



東華三院
Tung Wah Group of Hospitals

過渡性房屋計劃

啟德沐安街項目

睦安·共鄰
MERRY LODGE

目錄

機構簡介.....	3
背景.....	3
現有過渡性房屋計劃.....	4
1. 計劃目標及特色.....	5
2. 項目簡介.....	6
3. 項目概況.....	6
4. 租賃服務.....	8
5. 樓宇管理.....	10
6. 社會房屋服務元素.....	10
7. 初步設計圖.....	12

機構簡介

- ◆ 東華三院於 1870 年創立，我們一直致力為市民大眾構建更美好的社會及服務，並履行「救病拯危、安老復康、興學育才、扶幼導青」使命；
- ◆ 今年已踏入服務社會 150 年，經過百多年的耕耘，本院的社會服務、醫療服務及教育服務不斷改善及擴展以配合社會的轉變和市民的需求，務求提供優質的服務予市民。

背景

政府一直透過增加房屋供應，為低收入家庭解決住屋問題及改善居住環境。由於覓地建屋需時，政府在推行長遠房屋政策和措施之外，亦協助和促成各項由民間團體主導並推行的短期措施，透過提供過渡性房屋，紓緩輪候公共租住房屋（公屋）人士/家庭和其他居住環境惡劣人士的生活困難。

有見及此，本院經與運輸及房屋局商討，現擬向政府申請一幅位於啟德區沐安街的閒置土地，興建及營運過渡性房屋。希望透過善用閒置土地方案，協助基層家庭改善生活環境及質素，並為過渡性房屋項目出一分力。

現有過渡性房屋計劃

組合社會房屋計劃 - 南昌220

- ▶ 本院於 2019 年 12 月成功承投「香港社會服務聯會」轄下首個組合社會房屋項目，並獲委任為營運機構；
- ▶ 計劃以「共享經濟」為服務理念，建立一個可以讓住戶共享物品、共享技能、共享時間的新型「共活」空間；
- ▶ 並為基層市民建立社區網絡和提供支援服務，協助基層住戶改善生活質素。

4

青年共居計劃 - 「福全。共寓」

- ▶ 本院透過重置及翻新位處福全街及菩提街交界唐樓，以「共居」模式，推行「福全。共寓」青年共居空間，為青年人提供可負擔的共住空間及生活平台，同時鼓勵青年人照顧在同一座大廈共居的獨居長者、低收入家庭，及相互之間多作交流，互相照顧和學習，為個人未來生活做好準備之餘，亦要回饋社會。



1. 計劃目標及特色

1.1 計劃目標

東華三院的專業團隊會從構思、設計、建造至物業管理，提供專業服務，致力讓住戶得以藉此項目改善其生活質素。

項目目標興建共約 460 個單位：

- 為正長期輪候公屋或居住在不適切居所的基層市民，提供有租約年期限制及可負擔的過渡性社會房屋；
- 計劃會利用組裝合成建築技術，以最有效、經濟及環保的方法，利用短期可供使用的閒置土地，提供過渡性社會房屋；
- 為基層市民提供社區支援，提升生活質素，同時鼓勵他們貢獻社區，取得社會的認同。

項目命名為「睦安·共鄰」

1.2 計劃特色

項目的主題是「與好鄰居共處」，因此項目會融入以下四個特色：

關懷社區 *Caring of the Community* - 鼓勵住戶關懷社區貢獻社區。

共享經濟 *Sharing Economy* - 我們會將共享經濟的重要元素融入「睦安·共鄰」。

綠色生活 *Green Living Environment* - 我們會實施環保措施，推動綠色生活的風氣。

和睦鄰里關係 *Pleasant Neighborhood Relationship* - 鼓勵住戶建立和睦的鄰里關係，提升生活質素，心靈上有健康的發展。

2. 項目簡介

2.1 地點

位於啟德區沐安街與沐寧街的交接位置。項目毗鄰房委會公營房屋德朗邨。

2.2 位置圖



3. 項目概況

3.1 項目內容

本院擬申請於上述閒置土地利用組裝合成建築技術建造過渡性社會房屋，地盤面積約 6,469 平方米，預計可興建兩棟四層的房屋，最多約 460 個單位，供 1-4 人住戶居住，預計受惠人數約 1,100 人。

