

# 立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)54/20-21(04)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

## 房屋事務委員會

2020 年 11 月 2 日舉行的會議

### 立法會秘書處 就過渡性房屋擬備的最新背景資料簡介

#### 目的

本文件提供關於過渡性房屋的背景資料，並綜述房屋事務委員會("事務委員會")委員就此課題所提出的意見和關注事項。

#### 背景

2. 鑒於覓地建屋需時，現屆政府自 2017 年起支持推動各項由民間主導的過渡性房屋計劃，以紓緩在公共租住房屋("公屋")輪候冊上的家庭及居住環境欠佳住戶所面對的困境<sup>1</sup>，並在 2017 年施政報告中述明各項有關過渡性房屋的具體措施。<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> 據香港房屋委員會的[網站](#)所載，截至 2020 年 6 月底約有 155 800 名公屋一般申請人(即家庭申請人及長者人一申請者)。根據[長遠房屋策略 2019 年周年進度報告](#)，估算本港的居住環境欠佳住戶數目為 119 100 個。

<sup>2</sup> 該等措施包括(a)善用政府閒置建築物，推出如"要有光"開拓的深井"光屋"項目的租住單位；(b)支持由香港社會服務聯會試行的社會房屋共享計劃，包括鼓勵市區重建局提供舊樓單位參與計劃；(c)促成香港房屋協會試行讓其轄下的資助房屋業主將未補價的單位以低於市值租金租給有需要的家庭；(d)研究讓整幢工業大廈免補地價改裝為過渡性房屋；以及(e)協助非牟利機構研究在閒置土地興建預製組合屋的可行性。

## 過渡性房屋專責小組

3. 作為行政長官在 2018 年 6 月宣布的 6 項房屋政策新措施之一，運輸及房屋局轄下已成立過渡性房屋專責小組("專責小組")，推動過渡性房屋。<sup>3</sup>

## 過渡性房屋的供應

4. 2019 年施政報告宣布，政府當局的目標是在 2020-2021 年度至 2022-2023 年度這 3 年內提供合共 1 萬個過渡性房屋單位。2020 年 1 月，政府宣布會進一步增加過渡性房屋的供應，將上述的 3 年目標提高至 15 000 個單位。專責小組提供協助，促成了多個由非政府機構建議和營運的過渡性房屋項目。<sup>4</sup>

## 財政措施

5. 財務委員會("財委會")於 2019 年 1 月批准政府當局的建議，設立 10 億元的基金以支援非政府機構善用空置政府用地，包括過渡性房屋項目。<sup>5</sup>

6. 政府當局於 2019 年 4 月公布，行政長官會同行政會議批准就民間倡議的過渡性房屋項目所提出的土地申請，免收地契豁免書費用、租金及其他相關費用。

---

<sup>3</sup> 專責小組由 5 名專責人員(包括兩名項目總監)組成，並由運輸及房屋局副局長領導(立法會 [CB\(1\)388/18-19\(03\)](#)號文件)。

<sup>4</sup> 該等項目包括在空置私人住宅樓宇和空置政府處所提供社會房屋，以及由不同非政府機構提出的其他措施，包括建議在空置的政府土地和私人土地上採用組裝合成的方法興建過渡性房屋，或把空置的非住宅樓宇(例如空置私人校舍或工業大廈)改裝成過渡性房屋(立法會 [FCR\(2019-20\)45](#) 號文件)。

<sup>5</sup> 截至 2020 年 3 月 31 日，發展局已就 8 宗申請批出整個項目或分階段的資助，其中 3 宗申請涉及在空置政府土地上興建過渡性房屋，非政府機構申請人合共獲批的資助總額上限約為 1,300 萬元，以供該等機構展開前期工程(立法會 [CB\(1\)500/19-20\(01\)](#)號文件)。

7. 2020年3月，財委會批准一筆50億元的撥款<sup>6</sup>，以落實支援非政府機構過渡性房屋項目的資助計劃("資助計劃")。<sup>7</sup>

