

立法會房屋事務委員會

第三次公共租住房屋租金檢討

目的

本文件旨在向委員介紹在既定的公共租住房屋（下稱「公屋」）租金調整機制下進行的第三次租金檢討的結果。

背景

2. 《房屋條例》(香港法例第 283 章)第 16A 條訂明公屋租金調整機制，自 2008 年 1 月 1 日起生效。第 16A 條規定房屋委員會（下稱「房委會」）須每兩年檢討公屋租金一次¹，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。第 16A(4) 條規定，「如在某次有關租金的檢討中，信納第二期間的收入指數高於第一期間的收入指數 0.1% 以上，委員會須在該次檢討後，在切實可行範圍內盡快增加有關租金，增加幅度為收入指數的升幅或 10%，兩者以較少者為準」；及「如在某次有關租金的檢討中，信納第二期間的收入指數低於第一期間的收入指數 0.1% 以上，委員會須在該次檢討後，在切實可行範圍內盡快減少有關租金，降低幅度為收入指數的跌幅」。機制為房委會提供客觀的基礎，以租戶的負擔能力決定何時應調整公屋租金及調整的幅度。機制有助促進公屋計劃的持續發展。有關租金調整機制的背景資料及數據蒐集和運算方法列載於**附件 A**。現行租金調整機制下的首次租金檢討於 2010 年進行²，資助房屋小組委員會（下稱「小組委員會」）考慮了政府統計處（下稱「統計處」）處長的報告，通過首次公屋租金檢討的結果。結果是第一期間及第二期間（分別是 2007 年和 2009 年的 12 個月）收入指數的變

¹ 《房屋條例》第 16A(1)(b) 條訂明，房委會須在「最近一次檢討的第二期間屆滿日期的第 2 周年日」之後，「在切實可行範圍內盡快檢討有關租金」。

² 《房屋條例》第 16A(1)(a) 條訂明，房委會須「在 2010 年 1 月 1 日」之後，「在切實可行範圍內盡快檢討有關租金」。《房屋條例》第 16A(8) 條釋義中註明就 2010 年 1 月 1 日之後的首次租金檢討而言，第一期間指在 2007 年 12 月 31 日屆滿的 12 個月期間，而第二期間指在 2009 年 12 月 31 日屆滿的 12 個月期間。

動為+4.68%。於 2010 年 9 月，公屋租金相應地增加 4.68%。第二次公屋租金檢討則於 2012 年進行。在第二次租金檢討中，第一期間（2009 年）及第二期間（2011 年）的收入指數變動為 +16.24%。小組委員會通過檢討結果，並於 2012 年 9 月增加公屋租金 10%。

第三次公屋租金檢討的結果

3. 第三次租金檢討的第一期間為 2011 年的 12 個月，而第二期間是 2013 年的 12 個月。統計處證實統計調查的數據準確反映 2011 年和 2013 年的公屋租戶家庭收入，相關數據因而已用作計算公屋租戶收入指數。數據的分布情況，以及計算每月平均收入時被剔除的租戶詳情如下。

樣本分布

4. 在第一和第二期間，每月 2 000 公屋租戶的樣本按照該月份實際的家庭人數分布抽取，詳情分別載於**附件 B1** 和 **B2**。

5. 由於採用分層比例抽樣法，按公共屋邨和地區劃分的租戶樣本的分布情況，與所有公屋租戶的實際分布情況相若。第一和第二期間按地區和按屋邨劃分的租戶樣本分布情況和實際整體租戶分布情況的比較，載於**附件 C1** 和 **C2**。

剔除非代表性租戶

6. 第一和第二期間各抽選了 24 000 公屋租戶，因此第三次租金檢討合共有 48 000 公屋租戶的收入數據。這 48 000 戶當中，回應率分別達 98.2% 和 98.4%。餘下 2% 的租戶，分別在 2011 年及 2013 年涉及 440 和 390 宗個案。經房屋署查核後，確定所有這些未能按申報表指示提供資料的租戶，均有合理原因（如患嚴重疾病、在海外工作或就學、入獄等）。

7. 以**附件A**所述的方法，根據 2011 年入息統計調查，共有 881 戶「富戶」³、543 戶其他高收入的非一般收入租戶，以及 5 507 戶綜合社會保障援助計劃下的住戶（下稱「綜援戶」）不被納入收入指數的計算之內，分別佔完成樣本的 3.8%、2.3%和 23.5%。剔除該三類非代表性租戶和 118 個無效樣本（即租戶已離世和租戶已終止其租約的個案）後，2011 年的最終樣本數目為 16 951。

8. 至於 2013 年，共有 728 戶「富戶」、466 戶其他高收入的非一般收入租戶，以及 5 000 戶綜援戶不被納入收入指數的計算之內，分別佔完成樣本的 3.1%、2.0%和 21.3%。剔除該三類非代表性租戶和 126 個無效樣本之後，2013 年的最終樣本數目為 17 680。統計處認為第一和第二期間的最終樣本數目，能為編製收入指數提供良好穩妥的基礎。

家庭每月平均收入的計算

9. 統計處就上述樣本採用倍大調查數據的標準統計方法，計算出公屋租戶的家庭人數分布百分比，並以此作為一組加權用的權數，以供計算整體公屋租戶家庭的每月平均收入，及由此而得租金檢討的收入指數。兩個期間的有關數據，分別詳載於**附件 D1** 和 **D2**。

10. 第一期間（即 2011 年）的公屋租戶家庭每月平均收入為 15,473 元，該期間的指數設定為 100。第二期間（即 2013 年）的經調整後的公屋租戶家庭每月平均收入為 18,455 元。因此，第二期間的指數為 119.27。統計處參考第一和第二期間的收入數據，以獨立身分進行各項質量檢查，並計算出收入指數。質量檢查結果和收入指數的計算方法，附載於統計處的第三次租金檢

³ 房委會推行的公屋住戶資助政策和維護公屋資源合理分配政策，一般統稱為「富戶政策」。根據「富戶政策」，住戶在公屋住滿十年，便須申報家庭入息，並往後每兩年申報一次。如住戶家庭入息超逾指定入息限額，便須繳交倍半或雙倍淨租金，另加差餉。如住戶家庭入息及所擁有資產淨值均超逾指定的入息及資產淨值限額，便須遷出公屋單位。須遷出公屋單位而有暫時住屋需要的住戶，可申請定期暫准居住證暫居於該單位，為期不得超逾 12 個月。在暫居期間，須繳交相等於雙倍淨租金另加差餉或市值租金的暫准證費，以較高者為準。「富戶」指正在繳交額外租金的公屋租戶（即倍半或雙倍淨租金，或市值租金）。

討報告（載於**附件 E**）。

11. 如上文第 2 段所述，《房屋條例》第 16A(4)(a)條規定，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。由於第二期間的收入指數高於第一期間的收入指數 **19.27%**，因此，第三次公屋租金檢討下的租金調整幅度為**+10%**。

對公屋租戶的影響

12. 於 2013 年 12 月，共有約 721 300 戶公屋租戶，當中約 136 800 戶（或 19%）是綜援戶。其餘的租戶包括約 550 700 戶（或 76%）繳交正常租金的租戶、約 12 200 戶（或 2%）在租金援助計劃下接受資助，並繳交正常租金的 50%或 75%的租戶，以及約 21 500 戶（或 3%）繳交額外租金的「富戶」。

13. 於 2013 年 12 月的平均每月租金為 1,540 元。按調整幅度為+10%計算，平均上調金額為 **154 元**。另一方面，於 2013 年 12 月的租金幅度為 287 元至 3,877 元。因此，正如下表所示，租金上調的金額為 **28 元至 387 元** -

上調的 每月租金金額	住戶數目 ¹	佔所有公屋住戶 的百分比 ²
+ 28 元至 50 元	5 100	1%
+ 51 元至 100 元	88 200	15%
+101 元至 150 元	218 900	37%
+151 元至 200 元	127 100	22%
+201 元至 250 元	87 500	15%
+251 元至 387 元	57 700	10%

註：

1. 數字四捨五入至百位。

2. 由於四捨五入的關係，總數未必等如 100%。

房委會的討論

14. 房委會轄下的資助房屋小組委員會在 2014 年 7 月 4 日考慮了統計處處長的報告。小組委員會通過了第三次租金檢討的結果，並決定根據法例把公屋租金上調 10%。委員亦備悉，根據《房屋條例》第 16A(4)條，房委會必須在切實可行的範圍內盡快執行租金上調。此外，《房屋條例》第 16A(5)(b)條訂明，房委會不得在最近一次作出更改當日的第 2 周年日之前更改有關租金。最近一次在既定機制下實行的租金調整在 2012 年 9 月 1 日生效。所以，公屋租金上調 10%會在 2014 年 9 月 1 日生效。公屋租戶會預先一個月獲得通知其新的租金水平。

