

資料文件

立法會房屋事務委員會 2020 年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 2020 年租金檢討結果,以及徵詢委員的意見。

檢討

2. 《房屋條例》第 16A 條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。

3. 就 2020 年租金檢討,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 2019 年)的收入指數,比第一期間(即 2017 年)的收入指數高出 9.66%。按《房屋條例》訂明的公屋租金調整機制,2020 年公屋租金檢討下的建議租金調整幅度為+9.66%。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(小組委員會)議事備忘錄。

4. 請委員備悉檢討結果並就是次檢討發表意見。小組委員會將於 2020 年 7 月 20 日的會議上考慮有關結果。

房屋署
2020 年 6 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

2020 年公共租住房屋租金檢討

目的

本文件旨在：

- (a) 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 2020 年租金檢討的結果；以及
- (b) 建議委員考慮是否有需要向公屋租戶提供特別紓困措施，以及如委員認為有需要，會實行的具體措施。

建議

2. 現建議委員：

- (a) 通過根據《房屋條例》第 16A(4)條規定所得的 2020 年公屋租金檢討結果（見下文第 14 段）；以及
- (b) 建議委員考慮是否有需要向公屋租戶提供特別紓困措施，以及如委員認為有需要，會實行的具體措施（見下文第 18 至 22 段）。

背景

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）須按照該條例所訂明的機制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：

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」。

- (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。

4. 上述機制為房委會**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**。這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以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、2016 年及 2018 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 年檢討	+4.68%	+4.68%	2010 年 9 月
2012 年檢討	+16.24%	+10%	2012 年 9 月
2014 年檢討	+19.27%	+10%	2014 年 9 月
2016 年檢討	+16.11%	+10%	2016 年 9 月
2018 年檢討	+11.59%	+10%	2018 年 9 月

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。

2020 年租金檢討的結果

6. 就 2020 年租金檢討，用於計算收入指數的第一期間為 2017 年的 12 個月，而第二期間為 2019 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 2017 年和 2019 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 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**。

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（2017 年及 2019 年）的回應率分別為 98.5% 及 98.9%。餘下的 1.5% 及 1.1% 的租戶，在 2017 年涉及 356 宗未完成個案，在 2019 年則涉及 255 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 2017 年入息統計調查，共有 807 戶「富戶」^{註 3}、525 戶其他高收入的非一般收入租戶，以及 4 216 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 3.4%、2.2%和 17.9%。剔除這三類非代表性租戶、另外 96 個無效樣本（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 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。

----- 11. 至於 2019 年入息統計調查中，如**附件 D2** 所列，共有 908 戶「富戶」、444 戶其他高收入的非一般收入租戶，以及 3 732 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 3.8%、1.9%和 15.8%。剔除這三類非代表性租戶、另外 103 個無效樣本及上文第 9 段提及的 255 宗未完成個案後，用以計算 2019 年收入指數的樣本數目為 18 558。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

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 2017 年）的公屋租戶家庭每月平均收入為 22,631 元，該期間的指數設定為 100。第二期間（即 2019 年）經調整後的公屋租戶家庭每月平均收入為 24,817 元。因此，第二期間的指數為 109.66。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 2020 年租金檢討所制備的報告（見**附件 E**）。

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）。

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 **9.66%**，因此，2020 年公屋租金檢討下的租金調整幅度為**+9.66%**。

租金調整對租戶的影響

15. 於 2019 年 12 月，共有約 779 300 戶公屋租戶，當中：

- (a) 約 79%（約 616 600 戶）為繳交正常租金的租戶；
- (b) 約 14%（約 112 400 戶）為綜援戶，其租金在大多數情況下由政府全數繳付；
- (c) 約 4%（約 31 400 戶）為繳交額外租金的「富戶」；以及
- (d) 約 2%（約 18 900 戶）為在租金援助計劃下接受資助的租戶。

16. 2019 年 12 月的平均每月租金為 2,072 元。按調整幅度為+9.66%計算，**平均上調金額約為 200 元**。2019 年 12 月公屋租戶的租金介乎 443 元至 5,159 元，因此，如下表所示，租金上調的金額為 **42 元至 498 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 ^{註 5} 的百分比
+42 元至 100 元	23 900	4%
+101 元至 150 元	157 300	24%
+151 元至 200 元	194 900	29%
+201 元至 250 元	107 800	16%
+251 元至 300 元	91 600	14%
+301 元至 350 元	53 900	8%
+351 元至 498 元	37 400	6%

