

香港房屋委員會商業樓宇小組委員會及資助房屋小組委員會議事備忘錄

委員與關注團體交流會

請委員留意，與關注團體舉行的下次交流會，已定於 **2016年8月23日(星期二)**在愛民邨**愛民社區會堂**舉行。是次交流會的細節如下：

關注團體	時間
公屋聯會	下午 2 時正
街坊工友服務處	下午 2 時 55 分
協利大樓租客關注組	下午 3 時 50 分
監察公營街市發展聯盟	下午 4 時 45 分

2. 現付上以下資料，供各位參考：

(a) 關注團體的參考資料

- 公屋聯會 — 約見信及討論要點（**附件 A1**）
- 街坊工友服務處 — 約見信及討論要點（**附件 A2**）
- 協利大樓租客關注組 — 約見信及補充文件（**附件 A3**）
- 監察公營街市發展聯盟 — 約見信及討論要點（**附件 A4**）

(b) 房屋署提供的參考資料

- 公屋聯會 — 建議討論事項的參考資料（**附件 B1**）
- 街坊工友服務處 — 建議討論事項的參考資料（**附件 B2**）

- 協利大樓租客關注組 — 建議討論事項的參考資料 (附件 B3)
- 監察公營街市發展聯盟 — 建議討論事項的參考資料 (附件 B4)

(c) 出席是次交流會的委員名單 (附件 C)

(d) 愛民社區會堂的位置圖 (附件 D)

3. 委員如有興趣，亦歡迎列席交流會，直接聽取市民對公共房屋政策的意見。有意出席是次交流會的委員，請於 **2016年8月19日中午前**通知秘書處(電話：2761 5036)，以便安排。

資助房屋小組委員會秘書黃令時
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

檔號 : HD 1-7/COMM1/CG-1 Pt.12
(機構事務處)
發出日期 : 2016年8月17日

致
房委會秘書處

本會公屋聯會報名出席於8月23日房委會委員與關注團體交流會，擬就下列事項交流意見：

1. 「綠置居」定價及銷售安排
2. 居屋定價及銷售安排

敬希安排。如有任何查詢，敬請致電 [REDACTED] 與本會總幹事招國偉先生聯絡。

公屋聯會 謹啟
2016年6月15日

致
房委會秘書處

附上本會報名出席8月23日房委會交流會的意見要點，如下：

居屋

1. 縮短居屋定價與銷售期的時間
2. 研究設調整售價的緩衝機制
3. 增設居屋入息及資產下限

綠置居

1. 「綠置居」作為恆常資助出售房屋政策
2. 「居屋」與「綠置居」的關係
3. 「綠置居」負擔能力的計算

如有任何查詢，歡迎致電 [REDACTED] 與本會總幹事招國偉聯絡。

公屋聯會 謹啟
2016年6月29日

Annex A2


附件 A2

致房委會秘書處陳鄭麗珍女士

申請 8 月 23 日團體交流會

本處希望就以下問題與房委會交流,參與會議。

- 公屋租金可加可減機制
- 恩恤安置

本處稍後會補上有關政策意見文件和會議出席名單,歡迎聯絡本處職員黎先生  謝謝!

街坊工友服務處

2016年7月28日

致房委會秘書處：

有關 8 月 23 日交流會，本會有以下意見：

租金可加可減機制

沒有計算通脹

現時公屋租金以所謂的「可加可減」作為調整機制，即公屋租金會按照住戶收入指數的變動而上調或下調。房委會先後於 2010 年加租 4.68%、2012 年加租 10%、2014 年加租 10%，這種計算方法刻意忽略住戶的承擔能力，因為該計算方法只計算住戶的「名義收入」，卻沒有計算住戶的實際生活有沒有得到改善。根據政府統計處的數字，過去幾年住戶的「實際收入」增加（即計算通脹後的實質購買力），均遠遜唔上公屋加租的幅度。2015 年第一至第三季，「實際收入」更出現負數。房委會只根據住戶的「名義收入」而盲目加租，完全漠視住戶的實際生活。而過去公屋三次加租，均超逾兩年的累計通脹。

沒有理會住戶的承擔能力

住戶會因為家庭的人口結構不同，經濟開支也有所不同，但「可加可減」機制完全忽略住戶開支。例如一個就讀小學及一個就讀中學的孩子，所需的開支已經不同，一個長者與一個小孩的開支又不同，但在「可加可減」機制下，根本就不能反映住戶的開支及承擔能力。

