

資料文件

立法會房屋事務委員會

2018 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 2018 租金檢討結果。

檢討

2. 《房屋條例》第 16A 條下訂明現行的公屋租金調整機制，有關條文自 2008 年 1 月 1 日起生效。第 16A 條規定香港房屋委員會(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。就 2018 租金檢討，由政府統計處處長根據房委會進行的「公屋住戶入息抽樣統計調查」數據所編製的第二期間(即 2017 年)的收入指數，比第一期間(即 2015 年)的收入指數高出 11.59%。按《房屋條例》訂明的公屋租金調整機制，2018 租金檢討下的建議租金調整幅度為+10%，租金調整將於 2018 年 9 月 1 日生效。是次租金檢討的詳情載於夾附的房委會資助房屋小組委員會議事備忘錄。

3. 請委員備悉檢討結果。資助房屋小組委員會將於 2018 年 7 月 17 日的會議上考慮有關結果。

房屋署

2018 年 7 月

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」。

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

2018 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(公屋)租金調整機制下進行的 2018 租金檢討的結果。

建議

2. 現建議委員通過根據《房屋條例》第 16A(4)條規定所得的 2018 公屋租金檢討結果(見下文第 14 段)。

現行公屋租金調整機制

3. 《房屋條例》第 16A 條下訂明現行的公屋租金調整機制，有關法定條文自 2008 年 1 月 1 日起生效。第 16A 條規定香港房屋委員會(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：

- (a) 「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
- (b) 「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」。

按照上述法律條文，房委會須嚴格根據所訂明的機制調整公屋租金。

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」。

4. 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。機制亦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。

5. 《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，房委會分別於 2010 年^{註 2}、2012 年、2014 年及 2016 年進行租金檢討。在每一次檢討中，房委會資助房屋小組委員會（小組委員會）考慮了政府統計處（統計處）處長的報告，並通過檢討的結果，租金調整於 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 檢討	+16.11%	+10%	2016 年 9 月

2018 租金檢討的結果

6. 就 2018 租金檢討，用於計算收入指數的第一期間為 2015 年的 12 個月，而第二期間為 2017 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」（入息統計調查）所蒐集的數據準確反映 2015 年和 2017 年的公屋租戶家庭收入，相關數據已相應地用作計算公屋租戶的收入指數。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

7. 在第一和第二期間，每月 2000 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。

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。

8. 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

9. 第一和第二期間各抽選了 24 000 公屋租戶，而兩段期間（2015 年及 2017 年）的回應率分別為 98.4% 及 98.5%。餘下的 1.6% 及 1.5% 的租戶，在 2015 年涉及 385 宗未完成個案，在 2017 年則涉及 356 宗未完成個案。這些租戶未能按申報表指示提供資料，而經房屋署查核後，確定所有這些租戶均有合理原因未能提供所需資料（例如患嚴重疾病、在海外工作或就學、入獄等）。

10. 按照附件 A 所述的方法並如**附件 D1** 所列，根據 2015 年入息統計調查，共有 737 戶「富戶」^{註3}、446 戶其他高收入的非一般收入租戶，以及 4 529 戶綜合社會保障援助計劃（綜援）下的住戶（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、另外 109 個無效樣本（即租戶已離世和租戶已終止其租約的個案）及上文第 9 段提及的 385 宗未完成個案後，用以計算 2015 年收入指數的樣本數目為 17 794。

11. 至於 2017 年入息統計調查中，如**附件 D2** 所列，共有 807 戶「富戶」、525 戶其他高收入的非一般收入租戶，以及 4 216 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 3.4%、2.2% 和 17.9%。剔除這三類非代表性租戶、另外 96 個無效樣本及上文第 9 段提及的 356 宗未完成個案後，用以計算 2017 年收入指數的樣本數目為 18 000。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。

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，便須申報家庭入息及資產，並往後每兩年申報一次。如住戶家庭入息相等於公屋入息限額的兩至三倍，須繳交倍半淨租金，另加差餉。如住戶家庭入息相等於公屋入息限額的三至五倍，則須繳交雙倍淨租金，另加差餉。如住戶家庭入息或所擁有資產淨值超逾指定限額（分別為公屋入息限額的五倍及 100 倍），或在本港擁有私人住宅物業，便須遷出其公屋單位。

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另加差餉，或市值租金）。

家庭每月平均收入的計算

12. 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，並以此作為一組權數，以計算整體公屋租戶家庭的每月平均收入，及由此所得並用作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**。

13. 第一期間（即 2015 年）的公屋租戶家庭每月平均收入為 20,566 元，該期間的指數設定為 100。第二期間（即 2017 年）經調整後的公屋租戶家庭每月平均收入為 22,950 元。因此，第二期間的指數為 111.59。統計處參考了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。統計處進行的質量檢查結果和收入指數的計算方法，附載於統計處處長就 2018 租金檢討所制備的報告（見**附件 E**）。

14. 如上文第 3 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 **11.59%**，因此，2018 公屋租金檢討下的租金調整幅度為**+10%**。

租金調整對租戶的影響

15. 於 2017 年 12 月，共有約 756 600 戶公屋租戶，當中約 119 900 戶（或 16%）是綜援戶。其餘的租戶包括約 594 800 戶（或 79%）繳交正常租金的租戶、約 17 100 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 24 800 戶（或 3%）繳交額外租金的「富戶」。

16. 2017 年 12 月的平均每月租金為 1,880 元。按調整幅度為+10%計算，**平均上調金額約為 188 元**。2017 年 12 月的租金為 346 元至 4,690 元，因此，如下表所示，租金上調的金額為 **34 元至 469 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 註 5
+34 元至 100 元	33 300	5%
+101 元至 150 元	161 700	25%
+151 元至 200 元	186 000	29%
+201 元至 250 元	108 200	17%
+251 元至 300 元	87 300	14%
+301 元至 350 元	43 700	7%
+351 元至 469 元	16 400	3%

註：

* 數字四捨五入至百位。

實施日期

17. 《房屋條例》第 16A(4)條規定，房委會須於租金檢討後，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。在過去按現行機制進行的所有租金檢討，新租金均於 9 月 1 日生效。我們因此建議根據今次租金檢討結果而調整的租金應於 2018 年 9 月 1 日生效。

