

2022 年 8 月 8 日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會
2022 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 2022 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 2022 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 2021 年)的收入指數,比第一期間(即 2019 年)的收入指數高出 1.17%。按《房屋條例》訂明的公屋租金調整機制,2022 年公屋租金檢討下的建議租金調整幅度為 +1.17%。公屋租戶實際每月平均需多繳 26 元,加幅界乎 5 元至 66 元之間。

4. 雖然增幅溫和,我們關注到前所未有的新型冠狀病毒病疫情對整體經濟和一般公屋租戶的影響。因應此特別情況,我們將會向房委會資助房屋小組委員會建議,向公

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」。

屋租戶提供特別紓困措施，在租金調整後首 12 個月，寬免租戶在該期間每月因租金調整而須繳付的額外租金。是次租金檢討的詳情載於夾附的資助房屋小組委員會文件。

5. 請委員備悉檢討結果並就是次檢討發表意見。資助房屋小組委員會將於 2022 年 8 月 15 日的會議上考慮有關結果。

房屋局
2022 年 8 月

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

2022 年公共租住房屋租金檢討

目的

本文件旨在請委員通過 2022 年公共租住房屋（公屋）租金檢討的結果及向公屋租戶提供特別紓困措施的建議。

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 2022 年公屋租金檢討結果（見下文第 15 段）；以及
 - (b) 通過向公屋租戶提供特別紓困措施，在租金調整後首 12 個月，寬免租戶在該期間每月因租金調整而須繳付的額外租金（見下文第 21 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。具體而言，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；以及

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」。

- (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。租金調整機制的數據蒐集和運算方法列載於**附件 A**。

4. 現行的租金調整機制是經過廣泛諮詢後所制訂。房委會在 2001 至 2006 年進行「公屋租金政策檢討」，包括為期三個月的公眾諮詢。過程中曾詳細考慮不同調整機制的方案，最後認為以租戶家庭收入作為調整公屋租金的基礎，最能反映租戶的負擔能力。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，訂立了現時按公屋租戶家庭收入變動而調整公屋租金的機制。為提供起步點使租金調整機制有效運作，房委會更於 2007 年 8 月將公屋租金下調了 11.6%。

5. 現行租金調整機制有以下的特質：

- (a) 為如何調整公屋租金提供客觀的基礎，指明房委會必須根據公屋租戶在過去兩年的收入變動來決定調整其轄下公屋的租金，以確保租金的調整幅度能符合公屋租戶的負擔能力；以及
- (b) 上調租金時設有 10% 的「封頂」安排，但下調租金時則不設下限。按此，公屋平均租金佔公屋租戶平均家庭收入的比例只會持續改善。實踐經驗亦顯示，現行以租戶收入為調整基礎的租金調整機制，確實發揮了 2007 年立法時預期的效果，比其他方案更有效持續及客觀地確保公屋租戶的負擔能力。

6. 《房屋條例》賦予房委會權力，使其可在有需要時向公屋租戶提供租金寬免。根據《房屋條例》第 17 條，房委會可按其認為適合的期間，減免租戶全部或部份的租金。我們認為有關條文已為房委會提供足夠彈性，讓房委會可考慮各種因素，包括當時的社會經濟狀況，適時為公屋租戶提供適切的援助。

7. 在《房屋條例》第 16A 條於 2007 年 6 月制定並於 2008 年 1 月 1 日生效後，房委會自 2010 年起每兩年檢討公屋租金一次^{註2}。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^{註3}，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，租金調整的結果及房委會提供的租金寬免見下表：

	收入指數 變動	公屋租金 調整幅度	新租金 生效日期	房委會提供的 租金寬免
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	一個月
2012 年檢討	+16.24%	+10%	2012 年 9 月	一個月
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	-
2020 年檢討	+9.66%	+9.66%	2020 年 9 月	兩個月

2022 年租金檢討的結果

8. 就 2022 年租金檢討，用於計算收入指數的第一期間為 2019 年的 12 個月，而第二期間為 2021 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 2019 年和 2021 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。