註：*數字四捨五入至百位。

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。

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。因此，我們建議若委員通過 2020 年租金檢討的結果，根據今次租金檢討結果而調整的租金應於 2020 年 9 月 1 日生效。

考慮因素

18. 自去年起，全球和本港經濟環境一直惡化，並在新型冠狀病毒病疫情的影響下變得更加不確定。因此，社會上有意見要求房委會凍結公屋租金或提供租金寬免或優惠，以紓緩公屋租戶的經濟負擔。政府最新的 2020 年實質本地生產總值增長預測（-4 至 -7%）以及失業率（5.9%），顯示了本港正在經歷自 2009 年金融危機以來最大的經濟困境。政府亦承認，本港的經濟前景正變得越具挑戰性。

19. 如上文第 3 段所述，房委會受法律約束，必須每兩年檢討公屋租金，並須「在該次檢討後，在切實可行範圍內」盡快實施新的公屋租金水平。因此，房委會若不按照既定機制調整租金，即並非依照《房屋條例》第 16A 條行事。然而，《房屋條例》第 17 條賦予房委會權力，讓房委會可以「按其認為適合的期間全部或部分減免根據任何租契須繳付的任何租金、同意租賃金或其他代價。」因此，考慮到房委會轄下的公屋租戶在未來兩年的週期內可能面對的經濟困難，房委會可考慮是否根據《房屋條例》第 17 條的規定提供租金寬免，以及如房委會認為提供租金寬免是合適的話，租金寬免的幅度為何。

政府及房委會以往提供的租金紓困措施

20. 作為背景資料，自現行的公屋租金調整機制於 2008 年 1 月 1 日生效以來，房委會進行了六次租金檢討（見上文第 3 段）。在 2010 年進行的首次租金檢討中，為了減輕可能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 年租金檢討中，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。在 2014 年租金檢討中，房委會定下原則，認為若不論租戶是否有需要也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。因此，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 22(c)段）。故此，房委會在 2014 年、2016 年及 2018 年租金檢討中並沒有提供租金寬免。

21. 另一方面，政府在過去的財政預算案中，亦曾為公屋租戶代繳一至兩個月的租金。自 2010 年起，房委會提供的租金寬免和政府提供的紓困措施概述如下：

年份	政府代繳租金	房委會 公屋租金調整幅度	房委會租金寬免
2010	兩個月 (7 月、8 月)	+4.68%	一個月 (9 月)
2011	兩個月 (8 月、9 月)	不適用 (不是房委會的公屋租金檢討年度)	
2012	兩個月 (7 月、8 月)	+10%	一個月 (9 月)
2013	兩個月 (8 月、9 月)	不適用 (不是房委會的公屋租金檢討年度)	
2014	一個月 (8 月)	+10%	無 ^{註 6}
2015	一個月 (8 月)	不適用 (不是房委會的公屋租金檢討年度)	
2016	無	+10%	無 ^{註 6}
2017	無	不適用 (不是房委會的公屋租金檢討年度)	
2018	無	+10%	無 ^{註 6}
2019	無	不適用 (不是房委會的公屋租金檢討年度)	
2020	兩個月 (1 月、7 月) ^{註 7}	+9.66%	有待考慮

註 6 鑑於當時的經濟情況和租戶收入的增長，房委會認為向所有租戶提供租金寬免並非運用房委會收入的最好方法。房委會認為應向有需要的租戶提供針對性的援助，例如優化租金援助計劃。

註 7 一月份的代繳租金是政府在 2019 年 8 月公布的其中一項支援措施；七月份的代繳租金是 2020-21 年度財政預算案的一部分。

22. 在考慮於 2020 年檢討中為公屋租戶提供租金紓緩措施的幅度時，以下是相關的考慮因素：

(a) 政府已提供的紓困措施

- (i) 正如上文第 21 段表列顯示，政府已獲得立法會的撥款批准，以支付於 2020 年為較低收入租戶代繳兩個月租金。其中一個月於 2020 年 1 月發放，為政府於 2019 年 8 月公布的支援措施之一；另一個月將於 2020 年 7 月發放，為《2020-21 年財政預算案》的一部分。
- (ii) 此外，作為《2020-21 年度財政預算案》其中一項紓緩措施，政府會寬免 2020-21 年度四季的差餉，以每戶每季 1,500 元為上限。按照既定做法，房委會會把差餉寬免額全數轉歸公屋租戶，總額預算為 25.99 億元。每個租戶在 2020-21 年度可獲發的差餉寬免金額介乎 480 元至 6,000 元不等。
- (iii) 作為一個粗略參考，上述由政府提供的代繳租金和差餉寬免，為公屋租戶於 2020 年共節省了相等於約 3.14 個月^{註 8}的租金。

