過渡性社會房屋計劃
業成街項目簡介

組合社會房屋
MODULAR SOCIAL HOUSING

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

組合社會房屋的營運模式

社聯

- 作為業主興建組合房屋，承擔物業業權人的責任
- 將整幢物業的使用權轉交給營運機構
- 定立運作框架
- 向營運機構提供社會服務及物管費用
- 支援營運機構協助住戶遷出

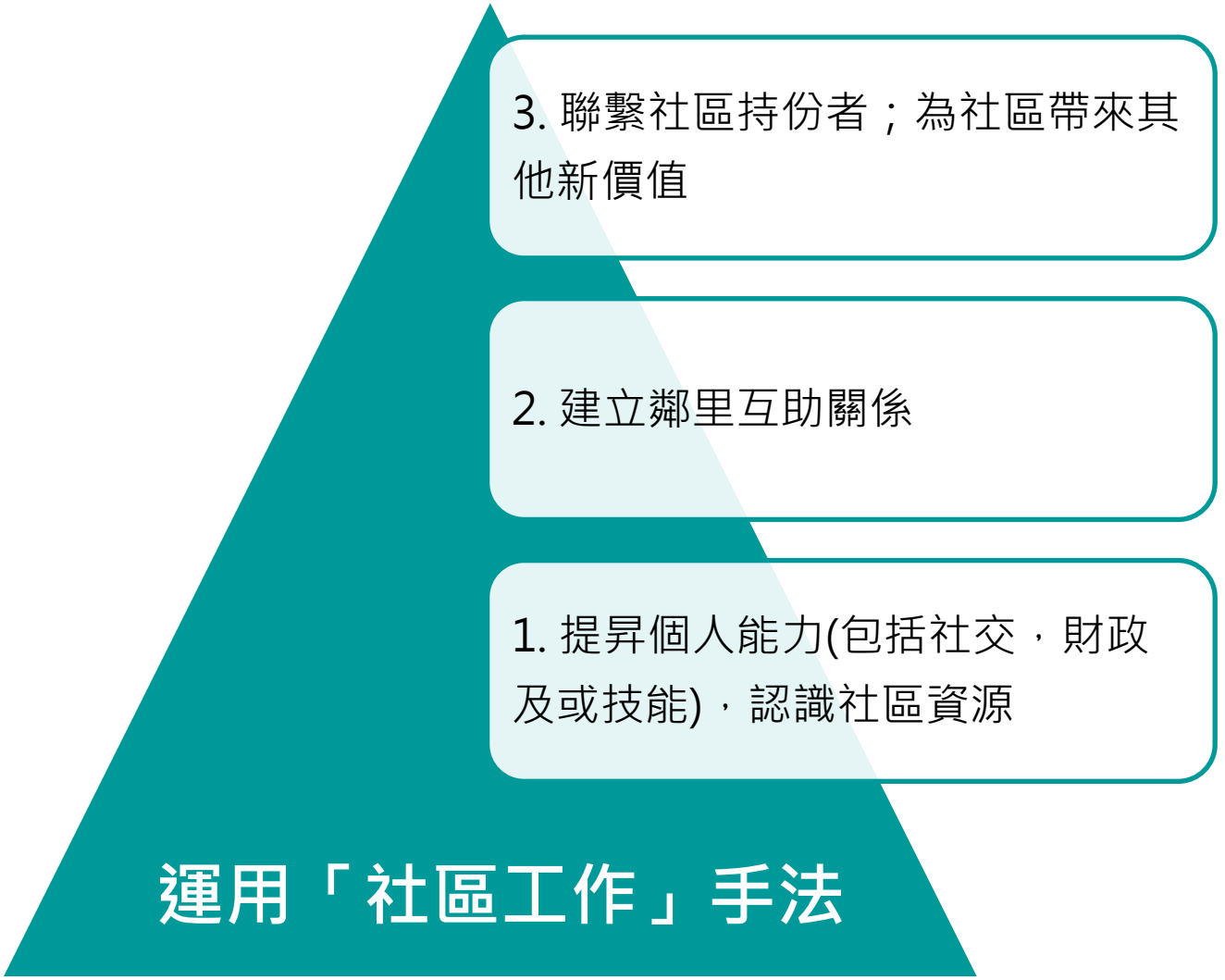
營運機構

- 作為許可人取得使用物業權
- 履行招募及住戶遷入和遷出的責任
- 管理物業，安排保安及清潔服務
- 處理租務
- 提供社區支援服務
- 租期後協助遷出住戶並交還物業給社聯

