

香港特別行政區政府
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)3/2/259 SF1
來函檔號 Your Ref. CB1/PL/HG

電話 Tel No. 2761 5025
圖文傳真 Fax No. 2712 7747

香港中環
昃臣道 8 號立法會大樓
立法會秘書處
立法會房屋事務委員會秘書
(經辦人：袁家寧女士)

袁女士：

立法會房屋事務委員會
2006 年 12 月 4 日會議

2006 年 12 月 6 日來信備悉，謝謝。

作為公屋租金政策公眾諮詢的一部分，房屋委員會（房委會）委聘了獨立顧問公司進行電話民意調查，蒐集市民大眾對檢討諮詢文件各項建議的意見。調查結果概要載於公屋租金政策檢討報告附件 B 之附錄 II。報告中的有關內容現載於附件 A，方便參考。

至於有委員憂慮收入指數運算結果有可能被操控，我們可以向委員保證，政府當局和房委會會確保研訂一套公平、客觀、不偏不倚的推行大綱，以實施以收入為基礎的租金調整機制，當中包括收入指數的運算方法。我們相信建議的推行大綱可以經得起最嚴格的公眾監察，原因如下：

- (a) 建議收入指數的詳細運算和運作方法載於報告的附件 C，有關內容現載於**附件 B**。編訂收入指數的主要目的，是量度公屋租戶的家庭收入在租金檢討中第一和第二期間之間的「純收入變化」，撇除家庭人數分布情況在兩個期間之間有所變化而帶來的潛在扭曲。為此，一般的統計方法是把公屋租戶在某個檢討周期內的家庭人數分布情況維持不變，以評定全體公屋租戶的家庭平均收入。在這方面，報告已相當清楚說明，在編訂收入指數以反映租金檢討中第一和第二期間之間公屋租戶的收入變化時，第一期間的家庭人數分布情況將會作參考之用；

- (b) 房委會如何編訂收入指數，以及如何按該指數調整公屋租金，均會受法例管制。正如我們上次提交事務委員會的文件（立法會 CB(1) 394/06-07 (03)號文件）所述，政府當局會在《房屋條例》加入新條文，以規管該以收入為基礎的租金調整機制的運作。修訂條例草案將於 2007 年 1 月月底提交立法會，如獲通過，房委會須根據法例遵行若干規定，包括：
 - (i) 按收入指數的增幅或減幅更改公屋租金；
 - (ii) 按租金檢討中的第一期間內的家庭人數分布情況，編訂收入指數以反映公屋租戶的家庭平均收入變化，以及；
 - (iii) 採用緊接租金檢討中的第一和第二期間之前的 12 個月的收入數據，編訂收入指數；

- (c) 修訂條例草案會指明將採用哪個家庭人數分布情況編訂收入指數，亦即租金檢討第一期間的家庭人數分布情況。故此，並不存在房委會或政府當局可「因應本身需要，任意決定如何及何時修改家庭人數分布情況」的問題；以及

- (d) 為使編訂收入指數更公正和客觀，房委會或會委託公共機構或大專院校編訂收入指數。政府統計處現已同意代房委會負責運算統計工作。

由於我們會引入上述具透明度和周密的法例和行政架構，規範編訂收入指數的工作，各委員可放心，有關主要參數均有明確界定，房委會或政府當局難以隨意干預指數的編訂。

煩請把上述資料轉致房屋事務委員會各委員，謹此致謝。

房屋及規劃地政局局長

(陳嘉信  代行)

2006 年 12 月 21 日

公屋租金政策意見調查

附件 A

引言

1. 檢討公屋租金政策專責小組委員會委聘獨立顧問公司進行電話民意調查，蒐集市民大眾對諮詢文件各項要點的意見，作為公眾諮詢的一部分。訪問對象為居住在不同類型房屋（租住公屋、資助出售房屋和私人房屋），並且可通過住宅電話接觸的18歲或以上市民。是次民意調查所須蒐集的數據和資料，是在2006年3月底至5月初期間以電話訪問方式蒐集的。
2. 我們以隨機抽樣方式從電話簿選出約5 380個住宅電話號碼，進行是次民意調查。調查員成功訪問3 010名被訪者，回應率為56%。

