

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1948/06-07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 第五次會議紀要

日期：2007年4月17日(星期二)
時間：下午4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)
何俊仁議員
李卓人議員
李華明議員, JP
陳婉嫻議員, JP
陳鑑林議員, SBS, 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
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
張超雄議員
湯家驊議員, SC

缺席委員：黃容根議員, JP
林偉強議員, SBS, JP
張學明議員, SBS, JP
黃定光議員, BBS
劉秀成議員, 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

房屋署高級政務主任(策略規劃)2
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

經辦人／部門

I. 通過會議紀要及續議事項

(立法會CB(1)1369/06-07號文件 —— 2007年3月8日
會議的紀要)

2007年3月8日會議的紀要獲得確認通過。

II. 與政府當局會商

(立法會CB(1)1341/06-07(01)號文件 —— 政府當局就
議員在2007
年3月29日
會議上所
提關注作
出的回應

立法會CB(1)1386/06-07號文件 —— 政府當局就
(於2007年4月18日以電子郵件方式
發出) 2007年4月
17日會議提
交的簡介資
料(只備中
文本)

- 立法會CB(1)1341/06-07(02)號文件 —— 立法會秘書處所擬備有關2007年3月29日所作討論的跟進行動一覽
- 立法會CB(1)1272/06-07(01)號文件 —— 政府當局就2007年3月29日會議提交的簡介資料(只備中文本))

2. 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

加租上限

3. 租金與入息比例中位數10%上限是對租住公屋(下稱"公屋")租戶作出的法定保障，使他們不會受到房屋委員會(下稱"房委會")過度加租所影響。由於條例草案旨在廢除此上限，委員認為有必要在擬議租金調整機制下訂定加租上限或租金水平上限。法案委員會請政府當局考慮委員提出的下述建議和就該等建議諮詢房委會，並盡快向法案委員會匯報有關結果：

- (a) 在個別住戶層面實施租金與入息比例15%上限的規定，亦即在調整公屋租金時，房委會不可對租金與入息比例超逾15%的住戶實行加租；
- (b) 把租金援助計劃(下稱"租援計劃")所訂的租金與入息比例20%的入息限額，調低至租金與入息比例15%。此上限必須在法例中予以訂明，以便為公屋租戶提供法定保障；
- (c) 參考每一家庭人數組別的租金與入息比例訂定租金水平上限。每一家庭人數組別的租金與入息的"加權平均"比例，將成為訂定租金水平上限的基礎；及
- (d) 在按照收入指數變動訂定的加租幅度中減去房委會達致的生產力增益比率，藉以在租金調整中加入有關生產力增益的元素。

租金援助計劃

4. 為使委員加深瞭解面對財政困難的租戶可獲提供的租金援助，法案委員會要求政府當局提供租援計劃自1997年以來的下述資料：

- (a) 按不同家庭人數組別分項列出的租援計劃申請數目，以及獲批准和被拒的申請數目；及
- (b) 按不同家庭人數組別分項列出在現時接受租金援助的住戶數目，以及曾經接受租金援助的住戶數目。

下次會議的安排

5. 委員同意在訂於2007年4月26日(星期四)下午4時30分舉行的下次會議，討論新的租金調整機制下的擬議收入指數計算方法及運作情況的有關事宜，並視乎討論進度展開逐一審議條例草案條文的工作。

6. 委員並同意邀請政府統計處的代表出席下次會議，參與新的租金調整機制下的擬議收入指數計算方法及運作情況的討論。

III. 其他事項

7. 議事完畢，會議於下午6時50分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2007年6月21日

**《2007年房屋(修訂)條例草案》委員會
第五次會議過程**

日期：2007年4月17日(星期二)

