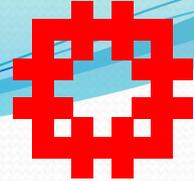
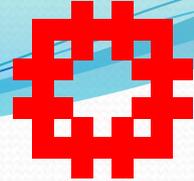


# 2024年公共租住房屋租金檢討



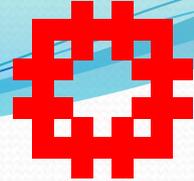
# 公屋租金調整機制

- 《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2024年租金檢討，用於計算收入指數的第一期間為2021年的12個月，而第二期間為2023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

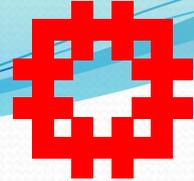


# 2024年公屋租金檢討結果

	第一期間 (2021年1至12月)	第二期間 (2023年1至12月)
平均公屋家庭收入	\$24,094	\$26,679 (以2021年的公屋家庭 分布情況作調整)
收入指數	100	110.73 (+ <u>10.73%</u> )

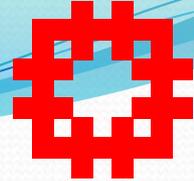
根據法例規定，公屋租金加幅的上限為 10%

→ 2024租金檢討的租金調整幅度為 +10%



# 租金調整對租戶的影響

- 按調整幅度為+10%計算，每戶公屋租戶平均每月上調的金額約為**230元**；每月租金上調的金額介乎49元至572元
- 在2024年3月底，共有約807 800戶公屋租戶，當中：
  - (a) 約**80%**（約649 700戶）為繳交正常租金的租戶；
  - (b) 約**13%**（約101 100戶）為綜援戶，其租金由政府繳付；
  - (c) 約**4%**（約34 700戶）為繳交額外租金的「富戶」；以及
  - (d) 約**3%**（約22 400戶）為在房委會的租金援助計劃下接受資助的租戶。
- 撇除綜援戶而言，逾**60%**餘下的公屋租戶的每月租金加幅只是**250元**或以下



## 租金調整對租戶的影響 (續)

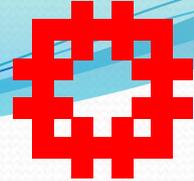
上調的每月租金金額 <sup>1</sup>	住戶數目 <sup>2*</sup>	佔所有公屋住戶 <sup>2**</sup> 的百分比
+49元至100元	13 600	2%
+101元至150元	117 600	17%
+151元至200元	148 600	21%
+201元至250元	156 600	22%
+251元至300元	109 700	16%
+301元至350元	74 600	11%
+351元至572元	86 000	12%

