

# 立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)1220/17-18(02)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

## 房屋事務委員會

2018 年 7 月 10 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。<sup>1</sup>《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。<sup>2</sup>《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

---

<sup>1</sup> 《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。

<sup>2</sup> 就 2016 年的公屋租金檢討而言，第一期間為 2013 年的 12 個月，而第二期間為 2015 年的 12 個月。

和第二期間每月隨機抽選 2 000 個公屋住戶。<sup>3</sup> 租金調整機制的數據蒐集和運算方法載於立法會 CB(1)1059/15-16(05)號文件附件 A，該文件的超連結載於**附錄**。

4. 房委會曾在 2010 年、2012 年、2014 年及 2016 年按現行租金調整機制，進行 4 次公屋租金檢討。下表載列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)	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	無
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

## 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 4 次租金檢討的結果。<sup>4</sup> 委員提出的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

<sup>3</sup> 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。

<sup>4</sup> 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 日及 2016 年 6 月 29 日的會議。

## 增加租金對租戶的影響

6. 事務委員會委員普遍認為，過去 3 次檢討的公屋租金調整幅度均達+10%，升幅甚高，並關注增加租金對公屋租戶(尤其是較低入息組別的租戶)的影響。

7. 政府當局表示，《房屋條例》第 16A 條在 2007 年 6 月制定後，房委會在 2007 年 8 月調減公屋租金 11.6%，並在 2010 年進行首次租金檢討。在 2007 年(首次租金檢討的第一期間)至 2015 年(第四次租金檢討的第二期間)，公屋住戶的收入累計增加了 68.5%，而在租金調整機制下進行 4 次租金檢討後，公屋租金只累計上升了 39.3%。換言之，收入增幅遠高於租金增幅。至於公屋平均租金與公屋住戶平均家庭收入的比例，已由 2007 年的 9.97%，下降至按 2016 年檢討而上調租金後的 9.10%。

## 租金調整機制

8. 部分委員認為，家庭收入增加不一定可改善公屋住戶的生活水平。租金調整機制有不足之處，而且並不可取，因為有關機制只考慮家庭收入增加的因素，而沒有考慮通脹或住戶開支增加的因素。房委會有需要按照租戶的財政能力制訂機制，以確保日後在調整租金後不會令公屋租戶的生活水平下降。事務委員會在 2016 年 6 月 29 日的會議上通過一項議案，促請房委會重檢租金調整機制，以作進一步改善。

9. 政府當局表示，租金調整機制為房委會提供客觀的基礎，以租戶的負擔能力決定何時應調整公屋租金及調整的幅度。租金調整機制是房委會自 2001 年起經長時間討論和廣泛公眾諮詢後提出。在制訂該機制時，房委會已詳細考慮各項調整方法(即甲類消費物價指數、剔除住屋開支的甲類消費物價指數、住戶月入中位數和入息指數)，以及該等方法的利弊。消費物價指數反映消費開支水平，而非負擔能力。以租戶的家庭收入作為租金調整的基礎，最能反映租戶的負擔能力。

## 租金援助及紓困措施

10. 部分委員認為，當局應提供援助或制訂紓困措施，以減輕租金增加對公屋租戶造成的負擔。事務委員會在 2014 年 7 月 7 日及 2016 年 6 月 29 日的會議上討論第三及第四次租金檢討時，分別通過一項議案，促請房委會向公屋租戶提供一個月的租金寬免。

11. 政府當局表示，房委會的一貫政策是將公屋租金定於租戶可負擔的水平。與此同時，根據《房屋條例》第 4(4)條，房委會的政策須確保從屋邨所累算獲得的收入，足以應付屋邨的經常開支。若不論公屋租戶是否有需要便一律向他們提供租金寬免，或許不是運用房委會財政資源的最好方法。反之，房委會應針對性地向有需要的租戶提供援助。房委會推行租金援助計劃，以協助暫時有經濟困難的公屋租戶繳交租金。<sup>5</sup> 視乎合資格申請人的收入水平，他們可獲減 25%或 50%租金。公屋租戶亦會受惠於政府的措施，並可申請政府各項援助低收入家庭的計劃。有經常性財政困難的租戶可申請綜合社會保障援助，有關的援助金包括租金津貼。

### 租金援助計劃

12. 關於委員建議房委會應檢討租金援助計劃，以放寬該計劃的資格準則，政府當局表示，在進行 2014 年的租金檢討期間，房委會曾檢視租金援助計劃的實行情況，並加強該計劃的宣傳及完善有關的申請程序，讓更多有需要的租戶得知該計劃，並可從該計劃受惠。<sup>6</sup> 隨着完善該計劃的措施在 2014 年 8 月生效，受惠於該計劃的租戶數目增加了 24%，由截至 2014 年 7 月的約 12 300 戶，增加到截至 2015 年 12 月的約 15 300 戶，佔所有公屋住戶約 2%。房委會在 2016 年 7 月檢視租金援助計劃的實行情況時，通過兩項措施以進一步完善該計劃，即(i)把就租援戶的資格進行的覆檢，由每年一次放寬至每兩年一次，以減省租援戶每年預備收入證明文件以作資格覆檢的安排，以及(ii)把現時居於新大廈類別的非長者租援戶如在連續 3 年接受租金援助後仍須援助，必須遷至同區租金較廉宜的單位(視乎是否有合適單位)的規定，放寬至 4 年。<sup>7</sup>

### **最新發展**

13. 政府當局將在 2018 年 7 月 10 日的事務委員會會議上，向委員簡介 2018 年公屋租金檢討結果。

---

<sup>5</sup> 房委會在 1992 年推出租金援助計劃，旨在以減租形式，為暫時有經濟困難的租戶提供短暫紓緩。

<sup>6</sup> 有關完善租金援助計劃的措施的詳細資料，載於立法會 [CB\(1\)1059/15-16\(05\)](#)號文件附件 F。

<sup>7</sup> 立法會 [CB\(1\)1156/15-16\(01\)](#)號文件

## 相關文件

14. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2018年7月6日

## 附錄

### 公共租住房屋租金檢討

#### 相關文件一覽表

立法會/ 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 <a href="#">CB(1)1871/06-07</a> 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 <a href="#">CB(1)796/09-10(03)</a> 號文件)  會議紀要 (立法會 <a href="#">CB(1)1208/09-10</a> 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 <a href="#">CB(1)1059/09-10(01)</a> 號文件)  會議紀要 (立法會 <a href="#">CB(1)1744/09-10</a> 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 <a href="#">CB(1)2600/09-10(01)</a> 號文件)  特別會議紀要 (立法會 <a href="#">CB(1)2873/09-10</a> 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 <a href="#">CB(1)2038/11-12(03)</a> 號文件)  會議紀要 (立法會 <a href="#">CB(1)2557/11-12</a> 號文件)

立法會/ 委員會	會議日期	文件
立法會	2013年6月19日	關於租金援助計劃的 <a href="#">立法會質詢</a>
房屋事務 委員會	2014年7月7日	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 <a href="#">CB(1)1742/13-14(01)</a> 號文件)  會議紀要 (立法會 <a href="#">CB(1)43/14-15</a> 號文件)
立法會	2016年6月22日	關於公共租住房屋租金調整的 <a href="#">立法會質詢</a>
房屋事務 委員會	2016年6月29日	政府當局就"2016 公共租住房屋租金檢討"提供的文件 (立法會 <a href="#">CB(1)1059/15-16(05)</a> 號文件)  會議紀要 (立法會 <a href="#">CB(1)1199/15-16</a> 號文件)  跟進文件 (立法會 <a href="#">CB(1)1156/15-16(01)</a> 號文件)