

**當局對議員在二零零七年二月九日的
《2007年房屋(修訂)條例草案》委員會會議上
所提出要求的回應**

(1) 公屋租金的調整

(a) 如按下述指標的變動調整公屋租金，按年分項列出一九九七年以來的公屋租金累積變動：

- (i) 消費物價指數；
- (ii) 租金與入息比例中位數的 10%上限；以及
- (iii) 建議以入息作為基礎的指數(用以追蹤公屋租戶的入息變動)。

(b) 除(a)項外，有關資料應包括房屋委員會(房委會)在上述期間所推行的豁免加租和減免租金措施的影響。

房委會自一九九七年以來的租金收入與如按有關指標的變動調整下租金收入之間的累計差額如下(計算詳情請參閱附錄 I)：

指標類別	房委會一九九七年至二零零六年期間的租金收入與如按有關指標的變動調整下租金收入之間的累計差額(港幣)		把二零零一年十二月的一個月租金減免計算在內的累計差額(港幣)	
	方案 A	方案 B	方案 A	方案 B
甲類消費物價指數	-116.9 億元	-0.1 億元	-125.1 億元	-8.3 億元
收入指數	-135.3 億元	-8.7 億元	-143.5 億元	-16.9 億元
租金與入息比例中位數	+ 113.0 億元	+ 113.0 億元	+104.8 億元	+104.8 億元

註：方案 A：假設於 1997 年進行首次租金檢討/調整。

方案 B：假設租金調整機制於 1997 年引入，並於 1999 年作首次租金檢討/調整。

“-”：代表房委會的租金收入少於如按甲類消費物價指數、收入指數或租金與入息比例中位數的變動而調整的租金收入。

“+”：代表房委會的租金收入多於如按甲類消費物價指數、收入指數或租金與入息比例中位數的變動而調整的租金收入。

(c) 建議劃一減低公屋租金 11.6%的計算詳情，包括考慮的因素和詳細的計算。

2. 要為新機制的運作提供一個新起步點，讓建議以入息為基礎的租金調整機制可以公平而有效地運作，公屋租金便須調整至社會認為適當並可接受的水平。為求連貫和一致起見，新租金水平應參照建議的收入指數來釐定。鑑於大部分現有公屋單位和新落成單位對上一次租金檢討是在一九九七年進行，房委會建議按一九九七年以來的收入指數變動幅度調整現時的公屋租金。因此，建議的劃一減租 11.6%是按一九九七年(房委會對上一次調整公屋租金)至二零零六年三月(在擬備《公屋租金政策檢討報告》期間所取得最新的入息數據)期間的收入指數的累積變動計算出來的。計算建議的減租幅度時所採用的收入指數數列如下：

	1996 年	1997 年	1998 年	1999 年	2000 年	2001 年	2002 年	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年
											(截至 3 月止)
經重新分配比例的收入指數數列	100.0	107.2	110.2	105.1	105.0	105.5	98.7	93.3	93.2	93.7	94.8

一九九七年至二零零六年(截至三月止)期間的收入指數變動

$$\begin{aligned}
 &= \frac{94.8 - 107.2}{107.2} \times 100\% \\
 &= -11.6\% \quad (\text{房委會所建議的減租幅度})
 \end{aligned}$$

3. 詳細的計算方法載於**附錄 II**。減租 11.6%後，超過 50%的公屋租戶的每月租金將少於\$1,200 元而接近 90%的公屋住戶每月交租少於\$2,000。根據我們在 2006 年 12 月所進行的意見調查顯示，80%受訪者認為減租 11.6%為“合適”或“過多”。而在公屋住戶受訪者中，大約 71%亦認為減租幅度“合適”或“過多”。

(2) 租金調整機制

(a) 在條例草案所述的建議減租機制確立前先行減公屋租金的可行性

4. 減租 11.6%的建議，是為提供一個新的租金起步點，讓新租金調整機制可以有效和公平地運作。與確定新的租金起步點同樣重要的原則是，新機制必須容許公屋租金因應租戶家庭入息的變動而上調

或下調。不過，現時租金與入息比例中位數的 10%法定上限，表示即使公屋居民家庭收入上升，只要中位數超逾 10%，則無論中位數上升是否由於外來因素所致，公屋租金都不能上調。除非把租金與入息比例中位數的 10%上限刪除，否則，建議以入息作為基礎的租金調整機制便無法有效運作，公屋租金便無法因應租戶家庭入息的變動而上調或下調。若減租 11.6%，房委會將會每年損失高達 14.1 億元的收入，因此，如房委會在未確立有效的立法和行政機制前便減租 11.6%，使租金可因應公屋租戶家庭收入上調或下調，便是不審慎的做法。

5. 為回應部分租戶促請房委會在立法程序完成前實施的租金減免措施強烈的訴求和期望，房委會已決定一次過減免所有公屋租戶(繳交額外租金的租戶除外)二零零七年二月份的租金。

(b) 現時的《房屋條例》(第 283 章)已容許租金上調或下調。租金與入息比例中位數的 10%上限，只為限制加租，確保公屋租金是在租戶所能負擔的範圍內。《房屋條例》第 17 條已訂明房委會可減免公屋租金，因此根本無須修訂《房屋條例》，藉以設立建議的租金調整機制。當局應解釋可否無須修訂《房屋條例》而實施建議的租金調整機制，並列舉具體示例，說明何以認為租金與入息比例中位數的 10%上限不利於公屋計劃的長遠持續發展。

6. 建議的 11.6%減租是“更改租金的釐定”，並不是“減免”租金，所以不能援引《房屋條例》第 17 條來實施。雖然如此，終審法院已明確裁定，租金與入息比例中位數的 10%上限並非負擔能力的法定定義。而《房屋條例》第 16(1A)條內“更改租金的釐定”的字眼(以及因此租金與入息比例中位數的 10 %上限)只適用於房委會加租的決定，而不適用於減租的決定。

7. 然而，一如上文第 4 段提到，租金與入息比例中位數 10%的法定上限一日存在，建議以收入為基礎的租金調整機制只能減租而不能成加租之用。究其原因，是租金與入息比例中位數飆升(在二零零六年第三季，租金與入息比例中位數已達 14.3%)，受到眾多公屋住戶入息和所繳付租金以外的各種外來因素影響。由於這些引致租金與入息比例中位數飆升的外來因素大部分都不會消失，因此，即使在租戶家庭收入有所增加的情況下，該中位數在可見的將來亦會繼續超逾 10%的上限並有可能繼續上升。這些外來因素包括：

- (a) 居於公屋的小家庭住戶和長者住戶的比例急速上升，而他們的入息通常較大家庭住戶為少。一人或二人小家庭住戶和長者住戶佔公屋住戶總數的比率，分別由一九九六年的 20.9%和 9.7%，上升至現時的 35%和 14.4%；
- (b) 居住面積編配標準大有改善。每人的平均居住面積，由一九九六年的 9.3 平方米室內樓面面積，大幅增至現時的 12 平方米室內樓面面積；

(c) 領取綜合社會保障援助(綜援)的住戶數目急劇增加，他們的“租金與入息”比例往往較高，但他們在社會福利金的“收入”已包括租金資助的元素。綜援戶佔公屋住戶由一九九六年時的 8.7%升至現時的約 20%；以及

(d) 舊屋邨為新屋邨所取代。在一九九六／九七至二零零五／零六年度期間，拆卸的舊公屋單位約有 109 200 個，取而代之的是 224 100 個新單位。這些新單位環境較為寬敞，設施亦較佳。

8. 雖然終審法院裁定房委會沒有法定責任去檢討或更改租金，使租金與入息中位數不超逾 10%，但若我們要把租金與入息中位數由現行的 14.3%調至 10%，便要減租達 30%。這個減幅對房委會及公眾來說並不合理，而且也是無法承擔的。

