



香港社會服務聯會
將軍澳組合社會房屋計劃

2020年8月24日



+ 背景

- 大量市民居住於不適切的住房，住屋環境令他們處於一種社會孤立的狀況，沒有社區層面的支援，陷入貧窮的惡性循環
- 公屋供應嚴重不足，輪候公屋的申請達26萬戶，平均輪候時間為5.4年，基層人士租住私人房屋的負擔不斷加重，短期難以改善社會孤立和貧窮狀況



計劃目標

- 為正長期輪候公屋或居住環境惡劣的基層市民，提供有租約年期限制的可負擔及過渡性社會房屋，以改善生活質素
- 為基層市民提供社區支援，提升生活技能，同時鼓勵他們貢獻社區，取得社會的認同
- 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

+ 選取組裝合成建築技術的考慮

- 組合屋可以重用及比較環保
- 有外地經驗可以借鏡
- 省時：在熟地興建組合屋，需約一年（比較興建標準住宅樓宇與臨時住宅的分別，興建一般住宅樓宇（包括清拆舊建築物、平整土地、興建新樓宇）需最少幾年時間）
- 預製組合屋符合屋宇署的建築物條例等要求

+ 就過渡性房屋的跟進工作

- 在2020年5月19日，西貢區房屋及規劃發展委員會在會議上通過動議：「要求運房局配合非政府機構優先研究在西貢及將軍澳其他地點，例如將軍澳第8區等，興建過渡性房屋作替代方案....」
- 在6月，社聯與地政總署聯繫，並與運房局研究在西貢區內其他七塊閒置用地，並了解他們的長遠及短期的用途狀況。
- 除了65區外，社聯亦建議利用以下兩幅短期租約用地作過渡性社會房屋之用。

+ 建議選址(一)

- 地點：寶林北路近寶林消防局
- 地段：鄉村式發展用地
- 面積：3,811平方米
- 可建單位數目：約200個

+ 建議選址(一)



+ 建議選址(二)

- 地點：唐賢街及至善街交界 (天晉二對面)
- 地段：政府、機構或社區設施用地
- 面積：3,800平方米
- 可建單位數目：約200個

+ 建議選址(二)

