

立法會 *Legislative Council*

立法會LS34/06-07號文件

2007年2月2日內務委員會會議文件

《2007年房屋(修訂)條例草案》

法律事務部報告

I. 摘要

1. 條例草案目的
修訂《房屋條例》(第283章)，藉以 ——
 - (a) 刪除租金與入息比例中位數10%的上限，以及相隔3年才可調整租金的限制；
 - (b) 實施新的租金調整機制，以便可根據租住公屋租戶的家庭收入變動，就租金作出上調或下調。
2. 意見
條例草案就《房屋條例》作出修訂，以下述條文取代第16(1A)至(1E)條 ——
 - (a) 關於檢討某些住宅單位的租金的條文；
 - (b) 規定房屋委員會(下稱"房委會")參照反映某些住宅單位租戶的家庭收入水平的指數的變動，更改該等單位的租金的條文；
 - (c) 指明房委會何時不得作出上述更改的條文；及
 - (d) 賦權房委會在上述更改中將租金款額下調至最接近的整數，並賦權房委會就編製上述指數作出決定的條文。
3. 公眾諮詢
房委會曾進行公眾諮詢，並曾於2006年3月發出諮詢文件。
4. 諮詢立法會事務委員會
政府當局曾於2005-2006年度及2006-2007年度舉行的一連串會議上，就其建議向房屋事務委員會作出簡報及諮詢。
5. 結論
本部建議成立法案委員會，對條例草案詳加研究。

II. 報告

條例草案目的

條例草案旨在修訂《房屋條例》(第283章)(下稱"該條例")，藉以——

- (a) 刪除該條例第16(1A)條所規定的租金與入息比例中位數10%的上限，以及相隔3年才可調整租金的限制；
- (b) 實施新的租金調整機制，以便可根據租住公屋(下稱"公屋")租戶的家庭收入變動，就租金作出上調或下調。

立法會參考資料摘要

2. 請參閱房屋及規劃地政局於2007年1月17日發出的立法會參考資料摘要(檔號：HD (CR) 20/231)。

首讀日期

3. 2007年1月31日。

意見

背景

4. 在1997年之前，房屋委員會(下稱"房委會")通常每兩年在考慮多項因素(包括租戶的負擔能力)後檢討和調整公屋租金一次，以確保租金屬公屋租戶所能負擔，並且足以應付屋邨管理和維修的經常開支。租戶的負擔能力是以租金與入息比例中位數衡量。

5. 該條例第16(1A)條(於1997年6月27日藉一項議員私人條例草案制定)規定，任何更改租金的決定均須於上一次釐定的租金的生效日期起計最少3年後才可生效，而在更改租金後，所有公共屋邨的整體租金與入息比例中位數不得超逾10%。在一宗有關房委會拒絕因應市民收入於經濟不景期間普遍下降，導致租金與入息比例中位數超逾10%水平而實行減租的司法覆核個案¹中，終審法院(以過半數主審法官的意見)作出多項裁定，包括房委會並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。此外，租金與入息比例中位數10%上限的規定只適用於加租的決定，而不包括減租的決定。

6. 房委會於2001年1月成立檢討租金政策專責小組委員會(下稱"專責小組委員會")，負責進行公屋租金政策檢討(下稱"政策檢討")。專

¹ 何賽雲對香港房屋委員會(2005) 8 HKCFAR 628

責小組委員會曾於上述司法覆核進行期間暫時中止其工作。政府當局其後於2006年3月發表諮詢文件(檔號：立法會CB(1)1045/05-06號文件)。政策檢討提出的其中一項建議是訂定以收入作為基礎的租金調整機制，以便根據公屋租戶的家庭收入變動釐定租金調整的幅度。為了就建議中以收入作為基礎的調整機制提供一個起步點，房委會建議調整現時的公屋租金，一律減租11.6%，並在條例草案通過後立即實施。

7. 議員可參閱立法會秘書處所擬備有關檢討租住公屋的租金政策的背景資料簡介(立法會CB(1)2241/05-06(02)號文件)，瞭解更多有關的背景資料。

條例草案

8. 條例草案第3條廢除該條例第16(1A)至(1E)條，該等條文就租金與入息比例中位數10%的上限及相隔3年才可調整租金的限制作出規定，並訂定相關條文。

9. 條例草案第4條加入新訂第16A條，該條文 ——

- (a) 和檢討某些住宅單位的租金有關；
- (b) 規定房委會參照反映某些住宅單位租戶的家庭收入水平的指數的變動，更改該等單位的租金；
- (c) 指明房委會何時不得作出或無須作出上述更改；
- (d) 賦權房委會在上述更改中將租金款額下調至最接近的整數，並賦權房委會就編製上述指數作出決定。

