

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)787/14-15(07)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2015年5月4日舉行的會議

立法會秘書處就
"香港房屋協會在政府房屋政策中的角色和定位"
擬備的背景資料簡介

目的

本文件提供有關香港房屋協會(下稱"房協")在政府房屋政策中的角色和定位的背景資料，並概述房屋事務委員會(下稱"事務委員會")委員就此課題提出的意見和關注事項。

背景

2. 房協於1948年成立，並於1951年根據《香港房屋協會法團條例》(第1059章)正式註冊，是一間獨立非牟利機構，旨在滿足香港市民對房屋及相關服務的需要。房協按照由監事會及執行委員會組成的雙層管治架構運作。監事會負責訂立房協的長遠使命和方針，執行委員會負責制訂策略和政策，以達致房協的使命和目標。至於管理層則負責在日常業務運作上，推行既定的策略。

3. 自成立以來，房協已根據不同的房屋計劃，興建約共68 000多個單位。該等計劃包括出租屋邨項目、郊區公共房屋計劃、住宅發售計劃、夾心階層住屋計劃、市區改善計劃、市值發展項目、市區重建項目及長者安居樂住屋計劃¹。

¹ 資料來源：房協網址

4. 在出租房屋方面，房協轄下有20個屋邨，合共提供超過32 000個單位。出租單位分為兩類(甲類和乙類)，前者的對象為低收入家庭，後者則為較高收入家庭。為反映該兩類出租房屋的申請資格各有分別，兩類出租房屋的租金訂於不同水平，但一律低於市值。除了一般的出租單位外，房協亦在轄下9個屋邨提供900多個年長者居住單位，該等單位的租金為原來租金的一半。房協出租屋邨的名單載於**附錄I**。

5. 據政府當局所述²，過去年多，房協在為低收入家庭提供可負擔租金的公共租住單位和發展資助出售項目方面，一直發揮積極作用。房協亦擔當"房屋實驗室"這個獨特角色，試行創新的房屋計劃。政府認為房協是政府的緊密夥伴，協助應付市民的住屋需要。政府會與房協緊密合作，並會在配合整體土地資源規劃的前提下，繼續向房協批出適當用地，發展房屋項目。

6. 政府當局在2015年2月2日就2015年施政報告有關房屋事務的措施³向事務委員會作出簡報時表示，房協將於2016-2017年度預售約1 600個資助出售單位，當中約1 000個單位來自政府於2013年邀請房協於沙田興建的項目，其餘約600個單位則來自政府新近邀請房協發展的兩幅分別位於將軍澳和屯門的土地。此外，當局亦邀請了房協於沙頭角興建約140個出租單位，以滿足沙頭角居民的住屋需要。該項目預計於2017年年初落成。

事務委員會的商議工作

7. 應委員的要求，事務委員會曾分別在2013年3月4日及2014年5月5日的會議上，討論房協於筲箕灣發展的市區重建項目(下稱"H21項目")及房協轄下出租屋邨調整租金的事宜。委員在該兩次會議上提出的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

H21項目的定價機制

8. 房協與市區重建局(下稱"市建局")於2002年12月簽訂合作備忘錄，兩個機構藉此建立了策略合作關係，以便推行市區重建計劃。根據合作備忘錄，市建局會委託房協進行6個市區重建項目，H21項目是其中之一。鑑於公眾人士對H21項目的住宅單位售價高昂表示關注，事務委員會決定邀請房協出席2013年

² 請參閱運輸及房屋局在2014年12月16日發表的"長遠房屋策略"第7.8段

³ 請參閱立法會[CB\(1\)437/14-15\(01\)](#)號文件第7段及第20段

3月4日的會議，解釋制訂其定價策略背後的理據。房協解釋，根據與市建局訂立的合作安排，房協須按照市建局就該等項目各自訂定的收購及補償政策，承擔進行土地收購及安置受影響住戶的所有開支，並須同時全權負責項目的規劃、設計和建造，以及獲委託項目的單位的市場推廣和銷售工作。由於H21項目並非資助房屋項目，房協會按十足市值向公眾發售該項目的單位，並且不會就單位訂立轉售限制。在釐定H21項目的售價時，房協已參考同區類似樓宇的成交量、最新的物業價格指數和當前市況。

9. 部分委員深切關注，作為非牟利機構的房協在以低價購入有關用地並以市區重建為理由遷走受影響的居民後，按照十足市值出售及出租新單位，藉此從項目中賺取最高的利潤。該等委員要求政府當局檢討房協與市建局之間的合作模式，以及推行性質相若的市區重建項目的安排，防止類似情況再次發生。他們又促請政府當局藉此機會，檢討房協在政府房屋政策中的角色和定位。然而，部分委員認為，既然香港房屋委員會(下稱"房委會")負責為低收入家庭提供公共房屋，房協應在為中產人士提供房屋方面擔當一定角色。該等委員促請房協利用以重建項目賺取的利潤，補貼其他房屋項目。

