

CB(1) 270(01)
附件

**1997 年房屋（修訂）條例
整體影響評估報告**

一九九七年九月

香港房屋委員會

1997 年房屋（修訂）條例

整體影響評估報告

目錄

	<u>段數</u>
目的	1
背景	2-4
1997 年房屋（修訂）條例	5-9
公屋住戶租金政策	
－負擔能力的原則	10-18
－公屋住戶資助政策	19-20
－維護公屋資源的合理分配	21-25
財政影響	
－三年檢討租金一次的周期	26
－把租金與入息比例中位數上限定為 10%	27
－累積影響	28
－繳納差餉的影響	29
－房屋條例第 4 (4) 條	30-32
法律方面的影響	
－租金與入息比例中位數	33-34
－暫准租用證費	35
運作方面的影響	
－現行每兩年檢討租金一次的做法	36
－每三年檢討租金一次	37
－租金援助計劃	38-39
－計算租金與入息比例中位數	40-44
未來路向	
－可行辦法	45
－內部討論會	46-49
建議	50
總結	51-54

機密文件

1997 年房屋（修訂）條例 整體影響評估報告

目的

本文件綜述 1997 年房屋（修訂）條例的整體影響，並就未來路向提出建議，供房屋局局長考慮。

背景

2. 前立法局於 1997 年 6 月 28 日通過 1996 年房屋（修訂）（第 3 號）條例草案，1997 年房屋（修訂）條例（以下簡稱為修訂條例）其後於 1997 年 6 月 30 日在憲報公布。進行二讀辯論時，前立法局議員特別關注到公屋租金會超逾住戶普遍能負擔的水平，並極力主張立法限制賦予房屋委員會（房委會）的權力，以保障社會上低入息家庭的利益。
3. 修訂條例第 1(2) 條訂明，該條例在房屋局局長於憲報公告指定的日期起實施，房屋局局長要求房屋署與房委會商討該條例的影響，並於 1997 年 9 月 30 日前向他提交評估報告。
4. 在 1997 年 9 月 10 日的內部討論會上，房委會委員考慮過修訂條例的影響，並提出他們的意見和看法。本報告綜述了委員所注意到的影響，以及所同意的未來路向。

1997 年房屋（修訂）條例

5. 房屋條例 16(1) 條授權房委會釐定轄下公共租住屋邨（公屋）的租金。該條款無論對檢討租金的次數，或是租金的增幅，均無法定規限。房屋條例 16(1) 條見**附件 A**。

6. 修訂條例對房委會更改公屋租金的權力作出限制。根據修訂條例的規定，房委會不得在上次檢討或釐定公屋住宅單位租金的生效日期起計三年內再次更改這些屋邨的租金。此外，調整租金後，所有公屋的租金與入息比例中位數須不超過 10%。修訂條例載於**附件 B**。

7. 值得注意的是，修訂條例適用於「出租作住宅用途的屋邨內的任何土地類別（不論是按土地性質或由承租人身分釐定）」及「所有出租作住宅用途的屋邨內所有土地類別」。倘予以實施，所有公屋、臨時房屋區、平房區及中轉房屋的住戶，不論是繳交額外／市值租金，抑或根據租金援助計劃接受房屋資助，均在修訂條例的適用範圍之內。

8. 由於修訂條例限制了房委會檢討轄下公屋租金的權力，房委會按照公屋住戶負擔能力來釐定租金這項行之有效的政策也會受到影響。因此，修訂條例對於房委會所推行的維護公屋資源合理分配政策、公屋住戶資助政策和租金援助計劃，也會造成影響。

9. 限制租金增幅會對房委會有重大的財政影響，亦會妨礙房委會履行確保收入足以應付開支這一法定責任。由於修訂條例有不明確和欠缺彈性的地方，實施起來，會出現法律及運作上的問題。

公屋住戶租金政策

負擔能力的原則

10. 房委會致力遵守一項原則，就是公屋是公共資產，須給予對公屋有真正需要的人士。因此，我們必須確保公屋資助是按需要而分配的。

11. 現行的公屋住戶租金政策，是房委會在 1991 年經過三個月的公開諮詢工作後，根據公屋住戶租金政策及編配標準專責小組委員會（委員會）的建議而制訂。釐定租金的主要準則是住戶的負擔能力，而住戶的租金與入息比例則用作負擔能力的一般指標。現時的租金水平由 182 元至 3,111 元不等，中位數為 1,201 元。超過 77% 的公屋住戶每月所繳交的租金不超過 1,500 元，並已包括差餉和管理費。附件 C 列出 1997 年 6 月 30 日時的公屋每月租金。

12. 住戶的租金與入息比例，是以住戶繳交的租金佔其入息的百分率計算出來，因此可用以計算該住戶有多少入息是用作繳付租金。假設住戶繳付數額相同的租金，則低入息的住戶，其租金與入息比例便會偏高；相反地，高入息的住戶，其租金與入息比例則會偏低。把租金與入息比例中位數的上限定為 10%，將會帶來一個非預期的後果--使較佳入息的住戶得益，但個別經濟條件較差的住戶卻未能同樣受惠。

13. 每一個須要繳交租金的住戶，租金與入息比例都不一樣。因此，必須有一個具代表性的尺度來評定住戶對租金的「一般」負擔能力。有數個統計方法都可以達到這個目的，而我們採用釐定中位數的方法，是因為這方法容易理解，其數值又不受極端數值影響。租金與入息比例中位數把接受統計的住戶分為兩半，其中一半住戶的租金與入息比例，數值高於租金與入息比例中位數，另一半住戶的租金與入息比例，數值則低於該中位數。

