

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1505/06-07號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB1/BC/1/06

《2007年房屋(修訂)條例草案》委員會 第四次會議紀要

日期：2007年3月29日(星期四)
時間：上午8時30分
地點：立法會大樓會議室A

出席委員：周梁淑怡議員, GBS, JP (主席)
李卓人議員
李華明議員, JP
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
劉健儀議員, GBS, JP
劉慧卿議員, JP
石禮謙議員, JP
張宇人議員, JP
陳偉業議員
馮檢基議員, SBS, JP
王國興議員, MH
李永達議員
李國英議員, MH, JP
李國麟議員, JP
梁國雄議員
張超雄議員
黃定光議員, BBS
湯家驊議員, SC
劉秀成議員, SBS, JP

缺席委員：何俊仁議員
陳鑑林議員, SBS, JP
黃容根議員, JP
林偉強議員, SBS, JP
梁家傑議員, SC
張學明議員, SBS, JP

出席公職人員： 房屋及規劃地政局副秘書長(房屋)
周淑貞女士, JP

署理房屋署助理署長(策略規劃)
胡偉文先生

房屋署高級統計師
姚錦洪先生

律政司高級助理法律草擬專員
彭士印先生

律政司政府律師
黃安敏女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)6
司徒少華女士

列席職員 : 助理法律顧問1
李家潤先生

高級議會秘書(1)1
游德珊女士

議會秘書(1)3
譚國鈞先生

經辦人／部門

I. 就條例草案與政府當局會商

(立法會CB(1)1234/06-07(01)號文件 —— 政府當局
(中文修訂本於會議席上提交並於 就議員在
2007年3月30日發出) 2007年3月
16日會議
上所提關
注作出的
回應

立法會CB(1)1234/06-07(02)號文件 —— 立法會秘書處所擬
備有關
2007年3月
16日所作
討論的跟
進行動一
覽

立法會CB(1)394/06-07(03)號文件	——《公屋租金政策檢討報告》
立法會CB(1)1045/05-06號文件	——《公屋租金政策檢討諮詢文件》及其行政摘要
立法會CB(1)1272/06-07(01)號文件 (於會議席上提交並於2007年3月30日發出)	——政府當局提交的簡介資料)

法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於附錄)。

政府當局須採取的跟進行動

租金調整機制

2. 為方便委員就調整租住公屋(下稱"公屋")租金的不同方案作出考慮，法案委員會要求政府當局就各個方案的利弊作出比較。該等方案包括：

- (a) 在租金調整中保留租金與入息比例中位數10%的上限；
- (b) 追蹤公屋租戶家庭收入變動的擬議收入指數；及
- (c) 每一家庭人數組別均採用租金與入息比例中位數10%上限的規定，作為調整租金的指引。為回應此方案引致同類的公屋單位出現不同租金水平的關注，可就有關方案作出修訂，把租金調整與住戶佔用的公屋單位類別，以及入住有關單位的特定家庭人數組別當時的租金與入息比例中位數掛鉤。

3. 位於同一地區的公屋單位的租金，主要是參照單位的面積而釐定。部分委員關注到如1人家庭獲編配入住可容納2人的單位，或3人家庭獲提供2人單位，有關住戶支付的租金便可能不是與該住戶的收入(進而其負擔能力)直接相關。為顯示單位編配情況可能對租金調整機制造成的影響，法案委員會要求政府當局提供資料，按不同單位類別／面積說明公屋住戶的分布情況。在此方

經辦人／部門

面，法案委員會亦要求政府當局就近年的公屋擠迫戶及寬敞戶數目提供資料。

下次會議日期

4. 主席提醒委員，法案委員會已訂於2007年4月17日(星期二)下午4時30分舉行下次會議。

II. 其他事項

5. 議事完畢，會議於上午10時45分結束。

立法會秘書處

議會事務部1

2007年5月3日

**《2007年房屋(修訂)條例草案》委員會
第四次會議過程**

日期：2007年3月29日(星期四)

