

《 2007年房屋(修訂)條例草案 》委員會

代表團體於2007年3月8日及5月10日會議上表達的意見及政府當局所作回應的摘要

立法會文件編號

九龍彩虹邨居民聯誼會	CB(1)1037/06-07(01)
深水埗社區協會	CB(1)1570/06-07(08)
捍衛基層住屋權益聯盟	CB(1)1037/06-07(02)
黃竹坑石排灣關注租金檢討聯盟	CB(1)1037/06-07(03)
愛民邨嘉民樓互助委員會	CB(1)1570/06-07(06)
香港理工大學建築及房地產學系教授許智文博士	CB(1)1037/06-07(04)
利安邨利華樓互助委員會	CB(1)1074/06-07(01)
香港民主民生協進會	CB(1)1093/06-07(01)
荃灣區議會議員趙葭甫先生	CB(1)1093/06-07(02)
公屋聯會	CB(1)1093/06-07(03)
爭取合理住屋權益關注組	CB(1)1093/06-07(07)
老人權益中心	CB(1)1109/06-07(04)
	CB(1)1109/06-07(01)
	CB(1)1109/06-07(02)
	CB(1)1575/06-07(04)
	CB(1)1575/06-07(03)

立法會文件編號

民主黨	CB(1)1109/06-07(03)
街坊工友服務處	CB(1)1575/06-07(01)
黃大仙區議會議員黎榮浩先生	CB(1)1109/06-07(04)
盧兆華社區服務處	CB(1)1109/06-07(05)
慈樂社區居民聯會	CB(1)1109/06-07(06)
慈雲山居民聯會	CB(1)1109/06-07(07)
香港工會聯合會社會事務委員會	CB(1)1109/06-07(08)
香港大學亞洲研究中心榮譽研究員鄭建生博士	CB(1)1171/06-07(01)
葵涌邨房屋問題關注組	-
葵涌邨居民權益關注組	CB(1)1575/06-07(02)
觀塘區議會議員陳昌先生	CB(1)1575/06-07(05)
香港房屋政策評議會	-
香港業主會有限公司	-
啟業社區協進會	-
葵芳邨居民協會	-
石籬邨居民權益關注組	-
香港城市大學公共及社會行政學系副教授葉毅明博士	-

目錄

	<u>頁數</u>
1. 取消租金與入息比例中位數10%上限規定	1 – 11
2. 新的租金調整機制	11 – 23
3. 編製收入指數	24 – 26
4. 租金檢討周期	27 – 28
5. 調減租金	28 – 33
6. 租金減免措施	33 – 34
7. 其他建議	34 – 38

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
1.		取消租金與入息比例中位數10%上限規定	
1.1	九龍彩虹邨居民聯誼會	<p>取消租金與入息比例中位數10%上限規定之後，租住公屋(下稱"公屋")租戶在增加公屋租金方面的唯一法定保障亦會隨之消失。</p>	<p>立法會通過有關非官方議員條例草案，以設定租金與入息比例中位數的法定上限，目的是要確保公屋租金仍是公屋租戶所能負擔。不過，經詳細分析租金與入息比例中位數過往的變動後，結果清楚顯示，除受公屋住戶入息和他們所付的租金影響外，中位數的變動也受多個外來因素左右，包括家庭人數分布變動、領取綜合社會保障援助的租戶(綜援戶)數目，以及居住面積的標準等。</p> <p>終審法院在二零零五年裁定，房委會並無法定責任，確保租金與入息比例中位數在任何時間都不超過10%，而且10%中位數也不是租戶負擔能力的法定定義。</p> <p>租金與入息比例中位數上限對個別租戶意義不大，因為根據有關定義，任何時候都會有一半的租戶的租金與入息比例高於任何既定的中位數。指定的</p>

團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
		<p>中位數上限也沒有就加租幅度提供清晰指引或設定限制。我們雖採用租金與入息比例中位數和其他指標來追溯租戶的負擔能力，但緊記中位數受多個外來因素影響。</p> <p>另一方面，《2007年房屋(修訂)條例草案》第16A(4)條規定，房委會須嚴格根據反映公屋租戶家庭收入變動的入息指數的增減幅度來調整公屋租金。換言之，只有在公屋租戶家庭入息普遍增加的情況下，公屋租金才可調高。這條文實際上為日後的租金調整幅度設下法定上限。</p> <p>此外，根據房屋委員會(房委會)的租金援助計劃(租援計劃)，租戶如繳付超逾家庭入息20%的租金，便有資格申請租金援助。對於一些收入較低的租戶來說，即使他們的租金與入息比例低至15%或以下，亦可獲得租金援助。</p>

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
1.2	利安邨利華樓互助委員會	反對廢除有關租金與入息比例中位數的條文，因為該條文是公屋租戶的法定保障。房屋委員會(下稱"房委會")建議取消租金與入息比例中位數上限規定，但卻繼續使用租金與入息比例中位數，作為編配公屋單位時衡量租戶負擔能力的一般指標，實為自相矛盾的做法。	請參閱上文第1.1項的回應。
1.3	香港理工大學建築及房地產學系許智文教授	<ul style="list-style-type: none"> 儘管租金與入息比例中位數是衡量負擔能力的簡易方法，但它只着眼於租金和收入的中位數，而未能顧及其他人口及經濟指標對租戶負擔能力的影響。 目前以租金與入息比例中位數作為基礎的資助政策，可能會對房委會造成長遠的財政負擔。 	<p>備悉。</p> <p>備悉。</p>
1.4	民主黨	<ul style="list-style-type: none"> 訂定租金與入息比例中位數10%上限規定的目的，是為了就加租幅度設定上限，藉以為公屋租戶提供法定保障。取消該加租幅度上限規定後，房委會可無需考慮租戶的負擔能力而實行加租。公屋租戶的生計無法獲得保障。 房委會建議取消租金與入息比例中位數上限規定，但卻繼續參考租金與入息比例中位數，從而衡量租戶的負擔能力和釐定新落成屋邨的租金。此舉反映租金與入息比例中位數在衡量租戶負擔能力方面，或許有其本身的優點。 房委會建議刪除租金與入息比例中位數10%上限規定的條文，因為該等條文對房委會加租的權力作出限制。然而，房委會坐擁逾500億元現金結餘，結餘款額預計至2011年時更會增至700億元，故此根本沒有需要加租以維持其開支。此外，在租住房屋運作帳目分別於 	<p>請參閱上文第1.1項的回應。</p> <p>請參閱上文第1.1項的回應。</p> <p>房委會的現金儲備，主要來自領匯上市和出售剩餘居者有其屋計劃(居屋)單位的收益。這些收益屬一次過性質，且有需要用作投資，以</p>

