

支援非政府機構過渡性房屋項目的資助計劃

申請指引

運輸及房屋局

2020年6月

目錄

	<u>頁</u>
I. 引言	
1.1 計劃宗旨	3
II. 申請	
2.1 資格	4
2.2 申請程序	5
2.3 遞交申請方法	6
2.4 通知申請結果	6
2.5 撤回申請	6
2.6 申請過程中申請機構將獲得的協助	7
III. 評審項目建議書	
3.1 評審委員會	8
3.2 評審準則	8
IV. 財政支援	
4.1 財政支援範圍	9
4.2 其他資金來源	12
V. 技術支援	13
VI. 行政及財政安排	14
VII. 監察機制	
7.1 項目管理	15
7.2 用地／過渡性房屋保養	15
7.3 進度檢討會議	15
7.4 終止項目	15
VIII. 個人資料須知	
8.1 收集資料的目的	16
8.2 披露資料	16
8.3 查閱個人資料	16
8.4 查詢	16
IX. 其他	
附件	17

註：

本指引的內容會不時予以檢討和更新。日後的修訂會經由運輸及房屋局網頁 (<http://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/transitional/scheme/index.htm>) 發布。

運輸及房屋局
2020年6月

I. 引言

1.1 計劃宗旨

1.1.1 行政長官在 2018 年 6 月 29 日宣布了六項新房屋措施，當中包括發展過渡性房屋。因此，運輸及房屋局成立了過渡性房屋專責小組（下稱「專責小組」），以積極協助和促成各項由民間／非政府機構建議和推行的短期措施，務求增加過渡性房屋供應。為促成這些過渡性房屋措施，政府已推出支援非政府機構過渡性房屋項目的資助計劃（下稱「資助計劃」），並預留 50 億元，以協助非政府機構推行值得開展的過渡性房屋項目。有關開支已獲立法會財務委員會批准。

1.1.2 資助計劃由運輸及房屋局推行。

II. 申請

2.1 資格

2.1.1 申請機構須為非政府機構，並就承擔其建議的過渡性房屋項目已獲專責小組原則上給予政策支持。

2.1.2 申請機構須符合以下資格 —

(a) 該非政府機構須為根據《稅務條例》(第 112 章)第 88 條獲豁免繳稅，屬公共性質的慈善機構或信託團體，或根據《公司條例》(第 622 章)或前《公司條例》(第 32 章)註冊成立的擔保有限公司，其宗旨及權力不包括向成員分派利潤，或根據香港任何法例註冊或成立的非牟利社團或組織；或

(b) 該非政府機構須以社會企業形式運作，並 —

(i) 載列於民政事務總署編製的《社企消費熱點》(<https://www.sehk.gov.hk/tc/members.html>)；或

(ii) 載列於社會企業商務中心編製的《社企指南》(<https://www.socialenterprise.org.hk/zh-hant/sedb>)；或

(iii) 已獲得香港社會企業總會的社企認證(<https://www.seemark.hk/>)。

2.1.3 為免生疑問，資助計劃公開接受凡於 2019 年 2 月 27 日《2019-20 年度財政預算案》中公布建議設立資助計劃當日或以後，以及租戶尚未遷入時，已獲專責小組原則上給予政策支持的非政府機構所提出的申請。

