

《 2007年房屋(修訂)條例草案 》

租金與入息比例中位數和以入息為基礎租金調整機制的比較

- 從三方面比較租金與入息比例中位數上限及以公屋居民收入的轉變為基礎及為上限的租金調整機制：
 - (i) 與居民收入和租金無關的外在因素的影響
 - (ii) 對租金調整的限制
 - (iii) 租金調整和訂定的公平及透明度

(i) 外在因素的影響

租金與入息比例中位數上限

- 中位數的升跌受眾多與居民收入和租金水平無關的外在因素影響
- 小家庭增加會推高中位數
- 大家庭增加則會推低中位數

- 近年小家庭佔整體公屋家庭的比例大幅增加，會推高租金與入息比例中位數

家庭人口分布改變

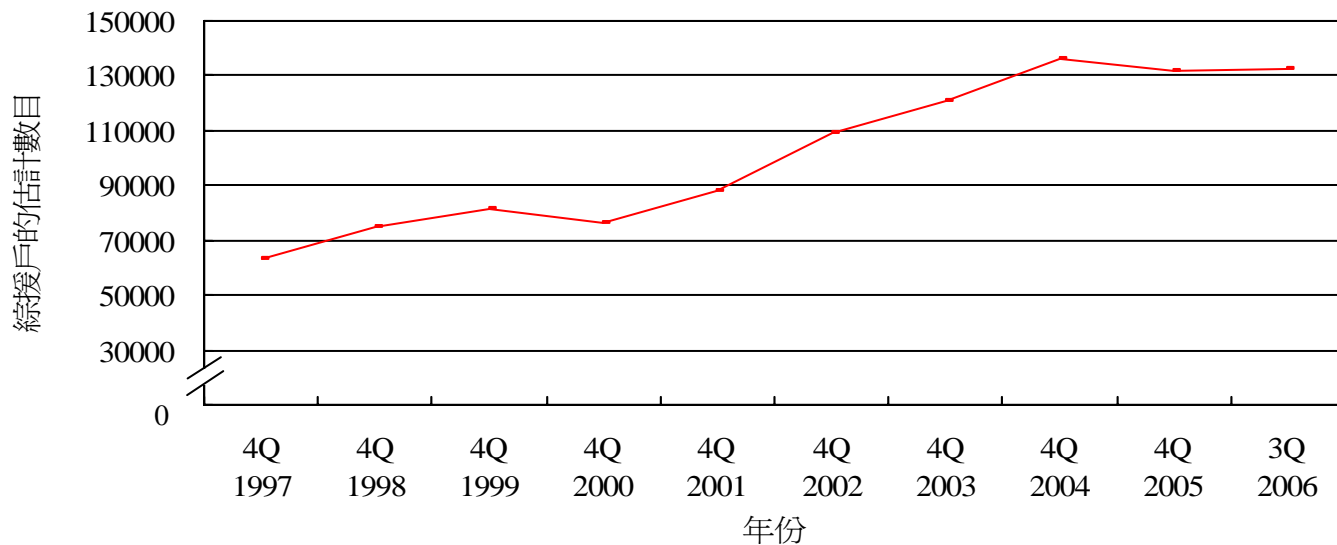
家庭人口組別*	1997年第2季	2006第3季
一人	8.7%	15.0%
二人	13.3%	20.5%
三人	20.4%	24.5%
四人	28.7%	25.1%
五人或以上	28.9%	14.9%
總數	100.0	100.0

- 按家庭人口組別計算各組別的租金與入息比例中位數只能撇除家庭人口分布改變的因素，各組別中位數仍然受其他外在因素影響
- 這些外在因素包括領取綜援的公屋住戶數目上升，新舊公共屋邨的更替及人均居住面積的改善

領取綜合社會保障援助住戶數目上升

領取綜援的公屋住戶數目，由1997年第4季的63,300戶，大幅增加至2006年第3季的132,300戶。佔公屋住戶總數約20.6%。大部分綜援戶繳交的租金由政府全數支付，因此租金負擔能力問題與這類住戶關係不大。但綜援戶數目的上升會推高租金與入息比例中位數。

1997年至2006公屋住戶中領取綜援者的估計數目



綜援戶在各家庭人口組別所佔比例

家庭人數組別	2006年第3季
	綜援戶比例(%)
1人家庭	44.1
2人家庭	25.6
3人家庭	13.1
4人家庭	12.3
5人或以上家庭	13.8
整體	20.6