團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
	<p>2004-2005年度及2005-2006年度錄得6億元及4億6,000萬元盈餘的情況下，只要房委會有效控制其經營成本，應可維持收支的穩健平衡。如有需要，房委會可恢復出售居者有其屋計劃或租者置其屋計劃的單位，或透過進行商業投資所得的收入來支持興建公屋的費用。因此，房委會並無需要加租或要求政府注資以資助公屋的營運成本。</p>	<p>取得經常性收益。經常性投資收益和房委會的現金儲備，是持續推行公屋建造計劃的兩大資金來源。為了把公屋平均輪候時間維持在三年左右，房委會需要在未來五年興建大約72 000個新公屋單位，每年須承擔的建築費用平均約為60億元。</p> <p>雖然房委會二零零四／零五年度及二零零五／零六年度的租住房屋運作帳目略有盈餘，但由一九九四／九五年度至二零零三／零四年度，租住房屋的運作卻錄得119億元的累積赤字；我們預測在二零零六／零七年度至二零一零／一年度的五年期(假定由二零零七年九月起減租11.6%)會出現合共89億元的赤字。根據《房屋條例》第4(4)條的規定，房委會的政策須確保從屋邨所得收入，“足以應付屋邨的經常開支”。</p> <p>為了有效控制運作成本，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</p>

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
			幅削減至二零零六／零七年度的8 700人，減幅逾40%。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大約7%。
1.5 街坊工友服務處		<ul style="list-style-type: none"> ● 條例草案的目的是為加租鋪路。 ● 反對廢除租金與入息比例中位數條文，因為沒有該項條文，房委會便可不受限制地加租。 ● 公屋的提供是一種社會財富的重新分配，公屋的使命將會被條例草案削弱。 ● 《房屋條例》加入了租金與入息比例中位數10%上限的條文，以便保障租戶，使他們免受加租的影響。取消租金與入息比例中位數10%上限的條文，將有違公屋用以保障市民基本住屋權的目的。租金與入息比例中位數10%上限的規定應予以保留，以保障公屋租戶的權益。 	<p>條例草案旨在制定公平合理的機制，根據公屋租戶的家庭入息向上或向下調整租金。這套機制更能確切反映租戶的負擔能力，也有助公屋計劃的長遠持續發展。</p> <p>請參閱上文第1.1項的回應。</p> <p>請參閱上文第1.1項的回應。</p> <p>請參閱上文第1.1項的回應。</p>

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
		<ul style="list-style-type: none"> 政府當局辯稱，在按照建議一律減租11.6%後，公屋租金在未來10年間將不會回升至現時的水平，因為公屋租戶在每一租金檢討周期的收入增幅將只有2%至3%。不過，根據政府統計處的資料，在2004-2005年度，2人家庭、4人家庭及5人家庭的租金與入息比例中位數分別上升了7.7%、4.6%及3.9%。政府當局顯然低估了公屋租戶的收入增幅。 	<p>《2007年房屋(修訂)條例草案》建議訂立的第16A(4)條規定，房委會必須按照反映公屋租戶家庭入息變動的收入指數的增減幅度來調整租金。換言之，公屋租金只有在整體公屋租戶家庭入息上升時才會調高，而公屋租金加幅亦與公屋租戶家庭入息的升幅掛鈎。</p>
1.6	香港民主民生協進會	《房屋條例》所訂的租金與入息比例中位數上限規定，是用以防止房委會以經濟改善作為藉口而大幅加租。	請參閱上文第1.1項的回應。
1.7	荃灣區議會議員趙葭甫先生	<ul style="list-style-type: none"> 反對有關的法例修訂建議。 公屋的主要目的是為基層市民提供他們可負擔的房屋。政府廢除租金與入息比例中位數10%上限的條文，以及採取"可加可減"的租金調整機制，只是為了在日後實行加租。 	<p>備悉。</p> <p>請參閱上文第1.1及1.5項的回應。</p>
1.8	深水埗社區協會	<ul style="list-style-type: none"> 反對廢除租金與入息比例中位數10%上限的條文，因該等條文能有效限制房委會在公屋租戶生活水平下降時加租的權力。在廢除有關條文後，房委會將可不受限制地加租。 鑑於房委會擁有逾500億元的財政儲備，而其租住房屋運作帳目亦錄得盈餘，現行租金與入息比例中位數條文並未對房委會的收支平衡造成妨害。為確保公屋租金為 	<p>請參閱上文第1.1項的回應。</p> <p>請參閱上文第1.1及1.4項的回應。</p>

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
		租戶所能負擔，不應廢除租金與入息比例中位數條文。	
1.9	爭取合理住屋權益關注組	<ul style="list-style-type: none"> ● 廢除租金與入息比例中位數條文的目的，只是為了取消《房屋條例》現時所訂的加租限制。 ● 強烈反對以廢除租金與入息比例中位數10%上限條文換取當局減租。根據終審法院的裁決，租金與入息比例中位數條文的宗旨及作用是"限制房委會不能動輒加租，以及限制房委會可以加租的幅度……限制房委會加租的權力這個措施有重大社會意義，同時亦合乎租戶的利益"。因此，實有必要保留《房屋條例》所訂的此等條文，以便為公屋租戶提供保障，免受加租影響。 ● 政府當局以租金與入息比例中位數上限受到多個外在因素影響為理由，建議取消該上限。然而，公屋"租金結構"及"住戶結構"出現失衡，是20年來的政策失誤所導致的後果。自1987年推行長遠房屋策略以來，房委會曾實施一系列措施，包括整體重建計劃及富戶政策。因此，在過去20年間，有超過40萬公屋住戶遷出公屋，留下很多長者及小家庭住戶，因而導致"住戶結構失衡"及"公屋租戶赤貧化"。 ● 政府當局辯稱租金援助計劃已就加租設定上限。然而，租金援助計劃只是為個別有需要租戶提供的安全網，而不具有為普遍公屋租戶提供一般及法定的保障，使他們 	<p>請參閱上文第1.1及1.5項的回應。</p> <p>請參閱上文第1.1及1.5項的回應《2007年房屋(修訂)條例草案》建議訂立的第16A(5)條，限制房委會更改租金的次數。</p> <p>請參閱上文第1.1項及當局對議員在二零零七年三月十六日的法案委員會會議上所提出要求的回應[CB(1) 1234/06-07(01)]。</p> <p>近年來，小家庭佔新公屋住戶家庭的比例銳升。目前，約41%的公屋輪候冊上的申請人是一人家庭，約39%的新公屋申請人是一人家庭。</p> <p>請參閱上文第1.1項的回應。特別要注意的是，《2007年房屋(修訂)條例草案》建議的第16A(4)條規</p>

