

第三次公屋租金檢討

公屋租金調整機制

- 《房屋條例》(香港法例第283章)第16A條訂明公屋租金調整機制。在機制下，公屋租戶的負擔能力為釐定公屋租金的因素。
- 公屋租戶的收入反映他們的負擔能力。
- 機制為房委會提供客觀的基礎，決定何時應調整公屋租金和上下調整的幅度，並促進公屋計劃的長遠持續發展。

公屋租金調整機制

- 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。
- 房委會每月隨機抽選2 000戶公屋租戶，要求他們申報收入資料，用以計算收入指數，而申報是屬於強制性。
- 於第一和第二期間各抽選了**24 000**個公屋租戶，用以反映公屋租戶收入情況。

公屋租金調整機制

- 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。

第三次公屋租金檢討

- 這次公屋租金檢討是現行機制下的第三次檢討
- 第一期間為**2011**年的**12**個月
- 第二期間是**2013**年的**12**個月

房委會的角色

- 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真確性、準確性和代表性，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。

政府統計處的角色

- 對房委會在入息統計調查中的工作進行質量檢查；以及
- 以獨立身分計算收入指數。

第三次公屋租金檢討結果

(1) 樣本分布

- 每月2 000個公屋租戶樣本是按照該月份實際的家庭人數分布抽取。
- 採用分層比例隨機抽樣法，按公共屋邨和地區劃分的樣本租戶的分布情況，因此與所有公屋租戶的實際分布情況相若。

第三次公屋租金檢討結果

(2) 剔除非代表性租戶

- 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，我們會剔除與一般公屋租戶收入有大差異的「非代表性」租戶，以減少計算結果出現扭曲的情況：
 - 「富戶」
 - 其他高收入的「非一般收入」租戶
 - 綜援戶

第三次公屋租金檢討結果

家庭每月平均收入的計算

剔除非代表性租戶：

	「富戶」	其他高收入的非一般收入租戶	綜援戶
2011 年	881	543	5 507
2013 年	728	466	5 000

- 政府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。

第三次公屋租金檢討結果

(3) 質量檢查

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：

- 解答租戶在填寫入息申報表時遇到的問題，亦應要求，派員到訪；
- 在收到申報表後，執行初步審核。如申報表未填妥或須作進一步澄清，作出跟進；
- 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；以及
- 在輸入入息統計調查中每一份申報表中的資料時，利用電腦程式審核輸入資料的連貫性；在發現有不連貫的情況時，向租戶查證。

第三次公屋租金檢討結果

(3) 質量檢查

政府統計處在入息統計調查中工作進行的質量檢查結果：

- (a) 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相若，結果顯示樣本分布與租戶紀錄分布基本相同，調查樣本均具代表性；
- (b) 從已申報收入的租戶中再每月隨機抽出約5%的租戶，由房委會要求他們提交收入證明文件，證明所申報資料的真確性。結果顯示沒有租戶故意作虛假陳述，申報入息數據真確而無任何實質差誤。

第三次公屋租金檢討結果

(3) 質量檢查

政府統計處在入息統計調查中工作進行的質量檢查：

- (c) 每月從已填妥的入息申報表中隨機抽選2%的表格，查核數據輸入的準確度。結果顯示數據準確而無任何實質差誤；以及
- (d) 統計處會在處理每月的數據時，採用統計處本身的電腦程式進行查核，確保所有必要步驟均已遵行。結果顯示房屋署已核實/澄清所有需要進一步與相關租戶核實/澄清的數據。

第三次公屋租金檢討結果

(4) 家庭每月平均收入的計算

- 根據質量檢查所得，政府統計處確定統計調查數據準確反映2011年和2013年公屋租戶的家庭入息。
- 第一期間（即2011年）的公屋租戶家庭每月平均收入為**15,473**元，該期間的指數設定為**100**。
- 第二期間（即2013年）的經調整後的公屋租戶家庭每月平均收入為**18,455**元。第二期間的指數為**119.27**。
- 比較第一和第二期間，指數上升**19.27%**。

第三次公屋租金檢討結果

(5) 租金調整幅度

- 統計處的報告顯示，第二期間(2013年)的收入指數高於第一期間(2011年)的收入指數**19.27%**。
- 因此，第三次公屋租金檢討的租金調整幅度為**+10%**，將會在**2014年9月1日**生效。
- 於2013年12月的平均每月租金為**1,540元**，幅度為**287至3,877元**。按調整幅度為**+10%**計算，租金上調的金額為**28元至387元**，平均上調金額為**154元**。

對公屋租戶的影響

上調的 每月租金金額	住戶數目	佔所有公屋住戶 的百分比
28元至50元	5 100	1%
+ 51元至100元	88 200	15%
+101元至150元	218 900	37%
+151元至200元	127 100	22%
+201元至250元	87 500	15%
+251元至387元	57 700	10%

房委會的討論

- 房委會轄下的資助房屋小組委員會在**2014年7月4日**考慮了統計處處長的報告。
- 小組委員會通過了第三次租金檢討的結果，並決定根據法例把公屋租金上調**10%**，並在**2014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。

房委會的討論

- 在評估租金上調對租戶的影響時，小組委員會留意到 –
 - (a) 根據統計處處長的報告，公屋租戶平均家庭收入在過去兩年間從**15,473元**上升了**19.27%**(或**2,982元**)至**18,455元**。相比之下，租金上調的金額是平均**154元**，或由**28元**至**387元**;
 - (b) 基於租金調整機制的設計，多年來租金的增幅均較租戶家庭收入的增幅為小。從**2009年**至**2011年**，家庭收入的增幅為**16.24%**，而租金只增加了**10%**。從**2011年**至**2013年**，家庭收入增加了**19.27%**，而租金只會增加**10%**;

房委會的討論

(c)根據2013年12月底的數字，在我們的租戶當中，有3%是「富戶」，而另外19%是綜援戶。此外，有2%暫時財政拮据的租戶正在租金援助計劃下接受租金援助;及

(d)在進行首次和第二次租金檢討時，考慮到當時的特殊情況，房委會提供了一個月的租金寬免。基於現時的經濟情況以及租戶收入的增長，房委會是否有明確的理由在是次租金檢討提供租金寬免，值得商榷。

房委會的討論

- 就是否提供租金寬免一事，除上述的考慮因素外，小組委員會亦留意到以下根據2014年1月房委會通過的預算案計算的財政影響 -

	2014-15年度	2017-18年度
1. 租住房屋運作赤字 (a) 根據2014年1月通過的預算案 (b) 租金上調10%後 (c) 另提供一個月租金寬免	17億元 9億元 21億元	38億元 24億元 24億元
2. 每個公屋單位平均每月的推算運作赤字 (a) 根據2014年1月通過的預算案 (b) 在租金上調10%後 (c) 另提供一個月租金寬免	180元 90元 230元	400元 250元 250元

房委會的討論

- 小組委員會亦留意到《房屋條例》第4(4)條訂明「委員會的政策須旨在確保從屋邨所累算獲得的收入，足以應付屋邨的經常開支」。
- 若不論租戶是否有需要便劃一向所有租戶提供租金寬免，或許不是運用房委會收入的最好方法。再者，當輪候公屋的市民對房委會資源的需求愈來愈大時，這亦未必是最公平的做法。小組委員會認為應針對性地向有需要的租戶提供援助，例如深化租金援助計劃。

- 請委員備悉根據《房屋條例》第**16A(4)**條的第三次公屋租金檢討結果，以及資助房屋小組委員會的商議詳情。