公屋聯會

公屋租金問卷調查

報告書

公屋聯會秘書處

二〇〇一年十一月二十二日

目 錄

1. 前言

2. 調查目標

3. 調查方法

4. 調查結果

5. 分析

6. 總結

7. 建議

8. 調查樣本

1. 前言

1.1 房委會一向以租戶的負擔能力作為租金政策的最主要考慮因素，並參考編配面積、樓宇類型、地點、交通、管理及維修、保養費用、差餉等訂定租金水平。自 91 年開始，房委會對新建成的屋邨按每人最少 5.5 及 7 平方米室內樓面面積兩套編配標準計算，準租戶的租金與入息比例中位數分別以 15%及 18.5%作為上限。

1.2 97 年前立法局通過修改房屋條例，規定任何屋邨上次所定租金生效最少 3 年後才可再行調整；以及在任何屋邨調整後所有公屋戶的整體租金為入息比例中位數不得超逾 10%，但新屋邨訂租不在此限。

1.3 由於香港經濟持續不景，一般家庭收入普遍下降，現時全港 58 萬公屋戶中，領取綜援增至 7 萬 6 千多戶約佔租戶 13%；此外由於租置計劃及整體重建計劃的影響，公屋雖連續 4 年凍租，但全港公屋家庭租金中位數已達 10.7%，超過法例規定 10%的上限。房委會用延期檢討租金辦法，拖延公屋依法減租的結果。本會於今年 9 至 10 月份抽取 21 條落成樓齡由 1 年至 39 年的出租公屋，進行「公屋租金政策問卷調查」以收集居民的意見。

2. 調查目標

2.1 了解租戶對明年租金調整的意見；

2.2 對現有租金水平的意見；

2.3 了解租戶對租金政策的意見；

2.4 提出改善政策的建議。

3. 調查方法

3.1 調查以整群隨機抽樣方式，在房委會轄下 21 條屋邨，抽取其中整層或以上住戶作為樣本，並採用選擇題問卷方式，由本會義務調查員登門訪問。

3.2 樓宇類型包括：Y型、第四型、長型、相連長型、雙塔式、雙工字型、和諧式、舊型、雙「I」型、相連工字型、工字型、方塔式等。

3.3 調查問卷由本會自行設計。

表一　受訪的屋邨落成年份及訪問戶數

屋邨名稱	興東	華富一	華富二	黃竹坑	田灣＊	鴨脷洲	和樂	坪石	樂華	翠屏南	翠屏北○	雲漢	東頭	慈正＊	彩雲	愛民	麗閣	福來	石圍角	廣福	天華	總數	%
落成年份	1998	1967	1970	1968	1998	1980	1962	1970	1982	1982	1982	1998	1965	2001	1979	1974	1981	1963	1989	1983	1999		
受訪住戶人數	64	85	80	80	85	80	56	29	57	73	72	50	64	53	53	52	54	100	82	50	50	1369	
成功受訪	64	62	52	52	64	52	56	29	57	73	72	50	41	42	45	52	52	98	77	50	50	1190	87

註：調查發出問卷共 1369 **份，成功訪問** 1190 **戶（佔** 87%），**有** 179 **戶（**13%）**被訪者因單位空置或不願接受訪問。**

表二　調查的屋邨樓宇類型

屋邨名稱	興東	華富一	華富二	黃竹坑	田灣＊	鴨脷洲	和樂	坪石	樂華	翠屏南	翠屏北○	雲漢	東頭	慈正＊	彩雲	愛民	麗閣	福來	石圍角	廣福	天華	總數
落成年份	1998	1967	1970	1968	1998	1980	1962	1970	1982	1982	1982	1998	1965	2001	1979	1974	1981	1963	1985	1983	1999	
Y型									✓	✓	✓		✓							✓		5
第四型										✓	✓		✓	✓								4
長型				✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	14
相連長型										✓	✓		✓									3
雙塔式			✓													✓				✓		3
雙工字型						✓			✓						✓				✓			4
和諧式	✓				✓							✓		✓							✓	5
舊型		✓																				1
雙「I」型																	✓		✓			2
相連工字型						✓																1
工字型													✓		✓							2
方塔式								✓														1

＊ **表示重建邨**　　○ **表示「租置計劃」屋邨**

4. 調查結果

4.1 **表三顯示：住戶對來年租金調整的願望，被訪者中有超過一半** 51%（600 **戶）的住戶，贊成明年一律凍租，** 43%（508 **戶）贊成一律減租，** 5%（64 **戶）贊成新樓減租舊樓凍租、** 1%（15 **戶）無作答。**