被訪者概況

3. 在3 010名被訪者當中，居於公屋的佔30.7%，居於資助出售房屋的佔15.7%，而居於私人房屋的則佔53.6%。被訪者住屋類型的分布，與政府統計處的估計數字大致相同。根據政府統計處綜合住戶統計調查所得的統計數字顯示，2006年第一季居於該三類房屋的18歲或以上人口所佔的比率，分別為30.7%、18.7%和50.6%。為使統計數字更具代表性，整體民意調查結果已按照政府統計處的住屋類型分布統計數字加權調整，務求更確切反映居於各類型房屋被訪者的總體意見。

主要調查結果

租金調整機制

4. 對於應否設立公屋租金調整機制，參照一些具指標作用的指數，以指導租金向上或向下的調整，約65%的被訪者贊成，17%反對，其餘18%無意見。與公屋居民比較，資助出售房屋和私人房屋的居民較多傾向贊成設立公屋租金可加可減調整機制。約71%至72%的資助出售房屋和私人房屋居民贊成設立此機制，11%至12%反對。至於公屋居民，52%支持建議，28%反對。

對設立租金調整機制的意見

	公屋 (%)	資助出售房屋 (%)	私人房屋 (%)	合計 (%)
贊成	51.6	72.1	70.9	65.2
不贊成	27.7	11.2	11.6	16.5
無意見	20.7	16.7	17.5	18.3
合計	100.0	100.0	100.0	100.0

註：由於四捨五入的關係，百分比相加後未必等如100%。

5. 贊成設立租金調整機制者所持的主要理由為：「如整體租金水平可向上或向下調整，是公平的安排」(47%)，以及「租金水平可跟隨經濟情況的變化調整」(35%)。

贊成設立租金調整機制的三個主要理由

	公屋 (%)	資助出售房屋 (%)	私人房屋 (%)	合計 (%)
如整體租金水平可向上或向下調整，是公平的安排	49.2	45.2	47.4	47.4
租金水平可跟隨經濟情況的變化調整	29.0	39.0	36.0	34.9
機制具靈活性	2.9	5.0	6.6	5.4

註：被訪者可選多個答案。

6. 在反對設立租金調整機制者當中，他們所持的理由主要為：「公屋租金一定只會加，機制無用」；「現行調整機制並無問題」；「反對公屋加租」；以及「調整租金時應考慮每個住戶的情況」。

反對設立租金調整機制的五個主要理由

	公屋 (%)	資助出售房屋 (%)	私人房屋 (%)	合計 (%)
公屋租金一定只會加，機制無用	42.6	28.3	25.1	34.6
現行調整機制並無問題	16.8	15.1	15.5	16.1
反對公屋加租	14.8	11.3	6.4	11.4
調整租金時應考慮每個住戶的情況	5.9	15.1	15.0	10.3
該機制不公平	3.9	9.4	12.3	7.6

註：被訪者可選多個答案。

7. 調查員再詢問贊成設立租金調整機制的被訪者，應否採用消費物價指數、以公屋住戶入息為基礎的指數或公屋營運成本，作為調整租金的參考指數。在贊成設立租金調整機制者當中，58%選擇以公屋住戶入息為基礎的指數，26%屬意消費物價指數，9%選擇公屋營運成本，作為租金調整機制的參考指數。

比較適合採用的租金調整參考指數

	公屋 (%)	資助出售房屋 (%)	私人房屋 (%)	合計 (%)
以公屋住戶入息為基礎的指數	64.3	56.3	55.5	57.8
消費物價指數	20.0	25.8	29.4	26.4
公屋營運成本	7.6	11.1	9.1	9.1
其他	7.4	6.5	5.7	6.2
無意見	0.8	0.3	0.3	0.4
合計	100.0	100.0	100.0	100.0

