

立法會房屋事務委員會

新公屋租金調整機制

目的

本文件旨在向委員介紹編製收入數據的方法，並匯報新租金調整機制下首次租金檢討第一期間所收集的收入數據。

背景

2. 運輸及房屋局於 2010 年 1 月 7 日向立法會房屋事務委員會透過文件 (CB(1) 796/09-10(03)) 匯報有關租金調整機制下首次租金檢討的事宜。在新租金調整機制下，公屋租金的調整須依據在租金檢討周期內第一及第二期間收入指數的變動；而首次租金檢討第一期間¹的收入為日後計算收入變化時用來比較的基準，該期間的指數設定為 100。因此在未完成收集第二期間²的收入數據前，政府統計處處長以獨立身份計算的 2007 年公屋租戶平均收入的數字對首次租金檢討並未有比較的作用。

3. 儘管如此，考慮到委員對首次租金檢討第一期間的收入數據表示關注，以及為進一步加強租金檢討的透明度，運輸及房屋局承諾向立法會房屋事務委員會提供該第一期間的收入數據。就此，政府統計處處長透過此文件向委員會提供有關資料。

¹ 就首次租金檢討第一期間而言，指在 2007 年 12 月 31 日屆滿的 12 個月期間。

² 就首次租金檢討第二期間而言，指在 2009 年 12 月 31 日屆滿的 12 個月期間。

編製收入數據

4. 編製收入指數的工作分為“數據的收集”及“數據的運算”兩方面。香港房屋委員會（房委會）負責公屋租戶收入數據的收集、審核和輸入電腦工作，而當中有關質量監控步驟是根據政府統計處的建議而設定。至於收入指數的計算及數據運算工作，亦由政府統計處處長依據房屋條例第 16A(7)(b)條以獨立身份處理，當中包括租金檢討周期內第一及第二期間的收入指數的變動。

1. 數據的收集

5. 收入指數的編製旨在追蹤公屋租戶家庭收入在公屋檢討周期內的「純入息變化」，用以釐定租金調整的幅度。為評估整體公屋租戶的純入息變化，須設定公屋租戶在租金檢討周期內的家庭人數分布維持不變，從而在編製收入指數時撇除家庭人數分布變動對家庭收入的影響。為配合這方面要求，數據樣本按家庭人數分組抽選，也可提高所收集按家庭人數分組的入息數據的精確度。

6. 就樣本抽選而言，第一期間共分 12 個月，採用以或然率為基礎的統計方法，每月採用分層比例等距隨機抽樣法 (proportionate stratified systematic random sampling) 抽選 2 000 個公屋租戶參與「公屋住戶入息抽樣統計調查」，即第一期間共抽取 24 000 個租戶。如上文第 5 段所述，抽樣時會將公屋租戶以家庭人數分組，共分為五組（即五個分層），即 1 人家庭、2 人家庭、3 人家庭、4 人家庭及 5 人或以上家庭類別，並按照該月份公屋租戶實際家庭人數比例計算出每個分組所需抽選的租戶數目。

7. 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，被抽選租戶全部均須填報。為減少對被抽選租戶造成負擔，同一租戶在 12 個月內不會被抽選多於一次。

II. 數據的運算

8. 收入指數旨在反映公屋租戶家庭收入變動的情況，涵蓋的範圍應為一般收入的公屋租戶。在計算收入指數時，會剔除與一般租戶收入有大差異的「非代表性」租戶，以減少租金調整幅度結果出現扭曲的情況。這些租戶包括：

- (1) 「公屋富戶」：繳交額外租金的租戶(俗稱「公屋富戶」)較其他租戶富裕，把他們納入收入指數的涵蓋範圍只會拉高一般租戶收入水平，不能確切地反映一般租戶的負擔能力；
- (2) 其他高收入的「非一般收入」的租戶：指其他未需要在「公屋富戶」政策下申報收入的高收入租戶(包括未住滿十年的租戶)。為評估這些住戶所佔比例，我們採用統計上常用的約翰杜基剔除離羣組數據方法(John Tukey's Outliers Filter Method)，用以處理離群數據。在「公屋住戶入息抽樣統計調查」中應用這方法以界定收入數據的離羣組別，只剔除收入偏高的租戶，收入低或沒有收入的公屋租戶並沒有被剔除；及
- (3) 綜援戶：由於綜援實際上是政府提供的公共福利金而並非收入。

9. 根據 2007 年「公屋住戶入息抽樣統計調查」所收集的資料，共有 910 戶「公屋富戶」、513 戶其他高收入的「非一般收入」租戶及 5 640 綜援戶的資料不被計算，分別佔完成樣本的 3.9%、2.2%和 24.0%。剔除這些類別的公屋租戶後，政府統計處會計算納入收入指數涵蓋範圍的公屋租戶經樣本倍大後的家庭人數分布百分比，以作加權用的權數，而這權數在第二期間將維持不變，以剔除在租金檢討周期內家庭人數分布變化的影響；第一期間的公屋租戶家庭每月平均收入為\$13,233，有關數據見附件。

質量監控

10. 房委會和政府統計處採取了各項質量監控措施，以確保整個統計調查過程公平、客觀和準確。質量監控措施包括：

- (1) 房委會解答租戶在填報入息申報表時遇到的問題，以減低租戶填錯及漏填資料的情況；並應要求派職員到訪行動不便的租戶和長者，協助他們填報入息申報表；
- (2) 房委會採用重覆資料輸入法(double data entry)，即同一組數據由兩個人分開輸入電腦，然後作校對，以避免人手輸入資料時出現的錯誤；
- (3) 政府統計處每月會核實被抽選樣本中的家庭人數的分布與整體公屋租戶的家庭人數分布是否相若，以確保樣本的代表性；以及
- (4) 政府統計處從申報收入的租戶中再隨機抽出租戶(約 5%)，由房委會要求他們提供收入證明文件，以供核實所填報的收入資料的真確性。

11. 這些措施分別針對被抽選公屋租戶的代表性、所申報收入的真確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。而房委會於2007年進行的「公屋住戶入息抽樣統計調查」，抽選出24 000個公屋租戶，回應率高於98%³，足以編製可靠的統計數字。

總結

12. 值得注意的是，如上文第二段所述，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，首次租金檢討第一期間的收入指數將設定為100以用作基準，在未完成收集2009年的有關數據前，2007年的收入數據對租金檢討並未有比較的作用。再者，「公屋住戶入息抽樣統計調查」的性質和涵蓋範圍和政府統計處其他調查或其他機構進行的統計調查亦有所不同，故亦不能用以作比較。

房屋署
運輸及房屋局
2010年2月

³ 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。

首次租金檢討第一期間
公屋租戶家庭每月平均收入[見註]

家庭人數	每月平均收入 (元) (a)	租戶分布百分比 (權數) (b)
1 人	3,883	10.620%
2 人	7,948	19.443%
3 人	13,340	26.796%
4 人	16,568	28.106%
5 人或以上	20,245	15.035%
合計	13,233	100.000%

公屋租戶家庭每月平均收入

$$\begin{aligned}
 &= \$3,883 \times 10.620\% + \$7,948 \times 19.443\% + \$13,340 \times 26.796\% + \$16,568 \times \\
 &\quad 28.106\% + \$20,245 \times 15.035\% \\
 &= \mathbf{\$13,233}
 \end{aligned}$$

註：請注意表內所有數據是以電腦系統容許的所有小數位計算，因篇幅關係不能在此盡錄，故有關入息數字四捨五入至最近的個位表示，而以百分比表示的權數則四捨五入至最近的三個小數位。