2.1.4 如就非政府機構申請者的資格有任何疑問，運輸及房屋局的決定為最終決定。

2.2 申請程序

- 2.2.1 資助計劃全年接受申請，惟須視乎資助計劃的餘下可用撥款而定。
- 2.2.2 申請須透過填寫資助計劃的申請表格提出，並須符合本申請指引的所有條款和條件。申請表格及申請指引可在運輸及房屋局網頁下載
(<https://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/transitional/scheme/index.htm>)。
- 2.2.3 申請將由評審委員會秘書處（下稱「秘書處」）處理（有關評審委員會的資料請參閱第 3.1.1 段）。秘書處負責審理申請及監督資助計劃的推行。
- 2.2.4 申請機構必須在其機構委任一名項目統籌人，負責處理所有與申請相關的事宜，以及如申請獲批後，監督項目推行、監督獲批款項的妥善運用、匯報項目進度，以及與秘書處聯絡。
- 2.2.5 秘書處保留在有需要時向申請機構索取補充資料的權利。申請機構須不時應秘書處要求，提供解釋、補充資料及文件，以便處理其申請。如申請機構未能在訂明的期間內就評審委員會及／或秘書處提出的疑問作出回覆，有關申請將被會視為被申請機構撤回，並不會繼續獲得處理。
- 2.2.6 為方便處理其申請，申請機構或須出席會議以回答評審委員會的提問。如申請機構未能出席有關會議，有關申請將會視為被申請機構撤回，並不會繼續獲得處理。
- 2.2.7 評審委員會將根據申請表格中的建議及申請機構提交的所有補充資料來審理申請。部分申請機構或會獲批資助以聘請顧問進行所需研究、評估、測量及勘測，以完成申請表格中列出的項目範圍、擬議工程的詳細設計及擬議工程的招標和合約管理。在此情況下，在提交詳細技術資料作審批時，申請機構可被要求更新預計項目成本。
- 2.2.8 成功申請機構須與政府簽訂撥款協議，並單獨承擔撥款協議下的一切責任。成功申請機構亦須接洽其他相關政府部門，以取得所有必要的批准推展該過渡性房屋項目。

2.3 遞交申請方法

2.3.1 申請機構須把下列文件郵寄或親自送交至 **香港添馬添美道 2 號政**

府總部東翼 22 樓運輸及房屋局高級行政主任 (過渡性房屋) —

- (a) 已填妥的申請表格正本；
- (b) 專責小組發出原則上政策支持的信件副本（請參閱上文第 2.1.1 段）；
- (c) 相關註冊文件副本（請參閱上文第 2.1.2 段）；以及
- (d) 有關財務狀況、管理能力及其他事宜的證明文件（如有）。

2.3.2 若申請機構未能在申請表格中填報所須的資料及／或提交相關文件，有關申請將不獲受理。

2.3.3 無論申請結果如何，所有已提交的文件及資料均不會退還予申請機構。

2.3.4 有關提交申請的詳細要求（包括分階段申請），申請機構可參閱項目推展指引。

2.4 通知申請結果

2.4.1 申請機構會獲告知申請結果（包括獲批資助的確切金額）。視乎每宗申請的複雜程度，我們期望能在申請機構提交齊備申請後兩個月內通知其申請結果。

2.5 撤回申請

2.5.1 申請機構可在評估過程中隨時以書面通知秘書處撤回其申請。

2.6 申請過程中申請機構將獲得的協助

2.6.1 如有查詢，申請機構可聯絡秘書處 —

地址：香港添馬添美道 2 號
政府總部東翼 22 樓
運輸及房屋局
過渡性房屋專責小組

電郵：thtf@thb.gov.hk
電話：3509 8150
傳真：2523 9187

III. 評審項目建議書

3.1 評審委員會

3.1.1 評審委員會由運輸及房屋局副局長主持，並由運輸及房屋局局長委任的非官方委員和政府部門的官方委員組成，負責協助運輸及房屋局副局長審核申請和監督資助計劃推行。運輸及房屋局轄下秘書處支援運輸及房屋局副局長和評審委員會管理資助計劃。

3.1.2 為方便處理其申請，申請機構或會獲邀出席評審委員會會議，以講解其擬議項目。

3.2 評審準則

3.2.1 合資格申請機構就過渡性房屋項目向資助計劃提出申請前，理應已獲專責小組原則上給予政策支持（請參閱上文第 2.1.1 段），故評審委員會會評審擬議項目在技術、財政和社會範疇上會否超出資助範圍及上限。評審委員會將考慮過渡性房屋的性質，根據以下主要準則審理和評核申請 —

- (a) 擬議工程須為一次過、基本和必需的工程，以使用地／處所適宜居住；
- (b) 擬議工程須具成本效益；
- (c) 擬議工程須為技術性可行；
- (d) 擬議工程須在合理的時間內完成；
- (e) 申請機構須有能力實施工程項目（例如申請機構的管理和技術能力、經驗、專業知識、資格、過往記錄和可用於實施擬議工程的資源）；以及
- (f) 單位的租金水平、租賃期、申請入住過渡性房屋的基本資格準則（如入息和資產上限）、涉及的社會層面，以及過渡性房屋的營運模式和退出方案。