14. 現時，房委會採用了兩個租金與入息比例中位數上限--

- (a) 以每人 5.5 平方米室內樓面面積這個最低的編配標準計算，不超逾 15%；以及
- (b) 以每人 7 平方米室內樓面面積這個較高的編配標準計算，不超逾 18.5%。

15. 房委會是於 1986 年把租金與入息比例中位數上限釐定為 15%，當時是考慮到 1983/84 及 1984/85 年度新公屋住戶的實際租金與入息比例中位數（分別為 12.3% 及 13.5%）。

16. 至於 18.5% 的租金與入息比例中位數上限，則是在 1991 年釐定。當時由於有愈來愈多的現居及準公屋住戶渴望能以較高租金租住面積較大的單位，因此，委員會建議准許新的申請人選擇每人 7 平方米室內樓面面積的較高面積編配標準，但須把租金與入息比例中位數上限改為 18.5%。

17. 根據政府統計處住戶開支統計調查的結果，過去十年來居住於私人租住單位的住戶，大約把 23% 至 40% 的家庭開支用於住屋方面，比起房委會就較高面積編配標準所採用的 18.5% 高出很多。

18. 修訂條例所規定的 10% 租金與入息比例中位數上限，並無任何研究作為基礎，如付諸實行，將逼使房委會偏離按市民負擔能力釐定租金的原則。雖然現時公屋住戶的租金與入息比例中位數只維持在平均 9% 的水平，但隨着質素與設施均有改善的新建公屋單位不斷落成，而舊公屋大廈又陸續拆卸重建，這個情況將會有所改變。現時，於 1997 年新落成的公屋的租金與入息比例中位數已達 16.5%。

公屋住戶資助政策

19. 根據在 1987 年開始推行的公屋住戶資助政策，在公屋住滿 10 年或以上的住戶，凡入息超逾資助入息限額，便須繳付額外租金。家庭總入息介乎輪候冊入息限額兩至三倍的住戶，須繳付倍半淨額租金另加差餉；入息超逾輪候冊入息限額三倍的住戶，則須繳付雙倍淨額租金另加差餉。如果他們的收入一旦下降至低於資助入息限額，則可申請恢復繳付正常租金。

20. 修訂條例對「更改租金」有嚴格定義，這將會妨礙房委會推行公屋住戶資助政策。房委會在該三年的租金檢討期限內，不能根據政策，要求經濟條件較佳的住戶繳交額外租金。換言之，公屋資助會不必要地提供給那些並無真正需要的公屋租戶。另一方面，即使住戶的入息降至低於資助入息限額，房委會也不能在該三年期限屆滿前，讓他們恢復繳付正常租金。

維護公屋資源的合理分配

21. 房委會轄下的公屋住戶擁有私人住宅物業問題專責小組委員會經詳細審議及諮詢公眾後，在 1996 年建議經濟條件較佳的公屋住戶應停止接受公屋資助。他們應遷出單位，如想留居公屋，便須繳交市值租金。

22. 房委會已根據專責小組委員會的建議，制訂措施，規定目前按公屋住戶資助政策繳交雙倍租金的住戶（即家庭總入息超逾輪候冊入息限額三倍的住戶），如想繼續在公屋居住，便須申報資產。家庭總入息及資產淨值均超逾指定限額，或選擇不申報資產的住戶，均須繳交市值租金。根據該項措施，繳交市值租金的住戶，如家庭總入息或資產淨值連續三個月下降至低於指定限額，可改為繳付較低或正常租金。

23. 倘一如修訂條例所規定，限制房委會更改租金的權力，實施專責

小組委員會所提的建議，便會備受掣肘。房委會須待修訂條例訂明的三年期屆滿後，才能規定經濟條件較佳的住戶繳付市值租金。在這段期間，他們仍會繼續得到租住公屋的資助，違背了維護公屋資源合理分配的原則。

24. 此外，假如繳付市值租金的住戶，入息或資產淨值在修訂條例所定的三年期內下降至低於指定限額，房委會亦不能減收其租金。這不但對繳交市值租金的住戶造成困難，專責小組委員會所提建議亦不能公平合理地推行。

25. 雖然前立法局議員在條例草案審議委員會階段已清楚表明，修訂條例並無意對房委會實施合理分配公屋資源的既定政策造成任何影響，但這些影響卻是在所難免，因為既然所有公屋單位均符合修訂條例就「屋邨」所作的定義，便須受到每三年檢討租金一次的規限。修訂條例並無豁免條款，不能彈性地讓既定的政策得以繼續推行。

財政影響

三年檢討租金一次的周期

26. 租金調整現時是每兩年進行一次，以便在配合住戶負擔能力的同時，亦能反映不斷增加的開支。把租金檢討周期由兩年一次改為三年一次，會令租金收入在兩次檢討期間減少。換言之，在每 6 年期內，只有兩次而非三次租金檢討。以 1997/98 至 2005/06 年度為例，改變租金檢討周期，估計財政上的損失約為 52 億元^{註 1}。

^{註 1} 假設整段期間兩年一次的 18% 租金加幅，與三年一次的 28.1% 加幅比較，即每年加幅為 8.6%。

把租金與入息比例中位數上限定為 10%

27. 儘管要奉行的大原則，是租金調整應配合住戶一般的負擔能力。不過，隨著租金較高的新公屋大廈數目不斷增加，以及租金較低的舊型屋邨不斷減少，公屋住戶的整體租金與入息比例中位數很可能會因而提高。根據目前的財政預測，釐定新租金和調整租金的累積加幅將於 2000 年達到 10% 的上限，此後，房委會的收入增長便會受到限制。預計到了 2005/06 年，房委會因而少收的收入將達 17 億元^{註 2}。