表三　問題 1　按照而家嘅的經濟環境，你會贊成公屋喺明年？

屋邨名稱	興東	華富一	華富二	黃竹坑	田灣	鴨脷洲	和樂	坪石	樂華	翠屏南	翠屏北	雲漢	東頭	慈正	彩雲	愛民	麗閣	福來	石圍角	廣福	天華	總數
一律凍租	35	49	33	33	12	51	19	19	33	34	23	17	17	24	22	40	30	30	46	8	25	600
	55%	79%	63%	63%	19%	98%	34%	66%	58%	47%	33%	34%	41%	57%	49%	77%	58%	31%	59%	16%	50%	51%
一律減租	25	13	19	18	49	1	37	3	18	38	47	33	24	16	21	11	19	66	22	7	21	508
	39%	21%	37%	35%	77%	2%	66%	10%	32%	52%	65%	66%	59%	38%	47%	21%	36%	67%	29%	14%	42%	43%
一律加租	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-	1	4
				2%											2%		2%				2%	0%
新減舊凍	4	-	-	-	4	-	-	4	-	-	1	-	-	2	1	1	2	-	7	35	3	64
	6%				6%			14%			1%			5%	2%	2%	4%		9%	70%	6%	5%
無作答及其他	-	-	-	-	-	-	-	3	6	1	1	-	-	-	-	-	-	2	2	-	-	15
								10%	10%	1%	1%							2%	3%			1%

4.2 **表四顯示：住戶現時繳交租金的情況，受訪者中佔** 90%（1069 **戶）繳付正常租金、有** 6.5%（76 **戶）需繳額外租金（富戶），其中** 5%（62 **戶）繳付倍半租金、** 1%（8 **戶）繳付兩倍租金、** 0.5%（6 **戶）繳付市值租金、** 1.5%（18 **戶）現正接受綜援、亦有** 2%（22 **戶）沒有作答。**

表四　問題 2　請問你哋現時繳交的租金係？

屋邨名稱	興東	華富一	華富二	黃竹坑	田灣	鴨脷洲	和樂	坪石	樂華	翠屏南	翠屏北	雲漢	東頭	慈正	彩雲	愛民	麗閣	福來	石圍角	廣福	天華	總數
正常租	54	58	43	51	61	49	54	26	41	70	56	50	40	42	40	45	45	92	70	46	36	1069
	84%	93%	83%	98%	95%	94%	96%	90%	72%	97%	78%	100%	98%	100%	89%	88%	86%	94%	91%	92%	72%	90%
倍半租	6	1	5	-	2	2	-	1	10	1	9	-	1	-	3	2	3	5	5	-	6	62
	9%	2%	10%		3%	4%		3%	18%	1%	13%		2%		7%	4%	6%	5%	6%		12%	5%
兩倍租	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	2	-	-	-	-	4	8
	2%										1%					4%					8%	1%
市值租	-	-	-	-	-	-	-	2	-	1	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	6
								7%		1%	1%				2%						2%	1.5%
半值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	2	1	-	-	-	4
											1%						4%	1%				0%
社署綜援	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	1	-	2	-	2	4	3	18
			2%	2%							6%				2%		4%		3%	8%	6%	1.5%
無作答	3	3	3	-	1	1	2	-	6	1	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	22
	5%	5%	5%		2%	2%	4%		10%	1%						4%						2%

4.3 **表五顯示：受訪住戶中租金佔家庭入息的情況，有** 9%（102 **戶）表示無收入，** 18%（211 **戶）表示租金佔入息** 10%。**而租金佔家庭入息的百**

份之 11 或以上的佔 37%（441 戶），10%或以下佔 39%（470 戶）、有 6%（73 戶）選擇其他由 28%-50%不等，亦有 9%（104 戶）無作答。

表五　問題 3　請問租金佔你哋家庭入息幾多（%）？

	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	11%	12%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	20%	21%	22%	24%	25%	其他	無收入	無作答
興東邨	-	-	-	1	1	-	-	1	-	13	-	-	-	-	1	-	-	1	-	23	-	8	-	-	7	2	6
華富一邨	-	-	-	-	-	-	-	1	1	21	-	4	7	8	7	3	2	1	-	3	-	-	-	1	1	-	2
華富二邨	-	-	-	-	-	-	-	5	1	8	-	1	4	8	7	3	2	1	-	2	-	-	-	-	-	6	4
黃竹坑邨	1	1	-	-	-	-	2	7	4	19	-	1	2	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	10
田灣邨	1	-	1	-	2	1	1	5	-	4	1	-	-	-	5	2	-	4	-	-	2	1	-	3	6	-	25
鴨脷洲邨	-	-	-	-	-	-	4	7	14	15	1	6	-	-	3	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
和樂邨	-	3	-	-	2	1	1	3	1	12	1	2	1	1	5	-	-	-	-	6	-	-	-	-	9	4	4
坪石邨	4	3	-	-	3	2	1	-	-	1	1	-	-	-	4	-	-	-	-	1	-	-	-	2	-	5	2
樂華邨	-	1	2	-	10	10	3	9	-	7	-	-	-	-	2	-	-	3	-	-	-	-	-	-	4	-	6
翠屏南邨	4	7	2	1	5	1	-	-	-	13	1	1	1	1	2	1	-	-	1	10	1	2	2	-	3	4	10
翠屏北邨	1	2	6	3	2	1	-	-	-	10	-	3	-	1	7	-	-	1	-	5	-	1	-	1	6	22	-
雲漢邨	8	-	1	1	2	-	1	-	-	1	-	-	-	-	4	-	-	1	-	20	-	-	-	11	-	13	-
東頭邨	-	-	-	-	-	-	2	-	2	9	-	2	2	1	10	-	-	-	-	9	-	-	-	3	1	-	-
慈正邨	-	2	1	3	1	2	-	-	-	2	-	2	2	-	6	1	1	-	-	3	-	-	-	8	6	2	-
彩雲邨	-	-	-	-	-	-	2	-	2	7	3	3	-	1	6	2	-	2	-	6	-	-	-	3	2	5	1
愛民邨	-	-	-	-	-	-	1	-	1	10	2	5	4	1	7	4	-	-	-	-	-	-	-	-	2	7	8
麗閣邨	-	-	-	-	1	-	-	1	-	11	-	-	1	-	4	-	-	3	-	1	-	-	-	-	12	14	4
福來邨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26	2	2	3	2	11	1	3	1	-	13	-	-	-	5	-	29	-
石圍角邨	-	1	-	1	-	1	2	3	1	11	3	5	3	-	10	-	-	1	1	9	1	1	1	1	12	-	9
廣福邨	-	-	-	-	19	1	-	15	1	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7
天華邨	7	9	-	3	2	1	-	2	-	4	-	2	-	2	3	-	1	1	1	4	-	-	-	-	2	-	6
總數	26	29	13	13	50	21	20	59	28	211	15	39	30	26	107	18	9	20	3	116	4	13	3	38	73	102	104
%	2	2	1	1	4	2	2	5	2	18	1	3	3	2	9	2	1	2	0	10	0	1	0	3	8	11	9

