

誠邀申請營運新單位

社會房屋共享計劃 – 1. 土瓜灣下鄉道 及 2. 屯門寶華花園

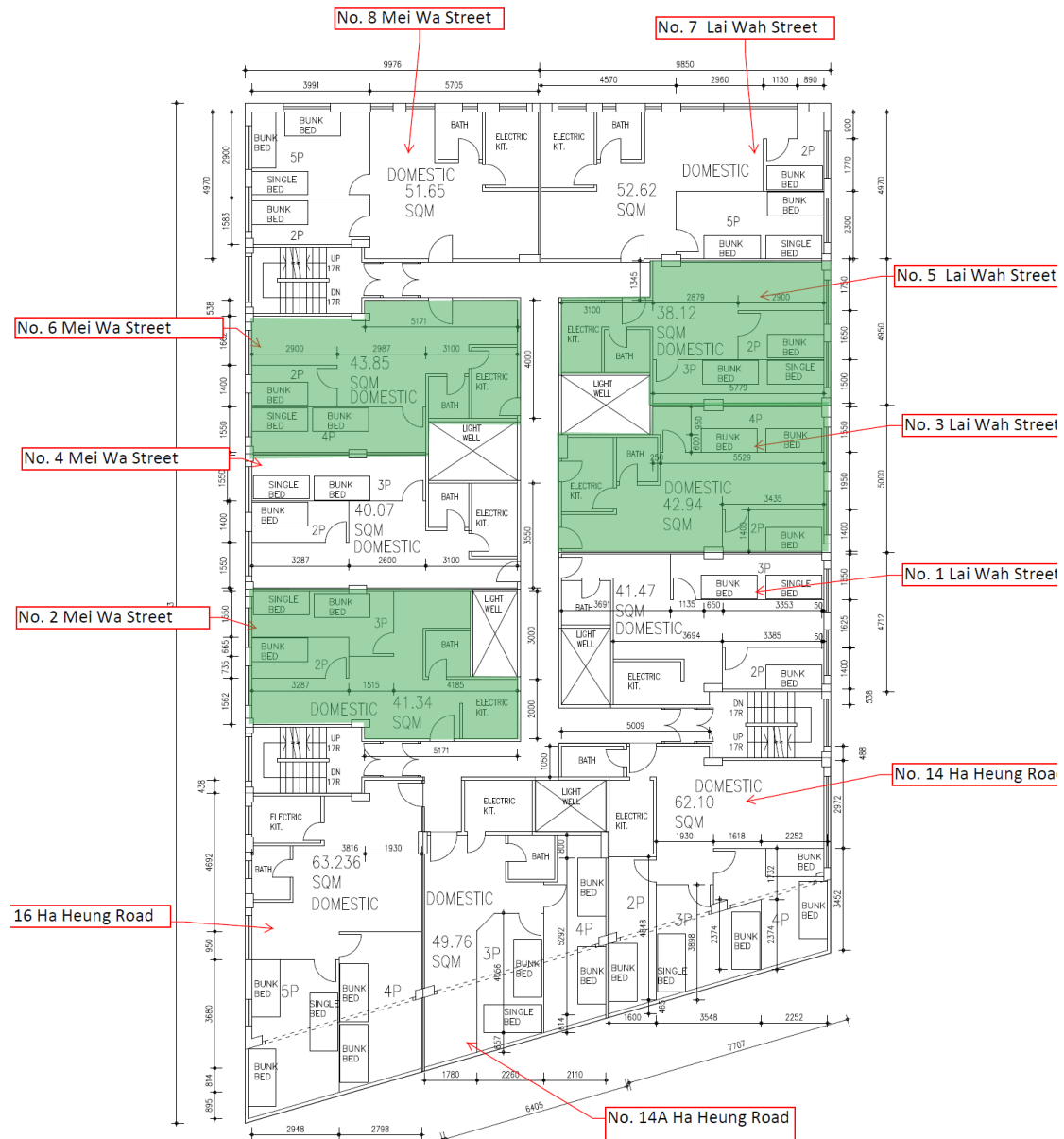
項目：土瓜灣下鄉道

1. 租約年期：2 年
2. 單位數目：36 個

種類	數目	實用面積 (平方米)
16 號	3	60.8
14A 號	2	48.2
14 號	2	60.8
8 號	4	51.5
7 號	3	53.3
6 號	4	42.0
5 號	6	36.5
4 號	3	38.7
3 號	3	40.7
2 號	4	40.4
1 號	2	43.4