(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」。
- (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 16.13 億元（根據建議的新租金水平計算）。根據房委會於 2020 年 1 月通過的預算為基礎，公屋租金於 2020 年 9 月上調 9.66%後，2020-21 年度租住房屋運作帳目會由約 7.03 億元的赤字改善至約 4.27 億元的盈餘^{註 9}。假如房委會在 2020 年 9 月將租金上調 9.66%而同時提供一個月的租金寬免，我們估計 2020-21 年度的赤字會由 7.03 億元增加至約 11.86 億元，而 2020-21 年度每個公屋單位平均每月的運作赤字會由約 72 元增加至 122 元（而非加租後轉為約 44 元的盈餘）。若要提供超過一個月的

註 8 此估算是根據政府在 2020 年提供的兩個月代繳租金，以及在 2020 年餘下十個月的差餉寬免額。

註 9 在 2020 年 9 月起實施的 9.66%租金上調會在 2020-21 年度帶來約 11.3 億元的額外租金（即 19.4 億元 x 7/12 個月）。

租金寬免，房委會於 2020-21 年度租住房屋運作帳目的赤字將會進一步增加。

(c) 租金援助計劃（租援）

- (i) 暫時有經濟困難的公屋租戶可以透過房委會的租金援助計劃尋求援助以繳交租金。視乎其收入水平，合資格申請人可獲減 25%或 50%租金，為期兩年。
- (ii) 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 63%**，由 2014 年 7 月的約 12 300 戶增加至 2020 年 5 月的約 20 100 戶。租金援助計劃的詳情及改善措施載於**附件 F**。
- (iii) 考慮到新型冠狀病毒病疫情對經濟的影響，房委會已推出短暫紓困措施，於 2020 年 5 月至 10 月暫緩向有經濟困難而未能及時繳交租金的租戶發出遷出通知書。至於面對短暫經濟困難，並正繳交正常租金或在租金援助計劃下繳交寬減租金的公屋租戶／持證人，假若其家庭入息低於公屋入息限額，可向房委會提交一次性申請，要求房委會暫緩發出遷出通知書。如獲得批准，針對拖欠租金而發出的遷出通知書將暫緩至 2020 年 10 月，獲批的租戶／持證人可在 2020 年 11 月前償還所欠的租金。
- (iv) 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。

財政影響

23. 根據房委會於 2020 年 1 月通過的預算，2020-21 年度租住房屋運作帳目的赤字預計約為 7.03 億元。在公屋租金於 2020 年 9 月上調 9.66% 後，預計 2020-21 年度租住房屋運作帳目會有約 4.27 億元的盈餘。

24. 若委員認為有必要向公屋租戶提供特別紓困措施，相關的財政影響將取決於將要實行的措施。如第 22(b)(ii)段所述，假設提供一個月的租金寬免，會導致房委會 2020-21 年度租住房屋運作帳目的赤字達 11.86 億元。

公眾反應及公布事宜

25. 基於法例要求，房委會須按照《房屋條例》訂立的既定機制計算所得的 9.66%上調租金。鑑於當前全球和本港的經濟困境，社會上有強烈訴求要求房委會凍結／下調公屋租金及／或提供特別紓困措施。

26. 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。

向立法會房屋事務委員會作簡介

27. 按照以往做法，我們會在 2020 年 7 月 6 日的立法會房屋事務委員會的會議上，交代 2020 年租金檢討的結果。此文件亦已同步分發予立法會房屋事務委員會，以便該事務委員會屆時討論。在考慮議員及其他持份者的意見後，我們會進一步向小組委員會提交建議，以供委員在 2020 年 7 月 20 日的會議上考慮。

討論

28. 在小組委員會於 2020 年 7 月 20 日的會議，我們會邀請委員根據《房屋條例》第 16A(4)條，通過 2020 年租金檢討結果（上文第 14 段），同時考慮是否有需要向公屋租戶提供特別紓困措施，以及如委員認為有需要，會實行的具體措施。

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：2020 年 6 月 23 日

副本送：房屋委員會委員
財務小組委員會委員

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，是將公共租住房屋（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，須確保從公共屋邨所累算獲得的收入，足以應付公共屋邨的經常開支。

