

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新公屋租金調整機制下首次公屋租金檢討的結果。

背景

2. 香港房屋委員會（下稱「房委會」）於2006年11月通過「公屋租金政策檢討報告」，建議設立以公屋租戶入息為基礎的新租金調整機制，以取代過往以租金與入息比例中位數10%的法定上限。《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。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因素。新機制為房委會提供客觀的基礎，用以決定何時應調整公屋租金和調整的幅度，亦提供了能反映公屋租戶負擔能力的框架。長遠來說，新的租金調整機制可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%。有關新舊租金調整機制的背景資料，以及在新機制下的數據蒐集及運算方法列載於附件A。

透明和公開進行

4. 由進行租金檢討及制定和實施條例的整個過程中，房委會已採取多項適當措施，讓持份者和公眾人士參與其中，以及得悉有關事宜的進展。房委會的檢討公屋租金政策專責小組委員會（以下稱「專責小組委員會」），在2006年3至6月期間廣泛諮詢公眾，以蒐集公眾對其研究結果的意見。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，詳載於已向公眾發布的《公屋租金政策檢討報告》內。立法會就《2007年房屋（修訂）條例草案》成立的法案委員會（以下稱「法案委員會」），亦於2007年2至5月期間舉行了12次會議，詳細討論此事，並同意有關的數據蒐集和編製方法。

5. 自條例通過以來，房委會透過屋邨管理諮詢委員會（以下稱「邨管諮詢委員會」）通訊、海報、單張、網頁等各個渠道，以及藉着在房委會網頁及房屋資訊台播放短片的方式，就新公屋租金調整機制和蒐集公屋租戶收入數據的工作，不斷作出宣傳。房委會又在邨管諮詢委員會會議上向居民代表及當區區議員，解釋蒐集資料的目的，以增加公眾的認識。此外，我們亦已設立專責小組，負責蒐集收入數據，以便進行「公屋住戶入息抽樣統計調查」（以下稱「入息統計調查」）。被抽樣選出的租戶可從入息申報表上得知有關入息統計調查的詳情。他們在填寫申報表方面如有任何疑問，我們亦會隨時提供協助。

6. 運輸及房屋局分別於 2010 年 1 月 7 日和 2010 年 3 月 1 日透過 (CB(1) 796/09-10(03)號文件和 CB(1) 1059/09-10(01)號文件，向立法會房屋事務委員會匯報新租金調整機制下首次租金檢討的進展。

首次公屋租金檢討的結果

7. 首次租金檢討的編製數據工作已告完成。政府統計處（下稱「統計處」）根據其質量檢查所得證據，證實統計調查的數據，均準確反映 2007 和 2009 年的公屋租戶家庭收入，該等數據因而可用作計算首次租金檢討中的公屋租戶收入指數。數據的分布情況和於計算就每月平均收入時被剔除的租戶詳情如下。

(i) 樣本分布

8. 公屋租戶是按照該月份實際的家庭人數分布抽取，第一和第二期間的樣本按家庭人數劃分的分布情況，分別載於附件 B1和B2。

9. 由於採用分層比例等距抽樣法，按公共屋邨和地區劃分的抽樣租戶的分布比例，與所有公屋租戶的實際分布比例相若。第一和第二期間按地區和按屋邨劃分的樣本租戶分布情況和實際家庭人數分布情況的比較，載於附件 C1和C2。

(ii) 剔除非代表性租戶

10. 第一和第二期間各抽選了 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。在參與 2007 和 2009 年入息統計調查的這批 48 000 公屋租戶當中，回應率分別達 98.7% 和 97.8%。餘下 1% 至 2% 的租戶，這些個案在 2007 和 2009 年分別有 316 和 513 宗。經房屋署查核後，確定所有這些未能按申報表指示提供資料的租戶，均有合理原因（如長期患病、在海外工作或就學、入獄等等）；只有兩名租戶在沒有合理原因之下，拒絕按《房屋條例》第 25(1) 條的規定交回入息申報表。該兩名租戶分別於 2009 和 2010 年遭檢控，經法庭定罪後被判處罰款。

11. 以附件 A所述的方法，根據 2007 年入息統計調查所蒐集的數據，共有 910 戶公屋富戶、513 戶其他高收入的非一般收入租戶，以及 5 640 戶綜援戶不被納入收入指數的計算之內，分別佔完成樣本的 3.9%、2.2% 和 24.0%。剔除該三類非代表性租戶和 202 個無效樣本（即租戶已離世和租戶已終止其租約的個案）之後，2007 年的最終樣本數目為 16 735。

12. 至於 2009 年，共有 939 戶公屋富戶、545 戶其他高收入的非一般收入租戶，以及 5 367 戶綜援戶不被納入收入指數的計算之內，分別佔完成樣本的 4.0%、2.3% 和 23.0%。剔除該三類非代表性租戶和 155 個無效樣本之後，2009 年的最終樣本數目為 16 994。統計處認為，第一和第二期間的最終樣本數目，能為編制收入指數提供良好穩妥的基礎。

(iii) 家庭每月平均收入的計算

13. 統計處剔除上述三個類別的非代表性公屋租戶和無效的抽樣公屋單位數目後，並採用倍大調查數據的統計方法，計算出家庭人數的分布百分比，作為一組加權用的權數，以供計算整體公屋租戶家庭的每月平均收入，及由此而得租金檢討的收入指數。兩個期間的有關數據，分別詳載於附件 D1和D2。

14. 正如立法會房屋事務委員會文件 CB(1)1059/09-10(01)號所載，第一期間（即 2007 年）的公屋租戶家庭每月平均收入為 13,233 元，該期間的指數設定為 100。第二期間的所有收入數據和相關證明文件均已蒐集和審核妥當。第二期間（即 2009 年）的經調整後的公屋租戶家庭每月平均收入為 13,852 元。因此，第二期間的指數為 104.68。統計處參考第一和第二期間的收入數據，以獨立身分進行各

項質量檢查，並計算出收入指數。質量檢查結果和收入指數的計算方法，附載於統計處處長的首次租金檢討報告（載於附件 E）。

15. 統計處處長的報告顯示，在比較第一和第二期間的指數後，計算出首次公屋租金檢討的租金調整幅度為+4.68%。《房屋條例》第16A(6)條訂明，在更改有關租金時，房委會可將有關租金的款額下調至最接近的元的整數。

對公屋租戶的影響

16. 截至2010年3月，共有68萬個公屋租戶，當中約有150 800戶（或22%）是綜援戶。其餘的租戶包括493 500戶（或73%）繳交正常租金的租戶、11 700戶（或2%）在租金援助計劃下接受資助，並繳交正常租金的50%或75%的租戶，以及23 800戶（或4%）繳交額外租金的「公屋富戶」。

17. 平均每月租金為1,331元。按調整幅度為+4.68%計算，平均上調金額為62元。就幅度而言，現時的租金為248至3,368元，換言之，租金上調的金額為11元至157元。

18. 就租金調整金額的分布而言，扣除綜援戶後（他們的租金由政府支付）餘下的529 000公屋租戶租金上調的金額¹劃分如下：6 000（1%）租戶的租金上調金額為每月20元或以下；78 300（15%）租戶的租金上調金額為每月21至40元；194 900（37%）租戶的租金上調金額為每月41至60元；117 600（22%）租戶的租金上調金額為每月61至80元；79 500（15%）租戶的租金上調金額為每月81至100元，而52 900（10%）租戶的租金上調金額為每月100元以上。

為有需要人士提供援助

19. 綜合社會保障援助為財政上無法自給自足的人士提供安全網，把他們的收入提高至指定的水平，以滿足其基本需要。由於綜援戶的公屋租金由政府支付（由社會福利署直接向房委會付款），任何租金調整均不會對綜援戶造成重大影響。

¹ 所顯示的租金增加分佈範圍是以公屋租戶繳交原有租金（即包括淨額租金及差餉）為基礎作計算。至於約23 800戶繳交額外租金的租戶（他們須繳交1.5倍或2倍的淨額租金），在租金調整時，他們實際繳交租金的分布可能會有分別。

