

香港特別行政區政府  
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

運輸及房屋局

香港九龍何文田  
佛光街 33 號 1 座 6 樓



Transport and Housing Bureau

6/F, Block 1, 33 Fat Kwong Street,  
Homantin, Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HD 4-2/PS1/1-5511/4 (2016) IX  
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel No. 2761 5049  
圖文傳真 Fax No. 2761 7445

香港中區  
立法會道1號  
立法會綜合大樓  
房屋事務委員會秘書  
羅英偉先生

羅先生：

立法會房屋事務委員會  
2016 年 6 月 29 日的會議

隨函附委員於 2016 年 6 月 29 日會議上所要求的補充資料  
於附件，以供委員參考。

運輸及房屋局局長



( 張鎮宇 代行 )

2016年8月3日

立法會房屋事務委員會  
2016年6月29日的會議

補充資料

目的

於 2016 年 6 月 29 日的立法會房屋事務委員會會議上，委員要求政府就公共租住房屋（公屋）單位內的水壓以及 2016 年公屋租金檢討等事宜提供補充資料。本文件提供相關資料。

公屋單位的水壓

2. 根據過往記錄，公屋單位內水壓不足的原因主要如下：

- （一）水管老化、舊式公共屋邨樓宇的水壓設備設計和住戶用水需求增加；
- （二）水管及相關用水裝置損壞或阻塞；及
- （三）加壓裝置損壞。

3. 香港房屋委員會（房委會）為現有公屋單位制訂食水水壓的標準時，會採取務實的做法，考慮並配合公屋租戶的生活需要以及日常用水的需求，務求在一般情況下，食水水壓能供租戶運作熱水爐、洗衣機、水龍頭等主要用水設備。

4. 因應租戶的反映以及有關公屋單位內水壓的檢查結果，房委會將會在 17 個屋邨合共 76 座樓宇增設加壓裝置以解決高層單位水壓偏低的問題。

## 2016 年公屋租金檢討

### 公屋住戶入息抽樣統計調查

5. 於 2016 年 6 月 29 日的房屋事務委員會會議上，委員要求政府提供有關公屋住戶入息抽樣統計調查的資料。

6. 現行公屋租金調整機制於《房屋條例》（香港法例第 283 章）中訂明，自 2008 年 1 月 1 日起生效。《房屋條例》第 16A 條規定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。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」。

7. 為蒐集公屋租戶收入數據以計算收入指數，房委會採用分層比例等距隨機抽樣法，按公屋屋邨每月租戶實際家庭人數分布，於第一和第二期間每月各抽選 2 000 戶公屋租戶進行入息統計調查。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。由於房委會並非採用縱向調查方法(longitudinal survey)，即沒有在第一和第二期間追蹤相同租戶，因此沒法計算個別租戶於兩段期間收入的變化。故此，房委會沒有備存在 2013 年(即 2016 年公屋租金檢討的第一期間)及 2015 年(即 2016 年公屋租金檢討的第二期間)平均家庭收入升幅少於 10%的租戶數目及其所佔百分比的資料。

#### 就會上通過的兩項動議的回應

8. 委員亦於 2016 年 6 月 29 日的會議上通過以下兩項動議  
—

- (一) 王國興議員的議案，要求房委會向全港公屋租戶提供一個月租金寬免及檢討現行公屋租金調整機制；及
- (二) 李卓人議員的議案，要求房委會更改現行公屋租金調整機制。

我們的綜合回應如下。

9. 就 2016 公屋租金檢討，第二期間(2015 年)的收入指數高於第一期間(2013 年)的收入指數 16.11%。因此，按《房屋條例》訂明的公屋租金調整機制，租金調整幅度為+10%。房委會資助房屋小組委員會(小組委員會)於 2016 年 7 月 8 日的會議上，考慮了 2016 公屋租金檢討的結果，亦就房屋事務委員會的意見及其他團體表達的意見進行了詳細的討論。小組委員會確認現行的公屋租金調整機制是經過長時間的討論及廣泛諮詢後才制定，並已詳細考慮各類調整方案及其利弊，有非常客觀的基礎。現時的租金調整機制能確保公屋租金處於公屋租戶可負擔的

水平，為公屋租戶提供足夠的保障。小組委員會備悉，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%。然而，若按照 2016 租金檢討的結果而增加租金 10%，公屋租金只累計上升了 39.3%（涵蓋現行租金調整機制下進行的四次租金檢討）。小組委員會亦備悉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%。

10. 此外，小組委員會亦得悉公屋租戶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（綜援），而綜援金內已包括租金津貼。財政司司長亦已因應今年香港經濟情況存在的風險，於其 2016-17 年度財政預算案中提出一系列紓緩措施以減輕市民負擔，當中包括差餉寬免，公屋租戶亦會受惠<sup>1</sup>。最新的就業數據顯示，失業率仍處低位（3.4%）。小組委員會認為，假如香港的經濟未來真的出現逆境，致整體社會受到衝擊，政府亦會因應情況在有需要時提出適當的措施，協助市民應付經濟壓力。

11. 小組委員會在仔細考慮上述所有因素後，最後根據《房屋條例》第 16A 條，通過上調公屋租金 10%。租金調整將於 2016 年 9 月 1 日生效。

12. 小組委員會亦就應否向公屋租戶提供租金寬免作出詳細討論。在仔細考慮所有因素，包括租戶收入的增長、租金調整機制對租戶負擔能力所提供的保障，以及房委會的財政狀況後，小組委員會認為房委會沒有明確的理由在是次租金檢討向所有租

---

<sup>1</sup> 政府寬免 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。

戶提供劃一租金寬免，反而應針對性地向有需要的租戶提供援助。

13. 房委會現時設有租金援助計劃，以協助暫時有經濟困難的公屋租戶繳交租金。在該計劃下，合資格的租戶可獲減租 25% 或 50%。小組委員會於 7 月 8 日的會議上，檢視了租金援助計劃的實行情況，並通過兩項措施以進一步完善計劃。小組委員會通過，把現時每年的覆檢放寬至每兩年進行一次，以減省租戶每年預備收入證明以作覆檢的安排。此外，現時居於新大廈類別的非長者租戶如在連續三年接受租金援助後仍需援助，須在有合適單位時遷至同區租金較廉宜的單位的搬遷規定，亦會放寬至四年。上述措施將於 2016 年 9 月 1 日與租金調整同步生效。房委會會在 2016 年 7 月發給租戶有關租金調整的通知信中，以及透過其他渠道，加強宣傳租金援助計劃及上述完善措施。

**運輸及房屋局**  
**2016 年 8 月**