

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1398/06-07號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB1/BC/1/06

《2007年房屋(修訂)條例草案》委員會 第三次會議紀要

日期：2007年3月16日(星期五)
時間：上午8時30分
地點：立法會會議廳

出席委員：周梁淑怡議員, GBS, JP (主席)
李卓人議員
李華明議員, JP
陳婉嫻議員, JP
陳鑑林議員, SBS, JP
劉健儀議員, GBS, JP
石禮謙議員, JP
張宇人議員, JP
陳偉業議員
馮檢基議員, SBS, JP
王國興議員, MH
李永達議員
李國英議員, MH, JP
李國麟議員, JP
梁國雄議員
張超雄議員
張學明議員, SBS, JP
黃定光議員, BBS
湯家驥議員, SC
劉秀成議員, SBS, JP

缺席委員：何俊仁議員
劉慧卿議員, JP
梁耀忠議員
黃容根議員, JP
林偉強議員, SBS, JP
梁家傑議員, SC

出席公職人員：房屋及規劃地政局副秘書長(房屋)
周淑貞女士, JP

署理房屋署助理署長(策略規劃)
胡偉文先生

房屋署高級統計師
姚錦洪先生

律政司高級助理法律草擬專員
彭士印先生

律政司政府律師
黃安敏女士

列席秘書：總議會秘書(1)6
司徒少華女士

列席職員：助理法律顧問1
李家潤先生

高級議會秘書(1)1
游德珊女士

經辦人／部門

I. 通過會議紀要及續議事項

(立法會CB(1)1134/06-07號文件 —— 2007年2月9日
會議的紀要)

2007年2月9日會議的紀要獲得確認通過。

II. 就條例草案與政府當局會商

(立法會CB(1)1153/06-07(01)號文件 —— 政府當局就
議員在2007
年3月8日會
議上所提關
注作出的回
應)

立法會CB(1)1114/06-07(02)號文件——立法會秘書處所擬備有關2007年3月8日所作討論的跟進行動一覽

立法會CB(1)1114/06-07(01)號文件——政府當局就議員在2007年2月9日會議上所提關注作出的回應

立法會CB(1)1037/06-07(06)號文件——立法會秘書處所擬備有關2007年2月9日所作討論的跟進行動一覽

立法會CB(1)1045/05-06號文件——《公屋租金政策檢討諮詢文件》及其行政摘要

立法會CB(1)1171/05-06(02)號文件——政府當局提交的簡介資料(於會議席上提交並於其後在2007年3月16日發出)

2. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於附錄)。

政府當局須採取的跟進行動

租金與入息比例中位數的增加

3. 政府當局認為租金與入息比例中位數近年出現飆升，是由多個外在因素所導致。在會議席上，政府當局就3個主要因素作出了說明，該等因素包括小家庭住戶數目上升、綜合社會保障援助受助住戶數目增加，以及租住公屋(下稱"公屋")住戶的平均居住面積有所增加。當局並於席上闡釋此等因素分別對租金與入息比例中位數造成何種影響。法案委員會要求政府當局提供其他外在因素的詳情，例如新落成公屋單位供應量增加及公屋重建計劃，並說明此等因素分別對租金與入息比例中位數

造成何種影響。舉例而言，新落成屋邨在釐定租金方面訂有分別為15%和18.5%的較高租金與入息比例中位數標準。所提供的資料須包括此等因素的變化會否對租金與入息比例中位數造成任何影響。

4. 關於上文第3段所述事宜，委員就公屋"富戶"政策在某程度上導致高收入租戶遷出，可能因而導致租金與入息比例中位數上升提出關注。法案委員會要求政府當局就過去數年的公屋"富戶"實際數目及其所佔百分比的變化提供資料。

5. 據政府當局所述，小家庭住戶數目上升導致租金與入息比例中位數有所增加。為說明家庭人口的純變化對租金與入息比例中位數所造成的影響，法案委員會要求政府當局提供資料，分別列出不同家庭人數的公屋住戶(1人家庭至10人家庭)的租金與入息比例中位數。

6. 據政府當局所述，若把公屋租金調減30%，將可有助把租金與入息比例中位數由2006年第三季的14.3%下調至10%。法案委員會要求政府當局提供在下述情況下的租金與入息比例中位數資料：

