

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)155/17-18(07)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2017 年 11 月 6 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 擬備的最新背景資料簡介

目的

本文件提供香港房屋協會("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所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 個住宅單位，居民數目約 85 000 人。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 立法會 [CB\(1\)1215/16-17\(01\)](#)號文件

租金調整機制

4. 房協出租單位的租金每兩年檢討一次。2010 年的租金升幅為 3%，2012 年為 6%，2014 年及 2016 年為 8%。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。³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和關注事項

6. 議員曾在立法會及房屋事務委員會("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因素，以及在考慮租金調整幅度時，給予該等因素多大比重。部分議員察悉，為大型改善工程和維修保養支出作出儲備，是房協考慮調整轄下出租屋邨租金的其中一項因素，並關注到若該等工程的費用隨着出租屋邨老化持續增加，房協屋邨的租金會否上升至超出租戶能夠負擔的水平。部分議員質疑，房協要求租戶承擔該等工程的費用，是否有欠公允。

³ 根據房協在 2017 年 7 月提供的資料(立法會 [CB\(1\)1333/16-17\(01\)](#) 號文件)，過去 3 年有 19 宗個案的租戶成功遷往租金較便宜的單位。

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，亦會參考租戶負擔能力及其他經濟統計數字，例如通脹率和薪酬指數等。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和維修保養支出預留一筆可觀撥款。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。

9. 鑒於房協會在 2017 年年底或之前檢討出租屋邨的租金，而新租金將於 2018 年 4 月 1 日生效，部分議員認為下次的租金調整幅度不應高於通脹率。部分議員詢問，房協會否運用從其物業銷售項目及其他投資賺取的盈餘，抵銷增加租金的需要。

10. 房協解釋，作為一個財政自給的機構，房協已開展多項投資，而房協取得的資產已用於為正在進行的房屋項目提供資金，以及重建高樓齡出租屋邨。房協以獨立的帳戶分別處理出租屋邨收支，以及從其他項目或投資賺取的收入。房協表示，目前從屋邨賺取的租金收入，僅足以應付屋邨的日常營運開支和設施改善工程的費用。由於房協有 9 個出租屋邨的樓齡超過 40 年，長遠而言，房協亦需要作出重建的計劃和安排。

為有經濟困難的租戶提供援助

11. 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。有意見認為，由於房協屋邨僅限設約 900 個為長者提供租金優惠的長者單位，房協應採取措施，協助未能獲得租金優惠的長者租戶。部分議員認為，房協的轉介服務未能為有經濟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。

12. 房協解釋，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

13. 在 2017 年 10 月 12 日的事務委員會會議上，委員同意就房協出租單位的租金調整機制及租金援助措施舉行公聽會。事務委員會將於 2017 年 11 月 6 日的會議上，聽取公眾人士對該課題的意見，並與房協討論該課題。

相關文件

14. 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 11 月 2 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

立法會/ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2017 年 7 月 3 日	香港房屋協會就出租屋邨租金調整及協助有經濟困難住戶事宜提供的文件 (立法會 CB(1)1215/16-17(01)號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)71/17-18 號文件) 政府當局提供的補充文件 (立法會 CB(1)1333/16-17(01)號文件) 政府當局就會議上通過的議案所作的回應 (立法會 CB(1)1338/16-17(01)號文件)