

2021年2月25日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會
過渡性房屋及劏房事宜小組委員會

酒店和賓館作過渡性房屋用途

目的

本文件載述資助使用酒店和賓館房間，以透過非政府機構提供過渡性房屋的先導計劃下的各項安排。

背景

2. 輪候公共租住房屋（下稱「公屋」）一段時間並居於不適切住屋的住戶，對過渡性房屋需求甚殷。另一方面，在2019冠狀病毒病疫情下，不少酒店和賓館面對十分艱難的經營環境。有見及此，行政長官在《2020年施政報告》中宣布，政府會實施先導計劃，在資助使用合適和入住率偏低的酒店和賓館房間，以透過非政府機構¹提供過渡性房屋給有需要的家庭（下稱「先導計劃」）。

3. 運輸及房屋局（下稱「運房局」）已諮詢相關持份者，包括酒店和賓館業界（業主、營運商及從業員）代表和有意實施這項新措施的非政府機構代表的意見。據悉，當中某些持份者對推行這項措施深感興趣，情況令人鼓舞。

4. 鑑於資助使用合適的酒店和賓館房間以提供過渡性房屋用途屬新措施，並不在獲立法會通過的現行「支援非政府機構過渡性房屋項目的資助計劃」（下稱「資助計劃」）涵蓋範圍內，因此運房局正尋求扶貧委員會通過由關愛基金撥款9,500萬元，以盡快推行先導計劃。

¹ 該非政府機構須符合以下資格：

- a. 根據《稅務條例》（第112章）第88條獲豁免繳稅，屬公共性質的慈善機構或信託團體，或根據《公司條例》（第622章）或前《公司條例》（第32章）註冊成立的擔保有限公司，其宗旨及權力不包括向成員分派利潤，或根據香港任何法例註冊或成立的非牟利社團或機構；或
- b. 以社會企業形式運作。

先導計劃的細節

5. 根據收集所得的意見和看法，我們制定了推行先導計劃的建議方案，細節概述如下：

(a) 目標

- i. 先導計劃有兩重目的，其一是增加過渡性房屋供應，其二是幫助酒店和賓館業界渡過嚴峻的經營環境。
- ii. 為免參與計劃的酒店和賓館的牌照出現中斷的情況，不會進行大規模的加建和改動工程。
- iii. 過渡性房屋的住戶預計最早可於2021年上半年開始入伙。

(b) 運作細節

- i. 運房局將因應參與計劃的酒店和賓館所提的申請，以及對其基本資格進行的簡化審查²，制訂酒店和賓館名單。
- ii. 有意的非政府機構可從名單中選擇合適的處所，按需要進行視察，並商議合約條款。
- iii. 非政府機構與酒店或賓館達成共識後，便可向運房局提交建議。運房局會在此階段向其提供協助，特別是協助該等機構制定申請撥款建議。
- iv. 運房局會就非政府機構的整體運作情況，包括其訂定的建議可負擔租金水平、擬租用處所的狀況、所提供有合理依據的行政開支³、其他支出等，按個別情況審議撥款申請及評定所批出的金額。
- v. 資助項目經運房局同意後，非政府機構便會與酒店或賓館營運商／業主訂立租約。
- vi. 項目展開後，非政府機構須負責租務管理事宜，並為住戶提供相關社會服務。
- vii. 酒店或賓館營運商／業主須兼負牌照持有人和業主的職能，負責處所的一般維修保養及管理。
- viii. 非政府機構會以先導計劃的財政資助及向過渡性房屋住戶收取的租金，作為主要收入來源，支付承諾向酒店或賓館業主繳交的租金、本身的行政開支及其他支出。
- ix. 非政府機構預期會將住戶的租金釐定於可負擔的水平，此舉與資助計劃的做法相若。

² 審查事項包括是否持有有效牌照及符合地契條款和公契等。

³ 行政開支包括招租、租務管理、為住戶提供相關社會服務的開支、審計費用及其他營運開支。

成本和效益

6. 每個房間的撥款上限，與運房局資助計劃下在現有住宅樓宇內進行改建工程以提供過渡性房屋單位的成本上限相同。因此，每個房間為期兩年的資助上限為 133,500 元⁴。

7. 相比其他類別的過渡性房屋，先導計劃可以用較快速度增加過渡性房屋供應，亦避免了還原拆卸工程。先導計劃的準受惠者與其他形式的過渡性房屋的受惠者類似，即是已輪候公屋一段時間並居於不適切住屋的住戶。

監察及評估

8. 與其他過渡性房屋項目的規定相若，非政府機構須在先導計劃實施的整段期間，擬備並提交定期報告，交代進度和開支，供運房局審查。該等機構須備存先導計劃下獲撥款資助項目妥善的帳目和記錄，並在有需要時提供上述文件。此外，亦須於各個項目結束後，分別提交經獨立審計師核證的經審計最終帳目報表。

實施情況

9. 先導計劃經扶貧委員會在 2021 年第一季通過後，便會正式推行。與此同時，我們會向酒店和賓館業界代表和有意參與計劃的非政府機構代表簡介申請細節。

徵詢意見

10. 請委員備悉本文件的內容。

運輸及房屋局

2021 年 2 月

⁴ 每個酒店和賓館房間的資助上限，是經參考改裝住宅單作過渡性房屋用途現時 20 萬元的資助上限釐定。初步階段的過渡性房屋項目營運期為三至四年。按較短的三年營運期計算，兩年租賃期的資助上限為 133,500 元（ $200,000 \text{ 元} \div 3 \times 2 = 133,500 \text{ 元}$ ）。鑑於酒店／賓館業主或營運商或許不願長期停辦本身的業務，因此我們認為兩年的合約期較為合適。建議的合約期亦與私人樓宇租務市場慣常的做法一致。