- (a) 除家庭人口外，在計算時剔除各項外在因素；及
- (b) 在計算時剔除所有外在因素。

租金調整機制

7. 法案委員會要求政府當局就委員提出的下述意見、建議及索取資料的要求作出書面回應：

- (a) 在租金調整中保留租金與入息比例中位數10%的上限。在調整公屋租金時，應按家庭人口(1人家庭至10人家庭)把住戶分成不同類別。對於租金與入息比例中位數低於10%的住戶類別，若擬議收入指數有所增加，便應就其公屋租金作出上調。然而，對於租金與入息比例中位數超過10%上限的住戶類別，房屋委員會(下稱"房委會")不能對該等類別住戶實行加租。此機制可抵銷家庭人口變化對租金與入息比例中位數構成的影響，並且可更能確保公屋租金在租戶的負擔能力以內；

- (b) 擬議收入指數旨在追蹤住戶在兩個不同期間的收入變化。委員關注到收入增幅少於收入指數增幅的住戶所佔的百分比，可能多於收入增幅高於收入指數增幅的住戶所佔的百分比。因此，收入指數可能不能反映公屋住戶收入的普遍變動情況。在此方面，法案委員會要求政府當局制訂可用以說明擬議收入指數會否導致出現上述情況的模式；以及若會出現此種情況的話，如何可解決有關的關注；
- (c) 擬議收入指數使用家庭平均收入作為計算指數值的基礎。法案委員會要求政府當局制訂使用家庭收入中位數訂定指數值的模式；及
- (d) 委員關注到用以計算收入指數的住戶入息數據的可靠程度，特別是房委會如何確保數據的準確性及蒐集所得樣本的代表性。為確保蒐集所得的入息數據將會更準確反映住戶收入的變化，法案委員會建議房委會就租金檢討周期內被抽樣選出的公屋住戶的收入變化進行縱向調查，而非每月選出1 500至2 000個住戶作為樣本。

下次會議日期

8. 主席提醒委員，法案委員會已訂於2007年3月29日(星期四)上午8時30分舉行下次會議。

III. 其他事項

9. 議事完畢，會議於上午10時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2007年4月23日

**《2007年房屋(修訂)條例草案》委員會
第三次會議過程**

日期：2007年3月16日(星期五)