住戶

- 按許可協議原則使用單位
- 繳交許可費
- 善用單位設備
- 參與社區營造的活動
- 在許可協議完結時遷出

組合社會房屋的服務方向



對象：入住資格

「甲、乙類租戶」或「丙類租戶」

- 有全職工作或已申請綜合社會保障援助；
- 18歲或以上人士；
- 營運機構服務計劃的其他入住條件或要求。

住戶的許可費水平

綜援受助人

- 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

成員人數	每月金額*
1人	$2,520
2人	$4,450

*金額為2025年2月1日起之水平。水平會隨社署調整綜援租津金額而改變。

許可費水平之評估和訂立

許可費訂立機制

- 營運機構須要按住戶過去六個月的收入訂立許可費水平
- 收入包括：工作所得的入息及其他收入 (即包括薪酬、雙薪 / 假期工資、工作津貼、花紅 / 獎金 / 佣金 / 小賬、提供服務的收費、經商 / 投資利潤、贍養費、親友的資助、定期存款和股票等的利息收益、每月領取的退休金 / 孤兒寡婦金或恩恤金/ 生活津貼) ，但不包括申請人及其同住人士須支付的強制性僱員強積金供款、慈善捐款等。

許可費水平之調整

許可費調整機制

- 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
- 許可費可加可減，以不超過住戶家庭入息的25%為準則
- 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
- 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

租務及許可費繳交安排

按金及釐印費

- 住戶須預繳一個月許可費作為按金 (由營運機構收取)，按金將於住宿期完結後退回
- 住戶須同時繳交許可費上期
- 由於許可協議為三方協議，社聯、營運機構及住戶均須各自支付釐印費，費用一般為$50

繳交許可費安排

- 營運機構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
- 營運機構於下一個月向社聯繳交上月許可費

其他費用繳交安排

管理費

- 建議按住戶人數/單位呎數徵收管理費
- 由營運機構收取該費用

電費及水費

- 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，並須以用者自付的原則繳交有關費用

差餉、電話費、上網費及其他費用

- 住戶自行按需要安排及負責支付

單位配套

- 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
- 若單位內電器未能運作，住戶可自行更換
- 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

申請流程

招募住戶

- 營運機構須向社聯報告招募住戶(包括面見)及配屋的流程及時間
- 申請者須要符合基本入住資格及營運機構所訂立的其他要求
- 申請者自行向營運機構申請
- 招募合資格住戶時必須公平、公開及透明

揀選租戶

- 營運機構須在計劃書提出揀選方法(面見/抽籤)及準則
- 營運機構須按照服務內容訂立客觀的揀選住戶條件
- 揀選住戶時必須公開及公平

釐訂合約

- 社聯、營運機構與住戶簽訂許可協議，並各自繳交釐印費
- 住戶須自行安排水電錶轉名事宜

各持份者的責任及分工

社聯

- 作為業主
- 負責結構保養
- 提供維修指引
- 與營運機構簽訂服務協議
- 與營運機構及住戶簽訂三方許可協議
- 營運機構繳交報告及單據後退還服務費
- 支援營運機構處理租戶的困難 / 問題
- 支援營運機構於租期完結時遷出租戶

營運機構

- 作為許可人
- 與社聯及住戶簽訂三方協議
- 負責為租戶提供社區支援服務及協助租戶解決各種生活問題
- 負責安排清潔及保安服務
- 收取按金、釐印費、許可費及管理費
- 統籌維修及保養事宜
- 協助住戶於租期完結時順利遷出

