

立法會房屋事務委員會
補充資料

目的

就立法會房屋事務委員會於 2019 年 11 月 4 日的會議上通過的議案¹ 和要求政府提供的補充資料，本文件提供相關回應。

紓困措施

2. 為應對日益嚴峻的經濟環境，財政司司長於 2019 年 8 月至 10 月期間先後宣布了三輪支援企業和市民的措施。其中包括向政府產業署出租食肆及零售店（包括超級市場和超級商店），以及地政總署、政府產業署及康樂文化事務署轄下公眾收費停車場的營運商，提供 50%的租金減免，為期六個月，由 2019 年 10 月起生效。

香港房屋委員會轄下零售及工廠大廈租戶

3. 參考政府的措施後，香港房屋委員會（房委會）轄下的商業樓宇小組委員會通過向轄下的零售（不適用於銀行（包括自動櫃員機））及工廠大廈租戶相同安排，提供 50%的租金寬減，為期六個月，與政府措施同期由 2019 年 10 月起生效。房委會就有關寬減措施而少收的租金收入估計約共 3 億 8,700 萬元。

房委會轄下停車場

4. 至於房委會轄下停車場，合共有 169 個，提供約 31 600 個泊車位，其中約 90%的泊車位，主要供當邨居民以月租形式租用，而其餘約 10%則以時租方式供屋邨/屋苑的訪客使用。有別於政府轄下公眾收費停車場，房委會轄下停車場並非租予營運商營運，而是由房委會直接出租予個別泊車位使用者。

¹ 立法會 CB(1)128/19-0(01)至(05)號文件。

5. 房委會每年檢討轄下停車場收費一次，新收費獲通過後由翌年 1 月 1 日起生效。房委會在檢討收費時，會參考公營及私營同類停車場的收費水平。根據所得的市場數據，2019 年上半年（截至 6 月）同類停車場的收費普遍約有 8% 的平均升幅。考慮這些市場數據並未反映自本年 6 月以來困難的經濟環境所帶來的影響，房委會轄下的商業樓宇小組委員會於 2019 年 12 月 5 日通過維持現行的停車場收費不變一年，直至 2020 年 12 月 31 日。

香港房屋協會

6. 香港房屋協會（房協）早前已公布向轄下約 400 個商戶提供租金減免安排，以配合財政司司長宣布的撐企業、保就業及減輕市民生活負擔的措施，涉及款項約 7,600 萬元。房協其後再參考政府於本年 10 月公布的新一輪措施，將有關安排擴展至超級市場，額外涉及款項約 2,300 萬元。所有合資格商戶均獲得 50% 的租金減免，為期六個月，由 2019 年 10 月 1 日起生效，因減免措施而少收的租金收入全數由房協承擔。至於停車場租戶方面，房協亦將跟隨政府的做法，向轄下停車場營運商提供 50% 的租金寬減，為期六個月，由 2019 年 10 月 1 日起生效，預計涉及款項約 400 萬元。

過渡性房屋項目

7. 政府一直希望透過提供過渡性房屋，紓緩輪候公共租住房屋（公屋）家庭和其他居住環境惡劣人士的生活困難。我們希望匯聚民間力量，讓不同的民間團體盡可能發揮他們的創意，提供多樣式的過渡性房屋項目。

過渡性房屋選址

8. 運輸及房屋局轄下的專責小組（專責小組）現正籌劃於一些較大幅的政府及合適的私人閒置土地上推行大規模的過渡性屋邨。這些土地主要位於新界，而在這些土地興建臨時過渡性房屋

須根據《城市規劃條例》第 16 條規定提出規劃許可申請，當中牽涉到環境、生態和交通配套等方面的評估。專責小組會就各用地的實際情況（包括地形和地勢、各種技術限制或所需基建配套等因素）作評估考慮及作出適切的安排。專責小組亦會按項目的需要和技術條件，要求民間團體提供一些基本社福設施和日常購物設施。專責小組會在民間團體進行詳細設計時，向他們提供就這些設施的要求及細節的適當意見，亦會協調其他部門促成有關建議。

