



九龍樂善堂

The Lok Sin Tong Benevolent Society, Kowloon

Since 1880 成立

樂善堂社會房屋計劃「樂屋」

組裝合成房屋

- 宋皇臺道及土瓜灣道交界項目



樂善堂社會房屋計劃「樂屋」

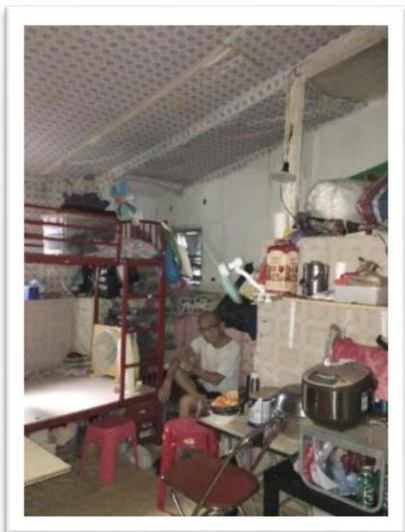
組裝合成房屋 - 宋皇臺及土瓜灣道交界項目

背景

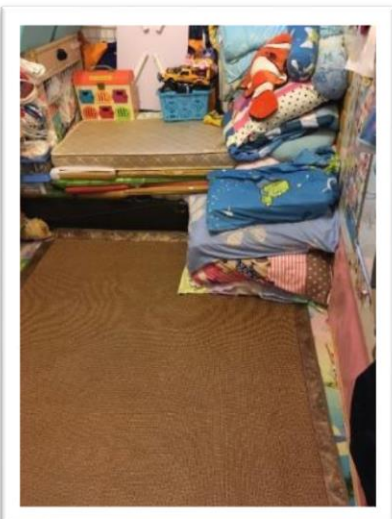
根據房屋署的統計數字，公屋申請的平均輪候時間不斷上升，更升至 5.5 年，累積申請超過 25 萬宗。現正輪候公屋的基層家庭面對難以負擔的租金，以及惡劣的居住環境，嚴重影響家長身心的健康和兒童的發展。

九龍樂善堂（下稱本堂）積極回應社會訴求，並於 2017 年起以自資形式推行首個「過渡性社會房屋」計劃（下稱社會房屋），預計至 2019 年度，自資營運約 100 個單位。同時，亦透過各相關政府機構及專業團體從政策及技術上，探討增加社會房屋供應及善用閒置建築及土地的方案。

基層家庭的居住情況



年屆 65 的鄧婆婆與丈夫和孫兒居於樓高 9 層的天台屋，每天接送年幼的孫兒上學，都十分吃力。



李太一家三口居於僅有 100 呎的劏房，沒有擺放床的位置，只能在地上鋪竹蓆睡覺。廚房的假天花日久失修，導致家中鼠患嚴重。



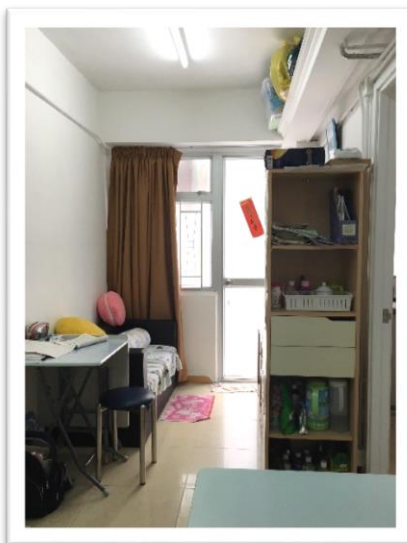
樂善堂社會房屋計劃「樂屋」

組裝合成房屋 - 宋皇臺及土瓜灣道交界項目

社會房屋計劃的經驗

首個社會房屋計劃

為響應運輸及房屋局的倡議，本堂 2017 年 9 月推行全港首個「樂善堂社會房屋計劃」，位於九龍城福佬村道，共提供 20 個面積 260 呎的獨立單位。計劃反應熱烈，申請超出計劃名額 26 倍，主要為 3-4 人家庭，去年 12 月中旬正式入伙。



首期位於九龍城福佬村道的社會房屋計劃，共提供 20 個單位予 3-4 人家庭。

第二及三期社會房屋計劃 - 「樂屋」

由於社會對住屋需要殷切，本堂在九龍城及土瓜灣加推「樂屋」，共提供超過 55 個單位。



「樂屋」位於九龍城南角道，面積約 300-400 呎，共提供 20 個單位予 4-6 人家庭。



九龍樂善堂

The Lok Sin Tong Benevolent Society, Kowloon
Since 1880 成立

樂善堂社會房屋計劃「樂屋」

組裝合成房屋 - 宋皇臺及土瓜灣道交界項目

社會房屋計劃的經驗

首個改建校舍作過渡性社會房屋項目

位置：九龍城龍崗道 63 號

上址為本堂轄屬的樂善堂小學，將於 2019 年 8 月停辦。由於本堂正申請勞工及福利局推行的「私人土地作福利用途特別計劃」，樂善堂總辦事處及上址將重建作社福用途。在進行重建項目期間，計劃改建作「過渡性社會房屋」，預計使用期不少於三年。