4.4　表六顯示：住戶對現時租金水平的看法，認為現時租金貴的佔 42%（505 戶）、認為租金一般的佔 47%（561 戶）、認為租金平的佔 3%（35

戶)、而認為無意見佔 4%（43 **戶)、沒作答亦有** 4%（47 **戶)**。

表六　問題４　你認為現時租金貴唔貴？

屋邨名稱	興東	華富一	華富二	黃竹坑	田灣	鴨脷洲	和樂	坪石	樂華	翠屏南	翠屏北	雲漢	東頭	慈正	彩雲	愛民	麗閣	福來	石圍角	廣福	天華	總數
貴	59	15	18	10	60	4	28	7	12	28	40	47	20	32	16	12	7	47	18	-	24	504
	92%	24%	35%	19%	94%	8%	50%	24%	21%	38%	56%	94%	49%	76%	36%	23%	13%	48%	23%		48%	42%
一般	5	36	33	34	1	48	26	19	36	36	28	2	21	7	20	40	20	47	42	41	19	561
	8%	58%	63%	65%	2%	92%	46%	66%	63%	50%	39%	4%	51%	17%	44%	77%	38%	48%	55%	82%	38%	47%
唔貴	-	8	-	-	-	-	2	-	-	-	1	-	-	1	6	-	7	3	4	1	2	35
		13%					4%				1%			2%	13%		13%	3%	5%	2%	4%	3%
無意見	-	-	1	-	-	-	-	2	3	9	3	1	-	2	3	-	-	1	13	3	2	43
			2%					7%	5%	12%	4%	2%		5%	7%			1%	17%	6%	4%	4%
無作答	-	3	-	8	3	-	-	1	6	-	-	-	-	-	-	-	18	-	-	5	3	47
		5%		16%	4%			3%	11%								36%			10%	6%	4%

4.5　**表七顯示：受訪者中試過申請租金援助的住戶有** 41 **戶佔** 3%，**從沒有申請租援的住戶有** 1017 **戶佔** 86%，**當中佔** 8%（91 **戶）認為自己是不合資格、**4%（49 **戶）是不知道有租援申請、**3%（35 **戶）覺得申請麻煩、**1%（13 **戶）準備申請綜援、**1%（11 **戶）表示其他原因主要是無想過、亦有** 11 %（132 **戶）沒作答**。

表七　問題５　有無試過申請「租金援助」(租金佔家庭入息 25%，**可申請交半租）？**

屋邨名稱	興東	華富一	華富二	黃竹坑	田灣	鴨脷洲	和樂	坪石	樂華	翠屏南	翠屏北	雲漢	東頭	慈正	彩雲	愛民	麗閣	福來	石圍角	廣福	天華	總數	
有	-	-	1	1	8	-	4	-	-	5	7	5	-	1	1	-	5	1	1	-	1	41	
			2%	2%	13%		7%			7%	10%	10%		2%	2%		10%	1%	1%		2%	3%	
無	61	60	46	47	53	52	48	29	47	63	56	43	41	40	38	50	22	92	42	45	42	1017	
	95%	97%	88%	90%	83%	100%	86%	100%	82%	86%	78%	86%	100%	95%	85%	96%	42%	94%	55%	90%	84%	86%	
唔合資格							1		10	6	8	1	2	1	11		7		9	30	5	91	9%
唔知可申請							1	1		1	1		4	1	11	1	7		11	5	5	49	5%
麻煩								1	1		5	1			8				13		6	35	3%
準備申請綜援										3	1	2		1			3		1		2	13	1%
其他												1	5					5				11	1%
無作答	3	2	5	4	3	-	4	-	10	5	9	2	-	1	6	2	25	5	34	5	7	132	
	5%	3%	10%	8%	4%		7%		18%	7%	12%	4%		3%	13%	4%	48%	5%	44%	10%	14%	11%	