15. 在評估租金上調對租戶的影響時，小組委員會留意到 –

- (a) 根據統計處處長的報告，公屋租戶平均家庭收入在過去兩年間從 15,473 元上升了 19.27%(或 2,982 元)至 18,455 元。相比之下，租金上調的金額是平均 154 元，或由 28 元至 387 元；
- (b) 基於租金調整機制的設計，多年來租金的增幅均較租戶家庭收入的增幅為小。從 2009 年至 2011 年，家庭收入的增幅為 16.24%，而租金只增加了 10%。從 2011 年至 2013 年，家庭收入增加了 19.27%，而租金只會增加 10%；
- (c) 根據 2013 年 12 月底的數字，在我們的租戶當中，有 3%是應能負擔租金增加的「富戶」，而另外 19%是綜援戶。此外，有 2%暫時財政拮据的租戶正在租金援助計劃下接受租金援助。有關計劃的詳情載於附件 F；
- (d) 政府在財政預算案中提出措施，為公屋租戶代繳一個月租金。如獲立法會批准，措施的金額差不多能抵銷從 2014 年 9 月起新租金在首年的效果；及
- (e) 在進行首次和第二次租金檢討時，考慮到當時的特殊情況，房委會提供了一個月的租金寬免。基於現時的

經濟情況以及租戶收入的增長，房委會是否有明確的理由在是次租金檢討提供租金寬免，值得商榷。

16. 就是否提供租金寬免，除上述的考慮因素外，小組委員會亦留意到以下根據 2014 年 1 月房委會通過的預算案計算的財政影響 -

	2014-15 年度	2017-18 年度
1. 租住房屋運作赤字		
(a) 根據 2014 年 1 月通過的預算案	17 億元	38 億元
(b) 租金上調 10% 後	9 億元	24 億元
(c) 另提供一個月租金寬免	21 億元	24 億元 ⁴
每個公屋單位平均每月的推算運作赤字		
(d) 根據 2014 年 1 月通過的預算案	180 元	400 元
(b) 在租金上調 10% 後	90 元	250 元
(c) 另提供一個月租金寬免	230 元	250 元 ⁴

換言之，根據 2014 年 1 月房委會通過的預算案，租住房屋運作帳目的赤字預期會由 2014-15 年度的約 17 億元增至 2017-18 年度的約 38 億元；而每個公屋單位每月的運作赤字會由 2014-15 年度的約 180 元增加至 2017-18 年度的約 400 元。有見及公屋租金在 2014 年 9 月上調 10%，租住房屋運作赤字預期分別收縮至 2014-15 年的約 9 億元和 2017-18 年的約 24 億元。不過，假如房委會在 2014 年 9 月租金上調 10% 的同時，實施一個月的租金寬免，我們估計租住房屋 2014-15 年度的運作赤字反而會增加至約 21 億元，而在 2014-15 年度每個公屋單位平均每月的推算運作赤字亦預期會由約 180 元增加至約 230 元。這是由於一個月的租金相當於約 12 億元，而在 2014-15 年度，房委會因租金在 2014 年 9 月上調 10% 而收取的額外租金只為約 8 億元。

⁴ 如果實施租金寬免，這將是在 2014-15 年度的一次性措施，因此對 2015-16 年度或以後的租住房屋帳目並無影響。

17. 小組委員會亦留意到《房屋條例》第 4(4)條訂明，「委員會的政策須旨在確保從屋邨所累算獲得的收入，足以應付屋邨的經常開支」。若不論租戶是否有需要便劃一向所有租戶提供租金寬免，或許不是運用房委會收入的最好方法。再者，當輪候公屋的市民對房委會資源的需求愈來愈大時，這亦未必是最公平的做法。小組委員會認為應針對性地向有需要的租戶提供援助，例如深化租金援助計劃。

18. 請委員備悉根據《房屋條例》第 16A(4)條的第三次公屋租金檢討結果，以及資助房屋小組委員會的商議詳情。

房屋署

2014 年 7 月

公屋租金調整機制的背景及計算方法

A. 設立現行租金調整機制的背景

房委會的一貫政策，是將公屋租金定於租戶可負擔的水平。與此同時，根據《房屋條例》第 4(4)條，房委會的政策，須確保從屋邨所累算獲得的收入，足以應付屋邨的經常開支。

2. 在 1998 年之前，房委會每兩年分批檢討及調整公屋租金，而每批屋邨單位的數量和地點各異。在決定是否調整公屋租金和有關幅度時，房委會會考慮多項因素，包括租戶的負擔能力、消費物價變動、政府差餉金額、薪金變動、屋邨之間的比對價值、進行租金檢討的屋邨的運作成本和房委會的財政狀況等等。《房屋條例》在 1997 年透過議員私人條例草案的方式被修訂，修訂條例於 1998 年 3 月生效。當時的《房屋條例》第 16(1A)條規定，所有屋邨在調整租金後，其租金與入息比例中位數（以下稱「中位數」）不得超逾 10%。這項規定未能為房委會提供用以調整租金的客觀基礎，因中位數上升，除與公屋租戶家庭入息變動有關外，亦受到眾多外在因素影響，例如小家庭、長者家庭和領取綜援的家庭的比例增加，以及公屋編配標準得到改善等。因此，房委會有需要設立一個客觀和可持續運作的機制，作為調整租金的基礎。

3. 房委會在 2001 年 1 月成立專責小組委員會，檢討公屋租金政策。檢討的目的，是要訂出一套租戶能負擔、具彈性、為租戶提供更多選擇，並有助公營房屋計劃長遠持續發展的租金政策。2006 年 11 月房委會通過「公屋租金政策檢討報告」，建議設立以公屋租戶入息為基礎的租金調整機制，以取代過往以租金與入息比例中位數 10% 的法定上限。

B. 現行租金調整機制

4. 《2007 年房屋（修訂）條例草案》（下稱「修訂條例草案」）引入現行的機制，按公屋租戶家庭收入的變動而上調或下調公屋租金。修訂條例草案於 2007 年 6 月獲立法會通過，並於 2008 年 1 月 1 日起實施。為提供一個起步點，使租金調整機制得以有效地運作，房委會於 2007 年 8 月將公屋租金下調了 11.6%¹。

5. 在現行公屋租金調整機制下，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。根據《房屋條例》第 16A(4)條的規定，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。

6. 公屋租金的調整是依據在租金檢討周期內第一和第二期間收入指數的變動而作出。根據《房屋條例》第 16A(8)條，第三次租金檢討的第一期間是指在 2011 年 12 月 31 日屆滿的 12 個月期間，而第二期間則是指在 2013 年 12 月 31 日屆滿的 12 個月期間。根據第 16A(7)(a)條，第一期間的收入指數，反映租戶在第一期間的家庭每月平均收入水平，而第二期間的收入指數，則反映租戶在第二期間的經調整後的家庭每月平均收入水平。第 16A(8)條訂明，「經調整後的家庭每月平均收入」，是指以該等租戶在第一期間的家庭人數分布情況為基礎，而評估得出的租戶每月平均收入。

7. 《房屋條例》第 16A(7)(b)條訂明，就收入指數的編製工作，包括計算第一和第二期間的收入指數變動，由統計處處長負責。

¹ 在 2006 年，香港房屋委員會檢討公屋租金政策專責小組委員會認為，如要以入息為基礎的租金調整機制公平有效地運作，當時公屋租金應調整至社會認為適當和可接受的水平。由於公屋租金水平在 1997 年至 2006 年期間一直維持不變，在比較 1997 年 1 至 12 月和 2005 年 4 月之 2006 年 3 月兩個期間的入息指數後，租金根據入息減少而相對地下調 11.6%。

C. 數據蒐集及運算

8. 編製收入指數的工作分為「數據的蒐集」及「數據的運算」兩方面。從公屋住戶入息統計調查（以下稱「入息統計調查」）中所蒐集的公屋租戶收入數據，是編製收入指數的基礎。

9. 為蒐集收入數據，房委會每月隨機抽選 2 000 戶公屋租戶，而被抽樣選出的租戶將收到有關通知書和入息申報表。有關入息申報表是根據《房屋條例》第 25（1）條發出，申報屬於強制性。須申報的收入包括受僱及自僱的薪酬和其他收入（例如利息和股息收入）。法例規定所有被抽樣選出的租戶均須填妥入息申報表。不過，為減少對被抽樣選出的租戶造成不便，同一公屋租戶在 12 個月的期間不會被抽選多於一次。