營運機構的權責

1. 作為許可人營運項目，向住戶提供社區為本的社會服務
2. 與住戶商討並訂立住戶守則，確保住戶遵守
3. 與住戶共同努力，協助他們日後在社區獨立生活
4. 與住戶訂立遷出計劃，協助他們在住宿期完結後順利遷出
5. 確保單位及單位內的設施維持在良好的狀況
6. 確保住戶依時繳交許可費及其他相關費用
7. 達到計劃書內所提出的成效指標(KPI)，包括協助進行社會影響評估
8. 與社聯共同推動社會房屋的服務發展
9. 定期與社聯舉行會議，分享有關住戶資訊及入住情況等等。

單位使用要求

1. 不可為單位進行任何裝修或改裝
2. 不可鑽牆或於牆上懸掛任何物品
3. 不可容納寄宿或留宿者
4. 不可使用明火煮食
5. 不可在單位內吸煙
6. 未經申請不可在單位內飼養寵物
7. 單位只作私人住宅用途
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

入住與遷出

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必須充份考慮住戶是否有決心於住宿期內加強鞏固自身的能力
- 營運機構為住戶提供社會服務，強化他們的社區資本及增加他們的生活技能，以提升住戶面對逆境的信心及能力；
- 營運機構有需要與住戶保持接觸和溝通，一方面須要清楚告訴住戶過渡房屋有居住限期及責任；另一方面，亦要了解住戶的能力、需要等等，以協助他們遷出；
- 社聯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

保險安排

社聯將會為項目安排公眾責任保險，受保人包括：

1. 香港特別行政區政府
2. 資助機構
3. 社聯
4. 營運機構
5. 土地擁有人

社聯要求營運機構必須安排勞工保險(Employee’s Compensation Insurance)

另外亦建議營運機構考慮安排以下保險：

1. 專業責任保險 (Professional Liability Insurance)
2. 醫療失誤或失當保險 (Medical Malpractice Insurance)

註：以上就保險的簡介，只是保障計劃設計的部份內容，並不構成保單內容的之全部。保險計劃的內容以保單最終落實之條文為依歸。

保險安排

1. **承保期**：以社聯與營運機構 (Service Operator) 於合約中訂明之營運期為承保期。

2. **承保範圍**：保障受保人作為參予此計劃時，因意外對第三者的疏忽而引致的法律責任。

3. **主要不承保之責任**

- 營運機構進行此計劃期間因為專業行為失當引致第三者損失的法律責任 e.g. 社工進行輔導服務期間因為行為上失當引致受助者身體傷亡或財物損失
- 任何服務過程中的醫療治療或藥物處理失誤行為而引致的一切法律責任
- 營運機構作為一個物業管理者專業失當行為或疏忽之責任
- 住客個人的法律責任
- 任何員工或同工, 工作期間因意外而受傷的工傷賠償及因工傷引致的法律責任(i.e. 僱員補償保險)
- 任何與汽車相關意外引致的法律責任