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。

註3 《房屋條例》第 16A(7)(b)條訂明，政府統計處處長須就收入指數的編製計算該指數，包括計算第一和第二期間的收入指數變動。

樣本分布

9. 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**。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**。

10. 第一和第二期間各抽選了 24 000 公屋租戶。2019 年的回應率為 98.9%，2021 年的回應率為 98.6%。餘下的 1.1% 及 1.4% 的租戶，在 2019 年涉及 255 宗未完成個案，在 2021 年則涉及 343 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）。

剔除非代表性租戶

11. 在計算收入指數時，與一般公屋租戶收入有極大差異的租戶會被剔除，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」^{註4}）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；

註4 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。如住戶家庭入息超過現行公屋入息限額的兩倍但不高於三倍，須繳交倍半淨租金，另加差餉。如住戶家庭入息超過現行公屋入息限額的三倍但不高於五倍，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）。

(b) **其他高收入的「非一般收入」租戶**^{註5}：指其他高收入租戶，他們並非繳交額外租金的「富戶」；以及

(c) **綜合社會保障援助計劃（綜援）下的住戶（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。

----- 12. 如**附件 D1** 所示，2019 年入息統計調查中，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（即租戶已離世和租戶已終止其租約的個案）及上文第 10 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。

----- 13. 如**附件 D2** 所示，2021 年入息統計調查中，共有 986 戶「富戶」、421 戶其他高收入的非一般收入租戶，以及 3 641 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 4.2%、1.8% 和 15.5%。剔除這三類非代表性租戶、另外 121 個無效樣本及上文第 10 段提及的 343 宗未完成個案後，用以計算 2021 年收入指數的樣本數目為 18 488。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

----- 14. 根據調查數據，統計處計算出整體公屋租戶家庭的每月平均收入，及由此所得用作租金檢討的收入指數。第一期間（即 2019 年）的公屋租戶家庭每月平均收入為 24,194 元，該期間的指數設定為 100。第二期間（即 2021 年）經調整後的公屋租戶家庭每月平均收入為 24,478 元。因此，第二期間的指數為 101.17。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，計算出收入指數，並確定調查結果符合要求。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 2022 年租金檢討所制備的報告（見**附件 E**）。

15. 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 **1.17%**，因此，2022 年公屋租金檢討下的租金調整幅度為**+1.17%**。

註5 為評估高收入的「非一般收入」租戶所佔比例，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）處理入息統計調查的離群數據。收入高於通過該方法確定的最高水平的公屋租戶會被視為離羣組，並會在計算收入指數時被剔除。

租金調整對租戶的影響

16. 於 2022 年 3 月，共有約 791200 戶公屋租戶，當中：
- (a) 約 79%（約 627500 戶）為繳交正常租金的租戶；
 - (b) 約 14%（約 109100 戶）為綜援戶，其租金由政府繳付；
 - (c) 約 4%（約 29600 戶）為繳交額外租金的「富戶」；以及
 - (d) 約 3%（約 25000 戶）為在房委會的租金援助計劃下接受資助的租戶。
17. 2022 年 3 月的平均每月租金為 2,278 元，公屋租戶的租金介乎 485 元至 5,657 元。按調整幅度為+1.17%計算，**每戶公屋租戶平均每月上調的金額約為 26 元**，如下表所示，租金上調的金額**介乎 5 元至 66 元**：

上調的每月 租金金額 ^{註 6}	住戶數目 ^{註 7*}	佔所有公屋住戶 ^{註 7**} 的百分比
+5 元至 10 元	10 300	2%
+11 元至 20 元	186 900	27%
+21 元至 30 元	241 400	35%
+31 元至 40 元	161 700	24%
+41 元至 50 元	65 500	10%
+51 元至 60 元	12 300	2%
+61 元至 66 元	4 000	1%