向租戶提供援助

(a) 應否提供租金寬免

18. 過去按現行機制進行的租金檢討中，均有意見要求房委會向公屋租戶提供租金寬免。在 2014 租金檢討中，房委會定下原則，認為若不論租戶是否有需要便向所有租戶提供租金寬免，並非運用公帑的最好方法。再者，當正在輪候公屋的申請者對房委會資源的需求持續上升時，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（見下文第 21 至 23 段）。故此，房委會在 2014 及 2016 租金檢討中並沒有提供租金寬免^{註 6}。

註 4 上述租金上調的分布範圍是以公屋租戶繳交的正常租金（即包含淨租金及差餉的租金）為計算基礎。對於正在繳交額外租金的租戶（即需要繳交倍半或雙倍淨租金的租戶），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。

註 6 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 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。

19. 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) 對公屋租戶負擔能力的影響

- (i) **公屋租戶平均家庭收入的增幅較租金上調幅度為高。**在過去兩年間，公屋租戶平均家庭收入從 20,566 元上升至 22,950 元（即上升了 2,384 元或 11.59%）。相比之下，租金上調的金額平均為 188 元。
- (ii) **多年來，鑑於租金調整機制有 10% 的「封頂」安排，租戶家庭收入的增幅均較租金的增幅為多。**房委會於 2007 年 8 月將公屋租金調減了 11.6%，以提供起步點讓租金調整機制有效運作。在 2010 租金檢討中（涵蓋 2007 至 2009 年期間），租戶家庭收入增加了 4.68%，公屋租金亦按同樣的幅度調升。在 2012^{註7}、2014^{註8}及 2016^{註9}年的租金檢討，租戶家庭收入分別增加了 16.24%、19.27% 及 16.11%。然而，租金在該三次檢討中均只各增加了 10%。是次檢討中（涵蓋 2015 至 2017 年期間），家庭收入增加了 11.59%，但租金亦同樣地只增加 10%。

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 2017 年（即是次租金檢討的第二期間）增加了 88%^{註10}。然而，若按照是次租金檢討的結果而增加租金 10%，自按照現行租金調整機制所進行的五次租金檢討以來，**公屋租金只會累計上升 53.3%。**

註7 2012 租金檢討涵蓋 2009 至 2011 年期間的收入指數變動。

註8 2014 租金檢討涵蓋 2011 至 2013 年期間的收入指數變動。

註9 2016 租金檢討涵蓋 2013 至 2015 年期間的收入指數變動。

註10 這數字是由比較 2007 年的收入指數（設於 100）及 2017 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 2017 年的收入指數時，採用了 2007 年的家庭分布。

(iii) 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。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%，逐漸下降至按是次檢討上調租金後的 9.14%^{註 11}。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 12}。

(iv) 在 2017 年 12 月底，公屋租戶當中有約 3% 為「富戶」，應能負擔租金增加；另外 16% 為綜援戶，其租金在大多數情況下已由政府全數繳付。

(b) 對房委會的財政影響

(i) 《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」。如上文第 18 段指出，若不論租戶是否有需要便向所有租戶提供租金寬免，並非運用公帑的最好方法。

(ii) 租金寬免對房委會有重大的財政影響。一個月的租金寬免金額將涉及 16 億元（根據建議的新租金水平計算）。根據 2018 年 1 月房委會通過的預算，公屋租金於 2018 年 9 月上調 10% 後，2018-19 年度租住房屋運作帳目的赤字

註 11 計算如下：

	2007 年	2017 年
公屋平均租金	1,319 元 (2010 租金檢討(現行機制下的首次租金檢討)的第一期間)	1,880 元 × (1 + 10%) = \$2,068 元 (在是次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)	22,631 元 (以 2017 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%	2,068 元 / 22,631 元 = 9.14%

上述比例（9.14%）稍微高於 2016 租金檢討所報告的比例（9.10%）。主要原因是由於隨着在 2015 至 2017 年間有更多新公共屋邨落成，新落成公屋單位佔公屋單位總數的比例微升。此外，亦有相當數目的新單位為位於市區的較大單位，其較高租金因而令公屋平均租金稍微上升（因而得出較高的公屋平均租金／公屋租戶平均家庭收入比例）。

註 12 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，並不會剔除非代表性住戶，有別於「公屋租戶平均家庭收入」的計法。後者以租戶為基礎，而非代表性住戶在計算中亦被剔除。

會由約 11 億元下降至 0.5 億元^{註 13}。假如房委會在 2018 年 9 月將租金上調 10%而同時提供一個月的租金寬免，我們估計 2018-19 年度的赤字反會增加至約 17 億元；而每個公屋單位平均每月的運作赤字會由約 114 元增加至 117 元，而非下降至加租後的 5 元。

20. 不論會否提供租金寬免，現時有財政困難的租戶已可透過由房委會及政府提供的其他渠道取得援助。詳見下文。

(b) 租金援助計劃

21. 就針對性的援助措施而言，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。

22. 房委會會不時檢視租金援助計劃的實行情況，並推行改善措施。隨着過去各項改善措施陸續推行，**受惠於計劃的租戶數目大幅增加了 42%**，由 2014 年 7 月的約 12 300 戶增加至 2018 年 5 月的約 17 500 戶。租金援助計劃的詳情及改善措施載於**附件 F**。

23. 我們會繼續檢視租金援助計劃的實行情況，並適時考慮進一步完善計劃的措施。

(c) 政府的計劃和措施

24. 除獲補貼租金外，公屋住戶亦受惠於政府的措施，並可申請政府各類援助低收入家庭的計劃。有經常性財政困難的租戶，可申請綜援。現時約 16%租戶為綜援戶。除了上述政府的恆常項目，新措施及額外措施包括：

- (a) 作為 2018-19 年度《財政預算案》其中一項紓緩措施，政府會寬免 2018-19 年度四季的差餉，以每戶每季 2,500 元為上限。房委會把差餉寬免額全數轉歸公屋租戶，總額預算為 24.47 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 14}繳交的租金約 1.5 倍。每個租戶在 2018-19 年度可獲發的差餉寬免金額介乎 456 元至 9,336 元不等；

註 13 在 2018 年 9 月起實施的 10%租金上調會在 2018-19 年度帶來約 10.5 億元的額外租金。

註 14 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（12.9%），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。