累積影響

28. 若把上文所述，因改變租金檢討周期而少收的 52 億元考慮在內，則房委會在 1997/98 至 2005/06 年期間的租金收入，會較核准預算及預測減少共 69 億元。有關的累積影響表列於附件 D。

繳納差餉的影響

29. 房委會住戶繳交的租金是包差餉的。房委會須為轄下的樓宇向政府繳納差餉。現時並無跡象顯示，按公開市場租金水平計算的差餉日後不會增加。繳付給房委會的租金（包差餉）以不超過租金與入息比例中位數 10% 為限，但隨着差餉水平因應當時的市場情況而提高，房委會的租金收入淨額，便可能會進一步減少。

房屋條例第 4(4) 條

30. 房屋條例第 4(4) 條規定，房委會的政策，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。有關條文載錄於附件 E。

^{註 2} 把釐定新租金和調整租金的增幅計算在內，假設 1997/98 至 2000/01 年度住宅出租物業的收入增長率每兩年為 18%（即每年增長率為 8.6%），2001/02 至 2005/06 年度則為每兩年 16.6%（即每年增長率為 8%）。

31. 房委會的租住屋邨住宅樓宇運作帳目，由 1997/98 至 2001/02 年度的五年內，會出現 63 億元預測赤字。不過，隨着更多租金較低但維修保養費用高昂的舊型屋邨清拆重建，預料情況會逐漸改善。實施租金與入息比例中位數 10% 的上限會破壞這個調整過程，並可能不符合第 4(4) 條的精神。

32. 多年來，房委會除推行多項措施外，亦不斷研究新的辦法，去改善公屋的設施和管理。為滿足房委會住戶日益提高的期望，我們實有必要增加開支，以便進行龐大的改善工程。鑑於要執行第 4(4) 條的規定，加上修訂條例實施後，住宅樓宇運作帳目赤字日增，擬議的改善措施或實行這些措施的建議費用是否合理，或有商榷餘地。

法律方面的影響

租金與入息比例中位數

33. 修訂條例規定房委會為轄下所有租住屋邨各類土地釐定租金與入息比例中位數，卻無清楚界定何謂租金與入息比例中位數，也沒有說明該用甚麼方法去釐定這個中位數。為嚴格遵照修訂條例的規定，房委會必須向轄下屋邨所有住戶進行全面的入息調查。由於採用現時的統計抽樣調查方法評定的租金與入息比例中位數，只是參考數字，並無決定性作用，因此將不能符合法例規定。同時令人感到關注的是：評定的租金與入息比例中位數是否準確，將視乎住戶所提供的資料而定，但房委會無法保證這些資料是否真確。故此，若果有人透過法律行動質疑房委會採用現行評定方法或其他抽樣方法而釐定的租金與入息比例中位數，勝訴機會將會很高。

34. 目前，在租住公屋（包括平房區、臨屋區及中轉房屋）居住的人口超逾 637 000 戶。要處理這數目龐大的入息申報文件時，會在資料搜集和釐定中位數期間，出現時間差距。由於搜集所得的資料或會過時，房委會釐定的租金與入息比例中位數是否準確，便成疑問。

暫准租用證費

35. 平房區、臨屋區及中轉房屋所處的土地，均屬房委會所有，或歸房委會管轄，故符合房屋條例所載有關「屋邨」的定義。鑑於房委會與這些住戶在法律上的關係，和與公屋住戶的一樣，因此，在評定租金與入息比例中位數時，所收得的暫准租用證費亦應計算在內，這與現行做法不同。雖然加入這類住戶之後，會有助調低租金與入息比例中位數，但日後在更改暫准租用證費方面亦會同樣缺乏彈性。

運作方面的影響

現行每兩年檢討租金一次的做法

36. 根據現行的做法，公屋會分批進行租金檢討，每批公屋通常會每兩年檢討租金一次。公屋每兩年檢討租金一次的做法，已實行了二十多年，一直運作良好，且為房委會大部分住戶所接受。至今，經房委會轄下管理及行動小組委員會通過的租金修訂，每次均可順利實行。過去十年的租金檢討概要載於附件 F。此外，私人樓宇的業主與住戶一般也是每兩年檢討租金一次。

每三年檢討租金一次

37. 根據修訂條例，房委會將會每三年檢討租金一次。這樣會令每次的租金增幅加大，令住戶難於適應，對加租更加抗拒。現以六個前屋宇建設委員會屋邨來說明此點。這些屋邨在過去六年，每兩年調整租金一次，增幅分別為 1993 年 4 月的 22.2%；1995 年 4 月的 20.6% 及 1997 年 4 月的 22.7%。若改為每三年調整租金一次，增幅便會變為 1994 年 4 月的 34.2% 和 1997 年 4 月的 34.7%。

租金援助計劃

38. 修訂條例在「更改租金的釐定」方面，並無彈性。因此，在修訂條例所定的三年期限規定下，無論個別住戶的情況如何，房委會亦無酌情權去更改他們的租金。這種缺乏彈性的做法，將會妨礙房委會實施租金援助計劃。