9. 就近日有個別地產發展商提出無償提供土地或借出土地作過渡性房屋和其他公益用途，政府對企業主動承擔社會責任表示歡迎，但這不會影響政府全力推進各項增加土地房屋供應的措施。《行政長官 2019 年施政報告》亦呼籲地產發展商支持政府用《收回土地條例》和透過「土地共享先導計劃」發展他們持有的土地作公營房屋或「港人首次置業」（「首置」）用途，為解決港人的住屋問題主動作出回饋。

專業支援

10. 正如《行政長官 2019 年施政報告》提出，市區重建局、房協和香港建造商會等機構將為營辦過渡性房屋的民間團體提供專業意見和項目管理支援。同時，專責小組會繼續為過渡性房屋項目，提供一站式的統籌支援。在諮詢相關的政策局和部門後，會給予適切項目所需要的支持，並會就相關的行政或法定程序提供意見和協助申請資助等。

11. 專責小組會就項目的建築圖則、環境、交通、消防和基建設施等向民間團體提供意見，並聯同民間團體和其聘任的專業人士與相關部門（如屋宇署、地政總署、運輸署和消防處及其他相關部門等）會面，務求在最短的時間內將問題解決和盡快獲得相關的批核。過去一年，該等會議和面談進行了不少於一百次。

12. 至於資助計劃的執行方面，專責小組會審理申請及監督項目進度，以確保過程是符合節約、有效率及效益的資源運用原則，務求撥款用得其所。專責小組亦會就獲批的申請及項目的推行進度，向立法會房屋事務委員會提交年度報告，以增加資助計劃的透明度。我們預計民間團體可在未來三年度合共建造約 10 000 個過渡性房屋單位。

財務支援

13. 在擬議資助計劃下，各個核准項目獲批的資助金額將根據申請機構所呈交的建議，以及多項因用地而異的因素而定，考慮因素包括但不限於用地的面積、建造過渡性房屋數量、現時狀況和地形、技術要求、所需基礎設施的規模等。除非事先得到批准，資助計劃不會支付薪酬予任何從申請機構支取薪金的人士（例如非政府機構的現有成員、董事、股東、僱員），但獲批總資助金額的 0.4%至 0.14%²可作為負責進行項目的行政開支資助。

14. 至於過渡性房屋的租金水平，個別項目的租金水平可能會因住戶的能力及需要而有差別，但大體而言租金一般會低於同區住宅市值租金。據我們了解，有些民間團體（例如香港社會服務聯會）會針對領取綜緩的人士或家庭，在過渡性房屋項目收取以社會福利署最新調整之綜緩租金津貼為標準的租金，亦有民間團體所定的租住費用不得高於住戶入息的 25%。

15. 為確保每個過渡性房屋的項目能達到收支平衡，我們計劃把租金水平的上限訂為不得超逾現行公屋入息限額的 40%，但個別項目的租金水平會因應其獨特情況釐定。相關租金水平會在政府及項目申請者雙方議定後在資助協議中訂明。

² 金額按比例遞減計算，上限為 150 萬元，並應合理，而且與項目的用途、規模、性質和情況相符。

中轉房屋

16. 有意見認為應預留部分過渡性房屋作中轉房屋之用。根據現行政策，如市民因政府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，向房屋署申請入住臨時收容中心，以便另覓居所或等候資格審核作進一步安置。若他們在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。房委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，故過渡性房屋應主要用作紓緩輪候公共租住房屋家庭，不會預留作中轉房屋之用。

17. 有意見認為政府應增設中轉房屋單位作安置用途；鑒於目前公營房屋資源供不應求，我們認為適宜建屋的用地應預留作公營房屋發展。房委會沒有計劃興建新的中轉房屋。

18. 事實上，各項過渡性房屋項目是通過匯聚社會各界力量和資源，從而紓緩房屋問題。民間團體發起的過渡性房屋項目的服務目標、具體內容，以至提供服務性質各有不同。政府會繼續積極參與，與民共議，引入更多政府以外的力量和社會資源，增加過渡性房屋的供應，以紓緩居住環境惡劣和長時間輪候公屋家庭的壓力。

運輸及房屋局

2019年12月