

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1744/09-10號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號 : CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會會議紀要

日 期 : 2010年3月1日(星期一)
時 間 : 下午2時30分
地 點 : 立法會大樓會議室A

出席委員 : 王國興議員, MH (主席)
馮檢基議員, SBS, JP (副主席)
李華明議員, SBS, JP
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
梁耀忠議員
石禮謙議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
李永達議員
李國麟議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
陳克勤議員
黃國健議員, BBS

出席公職人員 : 參與議程第IV項的討論

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
陳鎮源先生, JP

運輸及房屋局副局長
邱誠武先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
李麗儀女士, JP

房屋署助理署長(策略規劃)
何麗嫦女士

參與議程第V項的討論

運輸及房屋局副局長
邱誠武先生, JP

政府統計處處長
馮興宏先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
李麗儀女士, JP

房屋署助理署長(策略規劃)
何麗嫦女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琼小姐

列席職員 : 高級議會秘書(1)2
鄧曾藹琪女士

議會事務助理(1)4
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)1208/09-10號文件 —— 2010年1月
7日會議的
紀要)

2010年1月7日會議的紀要獲得確認通過。

II. 上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉在上次會議後曾發出下列資料文
件 ——

立法會CB(1)1081/09-10(01)號文件 —— 政府當局有
關2010年1月
份土地註冊
處統計數字
的文件(新聞
稿)

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)1210/09-10(01)號文件 —— 跟進行動一覽表

立法會CB(1)1210/09-10(02)號文件 —— 待議事項一覽表)

3. 委員同意訂於2010年4月8日舉行的下次會議，將改期於2010年4月16日(星期五)下午3時或緊接內務委員會會議之後(以較遲者為準)舉行。他們並同意在下次會議討論下列事項 ——

(a) 在房屋署轄下屋邨管理處開設新常額職位的建議；及

(b) 房屋委員會分拆出售設施後在公共屋邨提供和管理零售及停車場設施的事宜。

IV. 2010/11年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討

(立法會CB(1)1210/09-10(03)號文件 —— 政府當局就2010/11年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討提供的文件

立法會CB(1)1210/09-10(04)號文件 —— 立法會秘書處擬備有關公屋輪候冊的入息和資產限額的文件(最新背景資料簡介))

4. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員闡述2010-2011年度公屋輪候冊(下稱"輪候冊")入息和資產限額檢討的結果。簡要而言，2010-2011年度的入息和資產限額將分別較2009-2010年度的有關限額平均增加1.2%和2.5%。若建議的限額獲得採納，會有約

119 200個私人樓宇非業住戶符合申請租住公屋(下稱"公屋")的資格。房屋署助理署長(策略規劃)就輪候冊入息和資產限額的評估方法及檢討結果進行投影簡介。

(會後補註：有關的投影簡介資料載於2010年3月15日送交委員的立法會CB(1)1385/09-10(01)號文件。)

檢討

私人樓宇單位的不劃一每平方米租金

5. 李永達議員察悉根據政府當局提供的資料，2009年第四季私人樓宇單位的整體不劃一每平方米租金較2008年同期上升了1.3%。此數字與部分地產代理提供的統計數據有分別，因該等數據顯示隨着2009年的物業價格錄得27%的增幅，私人樓宇單位的租金亦於續訂租約時增加了20%至30%。李華明議員提述從美聯物業網站取得的資料，並指出2008年12月及2009年12月的私人樓宇單位平均租金，分別是每平方呎14.13元及17.32元，亦即上升了22.5%，遠遠高於政府當局提交的文件所載的1.3%增幅。他並詢問何以私人樓宇的2人單位每平方米租金有所增加，1人單位的每平方米租金卻維持不變。

6. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，美聯物業計算所得的22.5%增幅，可能是包括了全港所有面積私人樓宇單位的結果。房屋署助理署長(策略規劃)補充，是次檢討所指的私人樓宇單位平均每平方米租金，是根據政府統計處(下稱"統計處")進行的租金調查的數據計算，當中涵蓋單位實用面積為69.9平方米或以下的私人樓宇單位，並調整為每平方米室內樓面面積的租金。上述租金調查包括私人樓宇單位的新訂及現有租約。相對而言，美聯物業進行的調查可能同時包括了面積較大的單位。以1人租戶為例，他們在2008年第四季至2009年間的平均每平方米租金變化百分比，分別是港島的-5.8%、九龍的0%及新界的+2.3%。因此，1人住戶的整體租金變化百分比是0%。李永達議員雖認同租金增幅未必能緊貼物業價格的飆升速度，但卻難以相信港島私人樓宇單位的2009年租金水平較2008年下跌了5%，此情況與租賃

市場的最新發展有頗大出入。房屋署助理署長(策略規劃)表示，統計處進行的調查是以沿用多年的相同參數作為依據，而上述數字是指1人住戶的平均每平方米租金情況，當中已顧及所有人數組別住戶的整體平均每平方米租金增幅。

參考單位面積

7. 馮檢基議員質疑調查的準確程度，因為深水埗面積較小單位的每平方米租金，遠較政府當局提交的文件所載的1人單位168元為高。他亦質疑把1人住戶的參考單位面積定為15.3平方米的理據何在，因為1人住戶可獲編配面積為22平方米的公屋單位。此外，愛民邨、南山邨和石硤尾邨等較舊屋邨的所有公屋單位，面積均在15.3平方米以上。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，私人樓宇單位的平均每平方米租金，是根據所有地區相關私人樓宇單位的租金計算出來的平均租金。房屋署助理署長(策略規劃)解釋，15.3平方米的參考單位面積是過去3年編配予輪候冊一人申請者的公屋單位的平均面積而非最小面積，其中包括新建及經翻新的公屋單位。她補充，統計處進行的租金調查顯示，私人樓宇1人單位的平均租金在過去一年並沒有多大變化。儘管如此，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)答允向房屋委員會(下稱"房委會")轉達馮議員所提出，日後應就1人單位採用較大參考面積的要求。

2010-2011年度的擬議輪候冊入息和資產限額

8. 黃國健議員察悉2010-2011年度入息限額的1.2%平均增幅，遠低於財政司司長在2010-2011年度財政預算案中公布的2.3%通脹率。他認為應放寬入息限額以配合天倫樂優先配屋計劃，從而鼓勵更多年青一代的家庭照顧其年長父母／受供養親屬。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，本年度的通脹率將於隨後一年的入息限額檢討反映出來。房屋署助理署長(策略規劃)解釋，入息限額是以包含住屋和非住屋開支的"住戶開支"訂定。住屋開支指住戶租住平均面積與公屋單位相若的私人樓宇所需的平均開支。非住屋開支按照最新的住戶開支統計調查釐定，該項調查蒐集了不同住戶的開支模式和水平的詳細資料，並按照剔除住屋開支的甲類消費物價指數的最新變動作出

調整。不同住戶人數組別的入息限額是住屋開支和非住屋開支各自的總和，再加上5%的"備用金"。入息限額是根據既定機制釐定，該機制已沿用多年並為公眾所接受。此外，房委會已推行優化措施，包括在輪候時間上給予優惠，鼓勵年青一代家庭照顧其年長父母／受供養親屬。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，若年青一代家庭與年長父母／受供養親屬的綜合入息和資產超出了訂明限額，他們可申請另行獲編配鄰近的單位，以方便互相照顧。

