

2021年3月23日會議
討論文件

過渡性房屋及劏房事宜小組委員會

提供過渡性房屋的進展

目的

本文件旨在向委員簡報有關提供過渡性房屋的最新進展。

背景

2. 促成過渡性房屋供應是行政長官在2018年6月29日宣布的六項新房屋措施之一。政府其後於2020年1月宣佈，將過渡性房屋供應目標定於未來三年提供15 000個單位。

3. 過渡性房屋其中一個特色是「多方合作」。從政策倡議到項目落實，都是透過政府積極推動和民間團體緊密合作，目的是匯聚民間力量 and 社會資源，尤其是讓不同的民間團體盡可能發揮他們的創意，因應受眾的需要，提供靈活、多樣式的過渡性房屋項目，以及各種適切的支援和社會服務。一直以來，運輸及房屋局（運房局）轄下的過渡性房屋專責小組（專責小組）積極參與和促成由非政府機構建議和推行的過渡性房屋項目。專責小組會按需要給予倡議者一站式的統籌支援，包括就符合行政或法定程序上的要求提供意見和協助（例如申請財政資助、短期租用政府土地或相關法規要求的程序等），以期進一步增加過渡性房屋供應，以可負擔的租金租予有住屋困難的家庭，紓緩輪候公屋家庭和其他居住環境惡劣人士的生活困難。

4. 專責小組主動搜尋分佈在本港不同的地區和適合興建過渡性房屋的土地和建築物。專責小組會向相關政府部門了解空置的政府土地和建築物情況，亦會初步評估由業主提供的土地和物業作過渡性房屋項目的可行性。除覓地外，專責小組亦協助及支援非政府機構構建過渡性房屋單位，包括以「組裝合成」技術於閒置的政府及私人土地上新建樓房或改裝現存閒置的樓宇。

過渡性房屋項目進展

5. 立法會財委會於 2020 年 3 月 6 日¹通過撥款 50 億元成立支援非政府機構推行過渡性房屋項目資助計劃（資助計劃）後，專責小組制訂了資助計劃的細節，並於 2020 年 6 月公布。同月，資助計劃評審委員會²成立，並陸續審批非政府機構提出的過渡性房屋項目資助申請。政府於 2021 年 1 月 14 日得到房屋事務委員會的支持，向資助計劃增加 33 億元，有關注資建議將按既定機制提交立法會批准。2021 年 3 月 1 日房屋事務委員會也通過為專責小組開設首長級丙級政務官編外職位（首長級薪級第 2 點）的建議，我們會徵求人事編制小組委員會和財委會批准有關建議。

6. 在 2020 年 7 月至 2021 年 2 月期間，評審委員會召開了四次會議，批准了十個項目的資助申請，預期提供約 4 800 個單位；總資助金額為 26.152 億元。獲評審委員會支持撥款資助的十個過渡性房屋項目（截至 2021 年 2 月）的詳情列於附件一。評審委員會會在專責小組的支援下，根據營運機構與政府簽訂資助協議所訂明的進度目標，監察所有獲批項目的進度，及確保過渡性房屋項目按照施政方針推展和營運。

7. 截至 2021 年 2 月，專責小組已覓得可在 2022-23 年度前提供約 14 000 個過渡性房屋單位的土地，當中超過 1 100 個單位已完成，約 2 400 個單位的項目正在動工興建並預計於 2021 及 2022 年落成，約 9 800 個單位的項目已經啟動，並約有 550 個單位的項目正深入研議中。專責小組支援/現正推動的項目詳情列於附件二。此外，扶貧委員會亦已通過運房局的申請，從關愛基金撥款 9,500 萬元支持推出先導計劃，透過非政府機構使用合適的酒店及賓館房間作過渡性房屋之用，撥款預計可提供約 800 個過渡性房屋單位。先導計劃將於短期內接受資助申請。首批住戶可於 2021 年上半年入住。

¹ 請參閱財委會 FCR(2019-20)45 號文件。

² 評審委員會由運輸及房屋局副局長擔任主席，成員包括六名非官方委員及兩名分別來自房屋署和社會福利署的官方委員。六名非官方委員當中，有三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代表。

支援非政府機構解決推行過渡性房屋項目的困難

8. 為協助非政府機構解決推行項目時可能遇上的困難，專責小組已經召開了九次跨政策局和部門的會議，並且成功在拆牆鬆綁和加快可行性研究的範籌上取得進展，例如：

- (a) 屋宇署在 2018 年 10 月推出《在住用建築物推行過渡性房屋措施申請特別變通或豁免的指引》。凡擬將整幢工業樓宇改裝為此類過渡性房屋，屋宇署會採取務實態度，積極考慮根據《建築物條例》，就住用建築物有關上蓋面積、地積比率、地盤內的空地及通道巷的規定，向此類過渡性房屋項目批予若干豁免。