註：由於四捨五入的關係，百分比相加後未必等如100%。

8. 下表概述公眾是否贊成設立公屋租金調整機制，以及若果贊成時各種可採用參考指數的意見。

對租金調整機制和最適合採用租金調整參考指數的意見

	公屋 (%)	資助出售房屋 (%)	私人房屋 (%)	合計 (%)
贊成設立租金調整機制	51.6	72.1	70.9	65.2
可採用的參考指數				
- 以公屋住戶入息為基礎的指數	33.2	40.6	39.4	37.7
- 消費物價指數	10.3	18.6	20.9	17.2
- 公屋營運成本	3.9	8.0	6.4	6.0
- 其他	3.8	4.7	4.0	4.1
- 無意見	0.4	0.2	0.2	0.3
- 總數	51.6	72.1	70.9	65.2
不贊成設立租金調整機制	27.7	11.2	11.6	16.5
無意見	20.7	16.7	17.5	18.3

註：由於四捨五入的關係，百分比相加後未必等如總數。

租金檢討頻密程度

9. 對於公屋租金檢討周期的長短，被訪者意見不一。約33%的公眾認為，公屋租金應該每三年檢討一次，29%屬意每兩年檢討一次，19%屬意每四年甚或更久才檢討一次，13%認為應該每年檢討。詳細統計數字表列如下：

對公屋租金檢討周期的意見

	公屋 (%)	資助出售房屋 (%)	私人房屋 (%)	合計 (%)
一年	8.3	12.3	15.9	12.9
二年	23.5	33.8	31.2	29.3
三年	32.5	33.8	32.9	33.0
四年或更長	27.4	16.1	14.9	19.0
無意見	8.2	4.0	5.0	5.8
合計	100.0	100.0	100.0	100.0

註：由於四捨五入的關係，百分比相加後未必等如100%。

按月租賃與定期租約

10. 對於公屋單位應以按月租賃（即現行安排）抑或以定期租約出租，被訪者意見分歧。約49%的公眾支持維持公屋現行按月租賃制度，另46%贊成引入定期租約。此外，在這項議題上，不同房屋類別的居民意見迥異。約75%的公屋租戶贊成現行按月租賃制度。不過，逾半數資助出售房屋居民和私人房屋居民，贊成公屋採用定期租約出租。

對按月租賃和定期租約出租公屋的意見

	公屋 (%)	資助出售房屋 (%)	私人房屋 (%)	合計 (%)
贊成按月租賃	74.8	41.9	35.7	48.8
贊成定期租約	19.8	51.2	58.9	45.5
兩者皆不贊成	1.0	3.2	2.4	2.1
其他	3.7	2.7	2.3	2.8
無意見	0.8	1.1	0.7	0.8
合計	100.0	100.0	100.0	100.0

註：由於四捨五入的關係，百分比相加後未必等如100%。

不劃一租金

11. 對於公屋推行不劃一租金的建議，約60%的公眾認為在釐定租金時，應考慮內在因素(例如樓層高低和與垃圾房或泵房等不受歡迎設施的距離)和外在因素(例如單位景觀和坐向)；另14%表示應單考慮內在或者外在因素，23%反對任何形式的公屋不劃一租金。按百分比來說，較多資助出售房屋和私人樓宇房屋居民支持不劃一租金的建議。

對公屋不劃一租金的意見

	公屋 (%)	資助出售房屋 (%)	私人房屋 (%)	合計 (%)
應該考慮內在和外因素	45.3	64.3	66.4	59.5
應該只考慮內在因素	12.9	10.1	9.5	10.7
應該只考慮外在因素	3.5	3.6	3.7	3.6
反對任何形式的劃一租金	32.6	20.3	18.1	23.0
其他	2.2	0.4	0.7	1.1
無意見	3.6	1.3	1.5	2.1
合計	100.0	100.0	100.0	100.0