9. 陳克勤議員察悉1人住戶的入息限額在2009-2010年度及2010-2011年度均維持在7,400元的水平，並認為這對於輪候冊上已等候多年的非長者一人申請者極不公平。此外，亦有很多非長者單身人士不符合申請公屋的資格，卻又無力租住私人樓宇單位。政府當局須制訂適當的房屋政策，應付此類別人士的住屋需要。主席亦詢問為何在非住屋開支增加了1.7%的情況下，1人住戶的入息限額依然維持不變。他懷疑當局是基於輪候人數眾多而訂定嚴苛的入息限額，令非長者單身人士對申請公屋知難而退。他促請房委會因應非住屋開支的1.7%(75元)增幅，把1人住戶的入息限額調高。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)澄清，房委會無意打擊非長者單身人士申請公屋的意欲。入息限額是根據既定機制釐定，而在檢討不同人數組別住戶的限額時均採用了相同的方法。此外，當局有需要把有限的房屋資源優先用於照顧有真正住屋需要的人士。初出茅廬的年青一代若無力自立，可選擇與父母同住。由於有年幼子女的家庭未必有這個選擇，他們可能有更迫切需要入住公屋。儘管如此，當局已為輪候冊的非長者一人申請者另設配額。應委員的要求，政府當局答允提供輪候冊上非長者一人申請者的數目，以及他們獲安置入住公屋的輪候時間，並向房委會轉達委員就1人住戶入息限額提出的關注。

10. 劉秀成議員察悉若建議的限額獲得採納，會有約119 200個非業主住戶符合申請公屋的資格。鑑於房委會每年只會興建15 000個公屋單位及從現有公屋收回約16 000個單位，他詢問公屋的供應量如何能應付因進行輪候冊入息和資產限額檢討而不斷增加的需求，進而把平均輪候時間維持在大約3年。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，雖然有119 200個非業主住戶將會符合申請公屋的資格，但並非所有此

類住戶均會申請公屋。當局會繼續致力提供充足的公屋單位，務求把平均輪候時間維持在大約3年。應委政府當局員的要求，政府當局答允提供輪候冊申請人的總數。

11. 石禮謙議員表示應預留更多資源，以便增加公屋單位的供應量，務求縮短輪候冊申請人的輪候時間。政府須因應不斷轉變的情況檢討房屋政策，使更多人符合入住公屋的資格，而無須支付高昂租金租住私人樓宇單位。當局有需要放寬過於嚴苛的入息和資產限額，因為部分賺取擬議最低工資的人士將不符合申請公屋的資格。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，政府致力物色合適和足夠的土地興建公共房屋。然而，公屋發展計劃有賴地區人士的支持。雖然可興建的公屋單位數目可能每年各有不同，但房委會會竭力應付公屋的需求，並把平均輪候時間維持在大約3年。

12. 鑑於家有長者的家庭可獲得優先處理並獲提供其他優惠，李華明議員建議有殘疾人士的家庭亦應獲得同等待遇，因為此類家庭可能需要花費較多金錢照顧身罹殘疾的家人。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，當局會按照社會福利署所作推薦，以體恤理由對此類家庭作出特別考慮。

13. 為確定檢討結果的準確性，馮檢基議員建議安排舉行非正式會議，以便有興趣的委員與政府當局及相關的物業代理會商，討論評估私人樓宇單位租金的方法。由於房委會的資助房屋小組委員會將於2010年3月26日審議檢討結果，主席表示應在該日之前舉行上述會議。他並指示是次會議的紀要應在3月26日之前送交房委會，以便房委會委員得悉事務委員會所提出的關注。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)承諾會安排舉行上述會議，並於稍後告知委員有關的會議安排。

(會後補註：當局其後安排於2010年3月17日(星期三)舉行非正式會議。)

V. 新公屋租金調整機制

(立法會CB(1)1059/09-10(01)號文件 —— 政府當局就新公屋租金調整機制提供

的文件
立法會CB(1)1210/09-10(05)號文件 ——
立法會秘書處擬備有關新租金調整機制的文件
(最新背景資料簡介))

有關文件
(立法會CB(1)796/09-10(03)號文件 ——
政府當局就新公屋租金調整機制提供的文件)

14. 運輸及房屋局副局長扼述根據新租金調整機制編製收入指數的方法，並向委員簡介進行首次租金檢討的進展。房屋署助理署長(策略規劃)就所涉及的方法和程序，以及為進行首次租金檢討而蒐集收入數據的工作進行投影簡介。統計處處長表示，統計處在編製收入數據時採取了各項質量監控措施，以確保入息統計調查過程的公平、客觀和可靠。

