2016 年 1 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，長者房屋計劃，資助出售房屋項目

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 基於財務獨立，自負盈虧的營運，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. 出租屋邨營運

3.1 <u>背景資料</u>

3.1.1 房協轄下有二十個出租屋邨(附件 1)，合共提供三萬二

千四百七十八個住宅單位，居民人數約八萬七千人。

3.1.2 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，房協甲類屋邨租金水平只達市場租金的百分之二十四，乙類屋邨亦只是百分之四十八。

3.1.3 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。

3.1.4 目前，房協出租屋邨收取的租金，僅足以應付屋邨的日常營運開支和改善工程。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。

3.2 <u>租金調整</u>

3.2.1 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(如包括在租金內)及地租；及
- 為大型改善工程及維修保養支出作出儲備。

3.2.2 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。

3.3 <u>協助有經濟困難的住戶</u>

3.3.1 根據紀錄，我們的租戶中約有 10% 是領取綜合社會保障援助(綜援)，至於長者住戶，約 23% 為領取綜援的

受助人。這些綜援的受助人可獲發租金津貼以支付租金。若有個別租戶有長期經濟困難繳付租金，該租戶可申請調遷往房協轄下租金較平的屋邨。如有關租戶為長者戶，亦可考慮調遷往租金較為優惠的長者單位。再者，社會上有其他的資源可提供適切的援助予遇上突變事故而出現短暫經濟困難的家庭。為了更直接向有需要的住戶提供協助，我們現聘請了註冊社工(服務協調主任)駐邨跟進個案，為他們尋求適當的援助。

3.3.2 除了為遇有紛爭、健康或情緒上有問題的家庭提供輔導及轉介服務外，我們的服務協調主任亦會協助有經濟困難的住戶。我們曾協助有經濟困難的住戶就支付租金、裝修支出、購買家具及電器等範疇，申請政府或其他機構的援助並成功獲取援助金或相關服務。

4. 2013 年以來發展資助出售房屋單位項目的進度

4.1 房協接受政府邀請，於 2012 年推行首個資助出售房屋項目「綠悠雅苑」，提供 988 個單位，發售對象、售價／折扣及重售限制，均與房協以往的「住宅發售計劃」相若。房協在 2012 年底預售「綠悠雅苑」時，市民反應極為熱烈，項目於 2015 年 7 月如期完成及交給買家。

4.2 香港特別行政區行政長官在 2013 年施政報告中，宣佈委託房協於沙田小瀝源的 36C 區地皮，發展另一個資助出售房屋單位項目。經過必要的地區諮詢、批地及屋宇設計程序後，項目於 2014 年 12 月開展地基工程。項目預計可提供 1,020 個單位，並會與房委會另外兩個「居者有其屋計劃」項目同時在 2016 年 2 月推出預售。

4.3 鑑於市民對資助出售房屋及居屋的強大需求，香港特區行政長官在 2015 年施政報告中，進一步委託房協在將軍澳 73A 區及屯門 2 區，發展合共 620 個資助出售房屋單位。兩個項目目前進度理想，已到了批地階段，預計可於 2019 年完成。

4.4 房協作為政府的長期策略夥伴，將秉承為香港市民提供房屋及相關服務的宗旨，配合政府的長遠房屋策略，致力推行資助出售房屋項目。

5. 房屋協會的各項長者房屋計劃

5.1 多年以來，香港房屋協會(房協)致力在社區提供不同類型的房屋及設施，照顧不同負擔能力的長者，尤以基層及中產長者為主要目標。

5.2 對於基層長者而言，房協在轄下出租屋邨合共提供 918 個長者單位，這些屋邨都是建於七十和八十年代。隨著屋邨老齡人口不斷增長，房協自 2012 年推行「樂得耆所」居家安老計劃，目的是將房屋、醫護及社康三方面的服務協調整合，令長者住户可以在家中居家安老。在此計劃下，房協統籌及協調由非政府組織、醫管局等機構提供的社會及醫護服務，以滿足長在不斷轉變的需要。

5.3 在中產長者方面，房協推行「長者安居樂」住屋計劃，分別於 2003 年和 2004 年落成位於將軍澳的樂頤居和佐敦谷的彩頤居，總共提供 576 個長者單位。此兩個項目採用創新的「終身租約」模式，為長者住戶提供適切的居所及一站式的關顧服務，並附設醫療及康樂配套設施。此計劃是由政府以象徵式地價批地給房協，因此申請者都要經過資產審查。目前，兩個項目的單位已全數租出，並有約 700 名申請者在輪候名冊上，平均輪候時間大約為 5 年。

5.4 至於對退休生活質素有更高期望的長者， 房協參考已發展國家為負擔能力較佳的長者提供非政府資助長者房屋的成功經驗，推行丹拿山「雋悅」項目，共提供 588 個不同面積的獨立出租單位，並以「用者自付」的原則，提供一站式的全面關顧服務（包括護理安老院、日間照顧中心、復康中心），而其中護理服務亦開放予鄰近社區的長者。

5.5 丹拿山「雋悅」項目有別於「長者安居樂」計劃，並沒有政府任何的資助或免地價優惠，所以長者需以市價及以「終身租

約」形式租住單位，毋須入息和資產審查。項目已於本年十月落成，現正公開招租。

5.6 至於居於社區的長者，房協設立長者安居資源中心，由職業治療師及註冊社工提供: 包括教育及訓練、身體機能測試、家居風險評估、諮詢及研究等服務，致力提升市民大衆對「長者友善」家居的認識，每年有超過三萬人次透過教育及外展活動接受中心的服務。此外，鑒于居住私人物業的長者業主缺乏「家居改裝」的服務，自 2013 年起，中心推出「長者住安心」計劃，為居住於五個舊區（港島東、灣仔、深水埗、油尖旺、荃灣）的私人物業長者業主，免費提供由職業治療師上門的家居評估及輔助工具建議服務，協助合資格的長者業主改裝家居，以配置長者友善的設施。

5.7 鑑於未來快速增長的老齡人口，房協於 2014 年委託香港大學城市研究及城市規劃中心進行了一項香港長者房屋研究。根據研究結果和建議，房協就未來五年的長者房屋發展訂下了中期的長者房屋策略，並以基層和中產長者的房屋需要作爲策略重點。

5.8 至於基層長者，房協會遂步將現時推行和受歡迎的「樂得者所」居家安老計劃，擴展至轄下所有的出租屋邨。

5.9 爲應對中產長者對房屋的強烈需求，房協將努力尋找合適土地，以發展新的「長者安居樂」項目。房協最近得到政府的政策支持，將在紅磡利工街興建約 300 個單位的第三個「長者安居樂」住屋項目。現時此項目的規劃正依照法定程序進行，預計 2017 年開始動工，2020 年落成。

5.10 另一方面，在重建舊出租屋邨的同時，房協亦會採用「混合 」發展模式，以增加「長者安居樂」的單位數目。依照此一方向，房協現正評估明華大廈重建計劃，於安置所有原邨住戶之餘，研究提供更多「長者安居樂」單位的可行性。

附件：附件 1 — 出租屋邨資料

香港房屋協會
2015 年 12 月 24 日

附件 Appendix 1

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	2,334
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	3,740
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	**31,119**
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	665
21. 寶石大廈 Bo Shek Mansion	荃灣 Tsuen Wan	268
	小計 Sub-total	**1,359**
	總數 Total	**32,478**

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

1.9.2015