

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1361/03-04(02)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

## 房屋事務委員會

### 租住公屋租金與入息比例中位數

#### 背景資料簡介

#### 目的

本文件旨在概述與租住公屋(“公屋”)租金與入息比例中位數有關的事項。

#### 背景

2. 《房屋條例》(第283章)第16(1)條訂明房屋委員會(“房委會”)有權釐定其轄下公共屋邨的租金。房委會是按租戶的經濟能力(即交租能力)釐定公共屋邨的租金。計算租戶交租能力的一般原則，即為租金與入息比例中位數的上限。租金與入息比例中位數表示，有50%租戶的租金與入息比例低於該中位數字，而另外50%則高於該數字。在行政上，房委會就釐定公屋租金方面，訂定下列兩個租金與入息比例中位數上限——

- (a) 對於每人室內樓面面積5.5平方米的最低面積編配標準，上限為15%(定於1986年)；及
- (b) 對於每人室內樓面面積7平方米的較高面積編配標準，上限為18.5%(定於1991年)。

3. 房委會亦考慮其他因素，包括屋邨的整體價值、地點及交通運輸情況、管理維修成本、通脹及差餉。於1998年3月之前，房委會每兩年檢討公屋租金一次。

#### 《1997年房屋(修訂)條例》

4. 前立法局於1997年6月27日的會議上，通過《1996年房屋(修訂)(第3號)條例草案》。該條例草案由梁耀忠議員以非官方議員法案的

形式提出。該條例草案經修訂後(“1997年修訂條例”)訂明，任何更改租金的釐定，須於上次租金釐定的生效日期起計最少3年後才生效，而更改租金後，所有公共屋邨的整體租金與收入比例中位數，不得超過10%(第16(1A)條)。

## 《 1998年房屋(修訂)條例 》

5. 為解決1997年修訂條例在執行上的困難，政府當局於1998年2月25日提出《 1998年房屋(修訂)條例 》，並獲得臨時立法會通過，以期取得下列成效——

- (a) 規定1997年修訂條例所訂的限制，不適用於經濟條件較佳及接受租金援助的租戶；
- (b) 將平房區及中轉房屋的居住許可證收費豁除在1997年修訂條例的適用範圍之外；及
- (c) 清楚訂明租金與入息比例中位數的計算方法，必須按照房委會所定的程序決定。

6. 1998年修訂條例通過成為法例後，當時的房屋局局長指定1998年3月13日為1997年修訂條例的生效日期。

## 租金與入息比例中位數的改變

7. 1997年修訂條例通過成為法例後，房委會將新落成公屋屋邨的租金，凍結於1997年7月的水平，亦多次延遲檢討現有公屋的租金。然而，在香港回歸後的數年間，由於經濟不景氣，無論普羅大眾的入息或私人住宅樓宇的租金，均不斷下降。立法會議員一直留意租金與入息比例中位數有否超出10%的法定上限。議員於1999年至2001年期間的立法會會議上，曾就此事項提出3個問題。房屋事務委員會亦曾於1999年5月3日及2001年2月5日的會議上，討論公屋的租金政策及租金檢討。議員關注到，2000年第三季的整體租金與入息比例中位數達到10.2%，超出法定上限。該數字持續上升，於2003年第二季，已達到14.2%。部分委員要求政府當局遵守1997年修訂條例所訂的10%上限，削減公屋租金。

8. 政府當局的立場是，法律只規定房委會須在修訂租金時，確保公屋住戶的整體租金與入息比例中位數，不會高於10%。若租金與入息比例中位數由於加租以外的原因，例如公屋租戶入息減少，以致超出10%的上限，則房委會無須減租。

9. 由1998年第一季至2003年第二季的租金與入息比例中位數，載於**附錄 I**。

## 司法覆核

10. 在2002年10月及11月，有兩名公屋租客就房委會分別在2001年及2002年決定延遲檢討租住公屋屋邨的租金，向原訟法庭（“法庭”）申請許可，以便申請司法覆核。

11. 法庭在2003年7月11日裁定申請人得直。法庭裁決的重點如下——

- (a) 屋委會有責任定期檢討租金；
- (b) 申請人對其租金會獲定期檢討有合理期望；及
- (c) 房委會檢討租金時，必須遵守租金與入息比例中位數10%的上限；

12. 房屋事務委員會於2003年7月16日舉行了一次特別會議，討論司法覆核結果所產生的影響。事務委員會委員認為，政府當局必須遵從法庭裁決，盡速削減公屋租金。事務委員會通過一項議案，促請政府當局遵從法例所訂的上限，調低公屋租金。議案內容載於**附錄II**。

13. 法庭於2003年8月12日發出濟助令，指示房委會檢討一批公屋單位（當中包括上述兩名申請人所住單位）的租金，並根據《房屋條例》第16(1A)條的原意及效力，釐定更改租金的幅度。房委會於2003年8月就法庭裁決及上述命令提出上訴。

14. 房委會申請擱置執行該命令後，法庭於2003年8月26日裁定，房委會在上訴有結果之前，可無須在檢討後調整租金。

## 最新情況

15. 房委會於2001年3月為檢討公屋租戶租金政策而成立的專責委員會，曾在等待仲裁期間中止有關檢討，但在司法覆核後重新展開工作。

16. 就司法覆核裁決提出的上訴，定於2004年4月在上訴法庭展開聆訊。

17. 與租金與入息比例中位數問題有關的文件及其超文本連結，載於**附錄III**。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2004年3月24日

