

## 2015年5月4日立法會房屋事務委員會會議

### 香港房屋協會出租屋邨租金調整事宜

#### 1. 房協角色及定位

- 1.1 香港房屋協會(房協)於一九四八年成立，並於一九五一年根據《香港房屋協會法團條例》正式註冊，是一個由委員管治的獨立非牟利機構，為香港市民提供房屋及相關服務。
- 1.2 房協透過與政府及市區重建局的策略性合作，在房屋服務方面發揮著輔助功能，目的是配合獨特市場的需要，以及協助政府達致其房屋目標。
- 1.3 房協運用本身的資源，支付房屋項目及服務的開支。我們秉持審慎的理財原則營運業務，以確保得以持續發展。

#### 2. 企業管治

- 2.1 房協採用由監事會及執行委員會組成的雙層管治架構。監事會負責訂立房協的長遠使命和方針，執行委員會制訂業務策略和政策，而管理層則推行既定的業務策略。
- 2.2 房協監事會的其中四名當然委員，分別為運輸及房屋局常任秘書長(房屋)、規劃署署長、地政總署署長及屋宇署署長；而另一名執行委員會的當然成員，則由運輸及房屋局常任秘書長(房屋)出任。有關安排加強房協與政府之間的溝通，有助房協提供多元化的房屋及相關服務。

#### 3. 業務重點

- 3.1 房協自成立以來，已推行了九個不同類別的房屋計劃，主要是以資助形式出租或出售住屋單位予低收入階層，總數約六萬四千個。有關計劃的申請資格及租金/出售價格與香港房屋委員會發展及管理的房屋計劃相類似。

3.2 由於房協的規模不大，而且運作模式靈活及財政獨立，我們得以推行及試行各項房屋相關的計劃。除了出租和出售的資助房屋項目（如「住宅發售計劃」及「夾心階層住屋計劃」）外，房協亦與政府合作推出其他的計劃以服務社會，當中包括：

- 市區改善計劃 — 以改善居住於殘破舊區居民的生活質素、居住環境及設施；
- 郊區公共房屋計劃 — 以安置受政府新界發展項目影響的居民；
- 「長者安居樂」住屋計劃 — 讓中產的長者「原居安老」；
- 貸款計劃 — 協助市民自置居所；及
- 樓宇維修計劃 — 協助舊樓業主妥善管理和維修其物業。

3.3 有關上述各項計劃的概要，包括計劃目的、服務對象及項目發展時期載於附件 1。

#### 4. 出租屋邨營運

4.1 房協轄下有二十個出租屋邨，合共提供三萬二千四百八十一個住宅單位，居民人數約八萬七千人(附件 2)。

4.2 出租單位分為甲類和乙類，前者的對象為低收入家庭，後者則為較高入息家庭。除了一般的出租單位外，房協亦在九個屋邨設有九百多個長者單位，為長者提供租金優惠。目前，房協屋邨租金水平只達市場約三成，乙類屋邨亦只約五成五。

4.3 近年，屋邨營運及維修成本不斷增加，消費物價指數持續增長，而薪金指數亦因實施最低工資大幅提升。此外，房協的出租屋邨樓齡較高，屋邨老化情況嚴重，必須投放大量資源保養維修，以至進行大型復修及改善工程，以提升居民的生活質素，而其中更有八個屋邨樓齡已超過四十年，需要作出重建的計劃和安排。

4.4 目前，房協出租屋邨收取的租金，扣除日常屋邨營運開支後，僅足以應付屋邨的保養和改善工程。將來屋邨重建費用龐大，因此我們必須審慎理財，方可確保機構得以持續發展，繼續為香港市民服務。

## 5. 租金調整

5.1 房協每兩年檢討租金水平一次，主要以屋邨營運成本作為依歸，當中包括下列的具體因素：

- 租金收入必須足夠支付日常的管理開支、租務管理開支、差餉(如包括在租金)及地租；
- 為大型改善工程及維修保養支出作出儲備；及
- 撥備至發展基金，用以應付未來的屋邨重建開支。

5.2 此外，房協亦會考慮其他經濟數據，如通脹及薪金指數，並考慮住戶的負擔能力等因素。

5.3 對於有經濟困難的住戶，政府及社會上已有既定的資源及渠道提供適切的援助，而房協的駐邨註冊社工亦會跟進個別情況，為他們尋求適當的援助。

附件： 附件 1 - 房屋計劃概要  
附件 2 - 出租屋邨資料

香港房屋協會  
2015年4月24日

Summary of HKHS's Housing and Related Schemes (as at March 2015)

I. Housing Scheme

Launch Period		Type of Housing Scheme	No. of Estates/Projects (Flats)
From	To		
1952	Present	<b>Rental Housing Scheme (出租房屋計劃)</b> <i>Provide flats for leasing at subsidized rent to low income households</i>	17 estates (31,283 flats)
1984	1997	<b>Rural Public Housing Scheme (郊區公共房屋計劃)</b> <i>Provide flats for leasing at subsidized rent to clearerees affected by Government's resumption and clearance in NT</i>	3 estates (1,198 flats)
1976	1999	<b>Urban Improvement Scheme (市區改善計劃)</b> <i>Regenerate urban dilapidated areas for providing flats for sale at full market price to general public</i>	30 projects (5,620 flats)
1988	2002	<b>Flat-For-Sale Scheme (住宅發售計劃)</b> <i>Provide flats for sale at discounted price to lower-middle income households (same as Housing Authority's HOS)</i>	10 projects (10,360 flats)
1995	1999	<b>Sandwich Class Housing Scheme (夾心階層住屋計劃)</b> <i>Provide flats for sale at discounted price to sandwich class households</i>	13 projects (12,066 flats) (N2)
2003	2004	<b>Senior Citizen Residences Scheme (「長者安居樂」住屋計劃)</b> <i>Provide flats under long lease to middle income elderly age 60 or above</i>	2 projects (576 flats) (N3)
2002	Present (N1)	<b>Urban Renewal Projects in Partnership with URA (與市建局合作「市區重建計劃」)</b> <i>Regenerate urban dilapidated areas for providing flats for sale at full market price to general public</i>	6 projects (1,531 flats)
2012	Present (N1)	<b>Subsidised Sale Flats Project (資助出售房屋項目)</b> <i>Provide flats for sale at discounted price to lower-middle income households (same as Housing Authority's HOS)</i>	2 projects (2,008 flats)
<b>TOTAL:</b>			<b>64,642 flats (N4)</b>

(N1) Scheme with some projects still under construction.

