

資料文件

立法會房屋事務委員會

2016 公共租住房屋租金檢討

目的

本文件旨在向委員簡述根據《房屋條例》（第 283 章）訂明的公共租住房屋（公屋）租金調整機制下進行的 2016 租金檢討結果。

檢討

2. 檢討結果載於夾附的香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄。總括而言，根據政府統計處處長編製的收入指數，檢討的第二期間（即 2015 年）的收入指數比第一期間（即 2013 年）的收入指數高出 16.11%。按《房屋條例》訂明的公屋租金調整機制，2016 租金檢討下的建議租金調整幅度為+10%。租金調整將於 2016 年 9 月 1 日生效。

3. 請委員備悉檢討結果。資助房屋小組委員會將於 2016 年 7 月 8 日的會議上考慮有關結果。

房屋署

2016 年 6 月

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

2016 公共租住房屋租金檢討

目的

本文件旨在請委員通過根據《房屋條例》（香港法例第 283 章）訂明的公共租住房屋（下稱「公屋」）租金調整機制下進行的 2016 租金檢討的結果。

背景

2. 《房屋條例》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^{註 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」。

3. 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**。

4. 《房屋條例》第 16A 條於 2007 年 6 月制定以後，房委會因應 1997 年 1 月至 12 月和 2005 年 4 月至 2006 年 3 月兩個期間公屋租戶平均收入的變動，於 2007 年 8 月將公屋租金調減了 11.6%。第 16A 條於 2008 年 1 月 1 日生效後的首次租金檢討於 2010 年進行^{註 2}，而第二及第三次租金檢討則分別於 2012 年及 2014 年進行。在每一次檢討，資助房屋小組委員

註 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」。

註 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。

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，並通過檢討的結果，而租金調整則於 9 月 1 日生效。自《房屋條例》第 16A 條制定以來，租金調整的結果見下表－

	收入指數變動	公屋租金 調整幅度	新租金 生效日期
制定《房屋條例》 第 16A 條	-	-11.6%	2007 年 8 月
2010 檢討	+4.68%	+4.68%	2010 年 9 月
2012 檢討	+16.24%	+10%	2012 年 9 月
2014 檢討	+19.27%	+10%	2014 年 9 月

2016 公屋租金檢討的結果

5. 就 2016 租金檢討，用於計算收入指數的第一期間為 2013 年的 12 個月，而第二期間為 2015 年的 12 個月。統計處確定房委會透過進行「公屋住戶入息抽樣統計調查」（下稱「入息統計調查」）所蒐集的數據準確反映 2013 年和 2015 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，以及計算每月平均家庭收入時被剔除的租戶詳情見下文。

樣本分布

6. 在第一和第二期間，每月 2 000 個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**。

7. 由於採用分層比例等距隨機抽樣法，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

8. 第一和第二期間各抽選了 24 000 公屋租戶，而兩段期間的回應率皆達 98.4%。餘下 1.6% 的租戶，在 2013 年涉及 390 宗個案，而在 2015 年則涉及 385 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）未能提供所需資料。

9. 以附件 A 所述的方法，根據 2013 年入息統計調查，共有 728 戶「富戶」^{註 3}、466 戶其他高收入的非一般收入租戶，以及 5 000 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 3.1%、2.0%和 21.3%。剔除這三類非代表性租戶和另外 126 個無效樣本（即租戶已離世和租戶已終止其租約的個案）後，2013 年的最終樣本數目為 17 680。

10. 至於 2015 年，共有 737 戶「富戶」、446 戶其他高收入的非一般收入租戶，以及 4 529 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%、1.9%和 19.3%。剔除這三類非代表性租戶和另外 109 個無效樣本之後，2015 年的最終樣本數目為 18 179。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

11. 統計處採用標準統計方法倍大上述調查數據，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**。

12. 第一期間（即 2013 年）的公屋租戶家庭每月平均收入為 18,034 元，該期間的指數設定為 100。第二期間（即 2015 年）的經調整後的公屋租戶家庭每月平均收入為 20,939 元。因此，第二期間的指數為 116.11。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，附載於統計處就 2016 年租金檢討所制備的報告（載於**附件 E**）。

13. 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 **16.11%**，因此，2016 公屋租金檢討下的租金調整幅度為**+10%**。

註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）。

租金調整對租戶的影響

14. 於 2015 年 12 月，共有約 736 100 戶公屋租戶，當中約 127 600 戶（或 17%）是綜援戶。其餘的租戶包括約 570 300 戶（或 77%）繳交正常租金的租戶、約 15 300 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 22 900 戶（或 3%）繳交額外租金的「富戶」。

15. 2015 年 12 月的平均每月租金為 1,702 元。按調整幅度為+10%計算，**平均上調金額為約 170 元**。2015 年 12 月的租金幅度為 315 元至 4,264 元，因此，如下表所示，租金上調的金額為 **31 元至 426 元**－

上調的每月租金金額 註 4	住戶數目 註 5*	佔所有公屋住戶 的百分比 #
+31 元至 50 元	2 000	<1%
+51 元至 100 元	55 500	9%
+101 元至 150 元	191 500	31%
+151 元至 200 元	154 000	25%
+201 元至 250 元	115 600	19%
+251 元至 300 元	52 900	9%
+301 元至 426 元	36 800	6%

註：

* 數字四捨五入至百位。

由於四捨五入的關係，總數未必等如 100%。

向租戶提供援助

租金寬免

16. 過去三次按現行機制進行的租金檢討，均有意見要求房委會向公屋租戶提供租金寬免。在 2010 年進行的首次租金檢討，為了減輕還未受惠於經濟復蘇的公屋租戶在租金上調情況下的負擔，房委會提供了一個月的租金寬免。在 2012 的租金檢討，房委會採取「共同承擔」的方法，向公屋租戶提供一個月的租金寬免，以分擔他們的經濟負擔。然而，在 2014 年的租金檢討，基於當時的經濟情況以及租戶收入的增長，房委會 沒有 提供租金寬免。小組委員會認為若不論租戶是否有需要便向所有

註 4 上述租金上調的分布範圍以公屋租戶繳交的正常租金（即包含淨租金及差餉的租金）為基礎計算。對於正在繳交額外租金的租戶（即需要繳交 1.5 或 2 倍淨租金的租戶），在租金調整後，其上調的每月租金金額分布或會有所不同。

