



《2007年房屋(修訂)條例草案》

1

引致租金與入息比例中位數上升 的外在因素



- 租金與入息比例中位數的上升（由1997年第2季的9.1%上升至2006第3季的14.3%）受到眾多與公屋居民收入和租金無關的外在因素影響，其中包括：
 1. 家庭人口分布變化
 2. 領取綜合社會保障援助（綜援）住戶數目上升
 3. 人均居住面積增加

2

家庭人口分布改變

家庭人數	1997年第2季	2006第3季
一人	8.7%	15.0%
二人	13.3%	20.5%
三人	20.4%	24.5%
四人	28.7%	25.1%
五人或以上	28.9%	14.9%
總數	100.0	100.0

3

家庭人口分布對租金與入息比例中位數的影響

小家庭住戶的數目不斷上升，會推高租金與入息比例中位數，例子如下：

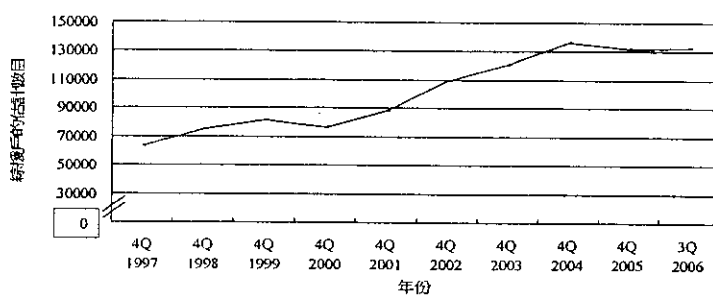
住戶人數	住戶入息 (\$)	租金 (\$)	租金與入息比例 (%)	住戶人數	住戶入息 (\$)	租金 (\$)	租金與入息比例 (%)		
一人 (27.3%)	4,500	1,000	22.2	一人 (36.4%)	4,500	1,000	22.2		
	5,000	1,000	20.0		5,000	1,000	20.0		
	5,500	1,000	18.2		5,000	1,000	20.0		
(平均值)	(5,000)	(1,000)	-	(平均值)	(5,000)	(1,000)	-		
二人 (27.3%)	7,000	1,100	15.7	二人 (36.4%)	7,000	1,100	15.7		
	7,500	1,100	14.7		7,500	1,100	14.7		
	8,000	1,100	13.8		7,500	1,100	14.7		
(平均值)	(7,500)	(1,100)	-	(平均值)	(7,500)	(1,100)	-		
三人或以上 (45.5%)	11,000	1,500	13.6	三人或以上 (27.3%)	11,000	1,500	13.6		
	12,000	1,500	12.5		13,000	1,500	11.5		
	13,000	1,500	11.5		15,000	1,500	10.0		
	14,000	1,500	10.7		(13,000)	(1,500)	-		
	15,000	1,500	10.0	(平均值)					
(平均值)	(13,000)	(1,500)	-	(平均值)					
整體租金與入息比例中位數(%)				13.8	整體租金與入息比例中位數(%)				14.7

4

領取綜合社會保障援助住戶數目上升

領取綜援的公屋住戶數目，由1997年第4季的63 300戶，大幅增加至2006年第3季的132 300戶（佔公屋住戶總數約20.6%）。綜援住戶比例增加會令租金與入息比例中位數上升。但由於大部分綜援住戶繳交的租金由政府全數支付，因此負擔能力的問題與這類住戶關係不大。

1997年至2006公屋住戶中領取綜援者的估計數目



5

綜援住戶數目對租金與入息比例中位數的影響

	租金與入息比例中位數		綜援戶比例	(a)與(b)比較
	所有住戶 (a)	剔除綜援戶 (b)		
1999#年第4季	10%	8.9%	13.5%	+12.4%
2006年第3季	14.3%	12.3%	20.6%	+16.3%

