



# 文匯報

WEN WEI PO  
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物  
獲特許可在全國各地發行

2023年8月 18 星期五  
4 897001 560013  
癸卯年七月初三 初八處暑  
多雲驟雨 狂風雷暴  
氣溫26-30°C 濕度75-95%  
港字第26801 今日出紙2疊7張半 港幣10元

文匯報 | 香港仔

爆料專線

(852) 60668769



60668769@  
wenweipo.com

# 過渡屋滿意度高 6大痛點待改善

## 理大研究指負責者缺建築經驗 居住有限期 選址多偏遠

為急基層市民所急，香港特區政府近年積極發展過渡性房屋，盡快改善市民的居住環境，目前在2024/2025年度前完成84個項目，提供超過2.1萬個單位。香港理工大學研究了其中35個項目，又訪問了各持份者，發現受訪住戶大多滿意過渡屋的居住環境，及肯定項目的積極作用，但研究對比外地同類項目，提出香港過渡屋存在的六大痛點，尤以入住年期僅2年至5年、申請資格限制多最令住戶卻步，其次是政府對營運機構的資助範疇有限。他們建議特區政府及早確定過渡屋和簡約公屋的功能及定位，以及籌劃「組裝合成」組件的重用方案。房屋局回應指，下周將推出試驗計劃，為住戶提供一次性資助，幫助他們應付遷往新環境所需的開支。

◆香港文匯報記者 吳健怡



◆位於元朗東頭的過渡性房屋「同心村」已經入伙。 資料圖片

理工大學研究的35個項目全部均為在空置地盤、以「組裝合成」建築法建成。規劃署前署長、理大賽馬會社會創新設計院總監、研究項目首席研究員凌嘉勤表示，以「組裝合成」建成的項目建築過程較複雜，故有需要進行詳細研究，香港過渡屋項目之多屬全球規模最大、發展速度最快。

### 70%受訪住戶與家人關係改善

他們在是次研究中，向居住於過渡性房屋的54名住戶進行問卷調查，結果顯示住戶對於其家庭及鄰舍關係的觀感明顯正面，70%受訪者表示在入住過渡屋後改善與家人的關係，90%受訪者認為社區鄰居表現友好。

理大應用社會科學系專任導師、研究項目共同研究員譚建元早前還訪問了相關的住戶，他們都認同過渡性房屋的一大優點，是透過營造互助鄰舍環境來提升住戶的福祉，現時的生活環境有利健康並感到安全。

過渡性房屋發揮及時改善基層居住環境的作用，但亦存在六大痛點，其中最令住戶卻步是興建過渡屋的土地有年期限制，扣除平整及基建工程後，住戶只能住上2年至5年，加上營運的非政府機構缺乏建築經驗，又需要在短期內招租。

同時，香港過渡屋的「組裝合成」組件多經過不同機構使用，各項目有個別和特別定製的間隔設計，降低跨項目的組件重複使用率，凌嘉勤將有逾1.8萬個以「組裝合成」製成的單位需要重置和重用，可能涉及逾2萬件組件，建議及早籌劃有關安排和方案，否則到2027/28年度將愈來愈多要處理的組件，營運機構自行處理組件是巨大挑戰。

凌嘉勤引用政府最新的數據指出，偏遠項目的入住率已經增加至超過八成，相信隨著更多機構持續為劏房戶舉辦聯樓團，入住率會繼續增加，建議特區政府正式確認過渡性房屋為長遠房屋策略中傳統公營及私人房屋分類以外的房屋類別，並將已建立的過渡性房屋供應機制繼續運作。

在項目推廣、跨項目轉介等方面，他們認為政府應加強協調，並爭取額外資源為住戶提供基本的生活設施和傢具、搬遷補

貼及社區支援服務，以及由政府牽頭將過渡性房屋項目及簡約公屋項目單位設計標準化。

### 房屋局：推展統一平台協調

房屋局回應表示，感謝各界對過渡性房屋的支持和協助。發言人強調，一直與營運過渡性房屋項目的非政府機構保持緊密溝通，已進一步統籌及加強過渡性房屋的各項工作，及正積極推展中央統一平台，預計市民可於今年第三季在網上申請過渡性房屋項目。

發言人表示，房屋局將於下周推出「過渡性房屋」住戶特別津貼試驗計劃（試驗計劃），為住戶提供一次性資助，幫助他們應付遷往新環境所需的開支（例如搬遷、添置傢具及/或電器、孩子轉校和重新建立社區網絡等的額外支出），支援他們搬遷和適應新的居住環境和社區。

參考過渡性房屋的成功經驗，房屋局會邀請營運機構為不同地點的簡約公屋居民提供合適當區的基本服務，汲取過渡性房屋採用「組裝合成」建築法的經驗，在政府的主導下，簡約公屋將採用標準化簡約設計和「組裝合成」建築法，預計扣除前期設計、技術評估和所需額外基建工程的時間後，簡約公屋的建築期一般只需約一至兩年多（視乎樓層數目及需否進行打樁工程等）。而整個過程比過渡性房屋快約兩年左右。