註：* 數字四捨五入至百位。

** 由於四捨五入的關係，總數未必等於 100%。

18. 在考慮租金上調對公屋租戶的影響時，以下是相關的因素：
- (a) 1.17%的租金增幅溫和，在兩年周期內每戶每月的平均增幅為 26 元（介乎 5 元至最高 66 元）；
 - (b) 租戶當中 4%為「富戶」，應能負擔這次租金上調。除了其租金由政府繳付的 14%綜援戶外，餘下超過 60%的公屋租戶每月租金上調的金額只是 30 元或以下；

註6 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7 綜援戶已被剔除，因其租金由政府繳付。

- (c) 多年來，租戶家庭收入的增幅較租金的增幅為高。在 2007 至 2021 年期間，家庭收入累計增加了 108.6%；而公屋租金（連同按照今次租金結果而增加租金 1.17%）則只累計增加 70%；
- (d) 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%**，逐漸下降至按今次檢討上調租金後的 **9.56%**^{註 8}。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；
- (e) 政府公布，作為紓困措施，《2022-23 年度財政預算》會寬免 2022-23 年度四季的差餉，以每戶首兩個季度 1,500 元及餘下兩個季度 1,000 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。每戶公屋租戶在 2022-23 年度可獲發的差餉寬免金額介乎 504 元至 5,000 元不等，相當於公屋租戶在兩年的租金檢討周期（即 2022 年 10 月至 2024 年 9 月）淨節省了約 0.4 個月的租金；以及
- (f) 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。

實施日期

19. 《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。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。考慮到有需要按租約規定在新租金實施日期前一個月以書面通知所有公屋租戶，若委員通過 2022 年租金檢討的結果，我們**建議**調整的租金於 **2022 年 10 月 1 日生效**。

註 8 計算如下：

	2007 年	2021 年
公屋平均租金	1,319 元 (2010 年租金檢討的第一期間)	2,278 元 $\times$ (1 + 1.17%) = 2,304 元 (在 2022 年租金檢討結果上調租金 1.17% 生效後)
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)	24,094 元 (以 2021 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%	2,304 元 / 24,094 元 = 9.56%

紓困措施

20. 房委會必須按法律每兩年檢討公屋租金，並須在檢討後，嚴格根據第 16A(4)條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《房屋條例》訂明的機制調整租金，即並非依照《房屋條例》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，考慮到公屋租戶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 條的規定提供紓困措施，以及如房委會認為提供紓困措施是合適的話，紓困措施的幅度為何。

21. 就 2022 年租金檢討而言，儘管根據上文第 17 段的評估，平均每月 26 元的租金增幅應該對公屋租戶影響輕微。然而，我們關注到前所未有的新型冠狀病毒病疫情可能對公屋租戶造成經濟困難。因應此特別情況，我們認為提供某種形式的紓困措施以減輕租金上調可能給公屋租戶帶來的經濟負擔並非不合理。考慮到租金增幅、對公屋租戶的影響以及對房委會財政狀況的影響，我們**建議向公屋租戶提供特別紓困措施，在租金調整後首 12 個月，寬免租戶在該期間每月因租金調整而須繳付的額外租金。**

22. 社會上可能有意見要求房委會凍結公屋租金或提供更多租金寬免，然而我們並不建議以上兩個方案。如上文第 3 段所述，房委會必須按法律根據兩年一次的租金檢討結果調整租金。如房委會不按照《房屋條例》訂明的機制調整租金，即並非依照《房屋條例》第 16A 行事。至於租金寬免方面，我們需要注意的是，一個月的租金寬免將涉及 16.96 億元，並會導致房委會 2022-23 年度租住房屋運作帳目的赤字達 13.73 億元。這個方案與租金增幅及其對公屋租戶的影響不相稱，並會影響房委會財務狀況的可持續性。我們認為上文第 21 段建議的特別紓困措施較為合理，並已在各種因素之間取得平衡。

財政影響

23. 根據房委會於 2022 年 1 月通過的預算，預計租住房屋運作帳目在 2022-23 年度會有約 1.93 億元的盈餘，在 2023-24 年度會有約 5.92 億元的赤字。租金上調 1.17% 預計每年可產生 2.62 億元的額外收入。若委員通過上文第 21 段的特別紓困措施，房委會在 2022-23 及 2023-24 年度將損失合共約 2.62 億元^{註9}的租金收入。

