

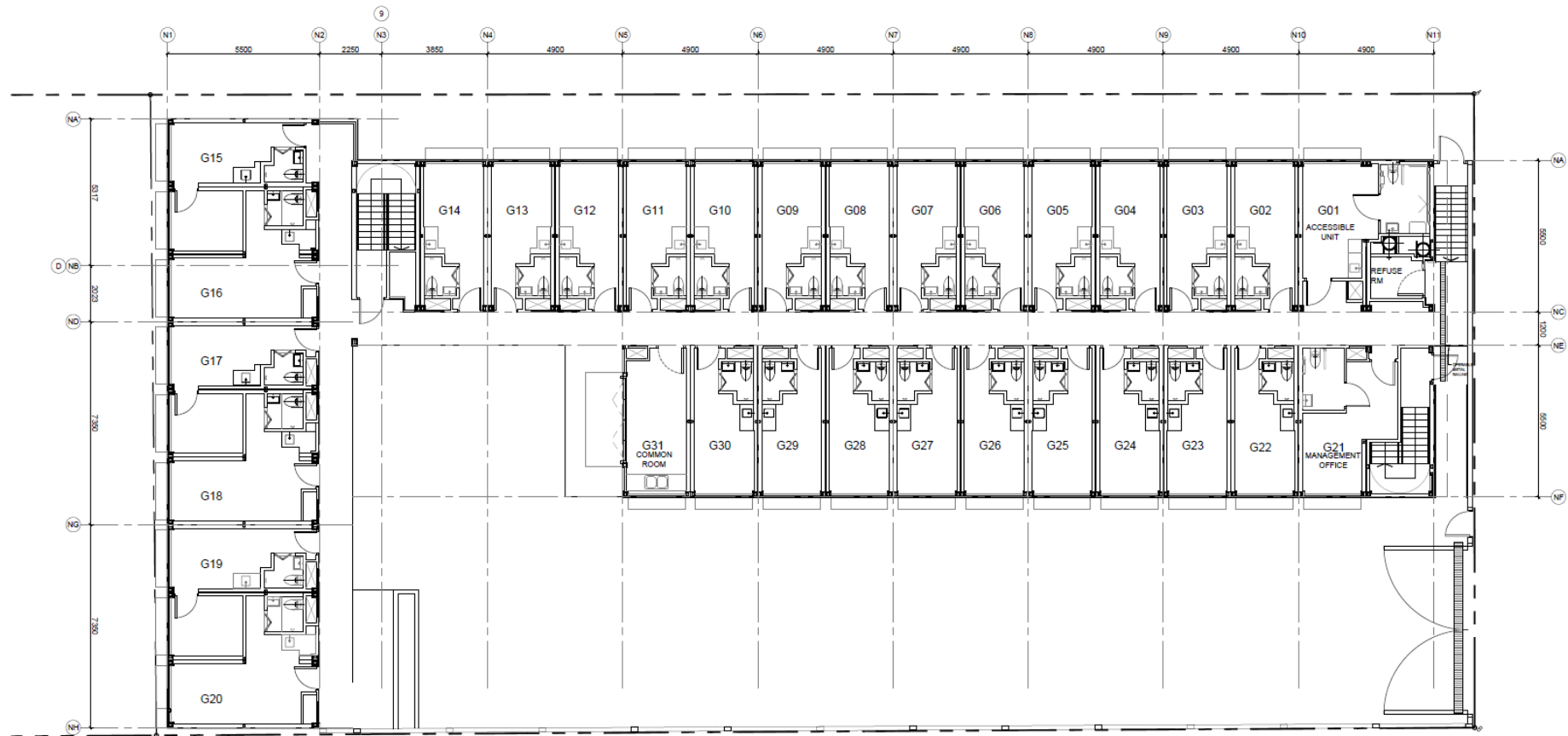
招募營運機構

1. 地點：葵涌業成街 5-7 號（見下圖）



2. 面積：約 1,410 平方米
3. 土地租期：由 2021 年 6 月 30 日起計 4 年 9 個月，即至 2026 年 3 月 29 日。如土地沒有其他用途，將繼續用作社會房屋用途。
4. 營運機構服務期：2026 年 2 月 1 日至 2028 年 1 月 31 日（共 2 年）
5. 住宿期：住宿期 1 年，可續約 1 年
6. 單位數目：116 個
7. 單位類型：「1 人住戶」、「2 人住戶」、及無障礙單位