- (b) 在 2018-19 年度《財政預算案》的「關愛共享計劃」^{註15}及其他措施下^{註16}，合資格人士（包括居於公屋的合資格人士）可獲得總受惠額不少於 4,000 元的寬免及／或一次性額外款項；及
- (c) 「在職家庭津貼計劃」^{註17}（「職津」）旨在鼓勵自力更生及紓緩跨代貧窮。在「職津」下，申請住戶（包括一人住戶）如達到工時要求並符合入息和資產限額，可申領基本津貼、中額津貼或高額津貼（全額介乎每月 800 元至 1,200 元不等）。每名合資格兒童亦可申領兒童津貼（全額為 1,000 元）。視乎住戶入息，津貼以全額、3/4 額或半額發放。

租金調整機制

25. 社會上一直有意見提出檢討租金調整機制。例如，在 2016 租金檢討時，有立法會房屋事務委員會委員認為應檢討有關機制，以更切實反映公屋租戶在繳付租金方面的負擔能力。部分小組委員會委員亦建議檢討租金調整機制。在總結 2016 租金檢討時，小組委員會主席亦表明，鑑於機制已實施近十年，是適當時候作出審視。

26. 我們檢視了現行公屋租金調整機制，以及社會上曾提出的其他方案，例如參考通脹、工資指數以及租金與入息比例中位數等去調整公屋租金。分析見**附件 G**。總括而言，我們留意到相比其他方案，現行租金調整機制能更有效評估及確保公屋租戶的負擔能力。在 2018 年 6 月 8 日舉行的交流會上，小組委員會委員就現行機制及其他調整租金的替代方案交流意見，並備悉上述的分析和觀察。

註15 有關政府於 2018 年 3 月 23 日公布的「關愛共享計劃」詳情，請參閱相關資料文件（[https://www.wfsfaa.gov.hk/careandshare/pdf/FCRI\(2018-19\)2-c.pdf](https://www.wfsfaa.gov.hk/careandshare/pdf/FCRI(2018-19)2-c.pdf)）。總括而言，合資格而無須在 2017/18 年度繳交薪俸稅及在香港沒有物業的人士，可申領 4,000 元；合資格而在香港沒有物業及其 2017/18 年度薪俸稅退稅額少於 4,000 元的人士，則可申領 4,000 元與退稅額之間的差額。

註16 2018-19 年度《財政預算案》下，政府會向領取社會保障金額（包括綜援、高齡津貼、長者生活津貼及傷殘津貼）的人士發放一次性額外兩個月款項。此外，如上述額外款項的金額少於 4,000 元，則領取社會保障金額的人士可獲發 4,000 元與相關款項之間的差額。

註17 在 2018 年 4 月 1 日前為「低收入在職家庭津貼計劃」。

財政影響

27. 根據房委會於 2018 年 1 月通過的預算，2018-19 年度租住房屋運作帳目的赤字預計約為 11 億元。在公屋租金於 2018 年 9 月上調 10% 後，2018-19 年度的赤字預計會減至 0.5 億元。

公眾反應及公布事宜

28. 我們建議的 10% 租金上調是按照建基於公屋租戶負擔能力的既定機制所得，故此應為大眾所接受。然而，部分公屋租戶或會認為上調幅度偏高。同時，亦有其他評論會認為在現行機制下，相比起 2007 年的情況以及居於私人樓宇的住戶情況，公屋租戶的租金負擔能力並沒有轉差。自採用現行租金檢討機制以來，與公屋租金 **53.3%** 的累計增幅相比，公屋住戶收入的累計增幅達 **88%**（見上文 19(a)(ii) 段）。作為一個粗略比較，在是次租金上調後，公屋平均租金仍只佔公屋租戶平均家庭收入的 **9.14%**（見上文 19(a)(iii) 段）。那些有暫時經濟困難的公屋租戶，可透過租金援助計劃獲得協助。

29. 若小組委員會通過是次租金檢討結果，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。

30. 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

31. 在小組委員會於 2018 年 7 月 17 日的會議，我們會邀請委員根據《房屋條例》第 16A(4) 條，通過 2018 租金檢討結果（上文第 14 段）。

資助房屋小組委員會秘書黃令時
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

副本抄送：房委會和財務小組委員會委員

檔號：HD (CR) 4-4/SP/10-10/0-3
(策略處)

發出日期：2018 年 7 月 5 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（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》（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%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，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訂。根據《房屋條例》第 16A(8)條，2018 租金檢討的第一期間是指 2015 年 12 月 31 日屆滿的 12 個月期間，而第二期間則是指 2017 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。

¹ 在 2006 年，房委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%。

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 2015 年 1 至 12 月及 2017 年 1 至 12 月的兩個期間內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 人或以上的人家庭，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。

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、所申報收入的真實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。在第一及第二期間，分別約有 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。

附件 A 的附錄

**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 2015 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	88,351	4,000	8,550	4,550

$$\begin{aligned}
 \text{四分位數間距} &= \text{上四分位值} - \text{下四分位值} \\
 &= 8,550 - 4,000 \\
 &= 4,550
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{極高收入水平} &= \text{上四分位值} + 1.5 \times \text{四分位數間距} \\
 &= 8,550 + 1.5 \times 4,550 \\
 &= 15,375
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{極低收入水平} &= \text{下四分位值} - 1.5 \times \text{四分位數間距} \\
 &= 4,000 - 1.5 \times 4,550 \\
 &= -2,825
 \end{aligned}$$

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。2015 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	-2,825	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

根據 2017 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	-2,383	15,830
2 人	-9,318	37,960
3 人	-11,501	59,541
4 人	-13,256	77,261
5 人或以上	-17,633	95,308

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。實際上，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 (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。