註 5 綜援戶已被剔除，因其租金在大多數情況下由政府全數繳付。

租戶提供租金寬免，並非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。

17. 就是次租金檢討，社會上再次有意見要求提供租金寬免。委員在考慮應否向租戶提供租金寬免時，可參考以下因素－

- (a) 公屋租戶平均家庭收入在過去兩年間從 18,034 元上升至 20,939 元，即上升了 2,905 元或 16.11%。相比之下，租金上調的金額平均為 170 元；
- (b) 基於租金調整機制的設計，多年來租戶家庭收入的增幅均較租金的增幅為多。為提供起步點使租金調整機制有效運作，房委會於 2007 年 8 月將公屋租金調減了 11.6%。在 2007 年至 2009 年期間，租戶家庭收入增加了 4.68%，因此，公屋租金亦按同樣的幅度調升。在 2009 年至 2011 年^{註 6}的期間，租戶家庭收入增加了 16.24%；而在 2011 年至 2013 年^{註 7}的期間，家庭收入則增加了 19.27%，然而，租金在該兩段期間只各增加了 10%。從 2013 年至 2015 年，家庭收入增加了 16.11%，但租金只會一如以往增加 10%；
- (c) **累積計算，公屋租戶的整體收入**從 2007 年（在現行機制下第一次租金檢討的第一期間）至 2015 年（是次即 2016 租金檢討的第二期間）**增加了 68.5%**^{註 8}。然而，若按照是次租金檢討的結果而增加租金 10%，**公屋租金只會累計上升了 39.3%**（涵蓋現行租金調整機制下進行的四次租金檢討）。換言之，收入增加遠比租金增加為多；

註6 2012 年進行的租金檢討已採用有關收入指數的變動。

註7 2014 年進行的租金檢討已採用有關收入指數的變動。

註8 這數字是由比較 2007 年的收入指數（設於 100）及 2015 年的收入指數而得出。根據現行租金調整機制的方法，在計算 2015 年的收入指數時，採用了 2007 年的家庭分布。

- (d) 作為一個粗略比較，公屋平均租金與公屋租戶平均家庭收入的比例，由 2007 年的 9.97%，逐漸下降至按 2016 年檢討而上調租金後的 9.10%^{註 9}。雖然這些數字並非實際的租金與入息比例，卻能就公屋租戶的負擔能力提供一個指標性的參考^{註 10}。總體來說，公屋租戶用以繳付租金的金額佔他們收入的部分愈來愈小；
- (e) 在 2015 年 12 月底，公屋租戶當中有 3% 是應能負擔租金增加的「富戶」，而另外 17% 為綜援戶，在大多數情況下由政府全數繳付其租金；
- (f) 租金寬免對房委會有重大的財政影響。根據 2016 年 1 月房委會通過的預算案，我們作出了以下的估算－

	2016-17 年度	2019-20 年度
1. 租住房屋運作赤字		
(a) 根據 2016 年 1 月通過的預算案	15 億元	37 億元
(b) 租金上調 10% 後	6 億元	20 億元
(c) 若另提供一個月租金寬免	20 億元	20 億元 ^{註 11}

註 9 計算如下－

	2007 年	2015 年
公屋平均租金	1,319 元 (2010 年租金檢討(現行機制下的首次租金檢討)的第一期間)	1,702 元 × (1 + 10%) = \$1,872 元 (在 2016 年租金檢討結果上調租金 10% 生效以後)
公屋租戶平均家庭收入	13,233 元 (以 2007 年的實際家庭分布計算)	20,566 元 (以 2015 年的實際家庭分布計算)
公屋平均租金／公屋租戶平均家庭收入	1,319 元 / 13,233 元 = 9.97%	1,872 元 / 20,566 元 = 9.10%

註 10 這只是一個粗略的比較，因為「公屋平均租金」與「公屋租戶平均家庭收入」所涵蓋的部分有所不同。「公屋平均租金」是指房委會轄下一個公屋單位的平均租金，是以單位為基礎，並不如在公屋租金檢討中計算平均家庭收入時一樣剔除非代表性住戶。另一方面，「公屋租戶平均家庭收入」是以租戶為基礎，而非代表性住戶在計算中亦被剔除。

註 11 如果實施租金寬免，這將是在 2016-17 年度的一次性措施，因此對 2017-18 年度或以後的租住房屋帳目並無影響。

	2016-17 年度	2019-20 年度
2. 每個公屋單位平均每月的推算運作赤字		
(a) 根據 2016 年 1 月通過的預算案	158 元	377 元
(b) 在租金上調 10%後	59 元	207 元
(c) 若另提供一個月租金寬免	214 元	207 元 ^{註 11}

換言之，根據此預算案，租住房屋運作帳目的赤字預期會由 2016-17 年度的約 15 億元增至 2019-20 年度的約 37 億元；而根據通過的預算案，每個公屋單位每月的運作赤字會由 2016-17 年度的約 158 元增加至 2019-20 年度的約 377 元。計及公屋租金在 2016 年 9 月按上述租金檢討結果上調 10%，租住房屋運作赤字預期分別收縮至 2016-17 年的約 6 億元和 2019-20 年的約 20 億元。假如房委會在 2016 年 9 月租金上調 10%的同時，提供一個月的租金寬免，我們估計租住房屋 2016-17 年度的運作赤字反會增加至約 20 億元；而 2016-17 年度每個公屋單位平均每月的運作赤字亦會由約 158 元增加至約 214 元。這是由於一個月的租金相當於約 14 億元，而在 2016-17 年度，房委會因租金在 2016 年 9 月上調 10%而收取的額外租金只為約 9 億元；及

- (g) 《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」。一如小組委員會於 2014 年租金檢討時所作出的結論，若不論租戶是否有需要便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。

