

# 立法會 Legislative Council

立法會CB(1)980/2024(04)號文件

檔號：CB1/PL/HG

## 房屋事務委員會

2024年7月15日舉行的會議

### 關於公共租住房屋租金檢討的背景資料簡介

#### 目的

本文件提供關於香港房屋委員會（“房委會”）的公共租住房屋（“公屋”）租金調整機制的背景資料，並綜述房屋事務委員會（“事務委員會”）委員近年就此課題所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期間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。根據《房屋條例》第17條，房委會可按其認為適合的期間，減免租戶的租金。

<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2022年的公屋租金檢討而言，第一期間為2019年的12個月，第二期間為2021年的12個月。

3. 《房屋條例》第16A(7)(b)條訂明，政府統計處處長須就收入指數的編製計算該指數，包括計算第一期間和第二期間收入指數的變動。為蒐集公屋租戶收入數據以計算收入指數，房委會在第一期間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\(1\)515/2022\(01\)](#)號文件附件A。

4. 在租金調整機制下，房委會進行了7次公屋租金檢討。下表載列各次租金檢討的租金調整幅度，以及在有關年度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)	同一年度財政 預算案提供的 租金紓緩措施/ 其他措施 (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	代繳 2010年7月及8月 兩個月租金
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
2018年 第五次 檢討	+11.59%	+10% (2018年9月 1日起生效)	無	無

<sup>3</sup> 每個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》送達，而申報屬於強制性。

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)	同一年度財政 預算案提供的 租金紓緩措施/ 其他措施 (如有的話)
2020年 第六次 檢討	+9.66%	+9.66% (2020年9月 1日起生效)	兩個月租金 寬免(分別於 2020年9月及 2021年9月 寬免一個月 租金) <sup>4</sup>	代繳 2020年1月及7月 兩個月租金
2022年 第七次 檢討	+1.17%	+1.17% (2022年10月 1日起生效)	在租金調整 後首12個月 寬免租戶在 該段期間每 月因租金調 整而須繳付 的額外租金	無

## 委員的意見和關注事項

5. 委員近年所提出的主要意見和關注事項綜述於下文各段。

### 增加租金對租戶的影響

6. 委員關注持續和大幅增加租金對公屋租戶造成的負擔，並詢問房委會的租金檢討有否顧及過去多年租戶生活開支上升的情況。

7. 政府當局表示，《房屋條例》第16A條訂明現行的公屋租金調整機制。儘管房委會須根據有關機制調整公屋租金，但

<sup>4</sup> 在2020年7月28日的會議上，房委會轄下資助房屋小組委員會通過向公屋租戶提供兩個月租金寬免。這項租金寬免涵蓋須繳付額外租金的公屋租戶(即“富戶”)的淨租金部分，即他們只須繳付額外租金部分及差餉。

根據《房屋條例》第17條，法例亦容許房委會在有需要時向公屋租戶提供租金寬免。公屋租金調整機制旨在確保租金可維持在合理和公屋租戶可負擔的水平。在現行機制下，公屋租金按收入變動調整，這確保租金的平均增幅不會超逾收入的平均增幅。按2022年租金檢討結果調整租金後，公屋的平均租金與公屋租戶的平均家庭收入的比例，已由2007年的9.97%降至9.56%；而在2007年至2021年，家庭收入累計增加了108.6%，租金則只累計增加了70%，即多年來租戶家庭收入的增幅高於租金增幅。

### 特別紓困措施

8. 鑒於預計房委會的租住房屋運作帳目在2023-2024年度會出現約5億9,200萬元的赤字，部分委員關注高樓齡公屋屋邨的維修保養費用持續上升，以及與2022年租金調整相關的特別紓困措施對房委會財政狀況的影響。他們問及該筆赤字最終會否須由納稅人承擔。

9. 政府當局表示，截至2021年9月30日，每個公屋單位每年的管理費用約為6,700元，每個公屋單位每年的維修保養費用則約為5,300元。政府當局特別指出，《房屋條例》規定房委會須按照所訂明的機制調整公屋租金，而《房屋條例》第17條為房委會提供彈性，在考慮各項因素(包括當前的社會經濟狀況)後，適時推行可能需要的紓困措施。房委會檢討公屋租金時，維修保養費用並非其中一項考慮因素。鑒於在進行2022年租金檢討後所建議的租金增幅溫和、有需要維持房委會的財務可持續性及相稱性原則，房委會認為擬議的特別紓困措施實屬恰當。