10. 所有被抽樣選出的租戶家庭，其名列在租約上的每名家庭成員均須遵照有關條例的規定，如實申報其每月收入。入息申報表已載列註釋，以協助租戶提供收入數據。被抽樣選出的租戶須於指定時限內將填妥的入息申報表交回。租戶所提供的資料會按保密程序嚴謹處理，並只會用作編製收入指數。租戶若就入息申報表所需的任何資料明知而作出虛假陳述、拒絕或不在指定期限內交回入息申報表，均屬違法，並可被檢控。

11. 收入指數的編製，旨在評估公屋租戶家庭收入在租金檢討周期內的「純入息變化」，藉以釐定租金調整的幅度。為達致這個目的，公屋租戶的家庭人數分布情況在租金檢討周期內須維持不變，以便在編製收入指數時，撇除家庭人數分布變動對家庭收入的影響。

房委會的負責範圍

12. 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代表性和真確性，我們已徵詢統計處的意見，以制定抽選方法和數據蒐集程序。

13. 就抽選工作而言，我們採用以或然率為基礎的方法，每月隨機抽選 2 000 戶公屋租戶參與入息統計調查。我們會先按家庭人數把公屋租戶分為五組（即五個分層）：1 人家庭、2 人家庭、3 人家庭、4 人家庭及 5 人或以上的家庭，並按照該月份公屋租戶實際家庭人數比例在每個組別抽選。每月 2 000 戶租戶都是根據每月租戶實際家庭人數分佈而抽選，此謂分層比例等距隨機抽樣法。與簡單的隨機抽樣法比較，分層比例等距隨機抽樣法能夠提供更為準確的預測。

14. 在蒐集和處理數據的過程中，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：

- (a) 房委會解答租戶在填寫入息申報表時遇到的問題，以減低租戶填錯及漏填的情況。房委會亦應要求，派員到訪行動不便的租戶和長者，協助他們填寫入息申報表；
- (b) 在收到被抽樣選出租戶的入息申報表後，房委會會為所有申報表執行初步審核。如租戶的申報表未填妥或須作進一步澄清，房屋署人員會聯絡他們，並可能要求他們提供收入證明文件和其他相關資料，以核實所申報的收入數據；
- (c) 房委會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，以避免人手輸入資料時出現錯誤；以及
- (d) 房委會利用電腦審核入息統計調查中輸入的數據。當發現數據有不符之處，我們先向被抽樣選出的租戶查證，然後才把所蒐集數據交予統計處，計算收入指數。

政府統計處的負責範圍

15. 統計處負責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。

a. 對房委會在入息統計調查中的工作進行質量檢查

16. 統計處採取各項質量檢查措施，以確保房委會在入息統計調查中的工作做到公平、客觀和準確。這些措施分別針對被抽樣選出的公屋租戶的代表性、所申報收入的真確性和數據輸入的準確性，作出全面的監察和評估，從而確保用以計算收入指數的數據準確反映公屋租戶的家庭收入。這些措施包括：

- (a) 統計處進行統計測試，以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，以確保樣本的代表性；
- (b) 統計處從已申報收入的租戶中再隨機抽出約 5%的租戶，由房委會要求他們提交收入證明文件，以證明所申報資料的真確性。每年約有 1 200 租戶須進行額外查核，統計處亦會進行隨機抽查，以確定房委會有否妥善審核收入證明文件；
- (c) 統計處每月從已填妥的入息申報表中隨機抽選 2%的表格，以查核房委會數據輸入的準確度；以及
- (d) 就上文第 14(d)段提及房委會的數據審核工作，統計處會進行另一輪查核，以確保所有必要步驟均已遵行。

b. 剔除非代表性租戶

17. 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，在計算收入指數時，我們會按照法案委員會在審議上文第 4 段所述的修訂條例草案時備悉的方法，剔除與一般公屋租戶收入有極大差異的非代表性租戶，以減少計算結果出現扭曲的情況。在計算收入指數時剔除的租戶包括：

- (a) 「富戶」：繳交額外租金的租戶（俗稱「富戶」）較其他租戶富裕，把他們納入收入指數的涵蓋範圍會拉高整體收入水平，因此不能確切反映一般公屋租戶的負擔能力；
- (b) 其他高收入的「非一般收入」租戶：指其他高收入租戶，他們並非繳交額外租金的「富戶」（包括未住滿十年的租戶）。為評估這些住戶所佔比例，我們採用統計學上常用的約翰杜基剔除離羣組數據方法(John Tukey's Outliers Filter Method)處理離群數據。在入息統計調查中應用這方法以界定收入數據的離羣組別，以剔除收入偏高的租戶（方法見**附錄**）；以及
- (c) 綜援戶：綜援金的金額由政府制訂，並不反映一般公屋租戶的收入水平。

c. 計算家庭每月平均收入

18. 統計處剔除上述三個類別的非代表性公屋租戶和無效的樣本後，採用倍大調查數據的統計方法，計算出家庭人數分布百分比，作為一組加權用的權數，以供計算整體公屋租戶家庭的每月平均收入，及由此而得租金檢討的收入指數。

19. 第一期間的家庭人數分布比例會用作加權用的權數，而這權數在第二期間維持不變。從統計學來說，第二期間的公屋租戶家庭每月平均收入，會按第一期間的家庭人數分布比例作出調整，目的是剔除在租金檢討周期內家庭人數分布變化對租戶收入的影響。

約翰杜基剔除離羣組數據方法
(John Tukey's Outliers Filter Method)

背景

在 2006 年年底發表的「公屋租金政策檢討報告」中，房委會建議在計算收入指數時，剔除綜援戶和繳交額外租金的租戶。該報告亦建議在計算指數時，剔除每個家庭人數組別中收入水平極端的租戶，以處理所謂的「離羣組」。

2. 在 2007 年 3 月 16 日舉行的第三次法案委員會（該法案委員會負責審視《2007 年房屋(修訂)條例草案》）會議上，委員關注到根據新的租金調整機制釐定的租金調整幅度，可能會因為計及高收入租戶而被扭曲。政府當局回應指，在計算加權平均租戶收入時，除綜援戶和繳交額外租金的租戶外，每個家庭人數組別中租戶收入屬最高約 1% 的租戶，亦會被剔除。

3. 在其後舉行的法案委員會會議，委員進一步討論剔除收入極高的租戶的做法。委員明白政府當局的建議，但有部分委員認為應採用較嚴格的甄選規則，把「收入頗高的離羣組」一併剔除。

4. 在進一步諮詢統計處後，政府於 2007 年 6 月 1 日作出回應，建議採用「約翰杜基剔除離羣組數據方法」，以評估收入水平極端的租戶所佔比例。根據公屋租戶當時的收入模式，估計採用「約翰杜基剔除離羣組數據方法」將可剔除各家庭人數組別中收入最高的約 4 至 5% 租戶。法案委員會備悉建議的方法。

方法

5. 「約翰杜基剔除離羣組數據方法」由約翰杜基(John Wilder Tukey) (1915 至 2000 年) 創立，是用於計算離羣組的常用統計方法。這方法適用於各類數據，無須就整套數據的統計分布或模式作任何假設，因而獲廣泛採用。

6. 這方法根據整套原有數據的分布，釐定最高和最低的離羣組收入水平。高於最高水平和低於最低水平的數據，均會列入離羣組。由於兩個水平均取決於整套原有數據，因此沒有就列入離羣組的數據預設百分比。

7. 在編製收入指數時，實際的計算方法為：

(a) 把調查所得的整套租戶收入數據以遞增方式排列，即把收入數據由最低至最高排列。

(b) 計算樣本戶的租戶收入的中位數、上四分位值 (75th percentile ($x_{.75}$)) 及下四分位值 (25th percentile ($x_{.25}$))。中位數就是把樣本戶平均分成兩半的收入水平，當中半數的租戶收入高於中位數，另外半數低於中位數。上四分位值是指高於 75% 以上抽樣租戶的收入的收入水平。換言之，有 25% 樣本戶的收入會高於上四分位值，而下四分位值是指高於 25% 以上樣本戶收入的收入水平。

(c) 將上四分位值減去下四分位值得出四分位數間距(IQR)，即 $IQR = x_{.75} - x_{.25}$ 。因此，四分位數間距包含以租戶收入計，屬中間 50% 的樣本戶。