18. 不論房委會會否提供租金寬免，現時有真正財政困難的租戶可透過由房委會及政府提供的渠道取得援助。詳見下文。

租金援助計劃

19. 就針對性的援助措施來說，房委會推行租金援助計劃，以協助暫時有經濟困難的公屋租戶繳交租金。視乎其收入水平，合資格申請人可獲減 25%或 50%租金。在進行 2014 年租金檢討時，我們檢視了租金援助計劃的實行情況，並加強宣傳計劃，以及完善了申請手續。隨着完善措施在 2014 年 8 月起生效，受惠於計劃的租戶數目增加了 24%，由 2014 年 7 月的約 12 300 戶增加至 2015 年 12 月的約 15 300 戶，佔所有公屋住戶約 2%。租金援助計劃的詳情及完善措施載於**附件 F**。

20. 我們會按照小組委員會於 2014 年定下的方向，繼續檢視租金援助計劃的實行情況，並研究是否有空間進一步完善計劃。

政府的行動和措施

21. 公屋住戶亦會受惠於政府的措施，並可申請各類援助低收入家庭的計劃。有經常性財政困難的租戶，可申請綜合社會保障援助。現時約 17% 租戶為綜援戶。除了上述政府的恆常項目，額外的新措施包括 —

- (a) 作為 2016/17 年度財政預算案其中一項紓緩措施，政府會寬免 2016/17 年度四季的差餉，以每戶每季一千元為上限。房委會會把差餉寬免額全數轉歸公屋租戶，總額預算為 20.98 億元。公屋租戶獲四季差餉寬免的平均金額相等於現時（即租金調整生效前）^{註 12}繳交的租金約 1.5 倍；及
- (b) 低收入在職家庭津貼計劃旨在鼓勵自力更生及紓緩跨代貧窮。在該計劃下，有兩名成員或以上的家庭，如申請人達到工時要求，而家庭的人息及資產符合有關限額，可申領半額、全額基本津貼或高額津貼（介乎每月 300 至 1,000 元不等）。家庭中每名合資格的兒童，亦可獲發半額或全額兒童津貼（每月 400 或 800 元）。計劃的首次申請於 2016 年 5 月至 7 月分三個階段推出。

實施和公布事宜

22. 《房屋條例》第 16A(4)條規定，房委會需於租金檢討後，在切實可行範圍內盡快調整公屋租金；而第 16A(5)(b)條規定，房委會不得在最近一次作出更改租金當日的第二周年日之前更改有關租金。在過去三次按現行機制進行的租金檢討，新租金均於 9 月 1 日生效。因此，根據 2016 租金檢討結果而調整的租金會於 2016 年 9 月 1 日生效。

23. 當小組委員會通過是次租金檢討的結果後，我們將會發放新聞稿公布小組委員會就租金調整水平的決定。一如以往，公屋租戶會預先一個月獲通知其新租金水平。

註 12 我們計算了每名租戶每月差餉寬免的金額相比每月租金金額的百份比（除了那些並非繳交正常租金的租戶，如「富戶」、租金援助計劃下的租戶等）。取相關租戶的百分比平均數（12.5%），並乘以 12（月），我們預計 12 個月的差餉寬免的金額，大約等同於減免 1.5 個月租金。

24. 本文件的副本同時提交房委會和財務小組委員會委員參考。

討論

25. 在小組委員會於 2016 年 7 月 8 日的會議，我們會邀請委員根據《房屋條例》第 16A(4)條，通過 2016 租金檢討結果（上文第 13 段）。

資助房屋小組委員會秘書黃令時

電話：2761 5033

傳真：2761 0019

檔號： HD (CR) 4-4/SP/10-10/0-3
(策略處)

發出日期： 2016 年 6 月 27 日

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（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。房委會於 2006 年 11 月通過「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。為提供起步點使租金調整機制有效運作，房委會於 2007 年 8 月將公屋租金下調了 11.6%^{註 1}。

註 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，如要以收入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 月至 2006 年 3 月兩個期間的入息指數後，租金根據收入減少而相對地下調 11.6%。

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，2016 年次租金檢討的第一期間是指在 2013 年 12 月 31 日屆滿的 12 個月期間，而第二期間則是指在 2015 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。

C. 數據蒐集及運算

8. 編製收入指數的工作分為數據蒐集及數據運算兩方面。從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布而抽選，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估算。

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 1200 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」(“outliers”)。

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 2013 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	76,725	3,500	7,280	3,780

$$\begin{aligned}
 \text{四分位數間距} &= \text{上四分位值} - \text{下四分位值} \\
 &= 7,280 - 3,500 \\
 &= 3,780
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{極高收入水平} &= \text{上四分位值} + 1.5 \times \text{四分位數間距} \\
 &= 7,280 + 1.5 \times 3,780 \\
 &= 12,950
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{極低收入水平} &= \text{下四分位值} - 1.5 \times \text{四分位數間距} \\
 &= 3,500 - 1.5 \times 3,780 \\
 &= -2,170
 \end{aligned}$$

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。2013 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	- 2,170	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

根據2015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	- 2,825	15,375
2 人	- 8,539	34,765
3 人	- 10,648	53,480
4 人	- 11,135	67,161
5 人或以上	- 15,650	83,803

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（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。

