

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)118/04-05(03)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

租住公屋租金與入息比例中位數

背景資料簡介

目的

本文件旨在概述與租住公屋(“公屋”)租金與入息比例中位數有關的事項，並綜述委員對此事的關注。

背景

2. 《房屋條例》(第283章)第16(1)條訂明房屋委員會(“房委會”)有權釐定其轄下公共屋邨的租金。房委會是按照租戶的負擔能力(即交租能力)釐定公屋租金。衡量租戶負擔能力的一般原則，已轉化為租金與入息比例中位數上限。租金與入息比例中位數所指的是，有50%租戶的租金與入息比例低於中位數字，而另外50%則高於該數字。房委會在行政上就釐定公屋租金訂定了下列兩項租金與入息比例中位數上限

- (a) 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，該上限為15%(於1986年訂定)；及
- (b) 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，該上限為18.5%(於1991年訂定)。

3. 房委會所考慮的其他因素包括屋邨的整體價值、地點及交通情況；管理維修成本；通脹及差餉。在1998年3月前，房委會每兩年就公屋租金進行一次檢討。

《1997年房屋(修訂)條例》

4. 前立法局於1997年6月27日會議席上通過《1996年房屋(修訂)(第3號)條例草案》。該條例草案是梁耀忠議員提出的非官方議員條例草案。條例草案在經過修訂後(“《1997年修訂條例》”)作出了多項規

定，包括訂明任何更改租金的決定，均須於上一次釐定的租金的生效日期起計最少3年後才可生效，而在更改租金後，所有公共屋邨的整體租金與入息比例中位數不得超過10%(第16(1A)條)。

《1998年房屋(修訂)條例》

5. 為解決《1997年修訂條例》在執行上的困難，政府當局提交了《1998年房屋(修訂)條例》，並經臨時立法會於1998年2月25日通過，以達到下列效果——

- (a) 規定《1997年修訂條例》所訂的限制，並不適用於經濟條件較佳及接受租金援助的租戶；
- (b) 將平房區及中轉房屋的居住許可證收費，豁除於《1997年修訂條例》的範圍以外；及
- (c) 清楚訂明租金與入息比例中位數的計算方法，必須按照房委會訂定的程序釐定。

6. 《1998年修訂條例》通過成為法例後，當時的房屋局局長指定1998年3月13日為《1997年修訂條例》的生效日期。

租金與入息比例中位數的改變

7. 《1997年修訂條例》通過成為法例後，房委會將新建成公屋屋邨的租金凍結於1997年7月的水平，且多次押後就現有公屋進行租金檢討。然而，在主權移交後出現的經濟不景的情況，卻令普羅市民的收入及私人住宅單位租金在過去數年持續下降。立法會議員一直留意租金與入息比例中位數有否超出10%的法定上限。議員曾於1999至2001年間，在立法會會議席上先後就此事提出3項質詢。房屋事務委員會亦曾分別於1999年5月3日及2001年2月5日，討論公屋的租金政策及租金檢討。委員察悉並關注到2000年第三季的整體租金與入息比例中位數處於10.2%的水平，已超出法定上限。該數字並持續上升，且於2003年第二季達到14.2%。部分委員籲請政府當局削減公屋租金，以遵守《1997年修訂條例》所訂10%上限的規定。

8. 政府當局當時的立場是，法例只規定房委會在修訂公屋租金時，須確保公屋住戶的整體租金與入息比例中位數不會超過10%。若租金與入息比例中位數由於加租以外的原因而上升至超過10%上限的水平，例如因公屋租戶入息減少而出現上述情況，房委會並無需要減租。

9. 1998年第一季至2003年第二季的租金與入息比例中位數載於附錄I。

司法覆核

10. 在2002年10月及11月，有兩個公屋租戶就房委會分別於2001年及2002年作出的押後檢討租住屋邨租金的決定，向原訟法庭(“法庭”)申請給予許可，以便申請司法覆核。

11. 法庭在2003年7月11日裁定該兩名申請人勝訴。法庭所作裁決的重點如下——

- (a) 房委會有責任定期檢討租金；
- (b) 申請人對其所繳交租金會定期獲得檢討存有合法的期望；及
- (c) 房委會履行其檢討租金的職責時，必須遵守訂於10%的租金與入息比例中位數上限。

12. 房屋事務委員會曾於2003年7月16日舉行特別會議，討論上述司法覆核結果的影響。事務委員會委員認為，政府當局必須尊重法庭的裁決，盡快削減公屋租金。事務委員會通過了一項議案，促請政府當局遵守法例所訂的上限，將公屋租金下調。該項議案的措辭載於**附錄II**。

13. 法庭於2003年8月12日發出濟助令，指示房委會根據《房屋條例》第16(1A)條的真實涵義及效力，檢討包括上述兩名申請人所住公屋單位的一批租住公屋單位的租金，並釐定更改租金的幅度。房委會於2003年8月就法庭的裁決及是項命令提出上訴。

14. 關於房委會提出暫緩執行上述命令的申請，法庭於2003年8月26日裁定，在有關上訴審結之前，房委會無須在進行檢討後調整租金。

租金檢討

15. 房委會於2001年3月成立專責委員會，負責檢討其公屋住戶租金政策，但該委員會在有關的訴訟結束前已暫時中止其檢討工作。在法庭作出裁定後，專責委員會恢復工作。房委會於2004年3月提出其檢討公屋租金的建議構思，其所提出的兩個處理方式可得出5個租金調整方案，詳情如下：