第二期間 (2017) 按家庭人數列出的樣本分布

2017 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	369	526	527	400	178	2 000
	%	(18.5)	(26.3)	(26.4)	(20.0)	(8.9)	(100.0)
二月	家庭數目	370	526	528	399	177	2 000
	%	(18.5)	(26.3)	(26.4)	(20.0)	(8.9)	(100.0)
三月	家庭數目	370	526	529	399	176	2 000
	%	(18.5)	(26.3)	(26.5)	(20.0)	(8.8)	(100.0)
四月	家庭數目	371	526	531	397	175	2 000
	%	(18.6)	(26.3)	(26.6)	(19.9)	(8.8)	(100.0)
五月	家庭數目	372	527	532	395	174	2 000
	%	(18.6)	(26.4)	(26.6)	(19.8)	(8.7)	(100.0)
六月	家庭數目	373	528	532	394	173	2 000
	%	(18.7)	(26.4)	(26.6)	(19.7)	(8.7)	(100.0)
七月	家庭數目	374	529	532	393	172	2 000
	%	(18.7)	(26.5)	(26.6)	(19.7)	(8.6)	(100.0)
八月	家庭數目	374	529	533	392	172	2 000
	%	(18.7)	(26.5)	(26.7)	(19.6)	(8.6)	(100.0)
九月	家庭數目	375	528	533	392	172	2 000
	%	(18.8)	(26.4)	(26.7)	(19.6)	(8.6)	(100.0)
十月	家庭數目	376	529	533	391	171	2 000
	%	(18.8)	(26.5)	(26.7)	(19.6)	(8.6)	(100.0)
十一月	家庭數目	377	530	532	390	171	2 000
	%	(18.9)	(26.5)	(26.6)	(19.5)	(8.6)	(100.0)
十二月	家庭數目	377	531	532	390	170	2 000
	%	(18.9)	(26.6)	(26.6)	(19.5)	(8.5)	(100.0)
總計	家庭數目	4 478	6 335	6 374	4 732	2 081	24 000
	%	(18.7)	(26.4)	(26.6)	(19.7)	(8.7)	(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 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.	東區	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.	南區	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
		啓晴邨	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
		啟田邨	2 224	0.3	78	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	4 183	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
		榮昌邨	1 469	0.2	44	0.2
7.	黃大仙	彩輝邨	1 314	0.2	45	0.2

	地區 *	屋邨名稱	實際整體租戶 [^]		租戶樣本	
			數目	%	數目	%
		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.	葵青	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
		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**

	地區 *	屋邨名稱	實際整體租戶 [^]		租戶樣本	
			數目	%	數目	%
		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
11.	北區	祥龍圍邨	717	0.1	21	0.1
		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	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**
		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

	地區 *	屋邨名稱	實際整體租戶 [^]		租戶樣本	
			數目	%	數目	%
		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
		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

	地區 *	屋邨名稱	實際整體租戶 ^		租戶樣本	
			數目	%	數目	%
		天瑞 (一) 邨	4 592	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。灣仔區並沒有公共租住屋邨。
- ** 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 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。

附件 C2

按地區及屋邨列出 2017 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	16	0.1
2.	東區	柴灣邨	1 592	0.2	53	0.2
		峰華邨	347	0.0	13	0.1**
		興民邨	1 969	0.3	63	0.3
		興東邨	2 061	0.3	67	0.3
		興華（一）邨	2 259	0.3	69	0.3
		興華（二）邨	3 494	0.5	109	0.5
		康東邨	457	0.1	16	0.1
		模範邨	661	0.1	23	0.1
		愛東邨	3 869	0.5	125	0.5
		小西灣邨	6 006	0.8	187	0.8
		翠樂邨	316	0.0	14	0.1**
		翠灣邨	511	0.1	13	0.1
		華廈邨***	132	0.0	5	0.0
		環翠邨	3 595	0.5	116	0.5
		耀東邨	5 085	0.7	161	0.7
		漁灣邨	2 160	0.3	72	0.3
3.	南區	鴨脷洲邨	4 319	0.6	137	0.6
		利東邨	1 935	0.3	63	0.3
		馬坑邨	903	0.1	28	0.1
		石排灣邨	5 156	0.7	163	0.7
		田灣邨	3 083	0.4	103	0.4
		華富（一）邨	4 753	0.6	157	0.7**
		華富（二）邨	4 313	0.6	137	0.6
		華貴邨	977	0.1	28	0.1
4.	九龍城	何文田邨	4 670	0.6	145	0.6
		紅磡邨	2 749	0.4	92	0.4
		啓晴邨	5 179	0.7	163	0.7
		馬頭圍邨	2 056	0.3	62	0.3
		愛民邨	6 258	0.8	198	0.8
		常樂邨	345	0.0	13	0.1**
		德朗邨	8 128	1.1	253	1.1
5.	觀塘	彩福邨	3 414	0.5	104	0.4**
		彩霞邨	484	0.1	16	0.1
		彩德邨	5 724	0.8	187	0.8
		彩盈邨	3 974	0.5	125	0.5
		興田邨	369	0.0	9	0.0

	地區*	屋邨名稱	實際整體租戶 [^]		租戶樣本	
			數目	%	數目	%
		啟田邨	2 220	0.3	75	0.3
		啟業邨	4 184	0.6	130	0.5**
		高翔苑	1 796	0.2	55	0.2
		高怡邨	1 186	0.2	43	0.2
		廣田邨	2 266	0.3	73	0.3
		藍田邨	3 018	0.4	93	0.4
		鯉魚門邨	3 592	0.5	114	0.5
		樂華(北)邨	2 948	0.4	97	0.4
		樂華(南)邨	6 807	0.9	213	0.9
		牛頭角下邨	4 774	0.6	153	0.6
		安泰邨***	541	0.1	21	0.1
		安達邨***	8 948	1.2	292	1.2
		安田邨	720	0.1	20	0.1
		坪石邨	4 531	0.6	142	0.6
		平田邨	5 485	0.7	177	0.7
		寶達邨	7 385	1.0	237	1.0
		秀茂坪邨	11 967	1.6	383	1.6
		秀茂坪南邨	3 974	0.5	130	0.5
		順利邨	4 366	0.6	141	0.6
		順安邨	2 960	0.4	91	0.4
		順天邨	6 869	0.9	226	0.9
		德田邨	1 873	0.2	59	0.2
		翠屏(北)邨	3 029	0.4	93	0.4
		翠屏(南)邨	4 686	0.6	154	0.6
		牛頭角上邨	6 556	0.9	206	0.9
		雲漢邨	982	0.1	27	0.1
		和樂邨	1 914	0.3	64	0.3
		油麗邨	8 471	1.1	269	1.1
		油塘邨	3 549	0.5	113	0.5
6.	深水埗	澤安邨	1 807	0.2	57	0.2
		長沙灣邨	1 380	0.2	40	0.2
		幸福邨	2 095	0.3	70	0.3
		富昌邨	5 928	0.8	185	0.8
		海麗邨	4 884	0.6	148	0.6
		麗閣邨	2 829	0.4	93	0.4
		麗安邨	1 329	0.2	43	0.2
		李鄭屋邨	1 102	0.1	31	0.1
		南昌邨	597	0.1	19	0.1
		南山邨	2 665	0.4	88	0.4
		白田邨	7 374	1.0	231	1.0
		石硤尾邨	8 884	1.2	287	1.2
		蘇屋邨***	2 716	0.4	89	0.4
		大坑東邨	1 996	0.3	63	0.3

