

**By Fax**

Revised

香港特別行政區政府 CB(1)1234/06-07(01)

The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

房屋及規劃地政局

香港九龍何文田佛光街 33 號



Housing, Planning and Lands  
Bureau

33 Fat Kwong Street, Ho Man  
Tin, Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HD(CR)20/231

來函檔號 Your Ref.

電話 Tel No. 2761 7765

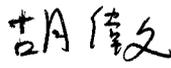
圖文傳真 Fax No. 2761 5140

香港中環昃臣道 8 號  
立法會大樓  
法案委員會秘書  
司徒少華女士

司徒女士：

**房屋修訂條例法案委員會  
2007 年 3 月 16 日會議跟進事項**

政府同意就議員於法案委員會 2007 年 3 月 16 日會議上提出的事項提供資料及書面回應。有關的資料現載於**附件**。我們將於 2007 年 3 月 29 日會議上採用投影片作進一步解說。

房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)  
(胡偉文  代行)

二零零七年三月二十七日

副本送：

律政司司長（經辦人：彭士印先生 高級助理法律草擬專員（傳真：2869 1302）  
黃安敏女士 政府律師（傳真：2869 1302）  
趙寶懿女士 高級政府律師（傳真：2136 8277）

房屋及規劃地政局局長政務助理（盧世雄先生（傳真：2537 9276））

副署長（策略規劃）

助理署長（法律事務）

助理署長（財務）

助理署長（政策統籌）

高級統計師一

政務主任（策略規劃）

策略經理（政策）

策略經理（統籌）

當局對議員在二零零七年三月十六日的  
《2007年房屋(修訂)條例草案》委員會會議上  
所提出要求的回應

---

## 租金與入息比例中位數的上升

租金與入息比例中位數飆升，除受公屋住戶的家庭入息和他們所繳付的租金影響外，也受眾多外來因素影響。一如我們在二零零七年三月九日和三月十四日的回覆中解釋，這些因素包括：公屋住戶中小家庭住戶和長者住戶所佔比例銳升、領取綜合社會保障援助(綜援)的公屋租戶數目劇增、居住面積大幅改善，以及新屋邨所取代舊屋邨等。就新屋邨取代舊屋邨而言，在一九九六 / 九七至二零零五 / 零六年度期間，約有 109 200 個租金較低的舊公屋單位於房屋委員會(房委會)的綜合重建計劃下拆卸，取而代之的 224 100 個新單位雖然相對租金較高，但這些新單位環境較為寬敞，設施也較佳。此外，在過去十年，約有 185 100 個公屋租戶遷出，並透過參加各項資助自置居所計劃成為業主。這些租戶通常入息較高，因此其租金與入息比例會相應較低，他們遷出後，也導致整體租金與入息比例中位數上升。在二零零七年三月十六日的會議上，我們所放映的第十張投影片已闡明，假使把包括新屋邨取代舊屋邨和入息較高的租戶遷出等所有外來因素(家庭人數分布變動對住戶入息影響除外)維持於一九九七年第二季的水平，則租金與入息比例中位數會由現時的 14.3% 下降至 11.4%。若減租 11.6%，租金與入息比例中位數便會進一步降至 10.1%。假使連家庭人數分布變動的因素也剔除，租金與入息比例中位數便會降至 10.1%，而在減租 11.6% 後更會降至 8.9%。

2. 有關繳交額外租金的租戶數目和增減百分率的資料如下：

年度	繳交額外租金的住戶數目 <sup>^</sup>	按年計算的增減百分率
1996/1997	30 200	-
1997/1998	23 900	-20.9%
1998/1999	19 000	-20.4%
1999/2000	15 300	-19.5%
2000/2001	12 700	-17.0%
2001/2002	11 100	-12.7%
2002/2003	11 600	4.4%
2003/2004	13 400	16.0%
2004/2005	15 000	11.5%
2005/2006	16 900	13.2%