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
		<p>不受加租影響的作用。而且，租金援助計劃只是沒有法定效力的政策，房委會可隨時對之作出更改。因此，租金與入息比例中位數10%上限的條文應予以保留，藉以為所有公屋租戶提供不受加租影響的保障。</p> <ul style="list-style-type: none"> 促請立法會議員不要和政府進行政治交易，接納廢除租金與入息比例中位數條文以換取當局減租。 	<p>定，房委會須嚴格根據反映公屋租戶家庭收入變動的入息指數的增減幅度來調整公屋租金。這條文實際上為日後的租金調整幅度設下法定上限。</p> <p>當局不予置評</p>
1.10	老人權益中心	<ul style="list-style-type: none"> 反對以廢除租金與入息比例中位數條文換取當局減租。 租金與入息比例中位數條文為公屋租戶提供保障。廢除該等條文的目的只在於為加租鋪路。 	<p>請參閱上文第1.1項的回應。</p> <p>請參閱上文第1.5項的回應。</p>
1.11	捍衛基層住屋權益聯盟	<ul style="list-style-type: none"> 強烈反對修訂《1998年房屋(修訂)條例》及廢除租金與入息比例中位數條文，因為該等法例條文是在公眾強烈支持之下制定成為法例。廢除該等條文的目的是取消對房委會加租權力的限制，以及恢復"行政主導"此一屬民主倒退的做法。 根據終審法院的裁決，租金與入息比例中位數條文的宗旨及作用是"限制房委會不能動輒加租，以及限制房委會可以加租的幅度"。有關裁決亦確認，"限制房委會加租的權力這個措施有重大社會意義，同時亦合乎租戶的利益"。雖然該等條文並不適用於對房委會"減租的權力""加以限制"，但並不表示房委會沒有調整租金的責任和權力，因為有關條文並無排除房委會自行調整租金， 	<p>請參閱上文第1.1項的回應。</p> <p>終審法院在二零零五年裁定，房委會並無法定責任須確保租金與入息比例中位數在任何時候都不超逾10%。《房屋條例》的相關法定條文只規定房委會在作出加租決定時，加租後整體的租金與入息比例中位數不得超逾10%。租</p>

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
		以履行其為有需要人士提供他們可負擔的公共房屋的法定職責。	金與入息比例中位數10%上限亦非負擔能力的法定意義。
		<ul style="list-style-type: none"> 鑑於《房屋條例》已清楚界定其立法原意是限制及明確劃分房委會的法定權力，並訂明租金與入息比例中位數為房委會行使其調整租金權力提供基礎，有關條文已提供足夠的條件，讓根據租金與入息比例中位數調整租金的機制得以運作。因此，政府當局指稱現行的租金調整機制不能有效運作，實為誤導公眾的說法。 強烈要求當局保留對加租作出的"法定保障"，以及捍衛以租金與入息比例中位數條文為調高公屋租金設定上限的立法原意。 任何租金調整均必須按照《房屋條例》所訂規定進行，而不能透過行政手段實施。為換取當局減租而與政府進行政治交易，接受廢除租金與入息比例中位數條文的建議，將會破壞法治精神。 	<p>請參閱上文第1.1項的回應。</p> <p>請參閱上文第1.1項的回應。</p> <p>條例草案引入法定租金調整機制，把更改租金與公屋租戶的家庭入息掛鈎。</p>
1.12	黃竹坑石排灣關注租金檢討聯盟	強烈要求當局捍衛《房屋條例》就調高公屋租金設定上限的立法原意，以確保所作出的租金調整不會超出租戶的負擔能力。	請參閱上文第1.1項的回應。
1.13	香港大學亞洲研究中心榮譽研究員鄭建生博士	支持廢除租金與入息比例中位數10%上限的條文，因為有關條文不能公平地對所有公屋租戶實施。	備悉。

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
1.14	葵涌邨房屋問題關注組	<ul style="list-style-type: none"> 租金與入息比例中位數10%法定上限的規定，是基於公眾就保障公屋租戶的權益，以免他們受到房委會加租所影響的共識而制定。租金與入息比例中位數10%上限的規定應予以保留。當局應撤回旨在為加租鋪路的條例草案。 政府當局辯稱，在按照建議一律減租11.6%後，公屋租金在未來10年間將不會回升至現時的水平，因為在每一租金檢討周期公屋租戶的收入增幅估計將只有2%至3%。然而，如政府當局低估了收入的增幅，公屋租戶便會飽受租金高企之苦。 	<p>請參閱上文第1.1及1.5項的回應。</p> <p>請參閱上文第1.1及1.5項的回應。</p>
1.15	葵涌邨居民權益關注組	房委會出賣了公屋居民，一方面分拆出售公共屋邨的零售及停車場設施，另一方面則尋求廢除租金與入息比例中位數10%上限的條文，以期取消對租戶作出的法定保障。	請參閱上文第1.1及1.4項的回應。
1.16	觀塘區議會議員陳昌先生	若房委會認為租金與入息比例中位數10%上限規定既不恰當，亦不持續可行，便應考慮修訂有關的上限規定。需要注意的是，租金與入息比例達到20%，便已符合租金援助計劃所訂的資格準則。	請參閱上文第1.1項的回應。
1.17	葵芳邨居民協會	<ul style="list-style-type: none"> 反對廢除租金與入息比例中位數條文。 促請立法會議員捍衛《房屋條例》所訂的加租上限規定，以保障公屋租戶，並確保房委會必須按照《房屋條例》所訂條文而非透過行政手段來調整租金。 	<p>備悉。</p> <p>請參閱上文第1.1及1.11項的回應。</p>

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
1.18	石籬邨居民權益關注組	反對以廢除租金與入息比例中位數10%上限條文換取當局減租。事實上，房委會在2005年有關押後進行租金檢討的司法覆核結束後，便應立即將公屋租金調減10%。	請參閱上文第1.1及5.3項的回應。
1.19	香港城市大學公共及社會行政學系副教授葉毅明博士	<ul style="list-style-type: none"> 租金與入息比例中位數並不能反映租戶的負擔能力，而租金與入息比例中位數10%上限規定亦不持續可行。 租金與入息比例中位數10%上限規定並未能保障低收入住戶的權益。房委會應就其他可真正反映租戶的租金負擔能力，並尤其可釋除有需要租戶的疑慮的機制作出研究，藉以訂定公平的公屋租金政策。 	<p>備悉。</p> <p>備悉。</p>
2.	新的租金調整機制		
2.1	利安邨利華樓互助委員會	<ul style="list-style-type: none"> 在新的租金調整機制下，房委會可自行編訂用以反映公屋租戶平均收入的指數，並酌情決定調整租金。所提出的新機制是為加租鋪路。 	《房屋(修訂)條例草案》對新租金調整機制的運作和收入指數，包括租金檢討和調整的次數，以及編製收入指數所依據的參數等，作出了嚴格規定。條例草案也規定，房委會須嚴格根據反映公屋租戶家庭入息變動的收入指數增減幅度來調整公屋租金。換言之，只有在公屋租戶家庭入息普遍增加的情況下，公屋租金才可調高，而加租幅度不可高於公屋租戶家庭入息的增幅。

團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
	<ul style="list-style-type: none"> 小家庭及長者住戶數目增加是房委會"富戶"政策導致的後果。在該政策下，高收入家庭成員紛紛遷離公屋單位，留下長者獨居。 反對在計算收入指數時剔除"富戶"及領取綜合社會保障援助的租戶(下稱"綜援戶")，此舉會分化公屋居民，對居民之間的和諧造成不良影響。 	<p>請參閱上文第1.9項的回應及當局對議員在二零零七年三月十六日的法案委員會會議上所提出要求的回應[CB(1)1234/06-07(01)]</p> <p>新機制旨在設立既合理又公平，且能更準確反映租戶負擔能力的租金調整框架。</p> <p>不把綜援戶和繳交額外租金的住戶納入收入指數範圍，目的是把因租戶收入甚高或甚低而可能導致的扭曲盡量減少。在計算收入指數時，我們會剔除繳交額外租金的住戶和收入甚高的住戶(按公屋租戶現時家庭收入概況而評估為各家庭人數組別中家庭收入在最高1%範圍的住戶)。此外，綜援戶也會從涵蓋範圍中剔除，因為他們的“收入”實際上是公共福利金，而綜援金額的變動與其他公屋租戶正常收入的變動可能並不一致。請同時參閱我們在二零零七年三月十六日和四月十七日致法案委員會的覆文[CB(1)1234/06-07(01)和CB(1)1455/06-07(01)]。</p>