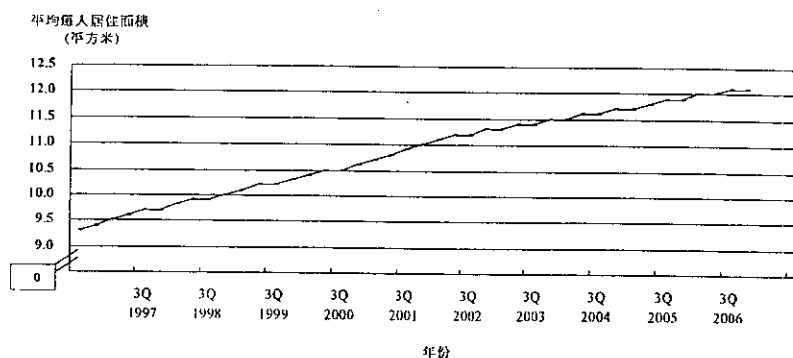
#1999年以前沒有領取綜援住戶的租金與入息比例資料

6



人均居住面積增加

公屋住戶的平均居住面積持續增加，由1997年第2季每人9.6平方米(室內樓面面積)增至2006年第3季每人12.1平方米，即上升了26%。



7



人均居住面積對租金與入息比例中位數的影響

- 雖然公屋的租金水平在過去多年維持不變，但由於居住面積增加，公屋住戶亦會因此要付出較多的租金，推高租金與入息比例中位數。

8

與收入無關的因素對租金與入息比例中位數影響的分析



- 假設各種可影響租金與入息比例中位數的外在因素維持在1997年第2季的水平，整體公屋家庭由1997至2006（截至第3季）期間的入息變化。

	1997年第1季至 1997年第4季	2005年第4季 至2006年第3季	
		未經調整(即沒有剔除人口分布的影響)	經調整後(即以1997年人口分布情況作基礎而評估得出)
每月平均收入	\$15,800	\$12,640	\$14,200
與1997年比較的增減百份率	-	-20%	-10.1%

9

租金與入息比例中位數



1997年第2季	9.1%		
2006年第三季	實際	外在因素維持在1997年水平(人口分布對入息影響除外)	外在因素保持在1997年水平
	14.3%	11.4%	10.1%
減租11.6%後	12.6%	10.1%	8.9%

10

怎樣計算入息指數



假設第一次檢討的第一期間及第二期間的住戶家庭人口分布如下：

第一次檢討 住戶編號	第一期間			第二期間		
	住戶人數	住戶入息 (元)	住戶平均 入息(元)	住戶人數	住戶入息 (元)	住戶平均 入息(元)
1	一人 (27.3%)	4,000	4,833	一人 (36.4%)	4,300	5,175
2		5,000			5,300	
3		5,500			5,300	
4	二人 (27.3%)	6,500	7,333	二人 (36.4%)	5,800	7,675
5		7,500			6,800	
6		8,000			7,800	
7	三人或以上 (45.5%)	8,500	9,600	三人或以上 (27.3%)	7,800	9,967
8		9,000			8,300	
9		9,500			8,800	
10		10,000			9,800	
11		11,000			11,300	
整體住戶平均入息(元)		7,689		7,398 (-3.8%)		

11

為剔除「住戶家庭人口分布」所造成的影響，在計算收入指數時會假設第二期間與第一期間的住戶人口分布相同，即以第一期間為基準年。



第一次檢討	住戶百分比 (第一期間)	住戶平均收入(元) (第一期間)	經調整後的家庭 平均收入(元) (第二期間)
一人	27.3%	4,833	5,175
二人	27.3%	7,333	7,675
三人或以上	45.5%	9,600	9,967
以第一期間住戶人口分布百分比加權的 整體住戶平均入息(元)		7,689	8,043
收入指數 (以第一期間為基準年)		100.0	104.6

$$\text{第一期間(即基準年)的收入指數} = \frac{7,689 \text{ 元}}{7,689 \text{ 元}} \times 100 = 100$$

$$\text{第二期間的收入指數} = \frac{8,043 \text{ 元}}{7,689 \text{ 元}} \times 100 = 104.6$$

收入指數在第一期間與第二期間之間的變動：

$$(104.6 - 100.0) / 100.0 \times 100\% = 4.6\% \quad (\text{收入指數的變動} = \text{純入息變化造成的影響})$$