沒有計算綜援戶

現時全港有超過 17 萬公屋住戶領取綜援，佔公屋住戶超過 1/4，反映貧富懸殊問題嚴重。然而在計算租金調整時，房委會會扣除綜援戶及富戶，房委會的解釋是因為綜援戶不用自行繳交租金，而富戶則會令調查數字被高估。這種計算方式表面上好像沒有問題，但是現時公屋戶約為 78 萬，綜援戶超過 13 萬 5 千，而富戶卻只有兩萬左右（佔公屋住戶 3%），比例上明顯失衡。即使扣除長期領取綜援者（即因年老、單親、永久性殘疾、健康欠佳而領綜援，佔綜援戶近 9 成），仍有 1 成住戶會再次工作（包括因單親、低收入及失業等原因而領取綜援），他們當中有部份住戶未必會完全沒有收入，但「可加可減」機制剔除綜援戶的計算方法，忽略了這些住戶在再次需要繳交租金時的承擔能力及收入變化，特別是計算失業住戶的收入變化，結果只會高估住戶收入而錯誤調高租金。

體恤安置

現時公屋輪候時間不斷延長，很多有需要家庭無奈居於劏房等不合理環境的居所。當中不少個案申請體恤安置均被拒絕。一般而言，市民要透過社會福利署綜合家庭服務中心的社工推薦或特殊情況才有機會，但以我們所見，現時前線社福同工人手不

足，除了本身的個案要處理外，還要兼顧地區房屋個案。當前線社工個案數量多於他所能負擔時，會不自覺提高推薦「門檻」。不少街坊反映接觸社署社工時，常常受到「冷待」和忽略。若房署認同地區有不少房屋需要的個案時，會否另外增設人手專責處理地區房屋個案，因這類個案是複雜和需時跟進的。

街坊工友服務處
2016年7月29日

聯絡：[REDACTED] 黎治甫

房屋署
機構事務處
會議事務組
鄭麗珍女士

要求出席 8 月 23 日「委員與關注團體交流會」(資助房屋小組委員會)

我們是觀塘「協利大樓租客關注組」由受市區重建局(下稱：市建局)恆安街需求主導重建項目內的住宅租客所組成。關注組成立的目的，是希望爭取及保障我們作為受市建局重建計劃影響的租客應有的權利。

過去一年市建局曾多次向我們受重建影響的租戶及區議會表示，由於房委會給予市建局的單位數量不足，令市建局脫離過往慣常安置租戶的方法和程序，直接影響我們的安置權利，內容簡述如下。

- (1) 合資格的受重建影響租戶(尤其 4 人或以上家庭)，等待了 9 個月仍遲遲未能獲得公屋單位安置，被逼繼續居住在十室九空、鼠患日益嚴重的重建區中；
- (2) 改變過往由租戶自行抽出安置單位的方法改為直接配房；
- (3) 有違過去租戶「原區安置」原則，例如東九龍重建區租戶安置到西九龍區公屋單位；
- (4) 強迫選擇 30 年以上的舊屋邨 5 樓以下低層單位(例如富山邨 1978、順天邨 1981)；
- (5) 就觀塘區過去一年有 3 個新屋邨有單位落成，但作為安置我們的不足 20 個，安達邨更是 1 個也沒有。

牛頭角下邨第 2 期 貴華樓	567 個單位	2015 年 12 月入伙
鯉魚門第 3 期 鯉旺樓	443 個單位	2016 年 5 月入伙
安達邨	9356 個單位	2016 年 6 月中入伙

因此我們感到十分憤怒期望向 貴委員會反映意見，相關的議題如下：

- 根據我們所知市建局與房屋署有簽署備忘錄，每年會提供足夠數量單位予市建局作安置之用，其具體運作如何？就本重建項目，市建局何時向房委會提出預留單位？為何房委會不能提供或預留足夠的原區(不同家庭人數)單位予市建局作安置受重建影響的租戶？
- 請解釋 2015 年 5 月市建局曾回覆本關注組，表示已出信予房委會要求預留單位予本重建項目之用，為何至今 1 年多仍未能提供？
- 每年 5-7 月所發布的租住公屋編配計劃/估算，有關市建局的部份是如何預計？每年有關編配單位數量的差異的解釋是以甚麼作根據？
- 可否在 9 月份的資助房屋小組委員會會議上，以此作議題讓各委員參與討論，並完善備忘錄或與市建局預留編配單位機制

如有問題或查詢，可致電 [REDACTED] 與本關注組聯絡人王裕均聯絡，另外我們亦希望會面當日，貴委員會秘書或閣下可以協助我們邀約觀塘區議員柯創盛委員出席預會，如蒙應允，不勝感激！

協利大樓租客關注組
2016 年 7 月 27 日

2010-2017年公屋編配計劃節錄及分析 (補充文件)