第二期間（2015）按家庭人數列出的樣本分布

2015 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	361	517	517	415	190	2 000
	%	(18.1)	(25.9)	(25.9)	(20.8)	(9.5)	(100.0)
二月	家庭數目	362	517	517	415	189	2 000
	%	(18.1)	(25.9)	(25.9)	(20.8)	(9.5)	(100.0)
三月	家庭數目	363	517	517	414	189	2 000
	%	(18.2)	(25.9)	(25.9)	(20.7)	(9.5)	(100.0)
四月	家庭數目	363	518	517	414	188	2 000
	%	(18.2)	(25.9)	(25.9)	(20.7)	(9.4)	(100.0)
五月	家庭數目	363	518	517	414	188	2 000
	%	(18.2)	(25.9)	(25.9)	(20.7)	(9.4)	(100.0)
六月	家庭數目	364	519	517	413	187	2 000
	%	(18.2)	(26.0)	(25.9)	(20.7)	(9.4)	(100.0)
七月	家庭數目	364	519	518	412	187	2 000
	%	(18.2)	(26.0)	(25.9)	(20.6)	(9.4)	(100.0)
八月	家庭數目	365	519	518	412	186	2 000
	%	(18.3)	(26.0)	(25.9)	(20.6)	(9.3)	(100.0)
九月	家庭數目	365	519	519	411	186	2 000
	%	(18.3)	(26.0)	(26.0)	(20.6)	(9.3)	(100.0)
十月	家庭數目	366	519	520	410	185	2 000
	%	(18.3)	(26.0)	(26.0)	(20.5)	(9.3)	(100.0)
十一月	家庭數目	366	519	520	410	185	2 000
	%	(18.3)	(26.0)	(26.0)	(20.5)	(9.3)	(100.0)
十二月	家庭數目	366	519	520	410	185	2 000
	%	(18.3)	(26.0)	(26.0)	(20.5)	(9.3)	(100.0)
總計	家庭數目	4 368	6 220	6 217	4 950	2 245	24 000
	%	(18. 2)	(25. 9)	(25. 9)	(20. 6)	(9. 4)	(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 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	1 595	0.2	57	0.2
	峰華邨	392	0.1	9	0.0**
	興民邨	1 957	0.3	64	0.3
	興東邨	2 059	0.3	68	0.3
	興華（一）邨	2 250	0.3	81	0.3
	興華（二）邨	3 460	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	3 872	0.5	132	0.6**
	小西灣邨	5 999	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	3 584	0.5	117	0.5
	耀東邨	5 092	0.7	171	0.7
	漁灣邨	2 149	0.3	73	0.3
3. 港島南	鴨脷洲邨	4 295	0.6	141	0.6
	利東邨	2 517	0.4	85	0.4
	馬坑邨	898	0.1	28	0.1
	石排灣邨	5 157	0.7	174	0.7
	田灣邨	3 074	0.4	101	0.4
	華富（一）邨	4 731	0.7	161	0.7
	華富（二）邨	4 291	0.6	144	0.6
	華貴邨	1 102	0.2	42	0.2
4. 九龍城	何文田邨	4 668	0.7	154	0.6**
	紅磡邨	2 664	0.4	91	0.4
	啟晴邨	1 307	0.2	44	0.2
	馬頭圍邨	2 048	0.3	71	0.3
	愛民邨	6 250	0.9	212	0.9
	常樂邨	341	0.0	10	0.0
5. 觀塘	彩福邨	3 429	0.5	115	0.5
	彩霞邨	599	0.1	22	0.1
	彩德邨	5 700	0.8	194	0.8
	彩盈邨	3 977	0.6	135	0.6
	興田邨	480	0.1	15	0.1
	啟田邨	2 219	0.3	80	0.3

地區*		屋邨名稱	實際整體租戶 [^]		租戶樣本	
			數目	%	數目	%
		啟業邨	4 165	0.6	144	0.6
		高翔苑	1 794	0.3	61	0.3
		高怡邨	1 166	0.2	36	0.2
		廣田邨	2 248	0.3	79	0.3
		藍田邨	3 023	0.4	97	0.4
		鯉魚門邨	3 171	0.4	111	0.5**
		樂華（北）邨	2 946	0.4	100	0.4
		樂華（南）邨	6 761	0.9	229	1.0**
		牛頭角下邨	4 069	0.6	137	0.6
		安田邨	719	0.1	23	0.1
		坪石邨	4 524	0.6	154	0.6
		平田邨	5 465	0.8	188	0.8
		寶達邨	7 380	1.0	244	1.0
		秀茂坪邨	11 925	1.7	404	1.7
		秀茂坪南邨	3 974	0.6	133	0.6
		順利邨	4 361	0.6	142	0.6
		順安邨	2 937	0.4	99	0.4
		順天邨	6 863	1.0	235	1.0
		德田邨	2 081	0.3	75	0.3
		翠屏（北）邨	3 292	0.5	113	0.5
		翠屏（南）邨	4 621	0.6	150	0.6
		牛頭角上邨	6 547	0.9	219	0.9
		雲漢邨	975	0.1	30	0.1
		和樂邨	1 905	0.3	62	0.3
		油麗邨	8 488	1.2	286	1.2
		油塘邨	3 545	0.5	118	0.5
6.	深水埗	澤安邨	1 780	0.2	59	0.2
		長沙灣邨	368	0.1	12	0.1
		幸福邨	2 089	0.3	69	0.3
		富昌邨	5 936	0.8	203	0.8
		海麗邨	4 892	0.7	165	0.7
		麗閣邨	2 829	0.4	99	0.4
		麗安邨	1 301	0.2	46	0.2
		李鄭屋邨	1 324	0.2	44	0.2
		南昌邨	749	0.1	24	0.1
		南山邨	2 640	0.4	93	0.4
		白田邨	7 722	1.1	262	1.1
		石硤尾邨	8 532	1.2	289	1.2
		大坑東邨	1 976	0.3	64	0.3
		元州邨	7 553	1.1	254	1.1
		榮昌邨	172	0.0	7	0.0

地區*		屋邨名稱	實際整體租戶 [^]		租戶樣本	
			數目	%	數目	%
7.	黃大仙	彩輝邨	1 307	0.2	40	0.2
		彩虹邨	7 351	1.0	250	1.0
		彩雲（一）邨	5 761	0.8	193	0.8
		彩雲（二）邨	2 921	0.4	101	0.4
		竹園北邨	1 351	0.2	41	0.2
		竹園南邨	5 948	0.8	203	0.8
		富山邨	1 552	0.2	51	0.2
		鳳德邨	1 315	0.2	42	0.2
		樂富邨	3 592	0.5	117	0.5
		黃大仙下（一）邨	1 696	0.2	58	0.2
		黃大仙下（二）邨	6 486	0.9	221	0.9
		美東邨	1 421	0.2	44	0.2
		沙田坳邨	1 229	0.2	43	0.2
		慈正邨	7 954	1.1	269	1.1
		慈康邨	1 994	0.3	69	0.3
		慈樂邨	6 080	0.9	204	0.9
		慈民邨	1 960	0.3	63	0.3
		東頭（二）邨	2 428	0.3	79	0.3
		東匯邨	1 301	0.2	46	0.2
		黃大仙上邨	4 791	0.7	161	0.7
		橫頭磡邨	5 772	0.8	192	0.8
8.	油尖旺	海富苑	2 776	0.4	94	0.4
9.	離島	長貴邨	451	0.1	15	0.1
		富東邨	1 657	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	5 548	0.8	190	0.8
		逸東（二）邨	6 275	0.9	209	0.9
10.	葵涌及青衣	長青邨	4 821	0.7	166	0.7
		長發邨	1 254	0.2	41	0.2
		長亨邨	4 321	0.6	147	0.6
		長康邨	8 173	1.1	278	1.2**
		長安邨	1 358	0.2	50	0.2
		長宏邨	4 242	0.6	139	0.6
		青逸軒	510	0.1	14	0.1
		高盛臺	757	0.1	26	0.1
		葵涌邨	13 489	1.9	451	1.9
		葵芳邨	6 176	0.9	210	0.9
		葵興邨	352	0.0	14	0.1**

