

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.


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
法案委員會秘書
司徒少華女士

司徒女士：

房屋修訂條例法案委員會
2007 年 3 月 8 日會議跟進事項

政府同意就議員於法案委員會 2007 年 3 月 8 日會議上提出的事項提供資料及書面回應。有關的資料現載於**附件**。我們將於 2007 年 3 月 16 日會議上採用投影片，進一步說明影響租金與入息比例中位數的外在因素，以及收入指數的運作。

房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)
(胡偉文  代行)

二零零七年三月十四日

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 (傳真: 2869 1302))

黃安敏女士政府律師盧世雄先生 (傳真: 2869 1302)

趙寶懿女士 高級政府律師 (傳真: 2136 8277)

房屋及規劃地政局局長政務助理 (盧世雄先生(傳真: 2537 9276))

副署長(策略規劃)

助理署長(法律事務)

助理署長(財務)

高級統計師一

政務主任(策略規劃)

當局對議員在二零零七年三月八日的
《2007年房屋(修訂)條例草案》委員會會議上
所提出要求的回應

建議以入息為基礎的租金調整機制

正如我們在二零零七年三月九日回覆法案委員會秘書函件中第2(a)和2(b)項所解釋，建議以入息為基礎的租金調整機制要有效而公平地運作，先決條件是必須容許公屋租金因應公屋租戶的家庭入息變動而上調或下調。不過，租金與入息比例中位數的變動，除受公屋租戶的家庭入息和他們所繳付的租金影響外，也受眾多外來因素左右。如繼續維持租金與入息比例中位數的法定上限，而外來因素又令租金與入息比例中位數升至超逾上限，公屋租金便不能因應公屋租戶家庭入息的增加來調高。在二零零六年第三季，租金與入息比例中位數達14.3%，而導致該中位數上升的外來因素不大可能消失。因此，除非撤銷租金與入息比例中位數10%上限，否則，建議以入息為基礎的租金調整機制將不可根據公屋租戶的家庭入息增加來調高租金，而無法有效運作。

2. 《2007年房屋(修訂)條例》建議的第16(A)(4)條，訂明房委會必須嚴格根據反映公屋租戶的家庭入息變動的收入指數的增減幅度來調整公屋租金。由於公屋租金加幅不可能超逾公屋租戶家庭入息的增幅，該條文實際上已為日後任何租金調整中的租金上調設定了法定上限。

3. 根據房委會的租金援助(租援)計劃下有不同指標，衡量個別租戶的負擔能力及申領租援的資格。這些指標包括租金與入息比例，以及按有關輪候冊入息限額的不同水平計算的入息限額。有關租援資格準則的詳情，載於二零零七年三月九日回覆法案委員會秘書的函件附錄 V。

4. 為了提供一個新的起步點，使建議以入息為基礎的租金調整機制可以公平而有效地運作，房委會已同意把現時的公屋租金調整至社會人士認為適當而且可以接受的水平。利用建議的收入指數釐定所需的租金調整幅度，可確保整個租金調整機制連貫一致。建議劃一減租 11.6%，是按一九九七年以來收入指數變動幅度計算出來，因為絕大部分現有公屋單位及新落成單位對上一次檢討租金是在一九九七年。詳情請參閱二零零七年三月九日回覆法案委員會秘書的函件第 1(c)項及附錄 II。

5. 既然減租 11.6%是按收入指數變動幅度釐定的，若跟租金與入息比例中位數的變動直接比較並不恰當。一如上文第 1 段所述，租金與入息比例中位數的變動，除受公屋住戶入息及租金影響外，亦受眾多外來因素左右。按照租金與入息比例中位數的變動訂定新租金水平，不但與建議以入息為基礎的租金調整架構不一致，而且所得出的租金調整幅度可能會被嚴重扭曲，亦非實際可行。終審法院在二零零五年十一月的裁決中，已清楚裁定租金與入息比例中位數 10%並非負擔能力的法定定義，而房委會亦無法定責任檢討和調整租金，以確保租金與入息比例中位數不超逾 10%的水平。

6. 若要藉著租金調整而把租金與入息比例中位數從 14.3%減至 10%，我們估計須減租約 30%。這個減租幅度既不合理，也非房委會以及整體社會所能承受。

7. 下表列出減租 11.6%及 30%後的公屋租金分布：

公屋租住單位租金分布
(截至二零零六年第三季)

每月租金(港元)	減租 11.6%後		減租 30%後	
	累積單位數目	累積單位百分率	累積單位數目	累積單位百分率
少於 1,200	341 688	50.2%	484 713	71.3%
少於 1,500	480 688	70.7%	562 848	82.8%
少於 2,000	602 251	88.5%	665 261	97.8%
少於 3,000	677 100	99.6%	680 144	100.0%
3,000 或以上	3 044	0.4%	0	0.0%
最低租金	\$220		\$180	
最高租金	\$3,370		\$2,670	
平均租金	\$1,310		\$1,040	
租金中位數	\$1,200		\$950	

租金與入息比例中位數上升

8. 近年來，租金與入息比例中位數飆升，除因公屋租戶的家庭入息和他們所付的租金出現變動所致外，亦受眾多外來因素影響，包括小家庭及長者住戶數目劇增(由一九九七年的分別 21.6%及 10.2%增至二零零六年的 35%及 14.4%)，以及領取綜合社會保障援助的租戶數目銳升(由一九九七年的 10.3%升至二零零六年的 20%左右)。有關詳情載於二零零七年三月九日回覆法案委員會秘書的函件第 2(b)項。