4.6 **表八顯示：受訪住戶對「租金援助」政策的意見。絕大部份住戶佔** 63%（749 **戶）認為應放寬「租金援助」政策、認為不應放寬佔** 6%（69 **戶)、表示無意見佔** 22%（260 **戶)，此外有** 9%（112 **戶）並無作答。**

表八　問題６　你認為應唔應該放寬「租金援助」政策？

屋[illegible]名稱	興東	華富一	華富二	黃竹坑	田灣	鴨[illegible]洲	和樂	坪石	樂華	翠屏南	翠屏北	雲漢	東頭	慈正	彩雲	愛民	麗閣	福來	石圍角	廣福	天華	總數
應該	30	46	35	24	53	52	26	14	27	45	45	38	29	32	27	33	18	60	49	31	35	749
	47%	74%	67%	46%	83%	100%	47%	48%	47%	62%	63%	76%	71%	76%	60%	63%	35%	61%	64%	62%	70%	63%
不應該	3	-	1	1	1	-	3	4	7	8	3	2	2	1	3	2	3	18	5	-	2	69
	5%		2%	2%	2%		5%	14%	12%	11%	4%	4%	5%	2%	7%	4%	6%	18%	6%		4%	6%
無意見	12	13	10	19	1	-	17	7	17	20	24	10	10	8	9	8	11	20	23	13	8	260
	19%	21%	19%	37%	2%		30%	24%	30%	27%	33%	20%	24%	19%	20%	15%	21%	21%	30%	26%	16%	22%
無作答	19	3	6	8	9	-	10	4	6	-	-	-	-	1	6	9	20	-	-	6	5	112
	29%	5%	12%	15%	13%		18%	14%	11%					3%	13%	18%	38%			12%	10%	9%

4.7 **表九顯示：絕大部份住戶佔** 73%（868 **戶）認為租金應佔家庭入息的百分之** 10 **或以下，其中佔** 31%（363 **戶）認為** 10%**合理、認為** 5%**是合**

理的佔 14%（162 **戶**）、**認為租金應佔家庭入息** 11%**或以上的佔** 10%（120 **戶**），**此外有** 17%（202 **戶**）**表示其他意見或無作答**。

表九　問題７　請問你認為用幾多家庭收入交租先至合理（%）？

	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	11%	12%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	20%	23%	24%	25%	其他	無作答
興東邨	-	-	-	-	7	2	-	-	1	29	-	-	-	-	1	1	-	-	14	-	-	-	9	-
華富一邨	-	-	-	-	15	3	6	2	-	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
華富二邨	-	1	1	-	1	-	1	7	9	16	-	-	-	1	3	-	-	-	-	-	-	-	-	12
黃竹坑邨	-	-	1	-	9	3	6	9	-	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13
田灣邨	2	-	-	1	7	-	-	4	-	39	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	19
鴨脷洲邨	-	-	-	-	11	7	6	14	-	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	2
和樂邨	1	-	1	1	5	-	-	7	2	18	-	2	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	8	8
坪石邨	10	2	2	1	-	-	1	-	-	7	-	-	-	-	2	-	-	-	1	-	-	-	-	3
樂華邨	49	-	-	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
翠屏南邨	14	1	2	2	5	-	-	2	1	23	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	8	13
翠屏北邨	2	4	2	1	8	3	-	4	2	16	-	3	1	2	2	1	-	-	2	-	-	-	4	15
雲漢邨	13	-	-	1	3	1	-	2	-	7	-	-	-	1	1	-	-	1	2	1	-	4	5	8
東頭邨	1	-	-	1	2	2	3	3	2	21	-	2	-	-	2	-	-	-	1	-	-	1	-	-
慈正邨	3	-	2	-	-	1	3	6	-	9	-	1	-	-	4	2	-	-	7	-	-	-	4	-
彩雲邨	-	1	-	-	8	1	5	4	1	20	-	2	1	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
愛民邨	2	1	2	-	3	-	7	3	2	16	1	3	-	-	2	4	-	1	-	-	-	2	-	3
麗閣邨	-	-	1	-	2	1	1	3	-	22	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	8	13
福來邨	-	-	1	-	14	4	-	6	4	32	-	-	-	-	1	-	1	-	4	-	-	1	-	30
石圍角邨	3	1	-	-	4	1	3	5	-	28	1	2	-	-	11	-	-	-	1	-	-	1	-	16
廣福邨	-	-	-	-	47	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
天華邨	12	5	2	2	10	6	-	2	-	6	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	2	-	-	1
總數	112	16	17	10	162	36	43	85	24	363	2	15	2	5	38	8	1	2	34	1	2	10	46	156
%	10	1	1	1	14	3	4	7	2	31	0	1	0	0	3	1	0	0	3	0	0	1	4	13

4.8　**表十顯示：絕大部份住戶** 70%（837 **戶**）**認為應隔三年調整租金一次，選擇一年有７戶、二年有** 7%（85 **戶**）、**有** 2%（19 **戶**）**的住戶認為應**