20. 此外，房委會推行租金援助計劃，為暫時財政拮据的公屋租戶（例如等候再次受聘人士）提供援助。符合資格準則（載於附件 F）的租戶可獲減租，減幅最多為 50%。

21. 房屋署會繼續採取以下措施，積極為合資格租戶提供援助：

- (a) 房屋署已加快處理租金援助申請，在收到申請表和所需資料後，會在兩星期內完成處理申請及通知有關租戶；
- (b) 每月 15 日或之前收到的申請，其租金援助的生效日期會追溯至該個月份（援助金會存入租戶的租金戶口）；
- (c) 房屋署會繼續利用不同渠道，例如電台廣播、房屋資訊台、邨管諮委會通訊等，加強宣傳租金援助計劃；以及
- (d) 我們亦會向欠租的租戶寄發信件，提醒他們署方設有租金援助計劃。房屋署特別關注長者和傷殘人士租戶的需要，署方會在有關信件上說明房屋署職員隨時樂意有需要時協助長者和傷殘人士租戶申請租金援助。

現況

22. 房委會資助房屋小組委員會（下稱「資助房屋小組委員會」）已於 7 月 15 日考慮了統計處處長的報告及通過根據《房屋條例》第 16A 條訂明的新租金調整機制下進行的首次公屋租金檢討的結果。

23. 資助房屋小組委員會委員注意到，如信納第二期間的收入指數高於第一期間的收入指數 0.1% 以上，則房委會有法律上的責任按《房屋條例》第 16A(4) 條所訂，須切實可行範圍內盡快以收入指數的升幅或 10% 增加租金，兩者以較少者為準。鑑於籌備工作需時，包括調整電腦系統、核實租戶記錄等，預計租金調整最快會在 2010 年 9 月 1 日生效。公屋租戶會預先一個月獲得通知其新的租金水平。

24. 資助房屋小組委員會得知，以 4.68% 的增幅計算，租金上調後的水平比 1997 年的水平還低約 7.5%。資助房屋小組委員會亦留意到已有措施為有需要的租戶提供援助，如為無法自給自足的人士提供綜援，及為有短暫財政困難的公屋租戶提供租金援助。

25. 《房屋條例》第 17 條訂明，“房委會可按其認為適合的期間全部或部分減免根據任何租契須繳付的任何租金、同意租賃金或其他代價”。在 7 月 15 日資助房屋小組委員會會議上，委員就是否應採取特別一次性寬免措施作了詳細討論，委員有不同意見。資助房屋小組委員會會於 7 月 22 日再舉行會議，考慮是否需要及若有需要應採取什麼寬減措施。我們會將立法會房屋事務委員會委員發表的意見歸納，供資助房屋小組委員會在其下次會議上考慮。

徵詢意見

26. 請委員備悉首次租金檢討的結果。

運輸及房屋局
2010 年 7 月

新公屋租金調整機制的背景及計算方法

A. 檢討的原因

房屋委員會（以下稱「房委會」）的一貫政策，是將公屋租金定於租戶可負擔的水平。與此同時，根據《房屋條例》第 4(4)條，房委會的政策，須確保從屋邨所累算獲得的收入，足以應付屋邨的經常開支。

2. 在 1998 年之前，房委會每兩年分批檢討及調整公屋租金，而每批屋邨單位的數量和地點各異。在決定是否調整公屋租金和有關幅度時，房委會會考慮多項因素，包括租戶的負擔能力、消費物價變動、政府差餉金額、薪金變動、屋邨之間的比對價值、進行租金檢討的屋邨的運作成本和房委會的財政狀況等等。《房屋條例》在 1997 年透過議員私人條例草案的方式被修訂，修訂條例於 1998 年 3 月生效。當時的《房屋條例》第 16(1A)條規定，所有屋邨在調整租金後，其租金與入息比例中位數（以下稱「中位數」）不得超逾 10%。這項規定未能為房委會提供用以調整租金的客觀基礎，因為中位數上升，除與公屋租戶家庭入息變動有關外，亦受到眾多外在因素影響，例如小家庭、長者家庭和領取綜合社會保障援助的家庭的比例增加，以及公屋編配標準得到改善等。因此，房委會有需要設立一個客觀和可持續運作的機制，作為調整租金的基礎。

B. 新租金調整機制

3. 在新公屋租金調整機制下，房委會須每兩年檢討公屋租金一次，並須按該次租金檢討中第一和第二期間收入指數的變動調整公屋租金。根據《房屋條例》第 16A(4)條的規定，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。

4. 公屋租金的調整是依據在租金檢討周期內第一和第二期間收入指數的變動而作出。《房屋條例》第 16A(8)條訂明，就首次租金檢討而言，第一期間是指在 2007 年 12 月 31 日屆滿的 12 個月期間，而第二期間則是指在 2009 年 12 月 31 日屆滿的 12 個月期間。根據第 16A(7)(a)條，第一期間的收入指數，反映租戶在第一期間的家庭每月平均收入水平，而第二期間的收入指數，則反映租戶在第二期間的經調整後的家庭每月平均收入水平。第 16A(8)條訂明，「經調整後的家庭每月平均收入」，是指以該等租戶在第一期間的家庭人數分布情況為基礎，而評估得出的租戶每月平均收入。

5. 《房屋條例》第 16A(7)(b)條訂明，政府統計處處長須就收入指數的編製工作計算該指數，包括計算第一和第二期間的收入指數變動。

C. 數據蒐集及運算

6. 編製收入指數的工作分為「數據的蒐集」及「數據的運算」兩方面。從公屋住戶入息抽樣統計調查（以下稱「入息統計調查」）中所蒐集的公屋租戶收入數據，將作為編製收入指數的基礎。

7. 為蒐集收入數據，房委會每月隨機抽選 2 000 戶公屋租戶，而被抽樣選出的租戶將收到有關通知書和入息申報表。有關入息申報表是根據《房屋條例》第 25(1)條發出，申報屬於強制性。須申報的收入包括受僱及自僱的薪酬和其他收入（例如利息和股息收入）。法例規定所有被抽樣選出的租戶均須填妥入息申報表。不過，為減少對被抽樣選出的租戶造成負擔，同一公屋租戶在 12 個月的期間不會被抽選多於一次。

8. 所有被抽樣選出的租戶家庭，在租約上的每名家庭成員均須遵照有關條例的規定，如實申報其每月收入。入息申報表已載列註釋，以協助租戶提供收入數據。被抽樣選出的租戶須於指定時限內將填妥的入息申報表交回。租戶所提供的資料會按保密程序嚴謹處理，並只會用作編製收入指數。租戶若就入息申報表所需的任何資料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，並可被檢控。

9. 收入指數的編製，旨在評估公屋租戶家庭收入在租金檢討周期內的「純入息變化」，藉以釐定租金調整的幅度。為達致這個目的，公屋租戶的家庭人數分布情況在租金檢討周期內須維持不變，以便在編製收入指數時，撇除家庭人數分布變動對家庭收入的影響。

房委會的負責範圍

10. 房委會負責蒐集被抽樣選出的租戶的收入數據。為確保入息統計調查的代表性和真確性，我們已徵詢政府統計處（以下稱「統計處」）的意見，以制定抽選方法和數據蒐集程序。

11. 就抽選工作而言，我們採用以或然率為基礎的統計方法，每月隨機抽選 2 000 公屋租戶參與入息統計調查。我們會先按家庭人數把公屋租戶分為五組（即五個分層），即 1 人家庭、2 人家庭、3 人家庭、4 人家庭及 5 人或以上的家庭，並按照該月份公屋租戶實際家庭人數比例在每個組別抽選。此謂分層比例等距隨機抽樣法。事實上，在樣本數目相同的情況下，與簡單的隨機抽樣法比較，分層比例等距隨機抽樣法的優點，在於能夠提供更為準確的預測。

