

《2007年房屋(修訂)條例草案》委員會

2007年3月16日第三次會議

就會議席上所作討論事項的跟進行動一覽表

租金與入息比例中位數的增加

1. 政府當局認為租金與入息比例中位數近年出現飆升，是由多個外在因素所導致。在2007年3月16日會議上作出的簡介中，政府當局只提出了3個主要因素，包括小家庭住戶數目上升、綜合社會保障援助受助住戶數目增加，以及房屋委員會(下稱"房委會")的居住面積編配標準得到改善。當局並於會議席上闡釋此等因素分別對租金與入息比例中位數造成何種影響。法案委員會要求政府當局提供其他外在因素的詳情，例如新落成租住公屋(下稱"公屋")單位供應量增加及公屋重建計劃，並說明此等因素分別對租金與入息比例中位數造成何種影響。舉例而言，新落成屋邨訂有分別為15%和18.5%的較高租金與入息比例中位數標準。當局須在所提供的資料內，特別說明此等因素的變化會否導致租金與入息比例中位數出現扭曲。
2. 關於第1項事宜，委員就公屋"富戶"政策在某程度上導致高收入租戶遷出，可能因而導致租金與入息比例中位數上升提出關注。法案委員會要求政府當局就過去數年的公屋"富戶"實際數目及其所佔百分比的變化提供資料。
3. 據政府當局所述，小家庭住戶數目上升導致租金與入息比例中位數有所增加。為說明家庭人口的純變化對租金與入息比例中位數所造成的影響，法案委員會要求政府當局提供資料，分別列出不同家庭人數的公屋住戶(1人家庭至10人家庭)的租金與入息比例中位數。
4. 據政府當局所述，若把公屋租金調減30%，將可有助把租金與入息比例中位數由2006年第三季的14.3%下調至10%。法案委員會要求政府當局提供在下述情況下的租金與入息比例中位數資料：
 - (a) 除家庭人口外，在計算時剔除各項外在因素；及
 - (b) 在計算時剔除所有外在因素。

租金調整機制

5. 法案委員會要求政府當局就委員提出的下述意見、建議及索取資料的要求作出書面回應：

- (a) 在租金調整中保留租金與入息比例中位數10%的上限。在調整公屋租金時，應按家庭人口(1人家庭至10人家庭)把住戶分成不同類別。對於租金與入息比例中位數低於10%的住戶類別，若擬議收入指數有所增加，便應就其公屋租金作出上調。然而，對於租金與入息比例中位數超過10%上限的住戶類別，房委會不能對該等類別住戶實行加租。此機制可抵銷家庭人口變化對租金與入息比例中位數構成的影響，並且可更能確保公屋租金在租戶的負擔能力以內；
- (b) 擬議收入指數旨在追蹤住戶在兩個不同期間的收入變化。委員關注到收入增幅少於收入指數增幅的住戶所佔的百分比，可能多於收入增幅高於收入指數增幅的住戶所佔的百分比。因此，收入指數可能不能反映公屋住戶收入的普遍變動情況。在此方面，法案委員會要求政府當局制訂可用以說明擬議收入指數會否導致出現上述情況的模式；以及若會出現此種情況的話，如何可解決有關的關注；
- (c) 擬議收入指數使用家庭平均收入作為計算指數值的基礎。法案委員會要求政府當局制訂使用家庭收入中位數訂定指數值的模式；及
- (d) 委員關注到用以計算收入指數的住戶入息數據的可靠程度，特別是房委會如何確保數據的準確性及蒐集所得樣本的代表性。為確保蒐集所得的入息數據將會更準確反映住戶收入的變化，法案委員會建議房委會就租金檢討周期內被抽樣選出的公屋住戶的收入變化進行縱向調查，而非每月選出1 500至2 000個住戶作為樣本。

立法會秘書處
議會事務部1
2007年3月19日