IV. 財政支援

4.1 財政支援範圍

- 4.1.1 政府不保證申請金額會全數獲批。在接受獲批資助時，申請機構可能需要尋找額外資源（包括財政支援），以確保擬議的項目得以實施。
- 4.1.2 除獲政府事先書面批准外，資助計劃下獲批及提供的資助只限根據撥款協議的條款及條件用於資助項目。
- 4.1.3 倘申請機構將獲批資助或其任何部分用於上文第 4.1.2 段訂明以外的任何目的，政府保留終止或減少對核准項目資助的權利。
- 4.1.4 每個核准項目的資助上限為每個過渡性房屋單位 20 萬元（如屬位於空置住宅樓宇內的項目）或 55 萬元（如屬在空置土地上搭建的臨時構築物及在非住宅樓宇內提供的過渡性房屋單位）。
- 4.1.5 獲批的資助只可用於核准項目的下列支出 —
- (a) 顧問服務，例如 —
- 有關擬議復修和修葺工程的可行性研究，或用於準備詳細設計的勘測或實地測量，或就《城市規劃條例》（第 131 章）第 16 條申請規劃許可而進行的技術研究、交通影響評估、環境評估、生態評估等；
 - 詳細建築、結構、土力、屋宇裝備、環境、照明、行人／車輛通道設計及規劃等；
 - 向屋宇署和消防處等提交指定的圖則等；
 - 調配具適當資格的員工監督施工，確保工程符合法定要求¹；以及
 - 工料測量服務，包括擬備招標文件、成本控制及帳戶準備；

¹ 為免生疑問，只有按相關當局要求而須在香港以外地方進行視察的項目人員的絕對必要支出才可獲發還款項（例如因應屋宇署和水務署要求前往內地工廠執行「組裝合成」單位的監督／視察職務所涉的合理膳食支出及公共交通工具費用）。

(b) 使地盤／處所適合擬議用途及符合法定要求（就有關要求的例子，請參閱附件）的一次過、基本和必需的建築或復修及修葺工程，例如 —

- 地盤平整和斜坡改善工程（惟在私人土地／處所進行的工程不會在過渡性房屋項目停止營運後，為該私人土地／處所的業權人帶來長期利益）；
- 搭建臨時構築物（例如採用「組裝合成」建築法、預製組件等或其他合適方法）；
- 鋪設污水渠／排水管及闢設行人／車輛通道等；
- 鋪設、改動及／或接駁公用設施（例如食水、氣體、排水管和電力）；
- 裝設消防安全裝置及無障礙設施；
- 修葺破舊處所；
- 進行所需的基本內部裝修，使單位適宜居住；
- 進行一次過的改善工程，以符合法定要求；以及
- 涵蓋測量、勘測及建築或修葺工程進行期間可能出現的任何潛在申索而需俱備的保險單。

(c) 為落實資助工程而進行的項目管理；

(d) 項目營運者在租戶入住前進行的行政工作²；

² 行政間接費用指為進行項目所涉及の間接費用（或非直接成本）。該等費用會根據單位數目，以總資助金額的 0.4% 至 0.14% 按比例遞減計算，上限為 150 萬元。有關費用須合理，而且與項目的用途、規模、性質和情況相符。

單位數目	行政工作的資助上限（佔總資助額的百分比）
首 29 個單位	0.40%
第 30 至第 99 個單位	0.30%
第 100 至第 199 個單位	0.25%
第 200 至第 499 個單位	0.20%
第 500 至第 999 個單位	0.17%
第 1 000 個及其後的單位	0.14%；上限為 150 萬元

- (e) 在過渡性房屋營運年期屆滿後清拆臨時構築物及相關裝置和裝修；
- (f) 駐工地人員的薪酬；以及
- (g) 與核准項目有關的外部審計費用。

4.1.6 獲批資助 不 可用於下列支出 —

- (a) 上文第 4.1.5(b)段訂明的基本裝修工程以外的內部裝修；
- (b) 購置電器、家具和設備；
- (c) 有關過渡性房屋項目在租戶入住後所涉及的其他營運或經常開支（包括相關的社會服務開支），例如租金、水電費、維修保養費等；以及
- (d) 在有關過渡性房屋項目停止營運後，可能會為該私人土地／處所的業權人帶來長期利益的基礎設施工程，例如在該私人土地／處所上進行的斜坡工程及地盤平整工程。