- (a) 簡單的一刀切方式：全面調減所有有關公屋單位的租金，減幅為38%；及
- (b) 針對性方式：對不同類別租戶或屋邨的租金作出不同幅度的調減，藉此針對導致租金與入息比例中位數上升的主要原因對症下藥。根據此針對性方式，可得出下列4個租金調整方案：

- (i) 只為租金與入息比例超過10%的租戶調減租金，減幅為40%；
- (ii) 就不同屋邨採取不同的租金減幅。根據此方案，新屋邨的租金(通常比舊屋邨租金為高)將獲得較大幅度的調減，亦即1973年以前落成的屋邨(所謂“前屋宇建設委員會屋邨”)減租31%；1974年至1992年間落成的屋邨減租36%；以及1993年以後落成的屋邨(主要屬和諧式大廈及居屋轉為公屋的大廈)減租41%；
- (iii) 援引《房屋條例》第17條所訂的權力，豁免長者住戶租金，同時將其他非長者住戶的租金劃一調低17%；及
- (iv) (根據《房屋條例》第17條)豁免領取綜合社會保障援助的住戶(“綜援戶”)的租金，同時將其他非綜援戶的租金劃一調低10%。

16. 政府當局於2004年3月25日就上述5個租金調整方案諮詢房屋事務委員會。部分委員贊成以一刀切方式調減租金，因為當局過去亦是以同一方式調高租金。其他委員則認為採取針對性方式，可更有效解決某些住戶的租金與入息比例超過10%的問題，並能更有效協助最有需要的住戶。

17. 房委會於2004年3月30日決定視乎上訴結果，採取財政負擔最小的方案，即豁免綜援戶的租金，同時將其他住戶的租金劃一調低10%。

最新情況

18. 就司法覆核裁決提出的上訴已於2004年4月在上訴法庭進行聆訊，上訴法庭尚未宣告其判決。

19. 和租金與入息比例中位數問題有關的文件及其超文本連結載於**附錄III**。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年10月27日

房委會轄下租住公屋(不包括中轉房屋)的租金與入息比例中位數

年 / 季	租金與入息比例中位數 (%)
1998 第一季	8.8
1998 第二季	8.9
1998 第三季	9.3
1998 第四季*	8.6
1999 第一季*	9.4
1999 第二季	9.8
1999 第三季	9.6
1999 第四季	10.0
2000 第一季	9.9
2000 第二季	10.2
2000 第三季	10.2
2000 第四季	10.3
2001 第一季	10.4
2001 第二季	10.7
2001 第三季	11.5
2001 第四季 [#]	7.6
2002 第一季*	11.2
2002 第二季*	11.7
2002 第三季*	12.0
2002 第四季*	12.1
2003 第一季	13.8
2003 第二季	14.2

註:

[#] 數字已反映公屋於2001年12月免租的影響

* 數字已反映退還差餉的影響

**房屋事務委員會2003年7月16日特別會議席上
通過的議案措辭**

“就高等法院裁決有關檢討公屋租金一事，本會促請房屋委員會在法院就判決頒令後，須盡速進行會議，檢討公屋租金，並依法把租金調整至租金與入息比例中位數百分之十或以下。”

租住公屋的租金與入息比例中位數

參考資料一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
立法會會議	1997年6月27日	立法會議事錄 (http://www.legco.gov.hk/yr96-97/chinese/lc_sitg/hansard/970627ha.doc)
法案委員會	1998年2月6日	臨立會CB(2)1126號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr97-98/chinese/bc/bc57/minutes/bc570602.htm)
立法會會議	1998年2月25日	立法會議事錄 (http://www.legco.gov.hk/yr97-98/chinese/counmtg/hansard/980225fa.doc)
房屋事務委員會	1999年5月3日	立法會CB(1)1235/98-99(06)號文件(只備英文本) (http://www.legco.gov.hk/yr98-99/english/panels/hg/papers/hg03056a.htm) 立法會CB(1)1235/98-99(07)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr98-99/chinese/panels/hg/papers/hg03056b.htm) 立法會CB(1)1235/98-99(08)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr98-99/chinese/panels/hg/papers/hg03056c.htm) 立法會CB(1)1796/98-99號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr98-99/chinese/panels/hg/minutes/hg030599.htm)

立法會／委員會	會議日期	文件
立法會會議	1999年10月20日	立法會議事錄 (http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/counmtg/hansard/991020fc.pdf)
立法會會議	2000年5月31日	立法會議事錄 (http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/counmtg/hansard/000531fc.pdf)
立法會會議	2001年1月10日	立法會議事錄 (http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/counmtg/hansard/010110fc.pdf)
房屋事務委員會	2001年2月5日	立法會CB(1)525/00-01(06)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/papers/525c06.pdf) 立法會CB(1)525/00-01(07)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/papers/a525c07.pdf) 立法會CB(1)1742/00-01號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/minutes/hg050201.pdf)
房屋事務委員會	2003年7月16日	立法會CB(1)2217/02-03(01)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/papers/hg0716cb1-2217-1c.pdf) 立法會CB(1)2217/02-03(02)號文件(只備英文本) (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/english/panels/hg/papers/hg0716cb1-2217-2e-scan.pdf) 立法會CB(1)2459/02-03號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/minutes/hg030716.pdf)

立法會／委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2004年3月25日	立法會 CB(1)1361/03-04(01)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg0325cb1-1361-1c.pdf) 立法會 CB(1)1399/03-04(02)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg0325cb1-1399-2c.pdf) 立法會 CB(1)2029/03-04號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/minutes/hg040325.pdf)