8. 參考設計圖則



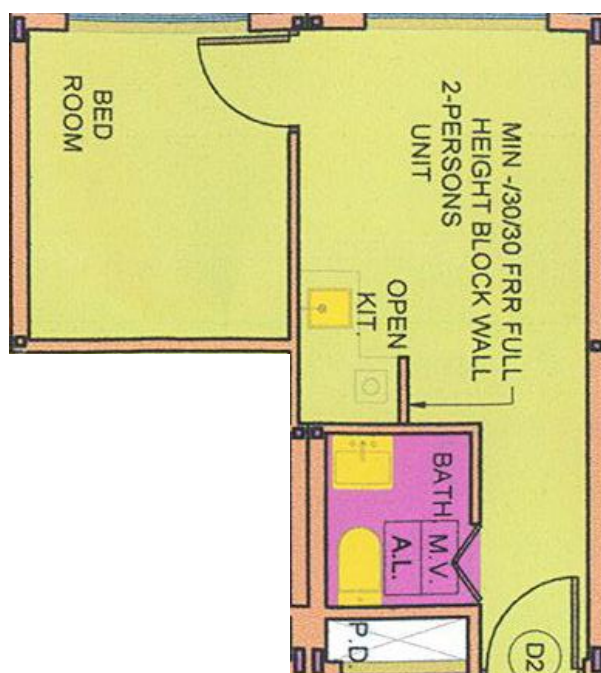
9. 單位分佈

	1 人單位	2 人單位	無障礙單位
G/F	22	6	1
1/F	24	6	/
2/F	23	6	/
3/F	22	6	/
	91	24	1

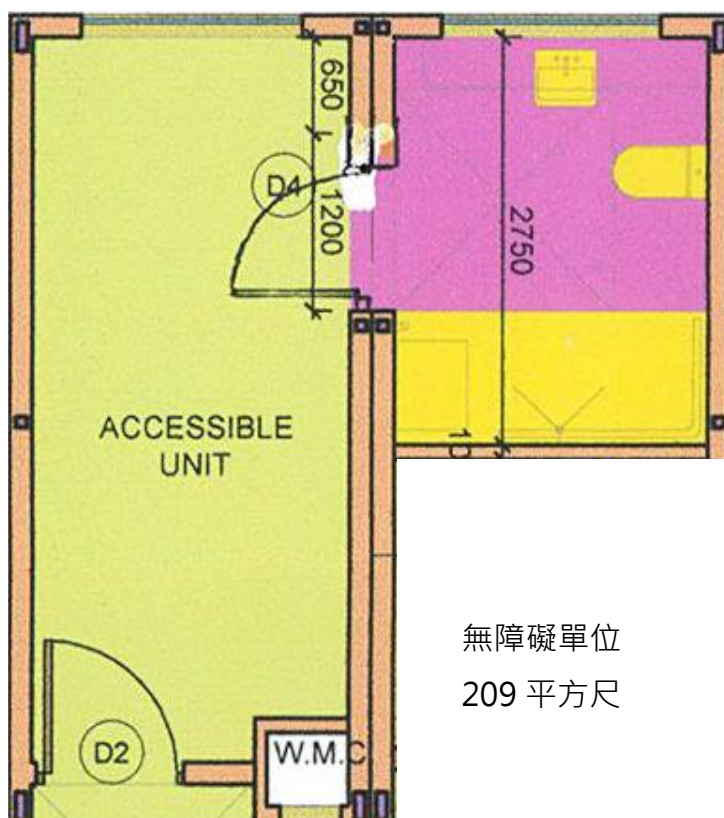
10. 單位平面圖



1 人單位
140 平方尺

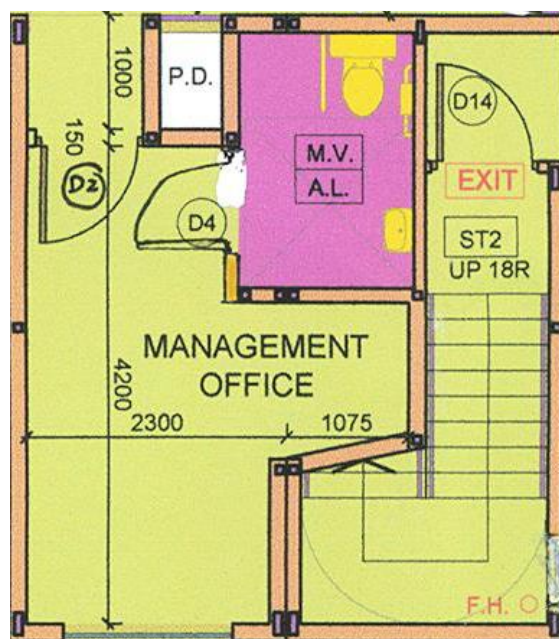


2 人單位
203 方尺

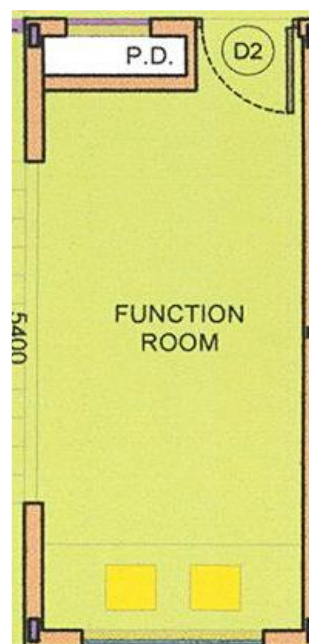


11. 服務及管理空間

項目設有 1 個管理處及 1 個位於地下的活動室，是整個項目的服務及管理能夠運用之室內空間，面積分別為 146 尺及 140 尺。



管理處



活動室

(二) 組合社會房屋計劃

1. 計劃目的

- 1.1. 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；
- 1.2. 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；
- 1.3. 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. 社聯的權責

- 2.1. 興建組合社會房屋，承擔物業業主的責任；
- 2.2. 招募營運機構，訂立營運及服務協議，把使用權轉交給營運機構，定立運作框架；
- 2.3. 與營運機構及住戶簽訂三方許可協議；
- 2.4. 負責物業之結構保養，並為營運機構及租戶提供組合屋單位內部之維修指引；
- 2.5. 在營運機構繳交相關報告及單據/文件後，按協議定期向營運機構發放資助；
- 2.6. 支援營運機構招募租戶及處理租戶問題；