◆香港理工大學賽馬會社會創新設計院發表有關過渡屋的研究報告。 香港文匯報記者吳健怡攝

## 過渡屋計劃六痛點

### 痛點1

#### 設計及發展過程的技術問題

過渡性房屋的项目負責人、非政府機構缺乏建築施工和基建工程的經驗及專業知識；位處郊區的建築工地會遇到更多限制和技術問題；而非政府機構需於短期內進行宣傳、招募和住戶資格評審的工作，以加快住戶入住。

### 痛點2

#### 資助有限

規模較小的項目，三至五人大型單位供應短缺，提供支援住戶服務的公共空間不足；資助也不涵蓋建築以外的開支。

### 痛點3

#### 低度的跨項目標準化設計

「組裝合成」組件多由不同機構建成，各項目有個別和特別定製的間隔設計，降低重複使用率，令跨項目標準化設計不理想，妨礙大規模「組裝合成」單位製作規模的經濟效益。

### 痛點4

#### 住戶資格限制

位處相對偏遠地區的项目，對住戶的吸引力較小，若是放寬申請資格要求，讓非政府機構更有彈性處理，可吸引有不同住屋需要的住戶。

### 痛點5

#### 住戶搬遷

未能即時調遷，或不獲公共房屋分配，住戶需要再度搬遷，這種憂慮令部分潛在住戶對過渡性房屋裹足不前。

### 痛點6

#### 搬遷及重用「組裝合成」單位

估計於最高峰時期可能會有超過10,065個「組裝合成」單位需要在2028/29年度項目結束時遷離原址，處理大量「組裝合成」單位所產生的不確定因素，會為非政府機構帶來很大壓力。

◆資料來源：香港理工大學賽馬會社會創新設計院、房屋局

◆整理：香港文匯報記者 吳健怡

## 香港過渡屋與海外對比

|             | 香港                                                                                               | 溫哥華                                           | 倫敦                          |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>政府資助</b> | 一筆過的政府資助為每個單位55萬元；設置大規模排水或污水處理設施的過渡性房屋項目，資助上限為56.5萬元。營運、維修和項目結束善後開支由NGO自負。                       | 資助計劃涵蓋物業管理及行政開支、支援住戶服務開支及持續補助。                | 政府僅對建築成本作部分或全額資助。           |
| <b>租金</b>   | 因應住戶收入，以及標準綜援租金津貼而變動。接受綜援計劃的住戶，可按綜援租金津貼的最高金額支付租金。而非綜援住戶，則需因應每個過渡性房屋項目設定的租金繳交，一般由2,100元至6,000元不等。 | 採用固定租金水平，若租金不足以支付營運開支，加拿大英屬哥倫比亞省房屋局需要提供額外的補貼。 | 租金價格定為不多於市價租金的80%。          |
| <b>居住期限</b> | 一般是2至3年，按個別項目而定。部分過渡性房屋項目在個別情況下可申請延期。                                                            | 制訂全面適用於社會房屋的住戶搬遷框架，可繼續留宿，直至獲安排永久居所並自願離開。      | 研究中並沒有發現住戶在居住一定年期後，被強制解除租約。 |

◆資料來源：香港理工大學賽馬會社會創新設計院、房屋局

◆整理：香港文匯報記者 吳健怡

# 營運者倡將用地期限延長至10年

香港文匯報訊（記者 文禮顯、劉明）營運過渡屋「普綠軒」的普門基金會主席李月民向香港文匯報表示，特區政府為吸引發展商借出用地興建過渡屋，雖然最低用地期限為5年，但扣除兩年的建屋工程及其他工程後，住戶入伙後只剩兩三年租期。

為取得平衡點，他建議政府推出更多誘因，吸引發展商將用地期限延長至8年甚至10年，例如提供稅務優惠等，或者放寬有關用地限制，例如發展商願意提供一塊農地建過渡屋，該幅土地在10年後可轉為低密度住宅用途等，吸引發展商延長借

用年期。對政府資助金額涵蓋範圍有限的問題，李月民表示，有關的資助僅限於工程費，即使有餘額，營運商也不得動用為住戶加添冷氣機等設備，故不少營運商往往四出籌款完善單位的配套。

他透露，政府近日也意識到問題所在，已分別邀請中電為每個單位提供5,000元資助以安裝熱水爐，以及關愛基金為每戶提供8,000元以購買日用品，但長遠而言，他建議政府考慮提供1:1的資助，即協助營運的NGO若籌到1元，政府就捐

出1元。  
**過渡性房屋年期最短僅兩年**

七旬的區先生申請公屋多年，目前正居於深水埗天台屋。他昨日在接受香港文匯報訪問時表示，雖然天台屋好天曬、雨天漏水，但暫不考慮申請過渡性房屋及簡約公屋，主因是入住年期太短，尤其過渡性房屋年期最短僅兩年，「所以我哋唔想搬搬去，搬遷麻煩兼要花費金錢，更重要係好多過渡屋或簡約公屋畀新界，我兩個仔要在市區返學唔方便。」



◆過渡屋營運者李月民（左）表示，要靠籌款為過渡性房屋單位購置冷氣機。