62%

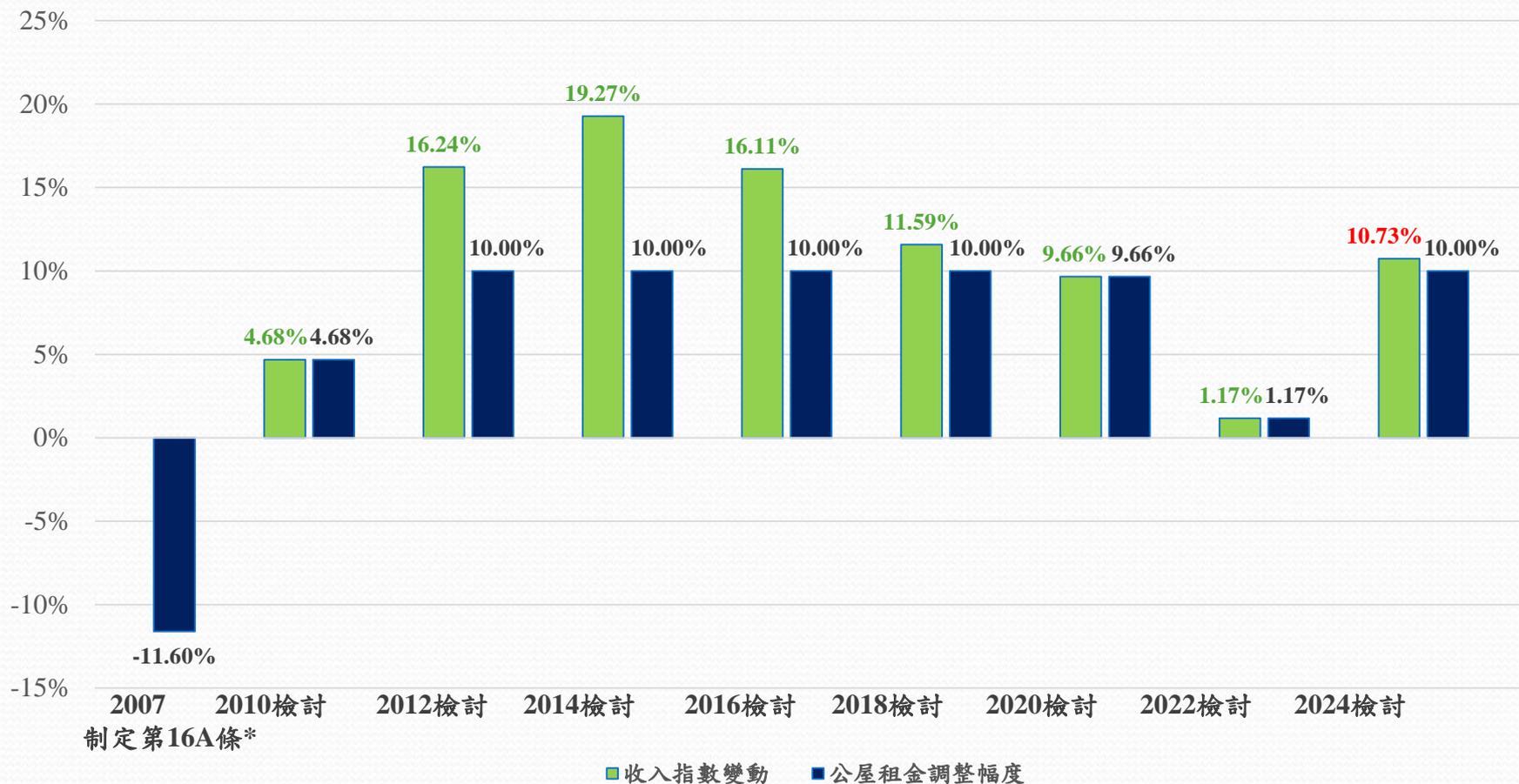
\*數字四捨五入至百位。

\*\*由於四捨五入的關係，總數未必等於100%。

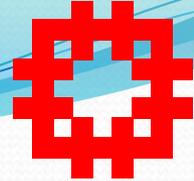
- 1) 上述租金上調的分布範圍是以公屋租戶繳交的正常租金（即包含淨租金及差餉的租金）為計算基礎。對於正在繳交額外租金的租戶（即需要繳交倍半或雙倍淨租金的租戶），在租金調整後，其上調的每月租金金額分布或會有所不同。
- 2) 綜援戶已被剔除，因其租金由政府繳付。