12. 在蒐集和處理數據的過程中，房委會已採用下列措施，確保入息統計調查中所蒐集數據的質素：

- (a) 房委會解答租戶在填寫入息申報表時遇到的問題，以減低租戶填錯及漏填的情況。房委會亦應要求，派員到訪行動不便的租戶和長者，協助他們填寫入息申報表；
- (b) 在收到所有被抽樣選出的租戶的入息申報表後，房委會執行初步審核。如租戶的申報表未填妥或須作進一步澄清，房屋署人員會聯絡他們，並可能要求他們提供收入證明文件和其他相關資料，以核實所申報的收入數據；
- (c) 房委會採用重覆資料輸入法，即同一組數據由兩名職員分別輸入電腦，然後校對兩組輸入的數據，以避免人手輸入資料時出現錯誤；以及
- (d) 房委會利用電腦審核入息統計調查中輸入的數據。在發現數據有不符之處，我們先向被抽樣選出的租戶查證，然後才把所蒐集數據交予統計處，計算收入指數。

政府統計處的負責範圍

13. 統計處負責：(i) 對房委會在入息統計調查中的工作進行質量檢查；以及(ii) 根據《房屋條例》第 16A(7)(b)條，以獨立身分計算收入指數。

(i) 對房委會在入息統計調查中的工作進行質量檢查

14. 統計處採取各項質量檢查措施，以確保房委會在入息統計調查中的工作做到公平、客觀和準確。這些措施分別針對被抽樣選出的公屋租戶的代表性、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公屋租戶的家庭收入。這些措施包括：

- (a) 統計處進行統計測試，以核實被抽樣選出的租戶在家庭人數和地區分布兩方面的分布情況與公屋租戶的實際分布情況是否相若，以確保樣本的代表性；
- (b) 統計處從已申報收入的租戶中再隨機抽出約 5%的租戶，由房委會要求他們提交收入證明文件，以證明所申報資料的真確性。每年約有 1 200 租戶被包括在此額外查核的工作內，統計處亦會進行隨機抽查，以確定房委會有否妥善審核收入證明文件；
- (c) 統計處每月從已填妥的入息申報表中抽選 2%的表格，以查核房委會數據輸入的準確度；以及
- (d) 就第 12(d)段提及房委會的數據審核工作，統計處會進行另一輪查核，以確保所有必要步驟均已遵行。

(ii) 剔除非代表性租戶

15. 收入指數旨在反映公屋租戶家庭收入在第一和第二期間的變動，涵蓋的範圍應為一般收入的公屋租戶。在計算收入指數時，我們會按照法案委員會同意的方法，剔除與一般公屋租戶收入有極大差異的「非代表性」租戶，以減少計算結果出現扭曲的情況。這些租戶包括：

- (a) 「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會拉高整體收入水平，因此不能確切反映一般公屋租戶的負擔能力；
- (b) 其他高收入的「非一般收入」租戶：指其他不需要在「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，用以處理離群數據。在入息統計調查中應用這方法以界定收入數據的離羣組別，以剔除收入偏高的租戶（方法見附件 A 附錄）；以及
- (c) 綜援戶：綜援實際上是政府提供的公共福利金而並非收入。

(iii) 計算家庭每月平均收入

16. 統計處剔除上述三個類別的非代表性公屋租戶和無效的抽樣公屋單位數目後，並採用倍大調查數據的統計方法，計算出家庭人數分布百分比，作為一組加權用的權數，以供計算整體公屋租戶家庭的每月平均收入，及由此而得租金檢討的收入指數。

17. 第一期間的家庭人數分布比例會用作加權用的權數，而這權數在第二期間維持不變。從統計學來說，第二期間的公屋租戶家庭每月平均收入，會按第一期間的家庭人數分布比例作出「調整」，目的是剔除在租金檢討周期內家庭人數分布變化對租戶收入的影響。

約翰杜基剔除離羣組數據方法

背景

在 2006 年年底發表的「公屋租金政策檢討報告」中，房委會建議在計算收入指數時，剔除綜援戶和繳交額外租金的租戶。該報告亦建議在計算指數時，剔除每個家庭人數組別中收入水平極端的租戶，以處理所謂的「離羣組」。

2. 在 2007 年 3 月 16 日舉行的第三次法案委員會會議上，委員關注到根據新的租金調整機制釐定的租金調整幅度，可能會因為計及高收入租戶而扭曲。政府當局回應指，在計算加權平均租戶收入時，除綜援戶和繳交額外租金的租戶外，每個家庭人數組別中租戶收入屬最高約 1% 的租戶，亦會被剔除。

3. 在其後舉行的法案委員會會議(2007 年 4 月 17 日、5 月 10 日、5 月 25 日、5 月 30 日和 5 月 31 日)，委員進一步討論剔除收入極高的租戶的做法。委員明白政府當局的建議，但有部分委員認為應採用較嚴格的甄選規則，把「收入頗高的離羣組」一併剔除。

4. 政府當局考慮了委員的意見，在進一步諮詢政府統計處後，於 2007 年 6 月 1 日作出回應，建議採用「約翰杜基剔除離羣組數據方法」，以評估收入水平極端的租戶所佔比例。根據公屋租戶當時的收入模式，估計採用「約翰杜基剔除離羣組數據方法」將可剔除各家庭人數組別中收入最高的約 4 至 5% 租戶。法案委員會贊同建議的方法。

方法

5. 「約翰杜基剔除離羣組數據方法」由約翰杜基(John Wilder Tukey) (1915 至 2000 年) 創立，是用於計算離羣組的常用統計方法。這方法適用於各類數據，無須就整套數據的統計分布或模式作任何假設，因而獲廣泛採用。

6. 這方法根據整套原有數據的分布，釐定最高和最低的離羣組收入水平。高於最高水平和低於最低水平的數據，均會列入離羣組。由於兩個水平均取決於整套原有數據，因此沒有就列入離羣組的數據預設百分比。

7. 在編製收入指數時，實際的計算方法為：

(a) 把調查所得的整套租戶收入數據以遞增方式排列，即把收入數據由最低至最高排列。

(b) 計算樣本戶的租戶收入的中位數、上四分位值（75th percentile ($x_{.75}$)）及下四分位值（25th percentile ($x_{.25}$)）。中位數就是把樣本戶平均分成兩半的收入水平，當中半數的租戶收入高於中位數，另外半數低於中位數。上四分位值是指高於 75% 以上抽樣租戶的收入的水平。換言之，有 25% 樣本戶的收入會高於上四分位值，而下四分位值是指高於 25% 以上樣本戶收入的收入水平。

(c) 將上四分位值減去下四分位值得出四分位數間距(IQR)，即 $IQR = x_{.75} - x_{.25}$ 。因此，四分位數間距包含以租戶收入計，屬中間 50% 的樣本戶。

(d) 極高收入水平以上四分位值加以 1.5 倍的四分位數間距計算，即 $x_{.75} + 1.5 \times IQR$ 。

收入高於這水平的租戶即屬離羣組。

(e) 極低收入水平以下四分位值減去 1.5 倍的四分位數間距計算，即 $x_{.25} - 1.5 \times IQR$ 。

收入低於這水平的租戶即屬離羣組。

8. 按照 2007 年二人家庭組別的資料計算的例子如下：

最小值 (元)	最大值 (元)	下四分位值 (元)	上四分位值 (元)	四分位數間距 (元)
0	83,910	4,410	10,600	6,190

$$\begin{aligned} \text{四分位數間距} &= \text{上四分位值} - \text{下四分位值} \\ &= 10,600 - 4,410 \\ &= 6,190 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{極高收入水平} &= \text{上四分位值} + 1.5 \times \text{四分位數間距} \\ &= 10,600 + 1.5 \times 6,190 \\ &= 19,885 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{極低收入水平} &= \text{下四分位值} - 1.5 \times \text{四分位數間距} \\ &= 4,410 - 1.5 \times 6,190 \\ &= -4,875 \end{aligned}$$

如此類推，我們可以計算出其他家庭人數組別的極高收入水平和極低收入水平。2007 年的計算結果如下：

家庭人數	極低收入水平 (元)	極高收入水平 (元)
1 人	-2,338	10,043
2 人	-4,875	19,885
3 人	-7,280	33,084
4 人	-8,060	40,100
5 人或以上	-11,579	50,866