本年年初已向地政處申請短期豁免書，以及提交計劃書予九龍城區議會商議，並獲得通過及支持。預計 2020 年上旬完成工程，正式開始入伙。



房屋規格及設計

- 預計提供約 50 間「過渡性社會房屋」，供 3-4 人家庭租住
- 人均居住面積約不少於 60 呎
- 每個單位附設開放設廚房和獨立廁所浴室



樂善堂社會房屋計劃「樂屋」

組裝合成房屋 - 宋皇臺及土瓜灣道交界項目

計劃內容

地點：宋皇臺道及土瓜灣道交界（請參考圖 1_位置圖）

本堂擬申請於上述閒置土地組建「組合屋」作過渡性社會房屋，預計提供約 100 個單位，供 2-4 人家庭，預計受惠人數約 300 人。（請參考附件 1_初擬平面圖）

單位面積：

家庭人數	預計面積	單位數量
2-3 人	194 平方呎	44 個
3-4 人	269 平方呎	56 個

圖 1





樂善堂社會房屋計劃「樂屋」

組裝合成房屋 - 宋皇臺及土瓜灣道交界項目

目的

旨在解決基層家庭的住屋需要，協助居於惡劣環境並輪候公屋之基層家庭，提供可負擔租金和社區援助，以改善生活環境及提升生活質素。

- 為輪候公屋的基層家庭，提供可負擔租金的社會房屋，以減輕經濟壓力
- 改善目前的居住環境，提升家庭的生活質素
- 主張「社區為本」提供適切的家庭支援服務，如醫療資助、家庭輔導等
- 能透過計劃成效及相關數據反映「過渡性社會房屋」對基層家庭之重要性

服務對象

- 輪候公屋 3 年或以上，並居於惡劣環境 或 急需住屋和社區支援的家庭；以及
- 領取綜合社會保障援助計劃(綜援)或收入低於家庭住戶每月收入中位數 55%家庭優先
- 有 18 歲或以下兒童及青少年之家庭優先

租務標準

- 租期不少於兩年。
- 合資格的申請家庭必須經過文件和入息審查、居住環境評估及家訪的審批程序。
- 釐定可負擔租金標準：
 - ✧ 綜援家庭：不多於家庭每月租金津貼上限
 - ✧ 低收入家庭：低於市值租金，並參考過往「樂善堂社會房屋計劃」的租金釐定標準



