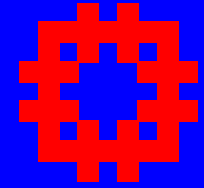
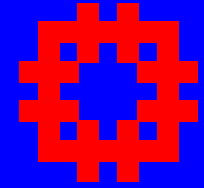


立法會CB(1)1108/05-06(02)號文件  
LC Paper No. CB(1)1108/05-06(02)



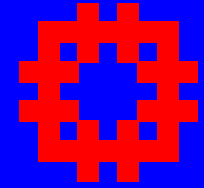
# 公屋租金政策檢討

## 公眾諮詢文件



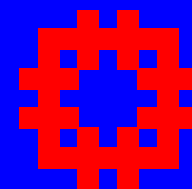
## (I) 背景

- 房委會在**2001年1月**通過成立檢討公屋租金政策專責小組委員會（下稱「專責小組委員會」）全面檢討公屋租金政策
- 檢討工作一度受公屋租金司法覆核個案影響而中斷。終審法院在**2005年11月21日**就司法覆核個案作出裁決



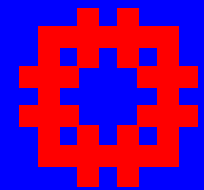
- 終審法院裁定房委會並無法定責任每三年檢討租金一次及將租金與入息比例中位數維持於**10%**或以下；該中位數亦不是租戶負擔能力的法定定義；而**10%**的中位數上限只適用於房委會加租的決定，並不包括減租的決定
- 在考慮到終審法院的裁決及判詞後，專責小組委員會把初步檢討結果整理為諮詢文件。而房委會於**2006年3月9日**開始就公屋租金政策檢討進行為期三個月的公眾諮詢

## **(II) 釐定和調整租金的重要原則**



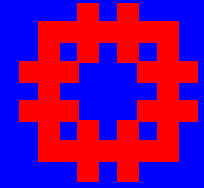
- 專責小組委員會認為應採納以下的重要原則，作為釐定和調整租金的基礎：
  - (a) 租戶負擔能力應繼續為房委會制訂公屋租金政策的主要依據；
  - (b) 有助公屋計劃的長遠持續發展；
  - (c) 支持合理分配房屋資源給予有真正需要的人士；以及
  - (d) 租金政策應反映屋邨及不同單位之間的比對價值，以給予租戶更多選擇

## (III) 諮詢重點



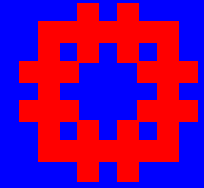
### (a) 其他衡量負擔能力的方法

- 專責小組委員會曾考慮以下衡量負擔能力的指標：
  - i. 就住戶入息或人數或屋邨類別，設定不同的租金與入息比例中位數；
  - ii. 根據固定的租金與入息比例釐定租金；
  - iii. 採用「剩餘入息法」，在扣除所需的非住屋開支後，以住戶入息的剩餘部分作為租金
- 以上方法均須對所有公屋住戶進行個別入息評審，實際上未必可行



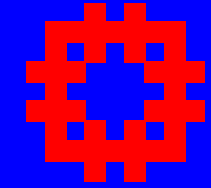
## (b) 改善租金與入息比例中位數的評估方法

- 如繼續採用租金與入息比例中位數作為衡量負擔能力的一般指標，可透過以下方法改善評估：
  - i. 引入申報制度收集更可靠的入息數據；
  - ii. 在計算租金與入息比例中位數時剔除綜援受助人和根據「公屋住戶資助政策」或「維護公屋資源合理分配政策」而繳交額外租金的租戶；以及
  - iii. 按剔除差餉和管理費的租金淨額計算租金與入息比例中位數



## (c) 租金調整參考指數

- 租金與入息比例中位數只應視作衡量居民負擔能力的一般性指標，而並不能作為租金調整機制
- 雖然終審法院裁決**10%**的法定上限不適用於減租決定，但現行制度並沒有客觀基礎讓房委會考慮何時減租及幅度
- 建議參考根據消費物價或住戶入息為基礎的指數，以確立一套「可加可減」的租金調整機制