(一)香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

2010/11年度租住公屋編配計劃

市區重建局清拆

房屋委員會(下稱「房委會」)已按照與市區重建局(下稱「市建局」)於2002年6月訂立及在2007年6月修訂的諒解備忘錄,在2009/10年度計劃預留300個單位給市建局註1,用以安置市建局的清拆戶。當中共編配了123個單位,佔編配數額的41%。**配額使用率偏低的主要原因為在今個財政年度處理的前土地發展局五個項目的賠償金額較為吸引**,故此在市建局已完成處理此等項目的280個個案中,有243個選擇賠償金而不選擇公屋安置,遂使配額使用率較低。此外,由於市建局評估深水埗海壇街及觀塘區受清拆項目影響居民的入住公屋資格還未完成,**安置工作稍後才能展開**。至於政府回收位於馬頭角及土瓜灣的私人物業,則於2010年3月展開房屋安置等工作。

(二)香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

2011/12年度租住公屋編配計劃

市區重建局清拆

房屋委員會(下稱「房委會」)按照與市區重建局(下稱「市建局」)於2002年6月訂立及在2007年6月修訂的諒解備忘錄,在2010/11年度計劃預留300個單位給市建局註2,用以安置市建局的清拆戶。當中共編配了231個單位,佔編配數額的77%。**編配率較計劃配額低的主要原因為較早前有數個收購項目的補償金額較為吸引**,清拆戶選擇賠償金而不選擇公屋安置。此外,有些項目的**收購及安置工作亦有所延遲**。

(三)香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

2012/13年度租住公屋編配計劃

市區重建局清拆

房屋委員會(下稱「房委會」)按照與市區重建局(下稱「市建局」)於2002年6月訂立及在2007年6月修訂的諒解備忘錄,在2011/12年度計劃預留180個單位給市建局註2,用以安置市建局的清拆戶。當中共編配了131個單位,佔編配數額的72.8%。**編配率較計劃配額低的主要原因是較早前有數個收購項目的補償金額較為吸引**,清拆戶選擇賠償金而不選擇公屋安置。此外,有些項目的**收購及安置工作亦有所延遲**。

(四)香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄
2013/14 年度租住公屋編配計劃

市區重建局清拆

在 2012/13 年度，我們計劃按照房屋委員會（下稱「房委會」）與市區重建局（下稱「市建局」）於 2002 年 6 月訂立及在 2012 年 6 月修訂的諒解備忘錄註 2，編配 180 個單位予市建局的清拆戶作安置之用。我們最終共編配了 105 個單位，佔編配數額的 58.3%。編配率較計劃配額低的主要原因是較早前有數個收購項目的補償金額較為吸引，清拆戶選擇賠償金而不選擇公屋安置。此外，有些項目的收購及安置工作亦有所延遲。

(五)香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄
2014/15 年度建議租住公屋編配計劃

市區重建局清拆

在 2013/14 年度，我們按照房屋委員會（下稱「房委會」）與市區重建局（下稱「市建局」）於 2002 年 6 月訂立及在 2012 年 6 月修訂的諒解備忘錄註 1，計劃編配 280 個單位予市建局的清拆戶作安置之用。我們最終共編配了 153 個單位，佔計劃編配額的 54.6%。接受編配率較計劃配額低的主要原因，是有些項目的收購及安置工作有所延遲。此外，較早前在數個收購項目當中，有清拆戶選擇賠償金而不選擇公屋安置。

(六)香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄
2015/16 年度建議公屋編配計劃

市區重建局清拆

在 2014/15 年度，我們按照房屋委員會（下稱「房委會」）與市區重建局（下稱「市建局」）於 2002 年 6 月訂立及在 2012 年 6 月修訂的諒解備忘錄註 1，預留 150 個單位予市建局的清拆戶作安置之用。我們最終共編配了 227 個單位，差異的主要原因如下：

(a)

在市建局的「需求主導」重建模式下，有關地段需要有不少於 80% 不分割份數業權的業主接受市建局的「有條件收購建議」及於 75 天內簽署具法律約束力的買賣合約，收購項目一旦成功，便會於短時間內產生較為大量的安置需求。市建局在年內就其六個成功收購的「需求主導」重建項目安置了大部份受影響的居民，單位用量亦因而大幅上升；

(b)

啟明街的重建項目因屋宇署發出清拆令須提早安置受影響居民，以便於限期前將有關樓宇騰空；及

(c)

用作安置的長沙灣邨、榮昌邨、啟晴邨及德朗邨均位於市建局的清拆項目毗鄰，較受其清拆戶歡迎，因而提高了成功安置的比率。

(七)香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄
2016-17 年度公屋編配估算

市區重建局清拆

在2015-16年度，我們按照房屋委員會（下稱「房委會」）與市區重建局（下稱「市建局」）於2002年6月訂立及在2012年6月修訂的諒解備忘錄註2，預留240個單位予市建局的清拆戶作安置之用。我們最終編配了161個單位，差異的主要原因如下：