業成街項目簡介

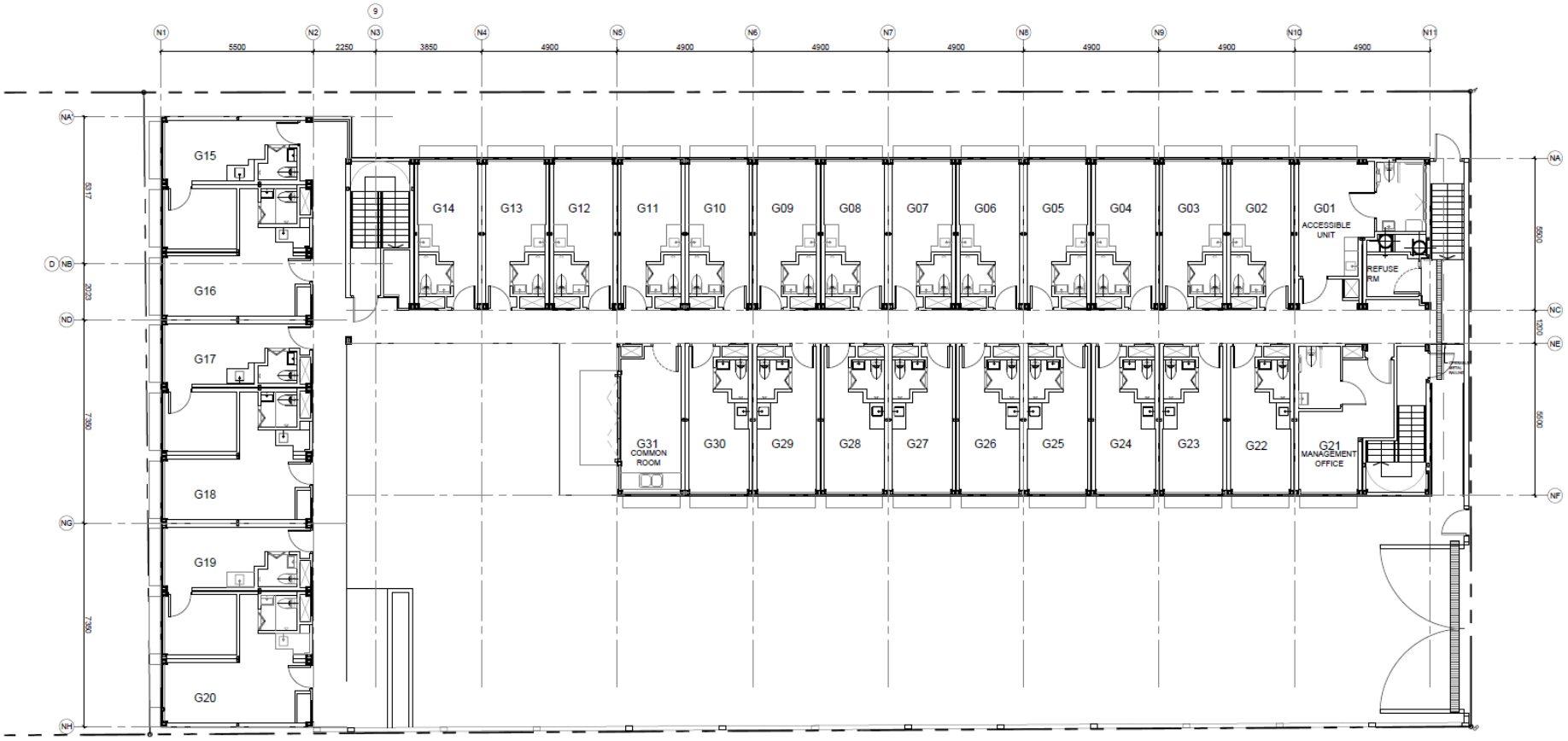
項目簡介

- 葵涌業成街5-7號
- 面積約1,410平方米

項目簡介

- 土地租期為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。
- 1棟4層高的組合屋
- 提供約116個「1人住戶」、「2人住戶」單位及無障礙單位
- 約141人入住

