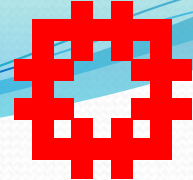


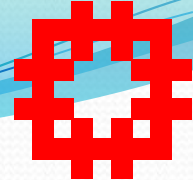
立法會CB(1)545/2022(01)號文件

2022年公共租住房屋租金檢討



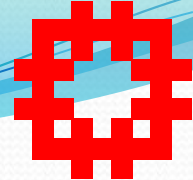
公屋租金調整機制

- 《房屋條例》第16A條規定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，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
- 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，須增加租金，增幅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，須減少租金，減幅為收入指數的跌幅



公屋租金調整機制 (續)

- 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。為進行入息統計調查，房委會在第一和第二期間，按照實際家庭人數分布，及公共屋邨和地區劃分的租戶分布每月抽取**2 000**個公屋租戶的樣本
- 為使入息指數能更貼切反映一般公屋住戶的收入情況，三類非代表性租戶(即「富戶」、其他高收入的「非一般收入」租戶及綜援戶)會被剔除
- 《房屋條例》第16A(7)(b)條訂明，就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，由政府統計處處長負責

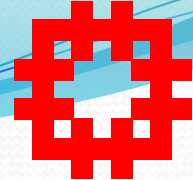


2022年公屋租金檢討結果

	第一期間 (2019年1至12月)	第二期間 (2021年1至12月)
平均公屋家庭收入	\$24,194	\$24,478 (以2019年的公屋家庭 分布情況作調整)
收入指數	100	101.17 (<u>+ 1.17%</u>)