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、工資變動、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。《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，因為中位數上升，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、長者戶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%^註。

註 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，租金因應收入減少了 11.6%而作出相應下調。

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. 公屋租金的調整是根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，2020 年租金檢討的第一期間是指 2017 年 12 月 31 日屆滿的 12 個月期間，而第二期間則是指 2019 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，由政府統計處處長負責。

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 2017 年 1 至 12 月及 2019 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，我們已徵詢政府統計處（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進行初步審核。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，以計算收入指數。

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。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，會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. 統計處剔除上述三類的非代表性公屋租戶和無效樣本後，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，以及由此所得用於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會維持不變。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上，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約 4 至 5% 的租戶。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，四分位數間距涵蓋租戶收入屬中間 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 2017 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	117,105	4,447	9,000	4,553

$$\begin{aligned}
 \text{四分位數間距} &= \text{上四分位值} - \text{下四分位值} \\
 &= 9,000 - 4,447 \\
 &= 4,553
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{極高收入水平} &= \text{上四分位值} + 1.5 \times \text{四分位數間距} \\
 &= 9,000 + 1.5 \times 4,553 \\
 &= 15,830
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{極低收入水平} &= \text{下四分位值} - 1.5 \times \text{四分位數間距} \\
 &= 4,447 - 1.5 \times 4,553 \\
 &= -2,383
 \end{aligned}$$

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。2017 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	-2,383	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

根據 2019 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	-4,290	17,910
2 人	-11,925	43,875
3 人	-12,930	66,950
4 人	-17,000	87,000
5 人或以上	-22,800	109,200

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。事實上，在實際收入分布中屬較低組別的租戶，亦不會被列入離群組而被剔除。

第一期間 (2017 年) 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	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。

第二期間 (2019 年) 按家庭人數列出的樣本分布

2019 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	383	539	531	383	164	2 000
	%	(19.2)	(27.0)	(26.6)	(19.2)	(8.2)	(100.0)
二月	家庭數目	384	540	531	382	163	2 000
	%	(19.2)	(27.0)	(26.6)	(19.1)	(8.2)	(100.0)
三月	家庭數目	384	540	531	382	163	2 000
	%	(19.2)	(27.0)	(26.6)	(19.1)	(8.2)	(100.0)
四月	家庭數目	385	540	531	381	163	2 000
	%	(19.3)	(27.0)	(26.6)	(19.1)	(8.2)	(100.0)
五月	家庭數目	385	542	532	380	161	2 000
	%	(19.3)	(27.1)	(26.6)	(19.0)	(8.1)	(100.0)
六月	家庭數目	386	543	532	379	160	2 000
	%	(19.3)	(27.2)	(26.6)	(19.0)	(8.0)	(100.0)
七月	家庭數目	387	544	531	378	160	2 000
	%	(19.4)	(27.2)	(26.6)	(18.9)	(8.0)	(100.0)
八月	家庭數目	388	544	531	378	159	2 000
	%	(19.4)	(27.2)	(26.6)	(18.9)	(8.0)	(100.0)
九月	家庭數目	389	545	530	377	159	2 000
	%	(19.5)	(27.3)	(26.5)	(18.9)	(8.0)	(100.0)
十月	家庭數目	389	545	530	377	159	2 000
	%	(19.5)	(27.3)	(26.5)	(18.9)	(8.0)	(100.0)
十一月	家庭數目	389	545	530	377	159	2 000
	%	(19.5)	(27.3)	(26.5)	(18.9)	(8.0)	(100.0)
十二月	家庭數目	390	545	529	377	159	2 000
	%	(19.5)	(27.3)	(26.5)	(18.9)	(8.0)	(100.0)
總計	家庭數目	4 639	6 512	6 369	4 551	1 929	24 000
	%	(19.3)	(27.1)	(26.5)	(19.0)	(8.0)	(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 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	2095	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的分布相差微不足道。