12

假設第二次檢討的第一期間及第二期間的住戶家庭人口分布如下：

住戶編號	第一次檢討的第一期間			第一次檢討的第二期間			第二次檢討的第二期間		
	住戶人數	住戶入息 (元)	住戶平均 入息(元)	住戶人數	住戶入息 (元)	住戶平均 入息(元)	住戶人數	住戶入息 (元)	住戶平均 入息(元)
1	一人	4,000	4,833	一人	4,300	5,175	一人	4,500	5,500
2	(27.3%)	5,000		(36.4%)	5,300		(45.5%)	5,500	
3		5,500			5,300			5,500	
4	二人	6,500	7,333	二人	6,800	7,675	二人	6,000	5,500
5	(27.3%)	7,500		(36.4%)	7,800		(36.4%)	6,000	
6		8,000			7,800			7,000	
7	三人或以上	8,500	9,600	三人或以上	8,800	9,967	三人或以上	8,000	7,825
8	(45.5%)	9,000		(27.3%)	8,300		(18.2%)	8,500	
9		9,500			8,800			9,000	
10		10,000		9,800		9,000			
11		11,000		11,300		11,500			
整體住戶平均入息(元)		7,689		7,398		7,216 (-2.5%)			

13

假設每兩年檢討租金一次，為反映最新的家庭人口分布變化，在計算第二次檢討的收入指數變化時，便要重定基準年。

第二次檢討	住戶百分比 (第一期間)	住戶平均 收入(元) (第一期間)	經調整後的家庭 平均收入(元) (第二期間)
一人	36.4%	5,175	5,500
二人	36.4%	7,675	7,825
三人或以上	27.3%	9,967	10,250
以第一期間住戶人口分布百分比加權的 整體住戶平均入息(元)		7,398	7,649
收入指數 (以第一期間為基準年)		100.0	103.4

以第一期間為基準年：

$$\text{第一期間的收入指數} = \frac{7,398}{7,398} \times 100 = 100$$

$$\text{第二期間的收入指數} = \frac{7,649}{7,398} \times 100 = 103.4$$

14

蒐集公屋入息數據的方法



- 房委會自行訂立強制申報入息制度，確保數據的準確性
- 由2007年1月開始，用科學方法每年抽樣選出24,000公共住戶提供入息資料，幫助編制收入指數
- 抽樣涵蓋範圍為所有公共屋邨，不同地區的居民及不同家庭人數住戶均會被抽中作入息統計調查
- 被抽樣選取的住戶在一年內不會再次被抽中

15

房委會公屋租金分布



月租(港元\$)	減租11.6%後		減租30%後	
	累積單位數目	累積單位百分率	累積單位數目	累積單位百分率
少於1,200	341 688	50.2%	484 713	71.3%
少於1,500	480 688	70.7%	562 848	82.8%
少於2,000	602 251	88.5%	665 261	97.8%
少於3,000	677 100	99.6%	680 144	100.0%
3,000或以上	3 044	0.4%	0	0.0%
最低租金	\$220		\$180	
最高租金	\$3,370		\$2,670	
平均租金	\$1,310		\$1,040	
租金中位數	\$1,200		\$950	

16

加租上限



- 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。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
- 房委會的租金援助計劃已有不同的指標（包括租金與入息比例及定於輪候冊入息限額不同水平的申請入息限額）量度個別公屋住戶的負擔能力和申請租金援助的資格

17

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%

18

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(即家庭成員全部年屆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

19

法例規管

- 條例草案建議的條文，嚴格規範新租金調整機制的運作

檢討租金週期

- 建議的第16A(1)條，規定房委會每兩年檢討公屋租金一次

租金調整的訂定

- 建議的第16A(4)條，規定房委會參照收入指數的升跌來更改租金

收入指數定義

- 建議的第16A(8)(a)條，清楚訂明收入指數的定義以及所反映的公屋家庭月入

20

房委會公屋租金分佈情況



減租11.6%後房委會公屋租金分佈()為減租前
(截至2006年第三季)

- 約50%的公屋單位的每月租金會少於\$1,200 (約39%)
- 約70%少於 \$1,500 (約60%)
- 約88.5%少於 \$2,000 (約79%)
- 平均租金為 \$1,310 (\$1,480)
- 租金中位數為 \$1,200 (\$1,360)

21

謝謝



22