10. 至於房委會為減輕公屋租戶的經濟負擔而推出的其他措施，政府當局表示，按照既定做法，房委會會把差餉寬免額全數撥歸公屋租戶。<sup>5</sup>

### 釐定租金增幅水平的因素

11. 部分委員認為，公屋住戶的名義收入增加未必會為其生活水平帶來改善，因為收入的增幅或會被通脹抵銷。與其純粹參考名義收入的變動，房委會在釐定租金調整的幅度時應

---

<sup>5</sup> 政府在2022-2023年度財政預算案、2023-2024年度財政預算案及2024-2025年度財政預算案中宣布寬免差餉。

顧及住戶的開支水平及通脹，使公屋租金調整至租戶可負擔的水平。

12. 政府當局表示，公屋住戶開支水平的變動與其負擔租金的能力並無直接關係。舉例而言，當收入的增幅高於開支的增幅，租戶負擔租金的能力會有改善；而當收入的減幅大於開支的減幅，租戶負擔租金的能力仍會被削弱。因此，開支不適合作為檢討公屋租金的基礎。至於通脹，消費物價指數只能反映消費商品及服務價格水平的變動，與收入變動無關。若根據消費物價指數調整公屋租金，租戶即使在減薪時可能仍須繳付更高的租金。消費物價指數本質上不能反映租戶的負擔能力。

### 要求就租金調整進行檢討

13. 部分委員認為，現行租金調整機制所採用的方法實際上是懲罰家庭收入有所改善的公屋居民，房委會有必要制訂能真正反映公屋居民的負擔能力及大部分公屋租戶現時的入息和失業情況的租金調整機制。委員詢問當局有何措施減輕在計算收入指數變動時使用滯後數據的影響，因為這些數據未能反映公屋租戶目前的收入或就業情況。他們建議房委會應引入凍結租金或押後檢討租金的機制。房委會亦應考慮應否降低現時為10%的公屋租金增幅上限。

14. 政府當局表示，房委會轄下資助房屋小組委員會曾在2018年7月17日的會議上，討論公屋租金調整機制及其他改變機制的方案(例如參考通脹、住戶開支水平、家庭入息中位數和工資指數調整公屋租金)。總括而言，資助房屋小組委員會從實際經驗察悉，現時以租戶收入為基礎的租金調整機制已達到法例在2007年制定時的預期目標，持續而客觀地確保公屋租戶有能力負擔，是較其他方案更為有效的機制。在現行機制下，租金增幅設有10%的上限，租金減幅則沒有下限。如房委會基於按法例蒐集的數據發現租戶的收入減少，房委會須按照收入的減幅降低租金。此機制讓房委會可有需要根據《房屋條例》第17條向公屋租戶提供租金寬免。相關法定條文已提供足夠彈性讓房委會考慮各項因素，包括當前的經濟狀況等，並在適當的情況下向公屋租戶提供適切的援助。資助房屋小組委員會同意，與各種改變機制的方案相比，現行機制在概念及實踐上更能保障租戶的負擔能力，因此應予維持。就委員關注在租金檢討中使用滯後數據，政府當局回應時表示，下一個

租金檢討周期的第一期間和第二期間分別為2021年及2023年。就該兩段期間收集所得的數據可反映當前的事件(包括2019冠狀病毒病疫情自2020年爆發以來)所造成的經濟影響。

15. 就政府據以計算租金檢討所涵蓋的第一期間和第二期間收入指數的變動的48 000個被抽樣選出的住戶，部分委員對這些住戶的代表性表示關注，並詢問今次租金檢討結果的抽樣誤差為何。

16. 政府當局表示，當局在第一期間和第二期間按照每月的實際家庭人數分布，每月各抽選2 000個公屋住戶樣本。由於採用分層比例等距隨機抽樣法設計，按公屋屋邨和地區劃分的租戶樣本分布情況，與所有公屋住戶的實際分布情況相若。鑒於抽樣誤差甚低，政府當局認為據以計算收入指數的被抽樣選出的住戶足以代表整體公屋租戶。

#### 租金檢討的次數

17. 鑒於在租金調整機制下，房委會每兩年調整租金一次，委員詢問房委會會否考慮把租金檢討周期由兩年延長至3年。

18. 政府當局表示，《房屋條例》訂明，房委會須每兩年進行一次租金檢討。此項安排是經廣泛公眾諮詢及立法會相關法案委員會進行討論得出的結果。有關規定已考慮到有意見關注3年時間較長，收入指數在這段期間的累積變動或會引致大幅度的租金調整，租戶可能難以應付。另一方面，以兩年為租金檢討周期時間較短，房委會可更迅速地回應社會經濟情況的轉變，特別是在租戶收入減少而需要下調租金時，兩年的檢討周期較3年的檢討周期更能顧及租戶的負擔能力。