4.1.7 上文第 4.1.5 段及 4.1.6 段並沒有盡列所有支出項目。如申請機構對某支出項目是否屬於資助範圍有任何疑問，應諮詢秘書處的意見。

4.1.8 除非獲得運輸及房屋局批准，否則任何未使用的獲批資助³必須在切實可行的範圍內，並且在提交項目的最終報告後不超過三個月內，盡快退還予政府。

4.1.9 一般而言，在資助計劃下獲資助的「組裝合成」建築系統／組件須於一個過渡性房屋項目營運結束後，在其他過渡性房屋項目中重用。根據撥款協議，非政府機構須按照政府的書面指示，在過渡性房屋項目營運結束後自費轉讓、移轉或處置「組裝合成」建築組件。

³ 「任何未使用的獲批資助」指發放給申請機構而超出用於落實資助工程的獲批准開支的資助款項。

4.1.10 申請機構必須先取得運輸及房屋局批准，方可使用或處置推行項目所得的任何盈餘⁴，重新投放於原本的項目或其他過渡性房屋項目（前提是有關過渡性房屋項目仍然存在），或在所有過渡性房屋項目完結後，作其他社會福利用途，惟須獲運輸及房屋局事先同意／批准。

4.2 其他資金來源

4.2.1 申請機構可就擬議項目接受來自其他來源的資金（例如來自申請機構／所屬母機構的資金、第三方贊助、由其他政府決策局／部門管理的資助計劃等）。申請機構必須在申請表格中列出其將要或可能獲得的任何政府／非政府贊助和／或捐贈。倘申請機構從私人來源獲得資助，應先動用投入於項目的所得私人資助，然後再使用獲批的政府資助。

4.2.2 申請機構不得接受由以下人士或機構所提供的贊助、捐助或廣告，或以任何形式或方法與之有關聯 —

(a) 任何從事煙草或與煙草相關行業的人士；或

(b) （如活動專為 18 歲以下的青少年而設）任何從事酒精飲品行業的人士。

4.2.3 申請機構不得接受任何屬政府認為可能損害政府形象或聲譽的贊助、捐助或廣告。

⁴ 「盈餘」指營運收入（例如租金收入）減去營運開支（例如日常營運及維修保養費用，包括相關的社會服務開支）。

V. 技術支援

- 5.1 過渡性房屋項目基本上會由成功申請機構於資助申請獲批後，按公開和公平的採購安排委聘的顧問、專業人士或承建商執行。
- 5.2 鑑於部分項目固有的技術限制，秘書處會 —
- (a) 將申請機構就特定範疇（例如符合《建築物條例》（第 123 章）規定及牌照要求等）的查詢轉交適當政府部門徵詢意見，並整合及統籌在評估期間來自不同政府部門的技術意見，以協助申請機構盡快開展核准項目；以及
 - (b) 邀請申請機構與獲特定界別專業學會或機構提名的會員合作，以識別或解決技術問題（特別是在起初階段）。
- 5.3 就用地、擬議用途及設施運作的許可、牌照或批准提出法例所需的申請的責任全屬申請機構。申請機構須全職擔任工程代理人，並由工程開始至完工負起最終負責人的責任，確保項目在核准費用預算內如期完成。

VI. 行政及財政安排

- 6.1.1 成功申請機構須就開展獲批的過渡性房屋項目工程，與政府簽訂撥款協議，並須遵守撥款協議所有條款及條件、本申請指引，以及政府不時就該項目發出的指示及信件（如有）。
- 6.1.2 撥款協議將備有核准資助的完整條款及條件。撥款協議會訂明成功申請機構須遵從關於聘用顧問和承建商、採購、支付和發放核准資助安排、保險、記錄保存和報告、項目管理，以及本申請指引和項目推展指引其他財政事項的詳細要求，以確保核准資助的運用符合誠信、節約、有效率及效益的原則。

