

「要求檢討公屋租金調整機制」 房屋署回應

《房屋條例》（香港法例第 283 章）訂明現行的公共租住房屋（公屋）租金調整機制。根據《房屋條例》，香港房屋委員會（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。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，房委會須以收入指數的升幅或 10% 增加租金，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，房委會則須以收入指數的跌幅相應減少租金。

2. 就 2016 公屋租金檢討，第二期間（2015 年）的收入指數高於第一期間（2013 年）的收入指數 16.11%。因此，按《房屋條例》訂明的公屋租金調整機制，租金調整幅度為 +10%。房委會資助房屋小組委員會已於 7 月 8 日的會議上，根據《房屋條例》第 16A 條，通過 2016 公屋租金檢討結果，租金調整將於 2016 年 9 月 1 日生效。

3. 現行的租金調整機制是經過長時間討論和廣泛諮詢後才制訂，各方因素和利弊已作詳細考慮。在機制下，公屋租戶的負擔能力是釐定租金的客觀基礎，以租戶整體家庭收入的變動調整租金。機制能確保公屋租金處於公屋租戶可負擔的水平。

4. 現時公屋租金調整是根據公屋租戶收入變化而非物價升幅而定，目的是要保障租戶，因為通脹和收入改變可以無大關係，消費物價指數反映消費商品及服務的價格水平變動，而非收入變動，也非負擔能力。

5. 累積計算，公屋租戶的整體收入，從 2007 年（在現行機制下第一次租金檢討的第一期間）至 2015 年（是次即 2016 租金檢討的第二期間）增加了 68.5%。然而，若按照 2016 租金檢討的結果而增加租金 10%，公屋租金只會累計上升了 39.3%（涵蓋現行租金調整機制下進行的四次租金檢討）。換言之，租戶收入增加比租金增加多出很多。現行租金調整機制的實踐經驗顯示，透過租金上調時設定的 10%「封頂」安排，長遠來說，租戶負擔租金的能力只會改善，不會變差。

6. 與此同時，作為一個粗略比較，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 2016 年檢討而上調租金後的 9.10%。雖然這些數字並非實際的租金與入息比例，卻能就公屋租戶的負擔能力提供一個指標性的參考。總體來說，公屋租戶用以繳付租金的金額佔他們收入的部分愈來愈小。

7. 房委會會適時檢視租金調整機制，並密切留意租金調整對公屋租戶負擔能力的影響。

房屋署

2016 年 7 月