^ 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。

按地區及屋邨列出 2019 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	627	0.1	24	0.1
2.	東區	柴灣邨	1 589	0.2	49	0.2
		峰華邨	324	0.0	10	0.0
		興民邨	1 946	0.3	64	0.3
		興東邨	2 057	0.3	61	0.3
		興華(一)邨	2 255	0.3	67	0.3
		興華(二)邨	3 483	0.4	106	0.4
		康東邨	460	0.1	19	0.1
		連翠邨***	278	0.0	6	0.0
		模範邨	659	0.1	20	0.1
		愛東邨	3 878	0.5	121	0.5
		小西灣邨	6 001	0.8	181	0.8
		翠樂邨	317	0.0	8	0.0
		翠灣邨	471	0.1	14	0.1
		華廈邨	185	0.0	5	0.0
		環翠邨	3 604	0.5	112	0.5
		耀東邨	5 093	0.7	158	0.7
		漁灣邨	2 157	0.3	66	0.3
3.	南區	鴨脷洲邨	4 323	0.6	135	0.6
		利東邨	1 677	0.2	49	0.2
		馬坑邨	900	0.1	29	0.1
		石排灣邨	5 158	0.7	161	0.7
		田灣邨	3 075	0.4	97	0.4
		華富(一)邨	4 761	0.6	145	0.6
		華富(二)邨	4 302	0.6	133	0.6
		華貴邨	915	0.1	29	0.1
4.	九龍城	何文田邨	4 669	0.6	145	0.6
		紅磡邨	2 747	0.4	86	0.4
		啓晴邨	5 180	0.7	154	0.6*
		馬頭圍邨	2 046	0.3	62	0.3
		愛民邨	6 228	0.8	191	0.8
		常樂邨	340	0.0	11	0.0
		德朗邨	8 119	1.0	255	1.1*
5.	觀塘	彩福邨	3 421	0.4	108	0.5*
		彩霞邨	431	0.1	15	0.1
		彩德邨	5 720	0.7	176	0.7
		彩盈邨	3 970	0.5	124	0.5

	地區*	屋邨名稱	實際整體租戶 [^]		租戶樣本	
			數目	%	數目	%
		興田邨	313	0.0	10	0.0
		啟田邨	2 224	0.3	71	0.3
		啟業邨	4 185	0.5	126	0.5
		高翔苑	1 794	0.2	60	0.3*
		高怡邨	1 181	0.2	41	0.2
		廣田邨	2 264	0.3	70	0.3
		藍田邨	3 022	0.4	87	0.4
		鯉魚門邨	3 609	0.5	112	0.5
		樂華 (北) 邨	2 946	0.4	89	0.4
		樂華 (南) 邨	6 789	0.9	209	0.9
		牛頭角下邨	4 771	0.6	150	0.6
		安泰邨	8 370	1.1	268	1.1
		安達邨	9 274	1.2	291	1.2
		安田邨	719	0.1	18	0.1
		坪石邨	4 521	0.6	141	0.6
		平田邨	5 478	0.7	168	0.7
		寶達邨	7 373	1.0	228	1.0
		秀茂坪邨	12 003	1.5	375	1.6*
		秀茂坪南邨	3 970	0.5	121	0.5
		順利邨	4 345	0.6	135	0.6
		順安邨	2 926	0.4	89	0.4
		順天邨	6 859	0.9	215	0.9
		德田邨	1 747	0.2	53	0.2
		翠屏 (北) 邨	2 755	0.4	82	0.3*
		翠屏 (南) 邨	4 691	0.6	148	0.6
		牛頭角上邨	6 554	0.8	200	0.8
		雲漢邨	973	0.1	27	0.1
		和樂邨	1 908	0.2	56	0.2
		油麗邨	8 846	1.1	271	1.1
		油塘邨	3 553	0.5	113	0.5
6.	深水埗	澤安邨	1 795	0.2	56	0.2
		長沙灣邨	1 379	0.2	44	0.2
		幸福邨	2099	0.3	67	0.3
		富昌邨	5 938	0.8	187	0.8
		海麗邨	4 885	0.6	151	0.6
		海盈邨***	1 228	0.2	43	0.2
		麗閣邨	2 835	0.4	90	0.4
		麗安邨	1 332	0.2	41	0.2
		麗翠苑***	226	0.0	7	0.0
		李鄭屋邨	971	0.1	31	0.1
		南昌邨	523	0.1	12	0.1
		南山邨	2 662	0.3	84	0.4*
		白田邨	7 163	0.9	218	0.9

