對公屋租金機制的意見調查結果

意見分析及建議報告

2014 年 **10** 月 **21** 日

總辦事處：九龍觀塘成業街 30 號華富工貿中心 3 字樓 6 室　　電話：2950 0291　　傳真：2950 0276

對公屋租金機制的意見調查結果

引言

《2007 年房屋(修訂)條例》於 2007 年 6 月獲立法會通過以來，首次於 2010 年進行檢討，租金調升 4.68%，第二次則於 2012 年進行，亦加租 10%；今年 9 月，房委會按該機制加租，也達至上限的 10%，更無實施免租措施。租金檢討過去都是有加無減的，已引起不少公屋居民的不滿，認為應就租金機制進行檢討，釐定更合理的調租準則；另一方面，房委會資助房屋小組早前於會議中，不贊成一刀切向全部公屋住戶提供租金寬免措施，反之應透過優化租金援助計劃，幫助真正有需要的人士。故此，本會就租金檢討以及租金援助計劃，進行了是次民意調查，收集意見並提出建議。

1. 研究方法

是次調查主要於房委會轄下的三條公共屋邨，以街頭訪問形式進行。問卷主要是收集公屋居民對公屋租金機制的意見。

2. 樣本資料

是次調查共收回 429 份問卷，並於房委會轄下三條公共屋邨進行，包括新界區的梨木樹邨、石圍角邨及象山邨，問卷於 2014 年 8 至 9 月期間進行。

受訪者性別	樣本	百分比
男	168	39%
女	250	58%
無填寫	11	3%
總數	**429**	**100%**

受訪者年齡	樣本	百分比
35 歲以下	25	6%
35 至 60 歲	170	40%
60 歲以上	222	52%
無填寫	12	3%
總數	**429**	**100%**

受訪公共屋村	負責機構	樣本	百分比
梨木樹村	公屋聯會荃灣地區辦事處	100	23%
石圍角村	文裕明區議員辦事處	308	72%
象山村	陳振中區議員辦事處	21	5%
總數		**429**	**100%**

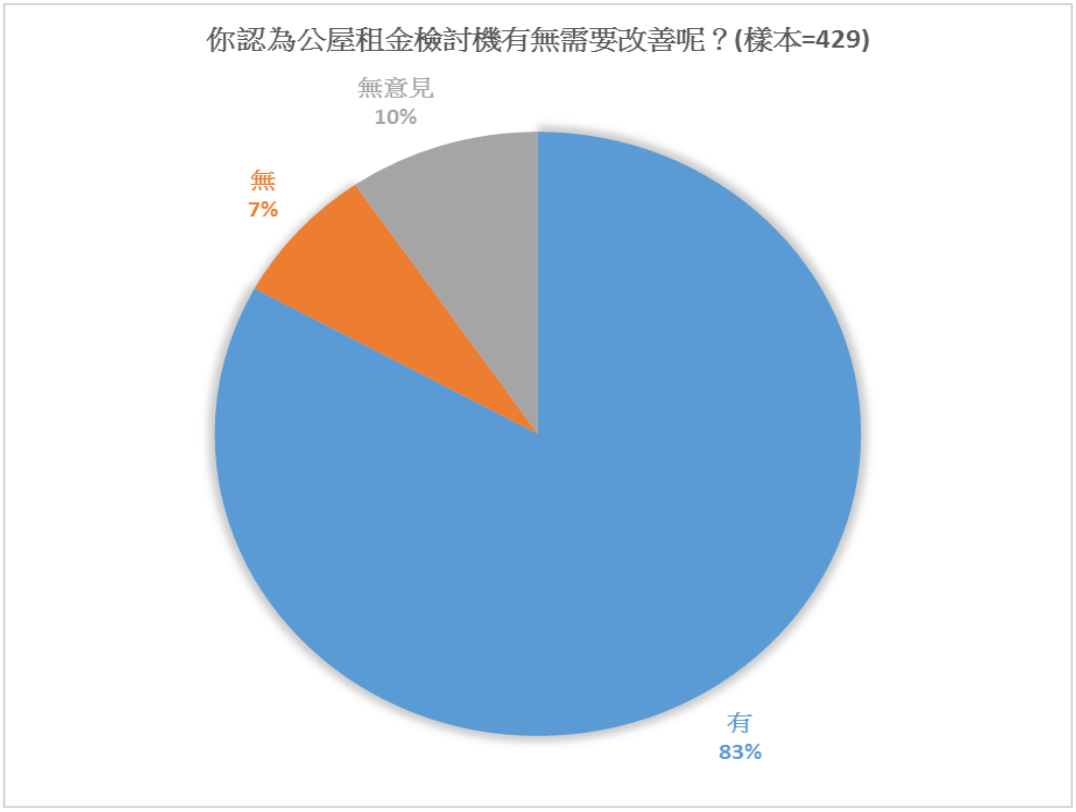
3. 調查結果

3.1. 大多數受訪者同意租金檢討機制有需要改善；
3.2. 較多受訪者認為應調低租金加幅的最高上限；
3.3. 較多受訪者認為租金調整最高上限不應超過 6%；
3.4. 較多受訪者認為公屋加租應扣除最少一半以上的通脹率；
3.5. 較多受訪者認為應延長調租期至 5 年一次；
3.6. 較多受訪者贊成增加租金援助級別；
3.7. 較多受訪者認為應設免租三分之一至全免租的級別。