(會後補註：有關的投影簡介資料載於2010年3月15日送交委員的立法會CB(1)1385/09-10(02)號文件。)

蒐集數據

15. 梁耀忠議員察悉在抽樣過程中會按公屋住戶的家庭人口分組，他就不同地區的家庭人口分布提出查詢。鑑於公屋居民數目眾多，每年隨機抽樣選出24 000個住戶未必能反映實際情況。此外，由於不同地區的樣本各有不同，實難按照隨機抽樣的方式取得準確數據。他詢問當局如何能令公眾確信收入指數是以公平、客觀和準確的方法計算出來。

16. 統計處處長回應時表示，為評估公屋租戶的整體純入息變動，公屋租戶在租金檢討周期內的家庭人口分布應維持不變，以便在編製收入指數時撇除家

庭人口分布變化對家庭收入的影響。為此，在抽樣過程中會根據公屋租戶的家庭人口分為5組(即5個分層)，它們分別是1人家庭、2人家庭、3人家庭、4人家庭及5人或以上家庭。在某一個月份抽樣選出的住戶，是按照該月份每個分組的公屋租戶實際比例，從每一分組抽選出來。在抽選樣本時會隨機揀選一個開始位置，然後按適當的間距從每個分層抽選住戶(即分層比例等距隨機抽樣法)。統計處處長補充，就目前進行的統計調查而言，抽樣選出24 000個住戶已足以達到統計調查的目的。為確保樣本的代表性，統計處會每月查核被抽樣選出住戶的家庭人口分布與整體的公屋租戶家庭人口分布是否相若，方法是使用卡方測定方法，就觀察所得的住戶人口分布和期望的住戶人口分布作出科學化的核證。為避免人手輸入資料時出現錯誤，房委會已採用重覆資料輸入法，亦即由兩名職員分別把同一組數據輸入電腦，以便可即時找出及立即更正被錯誤輸入的資料。此外，當局亦從已申報入息的租戶中隨機選出約5%租戶，要求他們提交收入證明文件，以證明所申報的資料真確無誤。迄今為止，並未發現有任何作出虛假申報的個案。

17. 主席察悉首次租金檢討第一期間的"公屋住戶入息抽樣統計調查"的回應率是98%，並詢問第二期間的回應率為何。他關注到兩個期間的回應率若有任何差異，可能會影響收入指數計算工作的準確性，以致影響租金調整幅度。統計處處長表示，當局是根據《房屋條例》(第283章)第25(1)條發出入息申報表，強制性規定住戶須作出申報。當局預計是次檢討第二期間的回應率大致相若，因為不填報收入將屬違法。迄今只有一名租戶因拒絕交回入息申報表而被檢控，並在定罪後被法庭判處罰款。

數據運算

18. 李永達議員察悉第一期間的每月家庭平均收入為13,233元。在計算平均收入時已剔除公屋"富戶"、其他高收入的"非一般收入"住戶及接受綜合社會保障援助(下稱"綜援")的住戶(下稱"綜援戶")。在計算收入指數時剔除綜援戶，是因為綜援實際上是政府提供的社會保障援助而非收入。鑑於每5個公屋住戶當中便有大約1個屬綜援戶，加上綜援戶及公屋"富戶"在已完成樣本中分別佔24%及3.9%，若把此等住

戶納入運算範圍，每月家庭平均收入將可大幅降低。運輸及房屋局副局長解釋，收入指數旨在反映公屋租戶家庭入息的變動。運輸及房屋局副秘書長(房屋)補充，《2007年房屋(修訂)條例草案》委員會(下稱"法案委員會")曾詳細審議在計算收入指數時應把哪些類別住戶包括在內，結論是將會剔除收入與一般公屋住戶有極大差異的"不具代表性"住戶，例如綜援戶及公屋"富戶"，以盡量減輕對收入指數造成的扭曲。

