

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)2038/11-12(04)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

### 房屋事務委員會 2012年6月4日舉行的會議

#### 立法會秘書處就公共租住房屋新租金調整機制 擬備的最新背景資料簡介 (截至2012年5月29日的情況)

#### 目的

本文件載述公共租住房屋(下稱"公屋")新租金調整機制的背景和進展，並概述議員就此課題提出的意見。

#### 背景

2. 根據《房屋條例》(第283章)第16(1)條，香港房屋委員會(下稱"房委會")可將轄下屋邨任何居住單位出租予任何人，但須收取房委會釐定的租金。房委會參照租戶的負擔能力釐定轄下公屋單位的租金，並採用租金與入息比例中位數<sup>1</sup>作為衡量租戶負擔能力的一般指標。房委會在行政上使用兩項租金與入息比例中位數基準<sup>2</sup>，藉以按照居住面積編配標準釐定公屋租金，並同時考慮各項其他因素，例如屋邨之間的比對價值、屋邨地點及交通情況、單位面積、管理維修成本、通脹、工資變動、差餉、房委會財政狀況等。在1998年之前，房委會每隔兩年就公屋單位的租金進行檢討。

<sup>1</sup> 租金與入息比例指租金佔住戶入息的比率，而租金與入息比例中位數則指所有公屋住戶的租金與入息比例的中位數值。根據有關定義，50%住戶的租金與入息比例會低於租金與入息比例中位數，而另外50%則高於此數。

<sup>2</sup> 該兩個租金與入息比例中位數基準分別為：以每人室內樓面面積5.5平方米的最低居住面積編配標準而言的15%(於1986年訂定)，以及以每人室內樓面面積7平方米的較高居住面積編配標準而言的18.5%(於1991年採用)。

3. 前立法局在1997年6月27日通過一項議員私人條例草案，該條例草案其後獲制定為《1997年房屋(修訂)條例》(下稱"《1997年修訂條例》")。該修訂條例旨在修訂《房屋條例》第16(1)條，訂明房委會任何更改租金的決定，均須於上一次釐定的租金的生效日期起計最少3年後才可生效，而在採納所釐定的租金款額後，所有公共屋邨的租金與入息比例中位數不得超過10%。《1997年修訂條例》通過成為法例後，房委會將新建成公共屋邨的租金凍結於1997年的水平，並且自1999年起押後就現有屋邨進行租金檢討。然而，自1997年以來，經濟不景氣，普羅市民的收入持續下降。即使房委會不加租，2000年第三季的整體租金與入息比例中位數已達10.2%。公屋租戶強烈要求房委會檢討公屋租金，以符合租金與入息比例中位數10%上限的規定<sup>3</sup>。

4. 在2002年10月及11月，兩名公屋租戶就房委會押後檢討租金的決定申請司法覆核。原訟法庭在2003年7月11日裁定兩名上訴人勝訴。房委會向上訴法庭提出上訴，並於2004年11月獲裁定上訴得直。該覆核個案其後送交終審法院審理，並由終審法院於2005年11月21日裁定房委會勝訴<sup>4</sup>。在司法覆核中所研究的事宜，帶出有關房委會現行公屋租金政策和長遠財政能否持續的重要議題。房委會於2006年11月通過檢討租金政策專責小組委員會(下稱"專責小組委員會")提交的報告。該專責小組委員會由房委會於2001年成立，負責檢討其公屋租金政策，主要目的是訂立清晰客觀及具有彈性的租金調整機制，藉以更充分反映租戶的負擔能力，並協助確保公共房屋計劃可持續發展。

5. 專責小組委員會的主要建議包括修訂《房屋條例》，撤銷有關租金與入息比例中位數上限的規定，讓房委會實施以收入為基礎的新租金調整機制，從而根據公屋租戶家庭收入的變動釐定調整租金的幅度。為了提供一個公平的起點，使新調整機制公平有效地運作，房委會同意在修訂條例草案獲得通過後一律減租11.6%，並在2007年2月向公屋租戶一次過減免一個月租金<sup>5</sup>。