## 主要意見和關注事項

8. 委員就此課題所提出的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

### 過渡性房屋項目的營運

9. 部分委員認為，政府當局應就過渡性房屋(例如在租賃期、租金水平、過渡性房屋單位的面積，以及該等單位內的設施(例如有否獨立廁所和廚房))方面，制訂適合的標準。

10. 政府當局表示，雖然非政府機構或須根據其過渡性房屋項目獨特的服務重點，制訂其項目的營運細節，但政府當局已制訂若干一般指引，供非政府機構依從。舉例而言，就根據資助計劃獲得資助的過渡性房屋項目，政府當局會要求項目的營運機構，將大部分過渡性房屋單位編配予居於不適切居所，並已輪候公屋3年或以上的申請人，以便項目的營運機構可利用餘下單位達成其他使命，或照顧有特別緊急需要的申請人。過渡性房屋單位的平均居住空間，應約為每人7平方米，而租賃期一般應為兩年。政府當局亦預期，過渡性房屋的租金水平應低於相關市值租金，以不超逾現行公屋入息限額的40%為上限，儘管實際上大部分非政府機構根據綜合社會保障援助計劃下的最新租金津貼訂定租金水平，或把租金水平定為不高於住戶入息的25%。

11. 鑒於過渡性房屋的租賃期一般為兩年，委員關注到，如過渡性房屋租戶須在如此短的租賃期屆滿後遷出其單位，他們可能要遷回劏房或其他不適切居所，繼續輪候公屋編配。政府當局表示，部分非政府機構現正營運多於一個過渡性房屋項

---

<sup>6</sup> 財政司司長在2019-2020年度財政預算案中宣布預留20億元，以支援非政府機構興建過渡性房屋。2019年10月，行政長官宣布將該筆撥款由20億元提高至50億元。

<sup>7</sup> 據政府當局所述，運輸及房屋局副局長將會是資助計劃的過渡性房屋項目批核人員。由運輸及房屋局副局長擔任主席，成員包括相關決策局/部門的代表，以及由運輸及房屋局局長委任的非官方委員的評審委員會，將會負責協助運輸及房屋局副局長審核申請，以及監督資助計劃的推行工作(立法會 [FCR\(2020-21\)60](#) 號文件)。

目，這些機構可靈活運用其資源，在兩年租賃期屆滿後向其租戶提供適切協助。

### 過渡性房屋項目資助計劃

12. 委員關注非政府機構在過渡性房屋居民入伙後為他們提供的支援服務。關於資助計劃會否提供財政支援，以供設立社工隊，協助過渡性房屋居民的問題，政府當局表示，資助計劃主要向非政府機構提供一筆過財政資助，以進行所需的工程，使具潛力的用地/處所適宜作過渡性房屋項目之用。營運過渡性房屋的非政府機構可從租金收入扣減為其居民提供支援服務的開支。

13. 委員詢問，在資助計劃下批出的資助金額，可否用於支付有關非政府機構的僱員/人員的薪金/款項。政府當局表示，在資助計劃下各個核准項目獲批的資助金額，將視乎項目申請者所呈交建議的理據，以及多項因用地而異的因素(例如用地面積、將會興建的過渡性房屋單位數目、現況和地形、技術要求、所需基礎設施的規模等)而定。除非事先獲得批准，否則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、股東或僱員)，但總資助金額的 0.4% 至 0.14% 可作為推行項目的行政開支資助。<sup>8</sup>

14. 就委員關注評審委員會在審核資助計劃的申請方面的效率，政府當局表示，由於專責小組會召開跨政策局/跨部門會議，研究非政府機構所提出的項目的可行性，評審委員會會主力審核擬議項目涉及的技術、財政和社會範疇，以及審視項目申請者的經驗和能力等。評審委員會暫定會每 3 個月舉行會議一次，並可視乎所接獲的申請數目，增加舉行會議的次數。