團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應	
	<ul style="list-style-type: none"> 反對實行強制申報機制，規定公屋租戶提供其收入數據。此機制與政府統計處現時的工作出現重疊，而且是擾民的做法。此外，由於部分公屋居民的收入並不穩定，他們在向房委會提供收入數據方面會有困難。 	<p>為進行整體統計分析，房委會已實施申報安排，向被抽選的住戶蒐集每月家庭收入數據。申報安排是專為房委會的需要而設，也顧及公屋住戶的情況。為免申報令被抽選的住戶不勝其煩，房委會每月從所有公屋住戶中只會抽選約2 000戶，而同一公屋住戶在12個月的期間不會被抽選多於一次。房委會轄下各屋邨辦事處會為在填寫入息申報表方面有困難的個別住戶提供協助。</p>	
2.2	香港理工大學建築及房地產學系教授許智文博士	<ul style="list-style-type: none"> 歡迎推行建議中以收入作為基礎的租金調整機制，因為收入對租戶負擔能力造成的影響，較其他指數如本地生產總值、甲類消費物價指數及失業率更為直接。住戶收入的變動將有助釐定租金調整的幅度。該機制容許就租金作出上調及下調，且容易為市民大眾所理解。該機制會確保公屋租金趨勢與租戶負擔能力一致。 由於住戶收入的增幅未必相等於消費物價指數的升幅，在評估公屋租戶負擔能力時應同時考慮通脹的影響。 	<p>備悉。</p> <p>除了收入指數外，房委會在《公屋租金政策檢討諮詢文件》內也提出了其他的參考指標和方法，例如甲類消費物價指數及“剩餘入息方法”。公眾意見普遍贊成採用以入息為基礎的租金調整機制，認為有關機制令日後的租金</p>

團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
	<ul style="list-style-type: none"> 在新的租金調整機制下，房委會必須確保設有"安全網"，為低收入住戶提供租金援助。 長遠而言，房委會可考慮參考其他宏觀經濟變數對租戶負擔能力造成的影響，訂定更能以市場為主導的機制。房委會亦可考慮採用為社會大眾接納的住屋及非住屋消費的最低標準。 以粗略方式調整租金可能不夠公平，因為部分地點／地區的較低收入住戶數目必然會較多。因此，租金調整可在較大程度上按個別地點或地區而設定調整幅度。 	<p>調整與租戶負擔能力有更密切關係。</p> <p>備悉。在房委會的租援計劃下，租戶如繳付超逾家庭入息20%的租金，便有資格申請租金援助。對於一些收入較低的租戶來說，即使他們的租金與入息比例低至15%或以下，亦可獲得租金援助。</p> <p>請參閱本項第一點的回應。</p> <p>房委會採用以或然率為基礎的統計方法，每月從各區所有公共屋邨的住戶中隨機抽選2 000戶作為樣本。在12個月期間所抽選的24 000個公屋住戶的入息數據，會用於編製入息指數。這可保證收入指數的準確程度。</p> <p>所設定的收入指數編製方法，可以有效地把入息甚高或甚低的租戶可能引起的扭曲情況盡量減少。詳情請參閱上文第2.1項的回應。</p>

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
		<ul style="list-style-type: none"> 房委會可考慮親自推行以強制方式蒐集公屋租戶收入數據的機制，但整項工作不應對租戶造成不必要的滋擾。當局應要求居於公屋的每一住戶定期申報其收入，而非進行抽樣調查。 	意見備悉。請同時參閱上文第2.1項的回應。
2.3	黃大仙區議會議員黎榮浩先生	支持容許對公屋租金作出上調及下調的擬議租金調整機制。	備悉。
2.4	盧兆華社區服務處		
2.5	慈樂社區居民聯會		
2.6	慈雲山居民聯會		
2.7	公屋聯會	<ul style="list-style-type: none"> 擬議機制是調整公屋租金的合理機制。 應訂明以通脹率10%作為加租上限。 	備悉。 《2007年房屋(修訂)條例草案》建議訂立的第16A(4)條規定，房委會必須嚴格按照反映公屋租戶家庭入息變動的收入指數的增減幅度來調整租金。此機制事實上已為加租設定上限，因為公屋租金的加幅是與公屋租戶家庭入息的增幅掛鈎。

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
		<ul style="list-style-type: none"> ● 應進一步放寬租金援助計劃，使租金與入息比例超逾18%的公屋租戶亦符合接受租金援助的資格。 ● 反對在計算擬議收入指數時剔除"富戶"及綜援戶。 	<p>房委會在二零零二年及二零零五年先後兩次放寬入息限額。現時，凡租金佔家庭入息20%以上的住戶，都有資格獲得租援。至於一些收入較低的住戶，即使租金只佔家庭入息15%或以下，也可獲得租援。房委會租援計劃的資格準則，載於本局二零零七年三月九日致法案委員會的覆文[CB(1)1114/06-07(01)]附件5。</p> <p>請參閱上文第2.1項的回應。</p>
2.8	民主黨	新機制不能為公屋租戶提供足夠的保障，因為它沒有顧及其他因素，例如通脹對公屋住戶負擔能力造成的影響。鑑於住戶收入的增幅未必及得上消費物價上漲的幅度，公屋住戶的負擔能力可能會在通脹期間遭到削弱，而加租只會增加他們的財政負擔。	《公屋租金政策檢討諮詢文件》提出了其他可行的調整租金參考指數，包括甲類消費物價指數。然而，不少意見關注到家庭入息升幅並未能追得上通脹率，他們支持設立以入息為基礎的租金調整機制，因為這個機制更能確切反映租戶的負擔能力。根據現行建議的以收入指數為基礎的租金調整機制，只有在公屋租戶家庭收入普遍增加的情況下，才會增加公屋租金。因此，租金調整更能顧及租戶的負擔能力。

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
2.9	愛民邨嘉民樓互助委員會	<ul style="list-style-type: none"> ● 法例修訂必須包括加租上限規定，以便為公屋租戶提供保障。 ● 鑑於個別租戶的收入及負擔能力各有不同，採用消費物價指數及收入中位數作為釐定租金的指標，是較為公平的做法。 ● 在計算公居住戶收入(進而租金與入息比例中位數)時不應剔除綜援戶，因為綜援戶亦須一如其他租戶般支付租金。此外，鑑於管理費及差餉是家庭固定支出，該等開支不應與租金分開計算。 	<p>請參閱上文第1.1及2.7項的回應。</p> <p>與租金與入息比例中位數的情況類似，入息中位數除受家庭入息變動影響外，也受外來因素左右，特別是家庭人數分布。因此，入息中位數本身有其缺陷。相比於入息中位數，收入指數可撇除家庭人數分布變動的影響，並可用以評估公居住戶的“純入息變動”。</p> <p>至於消費物價指數方面，請參閱上文第2.8項的回應。</p> <p>由於大部分綜援戶的租金開支已由政府全數支付，對他們這類別的公屋租戶來說，負擔能力的問題並不存在。計算租金與入息比例中位數時如把租援戶也包括在內，會令結果有所扭曲。近年綜援戶數目劇增，現已佔公居住戶約20%，扭曲的情況會更為嚴重。</p> <p>房委會已決定繼續把差餉和管理費包含於租金內。詳情請參閱房</p>

