

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)20/231  
來函檔號 Your Ref. LS/B/5/06-07

電話 Tel No. 2761 7765  
圖文傳真 Fax No. 2761 5140

香港中環  
昃臣道 8 號  
立法會大樓  
立法會秘書處  
法律事務部  
助理法律顧問  
李家潤先生

李先生：

2007 年房屋(修訂)條例草案

二月七日來函收悉，信中所提問題，謹覆如下：

強制申報制度

《2007 年房屋(修訂)條例草案》建議的第 16A(8)(b)條旨在賦予房屋委員會(房委會)權力，委任本港的大專院校或公共機構編製收入指數。我們已作出所需安排，把公屋住戶的入息數據轉交有關大專院校或公共機構，確保轉交數據的方式符合保障個人資料政策。簡單來說，入選參與家庭入息調查的公屋租戶須填妥入息申報表，向房委會提供家庭入息資料。入息申報表已說明這些數據的用途(即用於統計分析)，以及他們的個人資料會轉交哪類人士(包括由房委會委任的大專院校或公共機構)。這些安排符合《個人資料(私隱)條例》附表 1 中有關收集和使用個人資料的原則。

## 入息指數

按《條例草案》建議的第 16A(8)(a)條訂明的收入指數，不會得出兩類指數。第 16A(8)(a)只定出準則，供當局計算同一收入指數的兩個數值，即第一期間和第二期間同一收入指數的有關數值。第 16A(8)(a)(i)條和第 16A(8)(a)(ii) 條已分別具體訂明第一期間和第二期間收入指數的數值。第 16A(4)條進一步清楚訂明在進行某次租金檢討時須採用指數的哪些數值，以評估第一期間與第二期間之間的收入指數變動幅度，以及所需的租金調整幅度。

就第 16A(8)(a)(ii)條而言，在“家庭每月平均收入”之前加入“經調整後的”字句，旨在凸顯出當局需要以在第一期間內公屋租戶的家庭人數分布情況作為基礎，編製第二期間收入指數的數值。此舉用意在於剔除家庭人數分布在第一期間與第二期間之間出現變化而帶來的潛在扭曲。有人指如此編製的第二期間收入指數是一個新的指數，有別於為第一期間編製的收入指數，這點並不正確。事實上，第一期間和第二期間的收入指數均屬同一系列的指數，只是數值不同而已。

這個編製收入指數的方法，廣泛應用於編製統計指數方面，亦即是專業術語所指的拉氏類型指數(Laspeyres Index)。政府統計處採用這個方法來編製各類指數，其中之一便是用以量度一般物價水平變動的消費物價指數。就消費物價指數而言，開支權數以一籃子固定的商品 / 服務為基礎，而權數每五年更新一次而消費物價指數的不同數值亦會定時公布。同樣道理，《條例草案》所採用的收入指數旨在量度在某一租金檢討周期所涵蓋的兩年間住戶的“純”收入變動，不受公屋租戶的家庭人數分布變動所影響。在計算第一期間及第二期間收入指數的兩個數值時，會把公屋租戶的家庭人數分布，固定在第一期間所記錄的情況。租金檢討每兩年進行一次，每次都會更新家庭人數分布的權數。用於租金檢討中所用的一連串收入指數可看成是“連鎖拉氏類型指數”(Chain Laspeyres Index)，因為各參照期指數的數值可用統計方法“連鎖起來”。詳情請參閱稍後送交法案委員會秘書就 2007 年 2 月 9 日會議議員提問的回覆。

因此，我們對把第 16A(4)(a)條寫成“如在某次有關租金的檢討中，信納第二期間的經調整後的每月家庭收入指數高於第一期間的收入指數，……”的建議有所保留。我們所關注的，是這樣可能會令人混淆或誤解有兩類不同的收入指數——一是第一期間的“每月家庭收入指數”，二是第二期間的“經調整後的每月家庭收入指數”。如上文所述，《條例草案》只是旨在訂定一個收入指數，而不同的參照期可以有不同的數值，以便在租金檢討中用以評估所需的租金調整幅度。