9. 如不修訂《房屋條例》，藉以撤銷租金與入息比例中位數 10% 的上限，則只有在減租的情況下，公屋租金才可按建議收入指數的變動作出調整。而即使公屋租戶家庭收入上升，租金上調整實際上並不可行。因此，現行租金與入息比例中位數上限 10%會令建議以收入為基礎的調整機制無法合理和有效地運作。

10. 在《公屋租金政策檢討報告》附件 C 的附錄 I 中，我們列舉了多個假設示例，說明使用入息中位數作為調整租金指標的謬誤。有關報告摘錄載於附錄 III。

(c) 由於持續奉行審慎理財政策，房委會能夠平衡收支，確保公屋計劃得以長遠持續發展。房委會應制訂有關促進生產力的目標，擲節營運成本。就房委會現時的財政狀況而言，當局應解釋為何房委會的財政不能長遠維持下去。

11. 為維持平均輪候公屋時間在三年左右，房委會需要在未來五年興建大約 72 000 個新公屋單位，每年須承付的建造費用約為 60 億元。房委會的投資收益和現金儲備（包括把領匯房地產投資信託基金(領匯)上市和出售剩餘居屋單位所得的一次過收益），加上這些收益投資所得的收入，應可為房委會提供所需資金，用以持續推行興建公屋計劃。

12. 然而，領匯上市和出售剩餘居屋單位所得的收益，都屬一次過的性質。但可持續性的角度來說，單單依賴這些收益來資助管理和維持公屋屋邨所涉及的經常開支或公屋建造開支，既不適當，也不可行。事實上，《房屋條例》第 4(4)條規定房委會必須確保從屋邨所得的收入，“足以應付屋邨的經常開支”。另要注意的是，房委會的成本結構受一般價格水平和工資變動等外來因素影響，而這些因素是非房委會所能控制的。因此，我們有需要制訂合理機制，使房委會可以根據與居民負擔能力和整體經濟情況密切相同的租住家庭收入，適當地調整公屋租金。為此，我們相信，建議以入息為基礎的租金調整機制可平衡各方面的需要，既可確保公屋租金是在租戶的負擔能力範圍內，又可適當地調整公屋租金，以反映租戶的負擔能力，以及應付與整體經濟情況相同的管理和維持公屋屋邨的經常開支。

13. 房委會一直致力精簡運作和提高生產力。舉例來說，房委會的人手編制已由一九九七／九八年度的 15 000 人，大幅削減 40%至二零零六／零七年度的 8 700 人。此外，在採用“既重實用又符合成本效益”的設計後，新的公屋發展項目建築成本下降了約 7%。

(d) 關於項目(c)，請當局提供有關房委會過去十年投資收益和租金營運帳目的資料，以及未來五年的預測。

(e) 關於項目(d)，房委會的租金營運帳目資料應包括開支細目(如薪金、折舊等)的摘要說明

14. 詳情請參閱附錄 IV。

(f) 可否在新的租金調整機制下引入法定加租上限，以確保公屋租金是公屋租戶所能負擔的。為此，請當局提供為有需要租戶而設的減免措施詳情，包括可為那些需要援助但尚差少許才符合領取租援資格的租戶而設的紓援措施。

15. 《2007 年房屋(修訂)條例草案》第 16(A)(4)條訂明，房委會必須嚴格根據公屋租戶收入指數的增減幅度，調整公屋租金。換言之，在新機制下，租金加幅不可能超逾收入指數所反映的公屋租戶的家庭收入增幅。該條文實際上已為未來公屋租金的上調設定了上限。

16. 至於因經濟困難而沒有能力負擔正常公屋租金的個別租戶，則可以通過申領政府綜援和房委會的租金援助計劃(租援)而得到額外援助。目前，綜援和租援戶佔公屋家庭總數約 22%。

17. 綜援戶獲政府發放的租金津貼，大多足以支付全數租金。至於租援受助人，則可獲 25%至 50%的租金寬減。目前，當局設立了七個不同的入息上限，入息低於上限的租戶可以申請租援。舉例來說，入息超出租金與入息比例 20%和 25%的租戶，可分別獲得 25%和 50%的租金寬減。至於那些入息超出租金與入息比例低於 20%的租戶，只要收入少於公屋輪候冊入息限額的 60%，仍有可能符合申領租援的資格。有關資格準則詳載於附錄 V。我們相信，現時的租援計劃資格準則足以照顧面對不同程度經濟困難的家庭所需。

(g) 可否實施具追溯效力(追溯至二零零七年一月三十一日條例草案提交立法會當日或二零零七年一月一日)的公屋減租建議

18. 現行《房屋條例》並沒有明文限制房委會實施具追溯力的減租。房委會已答應在條例草案通過後全面減租 11.6%。

(h) 不把“富戶”和符合租援計劃資格的租戶的租金調整包括在擬議新租金調整機制的適用範圍內，目的和做法並不清晰。在條例草案第 4 條之下新增的第 16A(3)條必須作出修改，以適當反映政策原意。

19. 條例草案第 16A 條新增了條文，規管房委會調整公屋租金的次數和幅度。概括而言，根據新增條文，房委會須遵從多項規定，包括： —

(a) 以每兩年為周期，檢討有關租金(第 16A(1)條)；以及

(b) 按收入指數的增減率來調整有關租金(第 16A(4)條)。

20. 根據公屋住戶資助政策及維護公屋資源的合理分配政策，“富戶”須繳付較高的租金¹。另一方面，無法負擔正常租金的低收入租戶，假使家庭入息低於房委會所設定的限額，可根據租援計劃申請寬減 25%或 50%的租金²。

21. 假使租戶受“富戶”政策影響，或符合資格申領租援，則其租金會即時根據有關政策所指定的數額增減。同樣，假使有關租的收入或資產跌過或升過相關限額，其租金便會即時調整至“正常”水平。根據“富戶”政策和租援計劃作出租金調整，調整時間和幅度會根據有關政策來釐定，而不應受到條例草案第 16A 條的租金檢討周期或租金調整機制影響。因此，當局新增了第 16A(3)條，訂明第 16A 條不適用於下述情況：

(a) 對成為“富戶”的住宅租戶的租金作出的調整，以及當該租戶不再是“富戶”時作出的相應重新調整；以及

(b) 對符合租援計劃減租資格的住宅租戶的租金作出的調整，以及當該租戶不再符合租援計劃資格時作出的相應重新調整。

22. 然而，根據現行“富戶”政策及租援計劃，加收租金的幅度(現正繳交市值租金者除外)或減收租金的幅度，會參考其他公屋租戶所繳交的“有關租金”來釐定。根據第 16A(4)條所述機制對“有關租金”作出的任何調整，都會影響“富戶”或合資格申領租援的租戶所須繳付額外租金或所獲寬減租金數額的計算。

23. 我們相信，現時擬就的條例草案第 16A(3)條已清楚反映有關政策原意，就是不把須繳交額外租金的“富戶”，以及有資格根據有關政策申請減租的租援戶包括在新租金調整機制的適用範圍內。以上的安排亦符合現時《房屋條例》中的有關係文。

¹ 租戶如已在公屋居住十年或以上，便須每兩年申報家庭入息一次。全家總收入超逾輪候冊入息限額兩倍者，須繳交倍半淨額租金另加差餉；全家總收入超逾輪候冊入息限額三倍或選擇不申報入息者，須繳交雙倍淨額租金另加差餉。正繳交雙倍淨額租金另加差餉的租戶如欲繼續在公屋居住，須在下一申報周期申報資產。全家總收入超逾輪候冊入息限額三倍，而資產淨值又超逾指定限額(目前為輪候冊入息限額 84 倍)者，或選擇不申報資產者，須遷出有關公屋單位。這些住戶可申請暫准證，繼續在有關公屋單位居住，為期不得超過一年，其間須繳交相等於市值租金的暫准證費。

² 有關租援申領資格準則，詳列於**附錄 V**。

- (i) 為方便順利推行新的租金調整機制和建立公屋租戶對機制的信心，當局應該推行適當的宣傳計劃，解釋新機制的運作和提高租戶對新機制的認識。當局亦應考慮安排修訂條例在通過成為法例一年後開始生效。