39. 根據租金援助計劃，公屋住戶的入息若符合下列任何一項規定，便可獲減免一半租金：

- (a) 入息低於輪候冊入息限額的 50%；
- (b) 租金與入息比例超逾 25%；或
- (c) 入息介乎輪候冊入息限額的 50% 至 60%，而租金與入息比例則超逾 15%。

房委會若無酌情權更改這些住戶的租金，將會妨礙租金援助計劃的實施，對住戶造成不必要的困難。截至 1997 年 6 月 30 日，共有 2 721 宗租金援助計劃的申請獲批。

計算租金與入息比例中位數

40. 有關檢討租金時釐定租金與入息比例中位數的資料簡介，載於附件 **G**。

41. 為了確保房委會轄下所有出租作住宅用途的屋邨的住戶租金與入息比例中位數不超逾 10%，房委會在每次檢討租金前，必須對公屋、平房區、臨屋區及中轉房屋的所有住戶進行綜合入息調查。目前，房委會採用兩年一次的租金檢討周期，並分七批屋邨進行檢討（見附件 **H**）。按這個做法，房委會便須因應三年一次或兩年一次的租金檢討周期，每年進行兩次或三次調查。

42. 由於住戶的數目超過 637 000 個，如要進行綜合入息調查，必須審慎籌劃，妥善執行，才能取得準確可靠的資料。這種性質及規模的工作需要動用大量資源。估計房委會每次進行這樣的調查，須耗用 3,200 萬港元。有關這類調查的概念計劃、調查費用及所需人員數目等資料，撮錄於附件 I。

43. 一些住戶可能會抗拒房委會試圖蒐集他們的入息資料。他們會覺得被冒犯，更可能認為是侵犯私隱的做法。這類調查的合法性可能會受到質疑及挑戰。因此，房委會在進行調查之餘，亦要準備作出辯護，並須制訂政策，處理那些拒絕合作或虛報資料的住戶。房委會將會面對許多敏感及難於應付的問題。

44. 假如房委會決意嚴格行使權力，蒐集住戶的入息資料，並就那些拒絕提供資料或虛報資料的個案作出檢控，將會引起市民對房委會強烈不滿，以致可能會出現高姿態的法律行動及政治爭議。假如房委會不對那些拒絕合作或虛報資料的住戶採取行動，這項調查工作就會喪失公信力。這種調查工作，會令房委會在資源、信譽及形象方面付上很大的代價。其他加強及改善房委會與住戶關係的計劃及措施，也可能受到影響。

未來路向

可行辦法

45. 在研究未來路向時，可考慮以下三個做法，來處理修訂條例：

- (a) 廢除整條修訂條例；
- (b) 不作任何修訂，即時實施修訂條例；及
- (c) 即時實施修訂條例，但須加入條文，盡量減少房委會所面對的法律問題、運作上的困難及財政損失。

內部討論會

46. 房委會於 1997 年 9 月 10 日舉行內部會議，討論這些可行辦法。會上，委員普遍認同署方的評估，並關注修訂條例所帶來的潛在影響，特別是有關租金檢討周期方面的改變。除一名委員外，出席會議的委員都覺得，由於我們的行政制度的首要原則，是除非有凌駕於其他方面的因素，否則立法機關通過的法例必須予以實施，因此，他們排除列於第 45 段 (a) 的做法，認為並不可行。不過，除了兩名委員外，所有委員都覺得，除非能解決基本的法律／財政問題及運作上的困難，否則不應實施第 45 段 (b) 的做法。因此，委員最後決定應該制定一個實際可行的方法來實施該條例。鑑於此點，委員同意採取第 45 段 (c) 的做法，因為這既可尊重立法精神，又可盡量減少負面影響，並能在某程度上回應前立法局所關注的問題。

47. 關於 10% 的租金與入息比例中位數上限，委員尊重前立法局所通過的修訂條例，但強調必須清楚界定租金與入息比例中位數的定義和說明釐定方法。大部分委員同意保留署方現時所採用的抽樣調查方法來計算租金與入息比例中位數，並在修訂條例內加入有關條文，避免日後出現法律爭拗。

48. 此外，大部分委員關注到房委會無法靈活更改租金，而缺乏這方面的靈活性，會影響房委會公屋資源合理分配的既定政策。他們普遍同意繳付額外／市值租金的住戶，或接受租金援助的住戶，不受修訂條例條文的限制。他們亦認為修訂條例的適用範圍，不應包括平房區、臨屋區及中轉房屋。

49. 關於租金檢討周期，大部分委員都支持保留現行每兩年檢討租金一次的做法，這個做法已經沿用多時，而且普遍獲得公屋住戶接納。若實施 10% 的租金與入息比例中位數上限，則每三年檢討租金一次的做法與住戶的負擔能力並無直接關係；這只會引致日後的租金加幅更高，令住戶難以適應及更加抗拒。很多委員亦關注到租金檢討周期由兩年改為三年對房委會所造成的財政損失。

建議

50. 根據房委會大部分委員提出的意見，並考慮到上文第 46 至 49 段所述的理由，我們建議在可行的情況下盡快實施修訂條例，但須作出下列修訂：

- (a) 就租金與入息比例中位數提供一個明確的定義和實際的評估方法，讓房委會可以用房署現時所採用的抽樣方法計算得出的租金與入息比例中位數數字，作為依據；
- (b) 以每兩年檢討租金一次這個沿用已久及廣泛獲接納的做法，代替修訂條例中指定的每三年檢討租金一次的做法；但須繳付額外／市值租金的住戶及租金援助計劃受益人，則不受該條例限制；及
- (c) 把平房區、臨屋區及中轉房屋豁免在該條例的適用範圍之外。