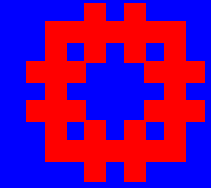
# 以消費物價為基礎的指數 —

## (i) 甲類消費物價指數

## (ii) 豁除住屋開支的甲類消費物價指數

一般特點	(i) 甲類消費物價指數	(ii) 豁除住屋開支的甲類消費物價指數
<ul style="list-style-type: none"><li>• 較易明白</li><li>• 反映對公屋租戶開支有最直接影響的物價水平</li><li>• 數據由政府統計處收集，透明度高</li><li>• 未能反映住戶的收入變化</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 由於公屋租金是甲類消費物價指數的一個重要成分，如採用有關指數調整公屋租金，兩者可能會互相影響而陷入不斷上升或下降的惡性循環</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 避免公屋租金和物價指數互相影響的惡性循環</li><li>• 長遠而言，調整的幅度很可能較為溫和</li></ul>



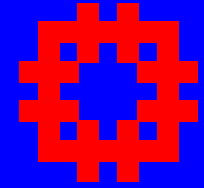


## 以住戶入息為基礎的指數 —

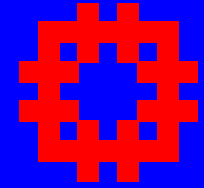
### (i) 住戶月入中位數

### (ii) 每月平均入息指數（除去家庭人口分布情況變化所造成的影響）

一般特點	(i) 住戶月入中位數	(ii) 每月平均入息指數
<ul style="list-style-type: none"><li>• 反映住戶收入變化</li><li>• 與住戶負擔能力有較直接關係</li><li>• 未能反映開支變化</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 如「租金與入息比例中位數」一樣，未能準確反映住戶的平均入息變化。例如在人均入息不變的情況下，住戶入息中位數會純粹因為小家庭住戶的數目增加而下降</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 較為精確反映住戶入息實際變動。只計算純入息變化，不計算家庭人口分布所引起的影響</li><li>• 指數須由房委會自行編訂</li><li>• 較為複雜</li></ul>



- 考慮應否將參考指數視爲重要的參考基準，但非唯一的決定性因素
- 應否不把調整機制訂明於房屋條例內，藉此保持彈性，使房委會在調整租金時可考慮其他相關因素

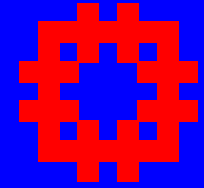


## (d) 不劃一租金

- 爲了更能反映不同單位的租值，並爲租戶提供更多選擇，專責小組委員會研究了兩個推行不劃一租金的模式：

- i. 有限度的模式

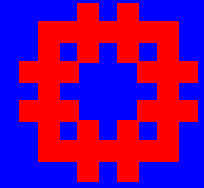
同一大廈個別單位的租金會根據大廈樓層及其他內在的客觀因素（例如是是否鄰近垃圾房等不受歡迎設施）而作出調整，面積相若單位的每平方米租金差幅最大約爲大廈所屬地區最高每平方米租金的**15%**



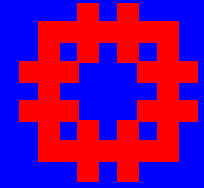
## ii. 較全面的模式

除根據上述「有限度的模式」釐定租金外，其他外在因素（例如座向和景觀）均會列入考慮之內，面積相若的單位每平方米租金差幅最大約為有關地區最高每平方米租金的**30%**

- 兩種模式均大致上不影響相同一幢大廈的租金收入
- 現時為釐定租金而劃分的六個地區，每區的屋邨會再細分為三組，以反映當地情況的差別

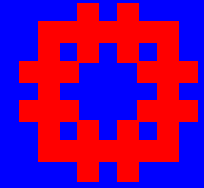


- 不劃一租金應否只在新落成屋邨推行
- 專責小組委員會亦探討了在推行不劃一租金後應否向綜援戶編配租值較高單位的問題，並希望聽取公眾意見，以作進一步研究



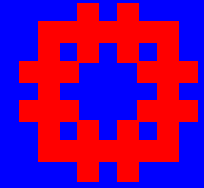
## (e) 不包差餉及管理費的租金

- 專責小組委員會曾研究收取不包差餉及管理費的「淨額租金」的可行性
- 在考慮到運作上的困難和對租戶造成不便，專責小組委員會較傾向繼續收取包括差餉和管理費在內的租金，但認為應考慮每年向租戶發出結算表，列明差餉和管理費金額，以提高透明度