人均居住面積增加

雖然公屋租金水平在過去多年維持不變，但人均居住面積增加亦會引致租金上升，因而推高租金與入息比例中位數。

家庭人口 組別	平均每人居住面積 (每人室內樓面面積／平方米)			
	1997年第2季	1999年第2季	2000年第3季*	2006年第3季
1人家庭	-	-	18.4	19.8
2人家庭	-	-	13.5	14.0
3人家庭	-	-	10.4	11.0
4人家庭	-	-	8.6	9.4
5人或以上 家庭	-	-	7.2	8.0
整體	9.6	10.2	10.5	12.1

* 2000年以前沒有按家庭人口組別的平均每人居住面積

外在因素對租金與入息比例中位數的影響

如假設將各種外在因素維持在**1997年**第2季的水平，下圖顯示租金與入息比例中位數的轉變：

租金與入息比例中位數

1997年第2季	9.1%		
2006年第三季	實際	外在因素維持在 1997年 水平 (人口分布對入息影響除外)	外在因素保持在 1997年 水平
	14.3%	11.4%	10.1%
減租 11.6% 後	12.6%	10.1%	8.9%

(i) 外在因素的影響

收入指數為基礎及上限

- 透過計算和比較每次檢討中第一期間的住戶平均(**mean**)收入和第二期間的住戶經調整平均(**adjusted mean**)收入，收入指數可撇除家庭人口分布變化的影響
- 收入指數旨在追蹤住戶的純收入變化，因此較少受其他外在因素例如綜援戶數目，居住面積和更替舊屋邨的影響
- 收入指數更能反映住戶負擔能力的變化，令租金調整和住戶負擔能力有更密切的關係

(ii) 租金調整的限制

租金與入息比例中位數上限

- 以任何形式的租金與入息比例中位數為上限，仍然會有**50%**的家庭的租金與入息比例超過相關的數字
- 當租金與入息比例中位數(不論是整體或以家庭人口組別分類)超過既定上限，即使中位數的上升由外在因素造成，公屋租金亦不能因應公屋住戶家庭入息增加而調高：
 - 現時中位數的法定上限為**10%**。由於中位數在**2006年第三季**已達**14.3%**。而各影響中位數的外在因素不大可能消失，因此只有減租時，公屋租金才可按收入指數的變動而調整。即使住戶家庭收入上升，租金上調實際上並不可行

- 如不撤銷中位數**10%**的上限，建議的租金調整機制將無法公平地嚴格根據住戶家庭收入改變而上調或下調租金
- 相反，只要當加租後租金與入息比例中位數不超越上限，該上限實際上對加租的幅度既不能提供清晰的指引，亦沒有任何限制

(ii) 租金調整的限制

收入指數為基礎及上限

- 要求房委會嚴格根據公屋住戶收入指數的增減幅度來調整租金
- 為租金調整幅度提供清晰的指引，亦為每次租金檢討的租金上調設定了上限
- 公屋租金只有在整體公屋居民家庭收入增加時才可增加，而增加幅度不可能超逾收入指數所反映的公屋住戶家庭收入增幅

(iii) 租金調整和訂定的公平及透明度

租金與入息比例中位數上限

- 中位數上限只要求加租後，中位數不超過上限，並沒有為如何訂定實際加租幅度提供透明及清晰的指引
- 為每個家庭人口組別設定中位數上限更可能引致以下問題 —
 - 兩個屬同一大廈，由兩個不同家庭人口組別的家庭居住的相似單位，出現租金不同的情況

- 家庭的人口數目出現改變，影響租金調整的計算（例如由屬於凍租的家庭人口組別變成可以加租的家庭人口組別）
- 凍租家庭人口組別的家庭遷出，而遷入屬於可以加租家庭組別的家庭，令某單位的租金的訂定變得複雜和困難

- 為避免以上問題，有意見建議為每一不同種類或大小的公屋單位和特定家庭人口組別的租金與入息比例中位數上限掛勾，但會引致以下問題——
 - 房委會多年來不斷改善公屋的設計和設施，現時已有多種不同類型的大廈和單位設計。難以有完全客觀及公平的基礎，為每一種大廈和單位配對一個家庭人口組別的中位數上限