根據 2009 年數據釐定的離群組極高收入水平和極低收入水平如下：

家庭人數	極低收入水平 (元)	極高收入水平 (元)
1 人	-1,275	10,045
2 人	-3,976	20,693
3 人	-6,884	34,114
4 人	-8,866	43,044
5 人或以上	-10,772	52,620

收入超逾極高收入水平和低於極低收入水平的租戶，同屬離羣組。從實際數字看，沒有租戶的收入為負數。因此，在實際收入分布中屬較低組別的租戶，亦不會因為列入離群組而被剔除。

第一期間按家庭人數列出的樣本分布

2007 年 申報月份		家庭人數					
		1 人	2 人	3 人	4 人	5 人或以上	總數
一月	家庭數目	300	400	500	500	300	2 000
	%	(15.0)	(20.0)	(25.0)	(25.0)	(15.0)	(100.0)
二月	家庭數目	305	417	490	498	290	2 000
	%	(15.3)	(20.9)	(24.5)	(24.9)	(14.5)	(100.0)
三月	家庭數目	307	418	490	497	288	2 000
	%	(15.4)	(20.9)	(24.5)	(24.9)	(14.4)	(100.0)
四月	家庭數目	310	419	489	496	286	2 000
	%	(15.5)	(21.0)	(24.5)	(24.8)	(14.3)	(100.0)
五月	家庭數目	311	421	489	495	284	2 000
	%	(15.6)	(21.1)	(24.5)	(24.8)	(14.2)	(100.0)
六月	家庭數目	312	422	490	494	282	2 000
	%	(15.6)	(21.1)	(24.5)	(24.7)	(14.1)	(100.0)
七月	家庭數目	313	423	491	493	280	2 000
	%	(15.7)	(21.2)	(24.6)	(24.7)	(14.0)	(100.0)
八月	家庭數目	314	424	491	492	279	2 000
	%	(15.7)	(21.2)	(24.6)	(24.6)	(14.0)	(100.0)
九月	家庭數目	314	425	491	492	278	2 000
	%	(15.7)	(21.3)	(24.6)	(24.6)	(13.9)	(100.0)
十月	家庭數目	315	426	491	491	277	2 000
	%	(15.8)	(21.3)	(24.6)	(24.6)	(13.9)	(100.0)
十一月	家庭數目	315	427	491	491	276	2 000
	%	(15.8)	(21.4)	(24.6)	(24.6)	(13.8)	(100.0)
十二月	家庭數目	315	428	491	491	275	2 000
	%	(15.8)	(21.4)	(24.6)	(24.6)	(13.8)	(100.0)
總計	家庭數目	3 731	5 050	5 894	5 930	3 395	24 000
	%	(15.5)	(21.0)	(24.6)	(24.7)	(14.1)	(100.0)

註：樣本是按公屋實際租戶家庭人數的分布而抽選，故每月會有所不同。括號內的百分比表示該月份樣本的家庭人數分布。

第二期間按家庭人數列出的樣本分布

2009 年 申報月份		家庭人數					
		1 人	2 人	3 人	4 人	5 人或以上	總數
一月	家庭數目	323	444	497	479	257	2 000
	%	(16.2)	(22.2)	(24.9)	(24.0)	(12.9)	(100.0)
二月	家庭數目	323	446	497	478	256	2 000
	%	(16.2)	(22.3)	(24.9)	(23.9)	(12.8)	(100.0)
三月	家庭數目	324	447	497	477	255	2 000
	%	(16.2)	(22.4)	(24.9)	(23.9)	(12.8)	(100.0)
四月	家庭數目	326	448	497	476	253	2 000
	%	(16.3)	(22.4)	(24.9)	(23.8)	(12.7)	(100.0)
五月	家庭數目	326	450	498	475	251	2 000
	%	(16.3)	(22.5)	(24.9)	(23.8)	(12.6)	(100.0)
六月	家庭數目	327	452	498	473	250	2 000
	%	(16.4)	(22.6)	(24.9)	(23.7)	(12.5)	(100.0)
七月	家庭數目	328	454	499	471	248	2 000
	%	(16.4)	(22.7)	(25.0)	(23.6)	(12.4)	(100.0)
八月	家庭數目	328	455	499	471	247	2 000
	%	(16.4)	(22.8)	(25.0)	(23.6)	(12.4)	(100.0)
九月	家庭數目	329	455	500	470	246	2 000
	%	(16.5)	(22.8)	(25.0)	(23.5)	(12.3)	(100.0)
十月	家庭數目	329	456	501	469	245	2 000
	%	(16.5)	(22.8)	(25.1)	(23.5)	(12.3)	(100.0)
十一月	家庭數目	330	457	502	467	244	2 000
	%	(16.5)	(22.9)	(25.1)	(23.4)	(12.2)	(100.0)
十二月	家庭數目	330	459	503	466	242	2 000
	%	(16.5)	(23.0)	(25.2)	(23.3)	(12.1)	(100.0)
總計	家庭數目	3 923	5 423	5 988	5 672	2 994	24 000
	%	(16.3)	(22.6)	(25.0)	(23.6)	(12.5)	(100.0)

註：樣本是按公屋實際租戶家庭人數的分布而抽選，故每月會有所不同。括號內的百分比表示該月份樣本的家庭人數分布。

附件 C1

按地區及屋邨列出 2007 年樣本戶與同期整體分布的公屋租戶分布比較

地區*		屋邨名稱	實際整體租戶		樣本租戶	
			數目	%	數目	%
1.	中西區	西環邨	635	0.1	29	0.1
2.	港島東	峰華邨	440	0.1	21	0.1
		興民邨	1 969	0.3	76	0.3
		興東邨	2 117	0.3	80	0.3
		興華(一)邨	2 257	0.3	84	0.4**
		興華(二)邨	3 474	0.5	129	0.5
		康東邨	468	0.1	17	0.1
		模範邨	657	0.1	23	0.1
		愛東邨	3 085	0.5	112	0.5
		小西灣邨	5 983	0.9	224	0.9
		翠樂邨	315	0.0	16	0.1**
		翠灣邨	667	0.1	21	0.1
		環翠邨	3 582	0.6	130	0.5**
		耀東邨	5 195	0.8	189	0.8
		漁灣邨	2 143	0.3	80	0.3
3.		港島南	鴨脷洲邨	4 283	0.7	157
	利東邨		2 949	0.5	108	0.5
	馬坑邨		897	0.1	32	0.1
	石排灣邨		3 532	0.5	130	0.5
	田灣邨		3 066	0.5	114	0.5
	華富(一)邨		4 748	0.7	175	0.7
	華富(二)邨		4 284	0.7	161	0.7
	華貴邨		1 222	0.2	44	0.2
	黃竹坑邨***		918	0.1	33	0.1
4.	九龍城		何文田邨	4 677	0.7	171
		紅磡邨	824	0.1	29	0.1
		馬頭圍邨	2 049	0.3	74	0.3
		愛民邨	6 227	1.0	229	1.0
		常樂邨	333	0.1	17	0.1
5.	觀塘	彩霞邨	699	0.1	22	0.1
		興田邨	575	0.1	19	0.1
		啟田邨	2 273	0.4	87	0.4
		啟業邨	4 173	0.6	155	0.6
		高翔苑	1 792	0.3	66	0.3
		高怡邨	1 181	0.2	45	0.2
		廣田邨	2 224	0.3	82	0.3
		鯉魚門邨	2 627	0.4	101	0.4
		樂華北邨	2 932	0.5	113	0.5
		樂華南邨	6 791	1.1	250	1.0**
		牛頭角下(二)邨	3 494	0.5	129	0.5
		安田邨	718	0.1	27	0.1
		坪石邨	4 470	0.7	164	0.7
		平田邨	5 458	0.8	204	0.9**
		寶達邨	7 388	1.1	273	1.1
		秀茂坪邨	11 982	1.9	446	1.9
		順利邨	4 347	0.7	160	0.7
	順安邨	2 905	0.4	104	0.4	