(a) 通州街/桂林街需求主導重建項目及新填地街/山東街發展項目

分別在2015年3月及10月才啟動政府收回土地程序，再由政府刊憲至向受影響的佔用人仕發出安置建議需時五至六個月才完成，致令安置工作順延；

(b) 春田街/崇志街發展項目雖於2015年1月16日進行凍結人口調查，但項目的實際執行仍有待批准，**故未能按原定計劃對租戶作出安置**

總結：

1. 根據上述過去6年香港房屋委員會有關公屋編配的文件，凡估算公屋單位數量多於實際編配予市建局作安置，報告解釋總離不開市建局「**收購及安置工作有所延遲**」、「**補償金額較為吸引、清拆戶選擇賠償金**」，未能清楚、明確、具體地解釋出現差異的原因，令人難以作了解過往的機制是否出現問題，而作為市民、議員、房委會委員或受重建影响的人士亦難於監察。
2. 就2016-17年度公屋編配估算報告而言，(a)項所述的通州街/桂林街需求主導重建項目及新填地街/山東街發展項目，發展局局長在考慮該項目後，分別在2013年9月26日及2012年10月30日授權市建局着手進行該項目，前者在2013年10月已開始予業主交易，之後市建局已可以開始安置租客；而後者市建局於2013年6月21日出價予業主，業主約3個月便可完成買賣，故此2014-2015年度市建局已有足夠時間準備安置租戶及向房委會提出預留安置單位需要，而並非於2015-2016年度才預留單位。
3. 就2016-17年度公屋編配估算報告而言，(b)項春田街/崇志街發展項目(KC-008)屬市建局主動提出重建的項目(2015年1月16日)，一般要經過12-18個月的程序才會向業主提出收購價，再等待業主售出業權後6-9月才會安置租客，因此2015-2016年度市建局根本不會有安置予該項目的租客，再者此項目已於2016年5月6日改為**春田街/崇志街發展計劃(KC-008(A))**，租客安置會再進一步推遲，相信2016-2017年度也不會有租客安置。
4. 基於上述三點，可見報告存有很多不清晰、不合邏輯的地方，確實需要把現有機制完善，才能有效運用房屋資源，以優先安置及保障受重建影响租戶應有的權益。

房委會秘書處陳鄭麗珍女士：

申請出席委員與關注團體交流會

監察公營街市發展聯盟是由一眾關注街市發展的團體所組成的聯盟，成員包括東涌社區發展陣線、天水圍社區發展陣線、街坊工友服務處、葉榮區議員辦事處、天耀街市關注組、改善東涌居民組、爭取天水圍食環署街市關注組及天水圍社區發展網絡 (排名不分先後)。

本團體現特以致函申請出席 2016 年 8 月 23 日下午 2:30 舉行的「委員與關注團體交流會」，就新屋邨街市房署角色進行討論。團體會有 2-10 人出席。

本團體望是次會議能邀請商業樓員小組成員出席，以促進交流，一同商討屋邨街市問題。

如有任何疑問，請致電 [REDACTED] 與陳淑淇小姐聯絡。

祝 工作順利！

監察公營街市發展聯盟
二零一六年七月十四日

監察公營街市發展聯盟：東涌社區發展陣線、天水圍社區發展陣線、街坊工友服務處、葉榮區議員辦事處、天耀街市關注組、改善東涌居民組、爭取天水圍食環署街市關注組、天水圍社區發展網絡 (排名不分先後)

就新屋邨街市的房署角式進行討論

監察公營街市發展聯盟由一眾關注街市發展的團體所組成。

房署應自行管理屋邨街市，早前發展局秘書長陳松青在 2016 年 5 月 27 日的財務委員會會議上指，「公共屋邨的公眾街市，第 39 區及第 56 區的公共房屋發展項目，據我們和房屋署的了解，那兩個項目內的兩個街市會由房屋署運作。」¹ 可見政府已明白房署街市外判問題所在。可是，早前房委會亦曾於本年 4 月提及，「未來 5 年轄下 12 個新建成屋邨街市，將全數外判予承辦商管理，租金由承辦商與商販自行商討」²，即意味政府將連租金亦撒手不管。未來房署街市若果如房委會所指，街市管理權包括租金，將全數以外判予私人公司，聯盟及各地區居民組非常擔心，房署屋邨街市將成為領展街市翻版，小商戶難以進場，同時亦出現「垂直壟斷」問題，承辦商或會透過加租而趕走小商戶，引入旗下商販。

設立「監察街市管理委員會」

同時，房署街市空置問題為人詬病，因此聯盟建議成立「監察街市管理委員會」，委員會內應加入市民、商戶、區議員等的地區持分者，定期與房署代表就管理街市的問題會面，交流意見，從而改善街市營運。