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
			委會的《公屋租金政策檢討報告》。
2.10	香港民主民生協進會	使用擬議的公屋住戶收入指數作為進行租金調整的基礎，並未能為加租幅度設定上限。公屋租戶擔心房委會的加租幅度會超出他們的負擔能力。	請參閱上文第1.1及2.7項的回應。
2.11	香港工會聯合會社會事務委員會	<ul style="list-style-type: none"> 據政府當局所述，租金與入息比例中位數的缺點是它會受到住戶收入變動，以及家庭人數分布情況的變化所影響。然而，擬議收入指數同樣以住戶收入作為租金調整的基礎。在此方面，政府當局有責任就採用收入指數而非租金與入息比例中位數的理據，作出詳細的解釋。在缺乏充分理據的情況下，實無法全面評估採用擬議的收入指數，能否確保租金水平可公平而客觀地反映公屋租戶的負擔能力。 現行的租金調整機制和租金與入息比例中位數掛鈎，並以租金與入息比例中位數10%為加租的上限。此機制較諸擬議的收入指數，是衡量租戶負擔能力的更佳指標。 政府當局並未提出應在計算收入指數時剔除綜援戶及"富戶"的充分理據。一般公屋住戶的生活水平與綜援戶差距不大。同時，"富戶"的收入或資產水平倘經過一段時間後仍超出指定的限額，將需遷出其公屋單位。鑑於綜援戶及"富戶"均為公屋租戶，而他們的收入亦可反映租戶的負擔能力，不應在計算收入指數時把他們剔除在外。 	<p>請參閱第1.1項的回應。當局對議員在二零零七年三月二十九日的法案委員會會議上所提出要求的回應[CB(1)1341/06-07(01)]中，列出了有關租金與入息比例中位數與收入指數的全面比較。</p> <p>請參閱上文第2.1項的回應。</p>

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
2.12	深水埗社區協會	<ul style="list-style-type: none"> 所謂"收入指數"的概念並不清晰，擬議的法例修訂並沒有就該項指數的計算方法、準則及對象作出明確的界定。在計算收入指數時，房委會甚至可以只挑選特定類別的住戶。此外，收入指數並未撇除通脹的影響，因而會扭曲公屋租戶的實際負擔能力。況且，房委會可全權酌情決定如何訂定"收入指數"，而無須受到公屋居民及立法會的監察。 條例草案訂明新機制的適用範圍並不包括"富戶"及綜援戶。同時，"富戶"的定義由房委會決定。因此，立法會無權防止房委會調高"富戶"的租金。故此，深水埗社區協會反對在計算收入指數時豁除綜援戶及"富戶"，因為此舉會分化公屋居民，並扭曲公屋租戶的一般負擔能力。 	<p>《房屋(修訂)條例草案》嚴格訂明新的租金調整機制及收入指數的運作，包括租金檢討和租金調整的次數，以及收入指數的編製準則。</p> <p>有關收入指數的編制、計算及涵蓋範圍，詳細資料已載列於房委會的《檢討公屋租戶租金政策報告書》內，可供公眾查閱。有關資料也可參閱當局對議員在二零零七年四月十七日的法案委員會會議上所提出要求的回應[CB(1)1455/06-07(01)]。</p> <p>請參閱當局在二零零七年三月九日就新的租金調整機制下繳交額外租金住戶及租援戶的租金調整事宜給助理法律顧問的覆文[CB(1) 1114/06/07(03)]。</p> <p>綜援戶的租金會根據新的租金調整機制來檢討和更改。</p> <p>請參閱第2.1項的回應。</p>

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
2.13	老人權益中心	<ul style="list-style-type: none"> 反對採用收入指數追蹤公屋住戶的收入變動。小家庭及長者住戶數目的增加，是房委會推行"富戶"政策所導致的後果。根據該項政策，大部分有經濟能力的公屋租戶均已遷出公屋，留下很多長者租戶，因而導致長者及小家庭住戶所佔的比例上升。 反對新的租金調整機制的適用範圍並不包括綜援戶，因綜援戶亦為公屋租戶。 有需要訂定法定的租金水平上限。 	<p>請參閱上文第1.9項的回應及當局對議員在二零零七年三月十六日的法案委員會會議上所提出要求的回應[CB(1)1234/06-07(01)]。</p> <p>綜援戶的租金會根據新的租金調整機制來檢討和更改。</p> <p>請參閱上文第1.1項的回應。</p>
2.14	黃竹坑石排灣關注租金檢討聯盟	<ul style="list-style-type: none"> 鑑於香港的經濟情況已有改善，通縮不太可能會再次出現。因此，在推行新的租金調整機制後，公屋租金只會有加無減。 	請參閱上文第1.5項的回應。

團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
	<ul style="list-style-type: none"> 新落成屋邨的租金已非常高昂，而目前的租金與入息比例中位數10%上限，是租戶能夠負擔的最大加租幅度。房委會應採取低租金政策，讓基層租戶有尋求進修及改善生活水準的公平機會。 反對在計算收入指數時剔除綜援戶及"富戶"，因為房屋署(下稱"房署")實際上確有向他們收取租金。 	<p>為了提供一個公平的起步點，使建議的以入息為基礎的租金調整機制可以有效地運作，房委會已決定，在新租金調整機制推行後落實劃一減租11.6%的安排。減租後，約70%的公屋單位月租少於1,500元，約90%少於2,000元。</p> <p>根據建議的租金調整機制，當局會根據收入指數的同一變動幅度，一次過檢討和調整所有公屋單位(包括新落成公共租住屋邨的“最高租金”單位)的租金。房委會也會根據租援計劃，向所繳付租金超過家庭入息某一百分比的公屋住戶提供援助。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，亦可獲得租金援助。</p> <p>請參閱上文第2.1項的回應。</p>

