

《2007年房屋(修訂)條例草案》委員會

法案委員會提出的意見／關注事項的摘要
(截至2007年5月15日的情況)

項目	意見／關注事項	政府當局的回應及跟進行動
1.	廢除租金與入息比例中位數10%上限(詳題, 條例草案第3條)	
1.1	<p>現行的《房屋條例》(第283章)已容許就租金作出上調及下調。訂定租金與入息比例中位數10%上限的目的是對加租幅度作出限制, 藉以確保租住公屋(下稱"公屋")租金處於租戶負擔能力範圍以內的水平。《房屋條例》第17條亦已訂明房屋委員會(下稱"房委會")可減免公屋租金。因此, 當局並無需要修訂《房屋條例》以制訂擬議的租金調整機制。政府當局須解釋在不修訂《房屋條例》的情況下實施建議的租金調整機制的可行性, 並須提供具體例子, 證明有充分理據支持當局所提出, 有關租金與入息比例中位數10%上限的條文, 無助公屋的長遠可持續發展的看法, 並說明廢除租金與入息比例中位數條文的理由。</p> <p>(立法會CB(1)1037/06-07(06)號文件)</p>	<p>政府當局的回應載於立法會CB(1)1114/06-07(01)號文件第6至10段, 以及立法會CB(1)1153/06-07(01)號文件第1至2段。</p>
1.2	<p>要求政府當局提供其他外在因素的詳情, 例如新落成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。</p> <p>(立法會CB(1)1234/06-07(02)號文件)</p>	<p>政府當局的回應載於立法會CB(1)1234/06-07(01)號文件第1、4及5段。</p>

項目	意見／關注事項	政府當局的回應及跟進行動
1.3	<p>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,並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。</p> <p>(立法會CB(1)1234/06-07(02)號文件)</p>	<p>政府當局的回應載於立法會CB(1)1234/06-07(01)號文件第2段。</p>
1.4	<p>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,委員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。</p> <p>(立法會CB(1)1234/06-07(02)號文件)</p>	<p>政府當局的回應載於立法會CB(1)1234/06-07(01)號文件第3段。</p>
1.5	<p>儘管部分委員認為,公屋住戶收入大幅下跌是導致租金與入息比例中位數自1997年開始飆升的主要原因,但政府當局卻表示該中位數的飆升主要是由眾多外在因素所導致,包括接受綜合社會保障援助的公屋租戶數目增加,以及通常收入較低的長者或小家庭住戶的數目有所增加等。就此方面,委員要求政府當局提供資料以證明有充分理據支持其說法。</p> <p>(立法會CB(1)1114/06-07(02)號文件)</p>	<p>政府當局的回應載於立法會CB(1)1153/06-07(01)號文件第8段。</p>

項目	意見／關注事項	政府當局的回應及跟進行動
2.	新的租金調整機制(詳題, 條例草案第4條)	
2.1	<p>為協助委員瞭解不同的租金調整方案對公屋租金的影響, 要求政府當局提供以下資料:</p> <p>(a) 按照下列各項指標, 按年分項列出如根據每一指標的變動實行租金調整, 自1997年以來的公屋租金累計變動幅度 ——</p> <p>(i) 消費物價指數;</p> <p>(ii) 租金與入息比例中位數10%上限; 及</p> <p>(iii) 建議中用以追蹤公屋租戶的住戶入息變動的入息指數;</p> <p>(b) 關於(a)項事宜, 有關資料須同時涵蓋房委會在該段期間實施豁免加租及租金減免措施的影響; 及</p> <p>(c) 制訂將公屋租金一律調減11.6%此項建議的細節, 包括曾作出考慮的因素及詳細的計算方法。</p> <p>(立法會CB(1)1037/06-07(06)號文件)</p>	<p>政府當局的回應載於立法會CB(1)1114/06-07(01)號文件第1至3段。</p>
2.2	<p>為反映公屋租戶的實際租金負擔能力, 要求政府當局就載列1996至2006年間經重新分配比例的收入指數系列的列表(政府當局所提交文件(立法會CB(1)1114/06-07(01)號文件)附錄II的E部分)提供下述資料, 供委員參考:</p> <p>(a) 消費物價指數;</p> <p>(b) 名義工資; 及</p> <p>(c) 實質工資。</p> <p>(立法會CB(1)1508/06-07(02)號文件)</p>	<p>政府當局的回應載於立法會CB(1)1570/06-07(02)號文件第1至2段。</p>