地區*		屋邨名稱	實際整體租戶 [^]		租戶樣本	
			數目	%	數目	%
		葵聯邨	1 427	0.2	44	0.2
		葵盛東邨	6 195	0.9	208	0.9
		葵盛西邨	5 174	0.7	172	0.7
		荔景邨	4 176	0.6	140	0.6
		麗瑤邨	2 787	0.4	97	0.4
		安蔭邨	5 202	0.7	171	0.7
		石籬（一）邨	4 765	0.7	157	0.7
		石籬（二）邨	7 412	1.0	254	1.1**
		石蔭東邨	2 325	0.3	81	0.3
		石蔭邨	2 627	0.4	82	0.3**
		大窩口邨	7 490	1.1	253	1.1
		青衣邨	752	0.1	19	0.1
		華荔邨	1 427	0.2	51	0.2
11. 新界北		祥華邨	2 037	0.3	69	0.3
		清河邨	7 096	1.0	240	1.0
		彩園邨	5 000	0.7	170	0.7
		嘉福邨	1 944	0.3	63	0.3
		太平邨	324	0.0	11	0.0
		天平邨	1 209	0.2	40	0.2
		華明邨	1 734	0.2	61	0.3**
		華心邨	1 475	0.2	54	0.2
		雍盛苑	1 707	0.2	57	0.2
12. 西貢及將軍澳		彩明苑	2 782	0.4	91	0.4
		厚德邨	4 116	0.6	139	0.6
		健明邨	6 985	1.0	232	1.0
		景林邨	1 654	0.2	60	0.3**
		明德邨	1 464	0.2	47	0.2
		寶林邨	1 938	0.3	65	0.3
		尚德邨	5 489	0.8	182	0.8
		善明邨	1 947	0.3	59	0.2**
		翠林邨	1 703	0.2	62	0.3**
13. 沙田		秦石邨	2 107	0.3	73	0.3
		頌安邨	2 714	0.4	88	0.4
		豐和邨	604	0.1	23	0.1
		恒安邨	964	0.1	36	0.2**
		顯徑邨	790	0.1	26	0.1
		顯耀邨	792	0.1	27	0.1
		廣源邨	1 361	0.2	46	0.2
		利安邨	3 595	0.5	127	0.5
		瀝源邨	3 169	0.4	108	0.5**
		隆亨邨	4 329	0.6	152	0.6

地區*		屋邨名稱	實際整體租戶 [^]		租戶樣本	
			數目	%	數目	%
		美林邨	4 072	0.6	141	0.6
		美田邨	5 992	0.8	203	0.8
		博康邨	1 242	0.2	46	0.2
		沙角邨	6 216	0.9	207	0.9
		碩門邨	1 944	0.3	70	0.3
		新翠邨	6 592	0.9	227	0.9
		新田圍邨	3 373	0.5	116	0.5
		禾輦邨	6 224	0.9	211	0.9
		欣安邨	2 573	0.4	90	0.4
		耀安邨	1 100	0.2	36	0.2
14. 大埔		富亨邨	1 871	0.3	66	0.3
		富善邨	2 473	0.3	88	0.4**
		廣福邨	6 151	0.9	204	0.9
		太和邨	2 050	0.3	70	0.3
		大元邨	4 698	0.7	159	0.7
		運頭塘邨	673	0.1	19	0.1
15. 荃灣		象山邨	1 602	0.2	49	0.2
		福來邨	3 109	0.4	101	0.4
		梨木樹（一）邨	2 288	0.3	70	0.3
		梨木樹（二）邨	4 243	0.6	142	0.6
		梨木樹邨	3 876	0.5	137	0.6**
		石圍角邨	6 307	0.9	220	0.9
16. 屯門		蝴蝶邨	5 308	0.7	180	0.8**
		富泰邨	5 018	0.7	170	0.7
		建生邨	600	0.1	22	0.1
		良景邨	2 833	0.4	94	0.4
		龍逸邨	335	0.0	11	0.0
		安定邨	4 981	0.7	168	0.7
		寶田邨	6 495	0.9	214	0.9
		三聖邨	1 791	0.3	58	0.2**
		山景邨	6 320	0.9	218	0.9
		大興邨	8 370	1.2	282	1.2
		田景邨	991	0.1	37	0.2**
		湖景邨	4 304	0.6	140	0.6
		友愛邨	9 077	1.3	308	1.3
17. 元朗		俊宏軒	4 089	0.6	140	0.6
		朗屏邨	4 349	0.6	143	0.6
		水邊圍邨	2 350	0.3	80	0.3
		天澤邨	3 970	0.6	136	0.6
		天晴邨	6 154	0.9	208	0.9
		天恒邨	5 744	0.8	194	0.8

地 區*		屋邨名稱	實際整體租戶^		租戶樣本	
			數 目	%	數 目	%
		天瑞（一）邨	4 573	0.6	151	0.6
		天瑞（二）邨	3 155	0.4	110	0.5**
		天慈邨	3 255	0.5	108	0.5
		天華邨	3 647	0.5	123	0.5
		天恩邨	5 473	0.8	187	0.8
		天逸邨	3 321	0.5	109	0.5
		天耀（一）邨	4 596	0.6	156	0.7**
		天耀（二）邨	3 805	0.5	129	0.5
		天悅邨	4 127	0.6	139	0.6
總計		711 937	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。