時間：上午8時30分

地點：立法會會議廳

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000551 – 000610	主席	(a) 序辭 (b) 通過2007年2月9日會議的紀要(立法會CB(1)1134/06-07號文件)	
000611 – 001720	主席 政府當局	<u>政府當局就影響租金與入息比例中位數以致其出現飆升的外在因素進行投影簡介</u> (立法會CB(1)1171/06-07(01)(投影簡介資料)、CB(1)1153/06-07(01)及CB(1)1114/06-07(01)號文件)	
001721 – 002913	主席 李永達議員 政府當局	(a) 李永達議員質疑在評估各項外在因素對租金與入息比例中位數的影響時，把該等因素維持在1997年水平是否合理的做法(投影簡介資料第10頁)。近年租住公屋(下稱"公屋")租戶所獲編配的居住面積的增加，是因應香港整體居住條件的改善而作出的安排，而不應被視為導致租金與入息比例中位數飆升的一項因素 (b) 政府當局的回應如下： (i) 投影簡介資料第10頁所載的資料，是用以說明各項外在因素的變化對租金與入息比例中位數造成的影响，例如領取綜合社會保障援助的公屋住戶(下稱"綜援戶")的數目、家庭人口分布的變化及每人的居住面積；及 (ii) 有關資料旨在顯示，租金與入息比例中位數在過去數年出現的飆升，是由公屋住戶收入及其所繳付租金的變動以外的眾多外在因素所導致，而不是旨在就任何一個租金與入息比例中位數作出辯解。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
002914 – 003852	主席 湯家驛議員 政府當局	<p>(a) 湯家驛議員的查詢及關注如下：</p> <p>(i) 為何入住公屋的小家庭住戶比例大幅上升，會如政府當局所聲稱般對租金與入息比例中位數造成如此重大的影響；</p> <p>(ii) 房屋委員會(下稱"房委會")須確保公屋租戶的居住條件能與目前的水平看齊，而不是維持在1997年的水平。各項因素如通脹及新增開支項目(例如子女教育開支)，均對租戶繳付租金的負擔能力造成影響；及</p> <p>(iii) 減租11.6%的建議並不能完全彌補公屋租戶在過去10年被房委會多收的租金款額。</p> <p>(b) 政府當局的回應如下：</p> <p>(i) 由於小家庭住戶的收入通常較大家庭住戶低，他們的租金與入息比例往往會較高。此外，小家庭住戶的每人居住面積會較大家庭住戶的為高，因為"公用設施"如浴室或廚房將由同一住戶的家庭成員分攤。因此，其租金與入息比例通常會較高。故此，小家庭住戶數目的增加會把租金與入息比例中位數推高；</p> <p>(ii) 擬議的收入指數會追蹤公屋租戶的"純入息變化"。在新的租金調整機制下，房委會會嚴格按照收入指數的變動調整公屋租金。因此，租金的調整會密切符合租戶的負擔能力；</p> <p>(iii) 在1996-1997至2005-2006年間，約有109 200個舊公屋單位被拆卸，並以224 100個更寬敞和設施更完善的新單位取代；</p> <p>(iv) 投影簡介資料第10頁所載的資料旨在說明各項外在因素對租金與入息比例中位數的影響。根據租金與入息比例中位數的</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>變動調整公屋租金，可產生高度扭曲及不合理的結果；及</p> <p>(v) 減租 11.6% 的建議並非根據租金與入息比例中位數訂定，而是按照 1997 年以來的收入指數變動來釐定。</p>	
003853 – 004536	主席 李卓人議員 政府當局	<p>(a) 李卓人議員的意見如下：</p> <p>(i) 雖然同意 1 人家庭數目的飆升導致租金與入息比例中位數上升，但調高公屋租金會對此類住戶造成較大影響，因為此等住戶的收入往往較低。他們的租金與入息比例可能會比現時的租金與入息比例中位數 14.3% 還要高。因此，在調整租金時有需要保留租金與入息比例中位數 10% 的上限；及</p> <p>(ii) 為說明加租對不同家庭人數的住戶造成的影響，要求政府當局提供資料，分別列出 1 人家庭至 10 人家庭的租金與入息比例中位數。</p> <p>(b) 政府當局的回應如下：</p> <p>(i) 值得注意的是，小家庭住戶通常享有較大家庭住戶為高的每人居住面積，因此其租金與入息比例亦較高；及</p> <p>(ii) 當局訂定了 7 個不同的收入準則，收入低於有關準則的租戶可根據租金援助計劃提出申請。在解決個別租戶的租金負擔能力問題方面，以個人為基礎的租金援助計劃，較整體加租上限為更有效的措施。</p>	政府當局須採取會議紀要第 5 段所載的跟進行動
004537 – 005002	主席 劉秀成議員 政府當局	(a) 劉秀成議員詢問，如要使租金與入息比例中位數由截至 2006 年第三季的 14.3% 下調至 10%，所需實施的租金減幅為何	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 政府當局的回應如下：</p> <p>(i) 若要使租金與入息比例中位數由14.3%下調至10%，須把公屋租金調減30%；及</p> <p>(ii) 在實施上述減租幅度後，有98%公屋住戶每月會繳交少於2,000元的租金。此項減租措施將對公屋計劃的長遠持續發展造成深遠影響。</p> <p>(c) 劉秀成議員要求政府當局提供在下述情況下，租金與入息比例中位數在減租30%後的資料：</p> <p>(i) 除家庭人口外，在計算時剔除各項外在因素；及</p> <p>(ii) 在計算時剔除各項外在因素。</p>	政府當局須採取會議紀要第6段所載的跟進行動
005003 – 005553	主席 王國興議員 政府當局	<p>(a) 王國興議員的意見及要求如下：</p> <p>(i) 公屋綜援戶的數目從1997年的約60 000戶，增至2006年的逾130 000戶，此情況有助說明公屋住戶的貧窮問題；</p> <p>(ii) 公屋"富戶"政策在某程度上導致高收入住戶的家庭成員遷出，另行組成公屋的小家庭住戶，因而導致租金與入息比例中位數上升；及</p> <p>(iii) 政府當局應提供資料，說明上述(a)(ii)項問題的實際情況。</p> <p>(b) 政府當局的回應如下：</p> <p>(i) 雖然綜援戶的租金與入息比例往往較高，但由於他們的租金大多由綜援津貼悉數支付，故此綜援戶本身並沒有任何負擔能力問題。然而，公屋綜援戶數目的急劇增加，卻令租金與入息比例中位數上升；及</p> <p>(ii) 公屋的小家庭住戶申請人數目有所增加，是輪候冊所顯示出來的一般趨勢。</p>	政府當局須採取會議紀要第4段所載的跟進行動