時間：上午8時30分

地點：立法會大樓會議室A

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000546 – 000700	主席 李永達議員	主席致序辭	
000701 – 001945	主席 政府當局	<u>政府當局就租住公屋(下稱"公屋")不同 家庭人數組別的租金與入息比例中位數 進行投影簡介</u> (立法會CB(1)1272/06-07(01)(投影簡介 資料)及CB(1)1234/06-07(01)號文件)	
001946 – 002439	主席 李永達議員 政府當局	<p>(a) 李永達議員的意見如下：</p> <p>(i) 有必要在根據擬議租金調整機制調整租金時，就不同家庭人數組別保留租金與入息比例中位數上限；及</p> <p>(ii) 住戶中有收入的家庭成員數目，會對不同家庭人數組別的租金與入息比例中位數構成影響。</p> <p>(b) 政府當局的回應如下：</p> <p>(i) 為每一家庭人數組別設定租金與入息比例中位數上限的建議，可能會導致出現不甚公平的情況。同一大廈的同類公屋單位的租金水平可能會有所不同，只因在某一次檢討中，某一家庭人數組別(例如3人家庭)的租金可以作出調升，而另一家庭人數組別(例如2人家庭)的租金，卻純粹因為該組別當時的租金與入息比例中位數超逾訂明上限而須凍結；及</p> <p>(ii) 假如凍結租金的家庭人數組別中有住戶遷出公屋單位，而遷入的住戶屬於租金與入息比例中位數低於訂明上限的另一家</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		庭人數組別，情況便更見複雜，也更難以妥善處理。	
002440 – 002822	主席 湯家驊議員 政府當局	<p>(a) 湯家驊議員的意見如下：</p> <p>(i) 雖然在任何既定的租金與入息比例中位數之下，總會有部分住戶的租金與入息比例超逾該中位數，但在擬議租金調整機制下訂定加租上限，可以限制房屋委員會(下稱"房委會")實施過度的加租；及</p> <p>(ii) 居於同類公屋單位的不同公屋住戶須繳交不同租金，並非不公平的做法，因為他們的收入(進而其負擔能力)和家庭人數並不相同。</p> <p>(b) 政府當局的回應如下：</p> <p>(i) 由於為每一家庭人數組別訂定的租金與入息比例中位數上限並不適用於個別住戶，只要某一家庭人數組別的租金與入息比例中位數在10%以下，即使該組別部分住戶的租金與入息比例已超逾10%，當局仍可對該等住戶實行加租；</p> <p>(ii) 租金援助計劃可為負擔能力方面有困難的個別住戶提供協助；及</p> <p>(iii) 除了在同一地區及面積相同的兩個同類單位的租金，可能會純粹因為家庭人數不同而有分別的不公平情況外，當2人家庭遷出某公屋單位，然後有另一3人家庭遷入該單位時，當局在釐定該單位的租金水平方面亦會有困難。</p>	
002823 – 003444	主席 湯家驊議員 政府當局	<p>(a) 湯家驊議員的意見如下：</p> <p>(i) 公屋單位的基本租金應參照租金與入息比例中位數上限釐定，並以該中位數上限作為日後調整租金的指引；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(ii) 個別公屋住戶在考慮調遷時，應顧及本身在繳交租金方面的負擔能力。</p> <p>(b) 政府當局回應時表示，</p> <p>(i) 公屋的基本租金是按單位而定的，主要是參照該單位的面積及其所在地區而釐定；及</p> <p>(ii) 租金與入息比例中位數上限，與容許當局根據收入指數變動對租金作出上調及下調的擬議租金調整機制不能兼容。</p>	
003445 – 004747	主席 李卓人議員 政府當局	<p>(a) 李卓人議員的建議／意見如下：</p> <p>(i) 為回應如把租金與入息比例中位數10%上限應用於每一家庭人數組別，作為調整租金的指引，將會導致同類公屋單位的租金水平有所不同的關注，當局可考慮把1人家庭、2人家庭、3人家庭及4人家庭的租金與入息比例中位數，分別應用於1／2人單位、2／3人單位、1睡房單位及2睡房單位；及</p> <p>(ii) 是否容許調升租金，將視乎住戶佔用的公屋單位的類別而定。舉例而言，對於居住在1睡房單位(可容納2至4人)的2人家庭，其租金增幅將以3名成員的家庭人數組別的租金與入息比例中位數作為"上限"。然而，在計算2名成員的家庭人數組別的租金與入息比例中位數時，卻會把這個2人家庭的租金與入息比例包括在內。</p> <p>(b) 政府當局的回應如下：</p> <p>(i) 租金與入息比例中位數是參照住戶的收入和租金釐定，因此應將之應用於家庭組別而非公屋單位之上；</p> <p>(ii) 在住戶獲編配公屋單位後，其家庭人數可能會出現變動，而</p>	政府當局須採取會議紀要第2(c)段所載的跟進行動