19. 李永達議員表示在法案委員會討論有關事宜時，他已反對在計算收入指數時剔除"不具代表性"的住戶。他始終認為在計算每月家庭平均收入時應同時考慮綜援戶及公屋"富戶"。房屋署助理署長(策略規劃)表示，計算收入指數的目的是反映公屋租戶的家庭收入及負擔能力的變化，它並不適用於綜援戶，因為綜援並非收入來源。因此，法案委員會的大部分委員均同意在計算收入指數時剔除綜援戶。統計處處長表示，首次租金檢討第一期間的每月家庭平均收入是根據法案委員會議定的機制計算。因此，在是次租金檢討的第一期間及第二期間，均已經／將會在計算收入指數時剔除綜援戶，以便作出公平的比較。同一做法亦適用於公屋"富戶"及其他高收入的"非一般收入"住戶。馮檢基議員詢問高收入的"非一般收入"住戶的定義為何。房屋署助理署長(策略規劃)表示，此等住戶是指無須根據所謂的公屋"富戶"政策申報入息的高收入住戶，包括在公屋尚未住滿10年的住戶。

20. 鑑於在首次租金檢討第一期間抽樣選出的24 000個住戶及"不具代表性"的住戶數目會與第二期間有所不同，主席擔憂此情況會影響收入指數運算工作的準確性。統計處處長表示，由於抽樣選出的住戶數目眾多，由此計算出來的每月家庭平均收入的可靠程度極高，這可從樣本估算的離中系數反映出來。對於運算工作的可靠程度，委員大可放心。至於收入嚴重偏離一般公屋住戶收入水平的"不具代表性"住戶，統計處處長表示統計處採用了約翰杜基剔除離羣組數據方法(John Tukey's Outliers Filter Method)，這是其他國家以至聯合國和歐盟通常採用，藉以處理離羣數據的穩妥統計方法。利用此方法劃定收入的上限和下限，藉以在"公屋住戶入息抽樣統計調查"中找出收入數據的離羣組別，將會剔除收入超過上限的公屋住戶，而低收入住戶則會納入負收入範圍。在首次租金

檢討的第一期間，有513個住戶的收入超過上限，因而在計算收入指數時未獲包括在內。當局預期在是次租金檢討的第二期間，被剔除的高收入住戶的數目將不會出現重大差別。

21. 對於在沒有獨立第三者(例如相關界別的學者)的核實之下，計算收入指數的方法究竟是否可靠，梁耀忠議員依然感到憂慮。鑑於不同地區居民的收入狀況各有不同，他亦質疑抽樣的過程是否客觀。房屋署助理署長(策略規劃)表示，為確保入息統計調查的公平、客觀和可靠，法案委員會曾邀請相關界別的學者及專家就收入指數的計算方法提出意見，並決定在條例草案訂明，統計處處長是以獨立身份獲委任處理收入指數的運算工作。

22. 主席詢問收入指數的計算方法及入息統計調查所得的統計數據(《個人資料(私隱)條例》(第486章)所訂的受保獲個人資料除外)，可否公開讓市民大眾查閱。梁耀忠議員補充，當局應列明從每一區抽樣選出的住戶數目，以證明抽樣過程的公平和準確。房屋署助理署長(策略規劃)表示，樣本的分布情況與公屋住戶的實際分布情況極為相似。主席詢問入息統計調查將於何時完成。運輸及房屋局副局長表示，房委會就首次租金檢討第二期間蒐集的收入數據，將會在切實可行範圍內盡快提交統計處以供計算收入指數。有關的工作預計將於2010年年中左右完成，而政府當局會在暑期休會之前向立法會作出匯報。

23. 主席結束有關討論時強調，當局有需要確保入息統計調查的公平、客觀及可靠，因為它將會影響租金調整的幅度。

VI. 其他事項

24. 議事完畢，會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2010年4月28日