項目	意見／關注事項	政府當局的回應及跟進行動
2.3	<p>若房委會繼續審慎理財，將可達致收支平衡，因而可令公屋計劃得以長遠持續發展。房委會應訂定促進生產力的目標，以收節省營運成本之效。政府當局應解釋為何以房委會目前的財政狀況而言，房委會在財政上不能維持其長遠的可持續發展。在此方面，要求政府當局提供房委會過去10年的投資收入及租住房屋運作帳目資料，以及未來5年的投資收入及租住房屋運作帳目推算。所提供的房委會租住房屋運作帳目資料，須涵蓋就逐一系列出的項目(包括薪金和折舊)所作出的說明。</p> <p>(立法會CB(1)1037/06-07(06)號文件)</p>	<p>政府當局的回應載於立法會CB(1)1114/06-07(01)號文件第11至14段。</p>
2.4	<p>關於豁除就"富戶"及租金援助計劃合資格租戶作出的租金調整，使建議的新租金調整機制並不適用於該等租金調整的規定，其目的及運作方式有欠清晰。條例草案第4條所載新訂第16A(3)款的草擬方式應作出改善，以適當地反映當局的政策目的。</p> <p>(立法會CB(1)1037/06-07(06)號文件)</p>	<p>政府當局的回應載於立法會CB(1)1114/06-07(01)號文件第19至23段。</p>
2.5	<p>訂定擬議第16A(3)條的政策目的是豁除"富戶"及根據租金援助計劃接受資助的租戶，使新的租金調整機制並不適用於該等租戶。政府當局解釋，根據有關"富戶"及租金援助計劃的現行政策，所收取的額外租金(除市值租金外)的幅度及所作出的租金寬減的幅度，將參考其他公屋租戶繳付的有關租金釐定。因此，根據新的機制對有關租金作出的任何調整，均會對"富戶"或根據租金援助計劃接受資助的租戶所繳付租金款額的計算工作構成影響。</p> <p>為了保障"富戶"及根據租金援助計劃接受資助的租戶的權益，要求政府當局考慮在條例草案中指明此等租戶所繳付租金的水平與有關租金掛鈎。</p> <p>(立法會CB(1)1570/06-07(01)號文件)</p>	<p>有待政府當局作出回應。</p>

項目	意見／關注事項	政府當局的回應及跟進行動
2.6	<p>要求政府當局考慮在租金調整中保留租金與入息比例中位數10%上限的建議。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。</p> <p>(立法會CB(1)1234/06-07(02)號文件)</p>	<p>政府當局的回應載於立法會CB(1)1234/06-07(01)號文件第7段。</p>
2.7	<p>為方便委員就調整公屋租金的不同方案作出考慮，要求政府當局就各個方案的利弊作出比較。該等方案包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 在租金調整中保留租金與入息比例中位數10%的上限； (b) 追蹤公屋租戶家庭收入變動的擬議收入指數；及 (c) 每一家庭人數組別均採用租金與入息比例中位數10%上限的規定，作為調整租金的指引。為回應此方案引致同類的公屋單位出現不同租金水平的關注，可就有關方案作出修訂，把租金調整與住戶佔用的公屋單位類別，以及入住有關單位的特定家庭人數組別當時的租金與入息比例中位數掛鈎。 <p>(立法會CB(1)1341/06-07(02)號文件)</p>	<p>政府當局的回應載於立法會CB(1)1341/06-07(01)號文件第1至15段。</p>