	地 區 *	屋 邨 名 稱	實際整體租戶 [^]		租戶樣本	
			數 目	%	數 目	%
7.	黃大仙	石硤尾邨	9 220	1.2	281	1.2
		蘇屋邨	5 764	0.7	187	0.8*
		大坑東邨	1 997	0.3	58	0.2*
		元州邨	7 567	1.0	239	1.0
		榮昌邨	1 473	0.2	47	0.2
		彩輝邨	1 310	0.2	36	0.2
		彩虹邨	7 359	0.9	225	0.9
		彩雲 (一) 邨	5 763	0.7	180	0.8*
		彩雲 (二) 邨	2 906	0.4	89	0.4
		竹園北邨	1 017	0.1	34	0.1
		竹園南邨	5 962	0.8	180	0.8
		富山邨	1 555	0.2	54	0.2
		鳳德邨	1 007	0.1	30	0.1
		樂富邨	3 603	0.5	107	0.4*
		黃大仙下 (一) 邨	1 279	0.2	36	0.2
		黃大仙下 (二) 邨	6 552	0.8	207	0.9*
		美東邨	2 378	0.3	76	0.3
		沙田坳邨	1 272	0.2	38	0.2
		慈正邨	7 972	1.0	256	1.1*
		慈康邨	1 987	0.3	59	0.2*
		慈樂邨	6 099	0.8	187	0.8
		慈民邨	1 964	0.3	61	0.3
		東頭 (二) 邨	1 731	0.2	58	0.2
		東匯邨	1 303	0.2	44	0.2
		黃大仙上邨	4 814	0.6	148	0.6
		橫頭磡邨	5 772	0.7	178	0.7
8.	油尖旺	海富苑	2 775	0.4	82	0.3*
9.	離島	長貴邨	455	0.1	9	0.0*
		富東邨	1 652	0.2	53	0.2
		金坪邨	247	0.0	7	0.0
		龍田邨	430	0.1	16	0.1
		滿東邨***	3 225	0.4	106	0.4
		雅寧苑	417	0.1	8	0.0*
		銀灣邨	426	0.1	18	0.1
		逸東 (一) 邨	5 546	0.7	170	0.7
		逸東 (二) 邨	6 293	0.8	195	0.8
		迎東邨***	3 521	0.5	109	0.5
10.	葵青	長青邨	4 805	0.6	145	0.6
		長發邨	900	0.1	28	0.1
		長亨邨	4 326	0.6	135	0.6
		長康邨	8 182	1.1	249	1.0*
		長安邨	949	0.1	32	0.1
		長宏邨	4 244	0.5	135	0.6*

	地區*	屋邨名稱	實際整體租戶 [^]		租戶樣本	
			數目	%	數目	%
		青逸軒	509	0.1	14	0.1
		高盛臺	757	0.1	20	0.1
		葵涌邨	13 516	1.7	415	1.7
		葵芳邨	6 208	0.8	192	0.8
		葵興邨	267	0.0	6	0.0
		葵聯邨	2 954	0.4	94	0.4
		葵盛東邨	6 201	0.8	185	0.8
		葵盛西邨	5 194	0.7	154	0.6*
		葵翠邨***	852	0.1	30	0.1
		荔景邨	4 155	0.5	126	0.5
		麗瑤邨	2 754	0.4	85	0.4
		安蔭邨	5 200	0.7	163	0.7
		石籬(一)邨	4 795	0.6	150	0.6
		石籬(二)邨	8 243	1.1	255	1.1
		石蔭東邨	2 347	0.3	67	0.3
		石蔭邨	2 624	0.3	84	0.4*
		大窩口邨	7 542	1.0	238	1.0
		青衣邨	517	0.1	14	0.1
		華荔邨	1 423	0.2	42	0.2
11.	北區	祥龍圍邨	1 354	0.2	47	0.2
		祥華邨	1 336	0.2	35	0.1*
		清河邨	7 116	0.9	220	0.9
		彩園邨	4 996	0.6	158	0.7*
		嘉福邨	1 933	0.2	60	0.3*
		寶石湖邨***	149	0.0	6	0.0
		太平邨	165	0.0	1	0.0
		天平邨	807	0.1	22	0.1
		華明邨	1 117	0.1	31	0.1
		華心邨	1 476	0.2	51	0.2
		雍盛苑	1 688	0.2	51	0.2
12.	西貢	彩明苑	2 784	0.4	87	0.4
		厚德邨	4 139	0.5	131	0.5
		健明邨	6 982	0.9	214	0.9
		景林邨	1 258	0.2	45	0.2
		明德邨	1 462	0.2	48	0.2
		寶林邨	1 262	0.2	38	0.2
		尚德邨	5 474	0.7	168	0.7
		善明邨	1 958	0.3	56	0.2**
		翠林邨	1 114	0.1	33	0.1
		怡明邨	2 042	0.3	66	0.3
13.	沙田	秦石邨	2 116	0.3	63	0.3
		頌安邨	2 726	0.4	84	0.4
		豐和邨	1 596	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	%
		恒安邨	563	0.1	17	0.1
		顯徑邨	445	0.1	11	0.0**
		顯耀邨	794	0.1	25	0.1
		廣源邨	939	0.1	28	0.1
		利安邨	3 606	0.5	114	0.5
		瀝源邨	3 195	0.4	100	0.4
		隆亨邨	4 323	0.6	132	0.6
		美林邨	4 076	0.5	122	0.5
		美田邨	6 678	0.9	205	0.9
		博康邨	911	0.1	24	0.1
		沙角邨	6 231	0.8	194	0.8
		碩門邨	4 111	0.5	130	0.5
		水泉澳邨	11 046	1.4	345	1.4
		新翠邨	6 570	0.8	201	0.8
		新田圍邨	3 371	0.4	103	0.4
		禾輦邨	6 210	0.8	195	0.8
		欣安邨	2 569	0.3	77	0.3
		耀安邨	754	0.1	25	0.1
14.	大埔	富亨邨	1 342	0.2	37	0.2
		富善邨	1 739	0.2	50	0.2
		廣福邨	6 144	0.8	189	0.8
		寶鄉邨	476	0.1	17	0.1
		太和邨	1 411	0.2	45	0.2
		大元邨	4 713	0.6	141	0.6
		運頭塘邨	455	0.1	15	0.1
15.	荃灣	象山邨	1 590	0.2	49	0.2
		福來邨	3 099	0.4	94	0.4
		梨木樹(一)邨	2 281	0.3	67	0.3
		梨木樹(二)邨	4 242	0.5	134	0.6**
		梨木樹邨	3 876	0.5	122	0.5
		石圍角邨	6 301	0.8	192	0.8
16.	屯門	蝴蝶邨	5 289	0.7	165	0.7
		富泰邨	5 017	0.6	157	0.7**
		建生邨	423	0.1	18	0.1
		良景邨	2 106	0.3	65	0.3
		龍逸邨	984	0.1	33	0.1
		安定邨	4 961	0.6	153	0.6
		寶田邨	4 776	0.6	147	0.6
		三聖邨	1 787	0.2	59	0.2
		山景邨	4 777	0.6	148	0.6
		大興邨	8 351	1.1	262	1.1
		田景邨	634	0.1	19	0.1
		湖景邨	4 309	0.6	137	0.6