開放房署地方作墟市用途

領展壟斷問題嚴重，區內購物點大部分為領展所擁有。故此，過往有民間團體建議開放房署地方作為墟市，為居民提供廉價購物點，亦同時提供創業機會予基層市民。聯盟成員——東涌社區發展陣線，於 2015 年 11 月向離島區議會建議房署地方作可現金交易的墟市，在 6 月 15 日的墟市小組會議上，房署代表暗示因領展反對以致區內房署地方未能作為墟市用途。

就以上內容，聯盟希望能在 8 月 23 日於「委員與關注體交流會」上詳細討論：

- 1) 房署在新落成屋邨街市及承租合約已經屆滿的屋邨街市的角色；
- 2) 就成立「監察街市管理委員會」的意見；
- 3) 房署就開放房署地方作墟市用途的取態；
- 4) 全港可作為墟市之房署用地地點。

如對以上內容有任何疑問，請致電

與陳淑淇小姐聯絡。

監察公營街市發展聯盟

2016 年 7 月 21 日

¹ 立法會財務委員會會議 (2016/05/27) <https://goo.gl/6DaCyK>

² 〈房會街市交領展承包商 租貴捱轟 12 新建街市將全外判 租金條款「撒手」〉明報 <http://goo.gl/fwb8MR> 2016 年 4 月 13 日

委員與關注團體交流會參考資料

關注團體 : 公屋聯會

討論事項 : (A) 居者有其屋計劃 (居屋)
(B) 綠表置居先導計劃 (綠置居)

(A) 居者有其屋計劃 (居屋)

1. 居屋售價及銷售安排

- 有別於私人發展商出售其住宅項目，居屋乃資助房屋，香港房屋委員會（房委會）有必要確保政策公平及公帑得以妥善運用。因此，出售居屋需要經過特定的程序，先由房委會資助房屋小組委員會（小組委員會）確立申請者資格，包括白表申請者的入息及資產限額，及訂定平均售價和銷售安排，然後才公開接受申請，並初步核實申請表。房委會其後會進行公開攪珠以決定審核申請次序，並按有關次序要求申請者遞交證明文件作詳細審核以確定資格。通過上述程序的申請者才會獲邀選樓，進入銷售程序。房委會於過程中要處理大量申請，並要確保所有申請都獲得公平的處理。
- 在訂定居屋單位售價時，房委會會按既定機制衡量申請者的負擔能力。衡量負擔能力的原則，是至少有一半出售的單位，可讓現時在居屋白表申請者入息上限的家庭（即兩人或以上家庭）在購買居屋單位後，其按揭供款與入息比例不超過 40%。以市值七折的定價及白表家庭申請者入息上限作計算，在 2014 及 2016 年出售的所有居屋單位均符合負擔能力基準。
- 居屋售價一經訂定，不會於銷售期間因為樓價上升或下跌而改變，但房委會會在銷售期間每月更新用作計算補價的「最初市值」。買家在簽訂買賣協議當日，若樓價已下跌，用以計算補價的「最初市值」及相應的折扣率因較定價時的市值及折扣率為低，將來的補價款額亦會因而減少。反之，若樓價上升，用以計算補價的「最初市值」及相應的折扣率因較定價時的市值及折扣率為高，將來的補價款額亦會相應增加。這做法行之有效，居屋買家亦普遍認同。

- 若房委會在公布定價後，因市場變化而調整居屋售價，會對合乎資格但未有遞交申請的人士造成不公；倘重新啟動申請程序，會令銷售過程延後，而如果市場再變動而一再重新申請，整個流程會為大眾帶來混亂。
- 另外，如房委會因市場變化而調整居屋售價，房委會須同時考慮應否基於同樣理由調整白表申請者的入息及資產限額。若調低有關入息及資產限額，或會令部分原先合資格並已遞交申請的人士失去購買單位的機會。
- 基於以上考慮，居屋售價一經訂定後，於銷售期間維持不變是合適的做法。
- 房委會會在下一次推出居屋單位發售時檢討定價的安排，研究能否進一步縮短房委會通過售價後至推出單位發售的時間差距。然而，由於在房委會通過售價及銷售安排後仍需處理大量工序，能再縮短定價和推出單位發售的時間差距的空間未必太大。