租金調整機制

10. 第16A(1)條規定房委會在條例草案生效日期的第2周年日之後，以及在最近一次進行檢討的第2周年日之後檢討公屋租金。第16A(8)條訂明，房委會可決定編製一項指數，以反映在"第一期間"內任何住宅租戶類別的家庭每月平均收入的水平；以及編製一項指數，以反映在"第二期間"內該住宅租戶類別的"經調整後的家庭每月平均收入"的水平。房委會亦可決定該指數由房委會自行編製，還是由房委會按照由房委會決定的方式委任的香港大專院校或公共機構編製。

11. 第16A(9)條就"第一期間"及"第二期間"作出界定。就條例草案生效日期後的首次檢討而言，"第一期間"指在生效日期前一日屆滿的12個月期間，而"第二期間"則指在該次檢討的第一期間屆滿日期的第2周年日屆滿的12個月期間。

12. 就其後的租金檢討而言，"第一期間"的計算方法將視乎在最近一次檢討中有否作出租金更改而有所不同。至於關乎其後的檢討的"第二期間"，則指在最近一次檢討的第二期間屆滿日期的第2周年日屆滿的12個月期間。

13. 在計算"經調整後的家庭每月平均收入"時，於第一及第二期間之間發生的任何家庭人口變化將不予理會。豁除此項因素的理由，已載於2006年10月20日致房屋事務委員會的函件(檔號：立法會CB(1)144/06-07(01)號文件)所隨附由房屋及規劃地政局發出的文件。

租金更改機制

14. 第16A(2)條就房委會更改租金的權力作出限制，除非有關更改是根據第16A(4)條進行。第16A(4)條規定，房委會如在租金檢討後發現第二期間的收入指數高於(或低於)第一期間的收入指數，便須按照收入指數的升幅(或跌幅)增加(或減少)有關租金。

15. 第16A(5)條訂明，房委會不得在條例草案生效日期之後的2年內更改租金；或如有關租金已根據第16A(4)條作出更改，房委會亦不得在最近一次更改作出當日之後的2年內更改租金。

第16A條不適用的情況

16. 第16A(3)條訂明第16A條並不適用於某些租金調整。此等調整包括要求家庭總收入或家庭資產總值超過房委會設定的限額的"富戶"繳交額外租金，以及對符合房委會租金援助計劃資格的低收入租戶作出租金寬減的租金調整。第16A(3)條亦豁除其後反映"富戶"及低收入租戶的家庭總收入或家庭資產總值水平變化的重新調整。第16A(3)條與現有的第16(1C)條相若，但內容更詳細和廣泛。

17. 第16A(6)條賦權房委會如認為第(4)款所規定更改的款額屬微不足道，便無須更改租金。

將租金款額下調至最接近的整數

18. 第16A(7)條賦權房委會將租金款額下調至最接近的元的整數。

公眾諮詢

19. 政府當局於2001年1月成立專責小組委員會負責檢討租金政策，但其工作曾於上述司法覆核進行期間暫時中止。專責小組委員會於2006年3月9日發出諮詢文件(立法會CB(1)1045/05-06號文件)，並展開為期3個月的公眾諮詢。公眾諮詢期於2006年6月9日結束。

諮詢立法會事務委員會

20. 房屋事務委員會曾於2005-2006年度及2006-2007年度舉行的一連串會議上，討論和政策檢討有關的事宜。在2006年3月17日會議上，事務委員會聽取和政策檢討諮詢文件所載結果及建議有關的簡報。其後，事務委員會先後於2006年4月19日、5月16日及5月25日舉行了3次特別會議，就政策檢討進行討論及會見團體代表以聽取他們的意

見。政府當局分別於2006年9月26日及11月6日兩次會議上向事務委員會簡述政策檢討的初步建議，並於2006年12月4日會議上向事務委員會匯報其最後建議及修訂該條例的立法建議。事務委員會委員就政策檢討建議及有關的立法建議表達了不同的意見。

結論

21. 條例草案所載的立法建議將改變檢討和更改公屋租金的次數及機制，影響廣大的公屋租戶，並深受他們關注。本部建議成立法案委員會，對條例草案詳加審議。

22. 本部現正繼續研究條例草案在法律及草擬兩方面的事宜。

立法會秘書處
助理法律顧問
李家潤
2007年1月31日