(d) 極高收入水平是以上四分位值加以 1.5 倍的四分位數間距計算，即 $x_{.75} + 1.5 \times IQR$ 。

收入高於這水平的租戶即屬離羣組。

(e) 極低收入水平是以下四分位值減去 1.5 倍的四分位數間距計算，即 $x_{.25} - 1.5 \times IQR$ 。

收入低於這水平的租戶即屬離羣組。

8. 按照 2011 年一人家庭組別的資料計算的例子如下-

最小值 (元)	最大值 (元)	下四分位 值 (元)	上四分位 值 (元)	四分位數間 距 (元)
0	50,000	3,000	6,482	3,482

$$\begin{aligned} \text{四分位數間距} &= \text{上四分位值} - \text{下四分位值} \\ &= 6,482 - 3,000 \\ &= 3,482 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{極高收入水平} &= \text{上四分位值} + 1.5 \times \text{四分位數間距} \\ &= 6,482 + 1.5 \times 3,482 \\ &= 11,705 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{極低收入水平} &= \text{下四分位值} - 1.5 \times \text{四分位數間距} \\ &= 3,000 - 1.5 \times 3,482 \\ &= -2,223 \end{aligned}$$

如此類推，我們可以計算出其他家庭人數組別的極高收入水平和極低收入水平。2011 年的計算結果如下-

家庭人數	極低收入水平 (元)	極高收入水平 (元)
1 人	-2,223	11,705
2 人	-5,382	24,602
3 人	-8,400	39,440
4 人	-9,480	49,400
5 人或以上	-11,391	59,398

根據 2013 年數據釐定的離群組極高收入水平和極低收入水平如下-

家庭人數	極低收入水平 (元)	極高收入水平 (元)
1 人	-2,170	12,950
2 人	-6,662	29,447
3 人	-8,615	45,518
4 人	-10,283	57,642
5 人或以上	-11,695	69,897

收入超逾極高收入水平和低於極低收入水平的租戶，同屬離羣組。從實際數字看，沒有租戶的收入為負數。因此，在實際收入分布中屬較低組別的租戶，亦不會因為列入離群組而被剔除。

第一期間(2011)按家庭人數列出的樣本分布

2011 年 申報月份		家庭人數					總數
		1 人	2 人	3 人	4 人	5 人或以上	
一月	家庭數目	339	469	508	455	229	2 000
	%	(17.0)	(23.5)	(25.4)	(22.8)	(11.5)	(100.0)
二月	家庭數目	340	470	508	454	228	2 000
	%	(17.0)	(23.5)	(25.4)	(22.7)	(11.4)	(100.0)
三月	家庭數目	340	471	508	453	228	2 000
	%	(17.0)	(23.6)	(25.4)	(22.7)	(11.4)	(100.0)
四月	家庭數目	341	472	508	453	226	2 000
	%	(17.1)	(23.6)	(25.4)	(22.7)	(11.3)	(100.0)
五月	家庭數目	341	473	508	452	226	2 000
	%	(17.1)	(23.7)	(25.4)	(22.6)	(11.3)	(100.0)
六月	家庭數目	342	475	508	451	224	2 000
	%	(17.1)	(23.8)	(25.4)	(22.6)	(11.2)	(100.0)
七月	家庭數目	343	477	509	449	222	2 000
	%	(17.2)	(23.9)	(25.5)	(22.5)	(11.1)	(100.0)
八月	家庭數目	344	477	509	449	221	2 000
	%	(17.2)	(23.9)	(25.5)	(22.5)	(11.1)	(100.0)
九月	家庭數目	345	477	509	448	221	2 000
	%	(17.3)	(23.9)	(25.5)	(22.4)	(11.1)	(100.0)
十月	家庭數目	346	479	509	446	220	2 000
	%	(17.3)	(24.0)	(25.5)	(22.3)	(11.0)	(100.0)
十一月	家庭數目	345	481	509	446	219	2 000
	%	(17.3)	(24.1)	(25.5)	(22.3)	(11.0)	(100.0)
十二月	家庭數目	345	482	510	445	218	2 000
	%	(17.3)	(24.1)	(25.5)	(22.3)	(10.9)	(100.0)
總計	家庭數目	4 111	5 703	6 103	5 401	2 682	24 000
	%	(17.1)	(23.8)	(25.4)	(22.5)	(11.2)	(100.0)

註：樣本是按公屋實際租戶家庭人數的分布而抽選，故每月會有所不同。括號內的百分比表示該月份樣本的家庭人數分布。

第二期間(2013)按家庭人數列出的樣本分布

2013 年 申報月份		家庭人數					
		1 人	2 人	3 人	4 人	5 人或以上	總數
一月	家庭數目	350	497	512	434	207	2 000
	%	(17.5)	(24.9)	(25.6)	(21.7)	(10.4)	(100.0)
二月	家庭數目	350	498	512	433	207	2 000
	%	(17.5)	(24.9)	(25.6)	(21.7)	(10.4)	(100.0)
三月	家庭數目	351	498	512	433	206	2 000
	%	(17.6)	(24.9)	(25.6)	(21.7)	(10.3)	(100.0)
四月	家庭數目	352	499	512	432	205	2 000
	%	(17.6)	(25.0)	(25.6)	(21.6)	(10.3)	(100.0)
五月	家庭數目	352	501	512	431	204	2 000
	%	(17.6)	(25.1)	(25.6)	(21.6)	(10.2)	(100.0)
六月	家庭數目	353	502	512	430	203	2 000
	%	(17.7)	(25.1)	(25.6)	(21.5)	(10.2)	(100.0)
七月	家庭數目	353	503	512	429	203	2 000
	%	(17.7)	(25.2)	(25.6)	(21.5)	(10.2)	(100.0)
八月	家庭數目	354	503	513	428	202	2 000
	%	(17.7)	(25.2)	(25.7)	(21.4)	(10.1)	(100.0)
九月	家庭數目	355	505	513	426	201	2 000
	%	(17.8)	(25.3)	(25.7)	(21.3)	(10.1)	(100.0)
十月	家庭數目	356	505	514	425	200	2 000
	%	(17.8)	(25.3)	(25.7)	(21.3)	(10.0)	(100.0)
十一月	家庭數目	355	506	514	425	200	2 000
	%	(17.8)	(25.3)	(25.7)	(21.3)	(10.0)	(100.0)
十二月	家庭數目	355	507	514	425	199	2 000
	%	(17.8)	(25.4)	(25.7)	(21.3)	(10.0)	(100.0)
總計	家庭數目	4 236	6 024	6 152	5 151	2 437	24 000
	%	(17.7)	(25.1)	(25.6)	(21.5)	(10.2)	(100.0)

註：樣本是按公屋實際租戶家庭人數的分布而抽選，故每月會有所不同。括號內的百分比表示該月份樣本的家庭人數分布。

**按地區及屋邨列出 2011 年租戶樣本
與同期實際整體公屋租戶的分布比較**

地區*	屋邨名稱	實際整體租戶^		租戶樣本	
		數目	%	數目	%
1. 中西區	西環邨	628	0.1	23	0.1
2. 港島東	柴灣邨	1 484	0.2	55	0.2
	峰華邨	402	0.1	15	0.1
	興民邨	1 947	0.3	67	0.3
	興東邨	2 094	0.3	73	0.3
	興華（一）邨	2 241	0.3	78	0.3
	興華（二）邨	3 418	0.5	121	0.5
	康東邨	449	0.1	18	0.1
	模範邨	654	0.1	19	0.1
	愛東邨	3 819	0.6	135	0.6
	小西灣邨	5 975	0.9	214	0.9
	翠樂邨	318	0.0	9	0.0
	翠灣邨	642	0.1	21	0.1
	環翠邨	3 555	0.5	126	0.5
	耀東邨	5 118	0.7	178	0.7
	漁灣邨	2 120	0.3	69	0.3
3. 港島南	鴨脷洲邨	4 279	0.6	153	0.6
	利東邨	2 732	0.4	96	0.4
	馬坑邨	894	0.1	31	0.1
	石排灣邨	5 152	0.7	176	0.7
	田灣邨	3 069	0.4	104	0.4
	華富（一）邨	4 733	0.7	157	0.7
	華富（二）邨	4 284	0.6	155	0.6
	華貴邨	1 135	0.2	42	0.2
4. 九龍城	何文田邨	4 650	0.7	160	0.7
	紅磡邨	1 168	0.2	44	0.2
	馬頭圍邨	2 041	0.3	69	0.3
	愛民邨	6 211	0.9	215	0.9
	常樂邨	333	0.0	18	0.1**
5. 觀塘	彩福邨	2 643	0.4	94	0.4
	彩霞邨	619	0.1	14	0.1
	彩德邨	2 789	0.4	97	0.4
	彩盈邨	3 966	0.6	138	0.6
	興田邨	529	0.1	19	0.1
	啟田邨	2 235	0.3	76	0.3
	啟業邨	4 103	0.6	142	0.6
	高翔苑	1 790	0.3	59	0.2**
	高怡邨	1 152	0.2	40	0.2
	廣田邨	2 231	0.3	77	0.3
	藍田邨	2 958	0.4	104	0.4
	鯉魚門邨	3 153	0.5	110	0.5
	樂華北邨	2 919	0.4	105	0.4
	樂華南邨	6 673	1.0	233	1.0
	安田邨	719	0.1	22	0.1
坪石邨	4 484	0.6	152	0.6	
平田邨	5 428	0.8	187	0.8	
寶達邨	7 359	1.1	254	1.1	