地區*	屋邨名稱	實際整體租戶		樣本租戶	
		數目	%	數目	%
	順天邨	6 823	1.1	251	1.0**
	德田邨	2 319	0.4	84	0.4
	翠屏(北)邨	3 618	0.6	135	0.6
	翠屏(南)邨	4 686	0.7	173	0.7
	牛頭角上邨	2 102	0.3	78	0.3
	雲漢邨	978	0.2	40	0.2
	和樂邨	1 905	0.3	72	0.3
	油麗邨	2 525	0.4	99	0.4
	油塘邨	3 542	0.5	125	0.5
6. 深水埗	澤安邨	1 789	0.3	65	0.3
	幸福邨	2 097	0.3	75	0.3
	富昌邨	5 894	0.9	220	0.9
	海麗邨	4 837	0.7	184	0.8**
	麗閣邨	2 809	0.4	104	0.4
	麗安邨	1 374	0.2	54	0.2
	李鄭屋邨	1 529	0.2	52	0.2
	南昌邨	843	0.1	34	0.1
	南山邨	2 616	0.4	96	0.4
	白田邨	8 311	1.3	311	1.3
	石硤尾邨	4 726	0.7	169	0.7
	蘇屋邨	4 476	0.7	163	0.7
	大坑東邨	1 973	0.3	77	0.3
	元州邨	2 692	0.4	100	0.4
7. 黃大仙	彩輝邨	1 296	0.2	46	0.2
	彩虹邨	7 313	1.1	272	1.1
	彩雲(一)邨	5 695	0.9	213	0.9
	彩雲(二)邨	2 881	0.4	110	0.5**
	竹園北邨	1 593	0.2	65	0.3**
	竹園南邨	5 976	0.9	221	0.9
	富山邨	1 559	0.2	56	0.2
	鳳德邨	1 523	0.2	54	0.2
	樂富邨	3 583	0.6	132	0.6
	黃大仙下(一)邨	1 940	0.3	70	0.3
	黃大仙下(二)邨	6 539	1.0	245	1.0
	美東邨	635	0.1	27	0.1
	慈正邨	7 992	1.2	297	1.2
	慈康邨	1 995	0.3	76	0.3
	慈樂邨	6 125	0.9	225	0.9
	慈民邨	1 943	0.3	71	0.3
	東頭(一)邨	871	0.1	35	0.1
	東頭(二)邨	2 762	0.4	104	0.4
	黃大仙上邨	4 109	0.6	155	0.6
	橫頭磡邨	5 747	0.9	214	0.9
8. 油尖旺	海富苑	2 745	0.4	99	0.4
9. 離島	長貴邨	457	0.1	18	0.1
	富東邨	1 637	0.3	49	0.2**
	金坪邨	245	0.0	14	0.1**
	龍田邨	355	0.1	14	0.1
	雅寧苑	418	0.1	16	0.1
	銀灣邨	395	0.1	18	0.1
	逸東(一)邨	5 355	0.8	199	0.8
	逸東(二)邨	5 532	0.9	206	0.9

地區*	屋邨名稱	實際整體租戶		樣本租戶	
		數目	%	數目	%
10. 葵涌及青衣	長青邨	4 722	0.7	180	0.8**
	長發邨	1 495	0.2	48	0.2
	長亨邨	4 346	0.7	165	0.7
	長康邨	7 999	1.2	300	1.3**
	長安邨	1 602	0.2	59	0.2
	長宏邨	4 244	0.7	160	0.7
	青逸苑	508	0.1	20	0.1
	高盛臺	757	0.1	30	0.1
	葵涌邨	11 562	1.8	429	1.8
	葵芳邨	6 228	1.0	236	1.0
	葵興邨	376	0.1	14	0.1
	葵盛東邨	6 174	1.0	228	1.0
	葵盛西邨	5 001	0.8	183	0.8
	荔景邨	4 127	0.6	153	0.6
	麗瑤邨	2 717	0.4	101	0.4
	安蔭邨	5 211	0.8	197	0.8
	石籬(一)邨	4 672	0.7	176	0.7
	石籬(二)邨	6 300	1.0	233	1.0
	石蔭東邨	2 354	0.4	87	0.4
	石蔭邨	2 628	0.4	104	0.4
	大窩口邨	7 386	1.1	275	1.1
	青衣邨	882	0.1	33	0.1
	華荔邨	1 422	0.2	49	0.2
	11. 新界北	祥華邨	2 411	0.4	87
清河邨		2 313	0.4	81	0.3**
彩園邨		4 986	0.8	176	0.7**
嘉福邨		1 984	0.3	72	0.3
太平邨		412	0.1	14	0.1
天平邨		1 486	0.2	54	0.2
華明邨		2 085	0.3	79	0.3
華心邨		1 466	0.2	54	0.2
雍盛苑		1 699	0.3	65	0.3
12. 西貢及將軍澳	彩明苑	2 781	0.4	106	0.4
	厚德邨	4 161	0.6	156	0.7**
	健明邨	6 994	1.1	258	1.1
	景林邨	1 890	0.3	64	0.3
	明德邨	1 511	0.2	59	0.2
	寶林邨	2 246	0.3	84	0.4**
	尚德邨	5 489	0.8	209	0.9**
	翠林邨	2 067	0.3	77	0.3
13. 沙田	秦石邨	2 110	0.3	80	0.3
	頌安邨	2 772	0.4	104	0.4
	恒安邨	1 204	0.2	45	0.2
	顯徑邨	974	0.2	33	0.1**
	顯耀邨	791	0.1	28	0.1
	廣源邨	1 630	0.3	60	0.3
	利安邨	3 596	0.6	134	0.6
	瀝源邨	3 160	0.5	114	0.5
	隆亨邨	4 291	0.7	163	0.7
	美林邨	4 020	0.6	149	0.6
	美田邨	3 116	0.5	110	0.5
	博康邨	1 425	0.2	53	0.2

地區*	屋邨名稱	實際整體租戶		樣本租戶	
		數目	%	數目	%
	沙角邨	6 169	1.0	229	1.0
	新翠邨	6 557	1.0	244	1.0
	新田圍邨	3 330	0.5	120	0.5
	禾輦邨	6 199	1.0	233	1.0
	耀安邨	1 336	0.2	54	0.2
14. 大埔	富亨邨	2 145	0.3	81	0.3
	富善邨	2 816	0.4	105	0.4
	廣福邨	6 143	1.0	227	0.9**
	太和邨	2 412	0.4	87	0.4
	大元邨	4 685	0.7	176	0.7
	運頭塘邨	802	0.1	30	0.1
15. 荃灣	象山邨	1 574	0.2	60	0.3**
	福來邨	3 102	0.5	116	0.5
	梨木樹(一)邨	2 278	0.4	81	0.3**
	梨木樹(二)邨	4 107	0.6	157	0.7**
	梨木樹邨	3 877	0.6	140	0.6
	石圍角邨	6 240	1.0	225	0.9**
16. 屯門	蝴蝶邨	5 217	0.8	195	0.8
	富泰邨	5 016	0.8	195	0.8
	建生邨	673	0.1	29	0.1
	良景邨	3 379	0.5	126	0.5
	安定邨	4 922	0.8	181	0.8
	寶田邨	4 977	0.8	184	0.8
	三聖邨	1 705	0.3	62	0.3
	山景邨	6 494	1.0	245	1.0
	大興邨	8 155	1.3	300	1.3
	田景邨	1 159	0.2	43	0.2
	湖景邨	4 273	0.7	154	0.6**
	友愛邨	8 718	1.3	323	1.3
17. 元朗	俊宏軒	4 082	0.6	156	0.7**
	朗屏邨	5 506	0.9	207	0.9
	水邊圍邨	2 340	0.4	88	0.4
	天澤邨	3 982	0.6	148	0.6
	天恒邨	5 724	0.9	207	0.9
	天瑞(一)邨	4 561	0.7	169	0.7
	天瑞(二)邨	3 145	0.5	120	0.5
	天慈邨	3 288	0.5	121	0.5
	天華邨	3 613	0.6	136	0.6
	天恩邨	5 241	0.8	193	0.8
	天逸邨	3 313	0.5	122	0.5
	天耀(一)邨	4 574	0.7	177	0.7
	天耀(二)邨	3 793	0.6	139	0.6
	天悅邨	4 115	0.6	153	0.6
	總計	646 224	100.0	24 000	100.0