- 2.7. 支援營運機構協助租戶遷入及遷出。

3. 組合社會房屋的服務方向

- 3.1. 運用「社區工作」手法，利用社區力量提升住戶個人能力（包括社交，財政及或技能）、認識社區資源，建立鄰里互助關係、聯繫社區持份者，為社區帶來其他新價值。
- 3.2. 了解個別困難或有特殊需要的住戶，為他們提供適當支持。

4. 機構的營運資格

- 4.1. 經獨立評審委員會審議後，評分最高者將獲推薦成為項目之營運機構。待社聯最後審批及在簽訂營運及服務協議後，有關機構才正式成為項目之營運機構。

5. 營運機構的權責

- 5.1. 作為許可人營運項目，與社聯簽訂營運及服務協議，履行協議內的權責包括並不限於處理住戶的租務、管理物業及住戶、提供社區支援服務、安排住戶遷出等等；
- 5.2. 與社聯及住戶簽訂三方協議：
 - 5.2.1. 向住戶提供社區為本的社會服務；
 - 5.2.2. 與住戶商討並訂立住戶守則，確保住戶遵守；
 - 5.2.3. 與住戶共同努力，協助他們日後在社區獨立生活；
 - 5.2.4. 與住戶訂立遷出計劃，協助他們在住宿期完結後交還單位並順利遷出；
- 5.3. 安排物業管理服務，簽訂相關服務協議，提供適切物業管理服務，監督服務質素【詳見（三）】；
- 5.4. 確保單位及單位內的設施維持良好的狀況；
- 5.5. 確保住戶依時繳交許可費及其他相關費用；
- 5.6. 達到計劃書內所提出的成效指標(KPI)；
- 5.7. 與社聯共同推動社會房屋的服務發展；
- 5.8. 定期與社聯舉行會議，分享有關住戶資訊及入住情況；
- 5.9. 協助處理社會及社區內不同持分者提出的意見或投訴，並與社聯保持溝通以有效回應有關意見或投訴；
- 5.10. 上述乃營運機構的基本權責，在訂定營運及服務協議時，社聯或在有需要時會與營運機構商討按實際情況加入其他權責，社聯保留權利在訂定營運及服務協議時修訂上述有關權責之內容。