2. 增設居屋入息及資產下限

- 為更有效地分配有限的資源，以及增加有真正住屋需要而合資格的首次置業者的機會，長遠房屋策略督導委員會曾建議為日後發售居屋單位和其他資助自置居所計劃的白表申請者，設立最低入息 / 資產限額。
- 小組委員會已在居屋的整體政策下研究上述建議。小組委員會關注到若就白表申請者設立最低入息 / 資產限額，可能會無意地影響了真正有需要購置居屋的人士。自上世紀七十年代最初推出居屋以來，房委會一直容許購置居屋人士接受家人及 / 或朋友的財政資助，有關安排為很常見的做法，亦普遍被大眾接受。如果引入最低入息 / 資產限額，入息及資產低於最低限額的人士將會不合資格申請居屋，即使他們可能有其他方法獲得資助。
- 此外，現時綠表申請者並沒有任何入息或資產限額。由於綠表申請者亦可以為低收入者及 / 或沒有資產，若只為白表申請者設立最低入息或資產限額，或會被白表申請者批評。

- 基於上述考慮，在權衡利弊後，小組委員會於 2014 年 11 月 10 日的會議上，通過在未來銷售居屋單位時，不設立白表申請者的最低入息或資產限額。

(B) 綠表置居先導計劃 (綠置居)

1. 綠置居的背景

- 行政長官在 2015 年的《施政報告》中建議房委會選擇合適的正在興建公屋項目，以先導計劃形式出售給綠表人士 (即主要是現行公屋租戶及已通過詳細審核並即將獲配公屋的人士)，定價比傳統居屋低廉，以進一步完善房屋階梯。房委會已於 2015 年 5 月通過了綠置居的執行細節，並選取位於新蒲崗的公屋發展項目轉為綠置居。項目提供約 860 個單位，預計於 2016 年下半年預售，並於 2017 年年中入伙。
- 由於綠置居是一個先導計劃，房委會會在推出新蒲崗項目後檢討其成效，以決定其未來路向。

2. 衡量目標申請者負擔能力的準則

- 房委會已於 2015 年 5 月通過了綠置居的執行細節，包括其定價機制。定價機制基本上沿用居屋的做法，但同時會考慮綠表申請者的負擔能力、房委會的財政承擔能力及各資助自置居所政策之間的公平性。一般來說，綠置居將會提供較居屋單位高的折扣率，而單位售價一般不應低於成本^註。
- 在訂定單位售價時，房委會同樣會衡量申請者的負擔能力。衡量負擔能力的原則，是至少有一半出售的單位，可讓現時家庭收入水平處於四人家庭申請公屋的入息限額 (2016-17 年度為 26,690 元) 的申請者在購買有關單位後，以貸款還款期 20 年及貸款與單位售價比例 95% 作計算，其按揭供款與入息比例不超過 40%。
- 為更適切地反映市場的情況，房委會會跟隨出售居屋的做法，於接近出售綠置居單位前，按定價機制釐定其售價及折扣率。

註 成本包括發展成本 (包含建築成本、直接人力成本及開銷)、土地成本、以及行政和與銷售有關的開支。

委員與關注團體交流會參考資料

關注團體 : 街坊工友服務處

討論事項 : (A) 公屋租金調整機制
(B) 體恤安置

(A) 公屋租金調整機制

1. 現時情況

- 根據《房屋條例》(香港法例第 283 章), 香港房屋委員會(房委會)須每兩年檢討公共租住房屋(公屋)租金一次, 並須按該次租金檢討中第一和第二期間收入指數的變動調整公屋租金。如第二期間的收入指數高於第一期間的收入指數 0.1% 以上, 房委會須以收入指數的升幅或 10% 增加租金, 兩者以較少者為準; 如第二期間的收入指數低於第一期間的收入指數 0.1% 以上, 房委會則須以收入指數的跌幅相應減少租金。
- 就 2016 公屋租金檢討, 第二期間(即 2015 年)的收入指數高於第一期間(即 2013 年)的收入指數 16.11%。房委會資助房屋小組委員會(小組委員會)於 2016 年 7 月 8 日的會議上, 根據《房屋條例》第 16A 條, 通過上調公屋租金 10%。租金調整將於 2016 年 9 月 1 日生效。
- 現行租金調整機制的設計, 只容許租金每兩年最多上調 10%, 但租金下調的幅度則沒有限制。換言之, 在現有機制的「封頂」措施下, 長遠來說, 公屋租戶的負擔能力(以收入繳付租金)只會改善, 不會變差。
- 現時的租金調整機制在確保公屋租戶的負擔能力方面發揮了作用, 為公屋租戶提供了足夠的保障。累積計算, 公屋租戶的整體收入, 從 2007 年(在現行機制下第一次租金檢討的第一期間)至 2015 年(2016 租金檢討的第二期間)增加了 68.5%, 而公屋租金只上升了 39.3% (涵蓋現行租金調整機制下進行的四次租金檢討)。換言之, 收入增加比租金增加多出很多。這顯示出公屋租戶在繳付租金方面, 相比其收入的增加, 負擔能力有所改善。另一方面, 作為一