註9 若通過上文第 21 段的特別紓困措施，房委會在 2022-23 年度及 2023-24 年度損失的租金收入分別約 1.3 億元及 1.32 億元。

公眾反應及公布事宜

24. 根據法例要求，房委會須按照《房屋條例》訂立的既定機制計算所得的 1.17% 上調租金。儘管 1.17% 的租金增幅溫和，即在兩年的周期內每戶公屋租戶平均每月的租金增幅為 26 元，社會上可能仍然有意見要求房委會因應當前全球和本港的經濟困境而凍結甚至下調公屋租金，及／或提供進一步特別紓困措施。我們將按上文第 18、20 至 22 段所述的考慮對相關要求作出回應。

25. 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。

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 2022 年 8 月 8 日的立法會房屋事務委員會的會議上，交代 2022 年租金檢討的結果。本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 2022 年 8 月 15 日的會議上考慮。

討論

28. 在小組委員會於 2022 年 8 月 15 日的會議，我們會邀請委員根據《房屋條例》第 16A(4) 條，通過 2022 年租金檢討結果（上文第 15 段），並考慮是否通過本文第 21 段的建議。

資助房屋小組委員會秘書黃令時

電話：2761 5033

傳真：2761 0019

副本送： 房屋委員會委員
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： 2022 年 8 月 2 日

公屋租金調整機制的計算方法

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。

2. 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 2019 年 1 至 12 月及 2021 年 1 至 12 月的兩個期間內不會被抽選多於一次。

3. 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。

4. 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

5. 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。

6. 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。

7. 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

8. 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

9. 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 7(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

10. 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」。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；以及
- (c) **綜合社會保障援助計劃（綜援）下的住戶（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

11. 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。

12. 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。

第一期間（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。

第二期間（2021 年）按家庭人數列出的樣本分布

2021 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	396	552	528	371	153	2 000
	%	(19.8)	(27.6)	(26.4)	(18.6)	(7.7)	(100.0)
二月	家庭數目	396	553	527	371	153	2 000
	%	(19.8)	(27.7)	(26.4)	(18.6)	(7.7)	(100.0)
三月	家庭數目	397	553	528	370	152	2 000
	%	(19.9)	(27.7)	(26.4)	(18.5)	(7.6)	(100.0)
四月	家庭數目	397	554	528	369	152	2 000
	%	(19.9)	(27.7)	(26.4)	(18.5)	(7.6)	(100.0)
五月	家庭數目	399	556	526	368	151	2 000
	%	(20.0)	(27.8)	(26.3)	(18.4)	(7.6)	(100.0)
六月	家庭數目	399	558	526	367	150	2 000
	%	(20.0)	(27.9)	(26.3)	(18.4)	(7.5)	(100.0)
七月	家庭數目	401	560	526	365	148	2 000
	%	(20.1)	(28.0)	(26.3)	(18.3)	(7.4)	(100.0)
八月	家庭數目	401	560	526	365	148	2 000
	%	(20.1)	(28.0)	(26.3)	(18.3)	(7.4)	(100.0)
九月	家庭數目	402	561	525	364	148	2 000
	%	(20.1)	(28.1)	(26.3)	(18.2)	(7.4)	(100.0)
十月	家庭數目	402	561	525	364	148	2 000
	%	(20.1)	(28.1)	(26.3)	(18.2)	(7.4)	(100.0)
十一月	家庭數目	403	562	525	363	147	2 000
	%	(20.2)	(28.1)	(26.3)	(18.2)	(7.4)	(100.0)
十二月	家庭數目	403	563	525	362	147	2 000
	%	(20.2)	(28.2)	(26.3)	(18.1)	(7.4)	(100.0)
總計	家庭數目	4 796	6 693	6 315	4 399	1 797	24 000
	%	(20.0)	(27.9)	(26.3)	(18.3)	(7.5)	(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 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	%
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	%
		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	2 099	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	%
		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
7.	黃大仙	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
8.	油尖旺	橫頭磡邨	5 772	0.7	178	0.7
		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	%
		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	%
		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	%
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的分布相差微不足道。

