乙 部

第 一 章 ： 公 屋 租 金 政 策

公 屋 租 金 特 色

住宅單位的租金已包括差餉。由於政府免地價提供土地和注資給房委會，租金一直維持在低水平。租金是按室內樓面面積計算，除少數例外情況之外，同一幢大廈內所有單位，不論樓層高低和坐向，每平方米室內樓面面積的租金均劃一。現時，房委會轄下200多個屋邨，提供各種類型和租金水平的單位予不同組別的租戶。

租 金 調 整 機 制

《2007年房屋（修訂）條例草案》(該條例草案)引進現行的租金調整機制，讓以根據公屋租戶家庭收入的變動而上調或下調租金。該條例草案於2007年6月獲立法會通過，由2008年1月1日起實施。

根據《房屋條例》（第283章），房屋委員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，委員會須增加有關租金，增加幅度為收入指數的升幅或10%，兩者以較少者為準；及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，委員會須減少有關租金，降低幅度為收入指數的跌幅。

為現行的租金調整機制提供起點並得以有效運作，房委會在2007年8月把公屋租金減低11.6%。現行租金調整機制下的首次租金檢討在2010年進行。租金經檢討後於2010年9月1日起上調4.68%。

第二次租金檢討在2012年進行，儘管期間收入指數上升16.24%，公屋租金由2012年9月1日起的增幅為上限的10%。

第三次租金檢討在2014年進行，儘管期間收入指數上升19.27%，公屋租金由2014年9月1日起的增幅為上限的10%。

第四次租金檢討在2016年進行，儘管期間收入指數上升16.11%，公屋租金由2016年9月1日起的增幅為上限的10%。

第五次租金檢討在2018年進行，儘管期間收入指數上升11.59%，公屋租金由2018年9月1日起的增幅為上限的10%。

第六次租金檢討在2020年進行，租金經檢討後於2020年9月1日起上調9.66%。

第七次租金檢討在2022年進行，租金經檢討後於2022年10月1日起上調1.17%。

新屋邨定租

房委會每年進行兩次定租工作，以釐定新落成公共屋邨的租金。就定租而言，房委會把全港分為六區。新落成屋邨的租金，按照其所在地區的「最佳租金」釐定。「最佳租金」以每平方米室內樓面面積的金額計算，並會參照相關屋邨的位置和比對價值而釐定。

現行的租金調整機制獲通過之後，房委會於2007年8月起，把所有地區的「最佳租金」減低11.6%。現行的租金調整機制所採納的同一收入指數，亦會適用於日後釐定新落成公共屋邨「最佳租金」的調整。隨著2010、2012、2014、2016、2018、2020及2022年的七次租金檢討租金向上調整，各區的「最佳租金」水平亦相應地調整。