

2016年5月10日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會

在涉及福利租賃契諾的處所 營運的非牟利機構

目的

最近在廣田邨和彩霞邨，有在涉及福利租賃契諾的處所營運的非牟利機構被要求繳付管理費。本文件就有關事件向議員簡報情況。

背景

2. 香港房屋委員會（房委會）在2005年分拆出售180個商業設施予領匯物業有限公司，現稱領展物業有限公司（領展）。房委會與領展就拆售商業設施簽訂的買賣契約中訂明某些限制性契諾，當中包括福利租賃契諾（契諾）。

3. 該契諾規定，有關設施的業主（包括領展及其後的業權繼承人）必須以某個租金水平出租某些指定商業鋪位予由提名機構（即教育局、社會福利署、康樂及文化事務署及其他相關政府部門、機構及組織）提名的非牟利機構營運福利、教育及社區服務（福利租賃單位）：

- (a) 就福利租賃單位（不包括幼稚園）而言，租金不得超過優惠租金。根據契諾的定義，優惠租金是指房委會不時評估，並適用於在其擁有或控制及管理的物業內用作福利或類似用途的單位的租金。現行的優惠租金為每月每平方米室內樓面面積55元，生效日期為2016年4月1日。

(b) 至於幼稚園，首份租約期內的租金不得超過房委會所評定的市值租金的 50%（一半市值租金），而續租時的租金應為一半市值租金或當時的實際優惠租金，以較高者為準。

4. 由於在評定福利租賃單位的優惠租金時，已顧及管理成本、保養和其他有關管理該物業的其他恆常支出，因此，房委會除收取優惠租金外，從來沒有要求這類單位的租戶另外支付管理費。房委會認為按照契諾而受惠的租戶（包括廣田邨和彩霞邨內的非牟利機構），不應被要求在租金以外，另外繳交任何管理費。

房屋署採取的行動

發信予新業主

5. 在領展出售有關的商業設施後，房屋署在 2015 年 3 月 19 日和 2016 年 3 月 8 日，分別致函彩霞邨和廣田邨福利租賃單位的業主，列出契諾中各項相關條款，要求他們遵循。房屋署在 2016 年 3 月 11 日及 3 月 18 日分別向廣田邨和彩霞邨福利租賃單位的業主發出第二封函件，告誡他們房委會非常重視契諾內所有條款必須遵守，如發現有違反任何條款的情況，會考慮採取其認為必要的行動。

6. 彩霞邨福利租賃單位的業主未有再進一步要求收取管理費。鑑於廣田邨福利租賃單位業主並無給予正面的回應，房委會於是發出正式律師信。2016 年 3 月 31 日，房屋署收到業主回覆，表示已收到房委會的律師信，並將會再作出正式回應。

提名機構採取的行動

7. 房委會與相關的提名機構一直保持緊密溝通，而提名機構亦與其在廣田邨和彩霞邨營運的非牟利機構有緊密聯繫。身為提名機構之一的社會福利署曾在 2015 年 9 月 9 日和 2016 年 3 月 24 日，分別致函彩霞邨和廣田邨福利租賃單位的業主，確認該署提名的非牟利機構可按照契諾條款繼續佔用有關處所，以提供必要的福利服務。

8. 我們得悉廣田邨福利租賃單位業主正與相關非牟利機構就新租約的條文進行商討，提名機構亦就這方面向非牟利機構提供意見。

未來路向

9. 房屋署會與提名機構繼續緊密聯繫，而提名機構亦會與相關非牟利機構保持聯繫，以適時提供所需的協助。視乎廣田邨福利租賃單位業主的回應，房屋署會繼續按需要在適當時候採取步驟，以維護房委會的法律權益。

運輸及房屋局

2016年5月