VII. 監察機制

7.1 項目管理

7.1.1 除上文第 6.1.1 及 6.1.2 段外，申請機構須遵從政府不時指明的其他指引及程序。

7.2. 用地 / 過渡性房屋保養

7.2.1 申請機構須容許政府及所有獲政府授權的人士進入用地 / 過渡性房屋單位及用地 / 過渡性房屋單位內及毗鄰的斜坡，以視察該處的情況和狀況、進行檢查等。

7.2.2 在工程完成後，申請機構應安排與有關法定機關、政府部門等就發出佔用許可證（或改動及加建工程完工證明認收信）、消防證書及在用地 / 處所內擬議用途所需的其他牌照 / 許可證進行視察。申請機構應向秘書處提供這些文件的正本或副本。

7.3 進度檢討會議

7.3.1 評審委員會會舉行進度檢討會議，以審視項目實施的進度及項目備存的文件。申請機構須出席有關會議。

7.4 終止項目

7.4.1 項目若基於任何原因而在撥款協議屆滿前提前終止，必須事先取得政府書面批准。

7.4.2 政府會保留權利，在項目進度未如理想或違反指引或已生效協議的情況下暫停發放資助、終止項目及要求申請機構退還被終止項目的已發放款項中的未使用金額。

VIII. 個人資料須知

8.1 收集資料的目的

8.1.1 作為申請的一部分所提供的個人資料，會供政府辦理申請和進行其他有關安排之用。申請時所填報的個人資料純屬自願。

8.2 披露資料

8.2.1 申請機構在向政府申請時所填報的個人資料，或會向政府其他決策局、部門或其他獲授權機構披露，以作上文第 8.1.1 段所述用途。

8.3 查閱個人資料

8.3.1 根據《個人資料（私隱）條例》（第 486 章）第 18 及第 22 條，以及附表 1 第 6 原則的規定，申請機構有權查閱和更正其填報的個人資料；其查閱權並包括有權索取申請表格上有關個人資料的副本。此外，申請機構有權要求更正有關的個人資料。

8.4 查詢

8.4.1 如對申請資助計劃所收集的個人資料有任何查詢，包括查閱和更正有關資料，請與上文第 2.6.1 段所述的秘書處聯絡。

— 完 —

需要符合的法定要求的例子^註

規劃許可申請

- 根據鄉郊地區分區計劃大綱圖《註釋》所列的規定，在鄉郊地區作為期不超過三年的過渡性房屋用途，須獲得城市規劃委員會（下稱「城規會」）許可，除非該用途在相關地帶的《註釋》內列明為准許的用途。
- 城規會在其網頁(<https://www.info.gov.hk/tpb/tc/forms/guideline.html>)公布一系列指引，當中「根據《城市規劃條例》（第 131 章）第 16 條提出規劃許可申請」的須知載於 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/forms/Guidance_Notes/S16_GN_CHI_2019.pdf。

建築物條例

- 逃生途徑
- 救援通道（緊急車輛通道及消防升降機）
- 抗火建築（樓梯保護，防火分隔）
- 無障礙設施（通道、斜道、洗手間及升降機）
- 結構（增加荷載、增強現有結構的承重能力及結構改動工程）
- 地盤平整及修整現有斜坡

消防要求

- 採用水的消防設備，例如花灑／消防栓／喉轆／街龍頭／折衷式花灑系統／新水缸等

^註 本附件並沒有盡列所有例子。如有任何疑問，申請機構可諮詢秘書處。

- 採用電的消防設備，例如火災報警系統／火災偵察系統／應急照明／出口指示牌／音頻及視頻系統／閉路電視／消防報警連線等
- 採用新應急發電機作為消防設備
- 採用其他消防設備，例如手動式操作設備／自動操作裝置／通風／空調控制系統／不含水的自動固定裝置等
- 採用特別的消防設備，例如排煙系統／樓梯增壓／氣體排放系統等
- 採用持牌處所的阻燃材料

屋宇裝備要求

- 電力裝置，包括照明、低壓制櫃、防雷裝置
- 機械通風系統
- 水喉及渠務安裝，包括水缸及化糞池等
- 對公用設施的需求及接駁，包括電力、氣體、電訊、食水、鹹水、雨水及污水等
- 其他屋宇設備，例如氣體系統及專業屋宇設備等