時間：下午4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
000501 – 000630	主席	(a) 序辭 (b) 通過2007年3月8日會議的紀要(立法會CB(1)1369/06-07號文件)	
000631 – 003837	主席 政府當局	<u>政府當局就使用租金與入息比例中位數及擬議收入指數調整租金的比較進行投影簡介</u> (立法會CB(1)1386/06-07(投影簡介資料)及CB(1)1341/06-07(01)號文件)	
003838 – 004742	主席 王國興議員 政府當局	(a) 王國興議員重申其關注／意見如下： (i) 領取綜合社會保障援助的租住公屋(下稱"公屋")住戶數目持續增加，顯示公屋住戶存在貧窮問題，而這是當局必須解決的社會問題； (ii) 小家庭或長者公屋住戶數目的增加，是由於房屋委員會(下稱"房委會")推行"富戶"政策所導致； (iii) 近年增加公屋租戶居住面積的做法，是房委會為改善租戶的居住條件而採取的適當措施； (iv) 上文第(i)至(iii)項所述的情況，不應被視為導致租金與入息比例中位數飆升，以及證明有充分理據刪除租金與入息比例中位數10%上限規定的外在因素；及 (v) 政府當局應考慮把租金與入息比例中位數10%上限規定應用於每一家庭人數組別，作為租金調整指引的建議。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 政府當局的回應如下：</p> <p>(i) 一直以來，租金與入息比例中位數只是用作追蹤公屋租戶租金負擔能力的一般指標。在調整公屋租金時，房委會會考慮多項因素，包括租戶負擔能力、消費物價變動、工資變動和房委會的財政狀況等；</p> <p>(ii) 公屋小家庭住戶的數目有所增加，是公屋輪候冊近年的新提交公屋申請所顯示出來的一般趨勢；及</p> <p>(iii) 就每一家庭人數組別實施租金與入息比例中位數上限規定，將令租金釐定及租金調整的工作變得非常分化及具有歧視性，因為同一幢大廈兩個相若的公屋單位的租金會有不同，原因純粹在於該兩個單位分別由兩個屬於不同家庭人數組別的住戶佔用——其一屬租金與入息比例中位數超逾訂明上限的凍結租金組別，而另一住戶則來自租金與入息比例中位數未達上限，因而可實行加租的家庭人數組別。</p>	
004743 – 005251	主席 李永達議員 政府當局	<p>(a) 李永達議員認為，鑒於房委會在釐定新落成屋邨的租金時採用了兩項租金與入息比例中位數基準(分別為15%及18.5%)，該等基準可用作衡量租戶負擔能力的指標，並作為對加租施加限制的"設定上限"工具</p> <p>(b) 政府當局回應時表示，在推行以收入作為基礎的租金調整機制後，每一地區用以釐定區內新落成公共屋邨租金的"最高租金"水平，均會根據收入指數的變動作出調整。上述兩項分別為15%及18.5%的租金與入息比例中位數基準，將僅會作為追蹤租戶負擔能力的一般指標，因為需要注意的是，租金與入息比例中位數會受到很多外在因素影響</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
005252 – 005933	主席 馮檢基議員 政府當局	<p>(a) 馮檢基議員的關注如下：</p> <p>(i) 當局有必要在新的租金調整機制訂定法定上限，就公屋加租水平作出限制，因為租金援助計劃(下稱"租援計劃")僅屬房委會的行政措施，並無任何法定效力；及</p> <p>(ii) 雖然擬議的收入指數可提供就公屋租金作出調整的機制，並可實際上就日後的加租幅度設定事實上限，但它並沒有提供租金水平上限。現行《房屋條例》(第283章)所訂的租金與入息比例中位數10%上限規定，實際上設定了法定的租金水平上限，以保障租戶的權益，使所有租住屋邨的整體租金與入息比例中位數，在當局調高公屋租金後均不得超過10%。</p> <p>(b) 政府當局的回應如下：</p> <p>(i) 擬議的租金調整機制規定房委會須嚴格按照擬議收入指數的變動幅度調整公屋租金，此舉會就加租設定事實上限；</p> <p>(ii) 無論是何種形式的租金與入息比例中位數上限，均必然會按其定義而有50%住戶的租金與入息比例超出既定的租金與入息比例中位數值。租金與入息比例中位數上限規定並未就加租幅度訂定任何清晰指引或作出任何限制，只規定在作出任何建議的加租措施後，當前的租金與入息比例中位數並未超逾訂明上限便可。租金與入息比例中位數並非保障個別租戶的租金負擔能力的有效措施；及</p> <p>(iii) 租援計劃所訂各項屬個別公屋住戶層面的指標，例如租金與入息比例，以及參照有關的公屋輪候冊入息限額而訂定於不同水平的入息上限，將可為個</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>別公屋租戶提供更加合宜和切身的協助。當局曾分別於2002年及2005年，就租援計劃的資格準則作出兩次重大的放寬。對租援計劃作出的修改，將須經房委會充分的討論和通過。</p>	
005934 – 010554	<p>主席 李卓人議員 政府當局</p>	<p>(a) 李卓人議員的意見如下：</p> <p>(i) 租金與入息比例中位數是行之已久，用以衡量公屋租戶租金負擔能力的一般指標。儘管租金與入息比例中位數有其缺點，當局應考慮對之作出改善而非將之廢除；</p> <p>(ii) 因租戶居住面積增加而對租金與入息比例中位數造成的扭曲屬可以接受，因為公屋住戶的居住條件應隨着時間而有改善；及</p> <p>(iii) 為解決家庭人數變動對租金與入息比例中位數造成的扭曲，當局可把每一類別／面積的公屋單位，與某一家庭人數組別的租金與入息比例中位數掛鈎，例如將3人公屋單位與2人家庭的人數組別中位數掛鈎。</p> <p>(b) 政府當局回應時表示，按照上文(a)(iii)項所述的建議，如居於3人公屋單位的2人家庭人數組別住戶，因為3人家庭人數組別的租金與入息比例中位數低於訂明上限而須實行加租，那麼即使2人家庭人數組別的租金與入息比例中位數已超逾訂明上限，該中位數仍有可能會因此而繼續上升</p>	
010555 – 011222	<p>主席 梁耀忠議員 政府當局</p>	<p>(a) 梁耀忠議員的意見如下：</p> <p>(i) 雖同意有需要訂定可就租金作出上調及下調的租金調整機制，但當局不應廢除租金與入息比例中位數10%的條文；及</p> <p>(ii) 房委會就租援計劃作出兩次重大改善前並沒有進行諮詢。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 政府當局的解釋如下：</p> <p>(i) 法定的租金與入息比例中位數上限，並非確保公屋租金在租戶的租金負擔能力範圍以內的有效工具。租援計劃所訂各項以個別住戶為本的指標，包括租金與入息比例，以及訂定於公屋輪候冊入息限額不同水平的入息上限，則較為有效；及</p> <p>(ii) 就租援計劃作出的兩次重大改善，是在考慮公屋租戶及社會整體的意見，並經房委會詳細討論後才作出。</p>	
