

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1742/13-14(02)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會
2014年7月7日舉行的會議

立法會秘書處就"公共租住房屋租金調整機制" 擬備的最新背景資料簡介

目的

本文件載述有關香港房屋委員會(下稱"房委會")的公共租住房屋(下稱"公屋")租金調整機制的最新背景資料，並概述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)訂明現行按公屋租戶家庭收入的變動而上調或下調公屋租金的機制。引入有關機制的條例草案在2007年6月獲立法會通過，並於2008年1月1日起實施。

新租金調整機制

3. 根據新租金調整機制，當局會每兩年進行一次公屋租金檢討，並會根據反映公屋租戶家庭收入在有關檢討第一和第二期間的變動的收入指數變化，上調或下調公屋租金。根據《房屋條例》第16A(7)(b)條，收入指數的編製工作由政府統計處處長(下稱"統計處處長")負責。《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。

4. 為編製收入指數，房委會每月隨機抽選2 000個公屋租戶，而被抽樣選出的租戶將收到有關通知書和入息申報表。

入息申報表是根據《房屋條例》發出，而作出申報屬強制性質。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。新租金調整機制下的數據蒐集及運算方法臚列於立法會CB(1)2038/11-12(03)號文件的附件A，而有關文件的超文本連結載於**附錄**。

首次租金檢討

5. 房委會在2010年根據既定的租金調整機制進行首次租金檢討工作。當時，房委會轄下資助房屋小組委員會在考慮統計處處長的報告後，通過根據《房屋條例》訂明的租金調整機制所進行首次公屋租金檢討的結果，即在比較租金檢討第一期間(2007年)和第二期間(2009年)的收入指數後，上調公屋租金，調整幅度為+4.68%。

6. 租金調整在2010年9月1日實施。由於公屋租戶未能在經濟復蘇中受惠，資助房屋小組委員會亦決定推行一次過的特殊措施，在2010年9月實施寬免一個月租金的安排。

第二次租金檢討

7. 根據《房屋條例》第16A(8)條，第二次租金檢討的第一期間是指在2009年12月31日屆滿的12個月期間，而第二期間則是指在2011年12月31日屆滿的12個月期間。在第一期間及第二期間分別抽選24 000個公屋住戶統計樣本，即第二次租金檢討合共涉及48 000個公屋住戶的收入數據。參照2009年家庭人數分布計算的2011年家庭每月平均收入稱為"2011年經調整後的家庭每月平均收入"，並載列如下——

家庭人數	家庭每月平均收入 (元)	家庭人數分布百分比 (第一期間的權數)
1人	4,687	11.061%
2人	10,022	21.067%
3人	15,942	27.347%
4人	20,246	26.925%
5人或以上	24,583	13.600%
		100%

8. 第一期間(即2009年)的公屋租戶家庭每月平均收入為13,579元，該期間的指數設定為100。在第二期間(即2011年)，經調整後的公屋租戶家庭每月平均收入為15,784元。因此，第二

期間的指數為116.24。根據政府統計處的報告，第二期間的收入指數高於第一期間的收入指數16.24%，因此，第二次公屋租金檢討的租金調整幅度為+10%或平均上調金額為139元，實際租金增幅介乎每月25元至352元。

9. 租金調整在2012年9月1日實施。除財政預算案於2012年7月及8月提供兩個月租金紓緩的措施外，資助房屋小組委員會亦在2012年9月實施寬免一個月租金的安排。

房屋事務委員會的商議工作

10. 在2010年1月7日、3月1日和7月20日，以及2012年6月4日的房屋事務委員會(下稱"事務委員會")會議上，委員曾討論新公屋租金調整機制及首次和第二次租金檢討的結果。委員所提出的主要意見及關注事項載於下文各段。

11. 事務委員會察悉，按照第二次租金檢討的結果，租金調整幅度為+10%。部分委員非常關注許多所謂可加可減的調整機制，最終只是有加無減。該等委員促請當局重新採用於1997年通過但已過時的租金檢討機制。根據有關機制，房委會任何更改租金的決定，均須於上一次釐定的租金生效日期起計最少3年後才可生效，而採納所釐定的租金款額後，租金與入息比例中位數不得超過10%。