24. 在訂定有關以入息為基礎的租金調整機制建議前，房委會廣泛徵詢了有關各方的意見，包括出席逾 100 次有屋邨居民、房屋關注團體和區議會參與的座談會及會議。我們會在條例草案通過後推行更多宣傳計劃，使租戶對建議的租金調整機制有更深入的了解。

25. 我們察悉委員對修訂條例生效日期的建議。

房屋署
二零零七年三月

**房委會一九九七年至二零零六年期間
租金收入累計差額的評估
(假設公屋租金曾經根據各項指標作出調整)**

主要假定

- (a) 公屋租金的檢討周期為兩年。
- (b) 方案 A 假設首次租金檢討／調整在一九九七年一月進行。方案 B 假設租金調整機制在一九九七年一月生效，首次租金檢討／調整在一九九九年一月進行(即租金調整機制引入後兩年)。
- (c) 就方案 A 而言，首次租金檢討在一九九七年一月進行，租金根據一九九四年一月至十二月及一九九六年一月至十二月兩段期間有關指標的變動來調整。第二次檢討在一九九九年一月進行，餘此類推。就方案 B 而言，首次租金檢討在一九九九年一月進行，租金根據一九九六年一月至十二月及一九九八年一月至十二月兩段期間有關指標的變動來調整。第二次檢討在二零零一年一月進行，餘此類推。
- (d) 一九九七年檢討所評估的租金調整，由一九九七年一月起生效。一九九九年檢討所評估的租金調整，則由一九九九年一月起生效，餘此類推。
- (e) 就租金與入息比例中位數指標而言，評估一九九七年檢討所需的租金調整幅度時，以一九九六年第四季의租金與入息比例中位數為基準；評估一九九九年檢討所需的租金調整幅度時，則以一九九八年第四季의租金與入息比例中位數為基準，餘此類推。
- (f) 房委會每年所得的估計租金收入，是以租金調整生效該年年初時的公屋住戶數目，乘以平均公屋租金來計算的。我們需要計算每年估計可收到的租金數額，而不是使用帳簿所示實際收取和入帳的租金，是因為我們需要以一些假定作基礎，利用各項指標來調整一九九七年至二零零六年期間的租金，從而計算出每年估計租金收入。為使數據一致，在估計租金收入時，不論是否利用各項指標來指導租金的調整，都應採用相同的基礎。
- (g) 評估已考慮新建公屋單位和清拆舊公屋單位的影響。
- (h) 二零零一年十二月房委會免收一個月租金所導致的租金收入損失，約為 8.2 億元。

方案 A 的評估

(i) 消費物價指數

- 在方案 A 下，一九九四年至二零零四年期間租金檢討所採用的甲類消費物價指數數據如下：

表一

參照期	甲類消費物價指數
1994 年 1 月至 1994 年 12 月	90.8
1996 年 1 月至 1996 年 12 月	104.6
1998 年 1 月至 1998 年 12 月	113.5
2000 年 1 月至 2000 年 12 月	106.6
2002 年 1 月至 2002 年 12 月	101.4
2004 年 1 月至 2004 年 12 月	99.3

- 一九九七年一月進行檢討時，以一九九四年至一九九六年期間甲類消費物價指數的變動幅度作為調整公屋租金的參考。由於採用兩年租金檢討周期，在一九九七年一月作出檢討時評估所得的租金調整幅度，適用於一九九七年和一九九八年所收的租金。因此，一九九七年和一九九八年的估計租金收入款額相同。上述安排同樣適用於其後的檢討和租金調整。
- 在每次租金檢討中根據甲類消費物價指數變動來釐定的租金調整幅度如下：

表二

租金檢討	租金調整幅度 (= 與之前兩年相比的甲類 消費物價指數變動)	租金調整幅度 適用的年份
1997 年 1 月	15.2%	1997 至 1998
1999 年 1 月	8.5%	1999 至 2000
2001 年 1 月	-6.1%	2001 至 2002
2003 年 1 月	-4.9%	2003 至 2004
2005 年 1 月	-2.1%	2005 至 2006

- 假設公屋租金按甲類消費物價指數的變動來調整，房委會租金收入的累計差額如下：

表三

年 份	每年估計 租金收入 (港幣)	假設按甲類消費物價 指數變動來調整， 每年估計租金收入 (港幣)	差 額 (港 幣)
	(a)	(b)	(c)=(a)-(b)
1997	86.4 億 元	99.5 億 元	-13.1 億 元
1998	86.4 億 元	99.5 億 元	-13.1 億 元
1999	90.2 億 元	109 億 元	-18.8 億 元
2000	90.2 億 元	109 億 元	-18.8 億 元
2001	92.1 億 元	104.6 億 元	-12.5 億 元
2002	92.1 億 元	104.6 億 元	-12.5 億 元
2003	102.3 億 元	110.4 億 元	-8.2 億 元
2004	102.3 億 元	110.4 億 元	-8.2 億 元
2005	110.9 億 元	117.3 億 元	-6.4 億 元
2006	110.9 億 元	117.3 億 元	-6.4 億 元
累計差額 **			-116.9 億 元
扣除房委會在 2001 年 12 月減收公屋租戶一個月租金的數額(約相等於 8.2 億元)後的累計差額 **			-125.1 億 元

- 註：
- (1) 由於四捨五入的關係，有關數字相加後未必等於總和。
 - (2) 評估已計及新建公屋單位和清拆舊公屋單位所帶來的影響。因此，租金收入不能根據表二所列的租金調整幅度和上表所列的“租金收入”直接計算。
 - (3) **就根據甲類消費物價指數評估的租金收入而言，上述分析已撇除一九九七年四月加租（涉及約 22 000 個公屋單位）後所增加的租金收入。由一九九七年四月至一九九八年十二月所遭撇除的租金收入約為 1.2 億元，這筆款項已在“累計差額”中反映出來。
 - (4) “一”表示房委會的租金收入少於自一九九七年起根據甲類消費物價指數、收入指數或租金與入息比例中位數的變動調整租金後所得的數額。

“十”表示房委會的租金收入高於自一九九七年起根據甲類消費物價指數、收入指數或租金與入息比例中位數的變動調整租金後所得的數額。

(ii) 收入指數

- 在方案 A 下，一九九四年至二零零四年期間的租金檢討所採用的收入指數如下：

表一

參照期	收入指數
1994 年 1 月至 1994 年 12 月	86.1
1996 年 1 月至 1996 年 12 月	100.0
1998 年 1 月至 1998 年 12 月	110.2
2000 年 1 月至 2000 年 12 月	105.0
2002 年 1 月至 2002 年 12 月	98.7
2004 年 1 月至 2004 年 12 月	93.2

- 一九九七年一月進行檢討時，以一九九四年至一九九六年期間的收入指數變動幅度作為調整公屋租金的參考。由於採用兩年租金檢討周期，在一九九七年一月作出檢討時評估所得的租金調整幅度，適用於一九九七年和一九九八年所收的租金。因此，一九九七年和一九九八年的估計租金收入款額相同。上述安排同樣適用於其後的檢討和租金調整。
- 在每次租金檢討中根據收入指數變動來釐訂的租金調整幅度如下：

表二

租金檢討	租金調整幅度(=與之前兩年相比的收入指數變動)	租金調整幅度適用的年份
1997 年 1 月	16.1%	1997 至 1998
1999 年 1 月	10.2%	1999 至 2000
2001 年 1 月	-4.7%	2001 至 2002
2003 年 1 月	-6.0%	2003 至 2004
2005 年 1 月	-5.5%	2005 至 2006