[^] 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。

按地區及屋邨列出 2021 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	628	0.1	18	0.1
2.	東區	柴灣邨	1 588	0.2	46	0.2
		峰華邨	295	0.0	7	0.0
		興民邨	1 933	0.2	58	0.2
		興東邨	2 051	0.3	65	0.3
		興華（一）邨	2 257	0.3	66	0.3
		興華（二）邨	3 459	0.4	107	0.4
		康東邨	453	0.1	15	0.1
		連翠邨	286	0.0	10	0.0
		模範邨	650	0.1	17	0.1
		愛東邨	3 868	0.5	117	0.5
		小西灣邨	5 965	0.8	190	0.8
		翠樂邨	318	0.0	18	0.1**
		翠灣邨	404	0.1	12	0.1
		華廈邨	187	0.0	2	0.0
		環翠邨	3 585	0.5	112	0.5
		耀東邨	5 086	0.6	154	0.6
		漁灣邨	2 870	0.4	85	0.4
3.	南區	鴨脷洲邨	4 314	0.5	130	0.5
		利東邨	1 447	0.2	42	0.2
		馬坑邨	894	0.1	27	0.1
		石排灣邨	5 146	0.7	151	0.6**
		田灣邨	3 070	0.4	93	0.4
		華富（一）邨	4 734	0.6	150	0.6
		華富（二）邨	4 274	0.5	133	0.6**
		華貴邨	842	0.1	27	0.1
4.	九龍城	何文田邨	4 673	0.6	141	0.6
		紅磡邨	2 751	0.4	79	0.3**
		啓晴邨	5 175	0.7	154	0.6**
		馬頭圍邨	2 041	0.3	72	0.3
		愛民邨	6 182	0.8	189	0.8
		常樂邨	341	0.0	11	0.0
		德朗邨	8 115	1.0	244	1.0
5.	觀塘	彩福邨	4 120	0.5	129	0.5
		彩霞邨	376	0.0	8	0.0
		彩德邨	5 707	0.7	176	0.7
		彩盈邨	3 972	0.5	125	0.5
		興田邨	250	0.0	9	0.0
		啟田邨	2 222	0.3	71	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	4 149	0.5	131	0.5
		高翔苑	1 793	0.2	51	0.2
		高怡邨	1 181	0.2	36	0.2
		廣田邨	2 272	0.3	66	0.3
		藍田邨	3 017	0.4	90	0.4
		鯉魚門邨	3 607	0.5	113	0.5
		樂華(北)邨	2 945	0.4	91	0.4
		樂華(南)邨	6 735	0.9	204	0.9
		牛頭角下邨	4 771	0.6	140	0.6
		安泰邨	8 495	1.1	257	1.1
		安達邨	9 257	1.2	281	1.2
		安田邨	719	0.1	27	0.1
		坪石邨	4 524	0.6	133	0.6
		平田邨	5 472	0.7	167	0.7
		寶達邨	7 372	0.9	226	0.9
		秀茂坪邨	12 288	1.6	374	1.6
		秀茂坪南邨	3 956	0.5	122	0.5
		順利邨	4 312	0.5	125	0.5
		順安邨	2 899	0.4	87	0.4
		順天邨	6 770	0.9	205	0.9
		德田邨	1 584	0.2	47	0.2
		翠屏(北)邨	2 491	0.3	72	0.3
		翠屏(南)邨	4 696	0.6	147	0.6
		牛頭角上邨	6 562	0.8	202	0.8
		雲漢邨	958	0.1	29	0.1
		和樂邨	1 895	0.2	59	0.2
		油麗邨	8 976	1.1	275	1.1
		油塘邨	3 556	0.5	109	0.5
6.	深水埗	澤安邨	1 766	0.2	60	0.3**
		長沙灣邨	1 378	0.2	45	0.2
		幸福邨	2 096	0.3	66	0.3
		富昌邨	5 942	0.8	179	0.7**
		海麗邨	4 881	0.6	151	0.6
		海達邨***	1 485	0.2	45	0.2
		海盈邨	1 316	0.2	41	0.2
		麗閣邨	2 832	0.4	88	0.4
		麗安邨	1 335	0.2	39	0.2
		麗翠苑	1 311	0.2	41	0.2
		李鄭屋邨	840	0.1	25	0.1
		南昌邨	454	0.1	19	0.1
		南山邨	2 656	0.3	77	0.3
		白田邨	7 162	0.9	221	0.9
		石硤尾邨	10 406	1.3	309	1.3
		蘇屋邨	6 883	0.9	210	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	大坑東邨	1 997	0.3	64	0.3
		元州邨	7 557	1.0	226	0.9**
		榮昌邨	1 474	0.2	45	0.2
		彩輝邨	1 313	0.2	39	0.2
		彩虹邨	7 302	0.9	225	0.9
		彩雲(一)邨	5 754	0.7	178	0.7
		彩雲(二)邨	2 873	0.4	90	0.4
		竹園北邨	897	0.1	35	0.1
		竹園南邨	5 946	0.8	178	0.7**
		富山邨	2 285	0.3	69	0.3
		鳳德邨	900	0.1	30	0.1
		啟鑽苑***	72	0.0	3	0.0
		樂富邨	3 626	0.5	110	0.5
		黃大仙下(一)邨	1 110	0.1	33	0.1
		黃大仙下(二)邨	6 535	0.8	200	0.8
		美東邨	1 775	0.2	45	0.2
		沙田坳邨	1 268	0.2	40	0.2
		慈正邨	7 958	1.0	245	1.0
		慈康邨	1 987	0.3	61	0.3
		慈樂邨	6 098	0.8	189	0.8
		慈民邨	1 967	0.3	58	0.2**
		東頭(二)邨	1 513	0.2	50	0.2
		東匯邨	2 218	0.3	69	0.3
		黃大仙上邨	4 821	0.6	143	0.6
		橫頭磡邨	5 784	0.7	176	0.7
8.	油尖旺	海富苑	2 773	0.4	82	0.3**
9.	離島	長貴邨	457	0.1	16	0.1
		富東邨	1 652	0.2	51	0.2
		金坪邨	250	0.0	7	0.0
		龍田邨	445	0.1	13	0.1
		滿東邨	3 832	0.5	110	0.5
		雅寧苑	416	0.1	11	0.0**
		銀灣邨	432	0.1	15	0.1
		逸東(一)邨	5 554	0.7	171	0.7
		逸東(二)邨	6 322	0.8	195	0.8
		迎東邨	3 546	0.5	111	0.5
10.	葵青	長青邨	4 788	0.6	148	0.6
		長發邨	763	0.1	25	0.1
		長亨邨	4 327	0.6	134	0.6
		長康邨	8 153	1.0	247	1.0
		長安邨	815	0.1	18	0.1
		長宏邨	4 242	0.5	132	0.6**
		青逸軒	508	0.1	16	0.1