#### 租金援助計劃

19. 部分委員問及拖欠租金的情況和租金援助計劃的申請宗數，因為這些資料可反映公屋租戶的整體財務健康狀況。他們對租金援助計劃在資格準則方面的透明度及複雜的申請程序表示關注，因為這或會令租戶卻步，不願透過該計劃尋求協助。委員要求政府當局/房委會檢討和放寬該計劃的資格準則，以及減少受惠於租金援助計劃的租戶的資格覆檢次數。

20. 政府當局表示，截至2022年4月的欠租率為1.81%，而截至2022年6月的欠租率則為1.55%。至於欠租兩個月或以上的租戶，房委會會聯絡有關租戶並確定其財政狀況。如有需要，房委會會告知租戶在租金援助計劃下可尋求哪些援助，而租戶可透過該計劃申請臨時減租。房委會一直加強這方面的宣傳工作。房委會亦可把租戶的個案轉介至社會福利署等有關當局，以便在綜合社會保障援助計劃下尋求援助。

21. 政府當局表示，房委會的租金援助計劃旨在以減租形式，向面對短暫經濟困難的住宅租戶提供紓緩。根據租金援助計劃，視乎其家庭收入，合資格公屋租戶會獲得25%或50%的租金寬減。房委會一直保持該計劃的運作及其資格要求具透明度。截至2022年6月，受惠於租金援助計劃的租戶約有24 400個，當中約95%的受惠租戶獲減租50%。根據現行規定，申請人須提交入息證明，房委會會以他們申請租金援助前3個月平均家庭收入的入息計算為基礎，確定他們是否符合資格。就一些涉及家庭情況劇變(例如賺取收入的家庭成員身故、唯一家庭經濟支柱突然失業、賺取收入的家庭成員患上嚴重疾病/傷殘/因意外入院等)的特殊困難個案，如有相關證明文件支持，房委會會行使酌情權，只計算租戶現時的可評估收入(即申請月份的家庭收入)，而非過去3個月的平均家庭收入。

22. 政府當局表示，受惠於租金援助計劃並居於新大廈類別<sup>6</sup>的非長者戶，過去如在連續3年接受租金援助後仍需援助，須在有合適單位時遷往同區較廉宜的居所。由2016年9月起，須遷往較廉宜的居所的規定已由連續3年放寬至連續4年。就委員建議將上述時間延長至5年，政府當局回應時表示，考慮到公屋資源珍貴，以及如租戶在4年後在繳交其現居公屋單位的租金方面仍有經濟困難，較廉宜的居所可能更適合他們，當局認為上述4年的規定合適。此外，租金援助計劃的資格覆檢已由每年一次減至每兩年一次。這項安排不但令住戶無須每年為資格審查而預備入息文件，亦可減少有經濟困難的租戶因認為申請程序過於繁複而不提出申請的機會。至於有長期經濟困難的租戶，他們可向社會福利署提出綜合社會保障援助計劃的申請。

---

<sup>6</sup> 即和諧式大廈及由居者有其屋計劃/私人參建居屋計劃/可租可買計劃的單位轉作租住用途的單位，以及在1992年或以後建成的大廈。

23. 委員亦建議增設租金寬減的級別(例如向收入較低的住戶提供75%的租金寬減)或向所有領取租金援助的租戶提供50%的租金寬減。房委會認為，基於兼顧公共資源須合理運用的原則，加上考慮到政府及房委會現時為紓緩較低收入公屋租戶的經濟負擔而採取的措施，租金援助計劃的現有安排無須修改。

## 最新發展

24. 政府當局將於2024年7月15日的事務委員會會議上，向委員簡介2024年公屋租金檢討結果。

## 相關文件

25. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處  
議會事務部  
2024年7月10日

## 公共租住房屋租金檢討

## 相關文件一覽表

委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2016年6月29日	<a href="#">議程</a> 第V項：2016年公共租住房屋租金 檢討  <a href="#">會議紀要</a>  <a href="#">跟進文件</a>
	2018年7月10日	<a href="#">議程</a> 第III項：2018年公共租住房屋租金 檢討  <a href="#">會議紀要</a>  <a href="#">跟進文件</a>
	2020年7月6日	<a href="#">議程</a> 第II項：2020年公共租住房屋租金 檢討  <a href="#">會議紀要</a>  <a href="#">跟進文件</a>
	2022年8月8日	<a href="#">議程</a> 第III項：2022年公共租住房屋 租金檢討  <a href="#">會議紀要</a>  <a href="#">跟進文件</a>