

2014年5月5日房屋事務委員會會議

香港房屋協會出租屋邨租金調整事宜

背景資料

房屋協會(房協)於一九四八年成立，並於一九五一年根據《香港房屋協會法團條例》正式註冊，是一個由委員管治的獨立非牟利機構，為香港市民提供房屋及相關服務。房協採用由監事會及執行委員會組成的雙層管治架構運作。按現時的企業管治模式，監事會負責訂立房協的長遠使命和方針，執行委員會則負責制訂策略及政策，而管理層則負責在日常業務上推行既定的策略。

如附件 1 所列，房協轄下有二十個出租屋邨，合共提供三萬二千四百八十五個住宅單位，居民人數約八萬八千人，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，亦在 9 個屋邨設有九百多個長者單位，為長者提供租金優惠。

房協每兩年檢討租金水平一次，調整以屋邨營運成本作為依歸，當中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)及地租；
- 為大型改善工程及維修保養支出作出儲備；及
- 同時，亦應撥備至發展基金，用以支付未來的屋邨重建。

同時，本會亦考慮市場情況如通脹、薪金指數及住戶的負擔能力等因素。回顧過去，房協曾於一九九八年至二零一零年間凍結租金水平 12 年。

調整租金

過去兩年，屋邨營運及維修成本不斷增加，消費物價指數增長百份之八，而薪金指數亦因最低工資大幅提升。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，甚至進行大型復修

及改善工程以提升居民的生活質素，而其中更有八個屋邨樓齡已超過四十年，需要作出重建的計劃和安排。

至於未來五年，房協計劃動用近九億元為屋邨進行大型改善工程。雖然面對龐大的財政壓力，但為免加重住戶的經濟負擔，執行委員會參照過去兩年的累計通脹率，通過於二零一四年四月一日起調升租金百分之八，新租金維持兩年，直至二零一五年底再作檢討。事實上，即使租金調整後，屋邨營運仍未能達致收支平衡，預計由二零一四年起，每年均會出現虧損，因此，並沒有空間減免租金或調低加幅。

目前，房協屋邨租金水平只達市場約三成，乙類屋邨亦只約五成五。屋邨單位的平均月租約一千八百元，七成半的租戶每月因加租多繳付的租金少於一百五十元，而七成的租戶每月需繳付的租金低於二千元。

提供援助

目前，居於房協出租屋邨有申領綜合社會保障援助計劃(綜援)的住戶佔整體約百分之十，而長者戶約百分之二十四為綜援受助人。原則上，綜援的租金津貼已能為有需要的住戶提供租金援助。若有其他個別住戶有經濟困難繳付租金，房協會將個案轉介社會福利署，以便提供適切的協助，亦會建議住戶可申請調遷往房協轄下租金較平的屋邨，以舒緩經濟壓力。如有關住戶為長者戶，亦可考慮調遷往租金較為優惠的長者單位。此外，房協的駐邨註冊社工亦會跟進個別有需要住戶的情況，推介各項援助計劃。

房協除了照顧轄下屋邨居民的房屋需要外，亦致力為香港其他市民服務，因此轄下出租屋邨須保持獨立的營運賬目。即使房協在其他業務如住宅發售及投資方面帶來盈餘，亦將投放於不同的回饋社會項目上，例如各項舊樓維修計劃及市區活化計劃等。

房協是一個自負盈虧的機構，不受政府直接資助，因此必須審慎理財，才能確保機構持續發展，繼續為社會大眾服務。

附件： 附件 1 - 香港房屋協會出租屋邨名單

香港房屋協會
2014年4月24日

香港房屋協會出租屋邨名單HKHS Rental Estates Portfolio

出租屋邨名稱 Name of 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 Healthy Village	北角 North Point	1,189
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. 駿發花園 Prosperous Garden	油麻地 Yau Ma Tei	667
7. 家維邨 Ka Wai Chuen	紅磡 Hung Hom	1,676
8. 樂民新村 Lok Man Sun Chuen	土瓜灣 To Kwa Wan	3,676
9. 真善美村 Chun Seen Mei Chuen	馬頭圍 Ma Tau Wai	1,027
10. 觀塘花園大廈 Kwun Tong Garden Estate	牛頭角 Ngau Tau Kok	4,923
11. 滿樂大廈 Moon Lok Dai Ha	荃灣 Tsuen Wan	947
12. 祈德尊新邨 Clague Garden Estate	荃灣 Tsuen Wan	553
13. 寶石大廈 Bo Shek Mansion	荃灣 Tsuen Wan	268
14. 祖堯邨 Cho Yiu Chuen	葵涌 Kwai Chung	2,532
15. 偉景花園 Broadview Garden	青衣 Tsing Yi	448
16. 乙明邨 Jat Min Chuen	沙田 Sha Tin	3,738
17. 茵怡花園 Verbena Heights	將軍澳 Tseung Kwan O	971
18. 對面海邨 Tui Min Hoi Chuen	西貢 Sai Kung	302
19. 翠塘花園 Lakeside Garden	西貢 Sai Kung	234
20. 沙頭角邨 Sha Tau Kok Chuen	沙頭角 Sha Tau Kok	662
總數 Total		32,485