10. 房協回應時表示，房協一直試行新的房屋計劃，以滿足社會人士不同的住屋需要。出售單位所得收益會用來資助其他服務，當中可能包括就出租單位提供修理和維修服務。房協作為一間自負盈虧的機構，亦需要資金重建和維修轄下的高樓齡屋邨。

房協轄下商鋪的管理

11. 部分委員批評房協，指其在考慮管理轄下房屋單位及商用設施的相關事宜時，不應依循領匯管理有限公司(下稱"領匯")的做法，事事以財務考慮優先。該等委員不滿房協在轄下商鋪的租約屆滿後不讓現有租戶優先續租，而會以公開招租的方式批出新租約，結果推高了房協轄下屋邨的貨品價格。

12. 房協解釋，該協會無意仿效領匯的做法以出租商鋪。事實上，以公開招租方式出租商鋪是應部分市民的要求，以提高有關過程的透明度和加強監察。

房協轄下出租屋邨的租金調整機制

13. 房協調整轄下出租屋邨的租金亦引起市民廣泛關注。事務委員會曾在2014年5月5日舉行會議，與房協討論有關事宜。委員詢問房協轄下出租屋邨的租金調整機制，房協回應時解釋，房協每兩年檢討轄下出租單位的租金水平，租金調整以屋邨營運成本作為依歸，當中涉及下述3個因素，即(a)租金收入應足夠支付經常管理開支、租務管理開支、差餉及地租；(b)必須為大型改善工程及維修保養支出作出儲備；以及(c)必須為發展儲備基金作出撥備，用以支付未來屋邨重建所需的費用。同時，房協亦會考慮市場情況，例如通脹率、薪金指數及租戶負擔能力等因素。房協執行委員會參照過去兩年的累計通脹率後，通過調升租金8%，由2014年4月1日起生效。新租金將維持兩年，下次租金檢討將於2015年年底前進行。

14. 部分委員雖然理解房協有需要增加轄下出租單位的租金，但關注到加幅達8%實在過高，會對基層租戶的生計造成不利影響。部分委員察悉，增加租金的其中一個原因是房協已預留9億元款項為轄下高樓齡屋邨進行大型改善工程，並認為房協要求現居租戶分擔進行改善工程的費用有欠公允。他們亦不滿房協在決定租金加幅時，沒有給予租戶負擔能力這項因素適當的比重，並要求房協降低租金加幅。

15. 部分委員指出，鑑於房協與房委會所肩負的使命相若，兩者都是為低收入家庭提供房屋，因此房協有責任披露轄下屋邨的租金調整計算公式。部分委員察悉，房協及房委會轄下的租住單位同樣是編配予公共租住房屋(下稱"公屋")申請人，因此促請政府當局採取措施，確保房協亦提供與房委會相若的租金援助，以免對公屋申請人不公平。

16. 房協回應時表示，在運作方式方面，房協與房委會的不同之處在於申請房協轄下出租屋邨的入息限額相對寬鬆，以及房協須就發展公屋繳付三分之一的土地補價。現時房協轄下甲類屋邨的租金水平只為市值30%左右，而房協亦無意讓租戶承擔日後進行重建項目的財政負擔。房協又表示曾邀請轄下出租屋邨的租戶討論租金調整的事宜，但由於所收集到的意見分歧，結果無法達成共識。

17. 房協表示，租戶如有經濟困難以致無力繳付租金，房協會將個案轉介社會福利署(下稱"社署")以提供協助。該等租戶亦

可申請調遷往房協轄下其他租金較為廉宜的屋邨。如租戶屬長者戶，他們可申請調遷往由房協管理而租金較為優惠的年長者居住單位。

18. 然而，委員表示根據經驗，社署未能為無力負擔租金的租戶提供有效的援助。他們要求房協研究能否為轄下出租屋邨有需要的租戶提供租金援助。房協同意，在房協的財政資源許可、租金援助不會被濫用，以及不會與其他現有援助計劃重疊的條件下，考慮委員提出引入租金援助的建議。

19. 房協曾於2014年10月致函事務委員會，就一個團體要求房協向有需要租戶提供租金援助一事作出回應⁴。房協表示已向關愛基金建議為不合資格領取綜合社會保障援助的租戶，增設租金援助計劃。此外，房協的駐邨註冊社會工作者亦會繼續跟進有需要租戶的個案。