6. 入住對象

入住住戶必須是房屋局所界定的「甲、乙類租戶」¹或「丙類租戶」²，以及附合以下條件：

- 有全職工作或已申請綜合社會保障援助；
- 基於項目的地點及環境，建議入住對象為 18 歲以上人士。如申請機構欲安排年幼人士入住，須提出理據及相應安全管控計劃及措施，社聯會審慎考慮；
- 營運機構服務計劃內的其他入住條件或要求。

¹（即輪候傳統公屋不少於三年的人士／家庭；家中有新生嬰兒並已輪候傳統公屋不少於兩年的人士／家庭；或其他類別的人士／家庭）

² 即受「簡樸房」規管制度相關的改造工程或執法行動影響，並且有迫切短暫安置需要的分間單位住戶

7. 招募及揀選住戶

- 7.1. 營運機構須向社聯報告及商議招募住戶的條件及方法(包括面見)、配屋的流程及時間；
- 7.2. 營運機構須確保申請入住的家庭符合基本入住資格及營運機構所訂立的其他要求，在招募時必須清楚列明揀選方法(面見/抽籤)及準則及程序，準則必須客觀，程序必須公平、公開及透明；
- 7.3. 申請入住的家庭須自行向營運機構申請。

8. 費用及交收安排

- 8.1. 住戶須預繳一個月許可費作為按金，並同時繳交許可費上期，按金由營運機構收取，並於住宿期完結後退回；
- 8.2. 由於許可協議為三方協議，社聯、營運機構及住戶須各自支付釐印費，費用一般為\$50；
- 8.3. 負責物業管理的單位/公司於當月月頭向住戶發出繳交通知書，住戶須於收到通知後 14 日內繳付許可費；
- 8.4. 負責物業管理的單位/公司應將許可費交予營運機構，營運機構於下一個月向社聯繳交上月許可費；
- 8.5. 營運機構向住戶徵收管理費時，必須於建議書內清楚列明收費水平、及收費方法；
- 8.6. 單位設有獨立水、電錶，住戶須自行安排轉名事宜及繳交按金，並以用者自付的原則繳交電費及水費；
- 8.7. 電話費、上網費及其他費用由住戶自行按需要安排及負責支付。
- 8.8. 上述安排社聯或在有需要時會與營運機構商討按實際情況修改，社聯保留權利在訂定營運及服務協議時修訂上述之內容。

9. 許可費 (即租金) 水平

- 9.1. 社聯收取租金的政策是以住戶的可負擔能力為基礎，租金是介乎住戶收入 25%至綜援租津上限；
- 9.2. 社聯會因應社會環境及實際情況，適時檢討許可費水平。

10. 許可費訂立及調整

- 10.1. 營運機構須要按住戶過去六個月的收入訂立許可費水平；
- 10.2. 許可費一般會每年調整一次，營運機構須按住戶過去六個月的收入，重新調整許可費水平；
- 10.3. 許可費可加可減，以不超過住戶家庭入息的 25%為準；

- 10.4. 如住戶的許可費水平被釐訂為相等於最低租金水平，營運機構須於三個月後再作評估；
- 10.5. 如住戶於每年調整許可費水平前出現經濟狀況改變，可經由營運機構評估，再與社聯商討以個別情況作出短期安排；
- 10.6. 上述安排，社聯或在有需要時會與營運機構商討按實際情況修改，社聯保留權利在訂定營運及服務協議時及營運期間修訂上述之內容。