[^] 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。

按地區及屋邨列出 2015 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	631	0.1	20	0.1
2.	港島東	柴灣邨	1 595	0.2	52	0.2
		峰華邨	372	0.1	11	0.0**
		興民邨	1 973	0.3	65	0.3
		興東邨	2 067	0.3	71	0.3
		興華（一）邨	2 256	0.3	73	0.3
		興華（二）邨	3 510	0.5	112	0.5
		康東邨	462	0.1	14	0.1
		模範邨	661	0.1	28	0.1
		愛東邨	3 882	0.5	128	0.5
		小西灣邨	6 006	0.8	196	0.8
		翠樂邨	317	0.0	10	0.0
		翠灣邨	546	0.1	18	0.1
		環翠邨	3 590	0.5	118	0.5
		耀東邨	5 101	0.7	164	0.7
		漁灣邨	2 163	0.3	76	0.3
3.	港島南	鴨脷洲邨	4 313	0.6	136	0.6
		利東邨	2 163	0.3	70	0.3
		馬坑邨	901	0.1	21	0.1
		石排灣邨	5 162	0.7	173	0.7
		田灣邨	3 086	0.4	99	0.4
		華富（一）邨	4 763	0.7	160	0.7
		華富（二）邨	4 315	0.6	142	0.6
		華貴邨	1 023	0.1	33	0.1
4.	九龍城	何文田邨	4 682	0.6	152	0.6
		紅磡邨	2 749	0.4	91	0.4
		啟晴邨	5 186	0.7	165	0.7
		馬頭圍邨	2 055	0.3	71	0.3
		愛民邨	6 261	0.9	205	0.9
		常樂邨	347	0.0	7	0.0
		德朗邨***	7 936	1.1	258	1.1
5.	觀塘	彩福邨	3 424	0.5	109	0.5
		彩霞邨	541	0.1	15	0.1
		彩德邨	5 722	0.8	187	0.8
		彩盈邨	3 977	0.5	133	0.6**
		興田邨	416	0.1	18	0.1

地區*		屋邨名稱	實際整體租戶 [^]		租戶樣本	
			數目	%	數目	%
		啟田邨	2 224	0.3	78	0.3
		啟業邨	4 183	0.6	139	0.6
		高翔苑	1 798	0.2	61	0.3**
		高怡邨	1 183	0.2	41	0.2
		廣田邨	2 262	0.3	74	0.3
		藍田邨	3 023	0.4	102	0.4
		鯉魚門邨	3 180	0.4	107	0.4
		樂華（北）邨	2 955	0.4	97	0.4
		樂華（南）邨	6 803	0.9	227	0.9
		牛頭角下邨	4 223	0.6	138	0.6
		安田邨	719	0.1	21	0.1
		坪石邨	4 545	0.6	147	0.6
		平田邨	5 493	0.8	180	0.8
		寶達邨	7 389	1.0	246	1.0
		秀茂坪邨	12 000	1.6	390	1.6
		秀茂坪南邨	3 979	0.5	129	0.5
		順利邨	4 382	0.6	141	0.6
		順安邨	2 953	0.4	101	0.4
		順天邨	6 881	0.9	226	0.9
		德田邨	1 992	0.3	66	0.3
		翠屏（北）邨	3 223	0.4	102	0.4
		翠屏（南）邨	4 659	0.6	153	0.6
		牛頭角上邨	6 571	0.9	214	0.9
		雲漢邨	983	0.1	34	0.1
		和樂邨	1 919	0.3	61	0.3
		油麗邨	8 493	1.2	280	1.2
		油塘邨	3 553	0.5	120	0.5
6.	深水埗	澤安邨	1 811	0.2	57	0.2
		長沙灣邨	1 383	0.2	48	0.2
		幸福邨	2 087	0.3	64	0.3
		富昌邨	5 953	0.8	197	0.8
		海麗邨	4 889	0.7	157	0.7
		麗閣邨	2 831	0.4	93	0.4
		麗安邨	1 334	0.2	42	0.2
		李鄭屋邨	1 197	0.2	34	0.1**
		南昌邨	675	0.1	25	0.1
		南山邨	2 657	0.4	90	0.4
		白田邨	7 404	1.0	244	1.0
		石硤尾邨	8 891	1.2	290	1.2
		大坑東邨	1 997	0.3	67	0.3
		元州邨	7 577	1.0	251	1.0

地區*		屋邨名稱	實際整體租戶 [^]		租戶樣本	
			數目	%	數目	%
7.	黃大仙	榮昌邨	1 469	0.2	44	0.2
		彩輝邨	1 314	0.2	45	0.2
		彩虹邨	7 368	1.0	247	1.0
		彩雲（一）邨	5 787	0.8	187	0.8
		彩雲（二）邨	2 931	0.4	98	0.4
		竹園北邨	1 244	0.2	44	0.2
		竹園南邨	5 980	0.8	192	0.8
		富山邨	1 561	0.2	51	0.2
		鳳德邨	1 214	0.2	37	0.2
		樂富邨	3 600	0.5	119	0.5
		黃大仙下（一）邨	1 541	0.2	53	0.2
		黃大仙下（二）邨	6 527	0.9	212	0.9
		美東邨	2 343	0.3	80	0.3
		沙田坳邨	1 274	0.2	37	0.2
		慈正邨	7 994	1.1	262	1.1
		慈康邨	1 994	0.3	65	0.3
		慈樂邨	6 112	0.8	203	0.8
		慈民邨	1 970	0.3	62	0.3
		東頭（二）邨	2 201	0.3	69	0.3
		東匯邨	1 305	0.2	46	0.2
		黃大仙上邨	4 811	0.7	154	0.6**
		橫頭磡邨	5 775	0.8	190	0.8
8.	油尖旺	海富苑	2 779	0.4	92	0.4
9.	離島	長貴邨	456	0.1	16	0.1
		富東邨	1 657	0.2	51	0.2
		金坪邨	252	0.0	8	0.0
		龍田邨	404	0.1	13	0.1
		雅寧苑	417	0.1	10	0.0**
		銀灣邨	433	0.1	14	0.1
		逸東（一）邨	5 576	0.8	186	0.8
		逸東（二）邨	6 342	0.9	205	0.9
10.	葵涌及青衣	長青邨	4 821	0.7	160	0.7
		長發邨	1 145	0.2	37	0.2
		長亨邨	4 334	0.6	142	0.6
		長康邨	8 186	1.1	267	1.1
		長安邨	1 219	0.2	40	0.2
		長宏邨	4 243	0.6	138	0.6
		青逸軒	509	0.1	19	0.1
		高盛臺	758	0.1	28	0.1
		葵涌邨	13 528	1.8	440	1.8
		葵芳邨	6 193	0.8	199	0.8