---

<sup>3</sup> 2006年第三季的租金與入息比例中位數達到14.3%，而在前立法局於1997年6月通過《1996年房屋(修訂)(第3號)條例草案》所訂的10%法定上限時，該中位數則為9.1%。

<sup>4</sup> 何賽雲訴香港房屋委員會(2005) 8 HKCFAR 628。

<sup>5</sup> 除繳交額外租金的住戶外，公屋租戶及中轉房屋住戶均獲提供該項租金減免。

6. 政府當局於2007年1月31日提交《2007年房屋(修訂)條例草案》，藉以訂定根據公屋租戶家庭收入的變動，上調及下調租金的租金調整機制，用以取代法定的租金與入息比例中位數10%上限條文。《2007年房屋(修訂)條例》於2007年6月13日的立法會會議席上獲得通過，並由2008年1月1日開始實施。

## 新租金調整機制

7. 根據新租金調整機制，當局會每兩年進行一次公屋租金檢討，並會根據反映公屋租戶家庭收入在有關檢討第一和第二期間的變動的收入指數變化，上調或下調公屋租金。計算收入指數的工作由政府統計處處長負責。《房屋條例》第16A(4)條訂明，如第二期間的收入指數高於第一期間的收入指數0.1%以上，房委會須增加公屋租金，增加幅度為收入指數的升幅或10%，兩者以較少者為準。如第二期間的收入指數低於第一期間的收入指數0.1%以上，房委會則須降低公屋租金，降低幅度為收入指數的跌幅。新租金調整機制下的數據蒐集及運算方法臚列於立法會CB(1)2600/09-10(01)號文件的附件A，而有關文件的超文本連結載於下文，方便委員參閱。為了提供一個新的起點，使以收入為基礎的租金調整機制有效運作，房委會已由2007年8月開始把公屋租金調低11.6%。

## 首次租金檢討

8. 就2010年1月1日之後進行的首次租金檢討而言，《房屋條例》第16A(8)條把第一期間界定為在2007年12月31日屆滿的12個月期間，至於第二期間則指在2009年12月31日屆滿的12個月期間。在第一期間及第二期間分別抽選24 000個公屋住戶統計樣本，即合共涉及48 000個公屋住戶的收入數據。第一期間(即2007年)及第二期間(即2009年)的公屋租戶家庭每月平均收入如下——

家庭人數	每月平均收入 (元)		租戶分布百分比 (權數)
	第一期間	第二期間	
1人	3,883	4,258	10.620%
2人	7,948	8,521	19.443%
3人	13,340	13,876	26.796%
4人	16,568	17,265	28.106%
5人或以上	20,245	21,101	15.035%
			100%

第一期間的整體家庭每月平均收入為13,233元，指數定為100。在第二期間，整體經調整後的家庭每月平均收入為13,852元，因此指數為104.68。在比較第一和第二期間的指數後，首次租金檢討的公屋租金調整幅度為+4.68%或平均上調金額為62元，實際租金增幅介乎每月11元至157元。

9. 資助房屋小組委員會已於2010年7月通過就新租金調整機制進行首次租金檢討的結果，並於2010年9月1日實施租金調整。此外，由於公屋租戶未能在經濟復蘇中受惠，資助房屋小組委員會決定推行一次過的特殊措施，在2010年9月實施減免一個月租金的安排。

## 房屋事務委員會進行的商議工作

10. 在2010年1月7日、3月1日及7月20日的房屋事務委員會(下稱"事務委員會")會議上，委員曾討論公屋新租金調整機制及首次租金檢討的事宜。

11. 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，部分委員感到憂慮。鑑於有關住戶是根據家庭人口分布選出，部分委員質疑在計算收入指數時如未有參考不同地區的收入水平，所得出的收入指數是否可靠，因為不同地區的收入水平可能會有差異。部分其他委員雖然支持使用家庭人口分布計算收入指數的做法，但認為把同一收入指數應用於所有住戶未必恰當，因為1人家庭(主要是長者)的收入變動通常較3人至4人家庭的收入變動輕微得多。他們認為當局應考慮訂定兩個收入指數，其中一個適用於2人家庭，另一個則適用於3人或以上的家庭。

