

公屋租金政策 檢討報告

建議概要



新租金調整機制

- 房屋委員會（下稱「房委會」）應研訂一個追蹤公共租住房屋（下稱「公屋」）租戶的住戶入息變動的入息指數，以指導未來的租金調整。
- 同一入息指數亦應用作指導新落成公共屋邨「最高租金」的調整。
- 房委會應調整現時公屋租金以及新落成屋邨的「最高租金」，以提供適當的起步點，讓擬議的租金調整機制公平而有效地運作。可考慮參照入息指數自1997年以來變動的幅度，釐定新租金水平，即一律減租11.6%。
- 應修訂《房屋條例》，取消租金與入息比例中位數的上限，使新租金調整機制得以妥善運作。
- 如需要賦予新機制法定效力，有關法例應只列明公屋租金須根據建議入息指數的變動而調整這項大原則。
- 房委會應透過強制性申報制度，自行蒐集更可靠的住戶入息數據作計算入息指數之用。此外，可考慮委聘獨立機構計算入息指數。



衡量負擔能力

- 租金與入息比例中位數應繼續用作衡量負擔能力的指標，而不應作為釐定租金調整幅度的機制。當局應修訂法例，刪除《房屋條例》中關於租金與入息比例中位數的條文。
- 應通過以下措施改善租金與入息比例中位數的計算方法：
 - 房委會設立強制申報制度，抽樣向住戶蒐集入息數據；以及
 - 在計算租金與入息比例中位數時，剔除領取綜合社會保障援助和繳交額外租金的住戶。
- 在計算租金與入息比例中位數時，應繼續把差餉和管理費計算在內。
- 房委會應繼續採用15%和18.5%（分別按每人5.5平方米室內樓面面積和7平方米室內樓面面積的編配標準）的租金與入息比例中位數基準。



不劃一租金

- 不應推行不劃一租金制度。
- 房委會應考慮向入住已空置12個月或以上的單位的租戶，提供4至6個月的免租期，並再深入研究，訂定有關計劃的細節。

租金釐定和檢討周期

- 應維持現時為新落成屋邨每年進行兩次租金釐定工作。
- 應採用兩年一次的租金檢討周期。《房屋條例》須予適當修訂，以便引進兩年一次的租金檢討周期。
- 應一次過檢討所有公屋單位的租金。

不包差餉及管理費的租金與全包租金

- 房委會應繼續收取包括差餉及管理費的租金。
- 房委會應每年發出結算表予租戶，列出他們所交租金中包括的差餉和管理費數額，以提高透明度。



定期租約

- 房委會應繼續採用按月租賃制度。
- 房委會應透過檢討「公屋住戶資助政策」和「維護公屋資源合理分配政策」，以更有效地解決不再需要房屋資助的租戶永久居於公屋的問題。

單位面積、租金和租戶負擔能力之間的關係

- 房委會應盡量按照既定的編配標準編配單位。
- 新公屋項目的單位組合應盡量配合準租戶的住戶人數，而且應按需要予以修訂和調整。

租金援助計劃

- 房委會應加強宣傳租金援助計劃。
- 應制定更詳細的指引，特別是關於何時以及如何實行遷往租金較相宜單位的規定，讓前線人員有所遵循。