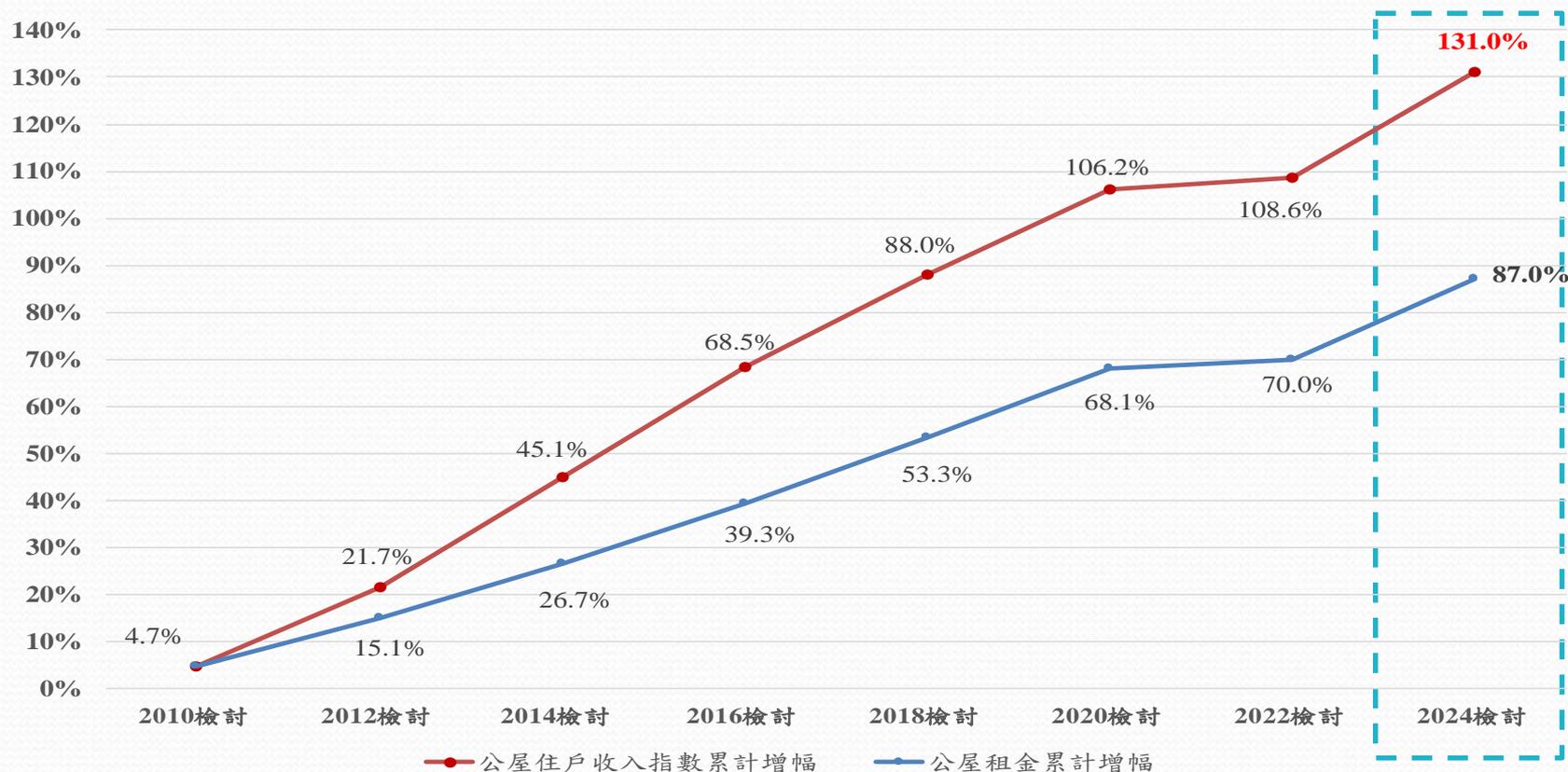
# 租金調整幅度



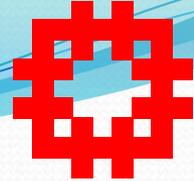
\* 為提供起步點使租金調整機制有效運作，房委會於2007年8月將公屋租金調減了11.6%



# 租戶的負擔能力

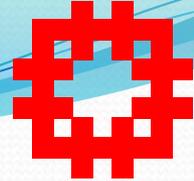


- 公屋租戶的整體收入從2007年至2023年期間共增加了**131%**；而公屋租金（連同按照今次租金檢討結果而增加租金10%）則只累計增加**87%**



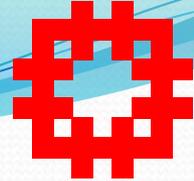
## 租戶的負擔能力(續)

- 現行租金調整機制上調租金時設有10%的「封頂」安排，過往租戶家庭收入的增幅較租金的增幅為高
- 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%**，逐漸下降至按今次檢討上調租金後的**9.70%**
- 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



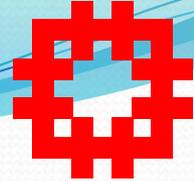
## 政府已提供的紓困措施

- 政府已於《2024-25年度財政預算案》公佈寬免2024-25年度首季的差餉，以每戶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2024-25年度可獲發的差餉寬免金額介乎117元至1,000元不等



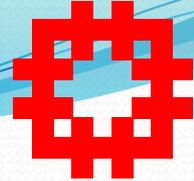
# 租金援助計劃

- 房委設有租金援助計劃，透過寬減租金的方式，援助暫時有經濟困難的公屋租戶
- 視乎其收入水平，在租金援助計劃下合資格申請人可獲減**25%**或**50%**租金，為期兩年
- 截至2024年3月底，約有22 400戶公屋住戶在計劃下獲租金寬減。當中96%（即約21 600戶）獲減租一半。計及10%的租金增幅後，每戶每月實際需繳交的平均租金約為1,000元



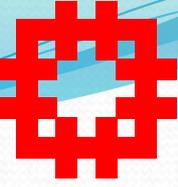
# 特別寬免措施

- 考慮到當前的社會經濟狀況、租金增幅、對公屋租戶的影響以及房委會的財政狀況，我們建議透過一項一次性措施，向公屋租戶提供特別寬免措施，在租金調整後首三個月，寬免租戶在該期間每月因租金調整而須繳付的額外租金
- 經濟條件較佳的「富戶」應能負擔是次的租金調整，為確保合理運用房委會的財政資源，我們不建議將「富戶」涵蓋在上述的特別寬免措施
- 若資助房屋小組委員會通過2024年租金檢討的結果，調整的租金於2024年10月1日生效



# 對房委會的財政影響

- 根據房委會於2024年1月通過的預算，預計租住房屋運作帳目在2024-25年度會有約**11.67億元的赤字**，在2025-26年度會有約**21.43億元的赤字**
- 即使在2024年10月起將公屋租金上調10%，房委會的租住房屋運作帳目在2024-25年度仍會有約**1,600萬元的赤字**；而至於**2025-26年度**，則預計會有**1.85億元的運作盈餘**
- 如建議的特別寬免措施獲得通過，會令房委會在今個財政年度**損失約5.75億元**的租金收入，房委會的租住房屋運作帳目在2024-25年度預計會有約**5.91億元的赤字**



謝謝!