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
005554 – 010120	主席 陳鑑林議員 政府當局	<p>(a) 陳鑑林議員的意見如下：</p> <p>(i) 租金與入息比例中位數的飆升，亦由舊屋邨被取代，以及新落成屋邨在釐定租金方面採用15%及18.5%的較高租金與入息比例中位數標準所導致。政府當局須提供令租金與入息比例中位數出現扭曲的其他外在因素的詳情；及</p> <p>(ii) 由於10%的法定加租上限會被廢除，在推行新的租金調整機制後，當局有需要為面對財政困難而無法繳交正常租金的公屋租戶提供協助。</p> <p>(b) 政府當局的回應如下：</p> <p>(i) 租金與入息比例中位數並非調整公屋租金的適當機制。訂定較10%為高的租金與入息比例中位數上限，並不能解決租金與入息比例中位數因各種外在因素而出現扭曲的問題；及</p> <p>(ii) 當局訂有租金援助計劃，為面對財政困難而無法繳交正常租金的個別公屋租戶提供協助。在7個訂明的租金與入息比例準則中，收入低於任何一個準則的租戶均可根據租金援助計劃提出申請。</p>	政府當局須採取會議紀要第3段所載的跟進行動
010121 – 010658	主席 馮檢基議員 政府當局	<p>(a) 馮檢基議員的查詢及意見如下：</p> <p>(i) 會否在新的租金調整機制下引入加租上限；及</p> <p>(ii) 租金援助計劃不能發揮加租上限的作用。當局會否考慮在法例中訂明租金援助計劃的租金與入息比例和收入準則。</p> <p>(b) 政府當局的回應如下：</p> <p>(i) 現時採用租金與入息比例中位數調整租金的機制存在缺點；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(ii) 擬議第16(A)(4)條實際上已為日後作出的任何租金調整訂定整體的加租幅度上限；及</p> <p>(iii) 租金援助計劃是房委會一項行政上的計劃。在法規中訂明租金援助計劃的詳情，會減低房委會的工作彈性，使之難以因應當時的經濟狀況，對該計劃作出適時的改善。自2002年以來，當局曾就租金援助計劃作出兩次主要的改善。</p>	
010659 – 011232	主席 李永達議員 政府當局	李永達議員要求政府當局提供資料，說明新公屋單位供應量的增加對租金與入息比例中位數造成何種影響，因為新落成屋邨在釐定租金方面採用15%或18.5%的較高租金與入息比例中位數標準	政府當局須採取會議紀要第3段所載的跟進行動
011233 – 012308	主席 政府當局	政府當局就計算收入指數進行投影簡介(立法會CB(1)1171/06-07(02)(投影簡介資料)、CB(1)1153/06-07(01)及CB(1)1114/06-07(01)號文件)	
012309 – 012856	主席 陳鑑林議員 政府當局	<p>(a) 陳鑑林議員的意見如下：</p> <p>(i) 由於在租金檢討周期中，只有被選定的住戶才需要提供其收入數據，由此蒐集所得的數據未必能準確反映公屋住戶收入的整體變動；及</p> <p>(ii) 會否考慮規定被抽樣選出的同一羣住戶，同時就租金檢討周期的第一期間及第二期間提供收入數據，以便追蹤此等住戶的收入變化。</p> <p>(b) 政府當局的回應如下：</p> <p>(i) 政府統計處現時只向6 000至7 000個公屋住戶蒐集收入數據，作為計算租金與入息比例中位數的基礎。有見及此，在統計上，每年隨機選出24 000個樣本，已足以就全體公屋住戶得出具代表性和高度準確的收入指數；及</p>	政府當局須採取會議紀要第7(d)段所載的跟進行動

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(ii) 雖然進行縱向調查可追蹤某一羣公屋住戶的收入變化，但住戶在租金檢討周期內的流動和家庭人口的變化，均會對數據的可靠程度造成直接影響。建議中每月1 500至2 000戶的取樣數量，可提供沒有間斷的數據來源，從而準確反映公屋住戶收入的整體變化。	
012857 – 013344	主席 李卓人議員 政府當局	(a) 李卓人議員查詢在租金調整中保留租金與入息比例中位數10%上限的可行性。他建議在調整公屋租金時，應按照家庭人口把住戶分成不同類別，並根據租金與入息比例中位數10%上限，就每一組別住戶的租金進行檢討和調整 (b) 政府當局回應時表示，該項建議可能導致在同一次租金檢討工作中，對居住於類似單位的不同住戶作出不同的租金調整	政府當局須採取會議紀要第7(a)段所載的跟進行動
013345 – 014122	主席 李永達議員 政府當局	(a) 李永達議員的意見及要求如下： (i) 根據投影簡介資料第13及14頁所載，得出收入指數為103.4，亦即表示需要加租3.4%的例子，大部分2人及3人家庭的收入增幅少於3.4%，縱使1人家庭的收入增幅卻通常達3.4%以上。他關注到收入增幅少於收入指數增幅的住戶所佔的百分比，可能多於收入增幅高於收入指數增幅的住戶所佔的百分比。因此，收入指數未必能如實反映公屋住戶收入的普遍變動情況；及 (ii) 要求政府當局制訂可用以說明擬議收入指數會否導致出現(a)(i)段所述情況的模式；以及若會出現所述情況，如何可解決有關的關注。 (b) 政府當局的回應如下： (i) 由於收入指數是根據加權平均住戶入息計算，必然會有部分	政府當局須採取會議紀要第7(b)段所載的跟進行動

