

立法會房屋事務委員會參考文件

租金政策和租金援助計劃

目的

本文件旨在向各議員闡述公共租住屋邨的公屋住戶租金政策和租金援助計劃。

釐定租金政策和法律條文

2. 房屋委員會(房委會)在釐定租住公屋租金時，一向以租戶的負擔能力為主要考慮因素，而租戶負擔能力則會轉化為租金與入息比例中位數^註上限。其他考慮因素包括屋邨設施和地點等。

3. 《房屋條例》第 16(1A)條規定，任何更改公屋租金的釐定須於上次租金釐定生效最少三年後才可生效，而且在調整租額後，所有公共租住屋邨的整體租金與入息比例中位數不得超逾 10%。房委會調整租金時，一直恪守這項限制。

4. 上述條例第 16(1A)(b)條所規定的上限，只在房委會“作出更改租金的釐定”的情況下才適用。如果所有公共租住屋邨的租金與入息比例中位數超出 10%的上限並非因為加租所致(例如公屋租戶收入減少)，則房委會毋須減租。

租金與入息比例中位數

5. 在二零零零年第三季度，房委會所有公共租住屋邨的整體租金與入息比例中位數為 10.2%。租金與入息比例中位數升越 10%，主要由租金政策以外的多個因素引致。有關因素如下：

^註 租金與入息比例指租金佔入息的百分比。租金與入息比例中位數表示 50% 住戶的租金與入息比例低於該項數值，其餘 50%則高於該項數值。

- (a) 自一九九八年推行的租者置其屋計劃，加上其他資助自置居所計劃，已使一九九七年以來，約有 90 000 名經濟條件較佳的租戶成爲單位業主。因此，居住在公屋的住戶一般均屬收入有限和家庭總入息較低者；
- (b) 很多租戶已選擇設計較佳、租金較高的較大單位；平均的居住面積標準已由一九九零年的每人 7.3 平方米增至二零零零年的每人 9.2 平方米。
- (c) 租金較廉的舊式公屋大廈已根據整體重建計劃予以拆卸，而該計劃將於二零零五年或之前完成；以及
- (d) 公屋租戶申請綜合社會保障援助計劃(綜援計劃)的個案，由一九九五年的 59 000 宗激增至二零零零年十月的 109 900 宗，約佔公屋住戶總數的 13%。這些綜援個案拉低了家庭總入息，相對提高了整體租金與入息比例中位數，但這類住戶的租金負擔能力却不成問題，因爲他們的租金會全數由綜援計劃支付。

寬減措施

6. 公屋租金是按室內樓面面積計算的，並難以給房委會收回在差餉、管理費和維修費方面的成本。同時，不應拿公屋租金與私人物業租金比較，因爲後者用另外的方法計算，而且通常不包括差餉、管理費和維修費。公屋租金並不受私人物業租金變動影響。多年以來，公屋租金一直維持在租戶所能負擔的水平。由於房委會在非經常帳和經常帳方面作出大量補貼，約有 73% 公屋租戶的月租低於 1500 元。

7. 爲協助租戶渡過經濟低迷的日子，房委會已對 262 900 個單位的租戶連續兩年豁免加租。對 314 600 個單位的租金檢討工作，則押後至二零零一年十二月一日才進行。事實上，大多數公屋單位的租金水平已維持不變達三至五年之久。房委會因豁免加租，加上押後進行租金檢討而少收的租金收入，合共達 38 億元。

8. 有短期經濟困難的租戶可申請房委會的租金援助計劃，詳情載於下文第 11 至 14 段。根據計劃，合資格租戶只需繳交一半的正常租金。至於長期有經濟困難的租戶，則可申請綜援計劃。

9. 雖然根據《房屋條例》第 4(4)條的規定，房委會有責任使帳目達致收支平衡，但因對公屋租金作出大量補貼，加上已建立的安全網，所以已幫助到真正有需要的公屋租戶。在二零零零/零一年度，公屋業務的運作赤字預計達 25 億元，換言之，房委會須每年對每個單位補貼大約 3,700 元。

政策檢討

10. 由於市民關注到租金與入息比例中位數上升的問題，房委會已決定成立專責委員會，根據租戶的負擔能力、公屋資源的合理分配、立法條文和市民期望，全面檢討公屋住戶租金政策。房委會會考慮社會各界的意見，然後才擬訂建議。

租金援助計劃

11. 房委會在一九九二年推出租金援助計劃，協助有短期經濟困難的租戶。申請人的家庭必須符合下列的申請準則，才有資格獲得援助：

- (a) 所有家庭成員均並無領取綜合社會保障援助；
- (b)(i) 家庭入息低於有關的輪候公屋登記冊入息限額的 50%；
或
- (ii) 家庭的租金與入息比例超逾 25%；或
- (iii) 家庭入息介乎輪候公屋登記冊入息限額的 50%至 60%，
同時家庭的租金與入息比例超逾 15%；
- (c) 租戶或任何家庭成員均並無擁有任何住宅或非住宅物業；及

- (d) 除非有合理理由，否則獲租金援助的受益人(包括長者住戶及有傷殘成員的家庭)租住的單位，面積不應超過有關的最高編配標準。

12. 所有合資格的家庭都會獲減租 50%。房委會每年會檢討他們是否符合資格。除了長者住戶及有傷殘成員的家庭外，領取租金援助的家庭如連續領取租金援助超過兩年，須搬到同區租金較低的單位。在這種情況下，有關家庭會有資格申請住戶搬遷津貼及一個月的免租期。

13. 由於準租戶及受重建影響租戶是按他們的喜好和負擔能力獲編配新單位或翻新單位，因此他們不可申請租金援助，直至下次租金檢討，或除非家庭狀況改變，才可申請。

14. 房委會通過傳媒、與租戶接觸、派發介紹單張等途徑，廣泛宣傳租金援助計劃。截至二零零零年十一月，共有 2 588 個家庭正根據租金援助計劃，領取援助。

房屋署
二零零一年二月