



## 2019年12月2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租金援助計劃

#### 1. 背景資料

- 1.1 房協轄下有二十個出租屋邨(附件一)，合共提供 32,641 個住宅單位，居民人數約 83,000 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，而其中更有十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 於 2019/2020 財政年度，房協預期出租屋邨營運將錄得虧損。

#### 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，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亦在考慮之列。

2.3 現行的租金檢討機制已沿用多年，一直行之有效。參照過往的住戶入息及市場租金水平，如下表所列，房協在過去數年的租金調整與每兩年間的通脹水平相約。

年份	房協租金升幅
2010	3%
2012	6%
2014	8%
2016	8%
2018	8%

### 3. 「租金援助計劃」協助有經濟困難的租戶

3.1 租金援助計劃(租援)於 2018 年 9 月推行，旨在協助有短暫經濟困難的出租屋邨單位租戶繳交租金，合資格的租戶可獲減免一半租金，為期兩年。房協隨後會每兩年審查租戶的資格一次以確定租戶能否繼續獲減免一半租金。

#### 3.2 申請資格

- 家庭總資產淨值不可超逾申請房協出租屋邨的資產限額及家庭總入息低於申請房協出租屋邨入息限額的一半(附件二);及
- 所有家庭成員在香港並無擁有住宅物業;及
- 所有家庭成員沒有領取綜合社會保障援助(綜援)計劃下的租金津貼;及
- 現居單位符合最少居住人數要求;及
- 符合租約內戶籍的規定。

### 3.3 申請須知

3.3.1. 新入住乙類屋邨或 2006 年後落成的甲類屋邨/樓宇的租戶必須居住滿兩年方可申請租金援助(調遷除外)。

3.3.2. 居住在乙類屋邨或在2006年後落成的甲類屋邨/樓宇的租戶最長累計只可獲發放48個月的租援。在接受租金援助兩年後仍有經濟困難，須遷至2006年前落成的甲類屋邨<sup>註1-3</sup>。搬遷後如仍需要租援，可重新申請。

3.4 截至 2019 年 10 月，共有 549 名租戶(1.8%)受惠於租金援助計劃。

附件：附件一：出租屋邨資料

附件二：租金援助計劃入息及總資產淨值限額

香港房屋協會

2019 年 11 月 28 日

<sup>註1</sup> 居住於沙頭角邨迎海樓的住戶須遷往沙頭角邨第1座至51座的合適單位。

<sup>2</sup> 乙類屋邨的租戶在搬遷往甲類屋邨後的首兩年不能以「綠表資格」申請購買任何資助出售房屋。

<sup>3</sup> 若全部家庭成員均年滿65歲或以上可獲豁免調遷。

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

甲類出租屋邨名稱 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	2,341
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	4,922
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	2,543
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
<b>小計 Sub-total</b>		<b>31,285</b>
乙類出租屋邨名稱 Name of 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	663
21. 寶石大廈 Bo Shek Mansion	荃灣 Tsuen Wan	267
<b>小計 Sub-total</b>		<b>1,356</b>
<b>總數 Total</b>		<b>32,641</b>

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

### 租金援助計劃入息及總資產淨值限額 (2019年4月1日生效)

#### 甲類出租屋邨

家庭人數	每月家庭總入息低於下列金額	家庭總資產淨值最高限額
1人	\$5,915	\$257,000
2人	\$9,345	\$350,000
3人	\$11,505	\$470,000
4人	\$14,620	\$530,000
5人	\$17,640	\$630,000
6人	\$19,405	\$660,000
7人	\$22,275	\$680,000
8人	\$24,910	\$713,000
9人	\$27,470	\$788,000
10人或以上	\$29,975	\$849,000

#### 乙類出租屋邨

家庭人數	每月家庭總入息低於下列金額	家庭總資產淨值最高限額
1人	\$9,345	\$257,000
2人	\$14,620	\$350,000
3人	\$17,640	\$470,000
4人	\$22,275	\$530,000
5人或以上	\$27,470	\$849,000

#### 年長者居住單位

家庭人數	每月家庭總入息低於下列金額	家庭總資產淨值最高限額
1人	\$7,450	\$257,000
2人	\$9,345	\$350,000
3人	\$11,505	\$470,000

備註：(1) 若全部家庭成員均年滿60歲或以上，其總資產淨值限額為上表所示限額的兩倍。

(2) 若二人家庭為夫妻關係而若戶主年滿60歲或以上，其總資產淨值限額為上表所示限額的兩倍。