

2006年3月17日立法會房屋事務委員會會議席上
就公屋租金政策檢討提出的事宜
政府的回應

(a) **改革方案適用於新落成抑或現有屋邨**

檢討公屋租金政策專責小組委員會（下稱「專責小組委員會」）對制定房屋委員會（下稱「房委會」）公屋租金政策的各主要範疇進行檢討。諮詢文件載述專責小組委員會的初步檢討結果。至於諮詢文件所提的建議改善措施會否實施，以及如何實施，專責小組委員會會於參考公眾諮詢的結果後，才作建議。我們歡迎任何人士提出建議，而在擬備提交房委會的最後建議時，必定會全面考慮社會大眾的意見。

2. 建議的指數掛鈎租金調整機制，擬於現有公共屋邨和日後陸續落成的新屋邨推行。至於不劃一租金，倘決定推行，專責小組委員會認為只適宜於新落成屋邨推行。不過，專責小組委員會亦就現有屋邨應否也推行不劃一租金制度，徵詢公眾意見。現時猜測不劃一租金最終會否被採納以及假設在採納後所引起的影響，實屬言之過早。

(b) **可能延長諮詢期**

3. 為時三個月的諮詢期剛在2006年3月9日展開，在現階段決定應否延長諮詢期，實在為時尚早。在諮詢期屆滿之前，我們會檢討諮詢的情況。

(c) **建議改善方案對經濟和社會的影響**

擬議的指數掛鈎租金調整機制

4. 專責小組委員會已為引入指數掛鈎租金調整機制而訂出四個可能的方案，這些方案提出以消費物價或住戶入息的變動來指導租金調整。擬議租金調整機制對經濟的實際影

響，視乎最後採用哪一個指數而定。為方便說明，假設租金每兩年檢討一次，而檢討於 2005 年年底進行，各個參考指數的變動和因而引起的租金可能加幅／減幅列舉如下：

參考指數	2002 年 7 月－ 2003 年 6 月與 2004 年 7 月－ 2005 年 6 月 之間的變動	可能的租金 加幅／減幅 (%)	房委會每年租金 收入的可能轉變 (港元)
甲類消費物價指數	-0.9%	-0.9%	-1.0 億
豁除住屋開支的甲類 消費物價指數	+1.6%	+1.6%	+1.8 億
住戶月入中位數	-3.7%	-3.7%	-4.2 億
每月平均入息指數	-3.2%	-3.2%	-3.6 億

5. 我們相信，參考消費物價或住戶入息的變動來調整公屋租金，能夠提供客觀、具透明度和更合理的租金調整基礎。這樣做可滿足社會大眾對租金在適當的情況下可上調或下調的期望。擬議租金調整機制亦緊密地反映租戶的負擔能力，亦有助促進公營租住房屋計劃長遠持續發展。

不劃一租金

6. 有關不劃一租金制度方面的建議，專責小組委員會提議採用「租金收入不變」的方式。換言之，推行不劃一租金不會令來自同一幢公屋大廈的租金收入總額增加或減少。正如上文第 2 段所述，專責小組委員會初步認為，如採用不劃一租金，應先在新落成屋邨推行。根據諮詢文件**附件 F**和**附件 G**所載的示例，同一幢大廈內面積相若單位的最大租金差幅如下：

和諧式大廈單位最大租金差幅示例

	(A)39 樓 2 睡房單位 (向南、景觀開揚)	(B)1 樓 2 睡房單位 (毗鄰垃圾房、向西北、景觀遭停車場遮擋)
固定租金 (元)	2,200	2,200
(i)在有限度模式 ¹ 下的 不劃一租金 (元)	2,290	1,960
租金增幅／減幅	+4.09%	-10.91%
最高和最低租金單位的租金差幅	15.0%	
(ii)在全面模式 ² 下的 不劃一租金 (元)	2,420	1,760
租金增幅／減幅	+10.00%	-20.00%
最高和最低租金單位的租金差幅	30.0%	

7. 推行不劃一租金制度，既可令租金結構更公平，又能為租戶提供更多選擇。不過，有社會人士關注到有關建議可能造成分化，並對住在租金較低單位的租戶構成標籤效應。我們會將這些意見向專責小組委員會全面反映，而專責小組委員會對應否推行不劃一租金並無預設立場。專責小組委員會會因應公眾諮詢的結果制定建議，提交房委會考慮。

¹ 在有限度的模式下，租金會根據樓層以及是否鄰近不受歡迎設施（例如垃圾房）而釐定。

² 在全面的模式下，除樓層和不受歡迎設施外，釐定租金時亦會考慮單位的坐向和景觀等外在因素。