#### 不納入第 16A 條適用範圍的情況

##### *“富戶”和低收入租戶的租金調整*

根據「公屋住戶資助政策」及「維護公屋資源的合理分配政策」（即所謂“富戶”政策），公屋住戶是否符合資格，可以繼續接受公共房屋資助，以及他們須繳付的額外租金水平，是根據家庭入息和資產淨值這兩項準則來決定的。租戶如已在公屋居住十年或以上，便須每兩年申報家庭入息一次。家庭入息超逾輪候冊入息限額兩倍者，須繳交倍半淨額租金另加差餉。家庭入息超逾輪候冊入息限額三倍者，須繳交雙倍淨額租金另加差餉。適用於上述類別租戶的租金調整，純粹根據租戶的家庭入息來決定。

只有已在繳交雙倍淨額租金另加差餉（即家庭入息超逾輪候冊入息限額三倍者）而又希望繼續在公屋居住的租戶，才須在下一申報周期申報資產。全家總資產淨值超逾輪候冊入息限額 84 倍者，須遷出有關公屋單位。這些租戶可申請固定期限的暫准證，繼續在公屋居住，為期不得超過 12 個月，其間須繳交相等於市值租金的暫准證費。換言之，租金由雙倍淨額租金另加差餉調整至市值租金，是根據有關住戶的資產來決定的。因此，根據“富戶”政策，租金是按照租戶的家庭入息或資產來調整的。

至於租金援助（租援）計劃的租金減免，現時申領資格完全根據租戶的家庭入息來決定。視乎申請人的家庭入息，租援戶可獲減租 25% 或 50%。有關租援計劃的資格準則，詳列於致法案委員會秘書信函所附的資料文件附錄 V。

我們相信，現時擬就的《條例草案》建議的第 16A(3)條已涵蓋這些調整。我們現正考慮是否有需要適當地更改條文，以涵蓋以租戶的家庭入息及資產而調整“富戶”和租援戶租金的情況。

#### *對“富戶”和租援戶租金的重新調整*

根據《條例草案》建議的第 16A 條，須予檢討和更改的租金是“有關租金”。基本上，這是指一名居於公屋的租客所繳交的租金，但不包括以下人士所繳交的租金 —

(a) 根據第 16A(3)(a)(i)條在租金調整後繳交較高租金的人士；  
或

(b) 根據第 16A(3)(b)(i)條在租金調整後繳交較低租金的人士。

(a)項涵蓋“富戶”，而(b)項則涵蓋租援戶。

第 16A(3)(a)(ii)和 16A(3)(b)(ii)條進一步規定，對有關“富戶”或租援戶的租金其後作出的重新調整，與租金調整情況相同，並不納入第 16A 條所指租金檢討和租金更改的適用範圍內。就“富戶”和租援戶而言，他們須在當局根據相關政策調整租金後，繳付較高或較低的租金。他們所繳付的租金並非“有關租金”。如這些租戶不再被視為“富戶”，或不再符合申領租援的資格，其租金便會“重新調整”。租金重新調整後，先前受“富戶”政策影響的租戶無須再繳付較高的租金。至於不再符合資格申領租援的租戶，則不會獲得減租。這些前“富戶”和租援戶所繳付的租金便再度成為“有關租金”，當局可根據新訂的第 16A 條予以檢討和更改。

然而，要注意的是，根據現行“富戶”政策及租援計劃，加收租金的幅度(現正繳交市值租金者除外)及減收租金的幅度，會參考其他公屋租戶所繳交的“有關租金”來釐定。根據第 16(A)(4)條所述新機制對“有關租金”作出的任何調整，都會影響“富戶”或合資格申領租援的租戶所須繳付額外租金或所獲寬減租金數額的計算。

## “微不足道”的定義

房委會須要合理地判斷有關更改是否“微不足道”。房委會在作出判斷時將要考慮多項相關因素，其中包括更改的租金相對各租戶租金的比例，對房委會的租金收入的影響等等。

## 證據

房委會的意向，是請政府統計處代為編製收入指數。在檢討租金時，由政府統計處編製涵蓋第一期間和第二期間的收入指數，都會成為向房委會轄下有關委員會提交的檢討結果文件的一部分。以這種方式向房委會轄下有關委員會提交的收入指數，會視作確實和正式指數。

如仍有疑問，請隨時與下方簽署人聯絡。

房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)

( 胡偉文 代行 )

副本送： 律政司司長(經辦人：彭士印先生 高級助理法律草擬專員  
趙寶懿女士 高級政府律師)  
助理署長(法律事務)

二零零七年三月九日