

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

房屋及規劃地政局

香港九龍何文田佛光街 33 號



Housing, Planning and Lands
Bureau

33 Fat Kwong Street, Ho Man Tin,
Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HD(CR) 3/2/259 SF1
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel No. 2761 5025
圖文傳真 Fax No. 2712 7747

香港中環昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會秘書處
立法會房屋事務委員會秘書
(經辦人：司徒少華女士)

司徒女士：

2006 年 9 月 26 日
立法會房屋事務委員會特別會議

多謝你於 2006 年 9 月 27 日來信。

建議的以入息為基礎的租金調整機制，其運作細節於**附件**詳述。該機制如獲採納，將用作指導整體租住公屋租金的調整。對於無法負擔正常租金的個別租戶，房屋委員會（下稱「房委會」）和政府已分別透過租金援助計劃（下稱「租援計劃」）和綜合社會保障援助（下稱「綜援」），為這些租戶提供有效的安全網。近年來，房委會已兩度改善租援計劃，租金與入息比例超逾 20% 或入息低於公屋輪候冊限額 60% 的租戶，如今可獲減租 25% 至 50%。受助於租援和綜援的租戶，合共佔公屋住戶總數的 22% 左右。

至於檢討公屋租金政策專責小組委員會的初步建議，已經夾附於提交房屋事務委員會 9 月 26 日會議的「公屋租金政策檢討」文件內。

建議入息指數的編訂和運作

以入息為基礎的租金調整機制

- 建議的入息指數，基本上是以入息為基礎的租金調整機制，旨在追蹤公屋租戶的住戶入息變動，從而釐定調整租金的幅度。

為何不理會家庭人口分布變化？

- 公屋租戶整體住戶入息的變化受兩大因素影響，包括：
 - (a) 個別住戶入息變化；以及
 - (b) 家庭人口分布變化。
- 小家庭住戶的入息通常低於大家庭住戶¹的入息。即使個別住戶的入息維持不變，所有公屋租戶的整體住戶入息（以入息中位數或平均入息衡量），也可能純粹因小家庭住戶數目飆升而下跌。
- 家庭人口分布變化對公屋租戶入息中位數或平均入息的影響，於以下假設例子說明：

¹ 截至 2006 年第一季，公屋租戶的平均住戶入息為一人住戶 4,685 元，二人住戶 8,892 元，三人住戶 13,564 元，四人住戶 16,124 元，五人或以上住戶 19,383 元。

- **例 A：家庭人口分布變化對住戶入息中位數的影響（假設個別住戶的入息不變）**

時期 1				時期 2			
住戶編號	家庭人口	住戶入息 (元)	按家庭人口劃分的住戶入息中位數 (元)	住戶編號	家庭人口	住戶入息 (元)	按家庭人口劃分的住戶入息中位數 (元)
1	一人	4,000	5,000	1	一人	4,000	5,000
2	(27.3%)	5,000		2	(36.4%)	5,000	
3		5,500		3		5,000	
4	二人	6,500	7,500	4		5,500	5,000
5	(27.3%)	7,500		5	二人	6,500	
6		8,000		6	(36.4%)	7,500	
7	三人或	8,500	9,500	7		7,500	7,500
8	以上	9,000		8		8,000	
9	(45.5%)	9,500		9	三人或	8,500	
10		10,000		10	以上	9,500	
11		11,000		11	(27.3%)	11,000	
住戶入息中位數 (元)			8,000	住戶入息中位數 (元)			7,500

- 從上表可見，即使個別住戶的入息不變，住戶入息中位數亦由時期 1 的 8,000 元，下跌至時期 2 的 7,500 元。住戶入息中位數下跌，基本原因是一人住戶和二人住戶的數目於時期 2 增加，而不是個別住戶的入息下跌。

- **例 B：家庭人口分布變化對住戶入息中位數的影響（假設所有住戶每月入息均增加 300 元）**

時期 1				時期 2			
住戶編號	家庭人口	住戶入息 (元)	按家庭人口劃分的住戶入息中位數 (元)	住戶編號	家庭人口	住戶入息 (元)	按家庭人口劃分的住戶入息中位數 (元)
1	一人 (27.3%)	4,000	5,000	1	一人 (36.4%)	4,300	5,300
2		5,000		2		5,300	
3		5,500		3		5,300	
4	二人 (27.3%)	6,500	7,500	4	二人 (36.4%)	5,800	5,300
5		7,500		5		6,800	
6		8,000		6		7,800	
7	三人或 以上 (45.5%)	8,500	9,500	7	三人或 以上 (27.3%)	7,800	7,800
8		9,000		8		8,300	
9		9,500		9		8,800	
10		10,000		10		9,800	
11		11,000		11		11,300	9,800
住戶入息中位數 (元)			8,000	住戶入息中位數 (元)			7,800

- 儘管個別住戶的入息增加，住戶入息中位數仍由時期 1 的 8,000 元，下調至時期 2 的 7,800 元。同樣地，這主要是由於同期的小家庭住戶數目飆升所致。

- **例 C：家庭人口分布變化對平均住戶入息的影響（假設所有住戶每月入息均增加 300 元）**

時期 1				時期 2			
住戶編號	家庭人口	住戶入息 (元)	按家庭人口劃分的平均住戶入息 (元)	住戶編號	家庭人口	住戶入息 (元)	按家庭人口劃分的平均住戶入息 (元)
1	一人 (27.3%)	4,000	4,833	1	一人 (36.4%)	4,300	5,175
2		5,000		2		5,300	
3		5,500		3		5,300	
4	二人 (27.3%)	6,500	7,333	4	二人 (36.4%)	5,800	7,675
5		7,500		5		6,800	
6		8,000		6		7,800	
7	三人或 以上 (45.5%)	8,500	9,600	7	三人或 以上 (27.3%)	7,800	9,967
8		9,000		8		8,300	
9		9,500		9		8,800	
10		10,000		10		9,800	
11		11,000		11		11,300	
平均住戶入息 (元)			7,689	平均住戶入息 (元)			7,398