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>住戶的收入增幅會較收入指數值的變動更高或更低。現時並無證據顯示上述兩個組別住戶的任何一組，以有系統的模式佔住戶的大多數。然而，鑑於公屋住戶的工作性質相似，其收入變動應不會有太大差異；及</p> <p>(ii) 為令數據的可靠程度更高，政府當局會確保不同家庭人數的公屋租戶均有被抽樣選中的機會。在計算加權平均住戶入息時，亦會剔除每一家庭人數組別中屬最高入息的約1%住戶的租戶資料。</p>	
014123 – 014602	主席 王國興議員 政府當局	<p>(a) 王國興議員的查詢及關注如下：</p> <p>(i) 建議中蒐集收入數據的強制機制的詳情；及</p> <p>(ii) 強制申報機制由房委會實施而不受立法會監察。</p> <p>(b) 政府當局的回應如下：</p> <p>(i) 被抽樣選出的住戶須根據《房屋條例》第25條，在指定限期或之前向房屋署呈交收入數據。房委會會向他們清楚表明由此蒐集所得的收入資料，只會用於進行統計分析的用途；及</p> <p>(ii) 為盡量減低對公屋租戶造成的滋擾，每月將抽樣選出2 000個住戶(即每年24 000戶)，由他們向房委會提供家庭收入資料。房委會因而可全年無間斷地取得收入數據。公屋住戶在12個月的期間內不會被抽樣選中超過一次。</p>	
014603 – 015309	主席 陳婉嫻議員 政府當局 助理法律顧問	<p>(a) 陳婉嫻議員的意見如下：</p> <p>(i) 公屋計劃的宗旨是滿足基層人士的住屋需要。公屋租戶的權益應獲得保障，尤其是該等租</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>金與入息比例在20%以下，因而不符合租金援助計劃資格的租戶，以便他們可繼續在公屋計劃下享有較理想的居住條件；</p> <p>(ii) 每人平均居住面積的增加及家庭人口分布的變動，是公屋計劃的合理改善。當局不應以此證明租金與入息比例中位數10%上限並不持續可行；及</p> <p>(iii) 目前已訂有容許對公屋租金作出上調及下調的租金調整機制。</p> <p>(b) 政府當局的回應如下：</p> <p>(i) 在租金援助計劃下訂有7個資格準則，以照顧面對不同程度財政困難的住戶的需要；及</p> <p>(ii) 租金與入息比例中位數的上升，是由眾多與住戶收入或租金變動無關的外在因素所觸發。如將公屋租金調減30%，租金與入息比例中位數可由截至2006年第三季的14.3%下降至10%。此一租金減幅將不會為市民大眾所接受。</p> <p>(c) 助理法律顧問表示，根據終審法院的裁決，《房屋條例》第16(1A)條(即租金與入息比例中位數上限條文)並不適用於任何減租決定。儘管房委會可根據《房屋條例》第17條，按其認為適合的期間全部或部分減免任何租金等，但該條例並無訂定任何法定的減租機制</p>	
015310 – 015827	主席 李國麟議員 政府當局	<p>(a) 李國麟議員要求政府當局探討是否有可能採用家庭收入中位數而非家庭平均收入，作為計算收入指數值的基礎</p> <p>(b) 政府當局回應時表示，在計算收入指數值時，"加權平均數"的模式並不能應用於家庭收入中位數之上，以抵銷家庭人口分布所造成的影響</p>	政府當局須採取會議紀要第7(c)段所載的跟進行動

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
015828 – 020445	主席 梁國雄議員 政府當局	(a) 梁國雄議員認為公屋計劃的目的， 是為低收入家庭提供在他們的負擔 能力範圍以內的資助租住房屋。 (b) 政府當局回應時表示，為有真正需 要的人士提供他們負擔得起的資助 房屋，依然是政府當局的政策。擬 議的新租金調整機制將有助維持公 屋計劃的長遠持續可行。	
020446 – 020517	主席	下次會議的日期	

立法會秘書處
議會事務部1
2007年4月23日