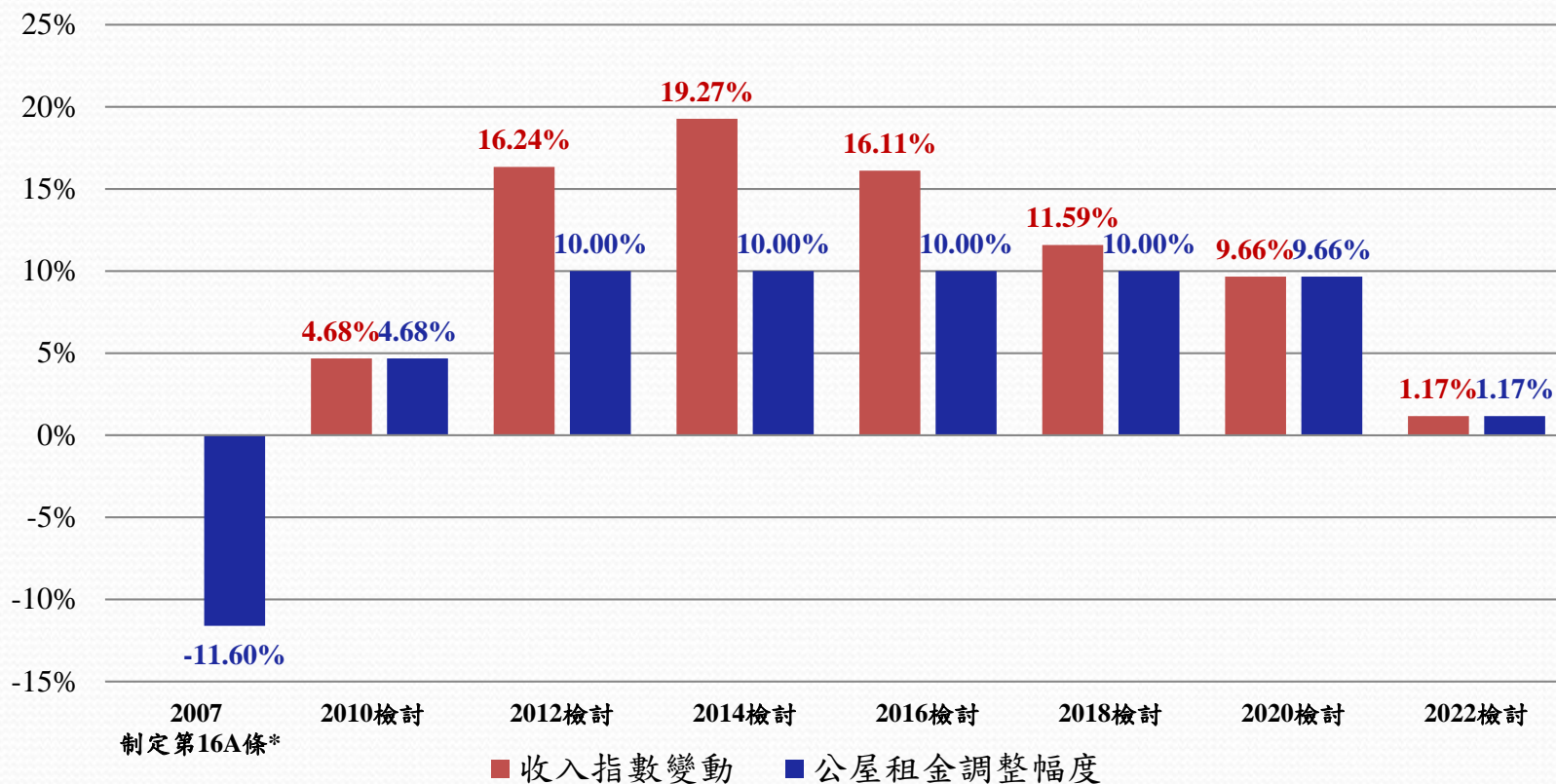
根據法例規定，公屋租金加幅的上限為 10%

→ 2022租金檢討的租金調整幅度為 +1.17%

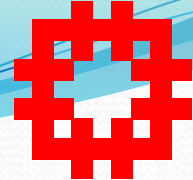


考慮因素

租金調整幅度



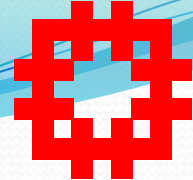
- 是次租金調整幅度為+1.17%，是過往七次檢討中最輕微的加幅



考慮因素

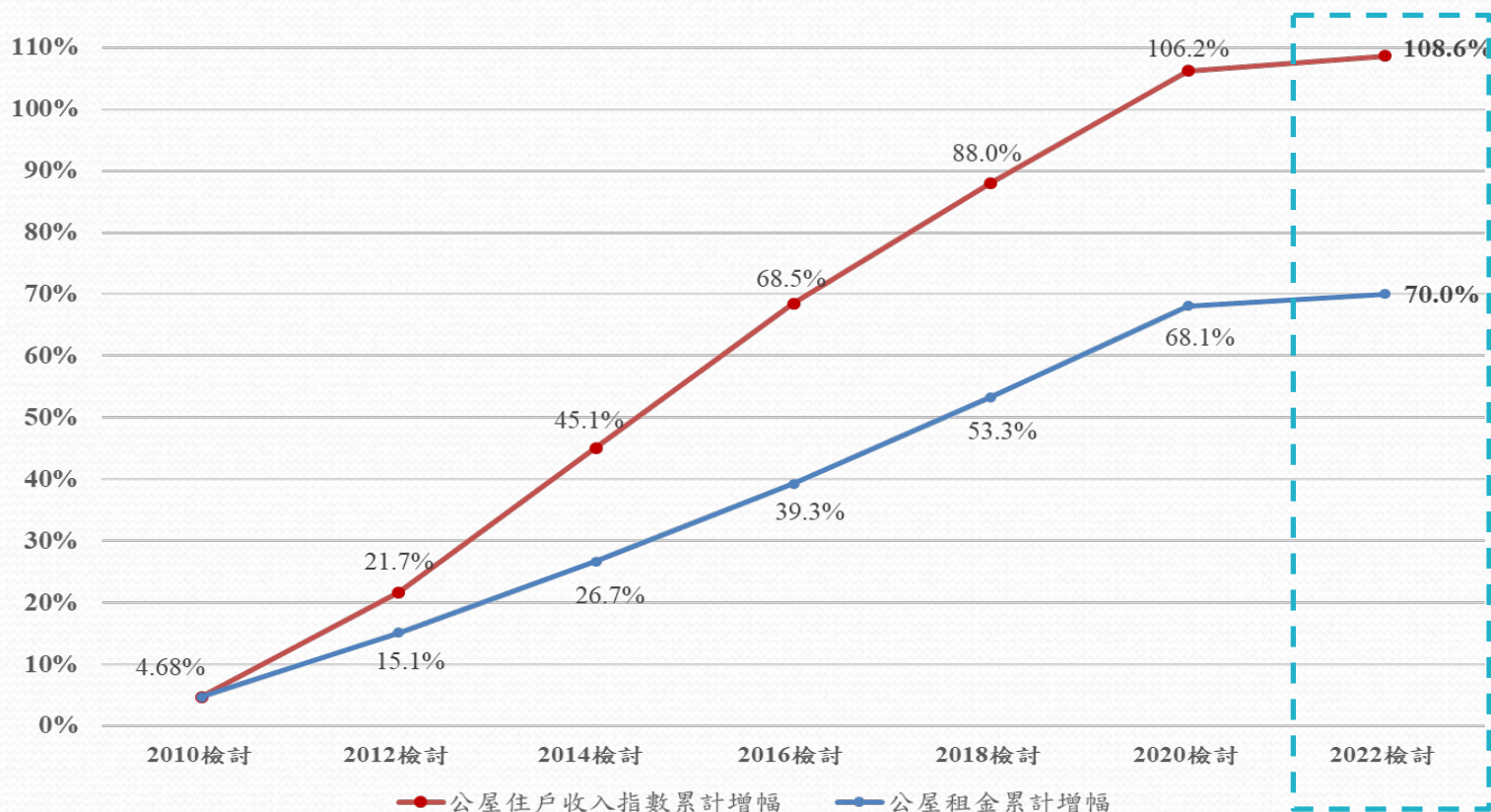
租金調整對租戶的影響

- 1.17%的租金增幅溫和，在兩年周期內每戶每月的平均增幅僅為**26元**（介乎**5元**至最高**66元**）
- 在 2022年3月底，公屋租戶當中有**4%**是應能負擔租金增加的「富戶」，而另有**14%**為綜援戶，其租金由政府繳付
- 撇除綜援戶而言，超過**60%**餘下的公屋租戶的每月租金加幅為**30元**或以下

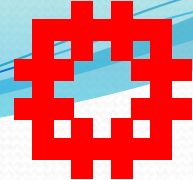


考慮因素

租戶的負擔能力



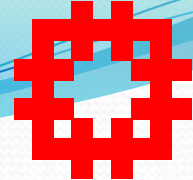
- 公屋租戶的整體收入從2007年至2021年期間共增加了**108.6%**；而公屋租金（連同按照今次租金檢討結果而增加租金1.17%）則只累計增加**70.0%**



考慮因素

租戶的負擔能力(續)

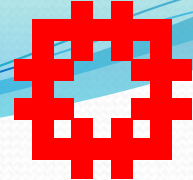
- 現行租金調整機制上調租金時設有10%的「封頂」安排，下調租金時則不設下限。按此，公屋平均租金佔公屋租戶平均家庭收入的比例只會持續改善
- 公屋平均租金與公屋租戶平均家庭收入的比例，由2007年的**9.97%**，下降至按今次檢討上調租金後的**9.56%**
