

組合社會房屋計劃 - 欽州街

根據 2018 年的施政報告，現屆政府會繼續協助增加過渡性住屋供應。繼 2018 年 5 月 8 日深水埗區議會大會中討論及通過的深水埗南昌街「組合社會房屋計劃」，香港社會服務聯會現建議於深水埗欽州街西與通州街交界的地段興建過渡性房屋組合屋，並向本人提供計劃書，以供深水埗區議會考慮。

文件交 2019 年 1 月 15 日深水埗區議會討論。

文件提交人：

張永森

組合社會房屋計劃 – 欽州街項目

1. 背景

- 香港有大量市民居住於不適切的住房，居住環境極為惡劣，受制於房屋開支及高昂的生活成本，這些基層貧困戶往往就處於一種極度孤立的社會狀況，很多更是足不出戶，不認識社區支援及服務，社區鄰里關係亦薄弱，不單無法脫貧，社會孤立往往令他們貧窮的處境惡化。
- 現時，公屋供應嚴重不足，輪候公屋的申請達 27 萬戶，平均輪候時間為 5.5 年，基層人士租住私人房屋的負擔不斷加重。香港社會服務聯（社聯）認為，政府除加快增建公屋外，還需推行其他中、短期措施，增加可負擔房屋的選擇和供應，紓緩未有公屋支援的基層市民的住屋負擔及改善他們的住屋條件。
- 社聯倡議和實踐社會房屋，其最終目標不單是解決住房問題，更重要是透過提供適切和可負擔的住房，把孤立的貧窮戶引入一個社區支援網絡之中，讓他們得以藉社區的資源和支援，改善其生活質素，逐漸脫離貧窮。
- 除了「社會房屋共享計劃」之外，社聯一直建議政府善用合適的閒置土地，利用符合現行法例對住屋安全要求的組裝合成建築技術，提供過渡性社會房屋之餘，亦委託及資助非牟利機構或社會企業管理及提供社區網絡和支援服務，改變基層住戶的貧窮和社會孤立處境。
- 行政長官林鄭月娥在 2017 年的施政報告上清楚表示會協助非牟利機構研究在閒置土地興建預製組合屋，期望利用組裝合成建築技術，以較快時間及較低成本興建過渡性社會房屋。另一方面，政府亦在 2017 年開始研究組裝合成建築法，屋宇署亦於該年 12 月公布組裝合成建築法作業備考¹，為組合屋的工程及建造（包括建築、結構及機電等方面）提供準則及規範。
- 社聯因此積極覓地興建組合屋，以協助改善基層市民的居住環境。除運輸及房屋局、發展局和勞工及福利局對有關計劃表示支持外，各相關專業部門亦在技術上對推行有關計劃提供意見。

¹ 屋宇署，組裝合成建築法。<https://www.bd.gov.hk/tc/resources/codes-and-references/modular-integrated-construction/index.html>

- 2018 年 5 月，深水埗區議會支持社聯於南昌街開展第一個組合社會房屋項目，大部份議員均表態支持興建組合社會房屋作過渡性住房安排，並期望單位數目可以大幅增加，以解決基層市民的住屋需要。