	地區*	屋邨名稱	實際整體租戶 [^]		租戶樣本	
			數目	%	數目	%
7.	黃大仙	元州邨	7 562	1.0	241	1.0
		榮昌邨	1 478	0.2	57	0.2
		彩輝邨	1 316	0.2	40	0.2
		彩虹邨	7 358	1.0	235	1.0
		彩雲（一）邨	5 790	0.8	184	0.8
		彩雲（二）邨	2 923	0.4	92	0.4
		竹園北邨	1 132	0.2	40	0.2
		竹園南邨	5 985	0.8	188	0.8
		富山邨	1 563	0.2	46	0.2
		鳳德邨	1 117	0.1	35	0.1
		樂富邨	3 595	0.5	109	0.5
		黃大仙下（一）邨	1 423	0.2	44	0.2
		黃大仙下（二）邨	6 540	0.9	205	0.9
		美東邨	2 414	0.3	77	0.3
		沙田坳邨	1 275	0.2	41	0.2
		慈正邨	7 989	1.1	251	1.0**
		慈康邨	1 994	0.3	63	0.3
		慈樂邨	6 096	0.8	197	0.8
		慈民邨	1 966	0.3	61	0.3
		東頭（二）邨	1 988	0.3	62	0.3
		東匯邨	1 306	0.2	36	0.2
		黃大仙上邨	4 810	0.6	153	0.6
		橫頭磡邨	5 781	0.8	181	0.8
8.	油尖旺	海富苑	2 778	0.4	92	0.4
9.	離島	長貴邨	457	0.1	15	0.1
		富東邨	1 655	0.2	60	0.3**
		金坪邨	252	0.0	8	0.0
		龍田邨	430	0.1	11	0.0**
		雅寧苑	416	0.1	15	0.1
		銀灣邨	434	0.1	10	0.0**
		逸東（一）邨	5 567	0.7	177	0.7
		逸東（二）邨	6 344	0.8	198	0.8
10.	葵青	長青邨	4 823	0.6	148	0.6
		長發邨	1 045	0.1	37	0.2**
		長亨邨	4 338	0.6	143	0.6
		長康邨	8 176	1.1	265	1.1
		長安邨	1 095	0.1	35	0.1
		長宏邨	4 247	0.6	133	0.6
		青逸軒	509	0.1	18	0.1
		高盛臺	758	0.1	22	0.1
		葵涌邨	13 516	1.8	427	1.8
		葵芳邨	6 189	0.8	197	0.8
		葵興邨	297	0.0	6	0.0

	地區 *	屋邨名稱	實際整體租戶 ^		租戶樣本	
			數目	%	數目	%
		葵聯邨	2 963	0.4	95	0.4
		葵盛東邨	6 217	0.8	198	0.8
		葵盛西邨	5 206	0.7	168	0.7
		荔景邨	4 172	0.6	136	0.6
		麗瑤邨	2 794	0.4	90	0.4
		安蔭邨	5 208	0.7	165	0.7
		石籬 (一) 邨	4 784	0.6	150	0.6
		石籬 (二) 邨	8 263	1.1	262	1.1
		石蔭東邨	2 345	0.3	77	0.3
		石蔭邨	2 631	0.3	84	0.4**
		大窩口邨	7 525	1.0	246	1.0
		青衣邨	586	0.1	22	0.1
		華荔邨	1 427	0.2	41	0.2
11.	北區	祥龍圍邨	1 353	0.2	45	0.2
		祥華邨	1 575	0.2	46	0.2
		清河邨	7 118	0.9	220	0.9
		彩園邨	5 004	0.7	159	0.7
		嘉福邨	1 935	0.3	60	0.3
		太平邨	206	0.0	5	0.0
		天平邨	926	0.1	31	0.1
		華明邨	1 306	0.2	41	0.2
		華心邨	1 474	0.2	48	0.2
		雍盛苑	1 704	0.2	56	0.2
12.	西貢	彩明苑	2 787	0.4	88	0.4
		厚德邨	4 137	0.5	131	0.5
		健明邨	6 991	0.9	229	1.0**
		景林邨	1 414	0.2	43	0.2
		明德邨	1 458	0.2	52	0.2
		寶林邨	1 495	0.2	48	0.2
		尚德邨	5 476	0.7	173	0.7
		善明邨	1 962	0.3	63	0.3
		翠林邨	1 353	0.2	45	0.2
		怡明邨	2 044	0.3	65	0.3
13.	沙田	秦石邨	2 116	0.3	68	0.3
		頌安邨	2 716	0.4	86	0.4
		豐和邨	1 600	0.2	45	0.2
		恒安邨	696	0.1	27	0.1
		顯徑邨	569	0.1	22	0.1
		顯耀邨	791	0.1	30	0.1
		廣源邨	1 074	0.1	34	0.1
		利安邨	3 605	0.5	119	0.5
		瀝源邨	3 197	0.4	101	0.4
		隆亨邨	4 334	0.6	141	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	4 069	0.5	130	0.5
		美田邨	6 682	0.9	209	0.9
		博康邨	1 038	0.1	36	0.2**
		沙角邨	6 235	0.8	196	0.8
		碩門邨	1 947	0.3	57	0.2**
		水泉澳邨	9 796	1.3	322	1.3
		新翠邨	6 576	0.9	205	0.9
		新田圍邨	3 376	0.4	108	0.5**
		禾輦邨	6 216	0.8	194	0.8
		欣安邨	2 568	0.3	83	0.3
		耀安邨	868	0.1	29	0.1
14.	大埔	富亨邨	1 515	0.2	47	0.2
		富善邨	2 021	0.3	70	0.3
		廣福邨	6 155	0.8	196	0.8
		寶鄉邨 ***	449	0.1	10	0.0**
		太和邨	1 605	0.2	46	0.2
		大元邨	4 700	0.6	150	0.6
		運頭塘邨	524	0.1	21	0.1
15.	荃灣	象山邨	1 601	0.2	52	0.2
		福來邨	3 097	0.4	98	0.4
		梨木樹 (一) 邨	2 285	0.3	69	0.3
		梨木樹 (二) 邨	4 244	0.6	139	0.6
		梨木樹邨	3 874	0.5	119	0.5
		石圍角邨	6 307	0.8	202	0.8
16.	屯門	蝴蝶邨	5 326	0.7	172	0.7
		富泰邨	5 028	0.7	155	0.6**
		建生邨	495	0.1	13	0.1
		良景邨	2 346	0.3	69	0.3
		龍逸邨	985	0.1	30	0.1
		安定邨	4 998	0.7	160	0.7
		寶田邨	5 112	0.7	168	0.7
		三聖邨	1 791	0.2	57	0.2
		山景邨	5 478	0.7	173	0.7
		大興邨	8 385	1.1	271	1.1
		田景邨	764	0.1	20	0.1
		湖景邨	4 310	0.6	134	0.6
		友愛邨	9 087	1.2	287	1.2
17.	元朗	俊宏軒	4 088	0.5	131	0.5
		洪福邨	4 840	0.6	154	0.6
		朗晴邨 ***	410	0.1	17	0.1
		朗屏邨	3 097	0.4	98	0.4
		朗善邨 ***	829	0.1	28	0.1
		水邊圍邨	2 352	0.3	75	0.3