註：由於四捨五入的關係，百分比相加後未必等如100%。

12. 若實施不劃一租金，57%的公眾表示宜編配租值較低單位予綜援戶，33%認為應如其他準公屋租戶般編配公屋單位予他們。

對房委會若實施不劃一租金如何編配單位予綜援戶的意見

編配予綜援戶的單位類別	公屋 (%)	資助出售房屋 (%)	私人房屋 (%)	合計 (%)
應編配租值較低的公屋單位	47.5	60.7	60.7	56.7
應如其他準公屋租戶般編配公屋單位	38.7	31.5	30.1	33.0
應編配租值較高的公屋單位	2.2	1.9	2.2	2.1
無意見	11.7	5.9	7.0	8.2
合計	100.0	100.0	100.0	100.0

註：由於四捨五入的關係，百分比相加後未必等如100%。

應否把綜援受助人和富戶納入負擔能力指標的計算中

13. 對衡量公屋租戶負擔租金能力時應否納入綜援受助人，被訪者意見頗為分歧。約45%的公眾支持把綜援受助人計算在內，約42%表示不同意。至於在衡量負擔租金能力時應否把公屋「富戶」計算在內，約59%的公眾同意，約29%反對。此外，約32%的公眾贊成在衡量公屋租戶負擔租金能力時，把綜援受助人和「富戶」一併計算在內。

對衡量公屋租戶負擔能力時應否納入綜援受助人和富戶的意見

	公屋 (%)	資助出售房屋 (%)	私人房屋 (%)	合計 (%)
綜援受助人				
納入綜援受助人	43.6	44.8	46.5	45.3
剔除綜援受助人	37.6	45.2	44.0	42.2
富戶				
納入富戶	50.5	61.9	62.4	58.7
剔除富戶	29.4	29.2	28.5	28.9
綜援受助人和富戶				
納入綜援受助人和富戶兩者	27.1	33.0	34.6	32.0

公屋租金的定義應否包括差餉和管理費

14. 大多數公眾（約60%）認為公屋租金應包括差餉和管理費。居於不同房屋類別的人在這方面的意見相近。

對公屋租金的定義應否包括管理費和差餉的意見

	公屋 (%)	資助出售房屋 (%)	私人房屋 (%)	合計 (%)
管理費				
租金應包括管理費	75.6	75.3	68.5	72.0
租金不應包括管理費	20.7	21.6	27.2	24.2
差餉				
租金應包括差餉	71.0	68.9	64.2	67.2
租金不應包括差餉	24.7	25.8	30.0	27.6
管理費和差餉				
租金應包括管理費和差餉兩者	65.0	63.6	55.7	60.1

蒐集公屋租戶入息數據的方法

15. 關於蒐集公屋租戶入息資料的方法，約60%的公眾認為房委會應自行訂立數據蒐集系統，強制規定被抽樣選中的租戶申報入息，約34%的公眾表示應沿用現行方法，即從政府統計處的統計調查取得租戶的入息數據。公屋居民在這方面的意見，與資助出售房屋和私人房屋住戶有頗大分別，這點值得留意。逾半數公屋租戶(佔54%)贊成沿用現行蒐集入息數據的方法。不過，約67%至72%資助出售房屋和私人房屋住戶贊成房委會自行訂立制度，強制公屋租戶申報入息。

對蒐集公屋租戶入息數據方法的意見

	公屋 (%)	資助出售房屋 (%)	私人房屋 (%)	合計 (%)
房委會應自行訂立強制申報入息的制度	34.9	66.8	72.3	59.8
房委會應沿用現行蒐集數據的方法 (即按政府統計處調查所得數據)	53.8	29.6	23.5	33.9
無意見	11.3	3.6	4.3	6.3
合計	100.0	100.0	100.0	100.0

註：由於四捨五入的關係，百分比相加後未必等如100%。

現時公屋租金水平

16. 約65%的公眾認為現時公屋租金水平合理。約13%認為租金水平低，另13%認為租金水平高。居於公屋而認為公屋租金水平高者，所佔比例較居於非公屋的為大。26%公屋租戶表示公屋租金水平高；相比之下，在資助出售房屋和私人房屋居民中，只有7%至12%認為公屋租金水平偏高。相關統計數字表列如下：