參考圖則

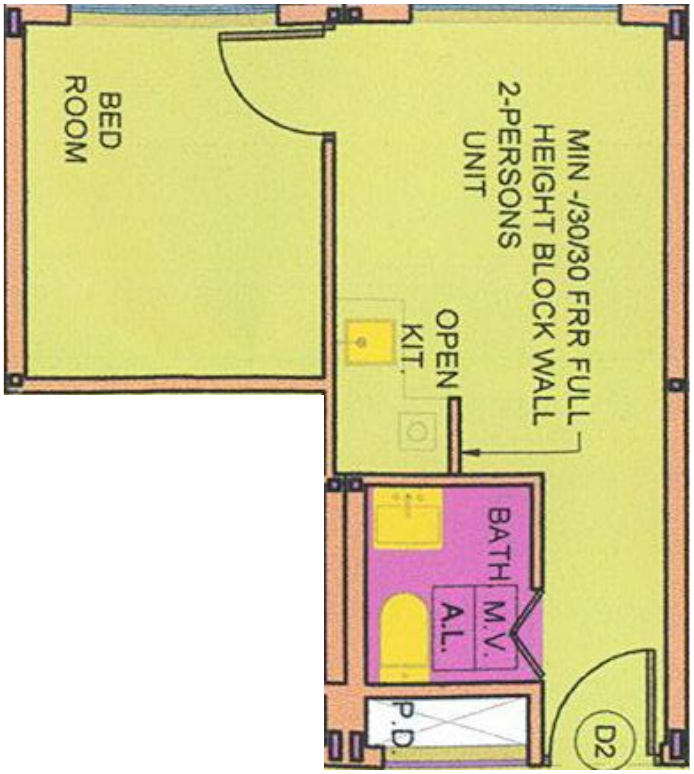

N1
N2
N3
N4
N5
N6
N7
N8
N9
N10
N11
5500
2250
3850
4900
NA
NB
NC
ND
NE
NF
NG
NH
G15
G16
G17
G18
G19
G20
G14
G13
G12
G11
G10
G09
G08
G07
G06
G05
G04
G03
G02
G01
ACCESSIBLE UNIT
REFUSE RM
G31
COMMON ROOM
G30
G29
G28
G27
G26
G25
G24
G23
G22
G21
MANAGEMENT OFFICE

單位分佈(116個單位)

	1人單位	2人單位	無障礙單位	其他
G/F	22	6	1	*管理處 *活動室
1/F	24	6	/	/
2/F	23	6	/	/
3/F	22	6	/	/
	91	24	1	

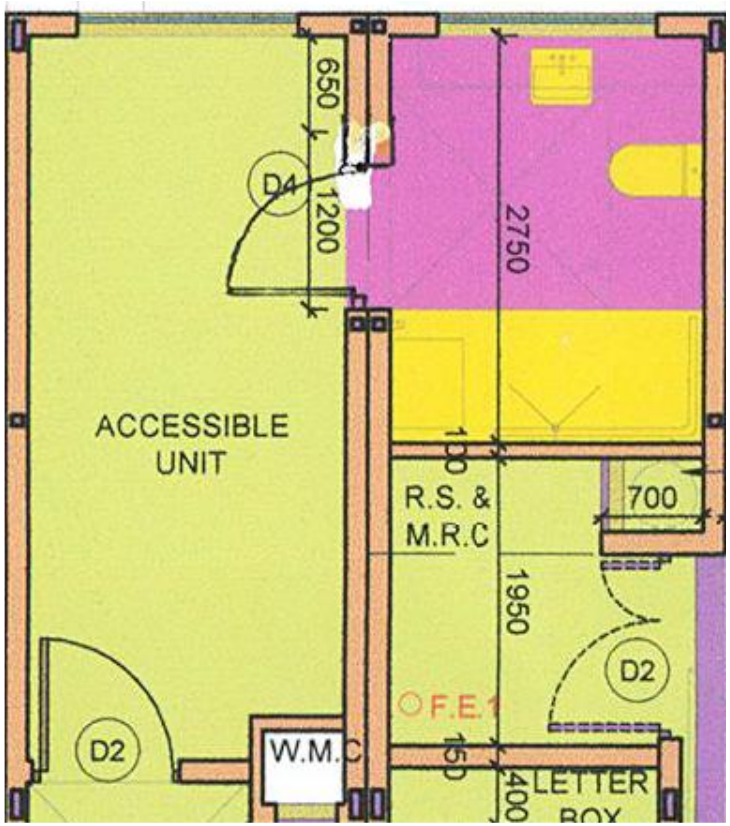
單位平面圖 (參考用)

