# 財務委員會討論文件

**2021 年 6 月 4 日**

## 總目 62－房屋署
**分目 700 一般非經常開支**
**項目 801 支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃**

請各委員批准優化支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃。

## 問題

我們需要優化支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃(下稱「資助計劃」)，推行更多過渡性房屋項目。

## 建議

2. 運輸及房屋局局長建議在下述方面優化資助計劃－

(a) 擴大資助計劃的範圍，以涵蓋改建或使用私人處所作過渡性房屋的租金；以及

(b) 提高在發展受到限制的空置土地上興建的過渡性房屋發展項目的資助上限。

## 理據

3. 為紓緩正輪候公屋的人士及家庭和居住環境欠佳的住戶所面對的困難，運輸及房屋局(下稱「運房局」)在 2020 年 6 月推出資助計劃，以支援非政府機構在政府或私人土地和處所推行非牟利的過渡性房屋項目。現有資助計劃涵蓋多種使用地或處所切合發展過渡性房屋項目

的工程項目，例如為配合擬議用途的基本和必要建築、復修及／或修葺工程，以及顧問服務、項目管理、行政工作、清拆工程和保險等。每個在空置住宅樓宇內的過渡性房屋單位的資助總額不可超過 20 萬元。通過在空置土地上搭建臨時構築物及／或在非住宅樓宇內提供的過渡性房屋，每個單位的資助總額不可超過 55 萬元。

4. 資助計劃運作了約 1 年，運房局轄下的過渡性房屋專責小組(下稱「專責小組」)就非政府機構遇到的困難，收集到一些意見。我們注意到，在某些個案中，把現有私人處所(例如工業大廈)改建為過渡性房屋在財政上並不可行，原因是非政府機構向租戶收取的租金不足以全數支付私人處所業主徵收的租金。然而，資助計劃的現有資助範圍並不涵蓋租金開支。此外，為加快過渡性房屋單位的供應，以及幫助參與計劃的酒店和賓館營運者或業主渡過 2019 冠狀病毒病疫情下的困境，我們已在 2021 年 4 月啟動由關愛基金撥款的「資助使用酒店和賓館房間作過渡性房屋的先導計劃」(下稱「先導計劃」)。在先導計劃下，非政府機構可使用酒店和賓館房間作過渡性房屋(詳情載於附件)。我們預期，非政府機構在使用酒店和賓館房間作過渡性房屋時，可能遇到租金方面的類似問題。

附件

5. 另一方面，從一些仍在進行可行性研究或已經獲得資助計劃批准的項目可見，項目往往因須提供大規模的排水設施而需要龐大開支，以致在財政上僅勉強可行，或導致資金不足，需由有關非政府機構另覓額外資金來源補足。現有每個單位 55 萬元的資助上限，以供在空置土地上搭建臨時構築物及／或在非住宅樓宇內提供過渡性房屋，並不足以滿足提供大規模的排水設施的需要。

6. 我們認為有必要實施下文第 7 至 12 段所詳述的優化措施，以進一步支援非政府機構推行過渡性房屋項目。

## 建議的優化措施

*(a) 擴大資助計劃的範圍，以涵蓋改建或使用私人處所作過渡性房屋的租金*

7. 由於上文第 4 段提到的租金開支問題，除非相關非政府機構能取得額外的資金或收入來源，用以支付有關差額，否則有關項目可能無法順利開展。儘管部分私人處所的業主願意以低於市值的租金出租處所，

以助推行過渡性房屋項目，惟非政府機構所得的租金收入偏低，或仍不足以支付包括租金在內的所有運作開支。這情況並不理想，亦可能窒礙非政府機構承接此類項目。因此，我們建議擴大資助計劃的範圍，以涵蓋就改建或使用私人處所作過渡性房屋而向私人處所業主支付的租金。

8. 使用酒店和賓館房間作過渡性房屋項目一般不需要為切合有關用途而進行工程，因此建議擴大範圍將可令資助計劃涵蓋使用酒店和賓館房間作過渡性房屋的項目。現時，這些項目由關愛基金下的先導計劃資助。我們會視乎非政府機構及酒店和賓館業的反應，並在耗盡從關愛基金所得的撥款時，才會以資助計劃延續先導計劃。我們會適當地調整先導計劃的條件及安排以便納入資助計劃，讓資助計劃資助使用酒店和賓館房間作過渡性房屋的新申請。