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>屬於同一家庭人數組別的住戶居住於各種不同類別和面積的公屋單位，亦非罕見情況；</p> <p>(iii) 把租金調整與所佔用的公屋單位類別，以及入住有關單位的特定家庭人數組別當時的租金與入息比例中位數掛鉤，是一項複雜的建議，而且涉及對公屋租金架構作出根本的改變；及</p> <p>(iv) 若就個別家庭人數組別設定租金與入息比例中位數上限，(a)(ii)段所述情況對租金與入息比例中位數在作出租金調整後的影響，可能較設定整體的租金與入息比例中位數上限更大。</p>	
004748 – 005644	主席 王國興議員 政府當局	<p>(a) 王國興議員的意見如下：</p> <p>(i) 公屋計劃的目的是滿足基層人士的住屋需要；</p> <p>(ii) 雖然租金與入息比例中位數上升的部分原因在於高收入的公屋租戶遷出，但政府當局不應以此作為廢除租金與入息比例中位數上限的藉口；</p> <p>(iii) 公屋租戶中領取綜合社會保障援助(下稱"綜援")的住戶(下稱"綜援戶")數目飆升，反映公屋的貧窮問題惡化。在計算擬議收入指數時把高齡津貼納入為收入，但卻剔除綜援戶，是不合理的做法；及</p> <p>(iv) 在計算擬議收入指數時剔除"富戶"，可能會令人關注到房委會會操控"富戶"政策，藉以企圖調高公屋租金。</p> <p>(b) 政府當局的回應如下：</p> <p>(i) 高收入租戶遷出，只是導致租金與入息比例中位數於近年飆升的眾多外在因素之一；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(ii) 在大部分情況下，綜援戶的租金由綜援津貼悉數支付，故此綜援戶本身並無任何負擔能力問題。至於"富戶"的家庭收入，則較公屋輪候冊入息限額高出2至3倍。有見及此，當局建議在計算擬議收入指數時剔除此兩個組別的住戶，以便更準確反映一般公屋住戶在收入及租金負擔能力方面的變動；</p> <p>(iii) 領取高齡津貼的公屋租戶可能亦有收入。在計算時把高齡津貼包括在內並不會推高收入指數，因為收入指數變動才是重點所在。只要在租金檢討周期的兩個期間均有考慮高齡津貼此一因素，便不會對收入指數造成扭曲；及</p> <p>(iv) "富戶"政策若有任何變動，房委會均須在公開會議中進行詳細諮詢及深入討論。</p>	
005645 – 010924	主席 李國麟議員 政府當局	<p>(a) 李國麟議員的查詢及要求如下：</p> <p>(i) 查詢釐定公屋單位基本租金的方法，以及住戶獲編配的公屋，出現家庭人數與單位面積不配合的情況。他關注到如1人家庭獲編配入住可容納2人的單位，或3人家庭獲提供2人單位，有關住戶支付的租金便可能不是與該住戶的收入(進而其負擔能力)直接相關；及</p> <p>(ii) 為顯示單位編配情況可能對租金調整機制造成的影響，政府當局須提供資料，按不同單位類別／面積說明公屋住戶的分布情況，以及提供近年的公屋擠迫戶及寬敞戶數目。</p> <p>(b) 政府當局的回應如下：</p> <p>(i) 公屋單位的基本租金主要參照單位面積及屋邨所在地區而釐定；</p>	政府當局須採取會議紀要第3段所載的跟進行動