總結

51. 房委會的租金政策是根據住戶的負擔能力而定。這項政策一方面可以確保所釐定的租金及定期調整租金的水平，都是大部分住戶所能負擔，另一方面亦可確保只是有需要的人士，才會獲得公共租住房屋資助。修訂條例以一概而論而缺乏彈性的加租方法來取代上述政策，並沒有顧及住戶的負擔能力、公屋資助的合理分配，以及個別有經濟困難的住戶及其家庭的特殊需要。

52. 由於修訂條例對租金與入息比例中位數欠缺明確的定義，亦無列明釐定方法，而應用上也不靈活，因此會引致運作、財政及法律的問題，影響房委會政策及既定做法，導致不公平地使用房屋資源，以及出現法律上不明確的情況。

53. 除非修訂條例內備有條文，明確界定租金與入息比例中位數的定義、評估中位數的方法，以及訂明豁免條款，以便可以靈活地執行維護公屋資源合理分配政策及公屋住戶資助政策，並有助繼續實施每兩年調整租金一次的既定做法，否則，該條例不應實施。

54. 在修訂條例內加入豁免條款，以針對經濟條件較佳或富裕的住戶，確保有限的房屋資源得到公平分配，這做法應受到市民歡迎。加入新條文，訂明租金與入息比例中位數的定義及釐定方法，亦應被視為實施修訂條例的積極做法。保留每兩年檢討租金一次的做法，可能會引致部分公屋住戶批評房委會試圖保障其收入來源。不過，由於把租金檢討周期改為每三年一次與住戶的負擔能力並無直接關係，相信上述決定會獲得公眾支持。

附件 A

PART III

DISPOSAL OF PROPERTY

16. Leases of land in estates

- (1) Subject to this Ordinance, the Authority may-
- (a) let to any person, for any period, any land in an estate, subject to the payment of such premium, rent or other consideration as the Authority may determine; and
 - (b) fix the terms, covenants and conditions on which any land in an estate may be let or occupied.
- (2) The terms, covenants and conditions fixed by the Authority pursuant to subsection (1)(b) may include terms, covenants and conditions which provide for-
- (a) the subletting by a lessee or sublessee of the whole or any part of the land or for the granting by such person of a licence to any person to occupy the whole or any part of the land; or
 - (b) the management by a lessee of any land in an estate let to or occupied by him. (Replaced 16 of 1993 s.5)
- (3) Where-
- (a) the Authority grants a lease under subsection (1) of Crown land in an estate vested in or under the control and management of the Authority under section 5, 37 or 38; or
 - (b) by virtue of and in accordance with such a lease, a sublease or licence to occupy any part of the land is granted to any person,

the person occupying the land under and in accordance with the lease, sublease or licence shall be deemed for the purpose of sections 4 and 6 of the Crown Land Ordinance (Cap. 28), to be occupying the land under a licence issued under section 5 of that Ordinance. (Added 16 of 1993 s.5)

第 III 部

財產的處置

16. 屋邨內土地的租契

- (1) 在符合本條例的規定下，委員會可—
- (a) 將屋邨內任何土地，以任何期限出租予任何人，但須收取委員會釐定的同意租賃金、租金或其他代價；及
 - (b) 訂定出租或佔用屋邨內任何土地的條款、契諾及條件。
- (2) 委員會依據第(1)(b)款所訂定的條款、契諾及條件，可包括就下述事宜作出規定的條款、契諾及條件—
- (a) 由承租人或分租契承租人將該土地的全部或任何部分分租，或由該人將佔用該土地的全部或任何部分的許可證批給任何人；或
 - (b) 承租人對其承租或佔用的屋邨內任何土地的管理。(由 1993 年第 16 號第 5 條代替)
- (3) 凡—
- (a) 委員會根據第(1)款就根據第 5、37 或 38 條歸屬委員會或由委員會控制和管理的屋邨內官地批出租契；或
 - (b) 憑藉和按照上述租契，任何人獲批給佔用任何部分土地的分租契或許可證。

附件 B

A3900 Ord. No. 108 of 1997

HOUSING (AMENDMENT)

HONG KONG
ORDINANCE No. 108 OF 1997

L.S.

Enacted by the Governor of Hong Kong, with the advice and consent of the Legislative Council thereof.

1. Short title and commencement

(1) This Ordinance may be cited as the Housing (Amendment) Ordinance 1997.

(2) This Ordinance shall come into operation on a day to be appointed by the Secretary for Housing by notice in the Gazette.

2. Leases of land in estates

Section 16 of the Housing Ordinance (Cap. 283) is amended by adding-

"(1A)(a) Any determination of variation of rent after the commencement of the Housing (Amendment) Ordinance 1997 (108 of 1997) by the Authority under subsection (1)(a) in respect of any class (whether determined by the nature of the land or status of the lessee) of land in an estate for residential purposes shall only take effect at least 3 years from the date on which any immediately preceding determination in respect of the same such class of land came into effect.

(b) The rent determined under paragraph (a) in respect of any such class of land shall be of such amount that the median rent to income ratio in respect of all classes of land in all estates let for residential purposes, as determined by the Authority, shall not exceed 10%.".