	地 區 *	屋 邨 名 稱	實 際 整 體 租 戶 ^		租 戶 樣 本	
			數 目	%	數 目	%
17 .		欣田邨***	4 569	0.6	143	0.6
		友愛邨	9 061	1.2	282	1.2
	元朗	俊宏軒	4 083	0.5	130	0.5
		洪福邨	4 865	0.6	151	0.6
		朗晴邨	436	0.1	19	0.1
		朗屏邨	2 509	0.3	75	0.3
		朗善邨	1 192	0.2	40	0.2
		水邊圍邨	2 345	0.3	66	0.3
		天澤邨	3 968	0.5	124	0.5
		天晴邨	6 160	0.8	186	0.8
		天恒邨	5 736	0.7	179	0.7
		天瑞（一）邨	4 579	0.6	141	0.6
		天瑞（二）邨	3 152	0.4	95	0.4
		天慈邨	3 257	0.4	94	0.4
		天華邨	3 646	0.5	111	0.5
		天恩邨	5 494	0.7	172	0.7
		天逸邨	3 317	0.4	103	0.4
		天耀（一）邨	4 594	0.6	139	0.6
		天耀（二）邨	3 798	0.5	121	0.5
		天悅邨	4 117	0.5	129	0.5
總計		775 833	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 2019 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（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 註 1	倍大後 的家庭 數目 註 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%

註 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 個無效樣本後計算所得（見正文第 9 至 10 段）。

註 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（2019 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 ^{註 1}	倍大後的家庭數目 ^{註 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	4 639	65	224	1 575	2 782	88 549	14.579%
2 人	6 512	199	109	1 083	5 049	164 588	27.098%
3 人	6 369	295	66	551	5 359	175 696	28.927%
4 人	4 551	253	32	323	3 827	126 735	20.866%
5 人或以上	1 929	96	13	200	1 541	51 817	8.531%
合計	24 000	908	444	3 732	18 558	607 384	100%

註 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）、255 個未完成個案及 103 個無效樣本之後計算所得（見正文第 9 及 11 段）。