註：<sup>^</sup> 截至財政年度完結的數字。

3. 正如上文第一段，以及我們先前在二零零七年三月九日及十四日的回覆所述，租金與入息比例中位數的變動受眾多包括但不限於家庭人數分布的外來因素影響。為不同家庭人數組別編製租金與入息比例中位數，雖然可大體上撇除家庭人數分布變動的影響，但計算所得的各家庭人數組別的租金與入息比例中位數，仍會受到其他外來因素(特別是綜援戶數目增加及每人平均居住面積增加等因素)影響。下表列出各家庭人數組別在一九九七年和二零零六年的租金與入息比例中位數的增減百分率，以及入息中位數的相應變動。各家庭人數組別的租金與入息比例中位數的上升幅度，相對於有關組別的家庭入息中位數的跌幅不成比例，這主要是外來因素所致。

家庭人數 *	租金與入息比例中位數 (%)			住戶入息中位數 (\$)		
	1999年 第二季	2006年 第三季	% 變幅	1999年 第二季	2006年 第三季	% 變幅
1人	17.7	22.7	28.2	3,500	3,700	5.7
2人	12.9	17.2	33.3	8,200	7,300	-11.0
3人	9.5	12.2	28.4	12,500	12,200	-2.4
4人	8.5	11.9	40.0	15,000	14,000	-6.7
5人+	7.7	11.5	49.4	18,900	16,400	-13.2
整體	9.8	14.3	45.9	12,600	10,800	-14.3

註：\* 六人或以上家庭住戶的樣本數目少，因此，所得數據不足以提供有關這類住戶的準確統計數字。根據少數樣本所作的估計，抽樣誤差會很大。

4. 下表列出綜援受助住戶數目對租金與入息比例中位數的影響—

家庭人數	2006年 第三季			
	綜援受助住戶 所佔比例 (%)	租金與入 息比例中 位數 (%) (a)	租金與入息比 例中位數 (剔除綜援受助 住戶) (%) (b)	(a) 及(b)之 間的百分比 (%)變幅
1人	44.1	22.7	18.5	22.7
2人	25.6	17.2	15.0	14.7
3人	13.1	12.2	11.0	10.9
4人	12.3	11.9	10.9	9.2
5人+	13.8	11.5	10.6	8.5
整體	20.6	14.3	12.3	16.3

5. 居住面積增加對一人家庭住戶的影響尤為顯著，因為他們每人所佔的居住面積一般較大。而較大的家庭住戶，廚房和廁所等設施地方

則可由各家庭成員共用。下表按各家庭人數組別列出每人的平均居住面積：

家庭人數	每人的平均居住面積 (每人所佔的室內樓面面積(平方米)) (截至二零零六年第三季)
1 人	19.8
2 人	14.0
3 人	11.0
4 人	9.4
5 人+	8.0
整體計算	12.1

6. 如減租 30%，租金與入息比例中位數的變動如下：

一九九七年 第二季	9.1%		
二零零六年 第三季	實際	外來因素維持在一九九七年第二季水平(家庭人數分布變動對家庭入息的影響除外)	外來因素維持在一九九七年第二季水平
	14.3%	11.4%	10.1%
減租 11.6%後	12.6%	10.1%	8.9%
減租 30%後	10%	8.0%	7.1%

## 租金調整機制

7. 有議員建議為各家庭人數組別設定租金與入息比例中位數上限。我們在上文第 3 及 4 段已解釋過，各家庭人數組別的租金與入息比例中位數仍然受家庭人數分布影響以外的各種外來因素影響。事實上，無論以租金與入息比例中位數為基礎的“上限”怎樣設定(不管是適用於所有住戶還是某一特定家庭人數組別的上限)，根據其本身定義，必定有 50%的住戶的租金與入息比例超逾任何一個租金與入息比

例中位數數字。再者，如為各家庭人數組別設定租金與入息比例中位數上限，將有可能出現不甚公平的情況。同一座大廈同類公屋單位的租金水平之所以有所不同，只因在某一次檢討中，某一家庭人數組別(例如三人家庭)的租金可以增加，而另一家庭人數組別(例如二人家庭)的租金卻因該組別當時的租金與入息比例中位數超逾既定的上限而凍結。假如凍租的家庭人數組別中有住戶遷出單位，而遷入的是租金與入息比例中位數低於上限的另一家庭人數組別的住戶，情況便更見複雜，也更難以妥善處理。