HOUSING (AMENDMENT)

房屋（修訂）條例

1997 年第 108 號條例

香港

1997 年第 108 號條例

公印啟鑑

本條例旨在修訂《房屋條例》。

由香港總督參照立法局意見並得該局同意而制定。

1. 簡稱及生效日期

(1) 本條例可引稱為《1997 年房屋（修訂）條例》。

(2) 本條例自房屋司以憲報公告指定的日期起實施。

2. 屋邨內土地的租契

《房屋條例》（第 283 章）第 16 條現予修訂，加入一

“(1A) (a) 在《1997 年房屋（修訂）條例》（1997 年第 108 號）生效之後。任何由委員會根據第 (1) (a) 款就出租作住宅用途的屋邨內的任何土地類別（不論是由土地性質或由承租人身分釐定）所作出更改租金的釐定。須於就該同一土地類別的任何上次的釐定的生效日期起計最少 3 年後才生效。

(b) 委員會根據 (a) 段就任何該土地類別所釐定的租金，其數額須令就所有出租作住宅用途的屋邨內所有土地類別由委員會釐定的租金與入息比例中位數，不超過百份之十。”。

公共租住屋邨
1997 年 6 月 30 日的情況

<u>月租 (元)</u>	<u>單位數量</u>	<u>百分率</u>
500 以下	67 305	10.0
500-899	91 916	13.7
900-999	67 222	10.0
1000-1099	53 009	7.9
1100-1199	55 357	8.3
1200-1299	62 151	9.3
1300-1399	65 043	9.7
1400-1499	53 555	8.0 (77%)
1500-1599	44 960	6.7
1600-1699	29 991	4.5
1700-1799	20 013	3.0
1800-1899	14 710	2.2
1900-1999	11 021	1.6
2000 或以上	34 723	5.2
總數	670 976	100.0

附件 D

租金與入息比例 中位數上限定於 10%	每年少收租金 (百萬元)	累積少收租金 (百萬元)
2001/02	100	100
2002/03	200	300
2003/04	300	600
2004/05	500	1,100
2005/06	600	1,700

每三年檢討租金一次	每年少收租金 (百萬元)	累積少收租金 (百萬元)
1997/98	400	400
1998/99	500	900
1999/2000	200	1,100
2000/01	600	1,700
2001/02	800	2,500
2002/03	300	2,800
2003/04	800	3,600
2004/05	1,000	4,600
2005/06	600	5,200

Housing Ordinance, Cap. 283

4. General powers and duties of the Authority
 - (4) The policy of the Authority shall be directed to ensuring that the revenue accruing to it from its estate shall be sufficient to meet its recurrent expenditure on its estates.

4. 委員會的一般權力及職責

(4) 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。

加租情況一覽表（1987 年至 1997 年）

加租日期	屋邨類別	平均增幅 %	租金與入息比 例中位數 %	上次釐定租金後的增 幅	
				甲類消費 物價指數 + %	名義工 資指數 + %
!	6 個前屋宇建設委員會屋邨	24.9	9.0	5.3	12.8
9/87	49 個 1973 年後建成的屋邨	16.5	10.6	6.6	13.7
4/88	4 個前屋宇建設委員會屋邨	20.1	8.5	7.5	14.4
9/88	57 個 1973 年後建成的屋邨	14.5	10.3	10.5	17.6
12/88	48 個乙類及前政府廉租屋邨	21.7	5.3	11.4	19.2
4/89	6 個前屋宇建設委員會屋邨	22.0	8.1	12.8	20.1
9/89	58 個 1973 年後建成的屋邨	14.8	10.2	15.1	21.0
4/90	4 個前屋宇建設委員會屋邨	18.1	8.3	19.0	23.7
9/90	68 個 1973 年後建成的屋邨	19.8	10.0	18.7	25.0
12/90	42 個乙類及前政府廉租屋邨	23.9	5.2	20.0	27.0
4/91	6 個前屋宇建設委員會屋邨	23.2	8.4	21.0	27.0

加租日期	屋邨類別	平均增幅 %	租金與入息比 例中位數 %	<u>上次釐定租金後的增 幅</u>	
				甲類消費 物價指數 + %	名義工 資指數 + %
3/92 延期加 租，（原 應為 91 年 9 月）	69 個 1973 年後建 成的屋邨	24.0	10.5	22.0	28.0
7/92 延期加 租，（原應 為 92 年 4 月）	4 個前屋宇建設 委員會屋邨	26.4	9.6	25.0*	32.0*
9/92	77 個 1973 年後 建成的屋邨	22.0	9.9	22.5	24.5
12/92	38 個乙類及前 政府廉租屋邨	21.7	6.0	23.0	22.2
4/93	6 個前屋宇建設 委員會屋邨	22.2	8.6	23.0	22.0
9/93	81 個 1973 年後 建成的屋邨	19.6	9.7	21.0	22.0
4/94	4 個前屋宇建設 委員會屋邨	20.9	11.5	16.0**	16.0**
9/94	82 個 1973 年後 建成的屋邨	18.2	9.5	18.9	21.6
12/94	32 個乙類及前 政府廉租屋邨	17.8	6.3	16.8	22.2

* 以 27 個月計算

** 以 21 個月計算

加租日期	屋邨類別	平均增幅 %	租金與入息比 例中位數 %	<u>上次釐定租金後的增 幅</u>	
				甲類消費 物價指數 + %	名義工 資指數 + %
4/95	6 個前屋宇建設委員會屋邨	20.6	8.4	16.6	22.2
9/95	87 個 1973 年後建成的屋邨	17.5	11.0	17.9	20.8
4/96	4 個前屋宇建設委員會屋邨	17.4	12.1	17.5	19.9
9/96	84 個 1973 年後建成的屋邨	17.0	10.1	16.9	17.1
12/96	26 個乙類及前政府廉租屋邨	17.0	7.3	16.4	15.7
12/96	12 個和諧式大廈	25.0	14.5	24.9 ^{**} [*]	27.2 ^{**} [*]
4/97	6 個前屋宇建設委員會屋邨	22.7	11.1	16.1	15.7