* 所有屋邨劃入 17 個地區，方便參考。灣仔區沒有公共租住屋邨。

** 已進行卡方測定方法(Chi-square tests)比較抽選住戶與實際整體公屋租戶在地區和屋邨的分布上是否相若。結果顯示實際整體租戶和樣本戶的分布相差微不足道。

*** 港島南黃竹坑邨(見第 1 頁)於 2007 年 9 月清拆，因此不列入附件 C2。

按統計學分析，利用分層比例等距隨機抽樣法設計所得的樣本分布與實際分布相符。換言之，有關樣本有效反映各區及各屋邨公屋租戶的分布。

按地區及屋邨列出 2009 年樣本戶與同期整體分布的公屋租戶分布比較

地區*		屋邨名稱	實際整體租戶		樣本租戶	
			數目	%	數目	%
1.	中西區	西環邨	621	0.1	20	0.1
2.	港島東	峰華邨	415	0.1	17	0.1
		興民邨	1 939	0.3	69	0.3
		興東邨	2 106	0.3	74	0.3
		興華(一)邨	2 249	0.3	87	0.4**
		興華(二)邨	3 444	0.5	116	0.5
		康東邨	465	0.1	13	0.1
		模範邨	652	0.1	19	0.1
		愛東邨	3 734	0.6	133	0.6
		小西灣邨	5 969	0.9	216	0.9
		翠樂邨	318	0.0	13	0.1**
		翠灣邨	652	0.1	29	0.1
		環翠邨	3 560	0.5	126	0.5
		耀東邨	5 145	0.8	186	0.8
		漁灣邨	2 119	0.3	82	0.3
		3.	港島南	鴨脷洲邨	4 251	0.6
利東邨	2 896			0.4	97	0.4
馬坑邨	892			0.1	33	0.1
石排灣邨	5 135			0.8	183	0.8
田灣邨	3 062			0.5	111	0.5
華富(一)邨	4 685			0.7	172	0.7
華富(二)邨	4 283			0.6	152	0.6
華貴邨	1 179			0.2	42	0.2
黃竹坑邨	不適用			不適用	不適用	不適用
4.	九龍城			何文田邨	4 672	0.7
		紅磡邨	824	0.1	33	0.1
		馬頭圍邨	2 053	0.3	77	0.3
		愛民邨	6 225	0.9	223	0.9
		常樂邨	340	0.1	11	0.0**
		5.	觀塘	彩霞邨	654	0.1
彩盈邨***	3 844			0.6	138	0.6
興田邨	548			0.1	21	0.1
啟田邨	2 261			0.3	80	0.3
啟業邨	4 148			0.6	150	0.6
高翔苑	1 792			0.3	63	0.3
高怡邨	1 160			0.2	41	0.2
廣田邨	2 222			0.3	83	0.3
藍田邨***	741			0.1	23	0.1
鯉魚門邨	3 128			0.5	115	0.5
樂華北邨	2 930			0.4	107	0.4
樂華南邨	6 723			1.0	244	1.0
牛頭角下(二)邨	1 980			0.3	70	0.3
安田邨	718			0.1	25	0.1
坪石邨	4 454			0.7	159	0.7
平田邨	5 412			0.8	194	0.8
寶達邨	7 357			1.1	266	1.1
秀茂坪邨	11 984	1.8	434	1.8		

地區*	屋邨名稱	實際整體租戶		樣本租戶		
		數目	%	數目	%	
	秀茂坪南邨***	893	0.1	32	0.1	
	順利邨	4 356	0.7	152	0.6**	
	順安邨	2 907	0.4	103	0.4	
	順天邨	6 785	1.0	246	1.0	
	德田邨	2 248	0.3	79	0.3	
	翠屏(北)邨	3 524	0.5	126	0.5	
	翠屏(南)邨	4 640	0.7	168	0.7	
	牛頭角上邨	3 999	0.6	144	0.6	
	雲漢邨	971	0.1	34	0.1	
	和樂邨	1 905	0.3	69	0.3	
	油麗邨	4 196	0.6	147	0.6	
	油塘邨	3 543	0.5	134	0.6**	
6.	深水埗	澤安邨	1 775	0.3	67	0.3
		幸福邨	2 074	0.3	75	0.3
		富昌邨	5 904	0.9	212	0.9
		海麗邨	4 861	0.7	172	0.7
		麗閣邨	2 810	0.4	104	0.4
		麗安邨	1 360	0.2	52	0.2
		李鄭屋邨	1 480	0.2	58	0.2
		南昌邨	813	0.1	28	0.1
		南山邨	2 615	0.4	93	0.4
		白田邨	8 348	1.3	299	1.2**
		石硤尾邨	4 836	0.7	176	0.7
		蘇屋邨	1 250	0.2	44	0.2
		大坑東邨	1 961	0.3	72	0.3
		元州邨	5 773	0.9	209	0.9
7.	黃大仙	彩輝邨	1 290	0.2	48	0.2
		彩虹邨	7 334	1.1	267	1.1
		彩雲(一)邨	5 709	0.9	207	0.9
		彩雲(二)邨	2 864	0.4	103	0.4
		竹園北邨	1 525	0.2	57	0.2
		竹園南邨	5 904	0.9	209	0.9
		富山邨	1 536	0.2	59	0.2
		鳳德邨	1 468	0.2	56	0.2
		樂富邨	3 575	0.5	120	0.5
		黃大仙下(一)邨	1 880	0.3	66	0.3
		黃大仙下(二)邨	6 526	1.0	235	1.0
		美東邨	633	0.1	20	0.1
		慈正邨	7 958	1.2	290	1.2
		慈康邨	1 992	0.3	69	0.3
		慈樂邨	6 126	0.9	222	0.9
		慈民邨	1 939	0.3	70	0.3
		東頭(一)邨	820	0.1	27	0.1
		東頭(二)邨	2 628	0.4	94	0.4
		黃大仙上邨	4 130	0.6	148	0.6
		橫頭磡邨	5 739	0.9	208	0.9
8.	油尖旺	海富苑	2 761	0.4	100	0.4
9.	離島	長貴邨	453	0.1	18	0.1
		富東邨	1 642	0.2	60	0.3**
		金坪邨	245	0.0	14	0.1**
		龍田邨	348	0.1	16	0.1
		雅寧苑	417	0.1	16	0.1
		銀灣邨	409	0.1	16	0.1
		逸東(一)邨	5 480	0.8	192	0.8