樂善堂社會房屋計劃「樂屋」

組裝合成房屋 - 宋皇臺及土瓜灣道交界項目

計劃內容

建議計劃時間表

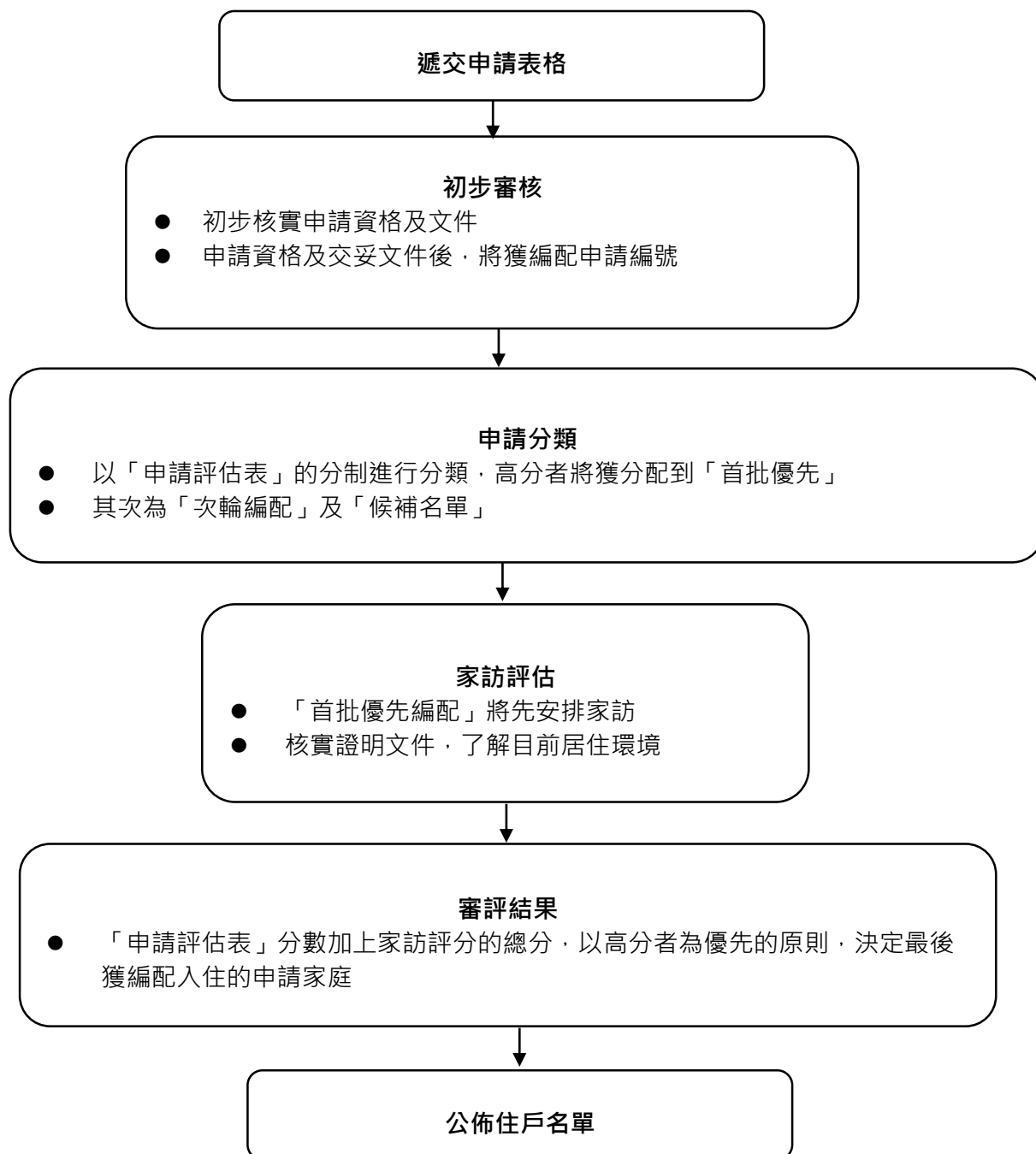
時期	項目
2019 年 7-8 月	<ul style="list-style-type: none">● 向地政總署申請以象徵式租金批出短期土地租約● 向區議會提交計劃構思, 諮詢區議員及地區人士意見
2019 年 9-10 月	向屋宇署遞交建築物結構圖則申請 (初稿)
2019 年 12 月	<ul style="list-style-type: none">● 預計地政總署批出短期土地租約結果● 向發展局遞交資助計劃申請
2020 年 1-3 月	<ul style="list-style-type: none">● 計劃顧問招標● 向屋宇署遞交建築物結構圖則申請
2020 年 4-6 月	<ul style="list-style-type: none">● 預計屋宇署批出建築物結構圖則結果● 建築工程招標
2020 年 7 月	建築工程開始
2020 年 9 月	接受申請
2020 年年底	工程完成
2021 年 上旬	正式入伙

