

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)804/19-20(02)號文件

檔 號：CB 1/PL/HG

房屋事務委員會

2020 年 7 月 6 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("房委會")的公共租住房屋("公屋")租金調整機制的最新背景資料，並綜述房屋事務委員會("事務委員會")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)訂明的公屋租金調整機制在 2008 年 1 月 1 日生效。¹ 《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。² 《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. 《房屋條例》第 16A(7)(b) 條訂明，收入指數的編製工作(包括計算第一和第二期間收入指數的變動)由政府統計處處長負責。為蒐集公屋租戶收入數據以計算收入指數，房委會在第一

¹ 《2007 年房屋(修訂)條例草案》引入租金調整機制，該條例草案在 2007 年 6 月獲立法會通過，並在 2008 年 1 月 1 日實施。

² 就 2018 年的公屋租金檢討而言，第一期間為 2015 年的 12 個月，而第二期間為 2017 年的 12 個月。

和第二期間每月隨機抽選 2 000 個公屋住戶。³ 租金調整機制的數據蒐集和運算方法載於立法會 CB(1)1220/17-18(01)號文件附件 A，該文件的超連結載於附錄。

4. 在租金調整機制下，房委會進行了 5 次公屋租金檢討。下表載列在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)	同一年度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	代繳 2010 年 7 月及 8 月兩個月租金
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
2016 年 第四次檢討	+16.11%	+10% (2016 年 9 月 1 日起生效)	無	無
2018 年 第五次檢討	+11.59%	+10% (2018 年 9 月 1 日起生效)	無	無

房屋事務委員會的商議工作

5. 事務委員會曾在其會議上討論公屋租金調整機制，以及先前 5 次租金檢討的結果。⁴ 委員提出的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

³ 每名被抽樣選出的住戶均會收到通知書和入息申報表。入息申報表根據《房屋條例》發出，而申報屬於強制性。

⁴ 2010 年 1 月 7 日、2010 年 3 月 1 日、2010 年 7 月 20 日、2012 年 6 月 4 日、2014 年 7 月 7 日、2016 年 6 月 29 日及 2018 年 7 月 10 日的會議。

增加租金對租戶的影響

6. 鑑於自 2010 年以來所進行的 5 次租金檢討中，有 4 次得出的公屋租金升幅均為 10%，委員就租金升幅對公屋租戶的負擔表示關注，並詢問房委會的租金檢討有否顧及過去多年公屋租戶生活開支上升的情況。

7. 政府當局表示，公屋租金調整機制旨在確保租金可維持在合理和公屋租戶可負擔的水平。在現行機制下，公屋租金按收入變動調整，確保租金平均增幅不會超逾收入平均增幅。按 2018 年租金檢討結果調整租金後，公屋平均租金與公屋租戶平均家庭收入的粗略比例，已由 2007 年的 9.97%，逐步降至 9.14%。租戶的收入用於租金的比例減少，可用於其他生活開支的比例便會增加。

釐定租金升幅水平的因素

8. 部分委員認為，公屋租戶的名義收入增加不一定可改善其生活水平，因為收入的增幅或會被通脹抵消。與其純粹參考名義收入的變動，房委會在釐定租金調整的幅度時，應顧及住戶的開支水平及通脹，使公屋租金調整至租戶可負擔的水平。

9. 政府當局表示，公屋租戶開支的變動與其負擔租金的能力並無直接關係。舉例而言，如開支增加但同時收入增加更多，租戶負擔租金的能力會增加；如開支減少但同時收入減幅更多，租戶負擔租金的能力仍會降低。因此，開支不宜作為檢討公屋租金的基礎。至於通脹，消費物價指數只能反映消費商品及服務的價格水平變動，與收入變動無關，故消費物價指數本質上不能反映租戶的負擔能力。

檢討租金調整機制

10. 部分委員認為，現行租金調整機制下的計算方法，等同懲罰家庭收入有所增加的公屋居民，而房委會有必要制訂能真正反映公屋居民負擔能力的租金調整機制。房委會亦應考慮應否把現時為 10% 的公屋租金增幅上限降低。在 2018 年 7 月 10 日的事務委員會會議上，事務委員會通過議案，要求房委會檢討租金調整機制。

11. 政府當局表示，房委會轄下資助房屋小組委員會("小組委員會")在 2018 年 7 月 17 日的會議上，就公屋租金調整機制及其他改變機制的方案(例如參考通脹、住戶開支水平、住戶收入中位數和工資指數來調整公屋租金)進行討論。總括而言，小組委員會從實際經驗察悉，現時以租戶收入為基礎的租金調整機制，確實發揮了 2007 年立法時預期的效果，較其他方案更有效持續及客觀地確保公屋租戶的負擔能力。在現行機制下，租金增幅有 10% 的上限，租金減幅則沒有下限。如按法例蒐集的數據顯示租戶收入減少，房委會便須按收入減幅調低租金。在考慮各種改變機制的方案後，小組委員會同意，現行機制在概念及實踐上都較能保障住戶的負擔能力，因此應予維持。

