By Fax

香港特別行政區政府 CB(1)1341/06-07(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 29 日會議跟進事項

就議員於法案委員會 2007 年 3 月 29 日會議上提出的事項，我們現將有關的資料及回應載列於附件。我們亦會於 2007 年 4 月 17 日會議上使用投影片，以作進一步解說。

房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)
(胡偉文 代行)

二零零七年四月十二日

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)

附件

當局對議員在二零零七年三月二十九日的
《2007年房屋(修訂)條例草案》委員會會議上
所提出要求的回應

相對於租金與入息比例中位數上限，建議以入息為基礎的租金調整機制較不受與租戶負擔能力無關的外來因素影響，而且更公平和更具透明度。建議的機制並不影響政府為有需要的人士提供資助租住公屋的政策，也不影響房委會按租戶負擔能力釐定租住公屋租金的政策。

外來因素的影響

租金與入息比例中位數上限

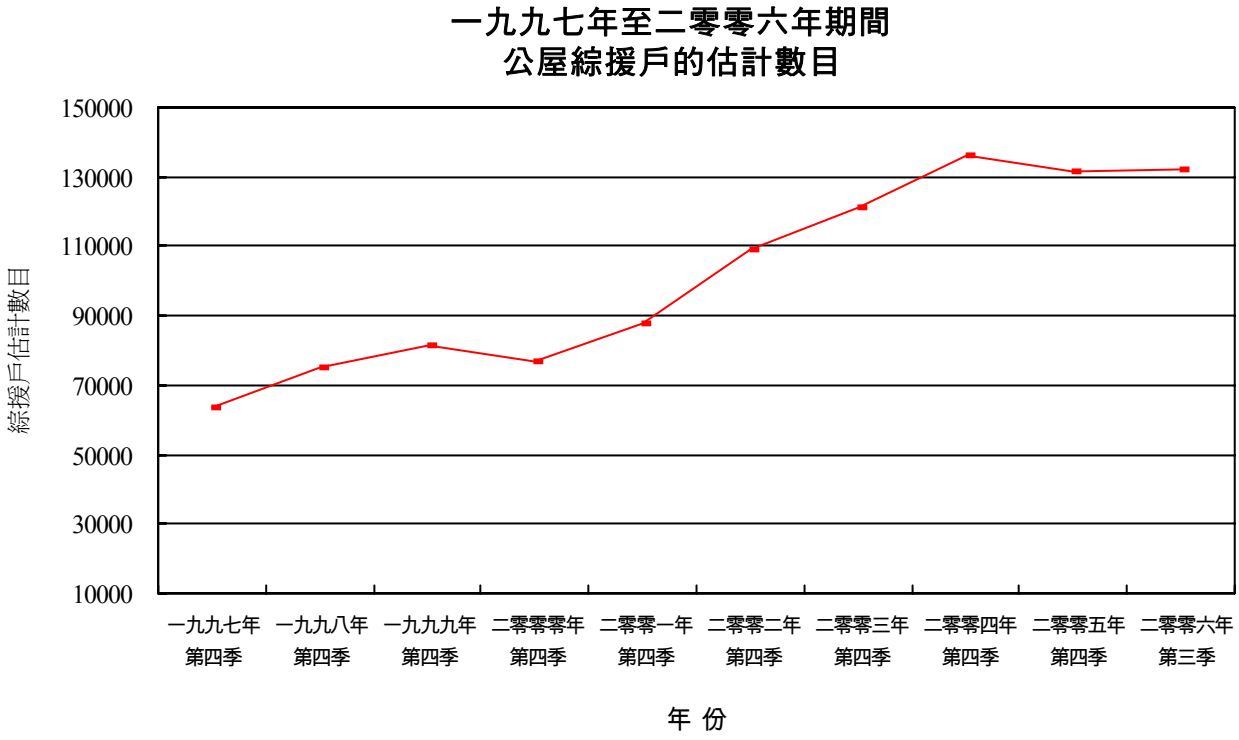
2. 我們在之前的回覆和投影片講解中已闡釋過，近年來租金與入息比例中位數飆升(在二零零六年第三季上升至 14.3%)，受着公屋住户入息和所繳付租金的變動以外各種外來因素的影響。這些影響租金與入息比例中位數的外來因素包括：小家庭及長者住戶數目激增(家庭人口分布變動)、領取綜合社會保障援助的租戶(綜援戶)數目銳升、居住面積增加，以及新屋邨所取代舊屋邨。

