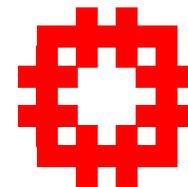


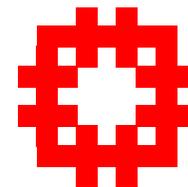
立法會房屋事務委員會

第二次公屋租金檢討



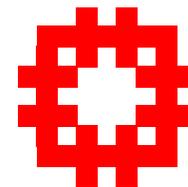
公屋租金調整機制

- 《房屋條例》第16A條訂明公屋租金調整機制。在此機制下，公屋租戶的負擔能力為釐定公屋租金的因素。
- 公屋租戶的收入反映他們的負擔能力。機制為房委會提供客觀的基礎，決定何時應調整公屋租金和上下調整的幅度。
- 機制亦促進公屋計劃的長遠持續發展。



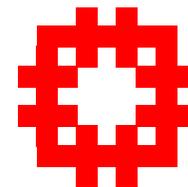
公屋租金調整機制

- 房屋委員會（房委會）須每兩年檢討公屋租金一次，並須按該次租金檢討中第一和第二期間收入指數的變動調整公屋租金。
- 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，房委會須以收入指數的升幅或10%增加租金，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，房委會則須以收入指數的跌幅相應減少租金。



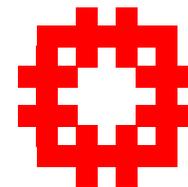
公屋租金調整機制

- 在既定機制下，房委會每月隨機抽選2 000戶公屋租戶，要求他們申報收入資料，用以計算收入指數，而申報是屬於強制性。
- 於第一和第二期間各抽選了24 000個公屋租戶，用以反映公屋租戶收入情況。



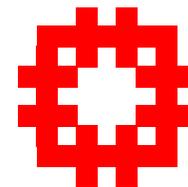
首次公屋租金檢討

- 在既定機制下的首次檢討於2010年進行，比較2007年（第一期間）和2009年（第二期間）的收入指數。



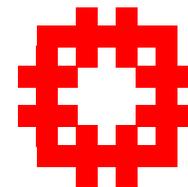
第二次公屋租金檢討

- 這次公屋租金檢討是既定機制下的第二次檢討。
- 2009年
 - 首次租金檢討的第二期間
 - 第二次檢討的第一期間(或基礎年); 於第二次檢討中作為比較的基礎
- 2011年
 - 第二次檢討的第二期間
 - 下次租金檢討的第一期間; 數據將於下次租金檢討中作為比較的基礎



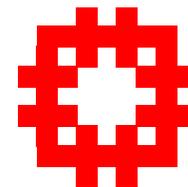
房委會的角色

- 房委會負責蒐集被抽樣選出的租戶的收入數據。
- 為確保入息統計調查的真確性、準確性和代表性，房委會徵詢了政府統計處的意見，以制定抽選方法和數據蒐集程序。



政府統計處的角色

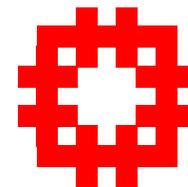
- 對房委會在入息統計調查中的工作進行質量檢查；以及
- 根據《房屋條例》第16A(7)(b)條，以獨立身分計算收入指數。



第二次公屋租金檢討結果

(1) 樣本分布

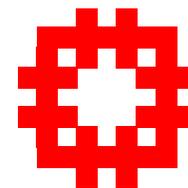
- 每月2 000個公屋租戶樣本是按照該月份實際的家庭人數分布抽取。
- 採用分層比例抽樣法，按公共屋邨和地區劃分的樣本租戶的分布情況，因此與所有公屋租戶的實際分布情況相若。



第二次公屋租金檢討結果

(2) 剔除非代表性租戶

- 收入指數旨在反映公屋租戶家庭收入在第一和第二期間的變動，涵蓋的範圍應為一般收入的公屋租戶。
- 在計算收入指數時，我們會剔除與一般公屋租戶收入有大差異的「非代表性」租戶：
 - 「公屋富戶」
 - 其他高收入的「非一般收入」租戶
 - 綜援戶



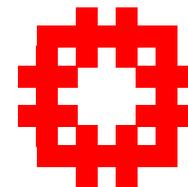
第二次公屋租金檢討結果

家庭每月平均收入的計算

剔除非代表性租戶：

	公屋富戶	其他高收入的 非一般收入租戶	綜援戶	用以計算 收入指數的樣本
2009 年	939	545	5 367	16 481
2011 年	881	543	5 507	16 511

- 政府統計處認為，第一和第二期間的樣本數目，能為編制收入指數提供良好穩妥的基礎。

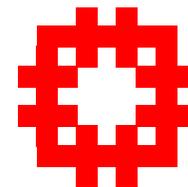


第二次公屋租金檢討結果

(3) 質量檢查

房委會已採用下列措施，確保入息統計調查中所蒐集數據的質素：

- 解答租戶在填寫入息申報表時遇到的問題，亦應要求，派員到訪；
- 在收到申報表後，執行初步審核。如申報表未填妥或須作進一步澄清，作出跟進；
- 採用重覆資料輸入法，即同一組數據由兩名職員分別輸入電腦，然後校對兩組輸入的數據；以及
- 在輸入入息統計調查中每一份申報表中的資料時，利用電腦程式審核輸入資料的連貫性；在發現有不連貫的情況時，向租戶查證。