地區*		屋邨名稱	實際整體租戶 [^]		租戶樣本	
			數目	%	數目	%
		葵興邨	324	0.0	14	0.1**
		葵聯邨	2 940	0.4	97	0.4
		葵盛東邨	6 217	0.8	206	0.9**
		葵盛西邨	5 212	0.7	169	0.7
		荔景邨	4 180	0.6	137	0.6
		麗瑤邨	2 796	0.4	92	0.4
		安蔭邨	5 217	0.7	173	0.7
		石籬（一）邨	4 773	0.7	155	0.6**
		石籬（二）邨	8 252	1.1	275	1.1
		石蔭東邨	2 339	0.3	83	0.3
		石蔭邨	2 634	0.4	81	0.3**
		大窩口邨	7 528	1.0	248	1.0
		青衣邨	659	0.1	22	0.1
		華荔邨	1 427	0.2	45	0.2
		祥龍圍邨***	717	0.1	21	0.1
11. 新界北		祥華邨	1 742	0.2	58	0.2
		清河邨	7 094	1.0	234	1.0
		彩園邨	5 000	0.7	163	0.7
		嘉福邨	1 936	0.3	64	0.3
		太平邨	264	0.0	7	0.0
		天平邨	1 047	0.1	39	0.2**
		華明邨	1 488	0.2	47	0.2
		華心邨	1 474	0.2	52	0.2
		雍盛苑	1 704	0.2	51	0.2
12. 西貢及將軍澳		彩明苑	2 786	0.4	93	0.4
		厚德邨	4 130	0.6	133	0.6
		健明邨	6 989	1.0	229	1.0
		景林邨	1 524	0.2	49	0.2
		明德邨	1 461	0.2	43	0.2
		寶林邨	1 669	0.2	61	0.3**
		尚德邨	5 498	0.8	183	0.8
		善明邨	1 962	0.3	66	0.3
		翠林邨	1 516	0.2	51	0.2
		怡明邨***	1 884	0.3	60	0.3
13. 沙田		秦石邨	2 118	0.3	71	0.3
		頌安邨	2 722	0.4	85	0.4
		豐和邨	1 603	0.2	58	0.2
		恒安邨	827	0.1	23	0.1
		顯徑邨	663	0.1	23	0.1
		顯耀邨	792	0.1	32	0.1
		廣源邨	1 189	0.2	35	0.1**

地區*		屋邨名稱	實際整體租戶 [^]		租戶樣本	
			數目	%	數目	%
		利安邨	3 605	0.5	125	0.5
		瀝源邨	3 192	0.4	95	0.4
		隆亨邨	4 337	0.6	143	0.6
		美林邨	4 077	0.6	136	0.6
		美田邨	6 683	0.9	219	0.9
		博康邨	1 126	0.2	35	0.1**
		沙角邨	6 260	0.9	208	0.9
		碩門邨	1 945	0.3	65	0.3
		水泉澳邨***	1 091	0.1	33	0.1
		新翠邨	6 597	0.9	218	0.9
		新田圍邨	3 382	0.5	109	0.5
		禾輦邨	6 220	0.9	206	0.9
		欣安邨	2 574	0.4	81	0.3**
		耀安邨	979	0.1	38	0.2**
14. 大埔		富亨邨	1 658	0.2	54	0.2
		富善邨	2 249	0.3	77	0.3
		廣福邨	6 150	0.8	202	0.8
		太和邨	1 791	0.2	60	0.3**
		大元邨	4 703	0.6	152	0.6
		運頭塘邨	596	0.1	19	0.1
15. 荃灣		象山邨	1 605	0.2	53	0.2
		福來邨	3 094	0.4	103	0.4
		梨木樹（一）邨	2 292	0.3	76	0.3
		梨木樹（二）邨	4 263	0.6	141	0.6
		梨木樹邨	3 877	0.5	126	0.5
		石圍角邨	6 320	0.9	211	0.9
16. 屯門		蝴蝶邨	5 326	0.7	179	0.7
		富泰邨	5 030	0.7	166	0.7
		建生邨	538	0.1	17	0.1
		良景邨	2 531	0.3	85	0.4**
		龍逸邨	973	0.1	26	0.1
		安定邨	5 001	0.7	162	0.7
		寶田邨	5 862	0.8	189	0.8
		三聖邨	1 790	0.2	59	0.2
		山景邨	5 821	0.8	192	0.8
		大興邨	8 390	1.1	272	1.1
		田景邨	872	0.1	30	0.1
		湖景邨	4 308	0.6	141	0.6
		友愛邨	9 092	1.2	298	1.2
17. 元朗		俊宏軒	4 092	0.6	132	0.6
		洪福邨***	944	0.1	34	0.1

地區*		屋邨名稱	實際整體租戶 [^]		租戶樣本	
			數目	%	數目	%
		朗屏邨	3 678	0.5	123	0.5
		水邊圍邨	2 355	0.3	77	0.3
		天澤邨	3 977	0.5	128	0.5
		天晴邨	6 165	0.8	203	0.8
		天恒邨	5 747	0.8	190	0.8
		天瑞（一）邨	4 592	0.6	152	0.6
		天瑞（二）邨	3 160	0.4	105	0.4
		天慈邨	3 261	0.4	105	0.4
		天華邨	3 664	0.5	120	0.5
		天恩邨	5 540	0.8	182	0.8
		天逸邨	3 324	0.5	110	0.5
		天耀（一）邨	4 604	0.6	147	0.6
		天耀（二）邨	3 806	0.5	127	0.5
		天悅邨	4 153	0.6	139	0.6
		總計	731 533	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。