地區*	屋邨名稱	實際整體租戶 [^]		租戶樣本	
		數目	%	數目	%
	秀茂坪邨	11 944	1.7	417	1.7
	秀茂坪南邨	3 859	0.6	135	0.6
	順利邨	4 331	0.6	151	0.6
	順安邨	2 928	0.4	101	0.4
	順天邨	6 798	1.0	233	1.0
	德田邨	2 162	0.3	75	0.3
	翠屏(北)邨	3 377	0.5	116	0.5
	翠屏(南)邨	4 599	0.7	160	0.7
	牛頭角上邨	6 537	0.9	228	1.0**
	雲漢邨	960	0.1	32	0.1
	和樂邨	1 887	0.3	66	0.3
	油麗邨	6 527	0.9	230	1.0**
	油塘邨	3 528	0.5	121	0.5
6. 深水埗	澤安邨	1 755	0.3	62	0.3
	幸福邨	2 082	0.3	73	0.3
	富昌邨	5 906	0.9	204	0.9
	海麗邨	4 883	0.7	170	0.7
	麗閣邨	2 798	0.4	98	0.4
	麗安邨	1 337	0.2	46	0.2
	李鄭屋邨	1 392	0.2	44	0.2
	南昌邨	795	0.1	32	0.1
	南山邨	2 607	0.4	89	0.4
	白田邨	8 366	1.2	293	1.2
	石硤尾邨	4 856	0.7	168	0.7
	蘇屋邨***	1 030	0.1	44	0.2**
	大坑東邨	1 956	0.3	68	0.3
	元州邨	6 050	0.9	211	0.9
7. 黃大仙	彩輝邨	1 301	0.2	47	0.2
	彩虹邨	7 332	1.1	259	1.1
	彩雲(一)邨	5 708	0.8	202	0.8
	彩雲(二)邨	2 879	0.4	99	0.4
	竹園北邨	1 428	0.2	50	0.2
	竹園南邨	5 860	0.8	200	0.8
	富山邨	1 552	0.2	60	0.3**
	鳳德邨	1 395	0.2	49	0.2
	樂富邨	3 576	0.5	122	0.5
	黃大仙下(一)邨	1 808	0.3	61	0.3
	黃大仙下(二)邨	6 504	0.9	228	1.0**
	美東邨	1 342	0.2	45	0.2
	沙田坳邨	282	0.0	8	0.0
	慈正邨	7 930	1.1	278	1.2**
	慈康邨	1 994	0.3	67	0.3
	慈樂邨	6 114	0.9	217	0.9
	慈民邨	1 939	0.3	65	0.3
	東頭(一)邨***	660	0.1	22	0.1
	東頭(二)邨	2 542	0.4	89	0.4
	黃大仙上邨	4 748	0.7	168	0.7
	橫頭磡邨	5 725	0.8	199	0.8
8. 油尖旺	海富苑	2 765	0.4	87	0.4
9. 離島	長貴邨	454	0.1	16	0.1
	富東邨	1 635	0.2	57	0.2
	金坪邨	246	0.0	9	0.0
	龍田邨	359	0.1	11	0.0**

地區*	屋邨名稱	實際整體租戶 [^]		租戶樣本		
		數目	%	數目	%	
	雅寧苑	415	0.1	14	0.1	
	銀灣邨	418	0.1	16	0.1	
	逸東(一)邨	5 522	0.8	193	0.8	
	逸東(二)邨	6 120	0.9	214	0.9	
10. 葵涌及青衣	長青邨	4 793	0.7	170	0.7	
	長發邨	1 378	0.2	46	0.2	
	長亨邨	4 309	0.6	151	0.6	
	長康邨	8 102	1.2	282	1.2	
	長安邨	1 470	0.2	52	0.2	
	長宏邨	4 240	0.6	146	0.6	
	青逸苑	509	0.1	19	0.1	
	高盛臺	757	0.1	25	0.1	
	葵涌邨	13 477	2.0	469	2.0	
	葵芳邨	6 210	0.9	217	0.9	
	葵興邨	365	0.1	15	0.1	
	葵聯邨	451	0.1	17	0.1	
	葵盛東邨	6 183	0.9	218	0.9	
	葵盛西邨	5 159	0.7	177	0.7	
	荔景邨	4 152	0.6	147	0.6	
	麗瑤邨	2 777	0.4	95	0.4	
	安蔭邨	5 213	0.8	183	0.8	
	石籬(一)邨	4 757	0.7	165	0.7	
	石籬(二)邨	7 406	1.1	252	1.1	
	石蔭東邨	2 341	0.3	81	0.3	
	石蔭邨	2 633	0.4	89	0.4	
	大窩口邨	7 333	1.1	255	1.1	
	青衣邨	816	0.1	35	0.1	
	華荔邨	1 429	0.2	50	0.2	
	11. 新界北	祥華邨	2 225	0.3	77	0.3
		清河邨	7 060	1.0	249	1.0
彩園邨		4 983	0.7	177	0.7	
嘉福邨		1 961	0.3	72	0.3	
太平邨		360	0.1	14	0.1	
天平邨		1 329	0.2	46	0.2	
華明邨		1 922	0.3	64	0.3	
華心邨		1 465	0.2	52	0.2	
雍盛苑		1 703	0.2	58	0.2	
12. 西貢及將軍澳	彩明苑	2 778	0.4	92	0.4	
	厚德邨	4 137	0.6	143	0.6	
	健明邨	6 961	1.0	244	1.0	
	景林邨	1 775	0.3	57	0.2**	
	明德邨	1 488	0.2	51	0.2	
	寶林邨	2 112	0.3	74	0.3	
	尚德邨	5 493	0.8	193	0.8	
	善明邨	833	0.1	33	0.1	
	翠林邨	1 826	0.3	63	0.3	
	13. 沙田	秦石邨	2 110	0.3	71	0.3
頌安邨		2 756	0.4	96	0.4	
恒安邨		1 081	0.2	38	0.2	
顯徑邨		864	0.1	33	0.1	
顯耀邨		789	0.1	24	0.1	
廣源邨		1 513	0.2	54	0.2	
利安邨		3 582	0.5	128	0.5	

地區*	屋邨名稱	實際整體租戶 [^]		租戶樣本	
		數目	%	數目	%
	瀝源邨	3 177	0.5	111	0.5
	隆亨邨	4 304	0.6	151	0.6
	美林邨	4 043	0.6	142	0.6
	美田邨	5 463	0.8	191	0.8
	博康邨	1 309	0.2	42	0.2
	沙角邨	6 176	0.9	216	0.9
	碩門邨	1 942	0.3	62	0.3
	新翠邨	6 542	0.9	231	1.0**
	新田圍邨	3 354	0.5	109	0.5
	禾輦邨	6 198	0.9	214	0.9
	欣安邨	913	0.1	31	0.1
	耀安邨	1 226	0.2	41	0.2
14. 大埔	富亨邨	2 037	0.3	70	0.3
	富善邨	2 634	0.4	87	0.4
	廣福邨	6 131	0.9	210	0.9
	太和邨	2 255	0.3	76	0.3
	大元邨	4 671	0.7	164	0.7
	運頭塘邨	737	0.1	24	0.1
15. 荃灣	象山邨	1 594	0.2	54	0.2
	福來邨	3 086	0.4	104	0.4
	梨木樹(一)邨	2 285	0.3	76	0.3
	梨木樹(二)邨	4 209	0.6	148	0.6
	梨木樹邨	3 868	0.6	132	0.6
	石圍角邨	6 285	0.9	213	0.9
16. 屯門	蝴蝶邨	5 242	0.8	179	0.7**
	富泰邨	5 015	0.7	177	0.7
	建生邨	634	0.1	24	0.1
	良景邨	3 230	0.5	114	0.5
	安定邨	4 976	0.7	176	0.7
	寶田邨	6 579	1.0	230	1.0
	三聖邨	1 765	0.3	56	0.2**
	山景邨	6 538	0.9	227	0.9
	大興邨	8 287	1.2	287	1.2
	田景邨	1 072	0.2	36	0.2
	湖景邨	4 292	0.6	147	0.6
	友愛邨	8 981	1.3	316	1.3
17. 元朗	俊宏軒	4 075	0.6	144	0.6
	朗屏邨	4 684	0.7	163	0.7
	水邊圍邨	2 343	0.3	89	0.4**
	天澤邨	3 965	0.6	137	0.6
	天晴邨	6 104	0.9	209	0.9
	天恒邨	5 727	0.8	203	0.8
	天瑞(一)邨	4 540	0.7	158	0.7
	天瑞(二)邨	3 143	0.5	112	0.5
	天慈邨	3 262	0.5	116	0.5
	天華邨	3 632	0.5	126	0.5
	天恩邨	5 313	0.8	184	0.8
	天逸邨	3 310	0.5	114	0.5
	天耀(一)邨	4 562	0.7	157	0.7
	天耀(二)邨	3 791	0.5	133	0.6**
	天悅邨	4 086	0.6	145	0.6
	總計	690 047	100.0	24 000	100.0