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。

- (b) 城市規劃委員會在 2018 年 11 月同意如經專責小組統籌，在位於市區及新市鎮地區，包括在「商業」、「綜合發展區」、「其他指定用途」註明「商貿」以及「住宅」地帶內已作整幢改裝的工業大廈，作為期不超過五年的過渡房屋項目，可視為屬分區計劃大綱圖內經常准許的臨時用途。
- (c) 另外，在活化工廈計劃中，如獲專責小組支持的活化工廈作過渡性房屋的項目，政府會彈性處理規劃、地契和樓宇設計規定，包括免收作過渡性房屋指定用途而須繳付的地契豁免書費用。
- (d) 行政長官會同行政會議於 2019 年 4 月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，藉此促成更多過渡性房屋項目。按現行政策，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。上述促進措施有助減輕非政府機構的財政負擔。

9. 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非政府機構提供意見，亦會聯同非政府機構和其聘任的專業人士與相關部門（如屋宇署、地政署、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所須的批核。

10. 此外，有些擬議項目涉及新界閒置用地。在這些土地興建過渡性房屋須根據《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、生態和交通配套的評估。專責小組會先作初步評估，並協助非政府機構獲取評估批准及申請撥款來進行項目的前期工作、詳盡設計及項目推展。有兩個涉及規劃許可申請的大型過渡性房屋項目，位於元朗錦田江夏圍（1 998個住宅單位）及元朗東頭（1 800個住宅單位），分別於2020年6月及10月獲城市規劃委員會批出臨時性質的規劃許可發展過渡性房屋項目。

展望將來

11. 我們會繼續考慮各種不同的方法以增加過渡性房屋供應，並與不同非政府機構、土地及物業擁有人和相關政府部門審視政府或私人的短期閒置土地或物業，以研究提供過渡性房屋的可行性。

12. 請委員備悉文件內容。

運輸及房屋局

2021年3月

十個獲資助計劃撥款資助的過渡性房屋項目
(截至 2021 年 2 月)

項目地點		營運機構	預計可提供 單位數目	計劃的 總撥款額
1	元朗錦田江夏圍	博愛醫院	1 998	10.989 億元
2	紅磡漆咸道北和 鶴園街交界	聖雅各福群會	38	1,615 萬元
3	葵涌業成街	香港社會服務聯會	116	6,088.6 萬元
4	元朗東頭	香港聖公會福利協會有 限公司	1 800	9.9 億元
5	荃灣海興路和海 角街交界	仁濟醫院董事局	124	6,490 萬元
6	荃灣象山邨前荃 灣信義小學校舍	九龍樂善堂	142	7,193 萬元
7	觀塘鴻圖道 86 號大偉工業大廈	香港社區組織協會有 限公司	116	6,150 萬元
8	葵涌油麻磡路及 昌榮路交界	香港社區組織協會有 限公司	200	1.0997 億元
9	前救世軍三聖邨 劉伍英學校校舍	救世軍	115	6,163 萬元
10	彩虹彩興路	九龍樂善堂	166	7,935 萬元

過渡性房屋專責小組支援/現正推動的項目詳情

一. 已完成的項目

營運機構/ 發展商	土地擁有人 (私人/政府)	項目名稱	項目地點	單位總數
浸信會愛羣社會 服務處	私人土地	大角咀荔枝角道	大角咀荔枝角道	9
聖雅各福群會	私人土地	旺角豉油街雅閣	旺角豉油街	49
香港善導會	私人土地	中環士丹頓街	中環士丹頓街	6
仁愛堂	私人土地	「綠苑」	屯門塘亨路	11
救世軍	私人土地	「住+」	土瓜灣下鄉道	53
香港仔坊會社會 服務	私人土地	「友里居」	華富道華富閣	16
聖公會福利協會	私人土地	「好鄰舍」	土瓜灣道	60
啓愛共融基金	私人土地	深水埗青山道	深水埗青山道	15
香港社區組織 協會	私人土地	「喜家」 長沙灣兼善里	大角咀，長沙灣	25
香港社區組織 協會	私人土地	「友家」	大角咀	24
啓愛共融基金	私人土地	深水埗大南街	深水埗大南街	1
基督教關懷無家 者協會	私人土地	深水埗大埔道	深水埗大埔道	1
關注草根生活 聯盟	私人土地	油麻地彌敦道	油麻地彌敦道	1
關注草根生活 聯盟	私人土地	旺角	旺角	2

營運機構/ 發展商	土地擁有人 (私人/政府)	項目名稱	項目地點	單位總數
循道衛理觀塘 社會服務處	私人土地	觀塘嘉樂街	觀塘嘉樂街	1
啓愛共融基金	私人土地	油麻地碧街	油麻地碧街	1
香港社區組織 協會	私人土地	天后電氣道	天后電氣道	5
香港社區組織 協會	私人土地	「友樂居」	西環順成大廈	47
聖雅各福群會	私人土地	「雅軒」	旺角豉油街	14
九龍樂善堂	私人土地	「樂屋」	九龍城福佬村道， 九龍城南角道， 土瓜灣道落山道， 何文田自由道	88
香港房屋協會	私人土地	過渡性房屋出租 計劃— 觀塘花園大廈第 二期	觀塘花園大廈燕子 樓及喜鵲樓	30
香港房屋協會	私人土地	過渡性房屋出租 計劃— 漁光村	香港仔石排灣	270
香港房屋協會	私人土地	「暫租住屋」— 大埔策誠軒	大埔區大埔滘	185
香港房屋協會	私人土地	真善美村	真善美村	20
要有光	私人土地	「光房」	遍佈各區	80
要有光	政府土地	「光屋」	深井	40
九龍樂善堂	私人土地	樂善堂小學	九龍城	51
東華三院 / 恒基兆業	私人土地	深水埗南昌街	深水埗南昌街	89