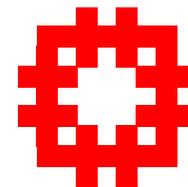


第二次公屋租金檢討結果

(3) 質量檢查

政府統計處在入息統計調查中工作進行的質量檢查結果：

- (a) 核實被抽樣選出的租戶在家庭人數和地區分布兩方面的分布情況與公屋租戶的實際分布情況相若，結果顯示樣本分布與租戶紀錄分布基本相同，調查樣本均具代表性；
- (b) 從已申報收入的租戶中再每月隨機抽出約5%的租戶，由房委會要求他們提交收入證明文件，證明所申報資料的真確性。結果顯示沒有租戶故意作虛假陳述，申報入息數據真確而無任何實質差誤。

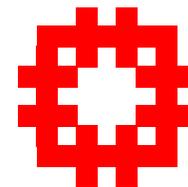


第二次公屋租金檢討結果

(3) 質量檢查

政府統計處在入息統計調查中工作進行的質量檢查：

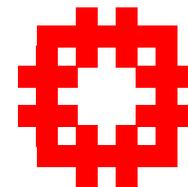
- (c) 每月從已填妥的入息申報表中隨機抽選2%的表格，查核數據輸入的準確度。結果顯示數據準確而無任何實質差誤；以及
- (d) 統計處會在處理每月的數據時，採用統計處本身的電腦程式進行查核，確保所有必要步驟均已遵行。結果顯示房屋署已核實/澄清所有需要進一步與相關租戶核實/澄清的數據。



第二次公屋租金檢討結果

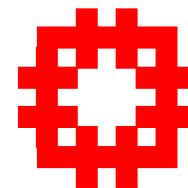
(4) 家庭每月平均收入的計算

- 根據質量檢查所得，政府統計處確定統計調查數據準確反映2009年和2011年公屋租戶的家庭入息。
- 第一期間（即2009年）的公屋租戶家庭每月平均收入為13,579元，該期間的指數設定為100。
- 第二期間（即2011年）的經調整後的公屋租戶家庭每月平均收入為15,784元。第二期間的指數為116.24。
- 比較第一和第二期間，指數上升16.24%。



對公屋租戶的影響

- 2011年12月的平均每月租金為1,397元。按調整幅度為+10%計算，平均調整金額為139元。
- 就幅度而言，現時的租金為259至3,525元，調整的幅度為25元至352元。

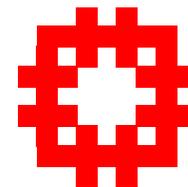


對公屋租戶的影響

- 以租金調整金額的分布而言，扣除綜援戶後餘下的553 100名公屋租戶*每月租金上調的金額劃分如下-

<u>每月租金上調的金額</u>	<u>租戶數目（百分比）</u>
50元 或以下	7 000 (1%)
51至100元	120 900 (22%)
101至150元	213 000 (39%)
151至200元	102 000 (18%)
201至250元	76 100 (14%)
250元以上	34 100 (6%)

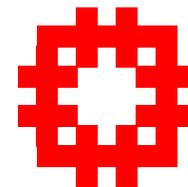
* 當中包括517 000戶繳交一般租金的租戶、12 000戶在房委會的租金援助計劃下接受資助，並繳交一般租金的50%或75%的租戶，以及24 100戶「公屋富戶」



援助 / 紓緩措施

現有的援助 / 紓緩措施

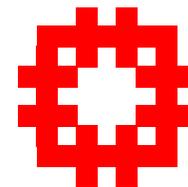
- 綜合社會保障援助為財政上無法自給自足的人士提供安全網，把他們的收入提高至指定的水平，以滿足其基本需要（現有 146 100 戶（或 21%））。
- 房委會透過租金援助計劃，為暫時財政拮据的公屋租戶（例如等候再次受聘人士）提供援助。符合資格準則的租戶可獲減租，減幅最多為 50%（現有 12 000 戶（或 2%））。



援助 / 紓緩措施

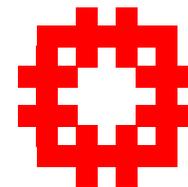
現有的援助 / 紓緩措施

- 政府在2012-13年度財政預算案中宣佈，為公屋住戶代繳2012-13年度兩個月租金，以協助市民紓緩經濟下行的壓力。
- 公屋住戶在2012年7及8月份的全部或部分租金將由政府代繳。
- 而政府代繳租金的數額，抵銷了以兩年為檢討期、根據第二次公屋租金檢討結果而調整的租金幅度的83.3%。這措施將會在某程度上紓緩公屋居民負擔，並協助他們應付租金上調。



第二次公屋租金檢討

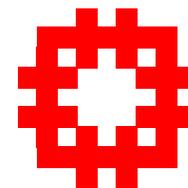
- 於2012年5月22日，房委會的資助房屋小組委員會(小組委員會)考慮了統計處處長的報告，及通過了根據《房屋條例》第16A條訂明的既定租金調整機制進行的第二次租金檢討的結果。
- 公屋租金會在2012年9月1日上調10%。租戶會預先一個月獲得通知其新的租金水平。



援助 / 紓緩措施

房委會的討論

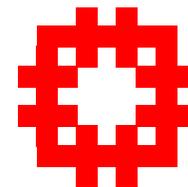
- 在5月22日的會議及5月24日的特別跟進會議上，小組委員會委員就現時的經濟氣候及通脹壓力下，房委會是否應該推出紓緩措施，與租戶共同承擔，作出了詳細討論。



援助 / 紓援措施

特別租金紓緩措施

- 達成的共識是房委會在上調租金這方面應採取「共同承擔」的方法，而在此基礎上，由房委會向所有公屋租戶（包括富戶）在2012年9月提供一個月的租金寬免，是一項平衡社會上不同聲音的措施。
- 效果等同於將租金上調的幅度“調低”至在兩年內5.42%。
- 一個月的租金寬免會引致房委會少收大約10億元的租金。



- 請委員備悉在既定機制下第二次公屋租金檢討的結果，以及小組委員會一個月租金寬免措施。