對現時公屋租金水平的意見

	公屋 (%)	資助出售房屋 (%)	私人房屋 (%)	合計 (%)
高	25.7	11.8	6.6	13.4
合理	62.8	67.0	65.3	64.9
低	3.0	13.5	19.6	13.4
無意見	8.5	7.6	8.4	8.3
合計	100.0	100.0	100.0	100.0

註：由於四捨五入的關係，百分比相加後未必等如100%。

用於交租的入息比例

17. 對於公屋租戶應該以多少收入用於交租，公屋租戶所建議的數字，大致上較資助出售房屋和私人房屋居民所建議的為低。根據公屋居民意見計算得出的租金與入息比例中位數為12%左右，按照資助出售房屋和私人房屋居民的意見計算得出的租金與入息比例中位數約為20%。

對用於交租的公屋租戶入息百分比的意見

建議用於交租的入息百分比	公屋 (%)	資助出售房屋 (%)	私人房屋 (%)	合計 (%)
5%以下	2.2	3.4	1.7	2.2
5% — 9.9%	6.0	2.3	1.8	3.2
10% — 14.9%	36.8	20.9	15.5	23.1
15% — 19.9%	13.1	12.9	11.8	12.4
20% — 24.9%	17.2	26.4	26.4	23.6
25% — 29.9%	2.8	5.5	6.7	5.3
30%或以上	6.3	18.6	27.2	19.2
無意見	15.6	9.9	8.8	11.1
合計	100.0	100.0	100.0	100.0
平均 (%)	14.7	18.9	21.3	18.9
中位 (%)	12.0	20.0	20.0	20.0

註：由於四捨五入的關係，百分比相加後未必等如100%。

運算方法

1. 建議的入息指數，基本上是以入息為基礎的租金調整機制，旨在量度公屋租戶的住戶入息變動情況，從而釐定租金調整的幅度。
2. 公屋租戶平均住戶入息於任何兩個時期之間的變化，主要受兩大因素影響，就是個別住戶入息變化和家庭人口分布變化。以入息為基礎的租金調整機制要妥善運作，必須剔除因家庭人口分布模式變化對整體平均住戶入息的影響，從而評定兩個時期之間的「純入息變化」，並以該變幅釐定租金調整率。以統計學方法計算的公屋租戶「純入息變化」，可以入息指數的方式表達。假設租金檢討周期為兩年，要評定公屋租戶於某個租金檢討周期的兩年內入息水平的變化，便須算出該兩年之間的兩個相應入息指數。**附錄I**列舉假設性的例子，說明建議入息指數的計算和運作。**附錄II**所載的技術說明，概述演算入息指數的數學公式。

蒐集數據

強制性申報制度

3. 到目前為止，我們一直採用政府統計處綜合住戶統計調查蒐集所得的住戶入息數據。現行的蒐集數據方法，有以下兩大缺點：
 - (a) 綜合住戶統計調查屬自願性質的調查，抽樣住戶可隨意決定參加與否。對很多人來說，入息可能是敏感的資料。一如其他住戶統計調查的受訪者，綜合住戶統計調查的部分受訪者可能會不願披露其真確的住戶入息；以及
 - (b) 綜合住戶統計調查並非專為切合房委會需要而設計，其所用的統計概念，並非完全與房委會所用的一致，住戶人數的概念正是一例。就綜合住戶統計調查而言，住戶人數是指通常居住於有關單位的住戶成員數目，而對房委會來說，住戶人數則指登記在租約上全部住戶成員的數目。
4. 為確保用於編訂入息指數的數據準確可靠，房委會應自行設立數據蒐集系統。我們建議採用類似「公屋住戶資助政策」沿用的「入息申報」制度，強制規定抽樣租戶申報住戶入息。