	地區*	屋邨名稱	實際整體租戶 [^]		租戶樣本	
			數目	%	數目	%
		天澤邨	3 973	0.5	121	0.5
		天晴邨	6 165	0.8	200	0.8
		天恒邨	5 746	0.8	183	0.8
		天瑞(一)邨	4 587	0.6	144	0.6
		天瑞(二)邨	3 154	0.4	104	0.4
		天慈邨	3 265	0.4	106	0.4
		天華邨	3 662	0.5	111	0.5
		天恩邨	5 528	0.7	174	0.7
		天逸邨	3 321	0.4	110	0.5**
		天耀(一)邨	4 601	0.6	148	0.6
		天耀(二)邨	3 808	0.5	118	0.5
		天悅邨	4 141	0.5	131	0.5
總計			753 799	100.0	24 000	100.0

* 所有屋邨劃入 17 個地區，方便參考。灣仔區並沒有公共租住屋邨。

** 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 2017 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 (2015 年) 計算收入指數時有關租戶的分布

家庭人數	樣本戶 數目	非代表性住戶			用以計算 收入指數的 樣本戶 ⁽¹⁾	倍大後的 家庭數目 ⁽²⁾	倍大後的 權數
		「富戶」	其他高收入 的「非一般 收入」租戶	綜援戶			
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非代表性住戶（即「富戶」、其他高收入的「非一般收入」租戶及綜援戶）、385 個未完成個案及 109 個無效樣本後計算所得（見正文第 9 至 10 段）。
- (2) 各個家庭人數的公屋租戶數目是以倍大調查數據的標準統計方法計算所得。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 (2017 年) 計算收入指數時有關租戶的分布

家庭人數	樣本戶數目	非代表性住戶			用以計算收入指數的樣本戶 ⁽¹⁾	倍大後的家庭數目 ⁽²⁾	倍大後的權數
		「富戶」	其他高收入的「非一般收入」租戶	綜援戶			
1 人	4 478	57	231	1 712	2 450	76 459	13.298%
2 人	6 335	170	154	1 260	4 700	148 441	25.817%
3 人	6 374	244	89	650	5 265	168 404	29.290%
4 人	4 732	224	41	352	3 980	128 501	22.349%
5 人或以上	2 081	112	10	242	1 605	53 160	9.246%
合計	24 000	807	525	4 216	18 000	574 964	100%

- (1) 數字是從樣本戶數目剔除非代表性住戶（即「富戶」、其他高收入的「非一般收入」租戶及綜援戶）、356 個未完成個案及 96 個無效樣本之後計算所得（見正文第 9 及 11 段）。
- (2) 各個家庭人數的公屋租戶數目是以倍大調查數據的標準統計方法計算所得。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，在是次檢討中，我們採用了附件 D1 顯示的權數，而非本附件的權數。本附件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 2018 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（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香港房屋委員會（房委會）所進行的「公屋住戶入息抽樣統計調查」（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 2018 租金檢討第一期間（即 2015 年）和第二期間（即 2017 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 2015 年和 2017 年公屋租戶的家庭入息。統計調查數據可用於 2018 租金檢討，以計算公屋租戶的收入指數。

為 2018 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 2018 租金檢討計算出第一期間（即 2015 年）和第二期間（即 2017 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 2015 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 2015 年和 2017 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 2015 年家庭人數分布計算的 2017 年家庭每月平均收入，在表 3 內會稱為「2017 年經調整後的家庭每月平均收入」。

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 2015 和 2017 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 2015 和 2017 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。 2015 和 2017 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。 - 並無發現房屋署進行的檢查有不當情況。

編號	檢查項目	詳情	檢查結果
(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

2018 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	6,179 元	13.014%
2 人	13,618 元	25.035%
3 人	21,951 元	28.555%
4 人	28,259 元	23.363%
5 人或以上	34,710 元	10.033%
		100.0 %

整體家庭每月平均收入 **20,566 元**

計算方法如下：

$$\begin{aligned}
 & 6,179 \text{ 元} \times 13.014\% + 13,618 \text{ 元} \times 25.035\% + 21,951 \text{ 元} \times 28.555\% + 28,259 \\
 & \text{元} \times 23.363\% + 34,710 \text{ 元} \times 10.033\% \\
 & = \quad \mathbf{20,566 \text{ 元}}
 \end{aligned}$$

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

2018 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	6,402 元	13.014%
2 人	14,934 元	25.035%
3 人	24,389 元	28.555%
4 人	32,068 元	23.363%
5 人或以上	39,085 元	10.033%
		100.0%

整體經調整後的家庭每月平均收入 **22,950 元**

計算方法如下：

$$\begin{aligned} & 6,402 \text{ 元} \times 13.014\% + 14,934 \text{ 元} \times 25.035\% + 24,389 \text{ 元} \times 28.555\% + \\ & 32,068 \text{ 元} \times 23.363\% + 39,085 \text{ 元} \times 10.033\% \\ & = \mathbf{22,950 \text{ 元}} \end{aligned}$$

第二期間的指數

$$\begin{aligned} & = 22,950 \text{ 元} / 20,566 \text{ 元} \times 100 \\ & = \mathbf{111.59} \end{aligned}$$

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) 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；以及

- (c) 利用不同渠道，例如社交媒體（如 YouTube）、宣傳海報及單張、電台廣播、房屋資訊台、房委會／房屋署網頁、屋邨管理諮詢委員會（邨管諮委會）通訊等，加強宣傳租金援助計劃。