3. 在家庭人口分布方面，從下表可見小家庭數目增多，而這些家庭的租金與入息比例往往較高：

家庭人口組別 *	一九九七年第二季	二零零六年第三季
1 人	8.7%	15.0%
2 人	13.3%	20.5%
3 人	20.4%	24.5%
4 人	28.7%	25.1%
5 人或以上	28.9%	14.9%
整體	100.0	100.0

* 六人或以上家庭住戶的樣本為數不多，未能提供足夠資料計算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. 按不同家庭人口組別編製租金與入息比例中位數，只可撇除家庭人口分布變動的影響，但卻無法撇除其他外來因素的影響。如下圖顯示其中一個因素為綜援戶數目的增加：



5. 下表列出在二零零六年第三季，各個家庭人口組別中綜援戶所佔的比率：

家庭人口組別	二零零六年第三季
	綜援戶比率(%)
1 人	44.1
2 人	25.6
3 人	13.1
4 人	12.3
5 人或以上	13.8
整體	20.6

6. 另一個外來因素是居住面積有所改善和舊屋邨為新屋邨所取代。下表顯示近年來每人平均居住面積的改變情況：

家庭人口組別	每人的平均居住面積* (每人所佔的室內樓面面積(平方米))			
	一九九七年 第二季	一九九九年 第二季	二零零零年 第三季	二零零六年 第三季
1 人	—	—	18.4	19.8
2 人	—	—	13.5	14.0
3 人	—	—	10.4	11.0
4 人	—	—	8.6	9.4
5 人或以上	—	—	7.2	8.0
整體	9.6	10.2	10.5	12.1

* 二零零零年之前沒有按家庭人口組別劃分的平均居住面積數據

7. 下表顯示外來因素對租金與入息比例中位數的影響：

	租金與入息比例中位數		
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(家庭人口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%

收入指數

8. 建議的收入指數通過計算住戶平均收入和經調整的平均收入，可撇除家庭人口分布所造成的影響。這是其他統計參數(如中位數或眾數值)所不能做到的。此外，透過追踪公屋租戶的入息變動，建議的收入指數受其他外來因素(例如綜援戶數目激增、居住面積增加，以及新屋邨取代舊屋邨等)的影響會較輕微。收入指數可追踪公屋租戶

的“純入息變動”，更確切反映租戶的負擔能力，也使日後的租金調整與租戶負擔能力的變動有更強的連繫。

租金調整的限制

租金與入息比例中位數上限

9. 租金與入息比例中位數一旦超逾指定的上限(不管是所有住戶還是某一家庭人口組別的上限)，即使公屋住戶入息增加，不論是否有外來因素導致租金與入息比例中位數上升，租金都不能調高。在二零零六年第三季，租金與入息比例中位數已達 14.3%，而導致中位數上升的外來因素不大可能消失。因此，在現行租金與入息比例中位數 10%的上限之下，如要按照建議的收入指數作出租金調整，則只有向下的調整才可以實行。縱使租戶的家庭入息增加，租金實際上不可以向上調整。因此，除非撤銷租金與入息比例中位數 10%的上限，否則，建議以入息為基礎的租金調整機制則無法公平合理地運作，難以嚴格根據公屋租戶的家庭入息變動來向上或向下調整租金。

10. 無論是哪種形式的租金與入息比例中位數上限，按其本身定義，一定有 50%的住戶的租金與入息比例超逾任何設定的租金與入息比例中位數數字。只要加租後有關租金與入息比例中位數不超過指定上限，中位數上限也沒有就加租幅度提供清晰指引或設定限制。

收入指數

11. 然而，按照以入息為基礎的租金調整機制，房委會須嚴格根據公屋租戶的收入指數增減幅度來調整公屋租金。換言之，只有在整體公屋租戶家庭入息增加的情況下，公屋租金才可調高。再者，任何加租的幅度都不可能超逾收入指數變動所反映的租戶家庭入息增幅。新機制為租金調整幅度提供了清楚指引，也為每次租金檢討中的加租幅度設定實際的上限。