2. 「組合社會房屋計劃」的概念

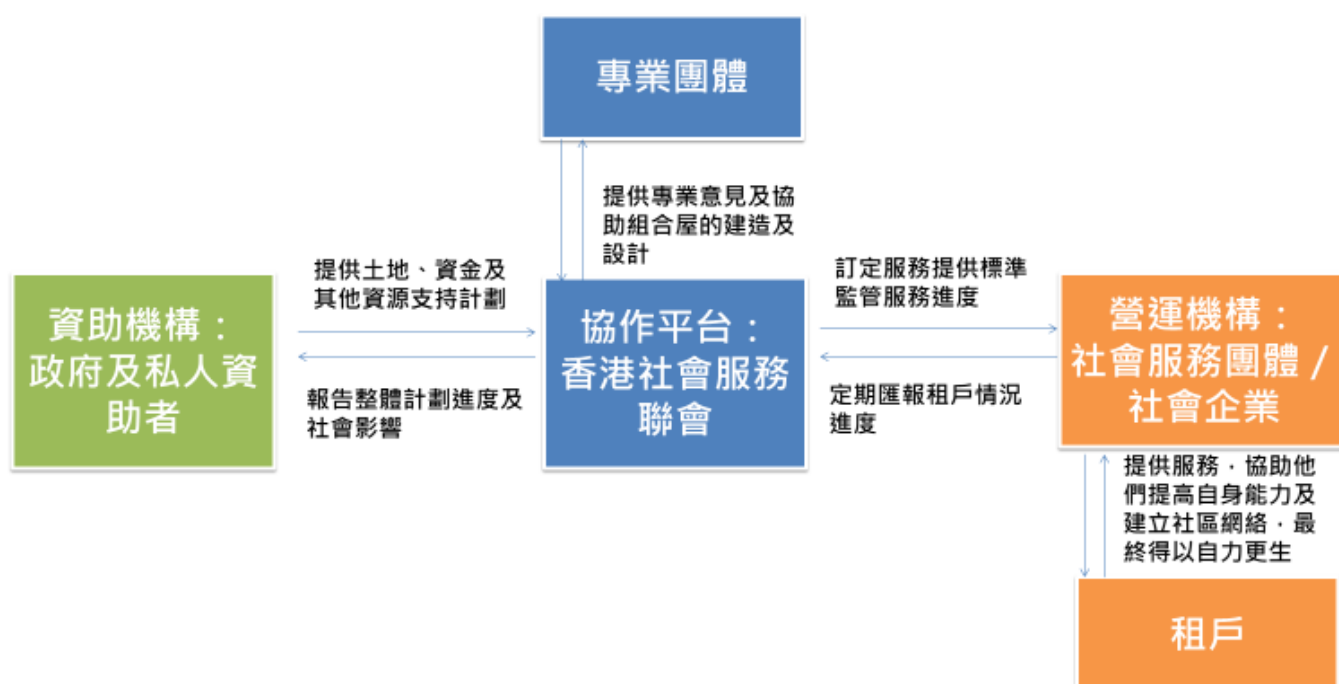
2.1. 目標

- 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；
- 藉項目為基層市民提供社區支援，提升生活技能（如理財能力），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。

2.2. 主要持分者

香港社會服務聯會：協作平台兼統籌機構

社聯將統籌整個組合社會房屋計劃，包括：向政府或私人發展商租用土地、籌款、委託承建商、引入有意營運的機構、連繫相關持份者等等。



營運機構

參考社會房屋共享計劃，社聯會公開招募社會服務機構或社會企業提交營運組合社會房屋的建議書，然後邀請不同專業的持份者組成甄選委員會，評審建議書，物色合適營運機構。營運機構需要負責甄選租戶、處理租務事宜及提供社會服務，並必需按過渡性社區房屋的理念運作。

合資格的租戶

- 須輪候公屋三年或以上，或
- 正居住惡劣環境並有緊急住屋需要

具體甄選租戶的方式將由個別營運機構制定。參考社會房屋共享計劃之經驗，營運機構會使用計分制評核申請家庭的情況，作出審批考慮，例如家庭成員人數、家庭組成背景、家庭總收入、租金佔入息之比例、目前居住環境有否安全危險或衛生問題、輪候公屋時間、其他有特殊需要如同住長者有殘障或子女有特殊學習需要等。

2.3. 選取組裝合成建築技術的考慮

- 組合屋的好處是可以重用及比較環保，當土地的租約完結後，組合屋可以拆卸，搬去其他地盤重新組裝，減少浪費。可重用之部分包括組合屋、組合屋配件如消防樓梯及其他鋼鐵框架等等。
- 荷蘭、英國、新加坡及澳洲等地均有頗長時間運用組裝合成建築技術的經驗，同時建築物法規的要求，均與香港接近，值得我們借鏡。
- 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。當相關法規清晰和興建技術成熟，在熟地興建組合屋只需半年至9個月。
- 社聯與建築承建商將會物色得到屋宇署認可的組合屋供應商，採購已取得相關證書的預製組合屋，證明物料安全、不易燃、不漏水、隔音、防鏽及不釋放有毒物質，符合屋宇署的建築物條例等要求。