- 以上的實踐經驗顯示，現行以租戶收入為調整基礎的租金調整機制，確實發揮了立法時預期的效果，比其他方案更有效持續及客觀地確保公屋租戶的負擔能力



考慮因素

政府已提供的紓困措施

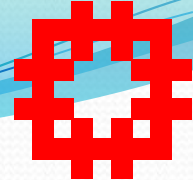
- 政府已於《2022-23年度財政預算案》公佈寬免2022-23年度四季的差餉，每個住宅物業單位首兩季的寬減額以每季1,500元為上限，其後兩季以每季1,000元為上限
- 按照既定做法，房委會會把差餉寬免額全數轉歸公屋租戶。每個租戶在2022-23年度可獲發的差餉寬免金額介乎504元至5,000元不等
- 上述由政府提供的差餉寬免，已為公屋租戶於是次租金檢討週期內節省了相等於約0.4個月的租金，足以抵銷1.17%的租金加幅



考慮因素

租金援助計劃

- 協助暫時有經濟困難的公屋租戶繳交租金
- 視乎其收入水平，合資格申請人可獲減**25%**或**50%**租金

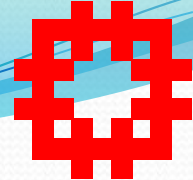


特別紓困措施

- 雖然租金增幅溫和，但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**—

(1)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**；以及

(2)若資助房屋小組委員會通過2022年租金檢討的結果，調整的租金於**2022年10月1日**生效



對房委會的財政影響

- 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
- 如建議的特別紓困措施獲得通過，會令房委會在今、明兩個財政年度**損失合共約2.62億元**的租金收入
- 有關建議已全面考慮兩年租金加幅對租戶的影響，由於今次租金的升幅溫和，我們認為建議的特別紓困措施已足以紓緩租金調整對公屋租戶的壓力

謝謝!