*** 以 36 個月計算

檢討租金時釐定 租金與入息比例中位數的資料簡介

本文旨在闡釋房委會在檢討租金時，用以釐定租金與入息比例中位數的現行方法。

2. 房委會有責任為有需要的人士以他們負擔得來的租金提供居所。租金的加幅，是按住戶的負擔能力而定出的。現時所定的租金與入息比例中位數，以住戶選擇的居所為每人 5.5 平方米室內樓面面積的最低編配標準而言，不會超逾 15%；若住戶選擇更寬敞的居所，即以每人最少 7 平方米室內樓面面積的編配標準而言，則以 18.5% 為限。

3. 根據 1997 年房屋（修訂）條例，所有公共租住屋邨加租後，其租金與入息比例中位數須不超過 10%。下文將解釋何謂租金與入息比例中位數、其涵蓋範圍，以及現時房委會用以釐定租金與入息比例中位數的方法。

租金與入息比例中位數

4. 住戶的租金與入息比例，是該戶所繳付的租金佔其入息的比率。因此，租金與入息比例可計算該戶花了多少入息在租金上。若租金是固定的，入息低的住戶，租金與入息比例便會高；反過來說，入息高的住戶，租金與入息比例則會低。

5. 在眾多公屋住戶中，各戶的租金與入息比例都不一樣，故需有一個具代表性的計算方法，來釐定住戶「一般」負擔租金的能力。可採用的統計方法有多個。房委會則以中位數，而不是其他方法來計算住戶的租金負擔能力，因為這個方法較易令人明白，得出的數值亦不會受最大及最小數值影響。若將調查的住戶按租金與入息比例分為兩半，租金與入息比例中位數便是中間的數值。半數住戶的租金與入息比例的數值較租金與入息比例中位數大，而其餘半數住戶的則較小。

租金檢討的覆蓋範圍

6. 由於房委會的租住公屋單位超過 600 000 個，數目龐大，因此，不會在一次的檢討中檢討全部公屋單位的租金。現時房委會共將轄下的公共屋邨分為七批，逐批分別進行租金檢討，兩年一次。每次進行檢討，只會釐定同批屋邨住戶的租金與入息比例中位數作為考慮根據。不過，房署亦定期釐定全部公屋租戶的租金與入息比例中位數，作參考之用。

釐定方法

7. 檢討租金時釐定租金與入息比例中位數的步驟如下：

(a) 首先收集各屋邨以下資料：

- (i) 差餉佔租金百分比，即差餉 ÷ (租金淨額 + 差餉)；
- (ii) 自上次檢討後，差餉的增幅百分比；以及
- (iii) 一系列租金淨額加幅百分比的建議幅度，以便在假設情況下作測試之用。

(b) 釐定每個假設情況的租金與入息比例中位數時，會採用最新一季的綜合住戶統計^{1/}資料，並在檢討租金的屋邨抽取樣本家庭的租金及入息資料進行分析。每個家庭均按照以下方法釐定新租金：

^{1/} 綜合住戶統計是政府統計處一項持續進行的統計。抽樣分數約為每季 1.2%，換言之，假如檢討包括 100 000 個家庭，則可供分析的樣本為 1 200 個。

- (i) 新差餉額 = 現有租金額 (綜合住戶統計中所得數據)
× 差餉佔租金的百分比 × (1 + 自上次加租以來的差餉
增幅)
 - (ii) 新租金淨額 = 現有租金額 (綜合住戶統計中所得數
據) × (1 - 差餉佔租金的百分比) × (1 + 建議的淨
額租金加幅)
 - (iii) 新租金額 = 新差餉額 + 新租金淨額
- (c) 採用新租金額及從綜合住戶統計所得的入息數據，計算每個
受影響家庭在租金檢討後的租金與入息比例；以及
- (d) 把租金與入息比例數據由小至大重新排列，從而找出中位
數。

附件 H

(1996 至 1997) 兩年期內
租金檢討工作時間表

屋邨類別	*列入租金檢討的單位數目	加租日期
1. 前屋宇建設委員會 (第 1 組)	12,780	1996 年 4 月 1 日
2. 1973 年後落成 (非和諧式大廈—第 1 組)	236,750	1996 年 9 月 1 日
3. 1973 年後落成 (和諧式大廈—第 1 組)	22,827	1996 年 12 月 1 日
4. 乙類公屋及前政府 廉租屋	68,594	1996 年 12 月 1 日
5. 前屋宇建設委員會 (第 2 組)	22,122	1997 年 4 月 1 日
6. 1973 年後落成 (非和諧式大廈—第 2 組)	209,498	1997 年 9 月 1 日
7. 1973 年後落成 (和諧式大廈—第 2 組)	41,520	1997 年 12 月 1 日

* 每次租金檢討所涉單位數目，會因大廈拆卸及建成而變動

有關推行租金檢討入息申報工作的費用

1. 租住公屋住戶數目 : 620 000
2. 臨屋區／平房區住戶數目 : 17 000
總數 : 637 000

3. 所有工作由文書人員負責，並由護衛員負責派送文件。

I) 職員費用

職級	數目	費用(元)
文員	104	28,735,438.1
護衛員	---	276,451.8
	小計	29,011,889.9

II) 行政費用*

a. 改善電腦系統	3,000,000 (一次過資本成本)
b. 印製通知書、說明書、申報表、地址標貼等	600,000
c. 查核政府檔案的費用及郵費	400,000
	小計
	4,000,000