個粗略比較，公屋平均租金佔公屋租戶平均家庭收入的比例由 2007 年的 9.97%，下降至按 2016 租金檢討而上調租金後的 9.10%。整體來說，公屋租戶用以繳付租金的金額佔他們入息的部分愈來愈小。

- 現行的租金調整機制是經過長時間考慮和廣泛諮詢後制訂的，各方因素和利弊已作詳細考慮，有非常客觀的基礎。社會各界普遍認為，租戶整體收入的變化，能適切地反映其負擔能力。由於租戶收取其入息和向房委會繳付租金時均不會扣除通脹，「以入息為基礎調整租金時扣除通脹」這個方法與租戶的負擔能力並無直接關係；在通縮的情況下，物價指數下跌的速度往往會較收入快，以致「實際收入」有所增加，更會出現公屋居民在收入下降及通縮時仍要加租的情況。
- 為蒐集收入數據，房委會會根據每月租戶實際家庭人數分佈，每月隨機抽選 2000 戶公屋租戶參與「公屋住戶入息抽樣統計調查」（「入息調查」）。在計算收入指數時，政府統計處會剔除與一般公屋租戶收入有極大差異的非代表性租戶，包括正在繳交額外租金的租戶（俗稱「富戶」）、其他高收入的「非一般收入」租戶及綜援戶，以減少計算結果出現扭曲的情況。就綜援戶而言，其租金在大多數情況下由政府全數繳付。由於綜援金的金額由政府制訂，並不反映一般公屋租戶的收入水平，因此，應在計算收入指數時予以剔除。
- 如某領取綜援的租戶於第一期間被抽選作「入息調查」，政府統計處會於計算收入指數時，剔除有關租戶。如同一租戶於第二期間亦被抽選作「入息調查」，而租戶已停止領取綜援，有關租戶該月的收入將會用於計算收入指數。
- 房委會現時設有租金援助計劃，以協助暫時有經濟困難的公屋租戶繳交租金。在該計劃下，合資格的租戶可獲減租 25% 或 50%。小組委員會於 7 月 8 日的會議上，檢視了租金援助計劃的實行情況，並通過兩項措施以進一步完善計劃。小組委員會通過，把現時每年的覆檢放寬至每兩年進行一次，以減省租戶每年預備收入證明以作覆檢的安排。此外，現時居於新大廈類別的非長者租戶如在連續三年接受租金援助後仍需援助，須在有合適單位時遷至同區租金較廉宜的單位的搬遷規定，亦會放寬至四年。上述措施將於 2016 年 9 月 1 日與租金調整同步生效。

2. 展望將來

- 房委會在未來進行租金檢討時，會繼續密切留意租金調整對公屋租戶負擔能力的影響。

(B) 體恤安置

1. 體恤安置

- 房委會設有「體恤安置」。「體恤安置」是一項特別房屋援助計劃，目的是為有真正迫切及長遠房屋需要，但因特殊境遇出現社會及醫療需要而沒有其他可行方法解決其居住問題的個人或家庭提供房屋援助。
- 「體恤安置」並不是一般的公屋申請，需由專業社工為個案作全面評估。社會福利署（社署）負責為每宗個案進行評估，並向房屋署推薦個案。由於每宗個案的性質、複雜性，和當事人可動用的資源及支援網絡均有所不同，個案社工需按每宗個案的情況、當事人及其家庭成員所提供的資料，評估其是否符合被推薦「體恤安置」的資格。
- 當房屋署接獲有關推薦，會在完成一般手續後盡快編配公屋單位。一般而言，單位編配可於短時間內完成。
- 按政策「體恤安置」不設任何限額。然而，為了制訂公屋編配估算，房委會在過往數年均每年預留二千個公屋單位用作「體恤安置」用途。我們會按政策及在資源許可的情況下，處理社署推薦的所有需求。事實上，房屋署過往未曾拒絕社署推薦的「體恤安置」個案。

2. 展望將來

- 我們將會繼續與社署緊密合作，以為有需要人士提供「體恤安置」的安排。

委員與關注團體交流會參考資料

- 關注團體 : 協利大樓租客關注組
- 討論事項 : 市區重建局(市建局)預留公共租住房屋(公屋)單位的安排

市建局預留公屋單位的安排

1. 現時情況

- 按照房屋委員會(房委會)與市建局於 2002 年 6 月訂立及在 2012 年 6 月修訂的諒解備忘錄，房委會在公屋資源許可的情況下，會預留公屋單位予受市建局重建項目影響的清拆戶作安置之用。為確保公屋政策公平及一致性，受影響居民安置的資格準則，必須符合房委會的申請公屋資格。
- 市建局每年會向房委會提出預留公屋單位的需求，用以安置受市建局重建項目影響的清拆戶。由於不同類別的公屋申請者對公屋單位的需求均非常殷切，房委會在制定每年度的公屋編配估算中，會審慎及全面地評估公屋單位的供求情況，從而估算預留單位給不同類別申請者，包括為市建局預留的單位數量。由於新建單位及回收公屋單位所處的地區、供應量以至房間大小分布並不平均，房委會不能保證在任何單一地區內定必有足夠的單位可供市建局作安置之用。故此，市建局須按其現有的公屋資源，靈活調配給受其重建項目影響的清拆戶。