011223 – 011908	主席 李永達議員 政府當局	<p>(a) 李永達議員關注到建議的租金調整機制，並不能紓解租金與入息比例介乎15%至19%的住戶的沉重財政負擔，因為該等住戶並不符合租援計劃的資格</p> <p>(b) 政府當局回應時表示，一如任何訂有資格準則的機制，有某些租戶剛好不符合租援計劃的資格，實屬在所難免。租援計劃現時已訂有7項不同的租金與入息比例及入息限額，以照顧公屋住戶的不同需要</p>	
011909 – 012601	主席 馮檢基議員 政府當局	<p>(a) 馮檢基議員的關注如下：</p> <p>(i) 儘管《房屋條例》並未訂定租金調整機制，但房委會在1997年之前是每隔兩年檢討及調整公屋租金一次；及</p> <p>(ii) 條例草案應訂定租金水平上限，而非按照擬議收入指數的有關增幅就加租幅度設定事實上限。舉例而言，此上限可參照每一家庭人數組別的租金與入息比例釐定。每一家庭人數組別的租金與入息的"加權平均"比例，將成為訂定租金水平上限的基礎。</p> <p>(b) 政府當局回應時表示，"中位數"本身的限制，導致在技術上不可能透過"加權平均"的方法得出有關數值</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
012602 – 013233	主席 李卓人議員 政府當局	<p>(a) 李卓人議員的意見如下：</p> <p>(i) 租援計劃只可作為安全網，而不能發揮為住戶訂定租金水平上限的功用。根據新的租金調整機制，如擬議收入指數有所增加，租金與入息比例超逾10%的住戶仍會被加租；及</p> <p>(ii) 租金調整機制及加租上限可以並存。反對當局在不訂定任何租金水平上限的情況下，廢除租金與入息比例中位數10%的條文。</p> <p>(b) 政府當局的回應如下：</p> <p>(i) 現行的租金與入息比例中位數10%上限規定既不合理，亦不持續可行，因為租金與入息比例中位數的飆升，是由公屋住戶收入和所繳付租金的變動以外的眾多外在因素所導致；及</p> <p>(ii) 在每次租金檢討中就超過64萬個公屋住戶進行個別評估，然後根據其各自的租金與入息比例調整租金，是不切實際及極之複雜的做法。</p>	
013234 – 014102	主席 陳婉嫻議員 政府當局	<p>(a) 陳婉嫻議員的意見如下：</p> <p>(i) 政府當局應保持開放的態度，考慮保留租金與入息比例中位數上限規定。至於租金與入息比例中位數上限水平，則可作進一步討論；及</p> <p>(ii) 由於公共房屋計劃的使命是滿足基層市民的住屋需要，就公屋租戶及私人樓宇住客的租金與入息比例中位數和租金直接加以比較，並不恰當。</p> <p>(b) 政府當局的回應如下：</p> <p>(i) 推行建議中以收入作為基礎的租金調整機制，並不影響政府為有需要人士提供資助租住房屋的政策，以及房委會按照租</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>戶負擔能力釐定公屋租金的政策；及</p> <p>(ii) 當局明白委員對於訂定加租上限的意見，但租金與入息比例中位數10%上限並非衡量負擔能力的有效指標，因為它會受到和租戶負擔能力無關的各項外在因素所影響。</p>	
014103 – 014647	主席 王國興議員 政府當局	<p>(a) 王國興議員的意見及要求如下：</p> <p>(i) 事實上，房委會數十年來一直使用租金與入息比例中位數，作為衡量公屋租戶租金負擔能力的一般方法，以及調整公屋租金的參考指引；</p> <p>(ii) 由於隨機抽樣選出的24 000個住戶在所有公屋住戶中僅佔3.75%，在租金檢討周期內蒐集所得的收入數據，未必可以準確反映公屋住戶收入的整體變動；及</p> <p>(iii) 如房委會在過去數年通縮期間減租，領取租金援助的公屋住戶數目可能會較少。要求政府當局提供租援計劃自1997年以來的資料。</p> <p>(b) 政府當局的回應如下：</p> <p>(i) 在統計學上，每年隨機選出24 000個樣本，已足以就所有公屋住戶得出具代表性及相當準確程度的收入指數；及</p> <p>(ii) 房委會一直使用多個指標追蹤租戶的租金負擔能力，租金與入息比例中位數只是其中之一，因為它會受到多個外在因素影響。</p>	政府當局須採取會議紀要第4段所載的跟進行動
014648 – 015224	主席 梁耀忠議員 政府當局	<p>(a) 梁耀忠議員的意見如下：</p> <p>(i) 房委會一直有採用租金與入息比例中位數進行範圍廣泛的統計分析；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(ii) 租援計劃是安全網而非加租上限，它只是房委會的行政措施而並不具有任何法定效力。此外，對租援計劃作出的更改並未進行公眾諮詢；及</p> <p>(iii) 擬議收入指數的事實上限，並不能解決不符合租援計劃資格的住戶的困境。有需要訂定法定的加租上限，以保障此類住戶的權益。</p> <p>(b) 政府當局的回應如下：</p> <p>(i) 在房委會就公屋租金政策檢討進行公眾諮詢期間表達意見的大部分人士，均表示支持採取公屋租戶的家庭收入，作為調整租金的參考指數；及</p> <p>(ii) 減租11.6%的建議，是根據收入指數自1997年以來的變動幅度訂定。</p>	
015225 – 015755	主席 李永達議員 政府當局	李永達議員建議政府當局考慮在個別住戶層面實施租金與入息比例15%上限的規定，亦即在調整公屋租金時，房委會不可對租金與入息比例超逾15%的住戶實行加租	政府當局須採取會議紀要第3(a)段所載的跟進行動
015756 – 020130	主席 馮檢基議員 政府當局	<p>(a) 馮檢基議員的建議如下：</p> <p>(i) 把租援計劃所訂的租金與入息比例20%的入息限額，調低至租金與入息比例15%。此上限必須在法例中予以訂明，以便為公屋租戶提供法定保障；及</p> <p>(ii) 參考每一家庭人數組別的租金與入息比例訂定租金水平上限。每一家庭人數組別的租金與入息的"加權平均"比例，將成為訂定租金水平上限的基礎。</p> <p>(b) 政府當局答允就委員的建議諮詢房委會，並向法案委員會匯報有關結果</p>	政府當局須採取會議紀要第3(b)及(c)段所載的跟進行動
020131 – 020610	主席 李永達議員 李卓人議員	(a) 李永達議員建議在租金調整中加入有關生產力增益的元素	政府當局須採取會議紀要第3(d)段所載的跟進行動

