

立法會房屋事務委員會

新公屋租金調整機制

目的

本文件旨在向委員匯報新租金調整機制下首次租金檢討的進展。

背景

2. 房屋委員會(下稱「房委會」)的一貫政策，是將公屋租金定於租戶可負擔的水平。房委會於2006年11月通過「公屋租金政策檢討報告」，建議設立以租戶收入為基礎的新租金調整機制。《2007年房屋(修訂)條例》(下稱「條例」)引入此新機制，按公屋租戶家庭收入的變動而上調或下調公屋租金，取代過往租金與入息比例中位數10%的法定上限。在新的租金調整機制下，公屋租戶的負擔能力為釐定租住公屋租金的直接因素，機制亦為房委會提供客觀的基礎，用以決定何時需要調整租金和調整幅度，它不但提供了更具彈性的框架，且更能反映公屋租戶的負擔能力。長遠來說，新的租金調整機制將有助促進公屋計劃的持續發展。

3. 條例於2007年6月獲立法會通過，並於2008年1月1日起實施。為了提供一個公平的起步點，使新租金調整機制得以有效地運作，房委會已於2007年8月將公屋租金調減了11.6%。

租金檢討機制

I. 機制重點

4. 在新公屋租金調整機制下，房委會將每兩年檢討公屋租金，並須就該次租金檢討中第一及第二期間收入指數的變動調整租金。按條例所訂，如第二期間的收入指數高於第一期間的收入指數0.1%以上，房委會須以收入指數的升幅或10%增加租金，兩者以較少者為準；如第二期間的收入指數低於第一期間的收入指數0.1%以上，房委會則須以收入指數的跌幅相應減少租金。

5. 為進行租金檢討，房委會會採用「公屋住戶入息抽樣統計調查」（下稱「入息統計調查」）中所收集到的公屋租戶收入數據作為編製收入指數的基礎，收集租戶在第一和第二期間的收入數據，以編製收入指數。根據條例第 16A(7)(b)條，政府統計處處長須計算該指數，包括第一及第二期間的收入指數的變動。

6. 條例第 16A(8)條釋義中註明就 2010 年 1 月 1 日之後的首次有關租金的檢討而言，第一期間指在 2007 年 12 月 31 日屆滿的 12 個月期間；而第二期間指在 2009 年 12 月 31 日屆滿的 12 個月期間。

II. 公屋住戶入息抽樣統計調查

7. 房委會須以入息統計調查蒐集公屋租戶收入數據。房委會每月隨機抽樣選出 2 000 公屋租戶，被選的租戶將收到有關通知書和入息申報表。需要申報的收入包括受僱及自僱的薪酬和其他收入（例如各類僱員津貼及投資收入）。為減少對被抽選租戶造成的負擔，同一公屋租戶在 12 個月的期間不會被抽選多於一次。

8. 有關入息申報表是根據《房屋條例》第 25（1）條發出，屬強制性申報，被抽樣選出的租戶必須遵照有關條例的規定，如實申報租約所列各家庭成員的收入，並須於指定時限內將填妥的入息申報表交回。已交回入息申報表的租戶，可能會被邀與房屋署職員面晤，或提供收入證明文件及其他相關資料，以核實他們所申報的收入。租戶若就入息申報表所需的任何詳情明知而作出虛假陳述、拒絕或不在指定期限內交回入息申報表，均屬違法，違者可被檢控。

III. 政府統計處的計算工作

9. 所有收入指數的計算工作會由政府統計處負責，包括第一期間收入指數、第二期間收入指數，和這兩個期間的收入指數變動。

IV. 確保程序透明公開

10. 為訂出一套租戶能負擔、具彈性，並有助公營房屋長遠持續發展的租金調整機制，房委會的檢討公屋租金政策專責小組委員會在 2006 年 3 月至 6 月期間進行公眾諮詢，以蒐集公眾對專責小組委員會研究結果的意見。專責小組委員會就改善公屋租金制度的研究結果和建議，包括有關收入指數的編製方法，已詳細載列於公屋租金政策檢討的檢討報告。有關的立法會房屋修訂條例法案委員會，亦曾就收入指數的編製在會議中討論，並同意現時的編製方法。

11. 自條例通過以來，房委會就新租金調整機制及公屋租戶收入的蒐集作多方面宣傳，包括透過屋邨通訊、海報、單張、網頁等渠道宣傳，在房委會網頁及房屋資訊台播放短片，以及在屋邨管理諮詢委員會向居民代表及當區區議員解釋收集資料的用途，以增加市民的認識。此外，我們亦設有專責小組負責入息統計調查的入息數據收集工作。被抽選的租戶均可從入息申報表上得知有關入息統計調查的詳情，如在填寫申報表方面有任何疑問，我們專責小組的職員亦十分樂意協助。

首次公屋租金檢討的進展

I. 入息申報比率及質量監控工作

12. 入息統計調查開展以來，租戶申報的比率約 98%，而餘下 2% 未能依據申報表指示填報的個案，經本署查證後均確認有合理原因，如長期患病、海外工作、海外就學或入獄等；只有一名租戶因沒有合理原因拒絕按房屋條例第 25 (1) 條的規定交回入息申報表而被檢控，經法庭定罪後被判處罰款。

13. 租戶所提供的資料會按保密程序嚴謹處理，所得數據會作為政府統計處計算收入指數之用。政府統計處採取各項質量監控措施，以確保整個數據蒐集和輸入過程公平、客觀和準確。這些措施包括 (a) 核實被抽選樣本的家庭人數的分布；(b) 隨機選定部分租戶，由房委會要求該等租戶提交證明文件以核實租戶所提供的收入數據；以及 (c) 隨機抽驗已輸入電腦的數據。這些質量監控措施分別針對被抽選公屋租戶的代表性、所申報收入的真實性和

數據輸入的準確性作出全面的監察和評估，從而確保用以計算收入指數的數據準確反映租戶的家庭收入。

II. 收入數據收集的情況

14. 為進行首次公屋租金檢討，房委會於 2007 年 1 月開始進行入息統計調查，按機制每月抽選 2 000 公屋租戶，收集他們當月的收入數據，即在第一期間及第二期間分別抽選 24 000 公屋租戶，首次租金檢討合共有 48 000 公屋租戶的收入數據。

15. 第一期間的收入數據收集及各項質量監控和檢測工作已經完成，蒐集得來的數據已交予政府統計處作計算收入指數之用。由於新機制是以第一及第二期間收入指數的變動為租金調整的依據，因此首次公屋租金檢討的第一期間會作為基準年，其收入指數將設定為 100。

16. 第二期間指在 2009 年 12 月 31 日屆滿的 12 個月期間，收集收入數據工作仍在進行中，在 2009 年 12 月中被抽樣選出的公屋租戶須於一個月內申報其在 12 月份的收入及提供有關證明文件。如租戶不依時申報，本署會再次提示和發出通告，並再預留充足時間予租戶申報。按現行程序，我們預計將於 2010 年 3 月底齊集所有收入數據及有關證明文件，期間政府統計處會繼續進行各項質量監控工作，然後一併按第一期間及第二期間的收入數據計算收入指數。

17. 首次的租金檢討預計大約於 2010 年年中完成。我們屆時會向房委會、立法會及公眾交待有關檢討結果。

房屋署
運輸及房屋局
2009 年 12 月