樣本數目

5. 房委會會透過每月持續進行的抽樣統計調查，蒐集公屋租戶的入息資料。用作調查的隨機抽樣樣本應具代表性，大致可反映公屋租戶的特徵，而樣本數目每月約為1 500至2 000戶左右。因此，調查的累積樣本數目在任何一年均為18 000至24 000戶左右，此樣本數目應足以用於編製有相當精確程度的入息指數。

蒐集數據模式

6. 我們會設計一份以自行填報方式回答的問卷，用以蒐集公屋租戶的重要資料和數據。問卷會按月分批發送予被抽樣選中的住戶。獲選出參與調查的住戶，須遵照《房屋條例》第25條的規定，在指定限期之前把表格填妥並交回房屋署。

統計運算代理

7. 為使入息指數更為不偏不倚和客觀，可考慮委聘獨立機構，代房委會進行編製指數的統計運算工作。

入息指數涵蓋範圍

8. 綜援戶和繳交額外租金的住戶不應納入計算入息指數的涵蓋範圍。由於綜援戶的「入息」實為政府提供的公共福利金，故綜援津貼額的變動不應納入公屋租戶入息指數的計算之內。繳交額外租金的租戶較其他公屋租戶富裕得多，把他們納入入息指數的涵蓋範圍，可能扭曲了實際入息變化的情況。
9. 為處理所謂「非一般租戶」(即入息水平極高或極低的租戶)，我們亦可考慮在計算指數時，剔除每個家庭人口類別中住戶入息最高和最低的1%。

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	4,000	5,000	1	一人	4,000	5,000
2	(27.3%)	5,000		2	(36.4%)	5,000	
3		5,500		3		5,000	
4	二人	6,500	7,500	4		5,500	7,500
5	(27.3%)	7,500		5	二人	6,500	
6		8,000		6	(36.4%)	7,500	
7	三人或以上	8,500	9,500	7		7,500	9,500
8	(45.5%)	9,000		8		8,000	
9		9,500		9	三人或以上	8,500	
10		10,000	9,500	10	(27.3%)	9,500	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	4,000	5,000	1	一人	4,300	5,300
2	(27.3%)	5,000		2	(36.4%)	5,300	
3		5,500		3		5,300	
4	二人	6,500	7,500	4	二人	6,800	7,800
5	(27.3%)	7,500		5	(36.4%)	7,800	
6		8,000		6		7,800	
7	三人或以上	8,500	9,500	7	三人或以上	8,800	9,800
8	(45.5%)	9,000		8	(27.3%)	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	4,000	4,833	1	一人	4,300	5,175
2	(27.3%)	5,000		2	(36.4%)	5,300	
3		5,500		3		5,300	
4	二人	6,500	7,333	4		5,800	7,675
5	(27.3%)	7,500		5	二人	6,800	
6		8,000		6	(36.4%)	7,800	
7	三人或以上	8,500	9,600	7		7,800	9,967
8	(45.5%)	9,000		8		8,300	
9		9,500		9	三人或以上	8,800	
10		10,000		10	(27.3%)	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。

編訂入息指數

8. 為剔除家庭人口分布變化的影響，以及量度公屋租戶的「純入息變化」，在計算指數時會假設公屋租戶在某個租金檢討周期內的家庭人口分布維持不變，以在運算中只反映個別住戶入息的變化，從而評定全體公屋租戶的加權平均住戶入息。
9. 基於上文「例C」的家庭人口和入息分布，計算時期1和時期2的入息指數的方法，表列如下：

	住戶分布 (%) (時期1)	平均住戶入息 (元) (時期1)	平均住戶入息 (元) (時期2)
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
		7,689	8,043
以時期1家庭人口分布百分比加權的 整體平均住戶入息 (元)		$(4,833 \times 27.3\% + 7,333 \times 27.3\% + 9,600 \times 45.5\%)$	$(5,175 \times 27.3\% + 7,675 \times 27.3\% + 9,967 \times 45.5\%)$
入息指數 (以時期1為基準年)		100.0	104.6

$$\text{時期1 (即基準年) 的入息指數} : \frac{7,689 \text{元}}{7,689 \text{元}} \times 100 = 100$$

$$\text{時期2 (即目前時期) 的入息指數} : \frac{8,043 \text{元}}{7,689 \text{元}} \times 100 = 104.6$$

