

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)1215/16-17(02)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2017 年 7 月 3 日舉行的會議

立法會秘書處就 香港房屋協會出租單位租金調整機制 擬備的背景資料簡介

目的

本文件提供關於香港房屋協會("房協")出租單位租金調整機制及相關事宜的背景資料，並綜述議員就此課題提出的主要意見和關注事項。

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》正式註冊成為法人團體，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。房協運用本身的資源，支付其房屋項目及服務的開支。¹

出租屋邨

3. 房協轄下有 20 個出租屋邨，合共提供超過 32 000 個單位。² 出租單位分為兩類(甲類和乙類)，前者的對象為較低收入家庭，後者則為較高收入家庭。除了一般的出租單位外，房協亦在轄下 9 個屋邨提供 900 多個長者單位，以優惠租金將該等單位租予長者。

¹ 自成立以來，房協根據不同的計劃興建房屋單位。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、資助出售房屋項目、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。

² 房協網站

租金調整機制

4. 房協出租單位的租金水平每兩年檢討一次。租金調整與否以屋邨營運成本為主要考慮，並包括下述具體因素：租金收入必須足夠支付經常管理開支、租務管理開支、差餉(如包括在租金內)和地租，以及為大型改善工程和維修保養支出作出儲備。

為有需要的租戶提供援助

5. 據房協所述，若個別租戶有長期經濟困難，難以繳付租金，有關租戶可申請調遷至房協轄下其他租金較低的屋邨。至於長者租戶，他們亦可考慮調遷至長者單位。房協已安排註冊社工(即服務協調主任)駐出租屋邨跟進個別個案，協助有需要的租戶尋求適當援助。除了就涉及家庭糾紛、健康或情緒問題的個案提供輔導及轉介服務外，服務協調主任亦會處理涉及經濟困難的個案。

議員提出的主要意見及關注事項

6. 議員曾在立法會及其轄下委員會(例如房屋事務委員會("事務委員會"))的會議上，就房協租金調整機制的相關事宜提出意見。議員提出的主要意見及關注事項，綜述於下文各段。

租金調整

7. 議員認為，房協用以決定調整轄下屋邨租金的機制欠缺透明度。他們問及有關決定租金調整幅度的計算公式，以及在考慮租金調整幅度時，給予租戶負擔能力此一因素多大比重。部分議員察悉，為大型改善工程作出儲備是房協考慮調整轄下出租屋邨租金的其中一項因素，並詢問房協要求租戶承擔該等工程的費用，是否有欠公允。部分議員建議，房協應運用從出售物業及投資獲得的收入，以抵銷增加租金的需要。

8. 房協表示，由於房協並無獲賦權要求轄下出租屋邨的租戶申報入息和資產，因此在釐定租金調整幅度時，除了主要因素(例如營運成本)外，亦會全盤參考通脹率、薪酬指數和租戶負擔能力。此做法令房協能夠訂定一個較合理的租金調整幅度，以及避免運用固定計算公式所帶來的缺點，令計算方法過於簡單。

為提升租戶的生活質素，房協必須為出租屋邨的改善工程預留一筆可觀撥款。雖然要租戶就房協的財政作出承擔從來不是房協的意向，但房協確實需要按一個合理的幅度增加租金，以應付營運出租屋邨的成本。

為有經濟困難的租戶提供援助

9. 議員普遍關注，房協調整租金對低收入家庭及非綜合社會保障援助計劃受助人的長者租戶帶來的財政負擔。部分議員認為，房協的轉介服務未能為有財政困難的租戶提供即時而有效的協助，並建議房協應推出與香港房屋委員會現時提供的租金援助相若的租金援助措施，以減輕有需要租戶的租金負擔。

10. 房協解釋，作為一間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。在考慮採取任何租金援助措施時，房協必須顧及財政上的可行程度，以及確保有關措施與其他已公布的援助計劃沒有重複，例如一些由政府及不同機構推行，以供有經濟困難的租戶尋求協助的援助計劃。房協表示，其服務協調主任已為有需要的租戶提供有用的援助，並已提供轉介服務和協助有困難的租戶向政府或其他機構申請援助金或實物援助。

最新發展

11. 事務委員會將在2017年7月3日的事務委員會會議上，與房協討論房協出租單位的租金調整機制及租金援助措施。

相關文件

12. 相關文件一覽表載於**附錄 I**。

立法會秘書處
議會事務部 1
2017年6月29日

香港房屋協會出租單位
租金調整機制

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	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)
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) 會議紀要 (立法會 CB(1)1024/14-15 號文件) 政府當局提供的補充文件 (立法會 CB(1)876/14-15(01) 號文件)
房屋事務 委員會	2016 年 1 月 4 日	香港房屋協會就出租屋邨租金調整、長者房屋計劃及資助出售房屋項目提供的文件 (立法會 CB(1)361/15-16(06) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)601/15-16 號文件)
立法會	2017 年 5 月 24 日	麥美娟議員就"香港房屋協會提供的資助房屋"提出的 書面質詢