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(b) 李卓人議員建議在計算公屋租金的任何增幅時，必須在按照收入指數變動訂定的加租幅度中減去房委會達致的生產力增益比率	
020611 – 021550	馮檢基議員 主席 政府當局 李卓人議員 張宇人議員	<p>(a) 馮檢基議員提議邀請政府統計處的代表與委員討論和擬議收入指數的計算方法及運作情況有關的關注，包括蒐集所得的住戶數據的準確性和可靠程度、房委會在數據蒐集方面所擔當的角色，以及房委會的強制性申報機制，比起政府統計處現時在蒐集住戶收入數據時實行的自願申報制度，兩者各有何利弊</p> <p>(b) 李卓人議員支持就擬議收入指數的計算方法及運作情況是否公平和恰當，徵詢專家的意見</p> <p>(c) 張宇人議員關注到蒐集所得的數據是否準確，以及將蒐集所得資料保密的需要</p> <p>(d) 政府當局表示，關於向住戶蒐集收入數據的擬議方法，當局已向政府統計處作出諮詢。房委會負責向公屋租戶蒐集收入數據，然後將資料轉交政府統計處，以供計算收入指數</p>	政府當局須採取會議紀要第6段所載的跟進行動
021551 – 022240	主席 李卓人議員 政府當局 李永達議員	<p>(a) 委員同意就下次會議採取下述會議安排：</p> <p>(i) 討論新的租金調整機制下的擬議收入指數的計算方法及運作情況；及</p> <p>(ii) 視乎第(i)項事宜的討論進度，展開逐一審議條例草案條文的工作。</p> <p>(b) 關於委員所提出在擬議租金調整機制下訂定加租上限或租金水平上限的建議，政府當局承諾盡快匯報其就有關建議作出考慮的結果</p>	