## 房委會轄下租住公屋(不包括中轉房屋)的租金與入息比例中位數)

年 / 季	租金與入息比例中位數 (%)
1998 第一季	8.8
1998 第二季	8.9
1998 第三季	9.3
1998 第四季*	8.6
1999 第一季*	9.4
1999 第二季	9.8
1999 第三季	9.6
1999 第四季	10.0
2000 第一季	9.9
2000 第二季	10.2
2000 第三季	10.2
2000 第四季	10.3
2001 第一季	10.4
2001 第二季	10.7
2001 第三季	11.5
2001 第四季 <sup>#</sup>	7.6
2002 第一季*	11.2
2002 第二季*	11.7
2002 第三季*	12.0
2002 第四季*	12.1
2003 第一季	13.8
2003 第二季	14.2

## 註:

<sup>#</sup> 數字已反映公屋於2001年12月免租的影響

\* 數字已反映退還差餉的影響

**房屋事務委員會 2003 年 7 月 16 日特別會議席上  
通過的議案措辭**

“就高等法院裁決有關檢討公屋租金一事，本會促請房屋委員會在法院就判決頒令後，須盡速進行會議，檢討公屋租金，並依法把租金調整至租金與入息比例中位數百分之十或以下。”

## 租住公屋租金與入息比例中位數

## 參考資料一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
立法會會議	1997年6月27日	立法會議事錄 ( <a href="http://www.legco.gov.hk/yr96-97/chinese/lc_sitg/hansard/970627ha.doc">http://www.legco.gov.hk/yr96-97/chinese/lc_sitg/hansard/970627ha.doc</a> )
法案委員會	1998年2月6日	臨時立法會CB(2)1126號文件 ( <a href="http://www.legco.gov.hk/yr97-98/chinese/bc/bc57/minutes/bc570602.htm">http://www.legco.gov.hk/yr97-98/chinese/bc/bc57/minutes/bc570602.htm</a> )
立法會會議	1998年2月25日	立法會議事錄 ( <a href="http://legco.gov.hk/yr97-98/chinese/counmtg/hansard/980225fa.doc">http://legco.gov.hk/yr97-98/chinese/counmtg/hansard/980225fa.doc</a> )
房屋事務委員會	1999年5月3日	立法會CB(1)1235/98-99(06)號文件(只備英文本) ( <a href="http://www.legco.gov.hk/yr98-99/english/panels/hg/papers/hg03056a.htm">http://www.legco.gov.hk/yr98-99/english/panels/hg/papers/hg03056a.htm</a> )  立法會CB(1)1235/98-99(07)號文件 ( <a href="http://www.legco.gov.hk/yr98-99/chinese/panels/hg/papers/hg03056b.htm">http://www.legco.gov.hk/yr98-99/chinese/panels/hg/papers/hg03056b.htm</a> )  立法會CB(1)1235/98-99(08)號文件 ( <a href="http://www.legco.gov.hk/yr98-99/chinese/panels/hg/papers/hg03056c.htm">http://www.legco.gov.hk/yr98-99/chinese/panels/hg/papers/hg03056c.htm</a> )  立法會CB(1)1796/98-99號文件 ( <a href="http://www.legco.gov.hk/yr98-99/chinese/panels/hg/minutes/hg030599.htm">http://www.legco.gov.hk/yr98-99/chinese/panels/hg/minutes/hg030599.htm</a> )
立法會會議	1999年10月20日	立法會議事錄 ( <a href="http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/counmtg/hansard/991020fc.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/counmtg/hansard/991020fc.pdf</a> )
立法會會議	2000年5月31日	立法會議事錄 ( <a href="http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/counmtg/hansard/000531fc.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/counmtg/hansard/000531fc.pdf</a> )

立法會／委員會	會議日期	文件
立法會會議	2001年1月10日	立法會議事錄 ( <a href="http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/counmtg/hansard/010110fc.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/counmtg/hansard/010110fc.pdf</a> )
房屋事務委員會	2001年2月5日	立法會CB(1)525/00-01(06)號文件 ( <a href="http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/papers/525c06.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/papers/525c06.pdf</a> )  立法會CB(1)525/00-01(07)號文件 ( <a href="http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/papers/a525c07.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/papers/a525c07.pdf</a> )  立法會CB(1)1742/00-01號文件 ( <a href="http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/minutes/hg050201.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/minutes/hg050201.pdf</a> )
房屋事務委員會	2003年7月16日	立法會CB(1)2217/02-03(01)號文件 ( <a href="http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/papers/hg0716cb1-2217-1c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/papers/hg0716cb1-2217-1c.pdf</a> )  立法會CB(1)2217/02-03(02)號文件(只備英文本) ( <a href="http://www.legco.gov.hk/yr02-03/english/panels/hg/papers/hg0716cb1-2217-2e-scan.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr02-03/english/panels/hg/papers/hg0716cb1-2217-2e-scan.pdf</a> )  立法會CB(1)2459/02-03號文件 ( <a href="http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/minutes/hg030716.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/minutes/hg030716.pdf</a> )
房屋事務委員會	2004年3月8日	立法會CB(1)1210/03-04(03)號文件 ( <a href="http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg0308cb1-1210-3c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg0308cb1-1210-3c.pdf</a> )

m5349