- 小家庭住戶數目增加帶來的潛在扭曲，亦會在計算住戶平均入息時出現。儘管個別住戶的入息增加，平均住戶入息仍由時期 1 的 7,689 元，下跌至時期 2 的 7,398 元。
- 以上說明清楚顯示，住戶入息中位數或平均住戶入息兩者的變動，都可以受家庭人口分布變化影響，而未必源於個別住戶入息的變化，也未必意味租戶的負擔能力有所改變。剔除家庭人口分布變化的影響，只計算公屋租戶的住戶入息變化，可得出較為客觀和更為公平的入息指標，來作租金調整的用途。

編訂入息指數

- 為剔除家庭人口分布變化的影響，以及追蹤公屋租戶的「純入息變化」，在計算整體公屋租戶的加權平均住戶入息時，我們假設公屋租戶在某個租金檢討周期內的家庭人口分布維持不變。因此，只有住戶入息的變化會反映在計算之內。
- 基於上文「例 C」的家庭人口和入息分布，時期 1 和時期 2 各別入息指數的計算方法，表列如下：

	住戶分布 (%) (時期 1)	平均住戶入息(元) (時期 1)	平均住戶入息(元) (時期 2)
一人	27.3%	4,833	5,175
二人	27.3%	7,333	7,675
三人或以上	45.5%	9,600	9,967
以時期 1 家庭人口分布為基礎的加權平均住戶入息(元)		7,689 (4,833 x 27.3% + 7,333 x 27.3% + 9,600 x 45.5%)	8,043 (5,175 x 27.3% + 7,675 x 27.3% + 9,967 x 45.5%)
入息指數 (以時期 1 為基準年)		100.0	104.6

$$\text{時期 1 (即基準年) 的入息指數: } \frac{7,689 \text{ 元}}{7,689 \text{ 元}} \times 100 = 100$$

$$\text{時期 2 (即目前時期) 的入息指數: } \frac{8,043 \text{ 元}}{7,689 \text{ 元}} \times 100 = 104.6$$

- 入息指數在時期 1 與時期 2 之間的變動，可運算如下：

$$(104.6 - 100.0) / 100.0 \times 100\% = 4.6\% \text{ (入息指數變動 = 純入息變化的影響)}$$

- 以入息指數變動為指引，如在時期 2 進行租金檢討，所有公屋單位的租金均須調高 4.6%。

重定家庭人口分布基準

- 我們每次檢討租金時，都會參照最新的公屋家庭人口分布模式，而非把家庭人口分布恒久固定於某一時期。我們須同時兼顧兩方面需要：其一為評定兩年租金檢討周期內的入息指數時，須剔除家庭人口分布變化的不當影響；其二為須參照較新的公屋家庭人口分布模式來編訂入息指數。以這種方式定期「重定基準」，可於兩者之間取得平衡。
- 假設另一輪租金檢討須於下一時期，即時期 3 進行，我們會採用時期 2 的家庭人口分布，分別編訂時期 2 和時期 3 的入息指數如下：

時期 2 和時期 3 的入息和家庭人口分布

時期 2				時期 3		
住戶編號	家庭人口	住戶入息 (元)	平均住戶入息 (元)	家庭人口	住戶入息 (元)	平均住戶入息 (元)
1	一人 (36.4%)	4,300	5,175	一人 (45.5%)	3,800	4,800
2		5,300			4,800	
3		5,300			4,800	
4		5,800			5,300	
5	二人 (36.4%)	6,800	7,675	二人 (36.4%)	5,300	7,175
6		7,800			6,300	
7		7,800			7,300	
8		8,300			7,300	
9	三人或以上 (27.3%)	8,800	9,967	三人或以上 (18.2%)	7,800	9,550
10		9,800			8,300	
11		11,300			10,800	

時期 2 和時期 3 各別入息指數的計算方法

	住戶分布 (%) (時期 2)	平均住戶入息 (元) (時期 2)	平均住戶入息 (元) (時期 3)
一人	36.4%	5,175	4,800
二人	36.4%	7,675	7,175
三人或以上	27.3%	9,967	9,550
以時期 2 的家庭人口分布為 基礎的加權平均住戶入息 (元)		7,398 (5,175 x 36.4% + 7,675 x 36.4% + 9,967 x 27.3%)	6,966 (4,800 x 36.4% + 7,175 x 36.4% + 9,550 x 27.3%)
入息指數(以時期 2 為基準年)		100.0	94.2

$$\text{時期 2 的入息指數(以時期 2 為基準年): } \frac{7,398 \text{ 元}}{7,398 \text{ 元}} \times 100 = 100$$

$$\text{時期 3 的入息指數: } \frac{6,966 \text{ 元}}{7,398 \text{ 元}} \times 100 = 94.2$$

- 較諸時期 2，入息指數於時期 3 下降 5.8%。以此為指引，如在時期 3 進行租金檢討，所有公屋單位的租金均須調低 5.8%。

蒐集入息數據

- 為取得更準確可靠的入息數據，房委會應透過強制性申報制度，建立自行蒐集住戶入息數據的制度。每月選出 1 500 至 2 000 戶為樣本，規定他們向房委會申報住戶入息。

統計運算

- 為使入息指數更為不偏不倚和客觀，可考慮委聘獨立機構，代房委會統計運算。