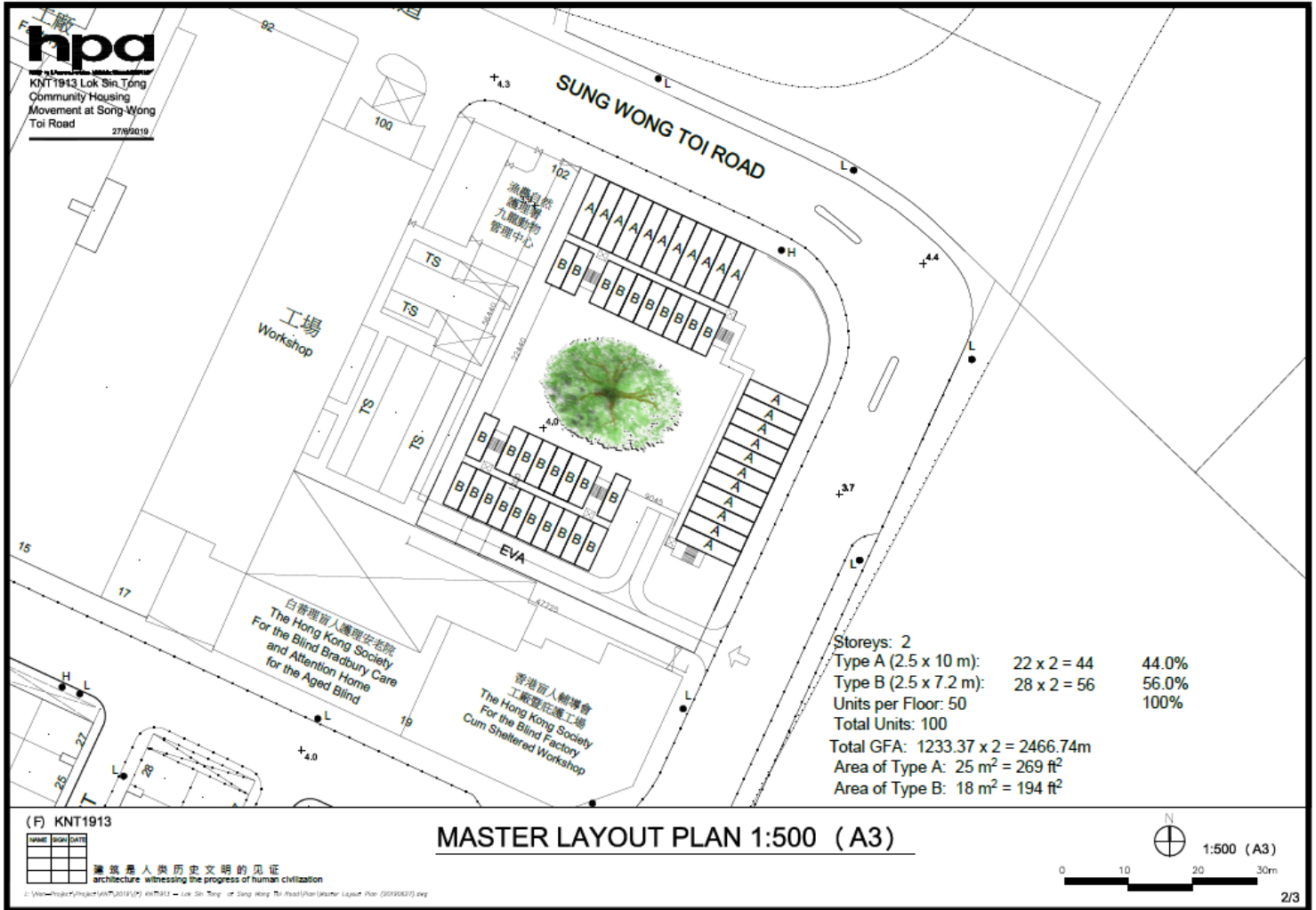


樂善堂社會房屋計劃「樂屋」

組裝合成房屋 - 宋皇臺及土瓜灣道交界項目

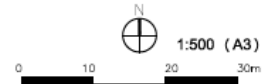
申請評審程序





(F) KNT1913

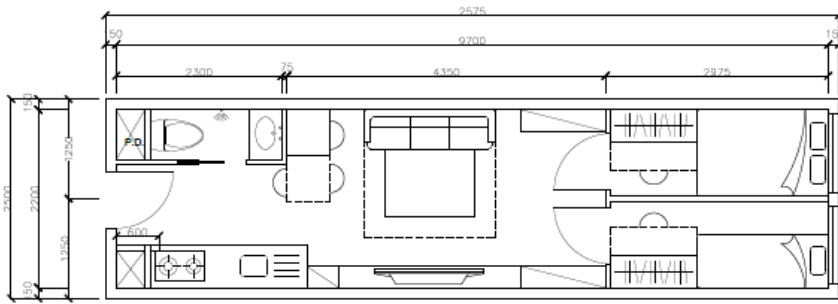
MASTER LAYOUT PLAN 1:500 (A3)



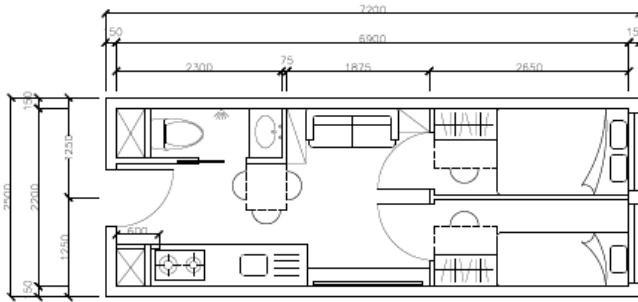


hpa

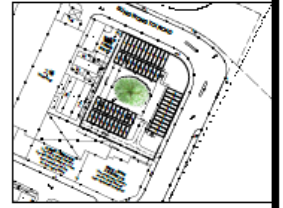
KNT1913 Lok Sin Tong
Community Housing
Movement at Song Wong
Toi Road
27/6/2019



TYPE A (2.5 x 10 m) 3P~4P



TYPE B (2.5 x 7.2 m) 2P~3P



key plan

(F) KNT1913

NAME	DESIGN	DATE

建築是人類歷史文明的見證
architecture witnessing the progress of human civilization

TYPICAL LAYOUT PLAN 1:500 (A3)