- 假設公屋租金按收入指數變動來調整，房委會租金收入的累計差額如下：

表三

年 份	每年估計 租金收入 (港幣)	假設按收入指數變動 來調整，每年估計 可得租金收入 (港幣)	差額 (港幣)
	(a)	(b)	(c)=(a)-(b)
1997	86.4 億元	100.3 億元	-13.9 億元
1998	86.4 億元	100.3 億元	-13.9 億元
1999	90.2 億元	111.6 億元	-21.5 億元
2000	90.2 億元	111.6 億元	-21.5 億元
2001	92.1 億元	108.7 億元	-16.6 億元
2002	92.1 億元	108.7 億元	-16.6 億元
2003	102.3 億元	113.4 億元	-11.1 億元
2004	102.3 億元	113.4 億元	-11.1 億元
2005	110.9 億元	116.2 億元	-5.2 億元
2006	110.9 億元	116.2 億元	-5.2 億元
總差額 **			-135.3 億元
總差額 ** 扣除房委會在 2001 年減收公屋租戶 一個月租金的數額(約相等於 8.2 億元租金收入) 後的總差額			-143.5 億元

- 註：
- (1) 由於四捨五入的關係，有關數字相加後未必等於總和。
 - (2) 評估已計及新建公屋單位和清拆舊公屋單位所帶來的影響。因此，租金收入不能根據表二所列的租金調整幅度和上表所列的“租金收入”直接計算。
 - (3) **就根據甲類消費物價指數評估的租金收入而言，上述分析已撇除一九九七年四月加租（涉及約 22 000 個公屋單位）後所增加的租金收入。由一九九七年四月至一九九八年十二月所遭撇除的租金收入約為 1.2 億元，這筆款項已在“累計差額”中反映出來。
 - (4) “一”表示房委會的租金收入少於自一九九七年起根據甲類消費物價指數、收入指數或租金與入息比例中位數的變動調整租金後所得的數額。

“十”表示房委會的租金收入高於自一九九七年起根據甲類消費物價指數、收入指數或租金與入息比例中位數的變動調整租金後所得的數額。

(iii) 租金與入息比例中位數

- 在方案 A 下，一九九六年至二零零四年期間的租金檢討中所採用的租金與入息比例中位數如下：

表一

參照期	租金與入息比例中位數 (%)
1996 年第 4 季	8.9
1998 年第 4 季	8.6
2000 年第 4 季	10.3
2002 年第 4 季	12.1
2004 年第 4 季	14.7

- 假設由一九九七年起每次進行的租金檢討都遵守租金與入息比例中位數的 10% 上限。在一九九七年一月進行的租金檢討，以一九九六年第四季의租金與入息比例中位數作準。如果租金與入息比例中位數不超逾 10%，則假定租金不會調整。如果租金與入息比例中位數超過 10%，則須計算把中位數下調至 10% 所需的減租幅度，以作為調整一九九七年及一九九八年的公屋租金(因為上述分析假設租金檢討周期為兩年)。因此，一九九七年和一九九八年的估計租金收入款額相同。上述安排同樣適用於其後的檢討和租金調整。
- 一九九七年至二零零六年期間經考慮租金與入息比例中位數 10% 上限而釐定的租金調整幅度如下：

表二

租金檢討	租金調整幅度 (=把租金與入息比例中位數下調至10%所需的租金調整幅度)	租金調整幅度適用的年份
1997 年 1 月	0%	1997 至 1998
1999 年 1 月	0%	1999 至 2000
2001 年 1 月	-2.9%	2001 至 2002
2003 年 1 月	-17.4%	2003 至 2004
2005 年 1 月	-32.0%	2005 至 2006

- 須留意的是，終審法院已裁定，租金與入息比例中位數 10% 上限，只在房委會決定加租時才適用。因此，根據租金與入息比例中位數 10% 上限計算出來的公屋租金累積變動，純屬假設情況下的計算，因為法例並沒有規定房委會須減租，藉以使租金與入息比例中位數下調至 10%。在該假設情況下得出的計算結果如下：

表三

年份	每年估計的租金收入 (港幣)	假設為使租金與入息比例中位數維持於 10% 或以下而對公屋租金作出調整，每年估計租金收入 (港幣)	差額 (港幣)
	(a)	(b)	(c)=(a)-(b)
1997	86.4 億元	86.4 億元	0 元
1998	86.4 億元	86.4 億元	0 元
1999	90.2 億元	90.2 億元	0 元
2000	90.2 億元	90.2 億元	0 元
2001	92.1 億元	89.4 億元	2.7 億元
2002	92.1 億元	89.4 億元	2.7 億元
2003	102.3 億元	84.5 億元	17.7 億元
2004	102.3 億元	84.5 億元	17.7 億元
2005	110.9 億元	75.5 億元	35.5 億元
2006	110.9 億元	75.5 億元	35.5 億元
總差額 **			+113.0 億元
總差額 ** 扣除 2001 年房委會減收公屋租戶一個月租金的數額(約相等於 8.2 億元)後的總差額			+104.8 億元

- 註：
- (1) 由於四捨五入的關係，有關數字相加後未必等於總和。
 - (2) 評估已計及新建公屋單位和清拆舊公屋單位所帶來的影響。因此，租金收入不能根據表二所列的租金調整幅度和上表所列的“租金收入”直接計算。
 - (3) **就根據甲類消費物價指數評估的租金收入而言，上述分析已撇除一九九七年四月加租（涉及約 22 000 個公屋單位）後所增加的租金收入。由一九九七年四月至一九九八年十二月所遭撇除的租金收入約為 1.2 億元，這筆款項已在“累計差額”中反映出來。
 - (4) “一”表示房委會的租金收入少於自一九九七年起根據甲類消費物價指數、收入指數或租金與入息比例中位數的變動調整租金後所得的數額。
- “十”表示房委會的租金收入高於自一九九七年起根據甲類消費物價指數、收入指數或租金與入息比例中位數的變動調整租金後所得的數額。

方案 B 的評估

(i) 消費物價指數

- 在方案 B 下，一九九六年至二零零四年期間租金檢討所採用的甲類消費物價指數數據如下：

表一

參照期	甲類消費物價指數
1996 年 1 月至 1996 年 12 月	104.6
1998 年 1 月至 1998 年 12 月	113.5
2000 年 1 月至 2000 年 12 月	106.6
2002 年 1 月至 2002 年 12 月	101.4
2004 年 1 月至 2004 年 12 月	99.3

- 一九九九年一月進行檢討時，以一九九六年至一九九八年期間甲類消費物價指數的變動幅度作為調整公屋租金的參考。由於採用兩年租金檢討周期，在一九九九年一月作出檢討時評估所得的租金調整幅度，適用於一九九九年和二零零零年所收的租金。因此，一九九九年和二零零零年的估計租金收入款額相同。上述安排同樣適用於其後的檢討和租金調整。
- 在每次租金檢討中根據甲類消費物價指數變動來釐定的租金調整幅度如下：

表二

租金檢討	租金調整幅度 (= 與之前兩年相比的甲類 消費物價指數變動)	租金調整幅度 適用的年份
1999 年 1 月	8.5%	1999 至 2000
2001 年 1 月	-6.1%	2001 至 2002
2003 年 1 月	-4.9%	2003 至 2004
2005 年 1 月	-2.1%	2005 至 2006

- 假設公屋租金按甲類消費物價指數變動來調整，房委會租金收入的累計差額如下：

表三

年 份	每年估計 租金收入 (港幣)	假設按甲類消費物價 指數變動來調整， 每年估計租金收入 (港幣)	差 額 (港幣)
	(a)	(b)	(c)=(a)-(b)
1999	90.2 億元	97.8 億元	-7.7 億元
2000	90.2 億元	97.8 億元	-7.7 億元
2001	92.1 億元	93.9 億元	-1.8 億元
2002	92.1 億元	93.9 億元	-1.8 億元
2003	102.3 億元	99.1 億元	3.1 億元
2004	102.3 億元	99.1 億元	3.1 億元
2005	110.9 億元	105.3 億元	5.6 億元
2006	110.9 億元	105.3 億元	5.6 億元
累計差額 **			-0.1 億元
扣除房委會在 2001 年 12 月減收公屋租戶一個月租金的數額(約相等於 8.2 億元)後的累計差額 **			-8.3 億元