*** 表示新落成的屋邨，不列入附件 C1。

[^] 有關租戶數目是指 2015 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 ⁽¹⁾ (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	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（即已去世的租戶及已終止租約的租戶）之後計算得來。按家庭人數分類，用以計算收入指數的樣本戶數目細項亦受樣本戶在被抽選後的家庭人數變化（由家庭成員增減所致）所影響。然而，此等改變並不會影響用以計算收入指數的整體樣本戶數目。
- (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 ⁽¹⁾ (e)	倍大後的家庭數目 ⁽²⁾ (f)	倍大後的權數 ⁽²⁾ (g)
1 人	4 368	56	179	1 743	2 391	71 885	13.014%
2 人	6 220	144	132	1 357	4 460	138 289	25.035%
3 人	6 217	237	69	708	5 081	157 734	28.555%
4 人	4 950	199	47	442	4 123	129 054	23.363%
5 人或以上	2 245	101	19	279	1 739	55 422	10.033%
合計	24 000	737	446	4 529	17 794	552 385	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（即已去世的租戶及已終止租約的租戶）之後計算得來。按家庭人數分類，用以計算收入指數的樣本戶數目細項亦受樣本戶在被抽選後的家庭人數變化（由家庭成員增減所致）所影響。然而，此等改變並不會影響用以計算收入指數的整體樣本戶數目。
- (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 2016 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確性，以及數據輸入的準確性。

3. 統計處為 2016 租金檢討第一期間（即 2013 年）和第二期間（即 2015 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 2013 年和 2015 年公屋租戶的家庭入息。統計調查數據可用於 2016 租金檢討，以計算公屋租戶的收入指數。

為 2016 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 2016 租金檢討計算出第一期間（即 2013 年）和第二期間（即 2015 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 2013 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 2013 年和 2015 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 2013 年家庭人數分布計算的 2015 年家庭每月平均收入，在**表 3**內會稱為「2015 年經調整後的家庭每月平均收入」。

政府統計處
2016 年 6 月

附件 E 表 1

政府統計處就入息數據進行的質量檢查

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	- 研究在 2013 和 2015 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(卡方測定方法)，結果顯示樣本的分布與租戶記錄的分布基本上相同，因此 2013 和 2015 年入息統計調查的樣本均具代表性。	結論：查證無誤 備註： 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	- 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。	結論：查證無誤 備註： - 沒有租戶在入息統計調查中故意作出虛假陳述。 2013 和 2015 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。

編號	檢查項目	詳情	檢查結果
			並無發現房屋署進行的檢查有不當情況。
(3)	房屋署輸入數據的準確性	- 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。	結論：查證無誤 備註： 並無發現數據輸入錯誤。
(4)	評估房屋署核實數據的工作	- 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。	結論：查證無誤 備註： 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。

附件 E 表 2

2016 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	\$5,299	12.146%
2 人	\$11,807	24.390%
3 人	\$19,118	28.063%
4 人	\$24,071	24.499%
5 人或以上	\$29,795	10.901%
		100. 0%

整體家庭每月平均收入 _____ **18, 034 元**

計算方法如下：

$$\begin{aligned}
 & \$5,299 \times 12.146\% + \$11,807 \times 24.390\% + \$19,118 \times 28.063\% + \$24,071 \times 24.499\% + \\
 & \$29,795 \times 10.901\% \\
 = & \quad \mathbf{\$18, 034}
 \end{aligned}$$

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。

附件 E 表 3

2016 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	\$6,179	12.146%
2 人	\$13,618	24.390%
3 人	\$21,951	28.063%
4 人	\$28,259	24.499%
5 人或以上	\$34,710	10.901%
		100. 0%

整體經調整後的家庭每月平均收入 **20, 939 元**

計算方法如下：

$$\begin{aligned}
 & \$6,179 \times 12.146\% + \$13,618 \times 24.390\% + \$21,951 \times 28.063\% + \$28,259 \times 24.499\% + \\
 & \$34,710 \times 10.901\% \\
 = & \textbf{\$20, 939}
 \end{aligned}$$

第二期間的指數

$$\begin{aligned}
 & = \$20,939 / \$18,034 \times 100 \\
 & = \textbf{116. 11}
 \end{aligned}$$

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。
- (2) 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。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) < 公屋入息限額 50% 或 (b) 租金與入息比例 >25% 或 (c) 公屋入息限額 50% - 70% 及租金與入息比例 >15%	(a) 公屋入息限額 50% - <70% 或 (b) 租金與入息比例 >18.5% - 25%	(a) < 公屋入息限額 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) 利用不同渠道，例如宣傳海報及單張、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
- (c) 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。

完善租金援助計劃的措施

3. 在 2014 租金檢討時，我們檢視了計劃的實行情況，並加強租金援助計劃的宣傳，以及完善申請手續，讓更多有需要的租戶得知有關計劃，並可在計劃下受惠。詳見下文。

加強租金援助計劃的宣傳

4. 為進一步加強租金援助計劃的宣傳，我們實行了以下的新措施 –

- (a) 在 2014 年 7 月發給所有正在繳交一般租金的租戶有關租金調整的通知書內，夾附租金援助計劃的宣傳單張，而單張中列明有關的申請資格及手續；
- (b) 在屋邨管理諮詢委員會會議中，宣傳租金援助計劃以及有關政策，並尋求非政府機構、當區區議會及屋邨管理諮詢委員會委員的協助，轉介有需要的租戶到屋邨辦事處以獲得租金援助；
- (c) 在屋邨辦事處的客戶服務處／等候大堂當眼處展示顯眼的宣傳架或通告，以宣傳租金援助計劃；及
- (d) 在兩年一度的單位巡查或其他有關租務管理、維修檢查的家訪時，以關顧及積極的態度，主動接觸有需要的租戶，特別是長者和單親家庭。

使申請過程更便捷

5. 為方便租戶申請租金援助計劃，我們實施了以下的措施為申請者提供協助 –

- (a) 在收到有關租金援助計劃的查詢時，屋邨職員會向申請人講解有關政策的詳細資料、申請資格、手續、以及所須審查的證明文件；及
- (b) 屋邨職員會向在理解申請表方面或許有困難的租戶（特別是長者）講解，並提供協助。

租金援助的生效日期

6. 在 2014 年 8 月以前，若租戶在該月 16 日或之後遞交申請，其租金援助的生效日期會由下一個月首日開始。為使租戶能適時獲得租金援助，由 2014 年 9 月起，我們將所有成功申請人的生效日期追溯到同月的首日開始，不論他們的申請是在上半個月或下半個月遞交。