通過的議案

20. 事務委員會在2014年5月5日的會議上通過一項議案，要求房協擱置該協會轄下之出租單位於2014年4月1日開始之租金調整。

最新發展

21. 房協及政府當局將在2015年5月4日的事務委員會會議上，向委員簡介房協在政府房屋政策中的角色和定位，以及房協調整住宅租金的機制。

相關文件

22. 相關文件一覽表載於**附錄II**。

立法會秘書處
議會事務部1
2015年4月29日

⁴ 請參閱立法會 [CB\(1\)123/14-15\(02\)](#) 號文件

附錄I

香港房屋協會出租屋邨名單 (截至2014年4月24日)

出租屋邨名稱 Name of 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 Healthy Village	北角 North Point	1 189
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. 駿發花園 Prosperous Garden	油麻地 Yau Ma Tei	667
7. 家維邨 Ka Wai Chuen	紅磡 Hung Hom	1 676
8. 樂民新村 Lok Man Sun Chuen	土瓜灣 To Kwa Wan	3 676
9. 真善美村 Chun Seen Mei Chuen	馬頭圍 Ma Tau Wai	1 027
10. 觀塘花園大廈 Kwun Tong Garden Estate	牛頭角 Ngau Tau Kok	4 923
11. 滿樂大廈 Moon Lok Dai Ha	荃灣 Tsuen Wan	947
12. 祈德尊新邨 Clague Garden Estate	荃灣 Tsuen Wan	553
13. 寶石大廈 Bo Shek Mansion	荃灣 Tsuen Wan	268
14. 祖堯邨 Cho Yiu Chuen	葵涌 Kwai Chung	2 532
15. 偉景花園 Broadview Garden	青衣 Tsing Yi	448
16. 乙明邨 Jat Min Chuen	沙田 Sha Tin	3 738
17. 茵怡花園 Verbena Heights	將軍澳 Tseung Kwan O	971
18. 對面海邨 Tui Min Hoi Chuen	西貢 Sai Kung	302
19. 翠塘花園 Lakeside Garden	西貢 Sai Kung	234
20. 沙頭角邨 Sha Tau Kok Chuen	沙頭角 Sha Tau Kok	662
總數 Total		32 485

資料來源：請參閱立法會[CB\(1\)1324/13-14\(04\)](#)號文件

香港房屋協會在政府房屋政策中的角色和定位

相關文件一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2013年3月4日	香港房屋協會就"香港房屋協會筲箕灣混合計劃項目"提供的文件 (立法會 CB(1)619/12-13(08) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)1390/12-13 號文件)
房屋事務委員會	--	王國興議員在2013年3月7日致運輸及房屋局局長和發展局局長的函件，該函件轉達委員在會議席上就香港房屋協會發展的筲箕灣混合住宅項目所表達的關注 (只備中文本) (立法會 CB(1)680/12-13(01) 號文件)
房屋事務委員會	--	政府當局就2013年3月7日致運輸及房屋局局長和發展局局長的函件(載於 CB(1)680/12-13(01) 號文件)所作的綜合回應 (立法會 CB(1)818/12-13(01) 號文件)
房屋事務委員會	2014年5月5日	香港房屋協會就"香港房屋協會出租屋邨租金調整事宜"提供的文件 (立法會 CB(1)1324/13-14(04) 號文件) 立法會秘書處公共申訴辦事處就有關香港房屋協會增加租金事宜發出的轉介便箋 (只備中文本)(只限議員參閱) (立法會 CB(1)1279/13-14(02) 號文件)

立法會／委員會	會議日期	文件
		<p>香港房屋協會就立法會秘書處公共申訴辦事處就有關香港房屋協會增加租金事宜發出的轉介便箋所作的回應(只備中文本)(只限議員參閱) (立法會CB(1)1337/13-14(01)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會CB(1)2018/13-14號文件)</p> <p>政府當局就2014年5月5日的會議提供的跟進文件 (立法會CB(1)1731/13-14(01)號文件)</p>
房屋事務委員會	--	<p>香港房屋協會就觀龍樓居民租金關注組提交的意見書(立法會CB(1)123/14-15(01)號文件)作出的回應，內容關乎房協的財政狀況及就向有需要租戶提供租金援助進行的研究 (立法會CB(1)123/14-15(02)號文件)</p>
房屋事務委員會	2015年2月2日	<p>政府當局就"二零一五年施政報告及施政綱領有關房屋事務的措施"提供的文件 (立法會CB(1)437/14-15(01)號文件)</p>
房屋事務委員會	2015年4月14日	<p>政府當局就"為公共房屋租戶代繳租金"提供的文件 (立法會CB(1)702/14-15(03)號文件)</p> <p>觀龍樓居民租金關注組就香港房屋協會調整屋邨租金的機制，以及為有需要租戶提供租金援助的事宜提交的意見書(只備中文本) (立法會CB(1)737/14-15(01)號文件)</p>