11. 營運開支及財務安排

- 11.1. 營運機構可於服務計劃書內提出預算，向社聯申請服務開支及物業管理費用；
- 11.2. 營運機構可尋找配對基金以支援項目，而相關基金資助不會影響上述的資助水平及原則；
- 11.3. 營運機構須每季提交社會服務進度報告及財務報告，社聯會在檢視報告後發放資助。原則上，社聯會以季度報銷(quarterly reimbursement)的方式發放資助，具體方法會於服務合約中訂明，並以合約內容為準；
- 11.4. 社聯將負責繳付差餉、地租；
- 11.5. 公共空間設施的維修所涉及的財務開支，具體繳交的行政安排，有待與營運機構及物業管理公司商討，並於服務合約中訂明，初步建議按實報實銷方法處理
- 11.6. 上述安排社聯或在有需要時會與營運機構商討按實際情況修改，社聯保留權利在訂定營運及服務協議時修訂上述之內容。

12. 單位配套

- 12.1. 如果單位內設有熱水爐、抽氣扇及窗口式冷氣機，住戶可以使用。
- 12.2. 若單位內電器未能運作，住戶可自行更換；
- 12.3. 原則上，傢俱由住戶自行安排或購置，社聯及營運機構會盡力協助為住戶募集資源及物資。

13. 單位使用的要求

- 13.1. 不可為單位進行任何裝修或改裝；
- 13.2. 不可鑽牆或於牆上懸掛任何物品；
- 13.3. 不可容納寄宿或留宿者；
- 13.4. 不可使用明火煮食；
- 13.5. 不可在單位內吸煙；

- 13.6. 未經申請不可在單位內飼養寵物；
- 13.7. 單位只作私人住宅用途；
- 13.8. 未得社聯同意，營運機構不可以將單位轉租或轉借給其他機構使用；
- 13.9. 上述要求，將按承建商及相關政府部門或單位的不時作增減。

14. 保險安排

- 14.1. 社聯會為項目安排公眾責任保險，受保人包括香港特別行政區政府、資助機構、社聯、營運機構、土地擁有人；
- 14.2. 營運機構必須安排勞工保險，另外亦建議考慮安排專業責任保險及醫療失誤或失當保險。

15. 建議時間表³

2025 年 10 月 20 日	公開招標
2025 年 11 月 21 日	截止投標
2025 年 12 月上旬	評審委員會審核計劃書
2025 年 12 月下旬	確定營運機構
2026 年 1 月	與社聯簽署服務協議及安排住戶簽署許可協議
2026 年 2-3 月	新營運機構與舊營運機構交接（如需要）
2026 年 4 月	新營運機構開始提供服務

(三) 物業管理服務內容

營運機構以許可人的身份須負責安排及提供物業管理服務，原則上可以從物業管理公司購買，亦可以由營運機構自行提供。無論如何，營運機構在提交建議書時，須說明負責提供物業管理服務的單位及/或人員具備的專業知識及/或經驗；同時，相關單位必須並能按下列的物業管理服務內容提供服務。若營運機構有需要外購物業管理服務，則須與其訂定服務合約，並監督其服務質素。

³ 時間表會因應實際情況作調整，社聯保留調整時間表的權利。

內容：

1 清潔服務

- 1.1 提供清潔工人每日一更，每 10 小時一更，清潔工人請假時之替假安排，以及提供清潔所需用品；
- 1.2 按清潔時間表執行日常清潔工作，包括清潔組合屋之公眾地方及協助執行各項清潔安排。
- 1.3 每日兩次將垃圾運至食環署公眾垃圾收集站或其他指定位置；
- 1.4 在服務時採取相關安全措施及提供適當警告告示；
- 1.5 清潔所有公共空間及管理處。

2 保安服務

- 2.1 提供每日兩更保安人手，每12小時一更，以及保安人手請假時之替假安排；
- 2.2 於管理處駐守，監察及執行所有公眾地方之規則及管控；
- 2.3 利用電子巡邏系統定時進行巡邏，監察大廈保安及防火安全狀況；
- 2.4 為訪客進行登記；
- 2.5 解答住戶查詢及收集住戶投訴；
- 2.6 留意閉路電視及其他保安裝置的情況；
- 2.7 處理緊急情況；
- 2.8 維持人流秩序；
- 2.9 紀錄投訴、事故、意外、緊急情況、損壞、騷擾等狀況；
- 2.10 按需要協調及配合維修工作；
- 2.11 其他客戶要求的工作。