二. 正動工興建項目

營運機構/ 發展商	土地擁有人 (私人/政府)	項目名稱	項目地點	預計單位 數目	預計 落成時間
九龍樂善堂	政府土地	土瓜灣 宋皇臺道	宋皇臺道與 土瓜灣道 交界	110	預計於 2021 年 上半年完工
博愛醫院/ 恆基兆業	私人土地	元朗 江夏圍	元朗錦田 江夏圍	1 998	預計第一期於 2022 年上半年 完工 預計第二期於 2022 年下半年 完工
香港社會 服務聯會	政府土地	深水埗 欽州街	深水埗欽州 街與通州街 交界	205	預計於 2022 年 上半年完工
香港社區 組織協會	政府土地	長沙灣 英華街	長沙灣 英華街	140	預計於 2022 年 上半年完工

三. 已啟動項目

營運機構/ 發展商	土地擁有人 (私人/政府)	項目名稱	項目地點	預計單位 數目	預計動工及 落成時間
香港社區 組織協會	政府土地	域多利道 宿舍	域多利道	11	預計於 2021 年 上半年動工 預計於 2021 年 上半年完工
聖雅各 福群會	政府土地	雅園	漆咸道和 鶴園街交界	38	預計於 2021 年 上半年動工 預計於 2021 年 下半年完工
香港社會 服務聯會	政府土地	葵涌 業成街	葵涌業成街	116	待定
仁濟醫院	政府土地	荃灣 海興路	荃灣海角街 及海興路 交界	124	待定
香港社會 服務聯會	政府土地	將軍澳至 善街	將軍澳寶邑 路及至善街 交界	340	待定
九龍樂善堂	政府土地	彩虹 彩興路	九龍彩虹 彩興路 (明愛樂恩學 校側)	166	預計於 2023 年 上半年動工 預計於 2023 年 下半年完工
九龍樂善堂	香港房屋 委員會	前荃灣 信義學校	荃灣象山邨	142	預計於 2021 年 下半年動工 預計於 2022 年 上半年完工
香港社區 組織協會	政府土地	油麻磡路	葵涌 油麻磡路	200	待定

營運機構/ 發展商	土地擁有人 (私人/政府)	項目名稱	項目地點	預計單位 數目	預計動工及 落成時間
香港社區 組織協會	私人土地	觀塘大偉 工業大廈	觀塘鴻圖道 86 號	116	待定
博愛醫院	政府土地	打鼓嶺 坪輦路	打鼓嶺 坪輦路 (原昇平學 校)	待定	預計於 2022 年 上半年動工 預計於 2023 年 上半年完工
聖公會/ 新鴻基	私人土地	同心村	元朗東頭	1 800	預計於 2021 年 上半年動工 預計於 2022 年 下半年完工
東華三院	政府土地	啟德 沐安街	啟德沐安街	待定	待定
香港路德會 社會服務處/ 新世界	私人土地	元朗 粉錦路	元朗 粉錦公路 一帶	500	待定
待定/ 新世界	私人土地	元朗 牛潭尾	元朗牛潭尾	1 500	待定
仁愛堂	政府土地	洪水橋	洪水橋 洪元路	404	待定
要有光/ 新世界	私人土地	光村	屏山聚星路	待定	待定
香港路德會 社會服務處	政府土地	元朗 八鄉北	近錦泰路	900	待定
救世軍	香港房屋 委員會	前救世軍 三聖邨 劉伍英 學校	屯門三聖邨	115	預計於 2021 年 下半年動工 預計於 2022 年 上半年完工

營運機構/ 發展商	土地擁有人 (私人/政府)	項目名稱	項目地點	預計單位 數目	預計動工及 落成時間
九龍樂善堂/ 會德豐	私人土地	大埔船灣	大埔船灣	1 236	預計於 2021 年 下半年動工 預計於 2022 年 下半年完工

四. 深入研議中項目

營運機構/ 發展商	土地擁有人 (私人/政府)	項目名稱	項目地點	預計單位數目
待定	政府土地	將軍澳唐賢街	將軍澳至善街及 唐賢街交界	待定
待定	政府土地	將軍澳寶琳路北	將軍澳寶琳路北	待定
待定	私人土地	元朗錦田及上水 古洞	元朗錦田及上水 古洞	待定
待定	政府土地	柴灣常安街	柴灣常安街	待定
待定	政府土地	長沙灣熟食市場	長沙灣熟食市場	待定
待定	政府土地	前赤柱小學	前赤柱小學	待定