完善租金援助計劃的措施

3. 我們不時檢視計劃的實行情況，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 年及 2016 年就調整公屋租金而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) 在邨管諮委會會議中，宣傳租金援助計劃以及有關政策，並尋求非政府機構、當區區議會及邨管諮委會委員的協助，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；
- (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；及

- (e) 在 2018/19 年度，在邨管諮委會活動中放置宣傳架，同時亦會向活動參加者派發有關租金援助計劃的書籤，以加強租戶對租金援助計劃的認識。

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。

協助現時租金援助計劃的受惠者

(a) 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，我們已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。

(b) 減少覆檢租援戶資格的次數

7. 在 2016 年 9 月前，房委會會每年覆檢租援戶的資格，以決定是否繼續批出租金援助。自 2016 年 9 月起，**租金援助的資格覆檢已由每年一次減至每兩年一次¹**。此安排有助減省租戶每年預備收入證明以作覆檢，亦可減少一些有經濟困難的租戶因感到覆檢程序繁複而放棄申請援助的可能性。鑑於租援戶的資格覆檢有所延長，我們會隨機抽樣檢視住戶的資格，以防租金援助的濫用。

¹ 小組委員會於 2016 年 7 月 8 日的會議上通過（文件編號 SHC 33/2016）。

(c) 延遲遷至租金較廉宜單位的要求

8. 過往，居於新大廈類別²的非長者戶在連續三年接受租金援助後如仍需援助，須在有合適單位時遷至同區租金較廉宜的單位。自 2016 年 9 月起，須遷至較廉宜單位的規定已由三年的放寬至四年。¹

² 即和諧式大廈及由居者有其屋計劃（居屋）／私人參建居屋計劃／可租可買計劃轉作租住公屋用途的單位和屬於1992年或以後才建成的樓宇。

小組委員會 2018 年 6 月 8 日的非正式會議
— 就現行租金調整機制及其他建議的比對分析

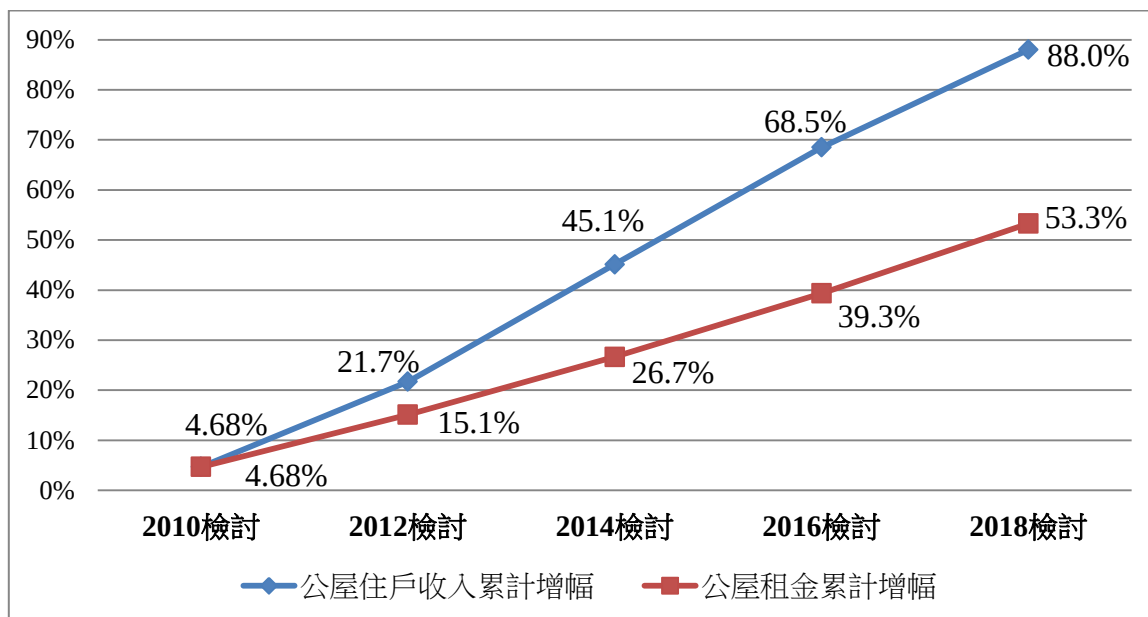
現行租金調整機制

現行租金調整機制是經過房委會在 2001 至 2006 年進行的廣泛檢討(**2001-2006 檢討**)的成果而制定。在檢討過程中，房委會探討過各項修訂公屋租金調整機制的選項，而三個月的公眾諮詢結果顯示，**公眾普遍支持採用以入息為基礎的租金調整機制**，因為此機制可令日後的租金調整與租戶負擔能力有更密切的關係。在制定新租金調整機制時，房委會進一步考慮到應將租金調整至一個適當的起步點，讓機制可公平及有效地運作。為此，房委會在 2007 年 8 月將公屋租金一律減 11.6%¹。

2. 根據《房屋條例》第 16A 條所訂明的現行機制，房委會只可在租戶收入有增長時才可加租。在加租時，加租幅度設有 10% 的「封頂」安排；然而在減租時，下調幅度則沒有下限。過去記錄顯示，自現行機制實施後，公屋租戶用以繳付租金的金額佔他們收入的部分其實愈來愈小。如文件第 19(a)(ii) 段解釋，公屋住戶收入的累計升幅遠高於公屋租金的累計升幅。公屋住戶收入在 2007 年(在現行機制下第一次租金檢討的第一期間)至 2017 年(即是次租金檢討的第二期間)期間的累計升幅為 **88%**。然而，在是次租金檢討上調租金 10% 後，自根據現行機制所進行的五次租金檢討以來，公屋租金只會累計上升 **53.3%** —

¹ 11.6% 的租金下調是基於 1997 年 1—12 月及 2005 年 4 月—2006 年 3 月期間的公屋住戶收入變動。

公屋住戶收入與公屋租金的累計升幅比較



3. 作為一個粗略比較，自現行機制實施以來，公屋平均租金與公屋租戶平均家庭收入的比例一直逐步下降，由 2007 年的 **9.97%** 下降至按是次檢討上調租金後的 **9.14%**²。