租金調整與釐定

租金與入息比例中位數上限

12. 一如上文所作解釋，任何形式的租金與入息比例中位數上限都不能為租金調整提供清晰指引。為每個家庭人口組別設定租金與入息比例中位數上限，甚至可能會導致下列情況：同一座大廈兩間類似的公屋單位，只因單位的住戶屬於兩個不同的家庭人口組別(例如其中一戶屬於租金與入息比例中位數超逾指定上限，租金凍結的家庭人口組別，而另一戶則屬於租金與入息比例中位數低於上限，其租金因而可予調高的家庭人口組別)而有不同的租金。要是家庭人口出現變動，如何調整租金，則更為複雜。同樣的問題也出現在租金釐定方面：假如獲凍結租金的家庭人口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口組別住戶，租金便難以釐定，也難以妥善處理。單單以住戶的家庭人口為基礎來收取不同的租金，既不公平，又會造成分化。

13. 有議員建議把不同類型/面積的公屋單位與某一家庭人口組別的租金與入息比例中位數"掛鈎"。然而，此舉未能解決有關缺點。某一家庭人口組別(例如二人家庭)的租金與入息比例中位數即使已超逾指定上限，仍可能會繼續攀升，這是因為二人家庭人口組別的部分住戶入住的公屋單位，可能與另一家庭人口組別(例如三人家庭)的租金與入息比例中位數"掛鈎"，而後者的租金與入息比例中位數低於指定上限，租金可予調高。鑑於公屋單位設計和設施不斷改善，而家庭人數又隨著時間變動，同一家庭人口組別的住戶在不同類型和面積的公屋單位居住的情況，並不罕見。下表載列在二零零六年第四季不同面積公屋單位的住戶分布情況：

<table>
<tr><th rowspan="2">按室內樓面面積計算的單位面積(平方米)</th><th colspan="5">家庭人數</th></tr>
<tr><th>1 人</th><th>2 人</th><th>3 人</th><th>4 人</th><th>5 人+</th></tr>
<tr><td>17 以下</td><td>44 383 (45.5%)</td><td>5 345 (4.0%)</td><td rowspan="2">2 618 (1.7%)</td><td rowspan="2">628 (0.4%)</td><td rowspan="3">1 406 (1.5%)</td></tr>
<tr><td>17 至 22 以下</td><td>19 367 (19.9%)</td><td>10 577 (7.9%)</td></tr>
<tr><td>22 至 27 以下</td><td>19 863 (20.4%)</td><td>50 040 (37.3%)</td><td>17 317 (10.9%)</td><td>7 288 (4.5%)</td></tr>
<tr><td>27 至 32 以下</td><td>5 510 (5.6%)</td><td>24 400 (18.2%)</td><td>42 616 (26.9%)</td><td>16 991 (10.5%)</td><td>4 569 (4.8%)</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="2">按室內樓面面積計算的單位面積(平方米)</td><td colspan="5">家庭人數</td></tr>
<tr><td>1 人</td><td>2 人</td><td>3 人</td><td>4 人</td><td>5 人+</td></tr>
<tr><td>32 至 37 以下</td><td>7 027 (7.2%)</td><td>35 722 (26.7%)</td><td>70 950 (44.8%)</td><td>62 019 (38.4%)</td><td>19 008 (20.1%)</td></tr>
<tr><td>37 至 42 以下</td><td rowspan="3">1 416 (1.5%)</td><td rowspan="3">7 934 (5.9%)</td><td rowspan="3">24 822 (15.7%)</td><td>21 899 (13.6%)</td><td>13 723 (14.5%)</td></tr>
<tr><td>42 至 47 以下</td><td>45 531 (28.2%)</td><td>30 369 (32.1%)</td></tr>
<tr><td>47 或以上</td><td>7 061 (4.4%)</td><td>25 422 (26.9%)</td></tr>
<tr><td>總計</td><td>97 566 (100%)</td><td>134 018 (100.0%)</td><td>158 323 (100.0%)</td><td>161 417 (100.0%)</td><td>94 497 (100.0%)</td></tr>
</table>

註：上表的單位面積分布數字，按室內樓面面積(平方米)而非單位類型列出。鑑於有超過 30 類公屋單位設計，因此按不同家庭人數的公屋租戶所住用的室內樓面面積數字來分析，既更具參考作用，也較為簡明。