項目	意見／關注事項	政府當局的回應及跟進行動
2.8	<p>位於同一地區的公屋單位的租金，主要是參照單位的面積而釐定。部分委員關注到如1人家庭獲編配入住可容納2人的單位，或3人家庭獲提供2人單位，有關住戶支付的租金便可能不是與該住戶的收入(進而其負擔能力)直接相關。為顯示單位編配情況可能對租金調整機制造成的影響，要求政府當局提供資料，按不同單位類別／面積說明公屋住戶的分布情況。在此方面，委員亦要求政府當局就近年的公屋擠迫戶及寬敞戶數目提供資料。</p> <p>(立法會CB(1)1341/06-07(02)號文件)</p>	<p>政府當局的回應載於立法會CB(1)1341/06-07(01)號文件第13至14段。</p>
2.9	<p>為使新的租金調整機制得以順利推行，並使公屋租戶對該機制有信心，政府當局須籌辦適當的宣傳計劃，解釋新機制的運作方式和提高租戶對新機制的認識。當局亦須考慮在條例草案通過成為法例後一年才開始實施修訂條例。</p> <p>(立法會CB(1)1037/06-07(06)號文件)</p>	<p>政府當局的回應載於立法會CB(1)1114/06-07(01)號文件第24至25段。</p>
3.	<p><i>訂定加租上限或租金水平上限(條例草案第4條)</i></p>	
3.1	<p>要求政府當局考慮：</p> <p>(a) 在新的租金調整機制之下訂定法定加租上限的可行性，以確保公屋租金為租戶可負擔；及</p> <p>(b) 擬議的租金調整機制會否訂定加租上限；以及如會訂定該上限的話，有關的上限規定將如何運作。</p> <p>(立法會CB(1)1037/06-07(06)號文件) (立法會CB(1)1114/06-07(02)號文件)</p>	<p>政府當局的回應載於立法會CB(1)1114/06-07(01)號文件第15至17段，以及立法會CB(1)1153/06-07(01)號文件第1至3段。</p>

項目	意見／關注事項	政府當局的回應及跟進行動
3.2	<p>租金與入息比例中位數10%上限是對公屋租戶作出的法定保障，使他們不會受到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。委員請政府當局考慮他們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：</p> <ul style="list-style-type: none"> (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。至於其他條件，例如要求租戶遷往租金較低的公屋單位的規定，亦須予以放寬； (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。 <p>(立法會CB(1)1508/06-07(01)號文件)</p>	<p>有待政府當局作出回應。</p>

項目	意見／關注事項	政府當局的回應及跟進行動
3.3	<p>租金與入息比例中位數10%上限是一項法定保障，對低收入租戶而言尤其可確保他們所支付的租金在其負擔能力以內。委員要求政府當局考慮下述意見／建議：</p> <p>(a) 在法例中為所有公屋租戶訂定租金水平上限，使房委會不能對該等在租金調整後，所支付租金超越其收入某一百分比的公屋租戶實行加租。至於該上限的水平則可作進一步討論；及</p> <p>(b) 放寬租金援助計劃的資格準則及規定，藉以對該計劃作出改善，以便有真正需要的租戶可從該計劃受惠。</p> <p>(立法會CB(1)1580/06-07(01)號文件)</p>	<p>有待政府當局作出回應。</p>
4.	<p><i>擬議收入指數及其計算方法(條例草案第4條)</i></p>	
4.1	<p>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，委員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。</p> <p>(立法會CB(1)1234/06-07(02)號文件)</p>	<p>政府當局的回應載於立法會CB(1)1234/06-07(01)號文件第9至12段，以及立法會CB(1)1455/06-07(01)號文件。</p>
4.2	<p>擬議收入指數使用家庭平均收入作為計算指數值的基礎。委員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。</p> <p>(立法會CB(1)1234/06-07(02)號文件)</p>	<p>政府當局的回應載於立法會CB(1)1234/06-07(01)號文件第9至12段，以及立法會CB(1)1455/06-07(01)號文件。</p>

項目	意見／關注事項	政府當局的回應及跟進行動
4.3	<p>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，委員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。</p> <p>(立法會CB(1)1234/06-07(02)號文件)</p>	<p>政府當局的回應載於立法會CB(1)1234/06-07(01)號文件第9至12段，以及立法會CB(1)1455/06-07(01)號文件。</p>
4.4	<p>條例草案的擬議第16A(6)條訂明，如房委會認為更改的款額屬微不足道，房委會無須更改有關租金。由於條例草案並未界定何者構成"微不足道的更改"，委員就該條文給予房委會廣泛的酌情決定權提出關注。委員建議政府當局：</p> <p>(a) 在該條文中清楚列明房委會就有關事宜作出決定時所須考慮的情況及因素，以提高決策過程的透明度；及</p> <p>(b) 就有關租金更改幅度屬微不足道方面訂明適當的款額／限額。舉例而言，可考慮採取收入指數變動的某一比率(增幅或減幅)作為該款額／限額。</p> <p>(立法會CB(1)1570/06-07(01)號文件)</p>	<p>有待政府當局作出回應。</p>
4.5	<p>擬議第16A(8)(b)條訂明，房委會可自行編製收入指數，或委任香港的大專院校或公共機構編製該指數。為防止出現由房委會編製該項指數而可能導致的利益衝突，並提高該項指數的公信力，委員要求政府當局考慮指明該收入指數不會由房委會編製，而會由房委會委任大專院校或公共機構進行編製該指數的工作。</p> <p>(立法會CB(1)1570/06-07(01)號文件)</p>	<p>有待政府當局作出回應。</p>