- * 所有屋邨劃入 17 個地區，方便參考。灣仔區沒有公共租住屋邨。
- ** 已進行卡方測定方法(**Chi-square tests**)比較抽選住戶與實際整體公屋租戶在地區和屋邨的分布上是否相若。結果顯示實際整體租戶和租戶樣本的分布相差微不足道。
- *** 深水埗區蘇屋邨及黃大仙區東頭（一）邨於 2012 年清拆，因此不列入附件 C2。
- ^ 有關租戶數目是指 2011 年內 12 個月的平均租戶數目。

註：按統計學分析，利用分層比例等距隨機抽樣法設計所得的樣本分布與實際分布相符。換言之，有關樣本有效反映各區及各屋邨公屋租戶的分布。

**按地區及屋邨列出 2013 年租戶樣本
與同期實際整體公屋租戶的分布比較**

地區*		屋邨名稱	實際整體租戶^		租戶樣本	
			數目	%	數目	%
1	中西區	西環邨	630	0.1	18	0.1
2	港島東	柴灣邨	1595	0.2	57	0.2
		峰華邨	392	0.1	9	0.0**
		興民邨	1957	0.3	64	0.3
		興東邨	2059	0.3	68	0.3
		興華（一）邨	2250	0.3	81	0.3
		興華（二）邨	3460	0.5	114	0.5
		康東邨	457	0.1	14	0.1
		模範邨	663	0.1	19	0.1
		愛東邨	3872	0.5	132	0.6**
		小西灣邨	5999	0.8	200	0.8
		翠樂邨	317	0.0	8	0.0
		翠灣邨	603	0.1	22	0.1
		環翠邨	3584	0.5	117	0.5
		耀東邨	5092	0.7	171	0.7
		漁灣邨	2149	0.3	73	0.3
3	港島南	鴨脷洲邨	4295	0.6	141	0.6
		利東邨	2517	0.4	85	0.4
		馬坑邨	898	0.1	28	0.1
		石排灣邨	5157	0.7	174	0.7
		田灣邨	3074	0.4	101	0.4
		華富（一）邨	4731	0.7	161	0.7
		華富（二）邨	4291	0.6	144	0.6
		華貴邨	1102	0.2	42	0.2
4	九龍城	何文田邨	4668	0.7	154	0.6**
		紅磡邨	2664	0.4	91	0.4
		啓晴邨***	1307	0.2	44	0.2
		馬頭圍邨	2048	0.3	71	0.3
		愛民邨	6250	0.9	212	0.9
		常樂邨	341	0.0	10	0.0
5	觀塘	彩福邨	3429	0.5	115	0.5
		彩霞邨	599	0.1	22	0.1
		彩德邨	5700	0.8	194	0.8
		彩盈邨	3977	0.6	135	0.6
		興田邨	480	0.1	15	0.1
		啟田邨	2219	0.3	80	0.3
		啟業邨	4165	0.6	144	0.6
		高翔苑	1794	0.3	61	0.3
		高怡邨	1166	0.2	36	0.2
		廣田邨	2248	0.3	79	0.3
		藍田邨	3023	0.4	97	0.4
		鯉魚門邨	3171	0.4	111	0.5**
				樂華（北）邨	2946	0.4
樂華（南）邨	6761			0.9	229	1.0**
牛頭角下邨***	4069			0.6	137	0.6
安田邨	719			0.1	23	0.1
坪石邨	4524			0.6	154	0.6

地區*	屋邨名稱	實際整體租戶^		租戶樣本		
		數目	%	數目	%	
	平田邨	5465	0.8	188	0.8	
	寶達邨	7380	1.0	244	1.0	
	秀茂坪邨	11925	1.7	404	1.7	
	秀茂坪南邨	3974	0.6	133	0.6	
	順利邨	4361	0.6	142	0.6	
	順安邨	2937	0.4	99	0.4	
	順天邨	6863	1.0	235	1.0	
	德田邨	2081	0.3	75	0.3	
	翠屏(北)邨	3292	0.5	113	0.5	
	翠屏(南)邨	4621	0.6	150	0.6	
	牛頭角上邨	6547	0.9	219	0.9	
	雲漢邨	975	0.1	30	0.1	
	和樂邨	1905	0.3	62	0.3	
	油麗邨	8488	1.2	286	1.2	
	油塘邨	3545	0.5	118	0.5	
6	深水埗	澤安邨	1780	0.2	59	0.2
		長沙灣邨***	368	0.1	12	0.1
		幸福邨	2089	0.3	69	0.3
		富昌邨	5936	0.8	203	0.8
		海麗邨	4892	0.7	165	0.7
		麗閣邨	2829	0.4	99	0.4
		麗安邨	1301	0.2	46	0.2
		李鄭屋邨	1324	0.2	44	0.2
		南昌邨	749	0.1	24	0.1
		南山邨	2640	0.4	93	0.4
		白田邨	7722	1.1	262	1.1
		石硤尾邨	8532	1.2	289	1.2
		蘇屋邨	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
		大坑東邨	1976	0.3	64	0.3
		元州邨	7553	1.1	254	1.1
		榮昌邨***	172	0.0	7	0.0
7	黃大仙	彩輝邨	1307	0.2	40	0.2
		彩虹邨	7351	1.0	250	1.0
		彩雲(一)邨	5761	0.8	193	0.8
		彩雲(二)邨	2921	0.4	101	0.4
		竹園北邨	1351	0.2	41	0.2
		竹園南邨	5948	0.8	203	0.8
		富山邨	1552	0.2	51	0.2
		鳳德邨	1315	0.2	42	0.2
		樂富邨	3592	0.5	117	0.5
		黃大仙下(一)邨	1696	0.2	58	0.2
		黃大仙下(二)邨	6486	0.9	221	0.9
		美東邨	1421	0.2	44	0.2
		沙田坳邨	1229	0.2	43	0.2
		慈正邨	7954	1.1	269	1.1
		慈康邨	1994	0.3	69	0.3
		慈樂邨	6080	0.9	204	0.9
		慈民邨	1960	0.3	63	0.3
		東頭(一)邨	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
		東頭(二)邨	2428	0.3	79	0.3
		東匯邨***	1301	0.2	46	0.2
		黃大仙上邨	4791	0.7	161	0.7
		橫頭磡邨	5772	0.8	192	0.8
8	油尖旺	海富苑	2776	0.4	94	0.4