14. 公屋住戶廣泛分布於不同面積的公屋單位，主要是家庭人數隨著時間有所增減所致，而非編配安排的結果。事實上，我們的編配安排力求合理，確保按住戶的家庭人數和負擔能力來編配公屋單位。以新和諧式大廈[1]的新落成單位為例，在過去五年，大部分的二人家庭(75%)都獲編配面積約為 21.69 至 21.96 平方米的二 / 三人單位，另約 20%獲編配一 / 二人單位，只有 5%的少數獲編配一房單位[2](面積約 31 平方米)。這些編配安排與目前二人家庭的分布情況大不相同。目前，只有約 12%的二人家庭居於面積少於 22 平方米的公屋單位，逾 50%居於面積超過 27 平方米的單位。在二零零六年第四季，擠迫戶[3]的數目有 4 800 個，而寬敞戶的數目則有 31 700 個，只佔總數 646 000 戶公屋住戶的少數。

---

[1] 在過去五年，共有 33 000 個屬新和諧式大廈設計的新落成公屋單位編配給住戶。

[2] 只會在特殊情況下，例如住戶受重建影響或有殘疾家庭成員等，才會把新和諧式大廈的一房單位編配予二人家庭。

[3] 指居住面積少於每人 5.5 平方米(按室內樓面面積計)的住戶。

收入指數

15. 在建議的租金調整機制之下，我們會根據收入指數的變動幅度，一次過檢討和調整所有公屋單位(包括新落成公屋大廈的單位)的租金。所有租戶，不論屬於哪個家庭人口組別，都會一視同仁，按相同的幅度調整租金。為確保調整後的公屋租金為租戶所能負擔，房委會的租金援助(租援)計劃採用以個別住戶為基礎的負擔能力指標，例如租金與入息比例，以及按有關輪候冊入息限額的不同水平設定的入息限額，以照顧面對不同程度經濟困難的住戶的需要。這些以個別住戶為基礎的指標，與以整體公屋租戶為基礎的指標(例如受著眾多與個別住戶負擔能力無關的外來因素影響的租金與入息比例中位數)相比，更為可取和有效。

為有需要的人士提供公屋

16. 房委會同意在《房屋(修訂)條例草案》通過後，調減公屋租金11.6%。減租後，約 70%的公屋住戶月租少於 1,500 元，約 90%租戶少於 2,000 元。下表列出減租 11.6%後公屋租金的分布情況：

租金(港幣)	**減租 11.6%後**	
	累積單位數目	**累積單位百分率**
少於 1,200 元	341 688	50.2%
少於 1,500 元	480 688	70.7%
少於 2,000 元	602 251	88.5%
少於 3,000 元	677 100	99.6%
3,000 元或以上	3 044	0.4%
最低租金	**220 元**	
最高租金	**3,370 元**	
平均租金	**1,310 元**	
租金中位數	**1,200 元**	

17. 下表列出減租 11.6%後租金與入息比例中位數的變動：

	租金與入息比例中位數(減租 11.6%後)		
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(家庭人口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
	12.6%	10.1%	8.9%

根據政府統計處的調查，二零零六年第三季私人永久房屋住戶的租金與入息比例中位數為 25%。

18. 此外，房委會的租援計劃可確保個別住戶的租金與入息比例不超逾家庭入息的 20%。對於一些收入較低的住戶來說，即使他們的租金與入息比例低至 15%或以下，便可獲得租金援助。

19. 因此，建議以入息為基礎的租金調整機制符合政府為有需要的人士提供資助租住公屋的政策，也與房委會按租戶負擔能力釐定公屋租金的政策一致。公屋租金的變動將只純粹與家庭入息的變動掛鈎。我們在二零零六年十二月進行了電話意見調查，訪問了公屋、資助房屋及私人房屋的住戶[4]，其中約 77%的受訪者(66%居於公屋的受訪者)支持建議以入息為基礎的租金調整機制。對於劃一減租 11.6%的建議，約 80%的受訪者(71%居於公屋的受訪者)認為減租幅度合適或過多。

[4] 調查樣本數目為 2 500 戶從電話簿隨機抽選的住戶。調查成功訪問了 1 611 個住戶，包括 486 個公屋住戶、320 個資助房屋住戶、805 個私人房屋住戶。