12. 關於在計算收入指數時剔除"不具代表性"的住戶(包括"富戶"、高收入的"非一般收入"住戶，以及接受綜合社會保障援助的住戶)，部分委員表示反對，因為此舉不僅會降低家庭每月平均收入的水平，更會影響收入指數運算工作的準確性，原因是第一期間的"不具代表性"住戶的數目會與第二期間有所不同。部分其他委員指出，根據去年的收入數據進行調查所得的結果，未能反映現時及預期會於來年出現惡化的經濟狀況。因此，當局有必要訂定一項準則，規定在經濟表現一旦下跌5%至10%或以上，房委會便須自動檢討收入指數。為確保整個過程的透明度，委員要求房委會公布在第一期間從抽樣選出住戶蒐集所得的收入數據，以便委員可比較有關數據與第二期間蒐集所得的數據。

13. 部分委員指出，4.68%的收入指數增幅並不能代表大部分工人的實際收入增幅。一律加租4.68%的建議未必是公平的做法，因為並非所有公屋住戶的收入在過去兩年均有增加。有關委員亦指出，雖然年青一代投身社會可能令家庭總收入增加，但這只是名義上的增幅，而且他們亦須支持個人的日常開支，因此名義上的收入增幅不應被視為真正的收入增加。事實上，過去兩年，住戶可動的用收入因通脹而減少，因此當局有需要將名義上的家庭收入及實際家庭收入區分。此外，因賺取收入的家庭成員數目增多而令家庭收入出現的變化，亦應考慮分開處理。

14. 在採取寬減措施方面，事務委員會普遍歡迎當局向公屋租戶實施減免一個月租金的安排，以減輕加租所帶來的影響。然而，部分委員認為需要採取寬減措施，其實是反映了新租金調整機制存在不足之處。有關委員促請房委會檢討該機制，以期改善數據蒐集及運算的程序，確保所得結果能夠反映實際情況。在計算收入指數時應同時考慮多項因素，例如通脹率及住戶開支。當局亦有需要比較新舊兩種租金調整機制，瞭解哪一機制更能充分反映實際情況。

## **最新發展**

15. 政府當局建議在2012年6月4日舉行的下次會議上，向議員簡介2012年公屋租金檢討的結果。

## **有關文件**

16. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2012年5月29日

## 新租金調整機制

### 相關文件一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
法案委員會	---	於2007年6月13日立法會會議席上提交的《2007年房屋(修訂)條例草案》委員會報告(立法會CB(1)1871/06-07號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/bc/bc01/reports/bc01cb1-1871-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/bc/bc01/reports/bc01cb1-1871-c.pdf</a>
房屋事務委員會	2010年1月7日	政府當局就"新公屋租金調整機制"提供的資料文件(立法會CB(1)796/09-10(03)號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/papers/hg0107cb1-796-3-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/papers/hg0107cb1-796-3-c.pdf</a>  會議紀要(立法會CB(1)1208/09-10號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/minutes/hg20100107.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/minutes/hg20100107.pdf</a>
房屋事務委員會	2010年3月1日	政府當局就"新公屋租金調整機制"提供的資料文件(立法會CB(1)1059/09-10(01)號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/papers/hg0301cb1-1059-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/papers/hg0301cb1-1059-1-c.pdf</a>  會議紀要(立法會CB(1)1744/09-10號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/minutes/hg20100301.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/minutes/hg20100301.pdf</a>

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2010年7月20日	<p>政府當局就"新公屋租金調整機制"提供的資料文件(立法會CB(1)2600/09-10(01)號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/papers/hg0720cb1-2600-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/papers/hg0720cb1-2600-1-c.pdf</a></p> <p>立法會秘書處就新租金調整機制擬備的文件(最新背景資料簡介)  (立法會CB(1)2589/09-10(01)號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/papers/hg0720cb1-2589-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/papers/hg0720cb1-2589-1-c.pdf</a></p> <p>特別會議紀要  (立法會CB(1)2873/09-10號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/minutes/hg20100720.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/minutes/hg20100720.pdf</a></p>