10. 入息指數在時期1與時期2之間的變動，可運算如下：

$$(104.6 - 100.0) / 100.0 \times 100\% = 4.6\% \text{ (入息指數變動 = 純入息變化的影響)}$$

11. 以入息指數變動為指引，如在時期2進行租金檢討，所有公屋單位的租金均須調高4.6%。

重定家庭人口分布基準

12. 我們每次檢討租金時，都會參照最新的公屋家庭人口分布模式，而非把家庭人口分布恒久固定於某一時期。定期重定家庭人口分布基準年可兼顧兩方面需要：其一為評定兩年租金檢討周期內的入息指數時須剔除家庭人口分布變化的不當影響；其二為參照較新的公屋家庭人口分布模式來編訂入息指數。

13. 假設另一輪租金檢討須於下一時期，即時期3進行，我們會採用時期2的家庭人口分布，分別編訂時期2和時期3的入息指數如下：

時期2和時期3的入息和家庭人口分布

住戶編號	時期2			時期3		
	家庭人口	住戶入息(元)	平均住戶入息(元)	家庭人口	住戶入息(元)	平均住戶入息(元)
1	一人 (36.4%)	4,300	5,175	一人 (45.5%)	3,800	4,800
2		5,300			4,800	
3		5,300			4,800	
4		5,800			5,300	
5		6,800			5,300	
6	二人 (36.4%)	7,800	7,675	二人 (36.4%)	6,300	7,175
7		7,800			7,300	
8		8,300			7,300	
9	三人或以上 (27.3%)	8,800	9,967	三人或以上 (18.2%)	7,800	9,550
10		9,800			8,300	
11		11,300			10,800	

時期2和時期3各別入息指數的計算方法

	住戶分布 (%) (時期2)	平均住戶入息(元) (時期2)	平均住戶入息(元) (時期3)
一人	36.4%	5,175	4,800
二人	36.4%	7,675	7,175
三人或以上	27.3%	9,967	9,550
		7,398	6,966
以時期2的家庭人口分布百分比加權的平均住戶入息(元)		$(5,175 \times 36.4\% + 7,675 \times 36.4\% + 9,967 \times 27.3\%)$	$(4,800 \times 36.4\% + 7,175 \times 36.4\% + 9,550 \times 27.3\%)$
入息指數(以時期2為基準年)		100.0	94.2

$$\text{時期2的入息指數(以時期2為基準年)} : \frac{7,398\text{元}}{7,398\text{元}} \times 100 = 100$$

$$\text{時期3的入息指數} : \frac{6,966\text{元}}{7,398\text{元}} \times 100 = 94.2$$

14. 較諸時期2，入息指數於時期3下跌了5.8%。以此為指引，如在時期3進行租金檢討，所有公屋單位的租金均須下調5.8%。

技術說明：演算入息指數的數學公式

平均住戶入息的變化率

1. 假設公屋租戶在某個時期，譬如0年的平均住戶入息為 Y_0 ；而在另一個時期，譬如t年的平均住戶入息為 Y_t ，則公屋租戶的平均住戶入息在這兩個時期之間的變化率(ΔY)，可用下列方程式計算：

$$\Delta Y = \frac{Y_t - Y_0}{Y_0}$$

2. 要計算公屋租戶在任何時期的平均住戶入息，可把個別租戶的住戶入息總和，除以公屋住戶的數目。另一方法是以不同家庭人口的平均住戶入息及家庭人口分布的比例計算出公屋租戶的加權平均住戶入息。在數學上，公屋租戶在t年的加權平均住戶入息(Y_t)可用下列公式表達：

