

立法會
Legislative Council

立法會CB(1)1059/15-16(06)號文件

檔 號 : CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2016年6月29日舉行的會議

**立法會秘書處就公共租住房屋租金檢討
擬備的最新背景資料簡介**

目的

本文件提供有關香港房屋委員會(下稱"房委會")的公共租住房屋(下稱"公屋")租金調整機制的最新背景資料，並概述委員就此課題提出的意見和關注事項。

背景

2. 《房屋條例》(第283章)訂明現行按公屋租戶家庭收入的變動而上調或下調公屋租金的機制，該機制於2008年1月1日起實施。根據租金調整機制，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期間和第二期間的變動的收入指數變化，上調或下調公屋租金。根據《房屋條例》第16A(7)(b)條，收入指數的編製工作由政府統計處處長(下稱"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。

3. 為編製收入指數，房委會每月隨機抽選2 000個公屋租戶，而被抽樣選出的租戶將收到通知書和入息申報表。入息申報表根據《房屋條例》發出，而作出申報屬強制性質。收入指數的編製工作，包括計算第一期間和第二期間的收入指數變動。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)2038/11-12(03)號文件附件A，而有關文件的超連結載於附錄。

4. 自實施租金調整機制後，房委會曾於2010年、2012年及2014年按現行機制進行了3次公屋租金檢討。下表載列有關年份進行租金檢討的租金調整幅度，以及向公屋租戶提供的租金紓緩措施(如有的話)——

租金檢討／年份	收入指數的變動	實施租金調整的幅度 (生效日期)	房委會提供的租金寬免措施 (如有的話)	財政預算案提供的租金紓緩措施 (如有的話)
2010年 首次檢討	+4.68%	+4.68% (2010年9月 1日起生效)	寬免2010年9月 一個月租金	無
2012年 第二次檢討	+16.24%	+10% (2012年9月 1日起生效)	寬免2012年9月 一個月租金	代繳2012年7月 及8月兩個月 租金
2014年 第三次檢討	+19.27%	+10% (2014年9月 1日起生效)	無	代繳2014年8月 一個月租金

房屋事務委員會的商議工作

5. 房屋事務委員會(下稱"事務委員會")曾在2010年1月7日、3月1日和7月20日、2012年6月4日，以及2014年7月7日的會議上，討論公屋租金調整機制及首次、第二次和第三次租金檢討的結果。委員提出的主要意見和關注事項綜述於下文各段。

6. 事務委員會委員普遍認為，第二次和第三次租金檢討的租金調整幅度均高達+10%，令人無法接受。部分委員極為關注，影響着市民生計的許多價格調整機制，看似是可加可減，但卻總是有加無減。該等委員促請當局重新採用於1997年通過的舊租金檢討機制。根據有關機制，房委會任何更改租金的決定，均須於上一次釐定的租金生效日期起計最少3年後才可生效，而採納所釐定的租金款額後，租金與入息比例中位數不得超過10%。

7. 事務委員會部分委員亦觀察到，當局曾推行有關可上調及下調巴士和鐵路票價及公屋租金的機制，而有關機制並不受市民大眾歡迎。即使名義上家庭收入有所增加，但由於交通費、租金和通脹上升，市民大眾的生活水平並無相應提高。因此，事務委員會委員認為政府當局須全面檢討該等調整機制。

8. 部分委員認為租金調整機制有不足之處，而且並不可取，因為有關機制只考慮家庭收入增加(主要因實施法定最低工資所致)的因素，而沒有考慮通脹或住戶開支增加的因素。房委會須按照租戶的財政能力制訂新機制，以確保日後在調整租金後不會令公屋租戶的生活水平下降。

9. 在討論第三次租金檢討時，部分委員亦對由統計處處長編製的收入指數的準確度存疑，認為該等數字未能反映實況，公屋租戶家庭收入的實質增幅其實較低。然而，部分其他委員認為，租金檢討依據既定的租金調整機制進行，有關的檢討結果須予尊重。儘管如此，大部分委員贊同當局應提供援助或制訂紓困措施，以助紓緩市民在經濟逆轉時所面對的壓力，或減輕基層市民在經濟增長時的負擔。他們促請房委會繼續向所有公屋租戶提供一個月的租金寬免。該等委員亦認為有需要優化租金援助計劃，以更有效地協助有需要的租戶，例如容許殘疾人士能享有與長者住戶同等的申請資格。

10. 在2014年7月7日的會議上，事務委員會就資助房屋小組委員會不向公屋租戶提供一個月租金寬免的決定，通過下述議案："鑑於房委會通過今年9月加租一成，為紓緩公屋居民的負擔，本事務委員會要求房委會參考以往做法，寬免公屋居民一個月租金，並早日全面檢討公屋租金調整機制。"

最新發展

11. 政府當局將在2016年6月29日的事務委員會會議上，向委員簡介第四次公屋租金檢討的結果。

相關文件

12. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1
2016年6月23日

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)
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"提供的文件 (立法會 CB(1)796/09-10(03) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)1208/09-10 號文件)
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"提供的文件 (立法會 CB(1)1059/09-10(01) 號文件) 立法會秘書處就新租金調整機制擬備的最新背景資料簡介 (立法會 CB(1)1210/09-10(05) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)1744/09-10 號文件)
房屋事務委員會	2010年7月20日	政府當局就"新公屋租金調整機制"提供的文件 (立法會 CB(1)2600/09-10(01) 號文件) 立法會秘書處就新租金調整機制擬備的最新背景資料簡介 (立法會 CB(1)2589/09-10(01) 號文件) 特別會議紀要 (立法會 CB(1)2873/09-10 號文件)

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2012年6月4日	<p>政府當局就"根據第二次公屋租金檢討結果的租金調整"提供的文件 (立法會 CB(1)2038/11-12(03)號文件)</p> <p>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 (立法會 CB(1)2038/11-12(04)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會 CB(1)2557/11-12號文件)</p>
房屋事務 委員會	2014年7月7日	<p>政府當局就"第三次公共租住房屋租金檢討"提供的文件 (立法會 CB(1)1742/13-14(01)號文件)</p> <p>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 (立法會 CB(1)1742/13-14(02)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會 CB(1)43/14-15號文件)</p>