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
2.15	香港大學亞洲研究中心榮譽研究員鄭建生博士	支持條例草案，因為新的租金調整機制可以消除各項外在因素(例如家庭人數分布情況)的影響，並容許當局純粹按照公屋租戶的家庭收入變動調整租金。	備悉。
2.16	葵涌邨居民權益關注組	反對條例草案，因為它旨在為房委會作出無限制的加租而鋪路。	請參閱上文第1.5項的回應。
2.17	香港房屋政策評議會	反對條例草案。鑑於租戶的租金與入息比例一旦達到20%便符合租金援助計劃的資格，憑藉該條例草案，租金與入息比例中位數上限將放寬至19.9%。	請參閱上文第1.1項的回應。
2.18	啟業社區協進會	<ul style="list-style-type: none"> 雖然同意租金調整機制應容許就公屋租金作出上調及下調，但有關機制亦應包括加租上限規定，以保障公屋租戶的權益。 由於很多公屋居民均未能因經濟復甦而受惠，建議中以收入作為基礎的指數必須如實反映公屋租戶的負擔能力。 反對在計算擬議收入指數時剔除"富戶"及綜援戶。當局應就所有公屋住戶進行隨機抽樣調查，以訂定代表一般負擔能力的指數。 	<p>請參閱上文第1.1項的回應。收入指數的變動為租金的更改幅度設定法定上限。</p> <p>請參閱上文第1.1和1.5項的回應。</p> <p>請參閱上文第2.1項的回應。</p>
2.19	葵芳邨居民協會	反對引入擬議的新租金調整機制，因為該機制只是為加租鋪路。	請參閱上文第1.5項的回應。

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
2.20	街坊工友服務處	<ul style="list-style-type: none"> 擬議的租金調整機制混亂及含糊不清。 反對在計算收入指數時剔除"富戶"及綜援戶，因為此舉會扭曲公屋租戶的一般負擔能力，對他們並不公平。 	<p>請參閱上文第2.1項的回應。</p> <p>請參閱上文第2.1項的回應。</p>
2.21	捍衛基層住屋權益聯盟	<ul style="list-style-type: none"> 以公屋住戶收入指數變動作為基礎的新租金調整機制，與租金與入息比例中位數10%上限條文的立法原意並不一致。此外，該機制亦有違公屋保障基層市民的基本住屋權、維持社會穩定及藏富於民的社會功能。 有需要訂定法定的加租上限。 	<p>請參閱上文第1.1項的回應。</p> <p>請參閱上文第1.1項的回應。</p>

團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
3. 編製收入指數		
3.1 街坊工友服務處	<ul style="list-style-type: none"> 1 500至2 000戶的樣本數目可能不足以反映公屋租戶的實際負擔能力，由此得出的收入指數的可靠性亦因而成疑。政府當局應重新考慮樣本數目是否過少，以及就蒐集收入數據的方法及安排諮詢公屋租戶及有關團體。 為確保以收入作為基礎的指數的公信力及認受性，房委會應就收入數據的調查結果向立法會提交報告，並在獲得立法會確認有關結果後才以之作為調整租金的參考數據。 	<p>房委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；12個月合計，用作編制收入指數的公屋住戶樣本達24 000個，足以確保收入指數的精確性。此外，房委會採用有系統的程序，確保從所有公共屋邨抽樣選出住戶。</p> <p>政府統計處負責計算收入指數。為維持整體統計的完整性，該處採取多項質量監控措施，以確保整個數據蒐集和輸入過程公平客觀。這些措施包括核實被抽選的住戶名單、抽查租戶所提供的收入數據和選定租戶所提交的證明文件，以及抽驗輸入的數據是否準確無誤。</p> <p>《房屋(修訂)條例草案》就新租金調整機制的運作和收入指數(包括租金檢討和調整的次數，以及編製收入指數等)，作出嚴格規定。如條例草案獲立法會通過，房委會會依法進行租金檢討和調整。</p>

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
3.2	香港工會聯合會社會事務委員會	<p>反對推行強制性申報機制。根據現行政策，公屋租戶須定期申報入息及資產，此措施在過去多年來已證實行之有效。若為了編製收入指數而規定公屋租戶再次申報其收入，將對他們造成滋擾。</p>	<p>為進行一般統計分析，房委會已實施申報安排，向被抽選的住戶蒐集每月家庭收入數據。為免申報會令抽選的住戶不勝其煩，每月從所有公共屋邨抽選出來的住戶只有2 000個左右，同一住戶在12個月的期間更不會被抽選多於一次。</p> <p>租金調整的幅度取決於收入指數的變動。因此，取得具代表性和可靠的數據，用以計算出收入指數，至為重要。申報安排是專為房委會的需要而設，也顧及公屋住戶的情況，因此，房委會在計算收入指數時，會採用從這方面蒐集所得的收入數據。</p> <p>根據現行的公屋住戶資助政策，只有居於公屋10年或以上的租戶，才須每兩年申報住戶入息。這項安排無法提供所需數據，用以編製可反映所有公屋住戶家庭收入的收入指數。</p>
3.3	葵涌邨房屋問題關注組	由於編製以收入作為基礎的指數所使用的數據，是從每月僅1 500至2 000戶的樣本中蒐集所得，有關數據未必能夠反	請參閱上文第3.1項的回應。

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
		映公屋租戶的實際負擔能力，而且可為房委會所操控，以達到加租的目的。	
3.4	公屋聯會	委任獨立機構蒐集公屋住戶收入數據，將可確保收入指數更為準確及公正。	《房屋條例》(第283章)第25(1)條訂明，唯有房委會和獲授權人員(包括獲授權的公務員和房委會人員)才可向公屋租戶送達申報表，要求提供資料。政府統計處負責計算收入指數。為維持整體統計的完整性，該處採取多項質量監控措施，詳情請參閱上文第3.1項的回應。
3.5	利安邨利華樓互助委員會	公屋租戶現時已須按照規定定期申報入息及資產，如為了編製收入指數的目的而要求他們再次申報入息，將對公屋租戶造成滋擾。	請參閱上文第2.1項的回應。 根據房委會公屋住戶資助政策，只有居於公屋10年或以上的租戶，才須每兩年申報住戶入息。

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
4.		租金檢討周期	
4.1	黃大仙區議會議員黎榮浩先生	反對建議中每兩年進行一次租金檢討的安排。應採取每3年一次的租金檢討周期，以減低行政費用及避免對公屋租戶造成滋擾。	
4.2	盧兆華社區服務處		
4.3	慈樂社區居民聯會		
4.4	慈雲山居民聯會		房委會審慎研究過公屋租金檢討的次數問題，並關注到用作租金調整的收入指數，在較長時間(譬如三年)內的累積變化，可能引致大幅度的租金調整，而令租戶難以適應。總的來說，採用兩年較短租金檢討周期，可令每次租金檢討後的調整幅度較為溫和，也容許房委會更迅速回應社會經濟狀況的轉變，較為可取。計算收入指數和檢討／調整租金所增加的工作量，會由現有人員承擔。
4.5	公屋聯會	建議採用每3年一次的租金檢討周期。	請參閱上文第4.1項的回應。
4.6	民主黨	把租金檢討周期由3年一次縮短至兩年一次，會令公屋租戶難以預計其住屋開支。由於公屋租戶的收入穩定，因此並無必要實施較短的租金檢討周期。	請參閱上文第4.1項的回應。
4.7	愛民邨嘉民樓互助委員會	應採用每3年一次的租金檢討周期。	請參閱上文第4.1項的回應。
4.8	深水埗社區協會	<ul style="list-style-type: none"> 房委會不應把租金檢討周期縮短為兩年一次，因公屋租戶擔心加租次數會轉趨頻密。應維持3年一次的租金檢討周期。 	請參閱上文第4.1項的回應。