3. 欽州街西項目初步構思

3.1. 選址

- 社聯現正向地政總署申請深水埗欽州街西與通州街交界的地段 (參看附件)，該地段屬地政總署斜坡組臨時用地，面積約 3,367 平方米。社聯計劃申請 5 年短期租約，興建「組合社會房屋」，該地段的現有租期於 2019 年 6 月完結，有利在短時間內興建項目所需的房屋。

3.2. 項目的建造規模及設計

- 社聯將在以上地段興建 2 棟 4 層高的組合屋，提供約 210 個單位，並設有消防樓梯供住戶使用；
- 計劃中的組合屋類型分為「1 人住戶」單位，「2 人住戶」單位，及「3 人住戶」，並在地下預留 4 個單位為無障礙單位；
- 設計的人均居住面積符合公屋基本要求，即人均居住面積不少於 7 平方米；
- 每個單位附設獨立洗手間及浴室、電熱水爐，另設有使用電爐的煮食空間；
- 組合屋外貌可配以不同顏色，並有充足的玻璃窗以達到採光的要求，令人覺得屋邨「年青」、「有活力」及「設計新穎」，避免給人殘舊的感覺或出現負面標籤；

3.3. 租戶的租約內容

- 首輪租戶的租約年期為 2 年²；
- 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。

²預計 5 年短期臨時租約期內，第一年為工程期，第二年開始安排租戶入住，首輪租戶的租約年期為 2 年，期望第四年將會有新租戶入住。

3.4. 社會服務元素

為了建立一個有質素的組合社會房屋試驗項目，營運機構需為入住的居民提供適切的社會服務，例如提供個人或家庭儲蓄計劃、社區參與及互助計劃、或就業培訓及支援服務，增強基層家庭及人士面對逆境的能力。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，提升他們在私人市場租賃之能力（自租或合租），協助租戶自力更生。
- 「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。

3.5. 建立住戶入住與遷出計劃

計劃有三個重要步驟協助租戶在指定時間內順利遷出：包括甄選合適的租戶、提供服務、定期監察及檢討：

- 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善用組合屋計劃所提供之空間及資源加強鞏固自身的能力，務求於兩年後得以自力更生，在社區獨立生活或遷上公屋；
- 營運機構會提供社會服務，支援租戶學習群體生活及其他生活的技能，以提升住戶面對逆境的信心及能力；
- 社聯亦會與營運機構建立溝通機制，定期會面了解住戶情況及安排遷出的計劃；
- 最後，單位規格或/及租金水平會跟公屋有差異，令入住者獲編配公屋時，會更有動機遷離。

3.6. 計劃進度 (截至 2018 年 12 月)

- 社聯的專業建築師義工團隊現正進行預製組合屋的建造規格及間格設計，並正向地政總署申請批准短期租約。
- 社聯與專業義工團隊已接觸屋宇署及消防署了解建造四層組合屋的結構安全及防火要求。

- 社聯於南昌街項目已接觸四間得到屋宇署原則上認可的組合屋生產商，並了解有關產品的生產規格是否符合計劃的設計要求。

3.7. 未來工作計劃

- 委託工料測量師就擬議工程項目作估價，並尋找資金及準備招標書。
- 繼而承建商會向屋宇署申請批准建築工程。
- 探訪深水埗區的服務團體，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。

4. 南昌街項目的進度

- 項目的前期工程已全部完成。
- 社聯已邀請組合屋生產商入標，並正在最後審批階段。
- 預計承建商在 2019 年第一季於工地進行地基工程，並同步於廠房生產符合香港政府要求的預制組合屋。
- 社聯正準備於 2019 年第二季邀請營運機構提交服務計劃書。
- 社聯期望 2019 年第四季工程正式完成並儘快安排街坊入住。

香港社會服務聯會

2019 年 1 月

附件

選址