9. 改建或使用私人處所(例如工業大廈、酒店和賓館)可更有效利用現有處所，從而在相對較短時間內增加過渡性房屋供應。我們認為，建議擴大範圍，涵蓋向私人處所業主支付租金，可促成更多過渡性房屋項目，以及有助於超越提供 15 000 個過渡性房屋單位的目標。

10. 範圍建議擴大後，有關改建或使用住宅處所(包括使用合適的酒店和賓館房間)作過渡性房屋，仍維持現時每個單位 20 萬元的資助上限；改建工業大廈等非住宅處所作過渡性房屋，則維持現時每個單位 55 萬 元的資助上限。資助計劃的評審委員會 [1](下稱「評審委員會」)會繼續按個別發展項目的情況，審視每個項目提交的整體預算建議，並會參考該私人處所以往的租金水平和附近類似的私人處所租金等相關因素，以確保向私人處所業主繳交的租金屬合理水平。

---

[1] 評審委員會由運輸及房屋局副局長(下稱「運房局副局長」)擔任主席，成員包括 6 名非官方委員及 2 名分別來自房屋署和社會福利署的官方委員。6 名非官方委員當中，有 3 名分別是香港工程師學會、香港建築師學會和香港測量師學會的代表，另外 3 名是分別來自城市規劃、法律及會計的業界代表。

*(b) 提高在發展受到限制的空置土地上興建的過渡性房屋發展項目的資助上限*

11. 有些過渡性房屋項目，涉及在附近沒有公共雨水及／或污水渠可供接駁的空置土地上搭建，因而須提供大規模排水設施，例如實地提供污水處理設施、以長管道接駁地界外的雨水或污水渠等。

12. 我們一般鼓勵和歡迎非政府機構尋求政府以外的資金來源以提供大規模排水設施，因為此舉有助爭取社會支持過渡性房屋項目，但我們擔心這做法可能會令項目延誤，甚至影響項目推展。就大規模排水設施提供額外財政資助，可令項目在財政上更加可行，並鼓勵非政府機構承接僅勉強可行的項目；這對於在 2022-23 年度或之前達到 15 000 個過渡性房屋單位供應的目標至關重要。我們建議除現時每個單位 55 萬元的資助上限以外，為須提供大規模排水設施的項目提供額外財政資助，資助上限訂為每個過渡性房屋單位 15,000 元。換言之，每個通過在附近沒有公共雨水及／或污水渠可供接駁的空置土地上搭建臨時構築物來提供的過渡性房屋單位，其資助上限增至 56 萬 5,000 元。評審委員會會審視每個項目提交的整體預算建議，而實際資助款額將以這種排水設施的實際建築成本為根據。

## 實施機制

13. 運房局副局長是資助計劃的項目批核人員。評審委員會協助運房局副局長審核申請和監督資助計劃的推行。評審委員會會檢視整體預算建議，審核項目涉及的技術及財政問題，並確保項目不超越資助範圍和上限，特別是確保各個獲批項目的資助款額，符合節約高效、資源運用效益良好的原則，務求令撥款用得其所。

## 對財政的影響

14. 我們預期，實施擬議優化措施以達至提供 15 000 個過渡性房屋單位的目標，不會大幅增加額外開支，資助計劃現有的 83 億元核准承擔額足以應付，包括有效地運用從所需資助低於資助上限的項目節省下來的款項及應急款項。每年的現金流量主要取決於需求，並須視乎實際收到和批准的申請數目，以及每年發放的資助金額而定。為作規劃之用，我們預計每年現金流量需求如下－

| 年份 | (百萬元) |
|---|---|
| 截至 2021 年 3 月的實際開支 | 3.5 |
| 2021-22 | 3,046.5 |
| 2022-23 | 3,550.0 |
| 2023-24 | 1,500.0 |
| 2024-25 | 200.0 |
| 總計 | 8,300.0 |

## 推行時間表

15. 建議如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准，擬議優化措施將會適用於在財委會批准建議當日或之後收到的資助申請。