- 即使隨意地為不同大小的公屋單位與不同的家庭人口組別配對，各家庭人口組別的租金與入息比例中位數仍然可能在超逾上限後繼續上升。這是由於家庭人口數目隨時間改變以及公屋設計的不斷改善，同一家庭人口組別的家庭可能散佈在大小不一的公屋單位中

各家庭人口組別所居單位的面積分布

單位面積 (以 室內樓面積 計算)(平方米)	家庭人口組別				
	1人家庭	2人家庭	3人家庭	4人家庭	5人或以上家庭
少於 17	44 383 (45.5%)	5 345 (4.0%)	2 618 (1.7%)	628 (0.4%)	1 406 (1.5%)
17 至少於 22	19 367 (19.9%)	10 577 (7.9%)			
22 至少於 27	19 863 (20.4%)	50 040 (37.3%)	17 317 (10.9%)	7 288 (4.5%)	
27 至少於 32	5 510 (5.6%)	24 400 (18.2%)	42 616 (26.9%)	16 991 (10.5%)	4 569 (4.8%)
32 至少於 37	7 027 (7.2%)	35 722 (26.7%)	70 950 (44.8%)	62 019 (38.4%)	19 008 (20.1%)
37 至少於 42	1 416 (1.5%)	7 934 (5.9%)	24 822 (15.7%)	21 899 (13.6%)	13 723 (14.5%)
42 至少於 47				45 531 (28.2%)	30 369 (32.1%)
47 或以上				7 061 (4.4%)	25 422 (26.9%)
整體	97 566 (100%)	134 018 (100.0%)	158 323 (100.0%)	161 417 (100.0%)	94 497 (100.0%)

- 同一家庭人口組別的家庭散佈於不同大小單位，主要因家庭人口隨時間改變所致，而不是編配安排
- 事實上，我們一直按照合理編配的原則，根據家庭的大小和負擔能力編配單位。以新和諧式大廈為例，過去5年**95%**的2人家庭均獲編配**22**平方米或以下較小的單位，與現時實際上有**88%**以上2人家庭居於**22**平方米以上較大單位有極大的分別。而擠迫戶(**4,800**宗)與寬敞戶(**31,700**宗)亦只佔整體**646,000**戶公屋家庭的小部份

(iii) 租金調整和訂定的公平及透明度

收入指數為基礎及上限

- 根據收入指數的變動一次過檢討和調整所有公屋單位(包括新落成單位)的租金
- 所有住戶均會得到相同處理，並按同一幅度調整所居住單位的租金

- 為確保租金為住戶所能負擔，房委會的租金援助計劃採用個別住戶為基礎的負擔能力指標(例如租金入息比例和按輪候冊入息限額而訂的入息限額)，以照顧不同住戶的需要。以個別住戶為基礎的指標可為住戶提供更合適及有效的租金上限

為有需要的家庭提供租住公屋

- 以公屋居民收入為基礎及上限的新租金調整機制符合政府為低收入家庭提供租住公屋的政策及房委會以住戶負擔能力為依歸的公屋租金政策

房委會公屋租金分布

月租(港元\$)	減租11.6%後	
	累積單位數目	累積單位百分率
少於1,200	341 688	50.2%
少於1,500	480 688	70.7%
少於2,000	602 251	88.5%
少於3,000	677 100	99.6%
3,000或以上	3 044	0.4%
最低租金	\$220	
最高租金	\$3,370	
平均租金	\$1,310	
租金中位數	\$1,200	

公屋住戶的租金與入息比例中位數 (減租 11.6% 後)				私人樓宇住戶 的租金與入息 比例中位數
2006年 第三季	實際	外在因素維持 在 1997 年水平 (人口分布對 入息影響除外)	外在因素 保持在 1997 年水 平	實際
	12.6%	10.1%	8.9%	25%

- 房委會的租金援助計劃亦保障個別住戶的租金與入息比例不超過**20%**，如住戶入息在輪候限額**60%**或以下，租金與入息比例更低至**15%**或以下
- 根據我們去年**12**月向**2,500**名隨機抽出的公屋、資助房屋和私樓居民進行的意見調查，**77%**受訪者(包括**66%**受訪的公屋居民)支持以收入為基礎的新租金調整機制。約**80%**的受訪者(包括**71%**受訪的公屋居民)認為減租**11.6%**的幅度合適或偏高

謝謝