3.1 大多數受訪者同意租金檢討機制有需要改善

在是次調查中，有 356 位受訪者認為租金檢討機制有需要改善，佔 83%；而表示無需要的有 7%，表示無意見的則有 10%。同意租金檢討機制需要改善的意向非常清晰。

你認為公屋租金檢討機制有無需要改善呢？	樣本	百分比
有	356	83%
無	32	7%
無意見	41	10%
總數	**429**	**100%**

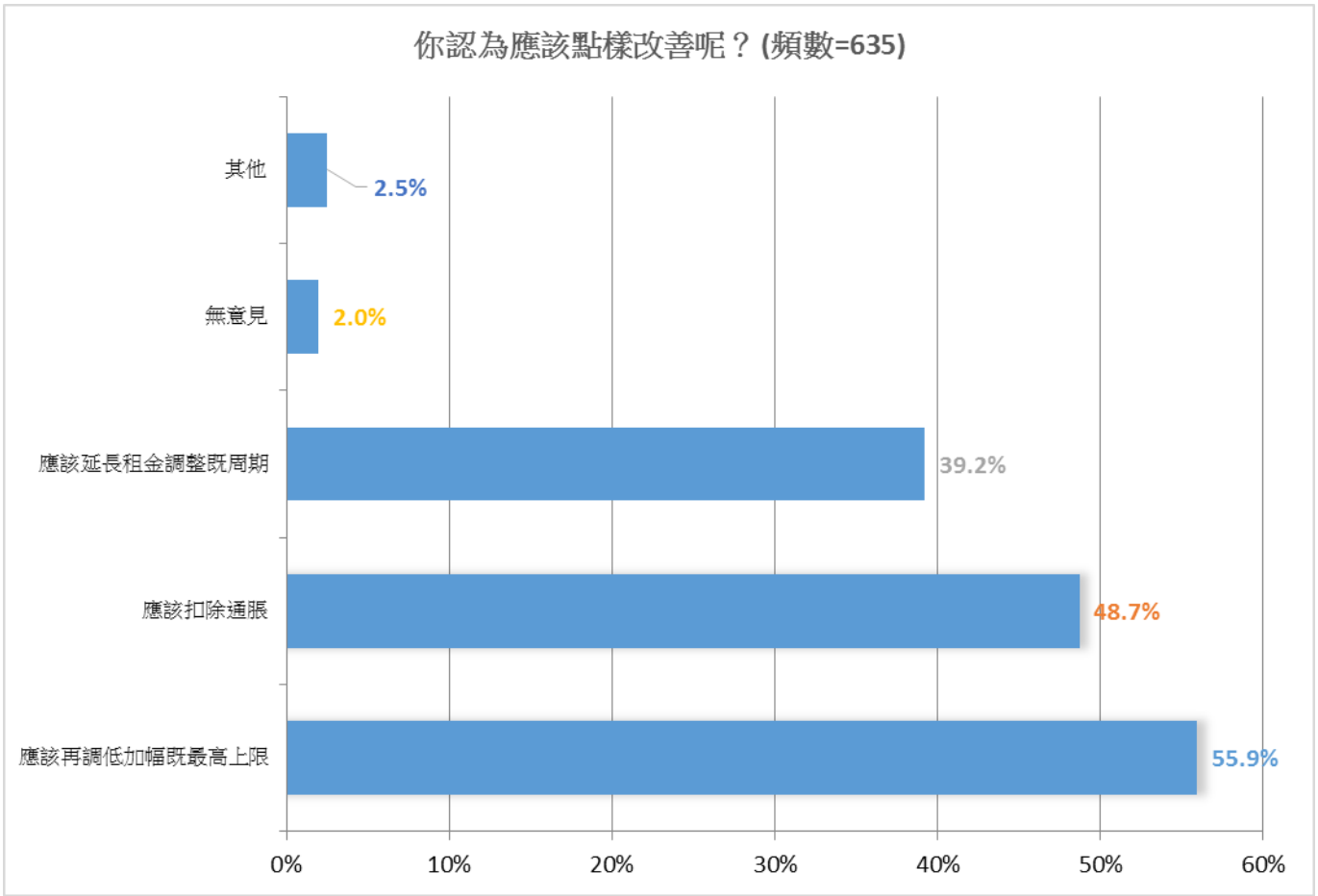


3.2 較多受訪者認為應調低租金加幅的最高上限

在同意改善公屋租金檢討機制的受訪者中，基於多項選擇的關係，共有 635 人次作選擇。有較多認為應再調低租金加幅的最高上限，佔受訪者的 55.9%；其次為扣除通脹，佔 48.7%，而延長租金調整的周期則佔 39.2%。贊成把租金最高上限的調整幅度進一步降低的意見較多。