## 公眾諮詢

16. 我們曾在 2021 年 5 月 5 日諮詢立法會房屋事務委員會。大部分委員支持把上文第 2 段所述的建議提交財委會審議。

17. 2021 年 5 月 26 日，運房局向房屋事務委員會提交了詳盡的書面回覆 [2]，當中補充說明，儘管部分私人處所的業主可能只徵收象徵式租金，有些仍可能需要向使用其物業的非政府機構收取低於市值的租金，應付他們在物業上的各項開支。在現有資助計劃的安排下，凡向業主支付租金，只可以項目收入支付，不可使用資助計劃的資助金支付。資助計劃的範圍建議擴大以涵蓋就使用私人處所作過渡性房屋須付的租金，有助於解決問題，並加強非政府機構承接須付租金的項目的能力。

18. 非政府機構普遍歡迎資助計劃的各項建議優化措施，這些措施可鼓勵更多非政府機構推展涉及向私人處所業主支付租金和提供大規模排水設施的過渡性房屋項目。

---

[2] 請參閱立法會 CB(1)953/20-21(01)號文件。

## 背景

19. 促成過渡性房屋供應是行政長官在 2018 年 6 月 29 日宣布的 6 項新房屋措施之一。就此，運房局轄下的專責小組一直積極倡導和與非政府機構合作開展各項由這些機構建議和推行的措施，以增加過渡性房屋供應，紓緩居住環境欠佳並長時間正輪候公屋的家庭面對的困難。財委會在 2020 年 3 月 6 日批准撥款 50 億元，用以設立資助計劃[3]，以促成非政府機構推行過渡性房屋項目。隨着《2021 年撥款條例草案》生效，資助計劃獲批注資額 33 億元，以達至在 2022-23 年度或之前提供 15 000 個過渡性房屋單位的 3 年目標。

20. 截至 2021 年 5 月中，專責小組已覓得土地，用以在 2022-23 年度或之前提供約 14 000 個過渡性房屋單位。在這 14 000 個單位當中，超過 1 300 個已完成；約 2 300 個單位正在興建，預計在 2022 年年內落成；9 900 個單位不同的施工前期工作已經啟動，包括規劃及／或設計檢討；正進行深入可行性研究的單位則有 450 個。我們亦研究了不同方案，例如使用酒店和賓館房間作過渡性房屋，務求盡快達到目標。

---

運輸及房屋局
2021 年 5 月

[3] 請參閱財委會 FCR(2019-20)45 號文件。

## 資助使用酒店和賓館房間作過渡性房屋的先導計劃
(下稱「先導計劃」)

行政長官在《2020 年施政報告》中宣布，因應在 2019 冠狀病毒病疫情下，很多酒店和賓館正面臨關閉結業的危機，政府將推行先導計劃，資助非政府機構使用合適和入住率偏低的酒店和賓館房間作過渡性房屋。

2. 扶貧委員會已批准運輸及房屋局(下稱「運房局」)的申請，從關愛基金撥款 9,500 萬元，以協助推出「先導計劃」。先導計劃在 2021 年 4 月啟動。

3. 我們預計先導計劃可幫助提供約 800 個過渡性房屋單位。過渡性房屋專責小組已經向酒店和賓館業及非政府機構簡介先導計劃，並正在處理有意參加的酒店和賓館所提交的登記，以及非政府機構的申請。

4. 在先導計劃下，運房局將按酒店和賓館所提交的申請，在基本審查他們的條件(例如是否持有有效牌照和符合地契條款和公契)後，制訂參與酒店和賓館的名單。有意的非政府機構可從名單中選擇合適的處所進行視察、制訂預算建議，以及向運房局提交資助申請。非政府機構會以先導計劃的資助和由過渡性房屋租戶收取的租金，作為主要收入來源，以支付承諾向酒店及賓館業主繳交的租金，以及本身的行政開支[1]。這些房間的租賃期不得少於 2 年，準租戶的申請資格與其他類型的過渡性房屋大致相同。運房局已在 2021 年 2 月 25 日向房屋事務委員會轄下過渡性房屋及劏房事宜小組委員會簡介先導計劃的詳情[2]。

5. 截至 2021 年 5 月，在先導計劃下接獲並正在處理的項目建議，涉及提供約 200 個過渡性房屋單位。運房局會按既定評審機制考慮非政府機構的資助申請。我們預計在先導計劃下，可在 2021 年第三季提供約 200 個過渡性房屋單位，涉及的款額合共 3,000 萬元。

---

[1] 行政開支包括租戶招募、租務管理、與租戶相關的社會服務、審計費用及其他運作開支。

[2] 請參閱立法會 CB(1)601/20-21(01)號文件。