	地區*	屋邨名稱	實際整體租戶 [^]		租戶樣本	
			數目	%	數目	%
		高盛臺	758	0.1	23	0.1
		葵涌邨	13 534	1.7	407	1.7
		葵芳邨	6 198	0.8	196	0.8
		葵興邨	227	0.0	6	0.0
		葵聯邨	2 956	0.4	87	0.4
		葵盛東邨	6 189	0.8	189	0.8
		葵盛西邨	5 141	0.7	156	0.7
		葵翠邨	864	0.1	35	0.1
		荔景邨	4 145	0.5	124	0.5
		麗瑤邨	2 756	0.4	89	0.4
		安蔭邨	5 209	0.7	159	0.7
		石籬(一)邨	4 783	0.6	149	0.6
		石籬(二)邨	8 249	1.1	252	1.1
		石蔭東邨	2 348	0.3	71	0.3
		石蔭邨	2 620	0.3	80	0.3
		大窩口邨	7 557	1.0	230	1.0
		青衣邨	447	0.1	13	0.1
		華荔邨	1 427	0.2	38	0.2
11.	北區	祥龍圍邨	1 345	0.2	39	0.2
		祥華邨	1 165	0.1	34	0.1
		清河邨	7 071	0.9	217	0.9
		彩園邨	4 972	0.6	143	0.6
		暉明邨***	878	0.1	29	0.1
		嘉福邨	1 932	0.2	61	0.3**
		寶石湖邨	885	0.1	28	0.1
		太平邨	117	0.0	4	0.0
		天平邨	672	0.1	19	0.1
		華明邨	924	0.1	27	0.1
		華心邨	1 468	0.2	44	0.2
		雍盛苑	1 704	0.2	53	0.2
12.	西貢	彩明苑	2 781	0.4	83	0.3**
		厚德邨	4 139	0.5	126	0.5
		健明邨	6 974	0.9	212	0.9
		景林邨	1 130	0.1	34	0.1
		明德邨	1 459	0.2	39	0.2
		寶林邨	1 126	0.1	36	0.2**
		尚德邨	5 478	0.7	166	0.7
		善明邨	1 954	0.2	64	0.3**
		翠林邨	937	0.1	22	0.1
		怡明邨	2 040	0.3	64	0.3
13.	沙田	秦石邨	2 112	0.3	62	0.3
		駿洋邨***	4 340	0.6	138	0.6
		頌安邨	2 724	0.3	84	0.4**
		豐和邨	1 594	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	480	0.1	16	0.1
		顯徑邨	377	0.0	12	0.1**
		顯耀邨	793	0.1	25	0.1
		廣源邨	821	0.1	23	0.1
		利安邨	3 594	0.5	109	0.5
		瀝源邨	3 188	0.4	98	0.4
		隆亨邨	4 321	0.6	128	0.5**
		美林邨	4 063	0.5	132	0.6**
		美田邨	6 665	0.8	207	0.9**
		博康邨	775	0.1	25	0.1
		沙角邨	6 249	0.8	193	0.8
		碩門邨	4 953	0.6	150	0.6
		水泉澳邨	11 031	1.4	341	1.4
		新翠邨	6 574	0.8	201	0.8
		新田圍邨	3 361	0.4	101	0.4
		禾輦邨	6 202	0.8	195	0.8
		欣安邨	2 565	0.3	76	0.3
		耀安邨	649	0.1	16	0.1
14.	大埔	富亨邨	1 173	0.1	36	0.2**
		富善邨	1 523	0.2	45	0.2
		富蝶邨***	37	0.0	1	0.0
		廣福邨	6 128	0.8	187	0.8
		寶鄉邨	473	0.1	14	0.1
		太和邨	1 235	0.2	33	0.1**
		大元邨	4 702	0.6	144	0.6
		運頭塘邨	402	0.1	11	0.0**
15.	荃灣	象山邨	1 575	0.2	47	0.2
		福來邨	3 085	0.4	96	0.4
		梨木樹(一)邨	2 282	0.3	70	0.3
		梨木樹(二)邨	4 230	0.5	130	0.5
		梨木樹邨	3 870	0.5	120	0.5
		石圍角邨	6 291	0.8	195	0.8
16.	屯門	蝴蝶邨	5 252	0.7	159	0.7
		富泰邨	5 027	0.6	155	0.6
		建生邨	359	0.0	15	0.1**
		良景邨	1 858	0.2	58	0.2
		龍逸邨	983	0.1	36	0.2**
		安定邨	4 963	0.6	152	0.6
		寶田邨	4 552	0.6	144	0.6
		三聖邨	1 786	0.2	48	0.2
		山景邨	4 337	0.6	138	0.6
		大興邨	8 346	1.1	254	1.1
		田景邨	524	0.1	13	0.1
		湖景邨	4 310	0.5	133	0.6**