1人單位
140平方尺



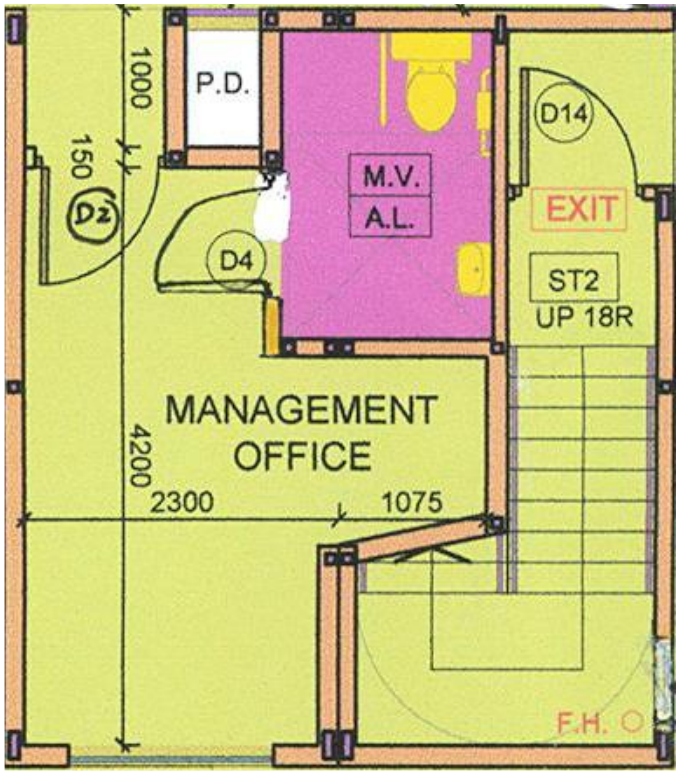
2人單位
203平方尺

單位平面圖 (參考用)

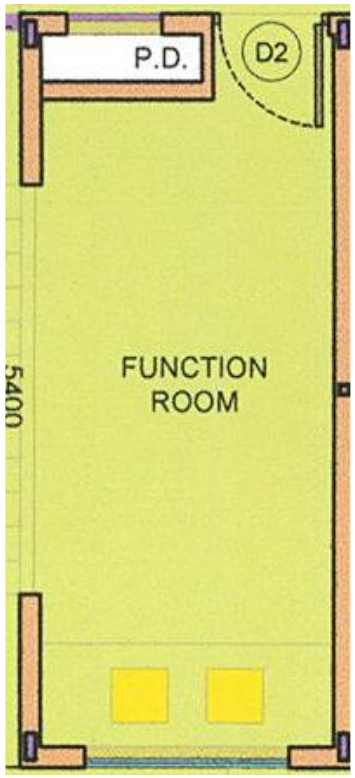


無障礙單位
209平方尺

單位平面圖 (參考用)



管理處



活動室

服務計劃書及評審準則

營運開支

*以項目招標書為準

- 營運期：24個月
- 營運費用及計算方法
  - 營運資助主要包括兩大方面的營運開支，即服務開支及物業管理費用；
  - 在提出服務建議及所需之營運費用時，機構須提出一個不低於80%的整體入住率，同時須提出相應的服務量和成效指標。日後社聯會按此入住率及服務指標檢討機構的服務表現，如最終整體入住率或服務低於建議的水平，社聯有權按比例扣減營運開支

營運開支

*以項目招標書為準

- 營運費用及計算方法
  - 社聯在審議服務營運建議書，會一併考慮各建議書內提出的服務理念和內容、所需營運資助、整體入住率及服務量和成效指標，以挑選最合適的營運機構。
  - 營運機構可在社會上尋找其他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

評分準則

*以項目招標書為準

- 將根據「價格」及「服務質量」得分進行合併評分
- 價格及服務質量的評分比重分別為50%及50%
- 價格評分以價錢最低者為最高分

+ 評分準則(服務質量)