12. 事務委員會亦察悉，當局曾推行有關可上調及下調巴士和鐵路票價及公屋租金的調整機制，並不受市民大眾歡迎。即使家庭收入增加，但由於交通費和租金上調及通脹等因素，市民大眾的負擔能力並無相應提高。因此，事務委員會委員認為政府當局須全面檢討有關調整機制。

13. 部分委員認為租金調整機制有不足之處，安排亦欠理想，因為有關機制只考慮家庭收入增加(主要因實施法定最低工資所致)這項因素，而沒有顧及通脹和住戶開支增加等因素。若根據第二次檢討所作的租金調整合理，房委會便無須於當局在2012-2013年財政預算案宣布代繳兩個月租金的情況下，再提供免租一個月的安排。房委會須按照租戶的負擔能力，制訂全新的機制。

14. 然而，部分其他委員認為，租金檢討依據既定的租金調整機制進行，有關檢討結果須予尊重。雖然如此，該等委員贊同當局應提供援助或制訂紓困措施，紓緩市民在經濟情況逆轉

時所面對的壓力。因此，有關委員支持當局向所有公屋租戶提供免租一個月的安排。

15. 事務委員會在2012年6月4日的會議上，否決下述議案："由於香港房屋委員會只依據公屋租戶入息調整租金，而沒有考慮租戶開支及通脹壓力等因素，事務委員會要求當局凍結租金，並廢除《房屋條例》(第283章)第16A條，恢復使用於1997年原先提交的條例草案。"

最新發展

16. 政府當局將在2014年7月7日舉行的事務委員會會議上，向委員匯報第三次公屋租金檢討的結果。

有關文件

17. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1
2014年7月4日

相關文件一覽表

立法會／ 委員會	會議日期	文件
法案 委員會	---	<p>於2007年6月13日立法會會議席上提交的《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)</p> <p>http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/bc/bc01/reports/bc01cb1-1871-c.pdf</p>
房屋事務 委員會	2010年1月7日	<p>政府當局就"新公屋租金調整機制"提供的資料文件 (立法會CB(1)796/09-10(03)號文件)</p> <p>http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/papers/hg0107cb1-796-3-c.pdf</p> <p>會議紀要 (立法會CB(1)1208/09-10號文件)</p> <p>http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/minutes/hg20100107.pdf</p>
房屋事務 委員會	2010年3月1日	<p>政府當局就"新公屋租金調整機制"提供的資料文件 (立法會CB(1)1059/09-10(01)號文件)</p> <p>http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/papers/hg0301cb1-1059-1-c.pdf</p> <p>立法會秘書處就新租金調整機制擬備的最新背景資料簡介 (立法會CB(1)1210/09-10(05)號文件)</p> <p>http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/papers/hg0301cb1-1210-5-c.pdf</p> <p>會議紀要 (立法會CB(1)1744/09-10號文件)</p> <p>http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/minutes/hg20100301.pdf</p>

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2010年7月20日	<p>政府當局就"新公屋租金調整機制"提供的資料文件 (立法會CB(1)2600/09-10(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/papers/hg0720cb1-2600-1-c.pdf</p> <p>立法會秘書處就新租金調整機制擬備的最新背景資料簡介 (立法會CB(1)2589/09-10(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/papers/hg0720cb1-2589-1-c.pdf</p> <p>特別會議紀要 (立法會CB(1)2873/09-10號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/minutes/hg20100720.pdf</p>
房屋事務 委員會	2012年6月4日	<p>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) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/hg/papers/hg0604cb1-2038-3-c.pdf</p> <p>立法會秘書處就公共租住房屋新租金調整機制擬備的最新背景資料簡介 (立法會CB(1)2038/11-12(04)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/hg/papers/hg0604cb1-2038-4-c.pdf</p> <p>會議紀要 (立法會CB(1) 2557/11-12號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/hg/minutes/hg20120604.pdf</p>