隨時調整、有 15%（173 戶）選擇其他，例如四年以上等、亦有 6%（69 戶）沒作答。

表十　問題 8　你認為租金應隔幾耐調整一次呢？

屋邨名稱	興東	華富一	華富二	黃竹坑	田灣	鴨脷洲	和樂	坪石	樂華	翠屏南	翠屏北	雲漢	東頭	慈正	彩雲	愛民	麗閣	福來	石圍角	廣福	天華	總數
一年	-	-	-	1	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	2	-	-	-	2	-	-	7
				2%	2%					1%					4%				3%			0%
二年	-	4	4	1	5	-	8	3	1	4	5	1	9	1	13	-	7	12	5	-	2	85
		7%	8%	2%	8%		14%	10%	2%	6%	7%	2%	22%	2%	29%		13%	12%	6%		4%	7%
三年	33	51	40	47	49	51	24	19	50	48	44	30	23	28	24	43	26	66	53	45	43	837
	52%	82%	77%	90%	77%	98%	43%	66%	88%	66%	61%	60%	56%	67%	53%	83%	50%	68%	69%	90%	86%	70%
隨時	-	-	1	-	-	-	-	3	-	3	2	1	-	1	3	-	-	4	1	-	-	19
			2%					10%		4%	3%	2%		2%	7%			4%	1%			2%
其他	20	-	5	3	6	1	18	4	-	11	11	5	9	12	3	6	17	16	16	5	5	173
	31%		10%	6%	9%	2%	32%	14%		15%	15%	10%	22%	29%	7%	12%	33%	16%	21%	10%	10%	15%
無作答	11	7	2	-	3	-	6	-	6	6	10	13	-	-	-	3	2	-	-	-	-	69
	17%	11%	3%		4%		11%		10%	8%	14%	26%				5%	4%					6%

問題 9　你認為調整公屋租金應考慮哪些因素？（可✓多項）

4.9　**表十一 A 顯示：認為調整租金應考慮通脹或通縮的佔** 49%（583 **戶）、認為不應該的佔** 8%（97 **戶）、其中** 12%（144 **戶）無意見。**

表十一 A　通脹或通縮

屋邨名稱	興東	華富一	華富二	黃竹坑	田灣	鴨脷洲	和樂	坪石	樂華	翠屏南	翠屏北	雲漢	東頭	慈正	彩雲	愛民	麗閣	福來	石圍角	廣福	天華	總數
應該	-	40	34	28	56	28	29	8	-	50	35	17	24	19	32	25	8	66	48	9	27	583
		65%	65%	54%	88%	54%	52%	28%		68%	49%	34%	59%	45%	71%	48%	15%	68%	62%	18%	54%	49%
不應該	-	1	3	-	5	-	-	3	7	7	2	-	1	1	1	13	-	4	15	23	11	97
		2%	6%		8%			10%	12%	10%	3%		2%	2%	2%	25%		4%	19%	46%	22%	8%
無意見	-	6	5	3	1	-	4	2	-	5	-	3	16	22	12	6	2	14	14	18	11	144
		10%	10%	6%	2%		7%	7%		7%		6%	39%	52%	27%	12%	4%	14%	18%	36%	22%	12%

4.10　**表十一 B 顯示：認為調整租金應考慮住戶入息增減的佔** 52%（615 **戶），認為不應該的佔** 9%（111 **戶），** 9%（105 **戶）無意見。**

表十一B　住戶入息增減

屋邨名稱	興東	華富一	華富二	黃竹坑	田灣	鴨脷洲	和樂	坪石	樂華	翠屏南	翠屏北	雲漢	東頭	慈正	彩雲	愛民	麗閣	福來	石圍角	廣福	天華	總數
應該	-	39	41	26	52	38	26	4	31	40	28	20	36	37	36	12	12	54	47	2	34	615
		63%	79%	1%	81%	73%	46%	14%	54%	55%	39%	40%	88%	88%	80%	23%	23%	56%	61%	4%	68%	52%
不應該	-	2	3	1	4	-	-	2	-	9	2	1	1	-	7	15	-	18	14	25	7	111
		3%	6%	2%	6%			7%		12%	3%	2%	2%		16%	29%		19%	18%	50%	14%	9%
無意見	-	4	3	5	2	-	5	3	-	4	4	5	4	5	2	2	1	12	14	21	9	105
		6%	6%	10%	3%		9%	10%		5%	6%	10%	10%	12%	4%	4%	2%	12%	18%	42%	18%	9%

4.11　**表十一C顯示：住戶認為調整租金應考慮差餉增減的佔** 26%（315 **戶**），**認為不應該的佔** 11%（134 **戶**），19%（231 **戶**）**無意見**。

表十一C　差餉增減

屋邨名稱	興東	華富一	華富二	黃竹坑	田灣	鴨脷洲	和樂	坪石	樂華	翠屏南	翠屏北	雲漢	東頭	慈正	彩雲	愛民	麗閣	福來	石圍角	廣福	天華	總數
應該	-	30	10	14	51	-	12	2	11	22	24	5	4	5	19	7	-	27	36	7	29	315
		48%	19%	27%	80%		21%	7%	19%	30%	33%	10%	10%	12%	42%	13%		28%	47%	14%	58%	26%
不應該	-	1	3	5	5	-	-	3	7	10	4	5	5	2	6	18	-	19	17	22	6	134
		2%	6%	10%	8%			10%	12%	14%	6%	12%	12%	5%	13%	35%		20%	22%	44%	12%	11%
無意見		7	7	3	2	-	5	5	-	12	4	32	32	35	20	2	-	38	19	20	15	231
		11%	13%	6%	3%		9%	17%		16%	6%	78%	78%	83%	44%	4%		39%	25%	40%	30%	19%