- 註：
- (1) 由於四捨五入的關係，有關數字相加後未必等於總和。
 - (2) 評估已計及新建公屋單位和清拆舊公屋單位所帶來的影響。因此，租金收入不能根據表二所列的租金調整幅度和上表所列的“租金收入”直接計算。
 - (3) **就根據甲類消費物價指數評估的租金收入而言，上述分析已撇除一九九七年四月加租（涉及約 22 000 個公屋單位）後所增加的租金收入。由一九九七年四月至一九九八年十二月所遭撇除的租金收入約為 1.2 億元，這筆款項已在“累計差額”中反映出來。
 - (4) “－”表示房委會的租金收入少於自一九九七年起根據甲類消費物價指數、收入指數或租金與入息比例中位數的變動調整租金後所得的數額。
“＋”表示房委會的租金收入高於自一九九七年起根據甲類消費物價指數、收入指數或租金與入息比例中位數的變動調整租金後所得的數額。

(ii) 收入指數

- 在方案 B 下，一九九六年至二零零四年期間的租金檢討所採用的收入指數如下：

表一

參照期	收入指數
1996 年 1 月至 1996 年 12 月	100.0
1998 年 1 月至 1998 年 12 月	110.2
2000 年 1 月至 2000 年 12 月	105.0
2002 年 1 月至 2002 年 12 月	98.7
2004 年 1 月至 2004 年 12 月	93.2

- 一九九九年一月進行檢討時，以一九九六年至一九九八年期間的收入指數變動幅度作為調整公屋租金的參考。由於採用兩年租金檢討周期，在一九九九年一月作出檢討時評估所得的租金調整幅度，適用於一九九九年和二零零零年所收的租金。因此，一九九九年和二零零零年的估計租金收入款額相同。上述安排同樣適用於其後的檢討和租金調整。
- 在每次租金檢討中根據收入指數變動來釐訂的租金調整幅度如下：

表二

租金檢討	租金調整幅度(=與之前兩年相比的收入指數變動)	租金調整幅度適用的年份
1999 年 1 月	10.2%	1999 至 2000
2001 年 1 月	-4.7%	2001 至 2002
2003 年 1 月	-6.0%	2003 至 2004
2005 年 1 月	-5.5%	2005 至 2006

- 假設公屋租金按收入指數變動來調整，房委會租金收入的累計差額如下：

表三

年 份	每年估計 租金收入 (港幣)	假設按收入指數變動 來調整，每年估計 可得租金收入 (港幣)	差 額 (港幣)
	(a)	(b)	(c)=(a)-(b)
1999	90.2 億元	99.4 億元	-9.2 億元
2000	90.2 億元	99.4 億元	-9.2 億元
2001	92.1 億元	96.7 億元	-4.6 億元
2002	92.1 億元	96.7 億元	-4.6 億元
2003	102.3 億元	100.9 億元	1.3 億元
2004	102.3 億元	100.9 億元	1.3 億元
2005	110.9 億元	103.4 億元	7.5 億元
2006	110.9 億元	103.4 億元	7.5 億元
總差額 **			-8.7 億元
總差額 ** 扣除房委會在 2001 年減收公屋租戶 一個月租金的數額(約相等於 8.2 億元租金收入) 後的總差額			-16.9 億元

- 註：
- (1) 由於四捨五入的關係，有關數字相加後未必等於總和。
 - (2) 評估已計及新建公屋單位和清拆舊公屋單位所帶來的影響。因此，租金收入不能根據表二所列的租金調整幅度和上表所列的“租金收入”直接計算。
 - (3) **就根據甲類消費物價指數評估的租金收入而言，上述分析已撇除一九九七年四月加租（涉及約 22 000 個公屋單位）後所增加的租金收入。由一九九七年四月至一九九八年十二月所遭撇除的租金收入約為 1.2 億元，這筆款項已在“累計差額”中反映出來。
 - (4) “－”表示房委會的租金收入少於自一九九七年起根據甲類消費物價指數、收入指數或租金與入息比例中位數的變動調整租金後所得的數額。

“＋”表示房委會的租金收入高於自一九九七年起根據甲類消費物價指數、收入指數或租金與入息比例中位數的變動調整租金後所得的數額。

(iii) 租金與入息比例中位數

- 在方案 B 下，一九九八年至二零零四年期間的租金檢討中所採用的租金與入息比例中位數如下：

表一

參照期	租金與入息比例中位數 (%)
1998 年第 4 季	8.6
2000 年第 4 季	10.3
2002 年第 4 季	12.1
2004 年第 4 季	14.7

- 假設由一九九九年每次進行的租金檢討都遵守租金與入息比例中位數的 10% 上限。在一九九九年一月進行的租金檢討，以一九九八年第四季租金與入息比例中位數為準。如果租金與入息比例中位數不超過 10%，則假定租金不會調整。如果租金與入息比例中位數超過 10%，則須計算把中位數下調至 10% 所需的減租幅度，以作為調整一九九九年及二零零零年的公屋租金(因為上述分析假設租金檢討周期為兩年)。因此，一九九九年和二零零零年的估計租金收入款額相同。上述安排同樣適用於其後的檢討和租金調整。
- 一九九九年至二零零六年期間經考慮租金與入息比例中位數 10% 上限而釐定的租金調整幅度如下：

表二

租金檢討	租金調整幅度 (=把租金與入息比例中位數下調至 10% 所需的租金調整幅度)	租金調整幅度適用的年份
1999 年 1 月	0%	1999 至 2000
2001 年 1 月	-2.9%	2001 至 2002
2003 年 1 月	-17.4%	2003 至 2004
2005 年 1 月	-32.0%	2005 至 2006

- 須留意的是，終審法院已裁定，租金與入息比例中位數 10% 上限，只在房委會決定加租時才適用。因此，根據租金與入息比例中位數 10% 上限計算出來的公屋租金累積變動，純屬假設情況下的計算，因為法例並沒有規定房委會須減租，藉以使租金與入息比例中位數下調至 10%。在該假設情況下得出的計算結

果如下：

表三

年 份	每 年 估 計 的 租 金 收 入 (港 幣)	假 設 為 使 租 金 與 入 息 比 例 中 位 數 維 持 於 10% 或 以 下 而 對 公 屋 租 金 作 出 調 整，每 年 估 計 租 金 收 入 (港 幣)	差 額 (港 幣)
	(a)	(b)	(c)=(a)-(b)
1999	90.2 億 元	90.2 億 元	0 元
2000	90.2 億 元	90.2 億 元	0 元
2001	92.1 億 元	89.4 億 元	2.7 億 元
2002	92.1 億 元	89.4 億 元	2.7 億 元
2003	102.3 億 元	84.5 億 元	17.7 億 元
2004	102.3 億 元	84.5 億 元	17.7 億 元
2005	110.9 億 元	75.5 億 元	35.5 億 元
2006	110.9 億 元	75.5 億 元	35.5 億 元
總 差 額 **			+113.0 億 元
總 差 額 ** 扣 除 2001 年 房 委 會 減 收 公 屋 租 戶 一 個 月 租 金 的 數 額 (約 相 等 於 8.2 億 元) 後 的 總 差 額			+104.8 億 元

- 註：
- (1) 由於四捨五入的關係，有關數字相加後未必等於總和。
 - (2) 評估已計及新建公屋單位和清拆舊公屋單位所帶來的影響。因此，租金收入不能根據表二所列的租金調整幅度和上表所列的“租金收入”直接計算。
 - (3) **就根據甲類消費物價指數評估的租金收入而言，上述分析已撇除一九九七年四月加租（涉及約 22 000 個公屋單位）後所增加的租金收入。由一九九七年四月至一九九八年十二月所遭撇除的租金收入約為 1.2 億元，這筆款項已在“累計差額”中反映出來。
 - (4) “一”表示房委會的租金收入少於自一九九七年起根據甲類消費物價指數、收入指數或租金與入息比例中位數的變動調整租金後所得的數額。