*以項目招標書為準

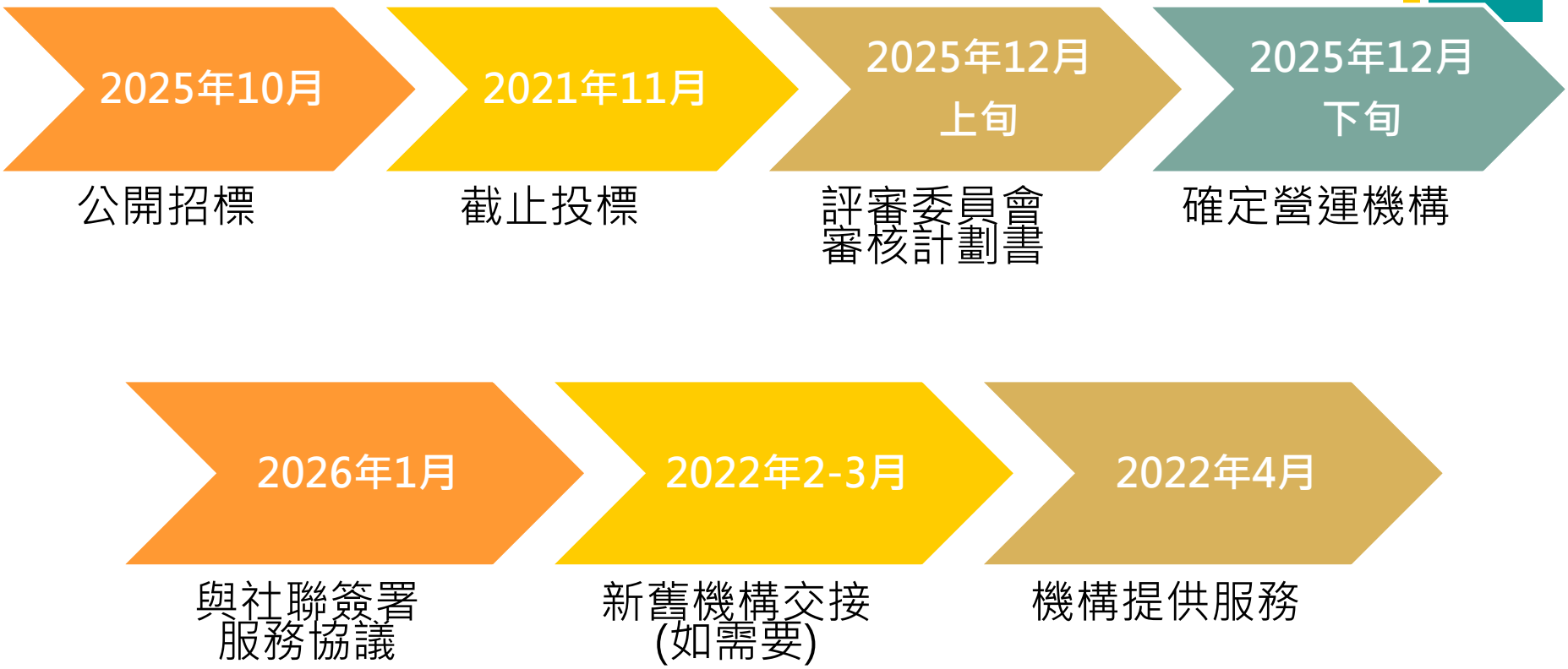
標準	定義與指標	%
過去經驗	機構營運相類似項目的經驗，例如提供住屋服務予低收入住戶、提供各類宿舍服務，或提供與房屋相關的支援服務。 1. 服務內容、對象、資金來源; 2. 服務的規模包括受惠群體的數目、所提供的服務種類、入住率等； 3. 該項目是否屬於過渡性房屋？ 如何處理租戶約滿後遷出的情況？	15%
服務計劃理念及創新	建議計劃之核心理念是否合乎實際需要及是否創新。 1. 計劃之核心理念是否切合社會及相關社群之需要; 2. 建議的理念及服務有何理論支持； 3. 理念及服務是否創新，即能否提出新思維及方法處理社群的社會及居住需要 4. 計劃理念如何為有需要社群提升能力及建立鄰里互助關係 5. 計劃如何聯結地區的持份者，為地區帶來新價值	25%
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 2. 建議的運作模式之財政可行性 3. 機構管理經驗與能力 (請介紹執行團隊及相關服務經驗) 4. 預計入住率 (請說明招募方法) 5. 預計租戶最早的入住日期 (請說明招募方法，流程及時間表等) 6. 租戶約滿後的遷出計劃 (請說明建議的方法及其可能效果)	40%
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. 對於改善租戶生活質素及租戶發展之預期成果 (請提供有用指標) 2. 對於建立租戶的社會資本 / 網絡之預期成果 (請提供有用指標) 3. 促進租戶積極的社區參與的預期社會影響(請提供有用指標) 4. 對提倡組合社會房屋概念的預期社會影響 (請提供有用指標)	20%

計劃書內容

*以項目招標書為準

- 服務理念及框架
- 服務方式及內容
- 過去經驗
- 服務指標 (基本入住資料、宣傳及推廣、住戶跟進、服務及遷出計劃)

建議時間表


2025年10月
公開招標
2021年11月
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
2022年2-3月
新舊機構交接
(如需要)
2022年4月
機構提供服務

查詢及聯絡

葉嘉慧女士 Ms. Skylar Yip

電郵：skylar.yip@hkcss.org.hk

電話：2876 2473