

# 立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)200/19-20(02)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

## 房屋事務委員會

2019 年 12 月 2 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。<sup>1</sup>

#### 出租屋邨

3. 截至 2018 年 12 月底，房協轄下的出租屋邨提供約 32 000 個單位。<sup>2</sup> 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，房協亦在轄下部分屋邨提供長者單位，以優惠租金將該等單位租予長者。

---

<sup>1</sup> 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等。

<sup>2</sup> 根據 [房協網站](#) 所載的資料，截至 2019 年 10 月，房協出租屋邨的估算住戶人口約為 78 150 人。

4. 據政府當局所述，視乎樓宇狀況和屋邨附近有否合適的遷置資源，房協循序漸進地就其出租屋邨推展重建計劃。截至 2019 年 3 月，正進行或計劃中的重建項目包括明華大廈、漁光村、觀塘花園大廈二期及真善美村。<sup>3</sup>

### 租金調整機制

5. 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、2016 年及 2018 年為 8%。<sup>4</sup> 租金調整與否以屋邨營運成本為主要考慮，而相關的具體因素如下：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

6. 房協在 2018 年 9 月推出租金援助計劃，讓有短暫經濟困難的租戶可申請減免一半租金。房協會每兩年就有關租戶的資格進行覆檢，以決定應否繼續批出租金援助。<sup>5</sup>

7. 有長期經濟困難的租戶可申請調遷至房協轄下其他租金較低的屋邨。<sup>6</sup>

### 富戶政策

8. 房協自 2018 年 9 月起推出富戶政策，該項政策適用於其轄下出租屋邨的新租戶。<sup>7</sup>

---

<sup>3</sup> 政府當局於 2019 年 3 月 20 日發出的[新聞公報](#)："立法會七題：各類型房屋的供應和空置率"。

<sup>4</sup> 房協於 2018 年 1 月 10 日發出的[新聞稿](#)。

<sup>5</sup> 據[政府當局](#)的新聞公報所載，截至 2019 年 9 月，房協批出租金援助予 534 個租戶。

<sup>6</sup> 政府當局於 2019 年 10 月 23 日發出的[新聞公報](#)："立法會十二題：新建公共租住房屋單位租金"。

<sup>7</sup> 根據該項政策，若住戶的任何家庭成員在本港擁有住宅物業，或家庭入息超逾輪候冊入息限額 5 倍，或家庭總資產淨值超逾輪候冊入息限額 100 倍，便須遷離其出租單位。若住戶在本港並無擁有住宅物業，但家庭入息超逾輪候冊入息限額 2 倍但不高於 3 倍，須繳交倍半租金。若家庭入息超逾輪候冊入息限額 3 倍但不高於 5 倍，有關租戶須繳交雙倍租金。部分租戶將不受該項政策影響，包括所有家庭成員年滿 60 歲或以上的租戶，或所有家庭成員均領取綜合社會保障援助或社會福利署發放的傷殘津貼的租戶(資料來源：房協於 2018 年 1 月 10 日發出的[新聞稿](#))。

## 主要意見和關注事項

9. 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和關注事項，綜述於下文各段。

### 租金調整

10. 議員認為，房協應提高轄下屋邨租金調整機制的透明度，並應向租戶清楚說明按何因素決定租金調整幅度。議員察悉，為大型改善工程和維修保養支出作出儲備，是調整租金的因素之一，並關注到若該等工程的費用隨着出租屋邨老化持續增加，房協屋邨的租金會上升至超出租戶能夠負擔的水平。

11. 房協解釋，租金調整主要以出租屋邨的營運成本作為依歸，當中包括各項特定因素，而為大型改善工程和維修保養支出作出儲備是其中之一。租金收入亦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。除了營運成本外，房協在釐定租金調整幅度時，亦會考慮租戶的財政能力及其他經濟統計數字，例如通脹率、薪酬指數等。在作出調整租金的決定前，房協會透過既定渠道徵詢轄下屋邨租戶的意見。

12. 至於房協會否運用從其他投資賺取的盈餘，以抵銷增加租金的需要的問題，房協表示其財政獨立，運用本身的資源支付轄下項目的開支，並必須秉持審慎的理財原則，以確保機構得以持續發展，繼續為香港市民服務。作為一個財政自給的機構，房協已進行多項投資，而其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。

### 重建高樓齡屋邨及其對租金水平的影響

13. 鑒於不少房協出租屋邨的樓齡已逾 40 年，而房協長遠而言或會重建該等屋邨，議員關注到，相關重建計劃會否推高出租單位的租金水平。議員亦詢問房協按何因素，釐定將用作安置受其重建項目影響的現有租戶的新建出租單位的租金。

14. 房協表示，在釐訂其新建出租單位的租金時，房協會致力在租戶負擔能力及屋邨營運成本等各項因素之間取得平衡，並會與相關持份者保持溝通。至於向受重建項目(例如明華大廈重建計劃)影響的租戶提供租金寬免或優惠租金的問題，房協表

示，受明華大廈第二期重建影響的租戶，在調遷至明華大廈第一期重建的新建單位後的首年，會獲得 20% 的租金減免。<sup>8</sup>

## 最新發展

15. 梁耀忠議員及邵家臻議員於 2019 年 11 月 5 日致函事務委員會主席，要求事務委員會就房協出租單位的租金調整及房協的租金援助措施進行討論。事務委員會將在 2019 年 12 月 2 日的會議上，與房協討論上述課題。

## 相關文件

16. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2019 年 11 月 28 日

---

<sup>8</sup> 政府當局於 2019 年 10 月 23 日發出的[新聞公報](#)："立法會十二題：新建公共租住房屋單位租金"。

## 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 <a href="#">CB(1)1324/13-14(04)</a> 號文件)  會議紀要 (立法會 <a href="#">CB(1)2018/13-14</a> 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 <a href="#">CB(1)787/14-15(05)</a> 號文件)  會議紀要 (立法會 <a href="#">CB(1)1024/14-15</a> 號文件)  政府當局的補充文件 (立法會 <a href="#">CB(1)876/14-15(01)</a> 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 <a href="#">CB(1)361/15-16(06)</a> 號文件)  會議紀要 (立法會 <a href="#">CB(1)601/15-16</a> 號文件)
立法會	2017年5月24日	關於"香港房屋協會提供的資助房屋"的 <a href="#">立法會質詢</a>
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 <a href="#">CB(1)1215/16-17(01)</a> 號文件)  會議紀要 (立法會 <a href="#">CB(1)71/17-18</a> 號文件)

立法會/ 委員會	會議日期	文件
		香港房屋協會的補充文件(立法會 <a href="#">CB(1)1333/16-17(01)</a> 號文件)及香港房屋協會就在會議上通過的議案所作的回應(立法會 <a href="#">CB(1)1338/16-17(01)</a> 號文件)
房屋事務 委員會	2017年11月6日	<p>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 <a href="#">CB(1)155/17-18(06)</a>號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會 <a href="#">CB(1)416/17-18</a> 號文件)</p> <p>香港房屋協會就在會議上通過的議案所作的回應 (立法會 <a href="#">CB(1)254/17-18(01)</a>號文件)</p>
立法會	2019年3月20日	關於"各類型房屋的供應和空置率"的 <a href="#">立法會質詢</a>
立法會	2019年10月23日	關於"新建公共租住房屋單位租金"的 <a href="#">立法會質詢</a>