“十”表示房委會的租金收入高於自一九九七年起根據甲類消費物價指數、收入指數或租金與入息比例中位數的變動調整租金後所得的數額。

A. 主要假設

- (a) 公屋租金是按收入指數從一九九七年（對上一次房委會調整公屋租金）至二零零六年年中（公屋租金政策檢討報告擬備當時）的變化調整，作為新起步點。
- (b) 為符合收入指數的計算方法，我們會剔除住戶人口分布的變化的影響，即是說，收入指數數值由一九九七年至二零零六年的數值會以每兩年檢討租金一次這個假設去計算。
- (c) 由於在二零零六年年中時，我們未能取得二零零六年全年的收入指數，因此只能以當時最新的數據，即截至 2006 年三月的入息數據去編製在(b)中所描述的收入指數。
- (d) 承(b)及(c)的假設，租金檢討設於二零零六年三月、二零零四年、二零零二年、二零零零年及一九九八年各年底進行。
- (e) 住戶人口分布循上述(d)所描述的每兩年檢討租金一次的週期而更新。為編製二零零六年（截至三月）的收入息數，我們採用了二零零四年的住戶人口分布（即二零零六年租金檢討的第一時期），二零零四年、二零零二年、二零零零年及一九九八年的租金檢討中的相應第一時期分別是二零零二年、二零零零年、一九九八年及一九九六年（因此我們也得計算一九九六年的收入指數）。

B. 一九九七年至二零零六年(三月)期間收入指數的計算方法

假定租金檢討於一九九八年、二零零零年、二零零二年、二零零四年各年底及二零零六年中進行。

一九九八年租金檢討的年度收入指數

我們按一九九六年的家庭人數分布，編製一九九六年、一九九七年及一九九八年的收入指數數值，用以檢討一九九八年的租金。

家庭人數	1996 年家庭人數分布	平均入息(元)		
		1996 年	1997 年	1998 年
1 人	0.09	4,117	4,222	5,227
2 人	0.14	8,611	9,165	10,043
3 人	0.20	13,578	14,578	15,112
4 人	0.29	16,269	17,422	17,972
5 人 +	0.28	21,288	22,901	22,825
加權平均住戶入息(元)		14,977	16,050	16,509
收入指數		100.0	107.2	110.2

$$\text{一九九七年收入指數} = \frac{16,050}{14,977} \times 100.0 = 107.2$$

$$\text{一九九八年收入指數} = \frac{16,509}{14,977} \times 100.0 = 110.2$$

二零零零年租金檢討的年度收入指數

我們按一九九八年的家庭人數分布，編製一九九八年、一九九九年及二零零零年的收入指數數值，用以檢討二零零零年的租金。

家庭人數	1998 年家庭人數分布	平均入息(元)		
		1998 年	1999 年	2000 年
1 人	0.10	5,227	4,842	4,816
2 人	0.15	10,043	9,481	9,412
3 人	0.20	15,112	14,208	14,287
4 人	0.28	17,972	17,392	17,539
5 人 +	0.26	22,825	21,767	21,539
加權平均住戶入息(元)		16,176	15,428	15,413
收入指數		100.0	95.4	95.3

$$\text{一九九九年收入指數} = \frac{15,428}{16,176} \times 100.0 = 95.4$$

$$\text{二零零零年收入指數} = \frac{15,413}{16,176} \times 100.0 = 95.3$$

二零零二年租金檢討的年度收入指數

我們按二零零零年的家庭人數分布，編製二零零零年、二零零一年及二零零二年的收入指數數值，用以檢討二零零二年的租金。

家庭人數	2000 年家庭人數分布	平均入息(元)		
		2000 年	2001 年	2002 年
1 人	0.11	4,816	4,989	4,575
2 人	0.16	9,412	9,525	8,895
3 人	0.21	14,287	14,417	13,742
4 人	0.28	17,539	17,630	16,598
5 人 +	0.24	21,539	21,428	19,755
加權平均住戶入息(元)		15,102	15,166	14,190
收入指數		100.0	100.4	94.0

$$\text{二零零一年收入指數} = \frac{15,166}{15,102} \times 100.0 = 100.4$$

$$\text{二零零二年收入指數} = \frac{14,190}{15,102} \times 100.0 = 94.0$$

二零零四年租金檢討的年度收入指數

我們按二零零二年的家庭人數分布，編製二零零二年、二零零三年及二零零四年的收入指數數值，用以檢討二零零四年的租金。

家庭人數	2002 年家庭人數分布	平均入息(元)		
		2002 年	2003 年	2004 年
1 人	0.13	4,575	4,498	4,560
2 人	0.18	8,895	8,630	8,455
3 人	0.22	13,742	12,800	13,107
4 人	0.28	16,598	15,519	15,583
5 人+	0.19	19,755	18,831	18,434
加權平均住戶入息(元)		13,603	12,861	12,848
收入指數		100.0	94.5	94.5

$$\text{二零零三年收入指數} = \frac{12,861}{13,603} \times 100.0 = 94.5$$

$$\text{二零零四年收入指數} = \frac{12,848}{13,603} \times 100.0 = 94.5$$

二零零六年(三月)租金檢討的年度收入指數

我們按二零零四年的家庭人數分布，編製二零零四年、二零零五年及二零零五年四月至二零零六年三月的收入指數數值，用以檢討二零零六年(三月)³的租金。

家庭人數	2004 年家庭人數分布	平均入息 (元)		
		2004 年	2005 年	2005 年 4 月 - 2006 年 3 月
1 人	0.14	4,560	4,618	4,636
2 人	0.20	8,455	8,673	8,737
3 人	0.23	13,107	13,009	13,177
4 人	0.26	15,583	15,631	15,814
5 人 +	0.17	18,434	18,583	18,886
加權平均住戶入息(元)		12,535	12,601	12,754
收入指數		100.0	100.5	101.7

$$\text{二零零五年收入指數} = \frac{12,601}{12,535} \times 100.0 = 100.5$$

$$\begin{array}{l} \text{二零零五年四月至} \\ \text{二零零六年三月收入指數} = \end{array} \frac{12,754}{12,535} \times 100.0 = 101.7$$

³ 編製用以檢討租金的收入指數應涵蓋 12 個月的參照期，用以消除租戶收入因季節性變化的影響，而導致在統計學上不恰當地比較兩個時期的收入指數變化幅度。因此，二零零六年(三月)的收入指數（截至三月）涵蓋了二零零五年四月至二零零六年三月這十二個月。

C. 上文各表中計算出來的一九九八年至二零零六年期間各次租金檢討所採用的收入指數系列如下：

年份	下列年份的租金檢討所採用的 收入指數系列				
	1998 年	2000 年	2002 年	2004 年	2006 年
2006 年(截至 3 月)					101.7
2005 年					100.5
2004 年				94.5	100.0
2003 年				94.5	
2002 年			94.0	100.0	
2001 年			100.4		
2000 年		95.3	100.0		
1999 年		95.4			
1998 年	110.2	100.0			
1997 年	107.2				
1996 年	100.0				

D. 設定經重新分配比例的收入指數系列

為計算租金檢討周期與周期之間出現的公屋住戶入息水平變動，每一輪的檢討須設定兩個收入指數數值。然而，各輪租金檢討的收入指數數值是可連成一系列，互相比較，方法就是利用統計學上名為併接方法的重新分配比例程序，訂明以某段期間作為該指數系列的基礎年。舉例來說，一如上文 C 部分所述，一九九八年租金檢討所採用的兩個收入指數數值分別為 100.0(一九九六年的收入指數)及 110.2(一九九八年的收入指數)，而二零零零年租金檢討的收入指數數值則為 100.0(一九九八年收入指數)及 95.3(二零零零年收入指數)。一九九六年、一九九八年及二零零零年的收入指數數值可連成一個時間數列，所用方法詳見下文。