預計單位面積及數量

單位	1 – 2 人	3 – 4 人	無障礙	單位總數 ⁽¹⁾
單位面積	約 17 平方米	約 28 平方米	約 24 平方米	
單位數目	319	139	4	462

備註(1) - 單位數量以最終設計及視乎實際地質情況而定。

3.2 項目配套

「睦安·共鄰」項目將會提供兩棟四層的組合屋及一個多功能活動室。室外休憩空間及綠化面積分別約 3,300 平方米及 1,300 平方米，住戶有足夠的活動空間，並讓住戶之間能交流接觸，建立鄰里關係。

3.3 單位設計規格

人均面積約不少於建築面積 7 平方米，每個單位內設有煮食間和廁所。此外，單位設計重視採光及通風。項目亦有室內及室外的多用途共享空間讓住戶能休息及活動。

3.4 對地區及環境的影響

地區：項目地點位於九龍城啟德中及南區，毗鄰啟德東、啟德北、龍城、馬頭圍、宋皇臺、馬坑涌及海心區，人口⁽²⁾共約 132,000 人。計劃只涉及約 1,100 人。項目不單非常鄰近啟德港鐵站，而且附近更有多條來往港島、九龍等巴士路線，相信對地區的人流或交通影響不大。

環境：由於該地段擬訂以短期租約形式作過渡性房屋之用，項目打算採用組裝合成建築技術建造，不但避免打樁工程、能縮短地盤施工的時間，而且能減低施工期間所引致的嘈音及塵埃問題，亦大大減低對附近居民及學校所帶來的影響。另外，樓高四層的建築物，不會對周圍的環境及景觀帶來太大的影響，亦不會阻礙自然通風。在設計方面，更會考慮附近建築物的特色，務求此建築項目能融入其周邊的環境，達致睦安、共鄰的理念。

備註(2) - 2019 年區議會選區預計人口

3.5 工作進度及計劃時間表

時期	項目
2020 年 9 月	諮詢區議會、向運輸及房屋局 申請資助以進行工程
2020 年 10 月-2021 年 5 月	聘請顧問、招標及進行籌備工作包括向屋宇署 遞交建築物結構圖則申請
2021 年 6 月- 2022 年 8 月	工程展開(包括室內裝修工程)
2022 年 9 月	項目完成及租客入伙