4.12　**表十一D顯示：分別有** 16%（186 **戶**）**表示應該及** 19%（223 **戶**）**表示不應該考慮私樓租金作為調整租金的因素，** 19%（221 **戶**）**無意見**。

表十一D　私樓租金

屋邨名稱	興東	華富一	華富二	黃竹坑	田灣	鴨脷洲	和樂	坪石	樂華	翠屏南	翠屏北	雲漢	東頭	慈正	彩雲	愛民	麗閣	福來	石圍角	廣福	天華	總數
應該	-	6	6	4	44	-	10	3	3	4	-	8	5	3	10	9	-	22	11	20	18	186
		10%	12%	8%	69%		18%	10%	5%	5%		16%	12%	7%	22%	17%		23%	14%	40%	36%	16%
不應該	-	21	6	6	6	-	1	3	6	20	-	-	6	1	14	23	-	28	52	16	14	223
		34%	12%	12%	9%		2%	10%	11%	27%			15%	2%	31%	44%		29%	68%	32%	28%	19%
無意見	-	10	8	5	4	-	5	2	-	11	-	6	30	38	21	1	-	34	14	14	18	221
		16%	15%	10%	6%		9%	7%		15%		12%	73%	90%	47%	2%		35%	18%	28%	36%	19%

4.13　**表十一E顯示：**44%（528 **戶**）**認為公屋租金應該考慮樓齡因素進行調整，有少部份** 7%（87 **戶**）**認為不應該，** 12%（141 **戶**）**無意見**。

表十一E　樓齡

屋邨名稱	興東	華富一	華富二	黃竹坑	田灣	鴨脷洲	和樂	坪石	樂華	翠屏南	翠屏北	雲漢	東頭	慈正	彩雲	愛民	麗閣	福來	石圍角	廣福	天華	總數
應該	-	22	22	26	47	3	25	7	48	34	29	-	13	21	39	11	-	49	64	36	32	528
		35%	42%	50%	73%	6%	45%	24%	84%	47%	40%		32%	50%	87%	21%		51%	83%	72%	64%	44%
不應該	-	18	2	6	5	-	-	3	-	2	2	-	2	1	-	19	-	10	9	4	4	87
		29%	4%	12%	8%			10%		3%	3%		5%	2%		37%		10%	12%	8%	8%	7%
無意見	-	12	4	1	4	-	4	2		6	1	-	26	20	6	5	-	25	3	8	14	141
		19%	8%	2%	6%		7%	7%		8%	1%		63%	48%	13%	10%		26%	4%	16%	28%	12%

4.14　**表十一F顯示：**39%（462 **戶**）**表示租金應該考慮地區因素調整，**11%（130 **戶**）**表示不應該，**12%（144 **戶**）**無意見**。

表十一F　地區

屋邨名稱	興東	華富一	華富二	黃竹坑	田灣	鴨脷洲	和樂	坪石	樂華	翠屏南	翠屏北	雲漢	東頭	慈正	彩雲	愛民	麗閣	福來	石圍角	廣福	天華	總數
應該	-	21	14	20	51	1	17	4	46	27	27	9	12	23	35	4	-	34	51	32	34	462
		34%	27%	38%	80%	2%	30%	14%	81%	37%	38%	18%	29%	55%	78%	8%		35%	66%	64%	68%	39%
不應該	-	26	5	6	4	-	1	3	-	9	4	1	3	3	3	19	-	15	13	6	9	130
		42%	10%	12%	6%		7%	10%		12%	6%	2%	7%	7%	7%	37%		15%	17%	12%	18%	11%
無意見	-	3	2	3	3	-	6	3	-	1	3	2	26	16	7	5	-	35	12	10	7	144
		5%	4%	6%	5%		11%	10%		1%	4%	4%	63%	38%	16%	10%		36%	16%	20%	14%	12%

4.15　**表十一G顯示：對調整租金表示應該及不應該考慮樓層或座向因素，意見較為接近，分別為** 23%（270 **戶**）**及** 21%（244 **戶**），**無意見亦有** 15%（178 **戶**）。

表十一G　樓層或座向

屋邨名稱	興東	華富一	華富二	黃竹坑	田灣	鴨脷洲	和樂	坪石	樂華	翠屏南	翠屏北	雲漢	東頭	慈正	彩雲	愛民	麗閣	福來	石圍角	廣福	天華	總數
應該	-	31	4	17	45	1	15	2	3	13	18	5	7	22	13	3	-	15	29	6	21	270
		50%	8%	33%	70%	2%	27%	7%	5%	18%	25%	10%	17%	52%	29%	6%		15%	38%	12%	42%	23%
不應該	-	26	11	6	6	-	5	2	-	17	12	1	6	3	15	20	-	38	33	26	17	244
		42%	21%	12%	9%		9%	7%		23%	17%	2%	15%	7%	33%	38%		39%	43%	52%	34%	21%
無意見	-	3	5	7	4	-	5	4	-	5	3	5	28	17	17	3	-	31	13	16	12	178
		5%	10%	13%	6%		9%	14%		7%	4%	10%	68%	40%	38%	6%		32%	17%	32%	24%	15%