在這個例子中，一九九八年和二零零零年租金檢討周期的收入指數數值如下：

一九九八年的租金檢討周期	一九九六年的收入指數：100.0
	一九九八年的收入指數：110.2
二零零零年的租金檢討周期	一九九八年的收入指數：100.0
	二零零零年的收入指數：95.3

我們以一九九六年為基礎年，並指定其收入指數值為 100，而一九九八年則為重疊期，設有兩個指數數值(即 110.2 及 100.0)。視乎以那輪租金檢討周期作為參照。由於一九九六年基礎年的指數定為 100，一九九八年的指數應為 110.2。假如一九九八年的指數為 100.0，二零零零年的指數應為 95.3。由於一九九八年的指數為 110.2，二零零零年的指數應以 1.102 的轉算因素(從上述一九九八年的兩個收入指數數值的比率計算出來(即 $110.2/100.0$))“轉算”為指數系列。因此，把二零零零年的收入指數乘以轉算因素 1.102(即 $95.3 \times 1.102=105.0$)，便可把二零零零年的收入指數的比例重新分配。

下表撮錄以一九九六年為基礎年(數值=100)的經重新分配比例的收入指數系列。

經重新分配比例的收入指數系列

	收入指數		
	一九九六年	一九九八年	二零零零年
一九九八年租金檢討周期的兩個收入指數數值	100.0	110.2	
二零零零年租金檢討周期的兩個收入指數數值		100.0	95.3
二零零零年指數採用的轉算因素是 $110.2/100.0=1.102$			
經重新分配比例的收入指數系列 (一九九六年指數=100)	100.0	110.2	105.0

同樣地，其後各期的租金檢討周期的指數數值可用同一方法與指數數值系列連繫起來。

E. 一九九六年至二零零六年期間經重新分配比例的收入指數系列

採用 D 部分所詳述的方法，經重新分配比例的收入指數系列編製如下：

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (截至3月)
經重新分配比例的收入指數數列	100.0	107.2	110.2	105.1	105.0	105.5	98.7	93.3	93.2	93.7	94.8

F. 減租的計算方法

由一九九七年至二零零六年三月期間收入指數的變動

$$\begin{aligned} &= \frac{94.8 - 107.2}{107.2} \times 100\% \\ &= -11.6\% \text{ (房委會所建議的減租幅度)} \end{aligned}$$

建議入息指數的編訂和運作

為何應剔除家庭人口分布變化？

- 公屋租戶整體住戶入息的變化主要受兩大因素影響，包括：
 - 個別住戶入息變化；以及
 - 家庭人口分布變化。
- 小家庭住戶的入息通常低於大家庭住戶²²的入息。即使個別住戶的入息維持不變，所有公屋租戶的整體住戶入息（不論以入息中位數或以平均入息衡量），也可能純粹因小家庭住戶數目飆升而下跌。
- 以下假設性的例子，可說明家庭人口分布變化對公屋租戶入息中位數或平均入息的影響：

例A：家庭人口分布變化對住戶入息中位數的影響（假設個別住戶的入息不變）

時期1				時期2			
住戶編號	家庭人口	住戶 入息 (元)	按家庭人口 劃分的住戶 入息中位數 (元)	住戶編號	家庭人口	住戶 入息 (元)	按家庭人口 劃分的住戶 入息中位數 (元)
1	一人 (27.3%)	4,000	5,000	1	一人 (36.4%)	4,000	
2		5,000		2		5,000	
3		5,500		3		5,000	
4	二人 (27.3%)	6,500	7,500	4	二人 (36.4%)	5,500	5,000
5		7,500		5		6,500	
6		8,000		6		7,500	
7	三人或以上 (45.5%)	8,500	9,500	7	三人或以上 (27.3%)	7,500	7,500
8		9,000		8		8,000	
9		9,500		9		8,500	
10		10,000		10		9,500	
11		11,000		11		11,000	
住戶入息中位數 (元)			8,000	住戶入息中位數 (元)			7,500

- 從上表可見，即使個別住戶的入息不變，整體住戶入息中位數卻由時期1的8,000元，下跌至時期2的7,500元。整體住戶入息中位數下跌，基本原因是一人住戶和二人住戶的數目於時期2有所增加，而不是個別住戶的入息下跌。

²² 截至2006年第一季，公屋租戶的平均住戶入息為一人住戶4,685元，二人住戶8,892元，三人住戶13,564元，四人住戶16,124元，五人或以上住戶19,383元。

例B：家庭人口分布變化對住戶入息中位數的影響(假設所有住戶每月入息均增加300元)

時期1				時期2			
住戶編號	家庭人口	住戶 入息 (元)	按家庭人口 劃分的住戶 入息中位數 (元)	住戶編號	家庭人口	住戶 入息 (元)	按家庭人口 劃分的住戶 入息中位數 (元)
1	一人 (27.3%)	4,000	5,000	1	一人 (36.4%)	4,300	
2		5,000		2		5,300	
3		5,500		3		5,300	
4	二人 (27.3%)	6,500	7,500	4	二人 (36.4%)	5,800	5,300
5		7,500		5		6,800	
6		8,000		6		7,800	
7	三人或以上 (45.5%)	8,500		7	三人或以上 (27.3%)	7,800	
8		9,000		8		8,300	
9		9,500		9		8,800	
10		10,000		10		9,800	
11		11,000		11		11,300	
住戶入息中位數 (元)			8,000	住戶入息中位數 (元)			7,800

5. 儘管個別住戶的入息增加了，整體住戶入息中位數仍由時期1的8,000元，下調至時期2的7,800元。同樣地，這主要是由於時期2的小家庭住戶數目飆升所致。

例C：家庭人口分布變化對平均住戶入息的影響 (假設所有住戶每月入息均增加300元)

時期1				時期2			
住戶編號	家庭人口	住戶 入息 (元)	按家庭人口 劃分的平均 住戶入息 (元)	住戶編號	家庭人口	住戶 入息 (元)	按家庭人口 劃分的平均 住戶入息 (元)
1	一人 (27.3%)	4,000	4,833	1	一人 (36.4%)	4,300	5,175
2		5,000		2		5,300	
3		5,500		3		5,300	
4	二人 (27.3%)	6,500	7,333	4	二人 (36.4%)	5,800	7,675
5		7,500		5		6,800	
6		8,000		6		7,800	
7	三人或以上 (45.5%)	8,500	9,600	7	三人或以上 (27.3%)	7,800	9,967
8		9,000		8		8,300	
9		9,500		9		8,800	
10		10,000		10		9,800	
11		11,000		11		11,300	
平均住戶入息 (元)			7,689	平均住戶入息 (元)			7,398

6. 在評定整體住戶的平均入息時，同樣出現因小家庭住戶數目增加所帶來的潛在扭曲。儘管個別住戶的入息增加，整體平均住戶入息仍由時期1的7,689元，下跌至時期2的7,398元。
7. 以上例子清楚說明，住戶入息中位數或平均住戶入息兩者的變動，都可以受家庭人口分布變化影響，而未必源於個別住戶入息的變化，也未必意味租戶的負擔能力有所改變。因此，剔除家庭人口分布變化所帶來的影響，只計算公屋租戶的住戶入息變化，可得出較為客觀和更公平的入息指標，用於調整租金。

