

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)796/09-10(04)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2010年1月7日會議

新租金調整機制

背景資料簡介

目的

本文件載述訂定新租金調整機制的背景。

引言

2. 根據《房屋條例》(第283章)第16(1)條，房屋委員會(下稱"房委會")可將轄下屋邨任何居住單位出租予任何人，但須收取房委會釐定的租金。房委會是參照租戶的負擔能力釐定其轄下公屋單位的租金，並採用租金與入息比例中位數¹作為衡量租戶負擔能力的一般指標。房委會在行政上使用兩項租金與入息比例中位數基準²，藉以按照居住面積編配標準釐定公屋租金，並同時考慮各項其他因素，例如屋邨之間的比對價值、屋邨地點及交通情況、單位面積、管理維修成本、通脹、工資變動、差餉、房委會財政狀況等。在1998年之前，房委會每隔兩年就租住公屋(下稱"公屋")單位的租金進行檢討。

3. 前立法局在1997年6月27日通過一項議員私人條例草案，該條例草案其後獲制定為《1997年房屋(修訂)條例》(下稱"《1997年修訂條例》")。該修訂條例旨在修訂《房屋條例》第16(1)條，訂明房委會任何更改租金的決定，均須於上一次釐定的租金的生效

¹ 租金與入息比例指租金佔住戶入息的比率，而租金與入息比例中位數則指所有公屋住戶的租金與入息比例的中位數值。根據有關的定義，50%住戶的租金與入息比例會低於租金與入息比例中位數，而另外50%則高於此數。

² 該兩個租金與入息比例中位數基準分別為：以每人室內樓面面積5.5平方米的最低居住面積編配標準而言的15%(於1986年訂定)，以及以每人室內樓面面積7平方米的較高居住面積編配標準而言的18.5%(於1991年採用)。

日期起計最少3年後才可生效，而在採納所釐定的租金款額後，所有公共屋邨的租金與入息比例中位數不得超過10%。《1997年修訂條例》通過成為法例後，房委會將新建成公共屋邨的租金凍結於1997年的水平，並且自1999年起押後就現有屋邨進行租金檢討。然而，1997年以來的經濟不景氣，卻令普羅市民的收入持續下降。即使房委會不加租，2000年第三季的整體租金與入息比例中位數已達10.2%。公屋租戶強烈要求政府當局檢討公屋租金，以符合租金與入息比例中位數10%上限的規定³。

4. 在2002年10月及11月，有兩個公屋租戶就房委會押後檢討租金的決定申請司法覆核。原訟法庭在2003年7月11日裁定兩名上訴人勝訴。房委會向上訴法庭提出上訴，並於2004年11月獲裁定上訴得直。該覆核個案其後送交終審法院審理，並由終審法院於2005年11月21日裁定房委會勝訴⁴。在司法覆核中所研究的事宜，帶出有關房委會現行公屋租金政策和長遠財政能否持續的重要議題。房委會於2006年11月通過檢討租金政策專責小組委員會(下稱"專責小組委員會")提交的報告。該專責小組委員會於2001年由房委會成立，負責檢討其公屋租金政策。進行檢討的主要目的，是訂立清晰客觀及具有彈性的租金調整機制，藉以更充分反映租戶的負擔能力，並協助確保公共房屋計劃的可持續發展。

5. 專責小組委員會的主要建議包括修訂《房屋條例》，撤銷有關租金與入息比例中位數上限的規定，讓房委會實施以收入為基礎的新租金調整機制，從而根據公屋租戶的家庭收入變動釐定租金調整的幅度。為了提供一個公平的起點，使新的調整機制可以公平有效地運作，房委會同意在修訂條例草案獲得通過後一律減租11.6%，以及在2007年2月為公屋租戶作出一次過的一個月租金減免安排⁵。

6. 政府當局於2007年1月31日提交《2007年房屋(修訂)條例草案》，藉以訂定根據公屋租戶的家庭收入變動對租金作出上調及下調的租金調整機制，用以取代法定的租金與入息比例中位數10%上限條文。條例草案於2007年6月13日的立法會會議席上獲得通過，並由2008年1月1日開始實施。《2007年房屋(修訂)條例草案》委員會報告的超文本連結載列於下，以方便參考。

³ 2006年第三季的租金與入息比例中位數達到14.3%，而在前立法局於1997年6月通過《1996年房屋(修訂)(第3號)條例草案》所訂的10%法定上限時，該中位數則為9.1%。

⁴ 何賽雲對香港房屋委員會(2005) 8 HKCFAR 628。

⁵ 除繳交額外租金的住戶外，公屋租戶及中轉房屋住戶均獲提供該項租金減免。

新租金調整機制

7. 根據新租金調整機制，當局會每兩年進行一次公屋租金檢討。公屋租金會根據反映公屋租戶入息變動的收入指數的變化而作出上調或下調，至於計算收入指數的工作則由政府統計處處長負責。在租金下調時，當局會根據收入指數的下降幅度調低公屋租金。如須就租金作出上調，則會按收入指數的增幅或以10%的幅度調高公屋租金，兩者以較低者為準。為了提供一個新的起點，以便以收入為基礎的租金調整機制可以有效運作，房委會已由2007年8月開始把公屋租金調低11.6%。

最新發展

8. 政府當局建議於2010年1月7日的事務委員會會議上，向委員匯報所通過的計算方法及新租金調整機制下首次租金檢討的進展。

有關文件

[《2007年房屋\(修訂\)條例草案》委員會於2007年6月13日立法會會議席上提交的報告](#)

<http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/bc/bc01/reports/bc01cb1-1871-c.pdf>

立法會秘書處
議會事務部1
2009年12月31日