4. 租賃服務

4.1 服務對象

- 輪候房委會公營房屋申請已獲登記達 3 年或以上；
- 居住環境不適切例如環境惡劣。

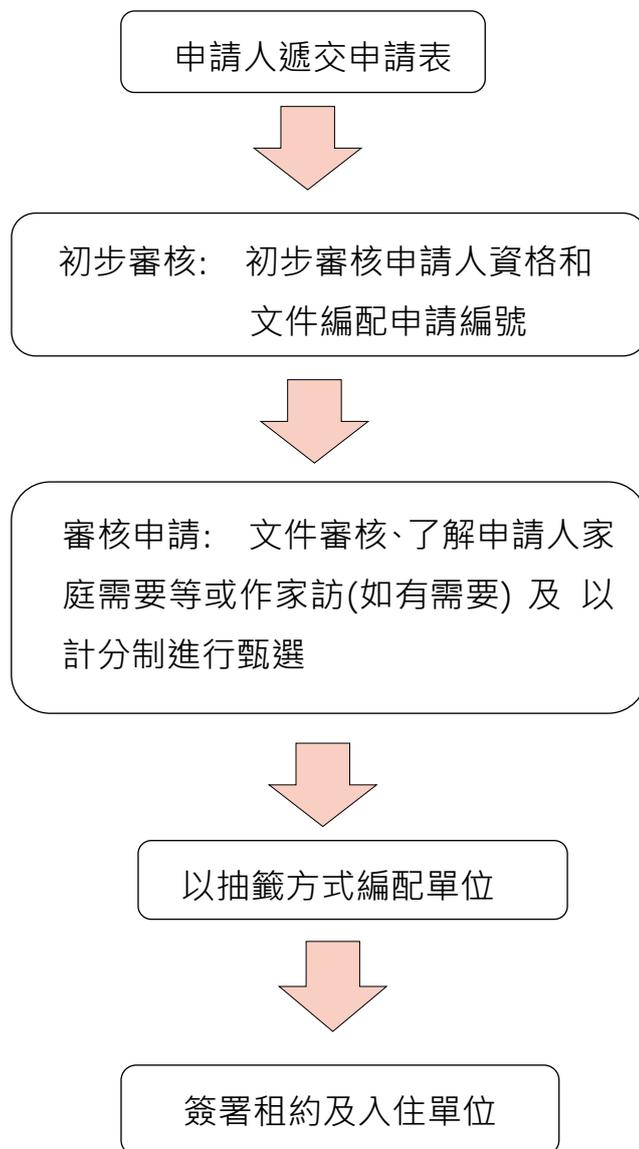
4.2 租金標準

每月租金將低於市值租金並訂於住戶可負擔的水平。

4.3 租務年期

- 以基本 2 年租約形式編配過渡性房屋出租單位給合資格申請人居住；
- 住戶如有特別需要，可申請以短期租約方式續約（視乎土地可用年期而定）。

4.4 申請評審程序



5. 樓宇管理

專業物業管理服務對住戶非常重要，因此本院的物業科專業團隊包括建築及保養、資產管理的專業人士連同社會工作者，會致力提供全面性優質的管理服務，包括保安、清潔及維修服務。

6. 社會房屋服務元素

10

6.1 東華鄰里守望

為配合項目的主題「與好鄰居共處」，我們會透過定期舉行活動，例如遠足旅行、景點遊覽等康樂活動，以增進住戶之間友誼，從而發揮鄰里守望精神，和睦共處。更會以「共鄰」的概念推行共享資源，建構良好的鄰里關係，使這個小社區的居民能守望相助。

6.2 綠色生活教育

作為一個綠色機構，本院會竭力促進住戶的環保意識，推行綠色概念生活。利用項目內的綠化地帶，並透過定期舉行的綠色生活活動包括綠色耕作及參觀，從而在社區傳播正面的環保訊息。

6.3 專題講座

本院明白香港人生活繁忙、工作上遇到不同的壓力，特別是「為口奔馳」的一群，因此本院會定時安排一些有關鄰里及家庭生活等不同的專題講座，好讓住戶和鄰居在忙碌的生活中帶點鼓勵與支持。

6.4 社會、教育及醫療服務

住戶若在社區方面需要支援，醫療服務或教育服務方面需要支援，可透過「睦安·共鄰」的住戶服務主任尋求協助。服務主任會了解住戶的情況，如有需要，服務主任會轉介本院的服務單位及協助遞交申請。

6.5 支援住戶遷出服務

本院會於租約期滿前 6 - 9 個月向住戶了解其遷出計劃，如有需要，會提供建議及協助。

6.6 「儲蓄配對」計劃

為減輕住戶遷出單位時(入住公共房屋或其他居所)的財政壓力，本院特別建立「儲蓄配對」計劃，讓住戶養成儲蓄習慣及鼓勵他們為遷出做好準備。

計劃會以配對原則，每戶每月儲蓄上限為其月租的百分之五，本院同步儲蓄配對金額，上限亦為月租的百分之五。本院期望住戶達成的儲蓄金額，能作為離開計劃後的應急資金，例如用作新屋搬遷或購買傢俬之用。計劃內容會按時作出調整。

7. 初步設計圖

7.1 平面圖



7.2 剖面圖