	地區*	屋邨名稱	實際整體租戶 [^]		租戶樣本	
			數目	%	數目	%
		欣田邨	4 629	0.6	140	0.6
		友愛邨	9 026	1.2	279	1.2
17.	元朗	俊宏軒	4 084	0.5	130	0.5
		洪福邨	4 871	0.6	153	0.6
		朗晴邨	436	0.1	17	0.1
		朗屏邨	2 099	0.3	67	0.3
		朗善邨	1 187	0.2	33	0.1**
		水邊圍邨	2 349	0.3	82	0.3
		天澤邨	3 971	0.5	121	0.5
		天晴邨	6 143	0.8	187	0.8
		天恒邨	5 743	0.7	172	0.7
		天瑞（一）邨	4 587	0.6	141	0.6
		天瑞（二）邨	3 158	0.4	94	0.4
		天慈邨	3 269	0.4	101	0.4
		天華邨	3 657	0.5	116	0.5
		天恩邨	5 461	0.7	168	0.7
		天逸邨	3 320	0.4	104	0.4
		天耀（一）邨	4 596	0.6	143	0.6
		天耀（二）邨	3 805	0.5	121	0.5
		天悅邨	4 124	0.5	127	0.5
		總計	784 629	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 2021 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（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 個無效樣本後計算所得（見正文第 10 及 12 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（2021 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	4 796	68	215	1 600	2 894	93 482	15.219%
2 人	6 693	221	112	1 022	5 212	173 052	28.173%
3 人	6 315	344	50	533	5 272	175 306	28.540%
4 人	4 399	274	30	303	3 682	123 236	20.063%
5 人或 以上	1 797	79	14	183	1 428	49 177	8.006%
合計	24 000	986	421	3 641	18 488	614 252	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）、343 個未完成個案及 121 個無效樣本之後計算所得（見正文第 10 及 13 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 2022 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 2022 年租金檢討第一期間（即 2019 年）和第二期間（即 2021 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 2019 年和 2021 年公屋租戶的家庭入息。統計調查數據可用於 2022 年租金檢討，以計算公屋租戶的收入指數。