註 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），以計算經調整後的家庭每月平均收入（見**附件 E**表三）。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 2020 年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. 政府統計處（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。目的是要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 2020 年租金檢討第一期間（即 2017 年）和第二期間（即 2019 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 2017 年和 2019 年公屋租戶的家庭入息。統計調查數據可用於 2020 年租金檢討，以計算公屋租戶的收入指數。

為 2020 年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 2020 年租金檢討計算出第一期間（即 2017 年）和第二期間（即 2019 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 2017 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 2017 年和 2019 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 2017 年家庭人數分布計算的 2019 年家庭每月平均收入，在**表 3**內會稱為「2019 年經調整後的家庭每月平均收入」。

政府統計處
2020 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 2017 年和 2019 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 2017 年和 2019 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。 2017 年和 2019 年的申報的入息數據和從證明文件取得的數據差別非常小，而兩年的差幅亦相若（有關差別已獲適當糾正，以計算收入指數）。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

2020 年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	6,402 元	13.298%
2 人	14,934 元	25.817%
3 人	24,389 元	29.290%
4 人	32,068 元	22.349%
5 人或以上	39,085 元	9.246%
		100.0%

整體家庭每月平均收入

22,631 元

計算方法如下：

$$\begin{aligned} & 6,402 \text{ 元} \times 13.298\% + 14,934 \text{ 元} \times 25.817\% + 24,389 \text{ 元} \times 29.290\% + \\ & 32,068 \text{ 元} \times 22.349\% + 39,085 \text{ 元} \times 9.246\% \\ & = \mathbf{22,631 \text{ 元}} \end{aligned}$$

第一期間的指數定為 100。

註：上表的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

2020 年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	6,741 元	13.298%
2 人	16,556 元	25.817%
3 人	26,960 元	29.290%
4 人	34,808 元	22.349%
5 人或以上	42,938 元	9.246%
		100.0%

整體經調整後的家庭每月平均收入

24,817 元

計算方法如下：

$$\begin{aligned}
 & 6,741 \text{ 元} \times 13.298\% + 16,556 \text{ 元} \times 25.817\% + 26,960 \text{ 元} \times 29.290\% + \\
 & 34,808 \text{ 元} \times 22.349\% + 42,938 \text{ 元} \times 9.246\% \\
 & = \mathbf{24,817 \text{ 元}}
 \end{aligned}$$

第二期間的指數

$$\begin{aligned}
 & = 24,817 \text{ 元} / 22,631 \text{ 元} \times 100 \\
 & = \mathbf{109.66}
 \end{aligned}$$

註：

- (1) 上表的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%。長者戶倘符合資格準則，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，署方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中，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。就此，署方特別關注長者和傷殘人士租戶的需要，因此在通知書中亦會註明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；
 - (c) 利用不同渠道，例如社交媒體（如 YouTube、Facebook 及 Instagram）、宣傳海報及單張、電台廣播、房屋資訊台、房委會／房屋署網頁、房委會流動應用程式「房署資訊通、」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；以及

- (d) 按現時規定，租戶須就申請租金援助前三個月的平均家庭收入的人息計算提供人息證明，以確定是否符合申請資格。但就因為家庭情況遭逢劇變而出現困難的個案（例如有經濟收入的家庭成員死亡、唯一家庭經濟支柱突然失業、有經濟收入的家庭成員患上嚴重疾病、傷殘或因意外入院等），若租戶能提供相關證明文件，房委會已酌情處理，只計算租戶現時的可評估收入（即申請月份的家庭收入），而非過去三個月的平均家庭收入。

持續完善租金援助計劃

3. 我們不時檢視租金援助計劃的實行情況，以及宣傳租金援助計劃及其申請手續，以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. 我們實行了以下的措施，並會繼續加強租金援助計劃的宣傳：
 - (a) 在 2014 年、2016 年及 2018 年就調整公屋租金而發給所有正在繳交一般租金的租戶的通知書內，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、當區區議會議員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 2020-21 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租金援助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. 自 2016 年 9 月起，**租金援助的資格覆檢次數已由每年一次減至每兩年一次**^{註 1}。此安排有助減省租戶每年預備收入證明以作覆檢，亦可減低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次數減少，我們會隨機抽樣檢視住戶的資格，以防租戶濫用租金援助計劃。

(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^{註 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連續三年接受租金援助放寬至四年**^{註 1}

註 1 小組委員會於 2016 年 7 月 8 日的會議上通過相關決定（見 SHC 33/2016 號文件）。

註 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用途的單位和 1992 年或以後才建成的樓宇。