### 長遠提供過渡性房屋

15. 部分委員認為，過渡性房屋將會是短期房屋供應的一大來源，以紓緩居住環境欠佳住戶所面對的困境，而過渡性房屋的需求在未來 10 年可能持續存在。關於政府當局應將提供過渡性房屋納入長遠房屋策略的建議，政府當局表示，在訂定長遠房屋策略下的總房屋供應目標時，政府當局已顧及居住環境欠佳住戶的住屋需要。由於過渡性房屋屬短期性質，其供應時間

---

<sup>8</sup> 立法會 [CB\(1\)235/19-20\(01\)](#) 號文件

及數量並不穩定，而且可能在不同時期內有所變化，因此不宜把有關房屋單位計入 10 年房屋供應目標。<sup>9</sup>

### 達到過渡性房屋的供應目標

16. 委員關注推行過渡性房屋項目的進展緩慢，以及政府當局能否在 2020-2021 年度至 2022-2023 年度這 3 年內達到過渡性房屋供應目標。部分委員認為，非政府機構一般並非專職負責提供房屋，在推行過渡性房屋項目的過程中亦可能遇到問題。政府應在提供過渡性房屋方面擔當更積極的角色，因為政府擁有土地、財政資源及相關專業知識。

17. 政府當局表示，專責小組已覓得土地，以提供 1 萬個過渡性房屋單位。這些項目主要包括 4 類，分別為在現有樓宇內提供的項目、新建項目、整幢樓宇改建而成的項目，以及正在深入研議的項目。政府當局一直評估在多幅於短期內並無發展計劃的政府、機構或社區用地上，發展過渡性房屋的可行性，以滿足提供餘下 5 000 個單位的目標的土地需求。<sup>10</sup> 專責小組的工作範圍廣泛，包括繼續協助非政府機構提交撥地申請和作出其他安排，以及就過渡性房屋項目各方面的事宜(包括建築圖則、環境事宜、交通、消防和提供基礎設施等)，向非政府機構提供意見。

### 過渡性房屋項目的位置

18. 委員認為，位置偏遠的過渡性房屋單位未必適合居所須靠近工作地點及學校的家庭。部分委員關注到，政府當局會如何照顧地點不便的過渡性房屋居民的日常生活及交通需要，以及政府當局會如何減輕大型過渡性房屋項目對有關地區的配套設施所帶來的壓力。

19. 政府當局表示，為達到在 3 年內提供 15 000 個過渡性房屋單位的目標，專責小組需要在新界推展多個大型過渡性房屋項目。該等項目的公眾諮詢工作及城市規劃程序，需要涵蓋環境、生態和交通影響評估。政府當局一向留意過渡性房屋居民的日常需要。舉例而言，為切合江夏圍的過渡性房屋居民的購物需要，政府當局會安排在該處附近提供零售設施。專責小

---

<sup>9</sup> 2019 年 2 月 20 日立法會會議上就"增加過渡性房屋供應"通過的議案的 [進度報告](#)。

<sup>10</sup> 立法會 [CB\(1\)652/19-20\(01\)](#)號文件

組會與非政府機構合作，加強為居於過渡性房屋的家庭提供就業支援。運輸及房屋局會繼續與運輸署聯絡，就過渡性房屋加強交通配套，例如增設公共交通服務及公共交通上落客處等。<sup>11</sup>

### 過渡性房屋用地

20. 委員認為，政府當局應善用空置政府用地/處所，例如空置校舍、工務工程項目的臨時工地等，興建過渡性房屋。部分委員認為，政府當局應接納把預留作香港迪士尼樂園度假區第二期發展的土地，用來提供過渡性房屋的建議。

21. 政府當局表示，個別空置政府用地/處所未必適合作過渡性房屋之用，因為有關用地/處所已預留作長期發展，或是把有關用地/處所作短期或臨時用途的工作正在進行。倘若及當有空置校舍適合改建成過渡性房屋，政府當局會積極與有興趣的非政府機構洽商。部分工務工程項目的臨時工地面積較小，或已重新撥作興建其他設施(例如鐵路相關設施、道路、重置設施等)；部分臨時工地則已預留作其他長遠用途。專責小組及相關部門/機構會檢視該等用地的最新情況，以考慮該等用地是否適合作過渡性房屋用途。