為 2022 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 2022 年租金檢討計算出第一期間（即 2019 年）和第二期間（即 2021 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 2019 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 2019 年和 2021 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 2019 年家庭人數分布計算的 2021 年家庭每月平均收入，在**表 3**內會稱為「2021 年經調整後的家庭每月平均收入」。

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 2019 年和 2021 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 2019 年和 2021 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。 2019 年和 2021 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。

2022 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	6,741 元	14.579%
2 人	16,556 元	27.098%
3 人	26,960 元	28.927%
4 人	34,808 元	20.866%
5 人或以上	42,938 元	8.531%
		100.0%

整體家庭每月平均收入

24,194 元

計算方法如下：

$$\begin{aligned}
 & 6,741 \text{ 元} \times 14.579\% + 16,556 \text{ 元} \times 27.098\% + 26,960 \text{ 元} \times 28.927\% \\
 & + 34,808 \text{ 元} \times 20.866\% + 42,938 \text{ 元} \times 8.531\% \\
 & = \quad \mathbf{24,194 \text{ 元}}
 \end{aligned}$$

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。

2022 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	7,060 元	14.579%
2 人	16,701 元	27.098%
3 人	27,537 元	28.927%
4 人	35,754 元	20.866%
5 人或以上	40,990 元	8.531%
		100.0%

整體經調整後的家庭每月平均收入

24,478 元

計算方法如下：

$$\begin{aligned}
 & 7,060 \text{ 元} \times 14.579\% + 16,701 \text{ 元} \times 27.098\% + 27,537 \text{ 元} \times 28.927\% + \\
 & 35,754 \text{ 元} \times 20.866\% + 40,990 \text{ 元} \times 8.531\% \\
 & = \mathbf{24,478 \text{ 元}}
 \end{aligned}$$

第二期間的指數

$$\begin{aligned}
 & = 24,478 \text{ 元} / 24,194 \text{ 元} \times 100 \\
 & = \mathbf{101.17}
 \end{aligned}$$

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。