地區*	屋邨名稱	實際整體租戶		樣本租戶		
		數目	%	數目	%	
10. 葵涌及青衣	逸東(二)邨	6 068	0.9	220	0.9	
	長青邨	4 758	0.7	166	0.7	
	長發邨	1 435	0.2	51	0.2	
	長亨邨	4 315	0.6	151	0.6	
	長康邨	8 072	1.2	294	1.2	
	長安邨	1 533	0.2	55	0.2	
	長宏邨	4 241	0.6	148	0.6	
	青逸苑	508	0.1	21	0.1	
	高盛臺	758	0.1	26	0.1	
	葵涌邨	13 298	2.0	478	2.0	
	葵芳邨	6 223	0.9	224	0.9	
	葵興邨	377	0.1	14	0.1	
	葵盛東邨	6 157	0.9	217	0.9	
	葵盛西邨	5 083	0.8	180	0.8	
	荔景邨	4 113	0.6	144	0.6	
	麗瑤邨	2 756	0.4	100	0.4	
	安蔭邨	5 222	0.8	189	0.8	
	石籬(一)邨	4 741	0.7	169	0.7	
	石籬(二)邨	7 313	1.1	264	1.1	
	石蔭東邨	2 361	0.4	80	0.3**	
	石蔭邨	2 623	0.4	95	0.4	
	大窩口邨	7 365	1.1	264	1.1	
	青衣邨	862	0.1	33	0.1	
	華荔邨	1 425	0.2	53	0.2	
	11. 新界北	祥華邨	2 311	0.3	80	0.3
		清河邨	6 273	0.9	230	1.0**
彩園邨		4 895	0.7	176	0.7	
嘉福邨		1 964	0.3	69	0.3	
太平邨		391	0.1	15	0.1	
天平邨		1 395	0.2	45	0.2	
華明邨		1 992	0.3	68	0.3	
華心邨		1 465	0.2	56	0.2	
雍盛苑		1 690	0.3	59	0.2**	
12. 西貢及將軍澳	彩明苑	2 774	0.4	99	0.4	
	厚德邨	4 152	0.6	150	0.6	
	健明邨	6 975	1.0	249	1.0	
	景林邨	1 810	0.3	68	0.3	
	明德邨	1 502	0.2	53	0.2	
	寶林邨	2 199	0.3	78	0.3	
	尚德邨	5 480	0.8	195	0.8	
	翠林邨	1 876	0.3	64	0.3	
13. 沙田	秦石邨	2 096	0.3	70	0.3	
	頌安邨	2 764	0.4	99	0.4	
	恒安邨	1 176	0.2	48	0.2	
	顯徑邨	929	0.1	31	0.1	
	顯耀邨	789	0.1	37	0.2**	
	廣源邨	1 598	0.2	56	0.2	
	利安邨	3 587	0.5	131	0.5	
	瀝源邨	3 158	0.5	110	0.5	
	隆亨邨	4 303	0.6	159	0.7**	
	美林邨	4 037	0.6	148	0.6	
	美田邨	5 434	0.8	195	0.8	
	博康邨	1 359	0.2	51	0.2	
	沙角邨	6 155	0.9	228	1.0**	
	碩門邨***	366	0.1	11	0.0**	
	新翠邨	6 541	1.0	237	1.0	

地區*	屋邨名稱	實際整體租戶		樣本租戶		
		數目	%	數目	%	
	新田圍邨	3 348	0.5	123	0.5	
	禾輦邨	6 190	0.9	221	0.9	
	耀安邨	1 291	0.2	47	0.2	
14. 大埔	富亨邨	2 112	0.3	78	0.3	
	富善邨	2 703	0.4	94	0.4	
	廣福邨	6 129	0.9	220	0.9	
	太和邨	2 370	0.4	86	0.4	
	大元邨	4 663	0.7	165	0.7	
	運頭塘邨	802	0.1	30	0.1	
	15. 荃灣	象山邨	1 584	0.2	58	0.2
		福來邨	3 083	0.5	108	0.5
梨木樹(一)邨		2 286	0.3	76	0.3	
梨木樹(二)邨		4 209	0.6	153	0.6	
梨木樹邨		3 866	0.6	139	0.6	
石圍角邨		6 267	0.9	229	1.0**	
16. 屯門	蝴蝶邨	5 226	0.8	193	0.8	
	富泰邨	5 010	0.8	178	0.7**	
	建生邨	662	0.1	25	0.1	
	良景邨	3 322	0.5	122	0.5	
	安定邨	4 933	0.7	180	0.8**	
	寶田邨	6 199	0.9	224	0.9	
	三聖邨	1 722	0.3	58	0.2**	
	山景邨	6 555	1.0	232	1.0	
	大興邨	8 159	1.2	292	1.2	
	田景邨	1 109	0.2	40	0.2	
	湖景邨	4 291	0.6	158	0.7**	
	友愛邨	8 851	1.3	317	1.3	
	17. 元朗	俊宏軒	4 065	0.6	143	0.6
朗屏邨		4 788	0.7	178	0.7	
水邊圍邨		2 327	0.3	90	0.4**	
天澤邨		3 938	0.6	142	0.6	
天晴邨***		3 568	0.5	124	0.5	
天恒邨		5 705	0.9	205	0.9	
天瑞(一)邨		4 534	0.7	164	0.7	
天瑞(二)邨		3 139	0.5	111	0.5	
天慈邨		3 271	0.5	118	0.5	
天華邨		3 595	0.5	130	0.5	
天恩邨		5 295	0.8	189	0.8	
天逸邨		3 295	0.5	120	0.5	
天耀(一)邨		4 547	0.7	163	0.7	
天耀(二)邨		3 780	0.6	142	0.6	
天悅邨		4 068	0.6	146	0.6	
總計		666 993	100.0	24 000	100.0	

* 所有屋邨劃入 17 個地區，方便參考。灣仔區沒有公共租住屋邨。

** 已進行卡方測定方法(Chi-square tests)比較抽選住戶與實際整體公屋租戶在地區和屋邨的分布上是否相若。結果顯示實際整體租戶和樣本戶百分比的相差微不足道。

*** 表示於 2007 年後落成的新屋邨，因此不列入附件 C1。

按統計學分析，利用分層比例等距隨機抽樣法設計所得的樣本分布與實際分布相符。換言之，有關樣本有效反映各區及各屋邨公屋租戶的分布。

第一期間計算收入指數時被剔除租戶的分布

家庭人數	樣本戶 數目 (a)	公屋 富戶 (b)	其他高收入 的離群租戶 (c)	綜援戶 (d)	無效 樣本戶 ⁽¹⁾ (e)	用以計算 收入指數 的樣本戶 (f) =(a) - [(b)+(c) +(d)+(e)]	加入計算 因子後的 家庭數目 及權數 ⁽²⁾ (g)
1 人	3 731	50	166	1 700	84	1 731	47 701 (10.620%)
2 人	5 050	124	172	1 487	35	3 232	87 334 (19.443%)
3 人	5 894	274	77	1 013	35	4 495	120 364 (26.796%)
4 人	5 930	286	72	821	32	4 719	126 248 (28.106%)
5 人或 以上	3 395	176	26	619	16	2 558	67 533 (15.035%)
合計	24 000	910	513	5 640	202	16 735	449 180 (100%)

(1) 包括已去世的租戶及已終止租約的租戶。

(2) 公屋租戶每月按家庭人數的分布，以及富戶、其他高收入的「非一般收入」租戶和綜援戶的比例，每月均會轉變。為了在計算收入指數時反映這現象，家庭人數的權數不應只把(f)欄的數字轉為百分比而得。

因此，要估計(g)欄所示各類家庭人數組別租戶的每月數字，會在每個家庭人數組別的實際租戶總數中，按樣本所示(b)至(e)類租戶所佔的相應百分比分兩階段扣減相應的租戶數目，之後把該 12 個月的每月數字相加，再除以 12，從而得出各家庭人數組別的「每月平均倍大數字」。得數見(g)欄。

合計總數(449 180)代表剔除四類租戶後，計算所得的該 12 個月內公屋租戶的平均數目。(g)欄按不同家庭人數列出的百分比，成為計算所得的一組權數(例如 2007 年 1 人家庭的權數為 $47\,701 / 449\,180 \times 100\% = 10.620\%$ ，如此類推)。這組權數(即在(g)欄括號內的百分比)之後用於計算第一期間公屋租戶整體家庭每月平均收入。

第二期間計算收入指數時被剔除租戶的分布

家庭人數	樣本戶 數目 (a)	公屋 富戶 (b)	其他高收入的 離群租戶 (c)	綜援戶 (d)	無效 樣本戶 ⁽¹⁾ (e)	用以計算 收入指數 的樣本戶 (f) =(a) - [(b)+(c) +(d)+(e)]	加入計算 因子後的 家庭數目 及權數 ⁽²⁾ (g)
1 人	3 923	46	182	1 782	71	1 842	51 919 (11.061%)
2 人	5 423	146	217	1 454	26	3 580	98 886 (21.067%)
3 人	5 988	304	55	959	25	4 645	128 365 (27.347%)
4 人	5 672	292	65	708	20	4 587	126 384 (26.925%)
5 人或 以上	2 994	151	26	464	13	2 340	63 838 (13.600%)
合計	24 000	939	545	5 367	155	16 994	469 393 (100%)