4.16　**表十一H顯示：表示調整租金應該及不應該考慮維修改善工程因素，同為** 21%**分別為** 252 **戶及** 248 **戶極為接近，亦有** 14%（166 **戶**）**無意**

見。

表十一H　維修改善工程

屋邨名稱	興東	華富一	華富二	黃竹坑	田灣	鴨脷洲	和樂	坪石	樂華	翠屏南	翠屏北	雲漢	東頭	慈正	彩雲	愛民	麗閣	福來	石圍角	廣福	天華	總數
應該	-	31	9	17	10	-	15	2	7	15	26	4	7	8	15	4	-	13	33	6	30	252
		50%	17%	33%	16%		27%	7%	12%	21%	36%	8%	17%	19%	33%	8%		13%	43%	12%	60%	21%
不應該	-	-	7	2	45	-	5	2	-	15	8	1	5	2	23	21	-	46	30	24	12	248
			13%	4%	70%		9%	7%		21%	11%	2%	12%	5%	51%	40%		47%	39%	48%	24%	21%
無意見	-	4	3	1	2	-	6	3	-	4	3	7	29	32	7	2	-	25	12	18	8	166
		6%	6%	2%	3%		11%	10%		5%	4%	14%	71%	76%	16%	4%		26%	16%	36%	16%	14%

4.17　**表十一I顯示：分別有** 18%（219 **戶**）**及** 19%（229 **戶**）**表示應該及不應該將管理成本作調整租金因素，亦有** 16%（189 **戶**）**無意見**。

表十一I　管理成本

屋邨名稱	興東	華富一	華富二	黃竹坑	田灣	鴨脷洲	和樂	坪石	樂華	翠屏南	翠屏北	雲漢	東頭	慈正	彩雲	愛民	麗閣	福來	石圍角	廣福	天華	總數
應該	-	31	4	11	7	-	13	1	5	11	26	1	7	-	15	3	1	15	35	8	25	219
		50%	8%	21%	11%		23%	3%	9%	15%	36%	2%	17%		33%	6%	2%	15%	45%	16%	50%	18%
不應該	-	-	9	2	45	-	4	2	-	15	6	1	6	3	23	20	-	37	22	22	12	229
			17%	4%	70%		7%	7%		21%	8%	2%	15%	7%	51%	38%		38%	29%	44%	24%	19%
無意見	-	2	4	7	2	-	5	3	-	4	1	7	28	39	7	-	-	32	17	18	13	189
		3%	8%	13%	3%		9%	10%		5%	1%	14%	68%	93%	16%			33%	22%	36%	26%	16%

4.18　**表十一J顯示：有** 3%（31 **戶**）**表示公屋租金調整亦要考慮照顧老人、失業數字、社會政治、民怨等等其他意見**。

表十一J　其他

屋邨名稱	興東	華富一	華富二	黃竹坑	田灣	鴨脷洲	和樂	坪石	樂華	翠屏南	翠屏北	雲漢	東頭	慈正	彩雲	愛民	麗閣	福來	石圍角	廣福	天華	總數
戶數	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	22	-	-	3	-	3	-	-	-	-	31

5. 分析

5.1 是項調查的 21 個公共屋邨（表一、二），包括 12 種類型公屋，包含 1 至 39 年不等樓齡樓宇。共發出 1369 份問卷，有效樣本達 87%（1190 戶），採用整群隨機抽樣方法，調查樣本按比例涵蓋各大少單位。

5.2 被抽樣訪問租戶，本會會事先發信徵得同意，才會進行到戶訪問，若為空置單位或遭拒絕，則盡可能在其上或下層單位，補充樣本。

5.3 表三、被訪的租戶中超過一半，即 51%贊成明年一律凍租，亦有 43%贊成一律減租，要求減租的住戶，大多數為小型單位 1、2 人家庭及長者住戶。

5.4 表四、五顯示受訪租戶，聲稱交額外租金「富戶」達 6.5%，較全港比率為高；但領取綜援，特別是申領「租援」則甚少，分別只是 18 戶及 4 戶。表示無收入者佔 9%，另有 6%表示租金佔入息 28-50%，似乎其中大多數未有申請「綜援」或「租援」。

5.5 表六顯示有 42%租戶表示租金貴，其中樓齡三年內的 5 個和諧式公屋，48%-94%表示租金貴。部份重建戶表示新樓租金為其原來三倍左右。

5.6 表七、八分別顯示有 4%表示，不知道有「租援」政策，亦有 3%覺得申請手續麻煩。絕大部份，佔 63%租戶表示應放寬「租援」政策。

5.7 是項調查表九、十顯示，73%即絕大多數租戶，認為租金應佔家庭入息的 10%或以下。而且達七成認為應隔三年調整租金一次。

5.8 表十一Ａ至Ｊ，列出租戶認為調整公屋租金的考慮因素，其中 52%大部份表示應考慮住戶入息的增減，49%應考慮通脹或通縮，及 39%應考慮地區因素，亦有 26%表示差餉增減因素。此外，對私樓租金、樓層座向、維修改善工程、管理成本等，各有約二成表示相對意見。