地區*	屋邨名稱	實際整體租戶^		租戶樣本	
		數目	%	數目	%
9 離島	長貴邨	451	0.1	15	0.1
	富東邨	1657	0.2	56	0.2
	金坪邨	248	0.0	9	0.0
	龍田邨	371	0.1	9	0.0**
	雅寧苑	416	0.1	14	0.1
	銀灣邨	422	0.1	12	0.1
	逸東(一)邨	5548	0.8	190	0.8
	逸東(二)邨	6275	0.9	209	0.9
10 葵涌及青衣	長青邨	4821	0.7	166	0.7
	長發邨	1254	0.2	41	0.2
	長亨邨	4321	0.6	147	0.6
	長康邨	8173	1.1	278	1.2**
	長安邨	1358	0.2	50	0.2
	長宏邨	4242	0.6	139	0.6
	青逸苑	510	0.1	14	0.1
	高盛臺	757	0.1	26	0.1
	葵涌邨	13489	1.9	451	1.9
	葵芳邨	6176	0.9	210	0.9
	葵興邨	352	0.0	14	0.1**
	葵聯邨	1427	0.2	44	0.2
	葵盛東邨	6195	0.9	208	0.9
	葵盛西邨	5174	0.7	172	0.7
	荔景邨	4176	0.6	140	0.6
	麗瑤邨	2787	0.4	97	0.4
	安蔭邨	5202	0.7	171	0.7
	石籬(一)邨	4765	0.7	157	0.7
	石籬(二)邨	7412	1.0	254	1.1**
	石蔭東邨	2325	0.3	81	0.3
	石蔭邨	2627	0.4	82	0.3**
	大窩口邨	7490	1.1	253	1.1
	青衣邨	752	0.1	19	0.1
	華荔邨	1427	0.2	51	0.2
11 新界北	祥華邨	2037	0.3	69	0.3
	清河邨	7096	1.0	240	1.0
	彩園邨	5000	0.7	170	0.7
	嘉福邨	1944	0.3	63	0.3
	太平邨	324	0.0	11	0.0
	天平邨	1209	0.2	40	0.2
	華明邨	1734	0.2	61	0.3**
	華心邨	1475	0.2	54	0.2
	雍盛苑	1707	0.2	57	0.2
12 西貢及將軍澳	彩明苑	2782	0.4	91	0.4
	厚德邨	4116	0.6	139	0.6
	健明邨	6985	1.0	232	1.0
	景林邨	1654	0.2	60	0.3**
	明德邨	1464	0.2	47	0.2
	寶林邨	1938	0.3	65	0.3
	尚德邨	5489	0.8	182	0.8
	善明邨	1947	0.3	59	0.2**
	翠林邨	1703	0.2	62	0.3**
13 沙田	秦石邨	2107	0.3	73	0.3
	頌安邨	2714	0.4	88	0.4
	豐和邨***	604	0.1	23	0.1
	恒安邨	964	0.1	36	0.2**

地區*	屋邨名稱	實際整體租戶 [^]		租戶樣本		
		數目	%	數目	%	
	顯徑邨	790	0.1	26	0.1	
	顯耀邨	792	0.1	27	0.1	
	廣源邨	1361	0.2	46	0.2	
	利安邨	3595	0.5	127	0.5	
	瀝源邨	3169	0.4	108	0.5**	
	隆亨邨	4329	0.6	152	0.6	
	美林邨	4072	0.6	141	0.6	
	美田邨	5992	0.8	203	0.8	
	博康邨	1242	0.2	46	0.2	
	沙角邨	6216	0.9	207	0.9	
	碩門邨	1944	0.3	70	0.3	
	新翠邨	6592	0.9	227	0.9	
	新田圍邨	3373	0.5	116	0.5	
	禾輦邨	6224	0.9	211	0.9	
	欣安邨	2573	0.4	90	0.4	
	耀安邨	1100	0.2	36	0.2	
14	大埔	富亨邨	1871	0.3	66	0.3
		富善邨	2473	0.3	88	0.4**
		廣福邨	6151	0.9	204	0.9
		太和邨	2050	0.3	70	0.3
		大元邨	4698	0.7	159	0.7
		運頭塘邨	673	0.1	19	0.1
15	荃灣	象山邨	1602	0.2	49	0.2
		福來邨	3109	0.4	101	0.4
		梨木樹(一)邨	2288	0.3	70	0.3
		梨木樹(二)邨	4243	0.6	142	0.6
		梨木樹邨	3876	0.5	137	0.6**
		石圍角邨	6307	0.9	220	0.9
16	屯門	蝴蝶邨	5308	0.7	180	0.8**
		富泰邨	5018	0.7	170	0.7
		建生邨	600	0.1	22	0.1
		良景邨	2833	0.4	94	0.4
		龍逸邨***	335	0.0	11	0.0
		安定邨	4981	0.7	168	0.7
		寶田邨	6495	0.9	214	0.9
		三聖邨	1791	0.3	58	0.2**
		山景邨	6320	0.9	218	0.9
		大興邨	8370	1.2	282	1.2
		田景邨	991	0.1	37	0.2**
		湖景邨	4304	0.6	140	0.6
		友愛邨	9077	1.3	308	1.3
17	元朗	俊宏軒	4089	0.6	140	0.6
		朗屏邨	4349	0.6	143	0.6
		水邊圍邨	2350	0.3	80	0.3
		天澤邨	3970	0.6	136	0.6
		天晴邨	6154	0.9	208	0.9
		天恒邨	5744	0.8	194	0.8
		天瑞(一)邨	4573	0.6	151	0.6
		天瑞(二)邨	3155	0.4	110	0.5**
		天慈邨	3255	0.5	108	0.5
		天華邨	3647	0.5	123	0.5
		天恩邨	5473	0.8	187	0.8
		天逸邨	3321	0.5	109	0.5
		天耀(一)邨	4596	0.6	156	0.7**

地區*	屋邨名稱	實際整體租戶 [^]		租戶樣本	
		數目	%	數目	%
	天耀(二)邨	3805	0.5	129	0.5
	天悅邨	4127	0.6	139	0.6
	總計	711937	100.0	24 000	100.0

* 所有屋邨劃入 17 個地區，方便參考。灣仔區沒有公共租住屋邨。

** 已進行卡方測定方法(Chi-square tests)比較抽選住戶與實際整體公屋租戶在地區和屋邨的分布上是否相若。結果顯示實際整體租戶和租戶樣本百分比的相差微不足道。

*** 表示於 2011 年後落成的新屋邨，因此不列入附件 C1。

[^] 有關租戶數目是指 2013 年內 12 個月的平均租戶數目。

註：按統計學分析，利用分層比例等距隨機抽樣法設計所得的樣本分布與實際分布相符。換言之，有關樣本有效反映各區及各屋邨公屋租戶的分布。

第一期間計算收入指數時有關租戶的分布

家庭人數	樣本戶數目 (a)	「富戶」 (b)	其他高收入的離群租戶 (c)	綜援戶 (d)	用以計算收入指數的樣本戶 (e)	倍大後的家庭數目 ⁽²⁾ (f)	倍大後的權數 ⁽²⁾ (g)
1 人	4 111	43	180	1 886	1 970	56 156	11.581%
2 人	5 703	119	173	1 562	3 783	109 648	22.614%
3 人	6 103	346	82	980	4 590	134 033	27.643%
4 人	5 401	261	78	642	4 220	125 684	25.921%
5 人或 以上	2 682	112	30	437	1 948	59 357	12.242%
合計	24 000	881	543	5 507	16 511 ⁽¹⁾	484 879	100%

- (1) 數字是從樣本戶數目剔除「富戶」、其他高收入的「非一般收入」租戶、綜援戶，以及無效樣本(例如已去世的租戶及已終止租約的租戶等)等之後計算得來。
- (2) 從樣本中剔除「富戶」、其他高收入的「非一般收入」租戶、綜援戶和無效樣本戶等之後，我們以倍大調查數據的標準統計方法計算出各個家庭人數的公屋租戶數目。各家庭人數的公屋租戶所佔的比例，會被用作權數以計算公屋租戶整體家庭每月平均收入。

第二期間計算收入指數有關租戶的分布

家庭人數	樣本戶數目 (a)	「富戶」 (b)	其他高收入的 離群租戶 (c)	綜援戶 (d)	用以計算 收入指數 的樣本戶 (e)	倍大後的 家庭數目 ⁽²⁾ (f)	倍大後的 權數 ⁽²⁾ (g)
1 人	4 236	43	169	1 838	2 165	63 470	12.146%
2 人	6 024	105	164	1 425	4 255	127 445	24.390%
3 人	6 152	255	64	847	4 843	146 642	28.063%
4 人	5 151	215	49	543	4 202	128 018	24.499%
5 人或 以上	2 437	110	20	347	1 825	56 964	10.901%
合計	24 000	728	466	5 000	17 290 ⁽¹⁾	522 539	100%

- (1) 數字是從樣本戶數目剔除「富戶」、其他高收入的「非一般收入」租戶、綜援戶，以及無效樣本(例如已去世的租戶及已終止租約的租戶等)等之後計算得來。
- (2) 從樣本中剔除「富戶」、其他高收入的「非一般收入」租戶、綜援戶和無效樣本戶等之後，我們以倍大調查數據的標準統計方法計算出各個家庭人數的公屋租戶數目。各家庭人數的公屋租戶所佔的比例，會被用作權數以計算公屋租戶整體家庭每月平均收入。

《房屋條例》第 16A(8)條訂明，「經調整後的家庭每月平均收入」，是指以該等租戶在第一期間的家庭人數分布情況為基礎，而評估出租戶每月平均收入。因此，在這一次檢討中，我們採用了附件 D1(g) 欄顯示的一組權數，而非本附件(g) 欄的權數。本附件(g) 欄的權數會於下次租金檢討中才採用。