4. 從上文第 2 及 3 段的分析可見，現行機制已能有效確保租金調整幅度符合公屋租戶的負擔能力。長遠而言，租戶負擔租金的能力只會改善，而不會轉差。

就現行機制的修訂建議

(a) 參考通脹來調整公屋租金

5. 有建議指在調整公屋租金時，應參考透過消費物價指數所顯示的通脹因素，以更能顧及公屋租戶的「實際」負擔能力。

² 詳情見正文第 19(a)(iii)段、註 11 及註 12。

按照甲類消費物價指數³來調整公屋租金

6. 其中一個建議是根據甲類消費物價指數來調整公屋租金。事實上，**根據甲類消費物價指數調整租金**是房委會在 2001-2006 檢討中曾探討的選項之一。然而，房委會留意到，消費物價指數只反映消費商品及服務的價格水平變動，而非收入變動，故此不能反映租戶的負擔能力。因此，此建議當時**並不獲大眾支持**。

7. 值得注意的是，**消費物價指數變動的方向及幅度，均與入息變動無關**。過往亦曾出現租戶收入在通脹時下跌的情況。例如，根據 2009 年第四季的按年變動，錄得以下數據－

	公營租住房屋住戶的 住戶每月入息中位數	甲類消費物價指數
2009 年第四季的按年變動 ⁴	- 7.9%	+ 3.4%

若我們需根據甲類消費物價指數來調整公屋租金，即使收入有明顯的跌幅，但公屋租金卻需上調 3.4%。有關調整並沒有顧及租戶的負擔能力，似乎並不合理。

按照租戶的實質收入變動來調整公屋租金

8. 另有建議指應以租戶的「實質收入」，即採用消費物價指數來調整名義收入，來評估公屋租戶的負擔能力。然而，**根據「實質收入」變動的租金調整並不能反映租戶的負擔能力，甚至可能損及租戶的負擔能力（尤其在通縮時期）**。有關此建議在通脹及通縮情況下的應用及影響的分析，詳見如下－

- (i) 通脹時，如以下例子顯示，若租戶的收入上升，經消費物價指數調整後的「實質收入」會人為地壓低－

³ 甲類消費物價指數是根據較低開支範圍的住戶的開支模式編製而成，涵蓋本港約 50% 的住戶。有關指數被認為是適用於反映最直接影響公屋租戶的物價水平。

⁴ 作為一個粗略比較，按年變動的數據是根據現時統計處網頁上公布的每月住戶收入中位數（計至最近百位整數）及甲類消費物價指數（以 2014/15 年為基期）計算所得。

	名義收入	消費物價指數	扣除消費物價指數後的「實質收入」
第一期間	10,000 元	100	10,000 元
第二期間	11,500 元	108	$11,500 \text{ 元} \div (108/100)$ = \$10,648 元
變動幅度	+ 15%	+ 8%	+ 6.48%

即使收入增加了 15%，但公屋租金只會增加 6.48%。

- (ii) 在通縮時，即使租戶收入下降，但其「實質收入」仍可能會錄得上升。如以下例子顯示，雖然租戶收入下跌，但公屋租金卻需要上調－

	名義收入	消費物價指數	扣除消費物價指數後的「實質收入」
第一期間	10,000 元	100	10,000 元
第二期間	9,500 元	92	$9,500 \text{ 元} \div (92/100)$ = 10,326 元
變動幅度	- 5%	- 8%	+ 3.26%

雖然住戶收入下跌 5%，但公屋租金卻要上調 3.26%。

- (iii) 若租戶收入在通縮時上升，其「實質收入」的增幅會進一步擴大。因此，如以下例子顯示，公屋租金的上調幅度會較住戶收入的升幅為大－

	名義收入	消費物價指數	扣除消費物價指數後的「實質收入」
第一期間	10,000 元	100	10,000 元
第二期間	10,500 元	95	$10,500 \text{ 元} \div (95/100)$ = 11,053 元
變動幅度	+ 5%	- 5%	+ 10.53%

雖然收入只上升 5%，但公屋加租幅度卻高達 10.53%。

(b) 參考工資指數來調整公屋租金

9. 另有建議認為公屋租金應參考工資指數（尤其是實質工資指數⁵）作出調整。工資指數是由統計處透過其「勞工收入統計調查」中的工資統計調查所編制。

10. 有別於現行機制下的收入指數，**工資指數（不論是名義或實質工資指數）並不旨在亦不能反映公屋住戶的收入變動**。工資指數旨在量度勞工價格的變動，不能直接用以反映公屋租戶的負擔能力，原因如下－

- (i) 工資指數只涵蓋督導級及以下的僱員（即不包括經理級與專業僱員）的工資。有關工資的資料是從機構單位蒐集得來，不包括自僱人士；亦不分僱員的住屋類型，故有關數字不能分拆為公屋居民及非公屋居民；
- (ii) 由於工資指數旨在量度勞工價格的變動，因此在設計上，該指數只反映僱員在正常工作時間內賺取的款項的變動，即只反映固定薪酬的變化，不包括其他收入（如超時工作所得的收入及非固定發放的花紅）；及
- (iii) 工資指數亦不涵蓋個別人士就業以外的收入（例如利息、股息、其他津貼等）；因租戶成員工作人數變動而引致收入的變動，亦不反映在工資指數內。

11. 另一方面，收入指數以租戶的整體家庭收入為基礎，涵蓋公屋住戶成員的所有收入，即就業收入（包括受僱及自僱人士的固定薪酬及非固定薪酬）及其他收入，更能切實地反映租戶的負擔能力。

(c) 參考租金與入息比例中位數（中位數）來調整公屋租金

12. 在 2001-2006 檢討之前，當時《房屋條例》第 16(1A) 條其中一項規定是所有屋邨在調整租金後，其中位數不得超逾 10%。經過詳細研究及討論後，2001-2006 檢討總結指出，此要求並不能為租金調整提供一個客觀的基礎，主要是由於中位數

⁵ 在扣除甲類消費物價指數變動的影響後計算。

會受一系列外在因素所影響，而非單受公屋住戶的收入變動所致。這些因素包括－

- (i) 居於公屋的小家庭住戶及長者家庭的比例，因為他們的家庭收入一般會低於較大家庭的收入；
- (ii) 公屋租戶中領取綜援的家庭比例，因為綜援金額會被視為租戶的家庭收入。加上綜援金額已涵蓋其公屋租金，故此這些住戶本身並沒有租金負擔能力的問題；及
- (iii) 公屋編配標準的改善，使人均居住面積有所增加，同時亦使租金水平上升。

13. 另一方面，在現行機制下編制的收入指數撇除了公屋租戶家庭人口分布變化的影響，只評估其「純入息變化」，提供較為客觀和更加公平的入息指標用作租金調整。