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(ii) 當有新家庭成員遷入或有現有家庭成員遷出單位時，公屋住戶便有可能變成擠迫戶或寬敞戶。部分此等住戶(例如長者住戶)並不願意遷往位於其他地區、面積較為適當的其他單位；</p> <p>(iii) 向不同人數組別的住戶(例如2及3人家庭)編配某一面積的公屋單位，與現行編配標準及做法實屬一致；及</p> <p>(iv) 當局訂有租金援助計劃，以解決個別住戶在租金負擔能力方面的需要。</p>	
010925 – 011749	主席 馮檢基議員 政府當局	<p>(a) 馮檢基議員的意見如下：</p> <p>(i) 屬於同一家庭人數組別的住戶可入住各種不同類別和面積公屋單位的上述情況，對擬議收入指數的影響並不大，因為有關住戶的收入變動仍與他們所繳付的租金相稱；</p> <p>(ii) 有需要在新的租金調整機制訂定加租上限，藉以保障住戶的權益，特別是收入增幅少於擬議收入指數所反映的公屋住戶一般收入增幅的住戶；及</p> <p>(iii) 加租上限的水平可作進一步討論。舉例而言，其中一個可行方案是把每次加租的上限，設定於現行公屋租金某一百分比的水平。</p> <p>(b) 政府當局的回應如下：</p> <p>(i) 根據租金與入息比例中位數的定義，無論把租金與入息比例中位數訂定於哪一數值，也必定會有50%住戶的租金與入息比例超逾有關數字。確保公屋租金處於租戶可負擔範圍內的較有效做法，是制訂以個別住戶的情況作為基礎的措施。根據房委會的租金援助計劃，符</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>合指明入息限額規定的個別住戶，將有資格接受租金援助；及</p> <p>(ii) 由於公屋租金必須嚴格按照公屋租戶收入指數的增幅調整，租金加幅不能超逾擬議收入指數所反映的公屋租戶家庭收入的增幅。就日後的租金調整訂明加租幅度上限，將為武斷的做法。</p>	
011750 – 012309	主席 政府當局 劉慧卿議員 湯家驊議員	<p>政府當局就使用家庭收入中位數而非家庭平均收入計算收入指數的可行性進行<u>投影簡介</u> (立法會CB(1)1272/06-07(01)(投影簡介資料)及CB(1)1234/06-07(01)號文件)</p>	
012310 – 012422	主席 石禮謙議員 政府當局	<p>(a) 石禮謙議員認為，在計算收入指數值時採用家庭收入中位數而非家庭平均收入，是較為公平的做法</p> <p>(b) 政府當局解釋，與平均數此一統計參數不同，某一期間的家庭收入中位數並不能以"加權平均"的方式得出，藉以反映純入息變動</p>	
012423 – 012506	主席 湯家驊議員 政府當局	<p>(a) 湯家驊議員就租金檢討工作的第一期間及第二期間提出查詢</p> <p>(b) 政府當局解釋，該兩個時期將按照每兩年一個租金檢討周期的基礎來作出界定。為抵銷公屋租戶家庭人數分布所構成的影響，並追蹤公屋租戶的"純入息變動"，在任何一个特定租金檢討周期中均會保持固定的公屋租戶家庭人數分布，以便評估所有公屋租戶的加權平均住戶收入，換言之，在第一期間每個家庭人數組別所佔的比重，會用作計算第一期間及第二期間的每月加權平均家庭收入</p>	
012507 – 012827	主席 陳婉嫻議員 政府當局	<p>(a) 陳婉嫻議員對於計算收入指數時採用家庭平均收入而非家庭收入中位數感到關注</p> <p>(b) 政府當局解釋，每一家庭人數組別的"加權平均"中位數，並不相等於</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>所有住戶的整體中位數。由於中位數存在此方面的局限，因此在技術上無法以"加權平均"方式抵銷家庭人數分布所構成的影響，以及以之作為計算收入指數值的基礎</p>	
