可向水務署或兩間電力公司舉報，他們會作出跟進和調查。

16. 基於不同大廈有其環境限制和安全考慮，例如沒有直接通道讓水務監督進入處所維修供水系統，或大廈電力安全考慮等原因，政府現階段沒有計劃強制規定所有分間樓宇單位必須安裝獨立水錶及電錶。

### **住戶登記或普查**

17. 政府統計處（統計處）在 2016 年中期人口統計中搜集了有關居於私人房屋<sup>2</sup>內分間樓宇單位的人口和住戶數目及其社會經濟特徵等資料。有關統計數字已於 2018 年 1 月公布，我們相信這些統計數字能讓政府及公眾了解居於分間樓宇單位的住戶的情況。統計處將於 2021 年人口普查搜集有關分間樓宇單位的資料，並根據其結果發布詳盡的統計數字。由於人口普查／中期人口統計有大規模的樣本，相對其他住戶統計調查能更有效地搜集居於分間樓宇單位住戶的資料。

18. 進行分間樓宇單位統計調查的最主要目的，在於估算由分間樓宇單位住戶衍生的房屋需求，從而更新《長策》下逐年延展的十年總房屋供應目標。在 2016 年中期人口統計及 2021 年人口普查之間的每一年，統計處會利用 2016 年中期人口統計及過往主題性住戶統計調查所得的趨勢數據，以及興建及拆卸樓宇的數據，估算居於分間樓宇單位的住戶數目，並刊載於《長策》周年進度報告。

---

<sup>2</sup> 至於居於工廈的住戶，由於回應率偏低，統計處未能透過 2016 年中期人口統計編製準確的數字。惟工廈住戶（不論是否居於分間樓宇單位）的數目已包括在「居於非住宅大廈的住戶」類別內，而《長策》周年進度報告亦已顧及相關的房屋需求。就進行 2021 年人口普查而言，統計處會盡力邀請工廈住戶提供所需資料，以便統計處可就工廈住戶的特徵作出詳細分析。

## 中轉房屋及臨時房屋區

19. 至於有議案認為應該增加中轉房屋供應及恢復提供臨時房屋區，根據政府現行安置政策，受清拆影響人士如居於1982年寮屋登記中未有登記的非法寮屋、1982年6月1日後搭建的非法天台構築物或工業處所，如被要求遷出後便須自覓居所。然而，如因政府的行動以致無家可歸並有臨時住宿需要，他們可在相關政府部門轉介下，向房屋署申請入住寶田臨時收容中心，以便另覓居所或等候審核資格作進一步安置。若然他們在該臨時收容中心住上三個月及通過「無家可歸評審」，並符合公屋申請資格準則（包括入息限額、資產限額及「無擁有住宅物業的規定」），便可獲安排入住寶田中轉房屋，並透過公屋申請輪候入住公屋。

20. 香港房屋委員會預計現時的中轉房屋足以應付受政府清拆及執法等行動影響的居民作過渡性安置需求，故現時沒有計劃興建新的中轉房屋或恢復提供臨時房屋區。

運輸及房屋局

2019年3月

過渡性房屋項目資料

營運機構	項目	單位
要有光	「光房」	70
	「光屋」	40
香港社區組織協會	「喜家」	14
	「友樂居」	39*
	「友家」	4*
樂善堂	「樂屋」	20*
		55
聖雅各福群會	雅軒「共住共生」	14*
香港聖公會福利協會	「好鄰舍」	60*
香港仔坊會社會服務	「友里同行」	16*
救世軍	「住+」	53*
香港房屋協會	過渡性房屋出租計劃	217
	- 漁光村	
仁愛堂	「綠苑」	11*
	<b>單位總數</b>	<b>613</b>

\*單位透過由社聯營運的「社會房屋共享計劃」推出