(N2) Including 3 projects of 3,146 flats sold at full market price to general public in support of Government's then prevailing housing policy between 2000 and 2003

(N3) Excluding 588 flats at Tanner Hill for the affordable elderly which are under construction

(N4) Including in total 54,345 subsidised lease/sale flats and 10,297 flats sold at market price

## Summary of HKHS's Housing and Related Schemes (as at March 2015)

### II. Loan Scheme To Assist Home Ownership

Launch Period		Type of Loan Scheme	No. of Loans Granted
From	To		
1993	1997	<b>Sandwich Class Housing Loan Scheme</b> (夾心階層住屋貸款計劃) <i>Provide loan for assisting middle income households to purchase their own homes</i>	39,138 loans
1998	2002	<b>Home Starter Loan Scheme</b> (首次置業貸款計劃) <i>Provide loan to assisting households to purchase their own homes</i>	

### III. Building Management and Maintenance Scheme

Launch Period		Type of Scheme	No. of Loans/ Grants/ Flats Assisted etc.
From	To		
2005	Present	<b>Building Management and Maintenance Scheme</b> (樓宇管理維修綜合計劃) <i>Provide assistance to building management and maintenance for alleviating the problem of urban decay</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,705 Owners' Corporations formed</li> <li>- 10,452 buildings assisted</li> <li>- 439,518 flats assisted</li> <li>- 4,064 loans</li> <li>- 29,596 grants</li> </ul>
2008	Present	<b>Building Maintenance Grant Scheme For Elderly Owners</b> (長者維修自住物業津貼計劃) <i>Provide financial assistance to self-occupied elderly owners to repair their homes and improve building safety</i>	
2009	Present	<b>Operation Building Bright</b> (樓宇更新大行動) <i>Provide financial assistance to encourage owners of old buildings to speed up maintenance arrangements</i>	
2011	Present	<b>Integrated Building Maintenance Assistance Scheme</b> (樓宇維修綜合支援計劃) <i>Provide financial assistance towards maintenance of dilapidated buildings</i>	
2012	Present	<b>Voluntary Building Assessment Scheme</b> (自願樓宇評審計劃) <i>Encourage owners to properly manage and maintain their buildings through positive recognition</i>	
2012	Present	<b>Mandatory Building Inspection Subsidy Scheme</b> (強制驗樓資助計劃) <i>Provide financial assistance to owners to comply with the statutory building inspection requirements</i>	

**香港房屋協會出租屋邨名單**  
**HKHS Rental Estates Portfolio**

甲類出租屋邨 Group A Rental Estates	地區 Location	單位數目 Number of Flats
1. 明華大廈 Ming Wah Dai Ha	筲箕灣 Shau Kei Wan	2,516
2. *健康村第三期 Healthy Village Ph. III	北角 North Point	763
3. 勵德邨 Lai Tak Tsuen	大坑 Tai Hang	2,675
4. 觀龍樓 Kwun Lung Lau	堅尼地城 Kennedy Town	2,337
5. 漁光村 Yue Kwong Chuen	香港仔 Aberdeen	1,144
6. 家維邨 Ka Wai Chuen	紅磡 Hung Hom	1,676
7. 樂民新村 Lok Man Sun Chuen	土瓜灣 To Kwa Wan	3,674
8. 真善美村 Chun Seen Mei Chuen	馬頭圍 Ma Tau Wai	1,027
9. 觀塘花園大廈 Kwun Tong Garden Estate	牛頭角 Ngau Tau Kok	4,921
10. 滿樂大廈 Moon Lok Dai Ha	荃灣 Tsuen Wan	947
11. 祈德尊新邨 Clague Garden Estate	荃灣 Tsuen Wan	553
12. 祖堯邨 Cho Yiu Chuen	葵涌 Kwai Chung	2,532
13. 偉景花園 Broadview Garden	青衣 Tsing Yi	448
14. 乙明邨 Jat Min Chuen	沙田 Sha Tin	3,738
15. 茵怡花園 Verbena Heights	將軍澳 Tseung Kwan O	971
16. 對面海邨 Tui Min Hoi Chuen	西貢 Sai Kung	302
17. 翠塘花園 Lakeside Garden	西貢 Sai Kung	234
18. 沙頭角邨 Sha Tau Kok Chuen	沙頭角 Sha Tau Kok	662
小計 Sub-total		31,120
乙類出租屋邨 Group B Rental Estates	地區 Location	單位數目 Number of Flats
19. *健康村第一期 Healthy Village Ph. I	北角 North Point	426
20. 駿發花園 Prosperous Garden	油麻地 Yau Ma Tei	667
21. 寶石大廈 Bo Shek Mansion	荃灣 Tsuen Wan	268
小計 Sub-total		1,361
<b>總數 Total</b>		<b>32,481</b>

備註 Remark: \*健康村(包括甲及乙類出租屋邨) Healthy Village(incl. Group A & B Rental Estates)