## (f) 定期租約

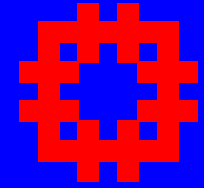
- 專責小組委員會認為如將現行月租租約轉為定期租約，須耗費大量行政費用，亦會嚴重限制房委會採取租管措施及調整租金的彈性
- 應通過檢討相關政策(例如「公屋住戶資助政策」和「維護公屋資源合理分配政策」)來處理租戶是否可長期享有公屋的問題



## (g) 租金釐定及檢討周期

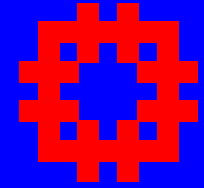
- 維持現行每年為新落成屋邨進行兩次釐定租金的制度
- 考慮將租金檢討周期定為兩年，以便可適時實施幅度較溫和的租金調整
- 考慮取消分批檢討屋邨租金的做法，因為一次過檢討所有屋邨的租金較為公平，也更能配合依據參考指數來調整租金的機制





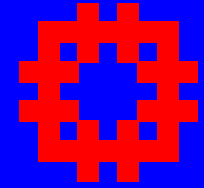
## (h) 單位編配、租金和租戶負擔能力之間的關係

- 專責小組委員會認為在編配單位時，應盡量按照既定的編配標準進行
- 在規劃新公共屋邨時，需定期探討和按需要調整整體單位組合

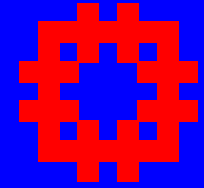


## (i) 租金援助計劃

- 專責小組委員會建議改善租金援助計劃。措施包括：
  - i. 將長者住戶申請租金援助的租金與入息比例規定，由**25%**降至**20%**
  - ii. 准許受重建影響的租戶在調遷至新落成或翻新單位後可立即申請租金援助
  - iii. 將遷往租金較低單位的寬限期，由兩年延長至三年
- 有關建議措施已於**2002年10月**開始實行

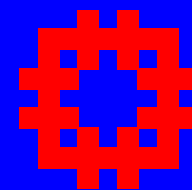


- 資助房屋小組委員會於**2005年12月29日**通過進一步改善租金援助計劃的措施，包括：
  - i.** 放寬非長者住戶的申請資格，使其與長者住戶的一致(即租金與入息比例超逾**20%**或住戶入息低於輪侯冊入息限額的**60%**)
  - ii.** 通過放寬資格準則而新增受惠的租戶可獲減租**25%**

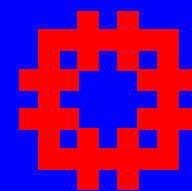


- iii. 住滿三年才可申請租金援助的規定不再適用於居於舊大廈類別的住戶(即非和諧式和前身並非居屋/私人參建居屋/可租可買計劃的大廈，以及在1992年落成的大廈)
- 這些進一步改善措施將於2006年3月1日生效

## (IV) 公眾諮詢



- 房委會已於**2006年3月9日**展開為期**3個月**的公眾諮詢
- 在諮詢期內，我們會透過下列的諮詢活動，主動收集各界意見 —
  - (a) 諮詢立法會及全港**18區**區議會；
  - (b) 舉辦兩次由專責小組委員會與專業團體、關注團體及人士的會面；
  - (c) 舉行四場（香港島區，九龍區，新界東及新界西）地區公眾論壇
- 在收集和考慮公眾意見後，專責小組委員會在本年年底向房屋委員會提交報告及建議



謝謝