012828 – 013111	<p>主席 湯家驊議員 政府當局</p>	<p>(a) 湯家驊議員的意見如下：</p> <p>(i) 要求低收入公屋租戶繳付高昂租金是不可接受的做法。收入指數應以不致令低收入住戶承擔沉重財政負擔的方式計算；及</p> <p>(ii) 如出現大部分住戶屬低收入租戶的情況，採用家庭平均收入將有助得出較使用家庭收入中位數為低的收入指數。</p> <p>(b) 政府當局回應時表示，租金與入息比例中位數及公屋租戶的家庭收入均會受到家庭人數分布的變動所影響。擬議的收入指數可藉着評估每月的加權平均家庭收入而抵銷該等影響</p>	
013112 – 014942	<p>主席 政府當局 王國興議員 梁耀忠議員 梁國雄議員 劉慧卿議員</p>	<p><u>政府當局就確保收入指數的可靠準確而採取的措施進行投影簡介</u> (立法會CB(1)1272/06-07(01)(投影簡介資料)及CB(1)1234/06-07(01)號文件)</p> <p>(a) 政府當局就委員對所作簡介提出的查詢的回應如下：</p> <p>(i) 為改善用以計算收入指數的家庭收入數據的準確和可靠程度，房委會不會倚賴政府統計處進行而屬自願性質的綜合住戶統計調查，而會行使現有法定權力，透過強制申報機制全年不間斷地蒐集收入數據；</p> <p>(ii) 當局會每月隨機抽樣選出2 000個公屋住戶作為樣本(即12個月內抽樣選出24 000戶)，以供統計分析之用，包括用作編製收入指數。相對於綜合住戶統計調查中選取約6 000個公屋住戶的樣本數目，計算收</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>入指數的樣本數目已十分足夠；</p> <p>(iii) 進行縱向調查並不可取，因為被抽樣選出的住戶的家庭人數可能隨時有變。此外，新的公屋住戶會被摒除於調查樣本之外，而調查工作會對被抽樣選中進行縱向調查的住戶造成極大不便；及</p> <p>(iv) 根據強制申報機制蒐集所得的收入數據的離中系數，估計為極低的0.5%。</p>	
014943 – 015607	石禮謙議員 主席	要求政府當局提供資料，就調整公屋租金的各個方案的利弊作出比較，並以簡單用語作出說明，以方便委員作出考慮	政府當局須採取會議紀要第2段所載的跟進行動
015608 – 020214	主席 馮檢基議員 政府當局	<p>(a) 馮檢基議員關注到，根據屬自願性質的綜合住戶統計調查或房委會強制申報機制蒐集所得的家庭收入變動資料會大致上相若，但後者可能會對被抽樣選中的住戶造成極大不便，並會令人關注到在強制申報機制下提供不正確的收入資料，可能須承擔法律責任</p> <p>(b) 政府當局的回應如下：</p> <p>(i) 住戶收入數據除會用作編製收入指數外，亦會作一般統計分析的用途；及</p> <p>(ii) 在每月取樣的方式下，不會有任何公屋住戶在12個月的期間內被抽樣選中超過一次。</p>	
020215 – 020642	主席 王國興議員 政府當局	<p>(a) 王國興議員關注到綜合住戶統計調查的收入數據是否準確及可靠</p> <p>(b) 政府當局澄清，以綜合住戶統計調查的收入數據編製租金與入息比例中位數，是已採用了超過10年的做法。房委會的強制申報機制旨在蒐集更專門適用於公屋租戶及專供房委會統計之用的收入數據</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
020643 – 020950	主席 湯家驊議員 石禮謙議員 政府當局 陳偉業議員	要求政府當局就調整公屋租金的各個方案的利弊作出比較。為方便委員理解，政府當局應考慮使用提交房委會的資料，向法案委員會作出簡介	政府當局須採取會議紀要第2段所載的跟進行動
020951 – 021443	主席 劉慧卿議員 石禮謙議員 政府當局	(a) 下次會議日期 (b) 政府當局須在下次會議舉行之前，安排就收入指數的運作情況向個別委員作進一步簡介(如委員有此要求的話)	

立法會秘書處
議會事務部1
2007年5月3日