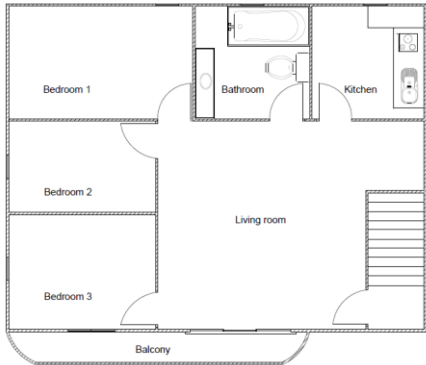
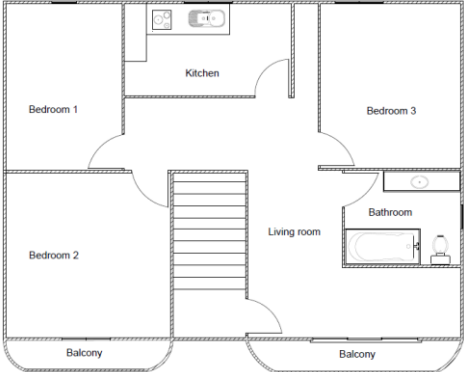
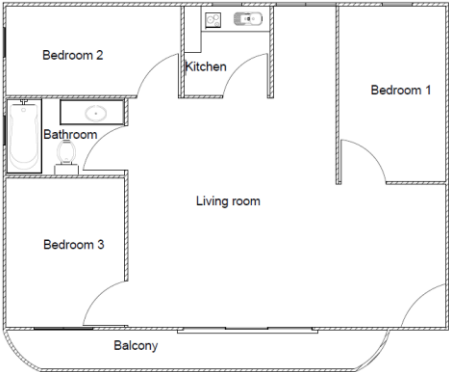
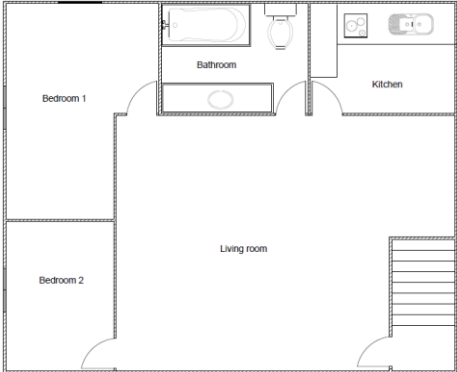
3. 實用面積：36.5 平方米至 60.8 平方米

4. 單位初步設計圖：
- 5.



項目：屯門寶華花園

1. 租約年期：3年(待定)
2. 單位數目：11個
3. 實用面積：500平方呎至560平方呎
4. 單位初步設計圖：

<p>第一類：4個單位</p>	<p>第二類：3個單位</p>
	
<p>第三類：3個單位</p>	<p>第四類：1個單位</p>
	

5. 計劃目的

社聯採納共住共生的理念為租戶提供可負擔的住屋，同時藉著租務介入，為租戶提供社會服務，以提升他們的個人能力及推動他們建立鄰舍關係(詳情請參閱社會房屋共享計劃簡介)。

6. 租戶對象

營運機構可建議入住租戶的資格，而所有租戶必須符合基本資格，包括：

- 居住在劏房，及正輪候公屋三年或以上的家庭或人士；或
- 有迫切住屋需要的家庭或人士（認可營運機構最多可預留 20% 的名額給此類人士）及
- 有全職工作或已申請綜合社會保障援助；
- 可接受與其他住戶一起同住一單位；
- 營運機構服務計劃的其他入住條件或要求。