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
		<ul style="list-style-type: none"> 房委會建議每次調整租金後的兩年內不會更改租金。此措施過於僵化，因為即使香港出現經濟衰退的情況，房委會也將因為法律所限而不能減租以紓解民困。 	如出現經濟逆境，房委會有不同的措施去協助租戶。例如，在二零零一年，房委會給予公屋租戶一個月免租期，並先後在二零零二年及二零零五年放寬租援計劃。按建議中以入息為基礎的租金調整機制，如公屋租戶的家庭入息因經濟逆境而普遍減少的話，這情況會從收入指數的變動反映出來，結果便會減租。
4.9	黃竹坑石排灣關注租金檢討聯盟	<ul style="list-style-type: none"> 反對建議中兩年一次的租金檢討周期，因為租金調整將過於頻密。 房署應維持3年一次的租金調整周期。 	請參閱上文第4.1項的回應。
4.10	啟業社區協進會	為使公屋租金維持穩定，房委會應每3年而非建議中每兩年檢討租金一次。	請參閱上文第4.1項的回應。
5	調減租金		
5.1	九龍彩虹邨居民聯誼會	雖然近年的租金與入息比例中位數高達14%，但房委會並無調減公屋租金以符合10%上限的規定。因此，公屋租戶並未因經濟復甦而受惠。	終審法院裁定，租金與入息比例10%中位數並非租戶負擔能力的法定定義，而房委會也沒有法定責任去檢討和更改租金，確保租金與入息比例中位數不會超過10%。

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
			<p>為了提供一個適當的起步點，使建議中以入息為基礎的租金調整機制可以有效地運作，房委會已決定在推行新租金調整機制後，把現時的公屋租金調低11.6%。減租後，約70%的公屋單位月租少於1,500元，約90%少於2,000元。</p> <p>各政黨和居民團體要求當局在落實新租金調整機制和新租金水平前，推行一些短期寬減租金措施。為回應他們的訴求，房委會減免二零零七年二月的租金，但繳付額外租金或牌照費的租戶則不在受惠之列。</p>
5.2	利安邨利華樓互助委員會	租金與入息比例中位數在2000年第三季已超逾10%，但房委會並無按照法定規定調減公屋租金。	請參閱上文第5.1項的回應。
5.3	黃大仙區議會議員黎榮浩先生	<ul style="list-style-type: none"> 鑑於房委會的財政狀況穩健，在實施新機制前應先行減租15%。 	建議以入息為基礎的租金調整機制要有效而公平地運作，關鍵條件是必須容許公屋租金因應公屋租戶的家庭入息變動而上調或下調。而租金與入息比例中位數的變動，除受公屋租戶的家庭入息和他們所繳付的租金影響外，也受眾多外來因素左右。租金與入

團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
	<ul style="list-style-type: none"> • 所實施的減租措施應追溯至2007年1月1日生效。 	<p>息比例中位數的法定上限一日不撤銷，如果有外來因素促使租金與入息比例中位數升至超逾上限，也不能因應公屋租戶家庭入息的增加來調高公屋租金。在二零零六年第三季，租金與入息比例中位數達14.3%，而導致該中位數上升的外來因素不大可能消失。因此，除非撤銷租金與入息比例中位數10%上限，否則，建議以入息為基礎的租金調整機制便無法有效運作，難以根據公屋租戶的家庭入息的增幅來調高租金。若採用減租11.6%的方案，房委會每年損失的收入高達14.1億元。因此，如在有效的立法和行政機制尚未確立，使租金可根據公屋租戶家庭入息上調或下調前，房委會便推出這個減租方案，未免過於輕率。</p> <p>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，即劃一減租11.6%。</p>

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
5.4	盧兆華社區服務處		
5.5	慈樂社區居民聯會		
5.6	慈雲山居民聯會		
5.7	民主黨	<p>鑑於公屋租戶的收入在1997至2004年間出現變化，房委會在實施新的租金調整機制前應先行減租15.8%而非11.6%。然而，在香港經濟復甦的情況下，當局即使實行減租，公屋租金也會在加租3至4次後回復至現有水平。其後，公屋租金更會每兩年增加一次，租戶的負擔將因而大幅增加。</p>	<p>請參閱上文第5.1及5.3項的回應。</p> <p>《2007年房屋(修訂)條例》建議訂立的第16(A)(4)條，訂明房委會必須嚴格根據反映公屋租戶的家庭入息變動的收入指數的增減幅度來調整公屋租金。換言之，只有在公屋租戶家庭入息普遍增加的情況下，公屋租金才可調高，而公屋租金的加幅不可超逾公屋租戶的家庭入息增幅。此外，房委會的租援計劃可確保個別公屋住戶的租金不超逾家庭入息的某個百分比。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，亦可獲得租金援助。</p>
5.8	香港民主民生協進會	<ul style="list-style-type: none"> 公屋租戶的收入自1997年金融風暴以來出現下跌，因此，房委會應即時減租，使租金回復至合理水平。政府當局把一律減租11.6%與通過條例草案作捆綁式處理， 	請參閱上文第5.3項的回應。

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
		<p>並不合理。</p> <ul style="list-style-type: none"> 房委會應將租金調低至合理水平，以便為推行新機制提供公平的起點。經考慮到租金與入息比例中位數或公屋住戶收入指數的的變動幅度，租金減幅應比建議的11.6%更高，並建議政府應減租20%。 	<p>租金與入息比例中位數的變動，除受公屋住戶入息及租金影響外，亦受眾多外來因素左右。按照租金與入息比例中位數的變動訂定新租金水平，不但與建議的以入息為基礎的租金調整機制不一致，而且只會得出被嚴重扭曲的租金調整幅度，並非實際可行。</p> <p>關於建議減租11.6%的理據，請參閱第5.3項。</p>
5.9	老人權益中心	反對就減租及通過條例草案作捆綁式處理。	請參閱上文第5.3項的回應。
5.10	香港大學亞洲研究中心榮譽研究員鄭建生博士	減租11.6%屬合理的建議，因為當局自1997年以來便未有就公屋租金進行調整。	備悉。
5.11	葵涌邨房屋問題關注組	房委會在過去數年的通縮情況下，並無遵守租金與入息比例中位數條文實行減租。房委會應把多收的租金退還予公屋租戶。	請參閱上文第5.1項的回應。
5.12	葵涌邨居民權益關注組	房委會應減租30%，因為以截至2006年第三季的情況而言，租金與入息比例中位數已高達14.3%。	終審法院已裁定，房委會並無法定責任檢討和調整租金，以確保租金與入息比例中位數不超逾10%的水平。若要減租30%以便把

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
			<p>租金與入息比例中位數從14.3%減至10%，減租幅度之大固然不合理，也非房委會以至整體社會所能承受。請參閱當局在二零零七年三月九日致法案委員會的覆文[CB(1)1114/06-07(01)]。</p> <p>此外，租金與入息比例中位數的變動亦受公屋住戶入息和他們所付的租金外，多個外來因素影響。請參閱上文第1.1項的回應。</p>
6. 租金減免措施			
6.1	黃大仙區議會議員黎榮浩先生	房委會推行於2007年2月一次過免租一個月的措施時，"富戶"並未包括在內。此項決定與房委會一律減租11.6%的建議並不一致。鑑於"富戶"亦備受香港經濟近年反覆波動所影響，一次過的租金減免措施的範圍應延展至包括繳交一倍半及雙倍租金的住戶。	由於“富戶”的家庭入息超出公屋輪候冊入息限額至少兩倍，故這類租戶不獲房委會減免租金。這項決定與過去做法一致，並切合維護公屋資源合理分配的精神。
6.2	盧兆華社區服務處		
6.3	慈樂社區居民聯會		
6.4	慈雲山居民聯會		