政府統計處就統計調查數據進行質量檢查和 為第三次租金檢討計算收入指數的報告

根據《房屋條例》第 16A(7)(b)條，政府統計處（下稱「統計處」）處長須就租金檢討計算收入指數。計算收入指數的數據取自房屋委員會（下稱「房委會」）所進行的「公屋住戶入息抽樣統計調查」（下稱「入息統計調查」）。

就入息數據進行的質量檢查

2. 統計處實施一系列質量檢查措施，確保入息統計調查的數據蒐集和數據處理過程公平、客觀和準確。質量檢查措施的目的，是評估和確定入息統計調查的數據質量，包括被抽樣選出的公屋租戶的代表性、所申報收入數據的真實性，以及數據輸入的準確性。

3. 統計處為第三次租金檢討第一期間（即 2011 年）和第二期間（即 2013 年）收入數據所進行的質量檢查，概述於表 1。

4. 根據質量檢查所得的證據，統計處總結統計調查數據能準確反映 2011 年和 2013 年公屋租戶的家庭入息。統計調查數據可用於第三次租金檢討，以計算公屋租戶的收入指數。

為第三次租金檢討計算收入指數

5. 統計處已根據《房屋條例》第 16A(7)(b)條，為第三次租金檢討計算出第一期間（即 2011 年）和第二期間（即 2013 年）的家庭每月平均收入。計算兩段期間的家庭每月平均收入時，均使用相關年度的入息統計調查的收入數據，並參照 2011 年家庭人數的分布情況來計算。有關結果分別載於表 2和表 3。統計處亦計算出 2011 年和 2013 年公屋租戶的收入指數，有關結果分列兩表。為方便參閱，參照 2011 年家庭人數分布計算的 2013 年家庭每月平均收

入，在表 3 內會稱為「2013 年經調整後的家庭每月平均收入」。

政府統計處
2014 年 6 月

政府統計處進行的質量檢查

編號	檢查項目	詳情	檢查結果
(1)	按家庭人數和地區分布評估樣本的代表性	<ul style="list-style-type: none"> ● 研究在 2011 和 2013 年選取的公屋租戶樣本，並按家庭人數及地區和屋邨分布，與房屋署相關年度的整體租戶記錄的分布進行比較。 ● 進行統計測試 (Chi-square test)，結果顯示樣本的分布與租戶記錄的分布基本上相同，因此 2011 和 2013 年入息統計調查的樣本均具代表性。 	<p>結論：查證無誤</p> <p>備註：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 就統計學角度而言，樣本的分布與租戶記錄的分布相若。
(2)	對照證明文件以確定收入數據的真確性	<ul style="list-style-type: none"> ● 統計處隨機選取 5% 已申報收入的租戶進行檢查。 ● 房屋署隨後要求這些租戶提交收入證明文件，以證明所申報的收入真確無訛。 ● 為核實房屋署進行的審查是否妥善，統計處隨機選取房屋署曾審查的個案，以確定審查是否正確無誤。 	<p>結論：查證無誤</p> <p>備註：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 沒有租戶在入息統計調查中故意作出虛假陳述。 ● 2011 和 2013 年的申報的入息數據和從證明文件取得的數據相差非常小，而兩年的差幅亦相若。有關數據在用以計算收入指數前，亦已予適當糾正。因此，實際上對收入指數的計算完全無影響。 ● 並無發現房屋署

編號	檢查項目	詳情	檢查結果
			進行的檢查有不當情況。
(3)	房屋署輸入數據的準確性	<ul style="list-style-type: none"> ● 採用重覆資料輸入法，即同一組數據由兩名工作人員分別輸入電腦，然後進行比較和核對，以避免人手輸入資料時出現的錯誤。 ● 統計處隨機選取 2% 的樣本，以查核房屋署輸入數據的準確性。 	<p>結論：查證無誤</p> <p>備註：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 並無發現數據輸入錯誤。
(4)	評估房屋署核實數據的工作	<ul style="list-style-type: none"> ● 房屋署利用電腦審核查證輸入數據的一致性，以分辨需要進一步與相關租戶澄清的數據。 ● 統計處進行另一輪獨立的數據審核和查證工作，以確定房屋署已核實所有需要進一步與相關租戶澄清的數據。 	<p>結論：查證無誤</p> <p>備註：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 房屋署在擬備數據供統計處計算收入指數前，已核實／澄清所有需要進一步與相關租戶澄清的數據。

第三次租金檢討第一期間公屋租戶家庭每月平均收入^[註]

家庭人數	家庭每月平均收入	按家庭人數的分布百分比 (權數)
1 人	\$4,687	11.581%
2 人	\$10,022	22.614%
3 人	\$15,942	27.643%
4 人	\$20,246	25.921%
5 人 或以上	\$24,583	12.242%
		100.0%

整體家庭每月平均收入**15,473 元**

計算方法如下：

$$\begin{aligned}
 & \$4,687 \times 11.581\% + \$10,022 \times 22.614\% + \$15,942 \times 27.643\% + \\
 & \$20,246 \times 25.921\% + \$24,583 \times 12.242\% \\
 = & \mathbf{\$15,473}
 \end{aligned}$$

第一期間的指數定為 100。

註：

上表收入數字四捨五入至最接近的整數，以百分比表示的權數則四捨五入至最接近的三個小數位。此做法純粹用以表述數據。實際上，收入數字和權數均按全數計算。

第三次租金檢討第二期間公屋租戶經調整後的家庭每月平均收入^[註]

家庭人數	家庭每月平均收入	家庭人數的分布百分比 (第一期間的權數)
1 人	\$5,299	11.581%
2 人	\$11,807	22.614%
3 人	\$19,118	27.643%
4 人	\$24,071	25.921%
5 人 或以上	\$29,795	12.242%
		100.0%

整體經調整後的家庭每月平均收入 18,455 元

計算方法如下：

$$\begin{aligned}
 & \$5,299 \times 11.581\% + \$11,807 \times 22.614\% + \$19,118 \times \\
 & 27.643\% + \$24,071 \times 25.921\% + \$29,795 \times 12.242\% \\
 & = \mathbf{\$18,455}
 \end{aligned}$$

第二期間的指數

$$\begin{aligned}
 & = \$18,455 / \$15,473 \times 100 \\
 & = \mathbf{119.27}
 \end{aligned}$$

註：

- (1) 上表收入數字四捨五入至最接近的整數，以百分比表示的權數則四捨五入至最接近的三個小數位。此做法純粹用以表述數據。實際上，收入數字和權數均按全數計算。

根據《房屋條例》第 16A 條，假如第二期間的收入指數高於或低於第一期間的收入指數 0.1% 以上，房委會須按照收入指數的變幅增加或減少公屋租金。相關變幅按電腦系統設定的小數位數目計算，為確實顯示變幅是否超逾 0.1%，收入指數四捨五入至最接近的兩個小數位。

租金援助計劃

資格準則

房委會提供租金援助計劃，幫助經濟出現暫時困難的公屋租戶。非長者戶倘入息水平符合兩組不同限額，可獲減租 25% 或 50%。長者戶倘合乎資格準則，則一律可獲減租 50%。準則詳情如下：

	非長者戶		長者戶 (全部成員 皆年滿 60 歲)
減租	50%	25%	50%
入息	(a) < 輪候冊入息 限額 50% 或 (b) 租金與入息比 例 > 25% 或 (c) 輪候冊入息限 額 50% - 70% 及租金與入息 比例 > 15%	(a) 輪候冊入息限 額 50% - < 70% 或 (b) 租金與入息比 例 > 18.5% - 25%	(a) < 輪候冊入息 限額 70% 或 (b) 租金與入息比 例 > 18.5%

行政安排

2. 房屋署採取以下措施，積極為合資格租戶提供援助：

- (a) 在收到申請表和所需資料後，會在兩星期內完成處理申請及通知有關租戶；

- (b) 每月 15 日或之前收到的申請，其租金援助的生效日期會追溯至該個月份；
- (c) 利用不同渠道，例如宣傳單張及海報、電台廣播、房屋資訊台、房委會/房屋署網頁、邨管諮委會通訊等，加強宣傳租金援助計劃；以及
- (d) 在發給租戶的欠租通知書，提醒他們署方設有租金援助計劃。房屋署在發給租戶有關租金調整的通知書上，亦特別註明房屋署設有租金援助計劃，並說明署方特別關注長者和傷殘人士租戶的需要，房屋署職員隨時樂意在有需要時，協助長者和傷殘人士租戶申請租金援助。