2. 展望將來

- 我們將繼續與市建局緊密合作，在資源許可下，盡量提供公屋單位供市建局作安置之用。

委員與關注團體交流會參考資料

關注團體 : 監察公營街市發展聯盟
討論事項 : 房屋署在新公共屋邨街市的角色

現時情況

整體承租街市

1. 根據現行政策，香港房屋委員會（房委會）於其新落成的街市均採用整體承租方式出租，即把單一份租約批予一個承租商，由它再分租予個別檔戶，並且負責整個街市的管理。其好處是借助私營機構的專業營運能力和經驗，為居民提供最佳的購物選擇和服務環境。
2. 房委會會對整體承租商作出監管，包括規範行業類別、提高對檔戶的保障、採納全面的表現評估，以及提高透明度，從而促進檔戶與整體承租商的友好合作關係等，使整體承租安排能夠有效推行。雖然個別檔位的租金，是由承租商與檔戶自行商討，然而，房委會透過與整體承租商簽訂的租約的標準條款，限制承租商除了向檔戶收取租金、冷氣費、差餉及管理費外，不得收取其他費用；並且要求承租商提供足夠管理人手和維持24小時的保安服務。租約又規定，承租商須確保物業以傳統街市形式經營，並提供一定比例的食品與雜項的行業；及須按月向房委會提交報表，列明所收的各項費用。
3. 此外，房屋署前線職員亦會定期視察街市，確保承租商遵守租約規定，維持具質素的管理服務，並且與各持份者包括檔戶等建立良好關係。房屋署每兩個月對承租商的表現進行評估，在評分過程當中會考慮屋邨管理諮詢委員會的意見。承租商能否有效及暢順地管理街市的日常運作，是房委會決定是否與其續約的最重要評估因素。若承租商未能履行租約內的條款，房屋署會約見及警告他們；若警告無效，房委會有權在租約到期前終止其合約，並且在一指定期間內不再邀請他們競投街市承租合約。

4. 目前房委會轄下共有 22 個街市，其中 6 個屬於整體承租街市。房委會現時整體承租街市的管理及營運模式，行之有效，根據現行政策，新落成的屋邨街市亦將繼續採用。房屋署會繼續與商業設施的租戶、屋邨居民及其他持份者保持溝通，亦會因應市場需要，適時優化營商環境，有效地運用資源。

監察房委會轄下街市

5. 有關房委會轄下商業設施的政策，屬房委會轄下的商業樓宇小組委員會的職權範圍。商業樓宇小組委員會會就房委會轄下商業設施，包括街市，的租賃及管理安排和策略，提供意見及訂定計劃，並監察工作成效。商業樓宇小組委員會由社會上不同人士組成，包括立法會議員、區議員和各界的專業及地區人士等。透過商業樓宇小組委員會的討論及監察，已充分反映社會上多方面的意見，以協助房委會制定合適的政策和措施。故此，我們認為現行的制度及措施已經足夠。

於公共屋邨範圍內設立墟市

6. 興建公眾街市及設立墟市的政策及措施屬於食物及衛生局及食物環境衛生署的工作範疇。就於房委會轄下個別公共屋邨範圍內設立墟市的建議，房委會會按需要及有關屋邨的實際情況，審慎研究建議對有關屋邨的影響，以配合政府當局就設立墟市的政策和落實措施。
7. 一般而言，公共屋邨人口密集，地面的空地往往是供居民使用的公用通道、休憩設施、或公共空間，因此，房委會須充份考慮居民對這些公共空間的需要，以及他們和其他持份者和地區人士對改變公用空間用途的意見。同時，房委會亦需要考慮有關建議會否破壞環境衛生、阻礙公用通道、滋擾居民或引來無牌小販擺賣等。由於部分公共屋邨地段設有地契，對樓面面積及用途有所限制，要落實有關建議或需要取得地政總署的批准及其他業主的同意。

2016 年 8 月 23 日(星期二)
委員與關注團體交流會
出席名單

黃遠輝先生, SBS, JP (主席)
許美嫦女士, MH, JP
譚小瑩女士, JP
熊璐珊女士

愛民社區會堂位置圖 LOCATION MAP OF OI MAN COMMUNITY HALL