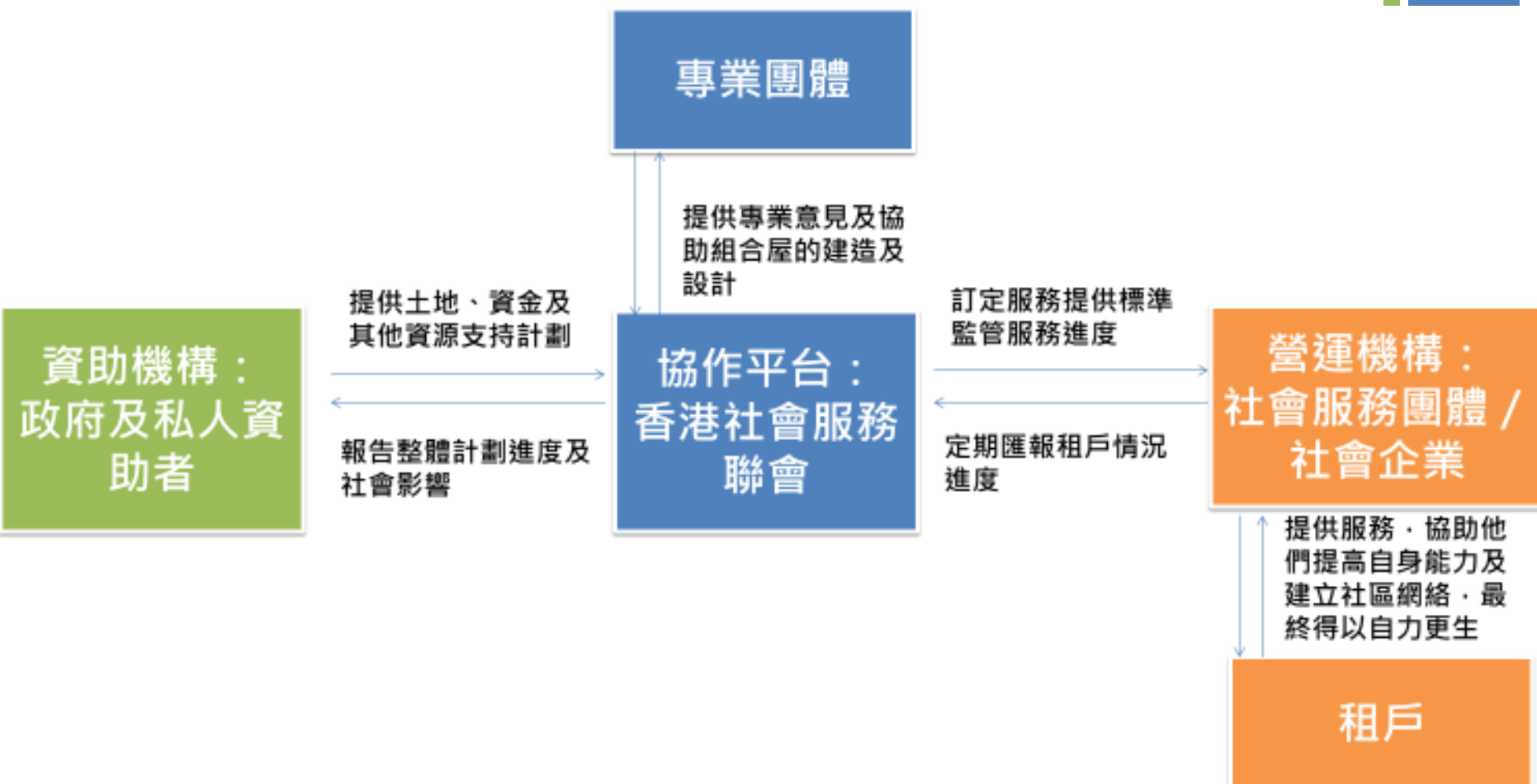


+ 基本設計

- 樓高四層，每個項目有1人, 2人, 3人及4人住戶單位
- 人均居住面積不少於75平呎
- 單位內有基本設施，設計會兼顧周圍環境
- 項目亦會考慮地區需要，建議提供相關的社會設施或服務



+ 主要持分者





租住年期和租金



■ 對象

- 輪候公屋三年或以上住戶
- 居於不適切住房
- 有其他的社會需要

■ 租戶的租約年期不少於2年

■ 租戶獲編配及接受公屋後1 個月內需交回單位

■ 租金水平參考「社會房屋共享計劃」、綜合社會保障援助(綜援)的租金津貼最高金額、租戶入息水平等

■ 將邀請熟悉該區的非政府機構營運，招募合適租戶，提供社區服務

+ 社會房屋服務元素

1. 為入住的居民提供適切的社會服務是社會房屋的核心元素，將委託在社區有足夠支援服務承托的非政府機構或社企作為營運機構，規劃和推行服務。
2. 社會房屋的服務有「個人」及「社區」兩個層面：
 - 「個人」層面：支援住戶學習生活技能，例如個人儲蓄及認識社區資源，以增強他們面對逆境的信心與能力，即使日後遷往新社區仍然找到合適社區支援。
 - 「社區」層面：透過學習群體生活及營造社區，與鄰居及外界建立關係，改善自己的生活質素，同時亦得到社區人士的認同。

+ 過渡安排：住戶入住與遷出計劃

重要步驟協助租戶在指定時間內順利遷出：

- 營運機構在揀選住戶時經已考慮住戶是否有決心於兩年內加強鞏固自身的能力
- 營運機構提供社會服務
- 社聯亦會與營運機構建立溝通機制
- 單位規格或/及租金水平會跟公屋有差異

+ 未來工作計劃

- 就兩幅建議選址及65區選址繼續進行可行性研究
- 委託工料測量師就擬議工程項目作估價，尋找及申請撥款；
- 開展招標程序，邀請建築公司及組合屋生產商入標；
- 探訪將軍澳區的服務團體，了解他們對組合屋的看法；
- 邀請營運機構，讓營運機構可以提早準備提供服務及甄選租戶。