$$Y_t = \sum H_{it} I_{it}$$

當中，

H_{it} = 有 i ($i=1、2、3、4$ 等) 名成員的公屋租戶在 t 年所佔的比例
(即在 t 年的家庭人口分布)，

I_{it} = 有 i 名成員的公屋租戶在 t 年的平均住戶入息
(即不同家庭人口的住戶在 t 年的平均入息)，

公屋租戶在0年的平均住戶入息(Y_0)可用下列公式表達：

$$Y_0 = \sum H_{i0} I_{i0}$$

當中，

H_{i0} = 有 i ($i=1、2、3、4$ 等) 名成員的公屋租戶在0年所佔的比例
(即在0年的家庭人口分布)，

I_{i0} = 有 i 名成員的公屋租戶在0年的平均住戶入息
(即不同家庭人口的住戶在0年的平均入息)

3. 第1段所討論的平均住戶入息變化率，可用下列公式表達：

$$\Delta Y = \frac{Y_t - Y_0}{Y_0}$$

$$\Delta Y = \frac{\sum H_{it} I_{it} - \sum H_{i0} I_{i0}}{\sum H_{i0} I_{i0}}$$

$$\Delta Y = \frac{\sum H_{i0} (I_{it} - I_{i0})}{\sum H_{i0} I_{i0}} + \frac{\sum (H_{it} - H_{i0}) I_{i0}}{\sum H_{i0} I_{i0}} + \frac{\sum (H_{it} - H_{i0}) (I_{it} - I_{i0})}{\sum H_{i0} I_{i0}}$$

就公屋而言，如0與t之間的時間相距不太遠，則

$$\frac{\sum (H_{it} - H_{i0}) (I_{it} - I_{i0})}{\sum H_{i0} I_{i0}}$$

的數值會很小，可以置諸不理。

因此，上述方程式大略可寫成：

$$\Delta Y \equiv \begin{array}{l} \text{因純入息變化} \\ \text{而引致的} \\ \text{入息變化幅度} \end{array} \left(\frac{\sum H_{i0} (I_{it} - I_{i0})}{\sum H_{i0} I_{i0}} \right) + \begin{array}{l} \text{因家庭人口分布} \\ \text{變化而引致的} \\ \text{入息變化幅度} \end{array} \left(\frac{\sum (H_{it} - H_{i0}) I_{i0}}{\sum H_{i0} I_{i0}} \right)$$

入息指數

4. 按照上述方程式，在兩個時期之間平均住戶入息如有任何變化，入息成分可用以下公式計算：

$$\frac{\sum H_{i0} (I_{it} - I_{i0})}{\sum H_{i0} I_{i0}} \quad \text{或} \quad \frac{\sum H_{i0} I_{it}}{\sum H_{i0} I_{i0}} - \frac{\sum H_{i0} I_{i0}}{\sum H_{i0} I_{i0}}$$

5. 上述統計公式可以入息指數 (ID) 的方式表達，用以釐定兩個時期之間的租金調整，譬如每隔 t 年 (每隔 t 年的租金檢討周期的相隔時間)。在 0 年的入息指數 (ID₀) 可用以下公式編訂：

$$ID_0 = \frac{\sum H_{i0} I_{i0}}{\sum H_{i0} I_{i0}} \times 100$$

在 t 年的入息指數 (ID_t) 為：

$$ID_t = \frac{\sum H_{i0} I_{it}}{\sum H_{i0} I_{i0}} \times 100$$

6. 從上述公式可見，要為每個租金調整周期編訂入息指數，我們須算出兩個參數，分別為 $\Sigma H_{0t} I_{10}$ 和 $\Sigma H_{0t} I_{tt}$ 。具體來說，

$\Sigma H_{0t} I_{10}$ = 公屋租戶在0年的加權平均住戶入息

$\Sigma H_{0t} I_{tt}$ = 採用在0年的家庭人口分布(而非在t年的家庭人口分布)作加權所計算公屋租戶在t年的加權平均住戶入息

用入息指數計算的租金調整幅度

7. 以入息指數計算的租金調整幅度，相等於介乎0年與t年之間的住戶入息變化幅度。此數的百分比可用下列公式計算：

$$\frac{ID_t - ID_0}{ID_0} \times 100\%$$