租金檢討的次數

12. 鑑於在租金調整機制下，房委會每兩年調整租金一次，委員詢問房委會會否考慮把租金檢討周期由兩年延長至 3 年。

13. 政府當局表示，《房屋條例》訂明，房委會須每兩年檢討租金一次。此項安排是在經過廣泛公眾諮詢及立法會相關法案委員會進行討論後而定的。在訂定有關規定時，房委會已考慮到若將檢討周期延長至 3 年，則收入指數在這段較長的檢討周期內的累積變化會較大，反而可能引致大幅度的租金調整，令租戶難以應付。另一方面，採用每兩年一次的較短租金檢討周期，讓房委會可更迅速回應社會經濟狀況的轉變，特別是在租戶收入減少而租金須予下調時，兩年的檢討周期較 3 年的檢討周期更能顧及租戶的負擔能力。

租金援助及紓緩措施

14. 部分委員認為，房委會有需要提供適切的援助措施，以減輕租金升幅對公屋租戶造成的經濟壓力。在 2018 年 7 月 10 日的會議上，事務委員會通過議案，促請房委會向公屋租戶提供一個月的租金寬免。

15. 政府當局表示，小組委員會就應否在 2018-2019 年度向公屋租戶提供租金寬免，進行了詳細討論。經仔細考慮所有相關因素(包括租戶收入的增長、租金調整機制對租戶負擔能力的保障，以及政府在 2018-2019 年度財政預算案下的其他紓緩措施)，小組委員會認為房委會沒有確切需要在 2018 年租金檢討中，向所有租戶提供劃一的租金寬免。小組委員會反而認為，

房委會應繼續透過其租金援助計劃，針對性地向有需要的租戶提供援助。⁵

租金援助計劃

16. 鑑於就不合資格申請租金援助計劃的基層家庭而言，過往租金檢討所得的租金加幅對他們造成沉重的負擔，部分委員認為，房委會應放寬租金援助計劃申請人的資格要求，以及減少受惠於租金援助計劃的租戶的資格覆檢次數。

17. 政府當局表示，過往居於新大廈類別⁶的非長者戶在連續 3 年接受租金援助後如仍需援助，須在有合適單位時遷往同區租金較廉宜的單位。由 2016 年 9 月起，須遷往租金較廉宜的單位的規定已由連續 3 年放寬至連續 4 年。此外，租金援助計劃的資格覆檢亦已由每年一次減至每兩年一次。此項安排不但令租戶無須每年為進行資格覆檢而預備收入證明文件，亦可減低一些有經濟困難的租戶因認為覆檢程序過於繁複而放棄申請援助的可能性。

最新發展

18. 政府當局將在 2020 年 7 月 6 日的事務委員會會議上，向委員簡介 2020 年公屋租金檢討結果。

相關文件

19. 相關文件一覽表載於附錄。

立法會秘書處
議會事務部 1
2020 年 7 月 2 日

⁵ 房委會的租金援助計劃旨在以減租形式，為有短暫經濟困難的住宅租戶提供紓緩。合資格的非長者租戶可獲減免 25% 或 50% 的租金，而合資格的長者租戶則可獲減免 50% 的租金，為期兩年。

⁶ 即和諧式大廈及由居者有其屋計劃/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 年或以後建成的樓宇。

公共租住房屋租金檢討

相關文件一覽表

委員會	會議日期	文件
法案委員會	—	在 2007 年 6 月 13 日的立法會會議上提交的《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) 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) 特別會議紀要 (立法會 CB(1)2873/09-10 號文件)
房屋事務委員會	2012 年 6 月 4 日	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) 會議紀要 (立法會 CB(1)2557/11-12 號文件)

委員會	會議日期	文件
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>會議紀要 (立法會 CB(1)43/14-15 號文件)</p>
房屋事務委員會	2016 年 6 月 29 日	<p>政府當局就"2016 公共租住房屋租金檢討"提供的文件 (立法會 CB(1)1059/15-16(05)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會 CB(1)1199/15-16 號文件)</p> <p>跟進文件 (立法會 CB(1)1156/15-16(01)號文件)</p>
房屋事務委員會	2018 年 7 月 10 日	<p>政府當局就"2018 公共租住房屋租金檢討"提供的文件 (立法會 CB(1)1220/17-18(01)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會 CB(1)578/18-19 號文件)</p> <p>跟進文件 (立法會 CB(1)1314/17-18(01)號文件)</p>