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
6.5	民主黨	在經濟困難時，房委會並沒有調低租金以紓緩公屋租戶的財政困難情況。由於香港經濟現已有所改善，房委會應免租兩個月而非一個月。	為協助公屋租戶應付過往數年的經濟困境，房委員已免除在一九九八及一九九九年核准的加租，並由一九九九年起擱置所有租金調整。房委會亦在二零零一年給予公屋租戶一個月的免租期，並先後在二零零二年及二零零五年兩次放寬租援計劃。 新的租金調整機制實施後，房委會將會減租11.6%，作為新的租金水平。在推行新機制之前，房委會亦已在二零零七年二月免租一個月。請參閱上文第5.1項的回應。
7. 其他建議			
7.1	愛民邨嘉民樓互助委員會	<ul style="list-style-type: none"> 公屋的保養及維修成本高昂，是當局加租的主要原因。小型維修工程不應外判予房委會的承辦商，而應由屋邨管理諮詢委員會審批，並在屋邨工程師監工之下由維修小組負責進行。此舉可縮短進行維修的所需時間，而修葺及維修成本亦可大幅降低。 	備悉。注意的是，根據現行租金調整機制，屋邨的營運成本只是決定公屋租金的其中一個因素。其他因素包括地點、單位面積、消費價格變動、薪酬變動、政府收取的差餉，而最重要的因素是住戶的負擔能力，後者是房委會公屋租金政策的關鍵元素。根據建議的以入息為基礎的租金調整機制，公屋租金只會因應公屋租

團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
	<ul style="list-style-type: none"> 反對實行"定期租約"，因為此措施違背了公屋是一種社會福利的原則，並違反了《基本法》第三十六條所訂，"香港居民有依法享受社會福利的權利"的規定。 反對實施不劃一租金，因為此舉會分化公屋租戶。當局應以隨機方式向公屋租戶編配單位。 	<p>戶家庭收入的變動而調整。</p> <p>房委會一直積極精簡營運方式和提升生產力。舉例來說，房委會的人員編制已由一九九七／九八年度的15 000人減至二零零六／零七年度的8 700人，減幅超過40%。在採用“既重實用又符合成本效益”的設計後，新公屋的建築成本亦已下降約7%。</p> <p>房委會已決定繼續沿用每月計租約制。請參閱房委會的《公屋租金政策檢討報告》。</p> <p>房委會已決定不推行不劃一租金的建議。請參閱房委會的《公屋租金政策檢討報告》。</p>

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
7.2	香港民主民生協進會	<p>法例修訂建議並未對新落成公共屋邨的租金釐定作出規管，因此，此等屋邨的租金水平並不受到任何法例監管，並且可能超出公屋租戶的負擔能力。</p>	<p>根據建議的租金調整機制，當局會根據收入指數的同一變動幅度，一次過檢討和調整所有公屋單位(包括新落成公共租住屋邨的“最高租金”單位)的租金。為確保調整後的公屋租金是在租戶的負擔能力範圍內，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。</p>
7.3	民主黨	<ul style="list-style-type: none"> 房委會應放寬有關租金援助計劃的政策，取消住戶須在入住公屋單位滿3年後才可申請租金援助，以及接受租金援助滿3年而仍需接受該項援助的住戶，將須遷往較舊型公屋大廈單位的規定。 	<p>備悉。房委會近年已就改善租援計劃一事採取重大措施，包括取消較舊型公屋單位的租戶須居住至少三年才可申請的規定，以及把有關租戶遷往租金較低廉單位的寬限期，由兩年延長至三年(長者和家有殘疾成員的租戶可獲豁免遵守這項規定)。房委會也會特別就何時和如何應用有關租戶遷往租金較低廉單位的規定一事，制訂更詳細指引，供前線人員遵行。</p>

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應												
		<ul style="list-style-type: none"> 房委會應把租金援助計劃的入息限制由租金與入息比例20%，下調至租金與入息比例15%，以紓解公屋租戶的租金負擔。租金援助計劃就不同入息水平訂定的租金減幅亦應放寬如下： <table> <thead> <tr> <th data-bbox="646 480 736 512">準則</th> <th data-bbox="1131 480 1298 512">租金減幅</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="646 528 1073 560">租金與入息比例超過20%</td> <td data-bbox="1131 528 1208 560">50%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="646 576 1073 663">租金與入息比例介乎18.5% 至20%</td> <td data-bbox="1131 576 1208 607">25%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="646 679 1073 766">租金與入息比例介乎15% 至18.5%</td> <td data-bbox="1131 679 1208 710">15%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="646 782 804 814">普通住戶</td> <td data-bbox="1131 782 1298 814">正常租金</td> </tr> <tr> <td data-bbox="646 830 736 861">富戶</td> <td data-bbox="1131 830 1545 861">一倍半、雙倍或市值租金</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 低收入租戶應獲提供進一步的援助。 	準則	租金減幅	租金與入息比例超過20%	50%	租金與入息比例介乎18.5% 至20%	25%	租金與入息比例介乎15% 至18.5%	15%	普通住戶	正常租金	富戶	一倍半、雙倍或市值租金	<p>目前，當局已設定七個入息限額級別，入息低於限額的租戶可申請租援，以照顧面對不同程度經濟困難的住戶的需要。這些級別按租金與入息比例，以及按有關輪候冊入息限額的不同水平設定。房委會分別在二零零二年及二零零五年兩次放寬有關入息限額。租援計劃的資格準則，詳列於二零零七年三月九日我們給法案委員會的回覆 [CB(1)1114/06-07(01)]附錄V。</p> <p>在租援計劃下，收入較低的租戶，即使租金與入息比例低至15%或以下，亦可獲得租金援助。</p>
準則	租金減幅														
租金與入息比例超過20%	50%														
租金與入息比例介乎18.5% 至20%	25%														
租金與入息比例介乎15% 至18.5%	15%														
普通住戶	正常租金														
富戶	一倍半、雙倍或市值租金														
7.4	香港大學亞洲研究中心榮譽研究員鄭建生博士	應透過特別援助如租金援助計劃解決個別租戶的需要，而非調減所有公屋住戶的整體租金。	備悉。												
7.5	香港業主會有限公司	<ul style="list-style-type: none"> 公屋是為有需要人士提供的一種公共援助，而不應供"富戶"享用。房委會應加強進行監察，以確保資源不會被濫用。 租金與入息比例10%的規定應適用於其他公屋租戶。 	備悉。 請參閱上文第7.3項的回應。												

	團體／個別人士的名稱	意見／關注事項	政府當局的回應
7.6	捍衛基層住屋權益聯盟	租金援助計劃是為個別有需要租戶提供的安全網。	備悉。