(1) 包括已去世的租戶及已終止租約的租戶。

(2) 請參閱附件 D1 註(2)。合計總數(469 393)代表剔除四類租戶後，計算所得的該 12 個月內公屋租戶的平均數目。(g) 欄按不同家庭人數列出的百分比，成為第二期間計算所得的一組權數（例如 2009 年 1 人家庭的權數為 $51\,919 / 469\,393 \times 100\% = 11.061\%$ ，如此類推）。

第 16A(8)條訂明，「經調整後的家庭每月平均收入」，是指以該等租戶在第一期間的家庭人數分布情況為基礎，而評估得出的租戶每月平均收入。因此，(g) 欄的一組權數(即括號內的百分比)在這檢討中並不會採用，而會於下次檢討中才採用。

政府統計處就統計調查數據進行質量檢查和 為首次租金檢討計算收入指數的報告

根據《2007年房屋（修訂）條例》第16A(7)(b)條，政府統計處（下稱「統計處」）處長須就租金檢討計算收入指數。計算收入指數的數據取自房屋委員會（下稱「房委會」）所進行的「公屋住戶入息抽樣統計調查」（下稱「入息統計調查」）。

就入息數據進行的質量檢查

2. 統計處實施一系列質量檢查措施，確保入息統計調查的數據蒐集和數據處理過程公平、客觀和準確。質量檢查措施的目的，是評估和確定入息統計調查的數據質量，包括被抽樣選出的公屋租戶具代表性、所申報收入數據真確性，以及數據輸入準確性。

3. 統計處為首次租金檢討第一期間（即2007年）和第二期間（即2009年）收入數據所進行的質量檢查，概述於表1。

4. 根據質量檢查所得的證據，統計處總結統計調查數據準確反映2007年和2009年公屋租戶的家庭入息。統計調查數據可用於首次租金檢討，以計算公屋租戶的收入指數。

為首次租金檢討計算收入指數

5. 統計處已根據《2007年房屋（修訂）條例》第16A條，為首次租金檢討計算出第一期間（即2007年）和第二期間（即2009年）的家庭每月平均收入，計算兩段期間的家庭每月平均收入時，均使用相關年度的入息統計調查的收入數據，並參照2007年家庭人數的分布情況來計算。有關結果分別載於表2和表3。統計處亦計算出2007年和2009年公屋租戶的收入指數，有關結果分列兩表。為方便參閱，參照2007年家庭人數分布計算的2009年家庭每月平均收入，在表3內會稱為「2009年經調整後的家庭每月平均收入」。

政府統計處

2010年7月8日

政府統計處進行的質量檢查

編號	檢查項目	詳情	檢查結果
(1)	按家庭人數和地區分布評估樣本的代表性	<ul style="list-style-type: none"> ● 研究在 2007 和 2009 年選取的公屋租戶樣本，並按家庭人數及地區和屋邨分布，與房屋署相關年度的整體租戶記錄的分布進行比較。 ● 進行統計測試，結果顯示樣本的分布與租戶記錄的分布相似，因此 2007 和 2009 年入息統計調查的樣本均具代表性。 	<p>結論：查證無誤</p> <p>備註：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 就統計學角度而言，樣本的分布與租戶記錄的分布相若。
(2)	證明文件對照申報收入數據的真確性	<ul style="list-style-type: none"> ● 統計處隨機選取 5% 已申報收入的租戶進行檢查。 ● 房屋署隨後要求這些租戶提交收入證明文件，證明所申報的收入真確無訛。 ● 為核實房屋署進行的審查是否妥善，統計處隨機選取房屋署曾審查的個案，以確定審查是否正確無誤。 	<p>結論：查證無誤</p> <p>備註：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 沒有租戶在入息統計調查中故意作出虛假陳述。 ● 2007 和 2009 年的申報入息數據和從證明文件取得的數據相差很小而差幅亦相若（有關數據在用以計算收入指數前已予適當糾正），因此實際上不影響收入指數的計算。 ● 並無發現房屋署進行的檢查有不當情況。

編號	檢查項目	詳情	檢查結果
(3)	房屋署輸入數據是否的準確性	<ul style="list-style-type: none"> ● 採用重覆資料輸入法，即同一組數據由兩名工作人員分別輸入電腦，然後進行比較和核對，以避免人手輸入資料時出現的錯誤。 ● 統計處隨機選取2%的樣本，以查核房屋署輸入數據的準確性。 	<p>結論：查證無誤</p> <p>備註：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 發現少量數據輸入錯誤但差幅微不足道，(有關數據在用以計算收入指數前已予適當糾正)，實際上不影響收入指數的計算。
(4)	評估房屋署核實數據的工作	<ul style="list-style-type: none"> ● 房屋署利用電腦審核輸入的數據，以確定是否需要進一步與相關租戶澄清的數據。 ● 統計處進行另一輪獨立的數據審核和查證工作，以確定房屋署已核實所有需要進一步與相關租戶澄清的數據。 	<p>結論：查證無誤</p> <p>備註：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 房屋署在擬備數據供統計處計算收入指數前，已核實／澄清所有需要進一步與相關租戶澄清的數據。

首次租金檢討第一期間公屋租戶家庭每月平均收入^[註]

家庭人數	家庭每月平均收入	按家庭人數的分布百分比 (權數)
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%
		100.0%

整體家庭每月平均收入

13,233 元

計算方法如下：

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

第一期間的指數定為 100。

註：

上表收入數字四捨五入至最接近的整數，以百分比表示的權數則四捨五入至最接近的三個小數位。此做法純粹用以表述數據。實際上，收入數字和權數均按電腦系統設定的小數位數目計算。

首次租金檢討第二期間公屋租戶經調整後的家庭每月平均收入^[註]

家庭人數	家庭每月平均收入	家庭人數的分布百分比 (第一期間的權數)
1 人	\$4,258	10.620%
2 人	\$8,521	19.443%
3 人	\$13,876	26.796%
4 人	\$17,265	28.106%
5 人 或以上	\$21,101	15.035%
		100.0%

整體經調整後的家庭每月平均收入 13,852 元

計算方法如下：

$$\begin{aligned}
 & \$4,258 \times 10.620\% + \$8,521 \times 19.443\% + \$13,876 \times 26.796\% + \\
 & \$17,265 \times 28.106\% + \$21,101 \times 15.035\% \\
 & = \mathbf{\$13,852}
 \end{aligned}$$

第二期間的指數

$$\begin{aligned}
 & = \$13,852 / \$13,233 \times 100 \\
 & = 104.68
 \end{aligned}$$

註：

上表收入數字四捨五入至最接近的整數，以百分比表示的權數則四捨五入至最接近的三個小數位。此做法純粹用以表述數據。實際上，收入數字和權數均按電腦系統設定的小數位數目計算。

根據《2007 年房屋（修訂）條例》第 16A 條，假如第二期間的收入指數高於或低於第一期間的收入指數 0.1% 以上，房委會須按照收入指數的變幅增加或減少公屋租金。相關變幅按電腦系統設定的小數位數目計算，為確實顯示變幅是否超逾 0.1%，收入指數四捨五入至最接近的兩個小數位。

租金援助計劃

房委會提供租金援助計劃，幫助經濟出現暫時困難的公屋租戶。非長者戶倘入息水平符合兩組不同限額，可獲減租 25% 或 50%。長者戶倘合乎資格準則，可獲減租 50%。準則詳情如下：

	非長者戶		長者戶 (全部成員 皆年滿 60 歲)
減租	50%	25%	50%
入息	(a) < 輪候冊入息 限額 50% 或 (b) 租金與入息比 例 > 25% 或 (c) 輪候冊入息限 額 50% - < 70% 及租金與入息 比例 > 15%	(a) 輪候冊入息限 額 50% - < 70% 或 (b) 租金與入息比 例 > 18.5% - 25%	(a) < 輪候冊入息限 額 70% 或 (b) 租金與入息比 例 > 18.5%