

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)361/15-16(07)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2016年1月4日舉行的會議

立法會秘書處就"香港房屋協會的工作" 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")的工作的背景資料，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)(下稱"《條例》")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¹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，合共興建超過68 000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 監事會包括來自政府的4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。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)亦為執行委員會的當然委員。

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，後者則為較高入息家庭。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個屋邨為長者提供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，過去多年，房協在為低收入家庭提供租金可負擔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，繼續向房協批出合適用地，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，事務委員會曾在2013年3月4日、2014年5月5日及2015年5月4日的會議上，討論房協的工作及房協轄下出租屋邨調整租金的事宜。委員在該等會議上提出的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

房協轄下商鋪的管理

8. 部分委員認為，房協在考慮管理轄下房屋單位及商用設施的相關事宜時，不應依循領展資產管理有限公司(下稱"領展")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。

9. 房協解釋，房協無意仿效領展的做法以出租商舖。事實上，以公開招租方式出租商舖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

10. 事務委員會一直關注房協轄下出租屋邨的租金調整機制。房協表示，房協每兩年檢討轄下出租單位的住宅租金。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，下次租金檢討會在2015年年底進行。

11. 部分委員關注到租金加幅達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。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。

12. 部分委員指出，鑒於房協與香港房屋委員會(下稱"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出租單位同樣是編配予公共租住房屋申請人，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，以免對該等申請人不公平。

13. 關於租戶如有經濟困難以致無力繳付租金，房協表示會將個案轉介社會福利署以提供協助。房協強調，作為一個以財政獨立模式運作的非牟利機構，房協非常注意任何新措施對轄下出租屋邨造成的成本影響。事實上，現時政府及不同機構均有推行各項援助計劃。房協派駐出租屋邨的6名註冊社會工作者，亦會協助租戶尋求所需協助。

監察房協的運作

14. 部分委員極為關注，《條例》並無賦權政府監察房協的運作。他們質疑政府當局可如何確保房協會根據其宗旨運作，滿足市民對房屋及相關服務的需要，並要求政府當局檢討相關法例。政府當局強調，房協一直是政府的緊密合作夥伴，為市民提供可負擔的房屋，包括為低收入家庭提供租金可負擔的公共租住單位，以及發展資助出售項目。政府亦於新的長遠房屋策略中，再次肯定房協作為政府緊密合作夥伴的角色。

近期發展

15. 在2015年10月28日的工作計劃會議上，委員要求討論房協有關釐定和調整住宅租金，以及為有需要的租戶提供租金援助的機制。委員亦關注房協各項長者房屋計劃，以及政府於2013年邀請房協發展的資助出售房屋計劃的推展情況。

16. 應事務委員會的要求，房協將在2016年1月4日的事務委員會會議上，向委員簡介其工作及回應上文所載的關注事項。

相關文件

17. 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12月30日

附錄 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. 新德尊新邨 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
總數 Total		32,481

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

資料來源：立法會 [CB\(1\)787/14-15\(05\)](#) 號文件

香港房屋協會的工作

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	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) 會議紀要 (立法會 CB(1)2018/13-14號文件) 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)
房屋事務 委員會	2015年5月4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)787/14-15(05)號文件) 政府當局就"香港房屋協會在政府房屋政策中的角色和定位"提供的文件 (立法會 CB(1)787/14-15(06)號文件) 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 (立法會 CB(1)787/14-15(07)號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)1024/14-15號文件)