香港房屋委員會
租住公屋營運帳目

附錄IV

	實際 1996/97	實際 1997/98	實際 1998/99	實際 1999/2000	實際 2000/01	實際 2001/02	實際 2002/03	實際 2003/04	實際 2004/05	實際 2005/06	修訂 預算 2006/07	核准 預算 2007/08	預測 2008/09	預測 2009/10	預測 2010/11
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
	8,939.0	9,582.6	9,226.6	9,390.7	9,540.2	8,909.5	9,748.0	10,671.5	11,242.4	11,762.4	11,025.7	11,182.5	10,945.0	11,320.5	11,567.6
總收入															
開支															
個人薪酬	2,518.2	2,593.1	2,838.7	2,472.9	2,383.1	2,316.6	2,056.8	2,004.2	1,768.1	1,838.1	1,952.6	1,990.5	2,009.7	2,027.0	2,052.9
地租和差餉	1,493.2	1,568.2	1,145.9	1,177.9	1,339.5	982.8	379.2	850.3	1,032.4	1,079.8	1,171.3	1,166.9	1,201.4	1,214.7	1,237.1
折舊	1,389.9	1,615.4	1,741.7	2,190.8	2,432.7	2,557.7	2,718.8	2,872.9	3,007.6	3,117.9	3,112.8	3,195.6	3,473.8	3,629.8	3,736.6
其他開支	4,197.8	5,496.2	5,479.4	4,908.4	5,198.3	5,498.2	5,421.6	5,029.3	4,827.6	5,267.0	5,962.3	6,140.8	6,337.9	6,584.0	6,754.6
總開支	9,599.1	11,272.9	11,205.7	10,750.0	11,353.6	11,355.3	10,576.4	10,756.7	10,635.7	11,302.8	12,199.0	12,493.8	13,022.8	13,455.5	13,781.2
營運盈餘／（赤字）	(660.1)	(1,690.3)	(1,979.1)	(1,359.3)	(1,813.4)	(2,445.8)	(828.4)	(85.2)	606.7	459.6	(1,173.3)	(1,311.3)	(2,077.8)	(2,135.0)	(2,213.6)

註：

收入

- 1
- 一九九六／九七至二零零五／零六年度的租金收入整體趨向上升，主要是因為新租住公屋單位落成令收入增加。二零零一／零二年度的收入突然減少，是因為當局在二零零一年十二月豁免租金所致。
- 2
- 二零零六／零七年度的收入預計會減少，是因為當局在二零零七年二月給予租戶一個月免租期所致。減租11.6%的建議預期由二零零七年九月起生效。

開支

- 3
- 一九九六／九七至二零零五／零六年度的總開支一直維持在穩定水平，每年約為110億元，主要是因為(i)削減人手和公務員減薪令個人薪酬減少；以及(ii)在維修及改善工程計劃和日常屋邨管理方面推行效率促進措施（儘管折舊開支因新公屋單位落成而增加）所致。二零零一／零二至二零零三／零四年度的地租和差餉開支減少，是因為當局在二零零二年和二零零三／零四年度第二季寬減差餉所致。
- 4
- 二零零五／零六至二零一零／一一年度的總開支預計每年增加約4%，即由113億元增至138億元，主要是因為折舊開支和其他開支增加所致。折舊開支增加，是因為新公屋單位落成的緣故。其他開支增加則是因為推行全方位維修計劃和其他措施，以改善屋邨設施，例如為殘疾人士、視覺受損人士和長者提供全無障礙的居住環境。此外，在新租住公屋單位的營運開支和額外開支方面，每年通脹調整因素（2%）已計算在內。
- 5
- 其他開支包括維修及改善工程開支、物業管理費用（包括水費、電費、保安和清潔費等）。
- 6
- 計算假設了公務員及房委會合約僱員由2007/08至2010/11年度沒有薪酬調整。
- 7
- 計算折舊是將一項物業、設備及器材的成本價值在減去其估算剩餘價值(如有的話)後，以直線法預算可用年限撇除。樓宇(包括地盤平整工程、不可分割的設備及器材)的預算可用年限為10年(層樓較少預製中轉房屋大廈)至40年(1987年3月31日後建成的屋邨)。電腦器材、電子器材及汽車的預算可用年限為5年。

投資回報淨額

	實際 1996/97	實際 1997/98	實際 1998/99	實際 1999/00	實際 2000/01	實際 2001/02	實際 2002/03	實際 2003/04	實際 2004/05	實際 2005/06	修訂 預算 2006/07	核准 預算 2007/08	預測 2008/09	預測 2009/10	預測 2010/11
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
	1,747.6	2,257.7	3,014.1	1,744.5	1,204.6	1,300.5	1,236.5	590.1	237.0	1,030.8	2,581.8	3,291.2	3,315.0	3,690.7	3,860.2
投資回報淨額															

註：

過去十年，香港貨幣市場利率（以三個月存款利率為例）由一九九七／九八年度的超過7%，跌至二零零三／零四和二零零四／零五年度的1%以下，然後才回升至現時的4%左右。同一期間，房委會的資金由一九九八／九九年度的超過350億元，跌至二零零四／零五年度的150億元以下；領匯房地產投資信託基金在二零零五年年底上市後，房委會的資金才上升至大約500億元。在預算／預測期內假設有較高的投資回報，反映房委會自二零零六年七月起採取新的投資策略，把45%的資金分散投資在全球債券上，並假設在二零零七／零八年度初進一步撥出25%的資金投資在全球股票上。房委會推出多項措施，包括檢討投資策略，以動用可供使用的資源，確保公共房屋計劃能長遠持續發展，以及在無須增加整體風險程度的情況下，透過分散投資來提高回報。

租金援助計劃入息資格準則

入息限額／家庭人數	1 人家庭	2 人家庭	3 人家庭	4 人家庭	5 人家庭	6 人家庭	7 人家庭	8 人家庭	9 人家庭	10 人或以上家庭
非長者家庭獲減 50% 租金										
1)	租金與入息比例超逾 25%；或									
2) 家庭總入息低於有關輪候冊入息限額的 50%，並毋須考慮租金與入息比例；或	入息 < \$3,400	入息 < \$ 5,150	入息 <\$6,050	入息 <\$7,300	入息 <\$8,150	入息 <\$9,050	入息 <\$9,850	入息 <\$10,650	入息 <\$11,200	入息 <\$11,950
3) 家庭總入息介乎有關輪候冊入息限額的 50% 至 60%，而租金與入息比例超逾 15%	入息介乎 \$3,400 - \$4,080， 而租金 與入息 比例 > 15%	入息介乎 \$5,150 - \$6,180， 而租金 與入息 比例> 15%	入息介乎 \$6,050 - \$7,260， 而租金 與入息 比例> 15%	入息介乎 \$7,300 - \$8,760， 而租金 與入息 比例> 15%	入息介乎 \$8,150 - \$9,780， 而租金 與入息 比例> 15%	入息介乎 \$9,050 - \$10,860， 而租金與 入息比例 > 15%	入息介乎 \$9,850 - \$11,820， 而租金與 入息比例 > 15%	入息介乎 \$10,650 - \$12,780， 而租金與 入息比例 > 15%	入息介乎 \$11,200 - \$13,440， 而租金與 入息比例 > 15%	入息介乎 \$11,950 - \$14,340， 而租金與 入息比例 > 15%

入息限額／家庭人數	1 人家庭	2 人家庭	3 人家庭	4 人家庭	5 人家庭	6 人家庭	7 人家庭	8 人家庭	9 人家庭	10 人或以上家庭
非長者家庭獲減 25% 租金										
1)	租金與入息比例超逾 20% 但不超逾 25%；或									
2) 家庭總入息低於有關輪候冊入息限額的 60%，但不低於 50%，並毋須考慮租金與入息比例	入息 ≥ \$3,400 及 <\$4,080	入息 ≥ \$5,150 及 <\$6,180	入息 ≥ \$6,050 及 <\$7,260	入息 ≥ \$7,300 及 <\$8,760	入息 ≥ \$8,150 及 <\$9,780	入息 ≥ \$9,050 及 <\$10,860	入息 ≥ \$9,850 及 <\$11,820	入息 ≥ \$10,650 及 <\$12,780	入息 ≥ \$11,200 及 <\$13,440	入息 ≥ \$11,950 及 <\$14,340
長者家庭(即家庭成員全都年屆 60 歲或以上)獲減 50% 租金										
1)	租金與入息比例超逾 20%；或									
2) 家庭總入息低於有關輪候冊入息限額的 60%，並毋須考慮租金與入息比例	入息 <\$4,080	入息 <\$6,180	入息 <\$7,260	入息 <\$8,760	入息 <\$9,780	入息 <\$10,860	入息 <\$11,820	入息 <\$12,780	入息 <\$13,440	入息 <\$14,340