6. 總結

6.1 綜觀是項調查結果，有超過五成租戶贊成明年繼續凍租，亦有超過四成表示應一律減租，受訪租戶有超過四成表示租金貴，其中入伙三年內公屋戶 48%-94%表示租貴，租金約為舊邨三倍。

6.2 超過七成的租戶認為租金應佔家庭入息 10%或以下，而且七成認為應隔三年調整租金一次。

6.3 超過六成的租戶表示應放寬「租金援助」政策，亦有少部份租戶表示不知有「租援」政策，及怕手續麻煩不願申請，其中不乏為長者租戶。

6.4 租戶除對租金調整、負擔能力、「租援」政策表示意見外，還有超過五成租戶表示應考慮住戶的入息增減，有接近五成表示應考慮通脹或通縮因素，有接近四成表示應考慮地區因素。

7. 建議

7.1 租金調整應同時考慮公屋戶的經濟狀況、通脹或通縮因素。

7.2 明年公屋應減租一成，使租金中位數下降至 10%以下，以符法例規限。

7.3.1 放寬「租金援助」政策，住戶租金超逾家庭入息 20%，可獲減租三成，超逾 25%獲減租一半；

7.3.2 重建戶獲編配入住新樓，可繼續申請「租援」；

7.3.3 長者住戶一律減租三成，並括免審核限制。

7.4.1 公屋租金中位數應維持不超逾 10%的限制，目的是反映一般租戶的負擔能力，但應將繳交額外租金的住戶、租援戶、綜援戶撇除於統計樣本之外；

7.4.2 將新樓訂租水平由 18.5%上限，調低至 15%以下，使租戶減輕負擔；

7.4.3 長遠而言，應徹底改革現有現金政策，以個別家庭入息 10%繳交租金，取消「富戶」、「租援」等政策。

7.5 公屋訂租應主要考慮租戶負擔能力，其次是地區因素。「不劃一租金」政策，不宜在現有公屋實施。

公屋聯會

公屋租金政策問卷調查

2001 年 9 月

您好 ！

我係公屋聯會嘅義工，而家想阻您少少時間，請教您對公屋租金政策嘅意見。
您所講的資料只會用作統計用途，同埋為咗爭取一個較公平的租金政策 ！多謝支持合作 ！

_____ 邨 _____ 樓 _____ 室

請在答案上加上 ☑

1. 按照而家嘅經濟環境，你會贊成公屋喺明年
   □ 一律凍租 □ 一律減租 □ 一律加租 □ 新樓減租、舊樓凍租 □ 其他 _____

2. 請問你哋現時交嘅租金係
   □ 正常租 □ 倍半租 □ 兩倍租 □ 市值租 □ 半 租 □ 社署綜援 ***(跳至問題 7)***

3. 請問租金佔你哋家庭入息幾多（%）？
   □ 1 □ 2 □ 3 □ 4 □ 5 □ 6 □ 7 □ 8 □ 9 □ 10
   □ 11 □ 12 □ 13 □ 14 □ 15 □ 16 □ 17 □ 18 □ 19 □ 20
   □ 21 □ 22 □ 23 □ 24 □ 25 □ 其他 _____ □ 無收入

4. 您認為現時租金貴唔貴？
   □ 貴 □ 一般 □ 唔貴 ***(跳至問題 7)*** □ 無意見

5. 有無試過申請「租金援助」（租金佔家庭入息 25%，可申請交半租）？
   □ 有 □ 無（□ 唔合資格 □ 唔知有得申請 □ 麻煩 □ 準備申請綜援 □ 其他 _____）

6. 你認為應唔應該放寬「租金援助」政策 ？
   □ 應該 □ 不應該 □ 無意見

7. 請問你認為用幾多家庭收入交租先至合理（%） ？
   □ 1 □ 2 □ 3 □ 4 □ 5 □ 6 □ 7 □ 8 □ 9 □ 10
   □ 11 □ 12 □ 13 □ 14 □ 15 □ 16 □ 17 □ 18 □ 19 □ 20
   □ 21 □ 22 □ 23 □ 24 □ 25 □ 其他 _____

8. 你認為租金應隔幾耐調整一次呢 ？
   □ 一年 □ 兩年 □ 三年 □ 隨時 □ 其他 _____年

9. 你認為調整公屋租金應考慮哪些因素 ？（可✓多項）

因 素	應該	不應該	無意見
通賬或通縮	□	□	□
住戶入息增減	□	□	□
差餉增減	□	□	□
私樓租金	□	□	□
樓齡	□	□	□

因 素	應該	不應該	無意見
地區	□	□	□
樓層、座向	□	□	□
維修改善工程	□	□	□
管理成本	□	□	□
其他	_____		

≺ 所有資料 絕對保密 ≻