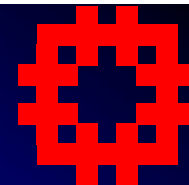
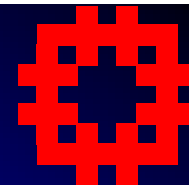


新公屋租金調整機制



入息統計調查工作

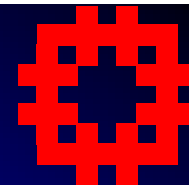
- 《房屋條例》第16A(7)(b)條訂明，政府統計處處長須就收入指數的編製工作計算該指數。
- 房委會負責蒐集被抽樣選出的租戶的收入數據。為確保入息統計調查的代表性和真確性，房委會徵詢了政府統計處的意見，以制定抽選方法和數據蒐集程序。



質量檢查結果

(1) 按家庭人數和地區分布評估樣本的代表性

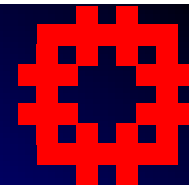
- 研究在2007和2009年選取的公屋租戶樣本，並按家庭人數及地區和屋邨分布，與房屋署相關年度的整體租戶記錄的分布進行比較。
- 進行統計測試，結果顯示樣本的分布與租戶記錄的分布相似，因此2007和2009年入息統計調查的樣本均具代表性。



質量檢查結果

(2) 證明文件對照申報收入數據的真確性

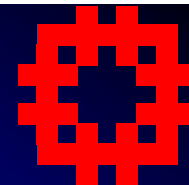
- 統計處隨機選取5% 已申報收入的租戶進行檢查。
- 房屋署隨後要求這些租戶提交收入證明文件，證明所申報的收入真確無訛。
- 為核實房屋署進行的審查是否妥善，統計處隨機選取房屋署曾審查的個案，以確定審查是否正確無誤。



質量檢查結果

(3) 房屋署輸入數據的準確性

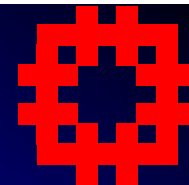
- 採用重覆資料輸入法，即同一組數據由兩名工作人員分別輸入電腦，然後進行比較和核對，以避免人手輸入資料時出現的錯誤。
- 統計處隨機選取2%的樣本，以查核房屋署輸入數據的準確性。



質量檢查結果

(4) 評估房屋署核實數據的工作

- 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。

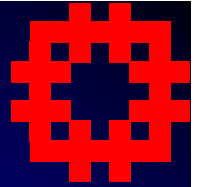


首次公屋租金檢討的結果

(i) 數據收集及樣本分布

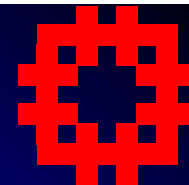
- 由於採用分層比例等距抽樣法，按家庭人數、公共屋邨和地區劃分的抽樣租戶的分布比例，與所有公屋租戶的實際分布比例相若。
- 在參與2007和2009年入息統計調查的這批48 000公屋租戶當中，回應率分別達98.7%和97.8%。

首次公屋租金檢討的結果（續）



(ii) 剔除非代表性租戶

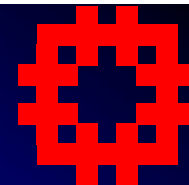
- 根據**2007**年入息統計調查所蒐集的數據，共有**910**戶公屋富戶、**513**戶其他高收入的非一般收入租戶，以及**5 640**戶綜援戶不被納入收入指數的計算之內。剔除該三類非代表性租戶和**202**個無效樣本（即租戶已離世和租戶已終止其租約的個案）之後，**2007**年的最終樣本數目為**16 735**。
- 至於**2009**年，共有**939**戶公屋富戶、**545**戶其他高收入的非一般收入租戶，以及**5 367**戶綜援戶不被納入收入指數的計算之內。剔除該三類非代表性租戶和**155**個無效樣本之後，**2009**年的最終樣本數目為**16 994**。
- 統計處認為，第一和第二期間的最終樣本數目，仍能為編製收入指數提供良好穩妥的基礎。



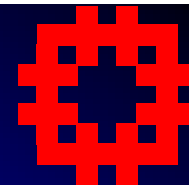
首次公屋租金檢討的結果（續）

(iii) 家庭每月平均收入的計算及租金調整幅度

- 根據質量檢查所得，統計處確定統計調查數據準確反映2007年和2009年公屋租戶的家庭入息。
- 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（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。
- 第二期間的指數為104.68。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%。

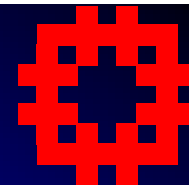


首次公屋租金檢討的結果



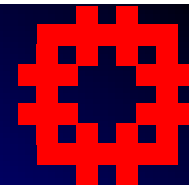
房委會的角色

- 房委會有法律上的責任根據《房屋條例》第16A(1)條所指定的時間進行租金檢討，並依據租金檢討的結果調整租金。
- 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。



對公屋租戶的影響

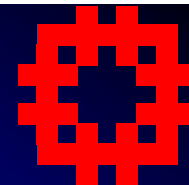
- 平均每月租金為**1,331元**。按調整幅度為**+4.68%**計算，平均調整金額為**62元**。就幅度而言，現時的租金為**248至3,368元**，調整的幅度為**11元至157元**。
- 《房屋條例》第**16A(6)**條訂明，在更改有關租金時，房委會可將有關租金的款額下調至最接近的元的整數。



對公屋租戶的影響

- 以租金調整金額的分布而言，撇除綜援戶（其公屋租金由政府支付），對餘下529 000租戶的影響分析如下-

| | |
|------------|---------------|
| +20元 或以下: | 6 000 (1%) |
| +21至40元 : | 78 300 (15%) |
| +41至60元 : | 194 900 (37%) |
| +61至80元 : | 117 600 (22%) |
| +81至100元 : | 79 500 (15%) |
| +100元以上 : | 52 900 (10%) |



為有需要人士提供援助

- 任何租金調整均不會對綜援戶造成重大影響。房委會會繼續積極推行租金援助計劃，為暫時財政拮据的公屋租戶提供援助：
 - (a) 房屋署會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。房屋署會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在有需要時協助長者和傷殘人士租戶申請租金援助。