III) 第一次調查工作的費用總額 = 33,011,889.9 元

(I) + (II)
大約 33,011,900 元

IV) 隨後調查工作的費用總額 = 30,011,889.9 元

(I) + (II) - 改善電腦系統的資本成本
大約 30,011,900 元

附件 1 (第 2)

推行租金檢討入息申報工作的概念計劃

中央統籌辦事處

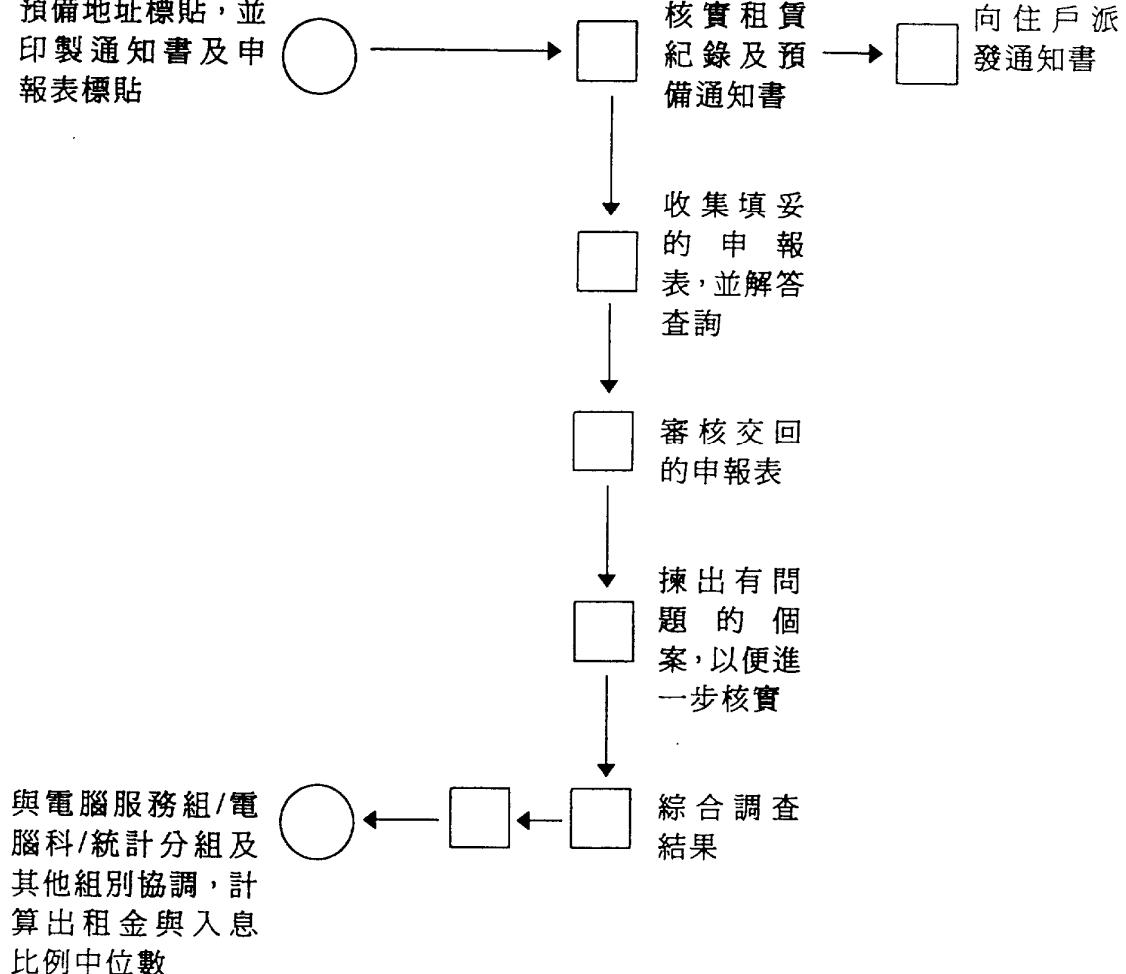
屋邨管理辦事處

副房屋事務經理

文員

護衛員

預備地址標貼，並印製通知書及申報表標貼



**推行租金檢討入息申報工作
估計所需的人員數目**

租住公屋住戶數目	:	620 000
臨屋區／平房區住戶數目	:	17 000
總數 :		637 000

<u>工作</u>	<u>每件工作所需時間(分鐘)</u>		<u>共需時間(小時)</u>	
	<u>二級文員</u>	<u>護衛員</u>	<u>二級文員</u>	<u>護衛員</u>
1. 核實租賃紀錄及預備通知書	0.5	0.2	5 308	2 123
2. 將通知書及入息申報表送達住戶		1.2		12 740
3. 提醒住戶交回申報表，並解答查詢	2		21 233	
4. 收集交回的申報表，並核實所填報的資料	15		159 250	
5. 綜合調查結果，以計算租金與入息比例中位數	1		10 616	
	19	1.4	196 407	14 863

所需人員數目：

二級文員：196 407 個工作時數／1 893 小時 = 103.7

大約 **104**

薪酬：

二級文員	104×(258,468 元×106.9%)	=	28,735,438.10 元
護衛員	14 863 小時×18.6 元／每小時	=	276,451.80 元
			29,011,889.90 元