7. 揀選及配對租戶

- 揀選及配對的方法由申請機構在服務計劃書向評審委員會提出
- 報名的租戶將由申請機構揀選及配對
- 營運機構須按其內部的利益申報機制，公開透明地處理機構及服務 / 管理人員與配對成功租戶的關係

8. 人均居住面積的要求

計劃內的所有單位需符合人均最少居住面積，參與香港房屋委員會的相關標準，計劃確立人均最少居住面積應定為不少於 75 平方呎。營運機構須於計劃書內建議每個單位可居住人數。

9. 機構參與營運資格

- 甲、必須申請成為認可營運機構
- 乙、每間認可機構必須清楚表示欲營運三個項目之中那些項目
- 丙、屆時須出席評審委員會會議，介紹服務建議計劃

10. 營運機構管理單位時的權責

- i. 管理單位的日常營運，確保單位及單位內的設施維持在良好的狀況；
- ii. 處理與租戶共住的租務問題（例如：租金安排，一般查詢及處理租戶之間的糾紛等等）；
- iii. 向租戶提供社區為本的社會服務，並與租戶共同努力，協助他們日後在社區獨立生活；
- iv. 與租戶商討訂立住戶守則，確保租戶遵守；

- v. 達到計劃書內所提出的成效指標 (KPI) ;
- vi. 與社聯一起推動社會房屋及共住的概念 ;
- vii. 定期與社聯舉行會議，分享有關租戶資訊及入住情況等等。

11. 財務安排

1. 計劃主要由香港公益金贊助房屋裝修及社會服務的開支。電費、水費及其他費用則盡可能按用者自付原則由使用者分擔，營運機構可與租客商討繳交費用安排。
2. 營運機構需要向社聯預繳 1 個月的租金，預繳的租金會在租約期完結後退回。
3. 營運機構向租戶收取的租金水平：
 - i. 每戶的租金水平的上限相等該租戶人數於綜合社會保障援助的最高租金津貼水平；
 - ii. 每戶的租金水平，不得高於該住戶入息的 25%。
4. 大廈及物業單位的保險：業主立案法團已購買整幢物業的第三者保險；社聯會購買單位內的第三者保險（保障內容將於訂定租約時向營運機構說明）。
5. 傢電供應：社聯可向每戶提供一部冷氣機。

12. 使用單位的要求

- 只限居住用途；
- 不可在單位內飼養寵物；
- 不可在單位內吸煙；
- 不可進入或使用天台（視乎大廈公契要求）；
- 人均居住面積不少於 75 平方呎；
- 如沒有社聯的允許，營運機構不可以將單位轉租或轉借給其他機構使用。

13. 評審標準

本會會按以下標準揀選合適的營運機構：

標準	定義與指標	百分比
1. 過去經驗	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 服務內容、對象、資金來源（政府資助，自負盈虧等）； 2. 服務的規模包括受惠群體的數目、單位數量、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？ 	20%
2. 服務計劃理念及創新	<p>建議計劃之核心理念是否合乎實際需要及是否創新。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 計劃之核心理念是否切合社會及相關社群之需要； 2. 理念是否創新 3. 計劃理念如何為有需要社群及服務機構提升能力 	15%
3. 項目的可行性	<p>項目的可行性，包括以下的範疇。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 與社會房屋及共住的使命及目標一致性 2. 建議的運作模式之財政可行性 3. 機構管理經驗與能力 4. 預計入住率 5. 預計租戶最早的入住日期 6. 租戶約滿後的遷出計劃 	50%
4. 可能的社會影響	<p>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及共住的理念。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 對於改善租戶生活質素及租戶發展之預期成果 2. 對於建立租戶的社會資本 / 網絡之預期成果 3. 促進租戶積極的社區參與的預期社會影響 4. 對提倡社會房屋及共住概念的預期社會影響 	15%

14. 截止日期

請於 **7月3日(星期二) 下午5時**或以前以郵寄或親身方式提交建議書至社聯
· 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。建議書應用信封密封，封面請註明：

社會房屋共享計劃-土瓜灣下鄉道項目 或屯門寶華花園項目

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。

查詢及聯絡

楊佩賢女士
電話：3596 7557
電郵：housing@hkcss.org.hk