8. 鑑於租金與入息比例中位數的不足之處，更有效的做法便是制訂以個別住戶為基礎的指標，確保公屋租金為租戶所能負擔的。在這方面，房委會的租金援助計劃(租援)已利用不同的指標，包括租金與入息比例，以及按有關輪候冊入息限額的不同水平計算的入息限額，衡量個別租戶的負擔能力。租援計劃詳情載於二零零七年三月九日回覆中的附錄 V。

9. 任何用以反映某項參數(在這裏指整體公屋租戶入息)整體改變的調整機制，總會有個別人士的個別改變幅度有別於(高於或低於)整體調整幅度。因此，問題的核心在於是否有收入非常高的住戶扭曲了整體的調整幅度。為此，建議中的收入指數編製方法，會把因經濟條件遠較一般住戶為佳而需要繳交額外租金的住戶，剔除於收入指數的涵蓋範圍之內，這可以有效減少這類可能出現的扭曲情況。此外，我們在計算收入指數時，也會把各家庭人數組別中家庭入息在最高 1% 的住戶剔除。採用強制性申報制度而非由政府統計處的自願性綜合住戶統計調查來蒐集入息數據，用以編製收入指數，也可確保收入指數可靠準確。

10. 在二零零七年三月十六日會議上，我們放映的第十一和十二張投影片已闡明，為了撇除公屋租戶家庭人數分布變動所構成的影響，並評估在兩段期間之間的“純入息變動”，我們有需要在每一次租金檢討中固定第一期間的家庭人數分布。在第一期間各家庭人數組別的家庭人數分布權數，會用以計算第一期間及第二期間的每月家庭入息加權平均數。然而，與平均數這一個統計參數不同，中位數並不能以“加權平均數”的方法來計算。換言之，各家庭人數組別的“加權平均”中位數，並不等於所有家庭的整體中位數。由於中位數存在這方

面的局限，在技術上我們無法以中位數撇除家庭人數分布的影響，及不能以其為基礎計算收入指數數值。事實上，中位數大多用於描述性統計，甚少用作進一步統計處理(例如編製指數)的輸入參數。不少人所共知的指數，例如消費物價指數和工資指數，也是使用平均數而非中位數來編製的。

11. 為確保用以計算收入指數的家庭入息數據準確可靠，房委會不會依靠政府統計處所進行屬自願性的綜合住戶統計調查，而是透過強制申報機制，全年不斷蒐集入息數據。在強制申報機制下，被抽選的住戶須根據《房屋條例》第 25 條，在指定時限內申報租約所列各名家庭成員的收入。“家庭人數”這個概念也更清晰界定為租戶記錄內的所有家庭成員。而在綜合住戶統計調查之下，“家庭人數”所指的只是通常居住在單位內的成員數目而已。為確保有足夠樣本供編製精確的收入指數，我們會採用以或然率為基礎的統計方法，每月隨機抽選 2 000 個公屋住戶。收入指數會涵蓋 12 個月，公屋住戶樣本達 24 000 個。相對於抽選約 6 000 個公屋住戶樣本的綜合住戶統計調查，收入指數樣本已十分足夠。此外，我們也會採用有系統的程序(選出隨機樣本的統計方法)，選出納入調查範圍的公屋住戶，確保所有公共屋邨均可被抽樣選出住戶。

12. 有委員建議進行縱向調查(即長時間抽取相同住戶作為調查樣本)。經衡量所有相關考慮因素後，我們並不贊同該項建議。第一，被抽樣的住戶的家庭人數可能隨時有變。即使在調查中抽取“相同”住戶，也不能保證我們可以評估這些住戶的“純入息變動”，因為家庭人數的變動會令評估住戶入息變動的工作變得複雜。第二，長時間抽選相同住戶，會把每月新遷入公屋的住戶摒除於調查樣本之外。第三，要求相同住戶定期重複呈報入息會對他們造成不便。按照我們的每月抽樣方法，沒有公屋住戶會在 12 個月的期間內被抽選多於一次。