### 把整幢工業大廈改裝為過渡性房屋

22. 鑒於尚未有工業大廈改裝為過渡性房屋，委員詢問，政府當局會如何改善關於鼓勵改裝整幢工業大廈的措施。政府當局表示，至今未有成功把工業大廈改裝為過渡性房屋的個案，主要是因為如來自過渡性房屋的租金收入不足以支付改裝工程所涉的投資成本，工業大廈業主未必有興趣將其工業大廈改裝為過渡性房屋。政府當局的工作目標之一，是鼓勵把整幢工業大廈改裝為過渡性房屋，而專責小組一直就此制訂更有效的建議。<sup>12</sup>

## **最新發展**

23. 政府當局曾在 2019 年 11 月 4 日就設立資助計劃的建議，連同在房屋署開設一個首長級丙級政務官編外職位，為專責小組作出政策支援和督導，以促成過渡性房屋項目的人員編制建議，諮詢事務委員會。財委會在 2020 年 3 月 6 日通過資助

---

<sup>11</sup> 立法會 [CB\(1\)948/19-20](#) 號文件

<sup>12</sup> 立法會 [CB\(1\)948/19-20](#) 號文件

計劃，並在 2020 年 7 月 13 日考慮上述人員編制建議(在項目 FCR(2020-21)60 – EC(2020-21)2 之下考慮)，但未有通過有關建議。

24. 政府當局將於 2020 年 11 月 2 日的會議上，向委員簡介擬議注資加強資助計劃及擬議開設一個首長級丙級政務官編外職位的事宜。

## **相關文件**

25. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處

議會事務部 1

2020 年 10 月 30 日

**過渡性房屋  
相關文件一覽表**

| 立法會/<br>委員會                                   | 會議日期        | 文件  |
|---|-------------|---|
| 房屋事務<br>委員會                                   | 2017年10月30日 | 2017年 <a href="#">施政報告</a>  |
| 房屋事務<br>委員會                                   | 2019年11月4日  | 政府當局的文件<br>(立法會 <a href="#">CB(1)67/19-20(04)</a> 號文件)<br><br>會議紀要<br>(立法會 <a href="#">CB(1)294/19-20</a> 號文件)<br><br>政府當局的補充文件<br>(立法會 <a href="#">CB(1)235/19-20(01)</a> 號文件) |
| 房屋事務<br>委員會                                   | 2019年11月8日  | 政府當局的文件<br>(立法會 <a href="#">CB(1)32/19-20(01)</a> 號文件)<br><br>會議紀要<br>(立法會 <a href="#">CB(1)492/19-20</a> 號文件)<br><br>政府當局的補充文件<br>(立法會 <a href="#">CB(1)373/19-20(01)</a> 號文件) |
| 房屋事務<br>委員會                                   | 2019年12月2日  | 會議紀要<br>(立法會 <a href="#">CB(1)544/19-20</a> 號文件)  |
| 跟進本地<br>不適切住屋<br>問題及<br>相關房屋<br>政策事宜<br>小組委員會 | -           | 小組委員會報告<br>(立法會 <a href="#">CB(1)555/19-20</a> 號文件)   |
| 房屋事務<br>委員會                                   | 2020年5月26日  | 政府當局的文件<br>(立法會 <a href="#">CB(1)652/19-20(01)</a> 號文件)   |



| 立法會/<br>委員會 | 會議日期 | 文件  |
|-------------|------|---|
|             |      | 會議紀要<br>(立法會 <a href="#">CB(1)948/19-20</a> 號文件)<br><br>政府當局的補充文件<br>(立法會 <a href="#">CB(1)882/19-20(01)</a> 號文件) |