

2016/ 第 2 期

住講

社
HKCSS

公屋以外的可能房屋出路

荷蘭政府如何為社會房企提供發展土壤？

上期，我們介紹了荷蘭社會房企的運作及如何照顧社會不同社群的住房需求([詳情按此](#))。今期會進一步介紹荷蘭能夠發展龐大社會房屋的條件。



荷蘭早在 1901 年已立法確立住屋權，提供法律基礎讓私人企業或非牟利機構提供社會房屋。

荷蘭政府早在 1901 年已立法確立市民的基本住屋權，定明所有公民都應享有可負擔的房屋作安居之用。同時，根據該法例，只要私人企業或非牟利機構願意優先為中低收入家庭提供可負擔房屋，便可以註冊成為社會房企。二次世界大戰後，該國房屋供應短缺，荷蘭政府遂向社會房企提供廉價土地及資金興建社會房屋，開始藉公帑及優惠政策，大規模增加社會房屋供應。

及至 90 年代，荷蘭政府為減省國家開支，取消直接資助社會房企的制度，取而代之，政府聯同當地一眾社會房企成立基金(下稱：「房屋基金」)，為有需要向銀行融資的社會房企提供擔保。由於風險由政府及其他社會房企分擔，令銀行願意以低息借貸給社會房企作資金周轉之用。

荷蘭的社會房企與一般社會企業無異，營運上須自負盈虧，她們透過租金、出售部份房屋的盈利及其他投資所得的收入維持運作。而企業錄得的除稅後純利則須運用在興建或收購私人物業作社會房屋之用。

「積分制」是用來規管社會房屋的租金水平及質素，它造就土壤給社會房企提供有質素的社會房屋

社會房企要自負盈虧，追求最大盈利的動機便會增大，香港的市區重建局正正就面對這種矛盾，引發各種爭議和衝突。但荷蘭的社會房企發展並沒有出現同樣問題，原因是該國社會房屋的質素及租金水平受一套自二次世界大戰後成立的「積分制度」所規管。

在這個積分制度下，全國所有住宅單位都按其面積、設施、物業價值等客觀因素獲評分，分數愈高，代表該單位的質素愈高，其租金水平亦會愈高。相反，若單位只符合基本住屋要求，所得的分數會較低，其租值亦較低。這間接令質素較差的住房逐漸被淘汰。如果住宅單位的分數低於 142 分(相等於 2016 年的最高每月租金水平 710.68 歐羅)，其租金水平便受規管，業主不能向租戶收取高於該單位積分的法定租金水平。這令追求高利潤的業主不欲沾手社會房屋市場，結果社會房企在政府的優惠政策及措施下提供了大部份社會房屋。

註：荷蘭已設立網上計算機協助租戶計算住宅單位的積分及租金水平，詳情請到此網站 (<http://www.huurders.info/huurprijzen-en-woonlasten/bereken-uw-huur/rekenprogramma-punten telling-kamer/>)

思考問題

Q1. 回應香港基層住屋問題，如果香港推動公屋以外的另類可負擔房屋，究竟需要有什麼條件去促成？政府又需要扮演什麼角色呢？

Q2. 參考荷蘭的社會房屋經驗，究竟我們能否透過社會企業租用市區臨時非住宅用地，或政府及市建局旗下的空置物業，提供過渡性或永久性的社會房屋呢？政府是否需要創造條件支援這些社會企業呢？

下期預告：德國租務管制簡介

歡迎各位以電郵 (charles.ho@hkcss.org.hk) 向本會分享想法，謝謝！