3 租務服務

- 3.1 收取許可費及其他相關費用；
- 3.2 收取方法由營運機構建議；
- 3.3 每月匯報財務狀況；
- 3.4 報告及處理欠款情況。

4 維修及保養

- 4.1 提供日常設施檢查及保養；
- 4.2 負責公共空間的設施維修；
- 4.3 按時清潔水缸；

4.4 維修建議按實報實銷方式處理。

5 其他要求

5.1 定期與客戶會面；

5.2 購買保險 (包括公眾責任保險、僱員賠償保險、專業責任保險) ；

5.3 履行防火安全管理計劃內的要求包括但不限於負責防火設施的年檢等；

5.4 負責管理處內所有設備及運作費用；

5.5 提供保安員及清潔工所需的制服及設備；

5.6 提供清潔服務所需之物資；

5.7 提供及設立巡邏點；

5.8 保安員需要持有保安人員許可證；

5.9 有關工資需要符合最低工資條例。

(四) 評審標準

本會將按以下標準揀選合適的營運機構：

- 根據「價格」(Price Proposal) 及「服務計劃質量」(Quality of Service Proposal) 得分進行合併評分；
- 價格及服務計劃質量的評分比重分別為 50%及 50%；
- 價錢最低者在價格方面將獲得為最高評分，其餘則按比例計算得分。社聯沒有義務接受最低價的標書，總分最高的標書或任何可能收到的標書。社聯保留權利在有需要時會與營運機構商討，按實際情況修改營運及服務協議條款。

服務計劃質量的評分準則

標準	定義與指標	百分比
1. 過去經驗	機構營運過渡性社會房屋或相類似項目的經驗，例如提供住屋服務予低收入住戶、提供各類宿舍服務，或提供與房屋相關的支援服務。 1. 機構管理相關項目的經驗 2. 服務內容、對象、資金來源 3. 服務的規模包括受惠群體的數目、所提供的服務種類、入住率等 4. 成效及處理住戶約滿後遷出的經驗	15%

2. 服務計劃理念及創新	建議計劃之核心理念是否具創新性滿足實際需要。 1. 計劃就社會及相關社群需要之分析 2. 計劃的核心理念及其如何能切合上述社會需要或解決社會問題 3. 理念及服務是否創新，即能否提出新思維及方法處理社群的社會及居住需要，並有機會帶動社福界的新服務發展或政策發展	25%
3. 項目的可行性	項目的可行性，包括以下的範疇。 1. 參照社會房屋服務的基本方向，包括 • 如何為有需要社群提升能力及建立鄰里互助關係 • 如何聯結地區的持份者協助住戶 • 如何為社區帶來新的社會價值，滿足住戶或/及社區需要 2. 清楚說明計劃的運作模型、計劃及人力配置 3. 財務上是否合乎成本效益及可行性 4. 項目管理能力 5. 預計入住率 6. 處理住戶遷入及遷出的效率及計劃，包括預計住戶最早的入住日期、住戶約滿後的遷出方法及計劃	40%
4. 可能的社會影響	項目除了為低收入家庭提供過渡性住屋外，它能否推動不同持份者支持社會房屋的理念。 1. 對於改善住戶生活質素及住戶發展之預期成果 2. 對於建立住戶的社會資本 / 網絡之預期成果 3. 促進住戶積極的社區參與的預期社會影響 4. 對提倡組合社會房屋或過渡性房屋概念的預期社會影響	20%

(五) 截止日期

請於 2025 年 11 月 21 日(星期五)下午 5 時或以前，親身或以郵寄方式遞交計劃書至本會，地址為香港灣仔軒尼詩道 15 號溫莎公爵社會服務大廈 13 樓，計劃書應用信封密封，封面請註明**過渡性社會房屋計劃 – 業成街項目計劃書**，並將計劃書及附件一的電子檔電郵到 housing@hkcss.org.hk。

如八號或以上熱帶氣旋或黑色暴雨警告信號於截止日期當天上午 9 時至下午 5 時內懸掛，相關之截止日期將會延至下一個工作天的中午 12 時正。

(六) 查詢及聯絡

葉嘉慧女士 Ms. Skylar Yip 電郵：skylar.yip@hkcss.org.hk

電話：2876 2473