

2017 年 11 月 6 日立法會房屋事務委員會會議

香港房屋協會 — 出租屋邨租金調整及協助有經濟困難住戶事宜

1. 背景資料

- 1.1 房協轄下有二十個出租屋邨(附件 1)，合共提供三萬二千六百二十八個住宅單位，居民人數約八萬五千人。
- 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。大部份的長者單位的租金水平約為該邨出租單位的四成至七成。
- 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及進行改善工程，以提升居民的生活質素，而其中更有九個屋邨樓齡已超過四十年，需要作出重建的計劃和安排。
- 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。

2. 租金調整

- 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主要考慮，並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。

2.2 此外，房協亦會考慮其他經濟數據(如通脹及薪金指數)及住戶的負擔能力等因素。

2.3 現行的檢討租金機制已採用多年，一直行之有效。參照過往的住戶入息及市場租金水平，房協在過去數年的租金調整實在相對溫和。

年份	房協租金升幅
2010	3%
2012	6%
2014	8%
2016	8%

3. 協助有經濟困難的住戶

3.1 根據紀錄，我們的租戶中約有 9% 是領取綜合社會保障援助(綜援)，至於長者住戶，約 20% 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。

3.2 房協安排註冊社工(即服務協調主任)駐邨跟進個案，直接為有需要的租戶尋求適當的援助。房協亦會不時檢討向經濟有困難的租戶提供適切援助的途徑及方法。於過去三年，我們曾協助約 150 戶有經濟困難的住戶就支付租金、裝修、支出、添置家具及電器等範疇，申請政府或其他機構如香港公益金、香港明愛、聖雅各福群會、救世軍及仁濟醫院的援助，成功獲取一次性/恆常的現金援助或直接物資援助。事實上，社會上有其他的資源，為遇上突變事故而出現短暫經濟困難的家庭提供適切援助。

4. 與觀龍樓居民租金關注組會面

- 4.1 房協一直與觀龍樓居民租金關注組(關注組)保持溝通。最近我們曾於 2017 年 6 月 27 日與關注組 13 名代表面談。一方面向他們解釋房協調整出租屋邨租金的機制，另一方面聽取他們的寶貴意見。會面當日，居民表達關注調整出租屋邨租金的情況，希望來年的租金加幅不高於通脹，並要求我們可盡快落實租金援助政策，以支援有經濟困難的居民。
- 4.2 我們清楚明白關注組的訴求。現階段，我們仍未能決定調整租金的幅度，所以未能承諾調整幅度不超過通脹。當我們呈交文件予房協執行委員會檢討租金時，定會反映關注組及居民的意見，亦會就提供租金援助予經濟有困難的住戶一事作出討論。

附件：附件 1 — 出租屋邨資料

香港房屋協會

2017 年 10 月 30 日

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	2,337
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	2,533
13. 偉景花園 Broadview Garden	青衣 Tsing Yi	448
14. 乙明邨 Jat Min Chuen	沙田 Sha Tin	3,747
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	802
小計 Sub-total		31,270
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	267
小計 Sub-total		1,358
總數 Total		32,628

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