項目	意見／關注事項	政府當局的回應及跟進行動
5.	<i>生效日期(條例草案第2條)</i>	
5.1	<p>條例草案第2條訂明，修訂條例自房屋及規劃地政局局長以憲報公告指定的日期起實施。</p> <p>為了讓公屋租戶確切知道新的租金調整機制已經實施，並為了方便進行蒐集入息數據及計算收入指數的工作，政府當局計劃讓修訂條例盡快生效。</p> <p>(立法會CB(1)1570/06-07(01)號文件)</p>	<p>政府當局會考慮提出委員會審議階段修正案，藉以在條例草案中指明有關的生效日期，並會就此向法案委員會作出匯報。</p>
6.	<i>租金調整周期(條例草案第4條)</i>	
6.1	<p>要求政府當局檢討建議對第16A(1)條提出的委員會審議階段修正案的草擬方式，以釋除委員的疑慮。鑒於當局的政策目的是要求房委會以每兩年一個周期的方式檢討公屋租金，委員建議政府當局：</p> <p>(a) 在第16A(1)條之下以分節清楚列明房委會在修訂條例生效後須於何時檢討有關租金，以及須於何時進行其後的租金檢討；及</p> <p>(b) 房委會須每隔兩年在切實可行範圍內盡快檢討有關租金。建議對第16A(1)條提出的委員會審議階段修正案的草擬方式應作出改善，以刪除該條文的中文本所載"當日"一詞，以及其英文本所載"on or"的字眼。</p> <p>(立法會CB(1)1570/06-07(01)號文件)</p>	<p>有待政府當局作出回應。</p>

項目	意見／關注事項	政府當局的回應及跟進行動
7.	實行減租以便為推行新的租金調整機制提供新的租金基礎	
7.1	<p>要求政府當局考慮：</p> <p>(a) 在實行條例草案所訂明的擬議租金調整機制前先行調減公屋租金的可行性；及</p> <p>(b) 以具有追溯力的方式實施擬議的公共屋邨減租措施的可行性，使之追溯至條例草案於2007年1月31日提交立法會當日開始生效，或由2007年1月1日開始生效。</p> <p>(立法會CB(1)1037/06-07(06)號文件)</p>	政府當局的回應載於立法會CB(1)1114/06-07(01)號文件第4至5及18段。
7.2	<p>要求政府當局考慮委員的建議，就現時的租金水平作出下調，使租金與入息比例中位數下跌至10%，從而為新租金調整機制的運作提供一個更公平的起點。</p> <p>(立法會CB(1)1114/06-07(02)號文件)</p>	政府當局的回應載於立法會CB(1)1153/06-07(01)號文件第4至7段，以及立法會CB(1)1341/06-07(01)號文件第16至19段。
7.3	<p>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截至2006年第三季的14.3%下調至10%。委員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：</p> <p>(a) 除家庭人口外，在計算時剔除各項外在因素；及</p> <p>(b) 在計算時剔除所有外在因素。</p> <p>(立法會CB(1)1234/06-07(02)號文件)</p>	政府當局的回應載於立法會CB(1)1234/06-07(01)號文件第6段。

項目	意見／關注事項	政府當局的回應及跟進行動
8.	<i>租金援助計劃</i>	
8.1	<p>要求政府當局提供為有需要的租戶制訂的緩解措施的詳細資料，包括為剛好不符合租金援助計劃資格的租戶而設，藉以解決其需要的可行措施。</p> <p>(立法會CB(1)1037/06-07(06)號文件)</p>	<p>政府當局的回應載於立法會CB(1)1114/06-07(01)號文件第15至17段。</p>
8.2	<p>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，要求政府當局提供租金援助計劃自1997年以來的下述資料：</p> <p>(a) 按不同家庭人數組別分項列出的租金援助計劃申請數目，以及獲批准和被拒的申請數目；及</p> <p>(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。</p> <p>(立法會CB(1)1508/06-07(01)號文件)</p>	<p>政府當局的回應載於立法會CB(1)1570/06-07(02)號文件第3段。</p>

立法會秘書處
議會事務部1
2007年5月15日