你認為應該點樣改善呢？(可選多項)	頻數	百分比
應該再調低加幅既最高上限	240	55.9%
應該扣除通脹	209	48.7%
應該延長租金調整既周期	168	39.2%
無意見	7	2%
其他	11	2.5%
總數	**635**	

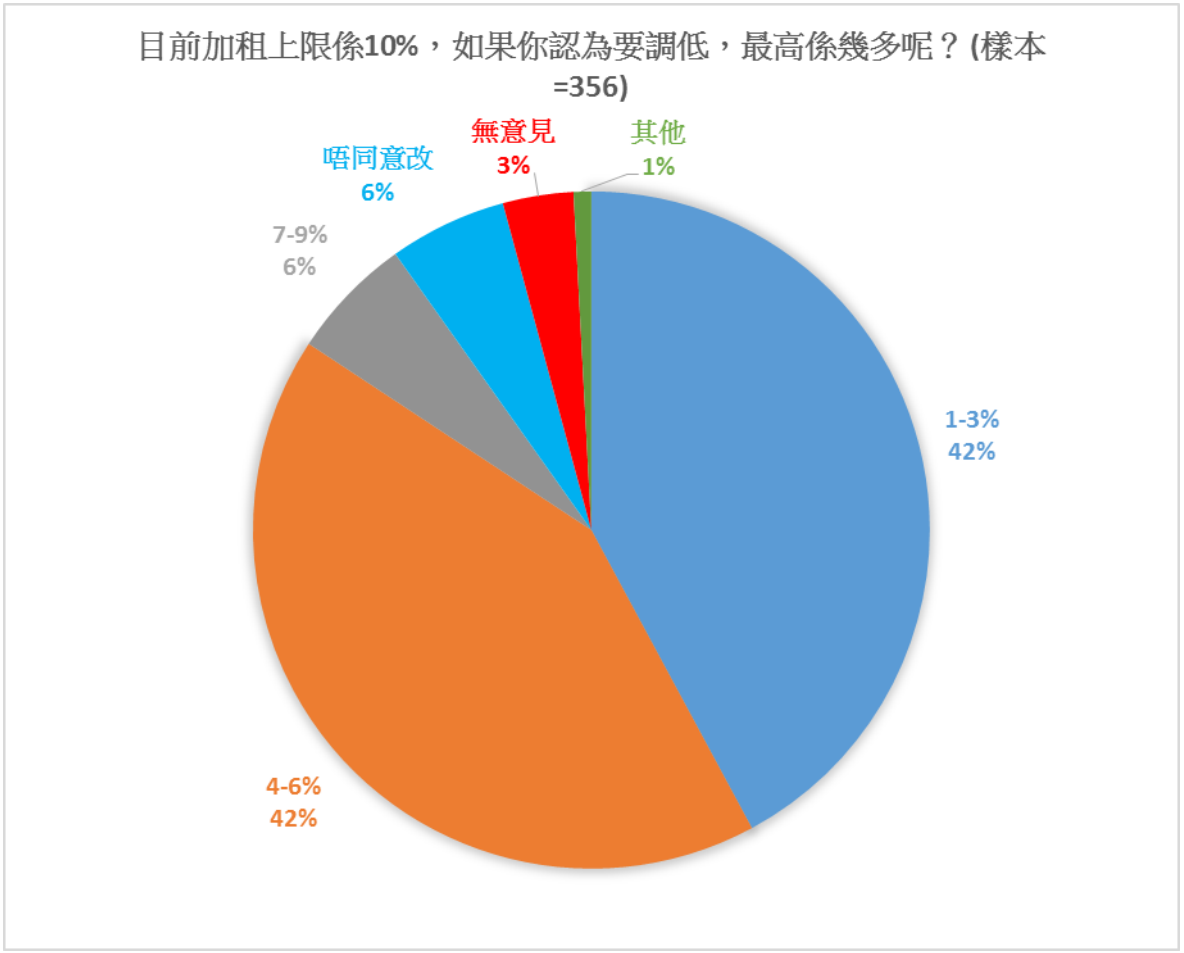
註：因多項選擇關係，每選項百分比均以該頻數除以受訪者計算，故相加超過 100%。



3.3 較多受訪者認為租金調整最高上限不應超過 6%

在同意改善公屋租金檢討機制的受訪者中，有較多認為公屋租金調整的最高上限，應定為 1-3%，佔 42%；而表示 4-6%，亦佔 42%，合共達 84%，贊成 7-9%的只有 6%。總括而言，較多受訪者認為公屋租金調整的最高上限，不應超過 6%，較目前最高上限 10%為略為低近一半。

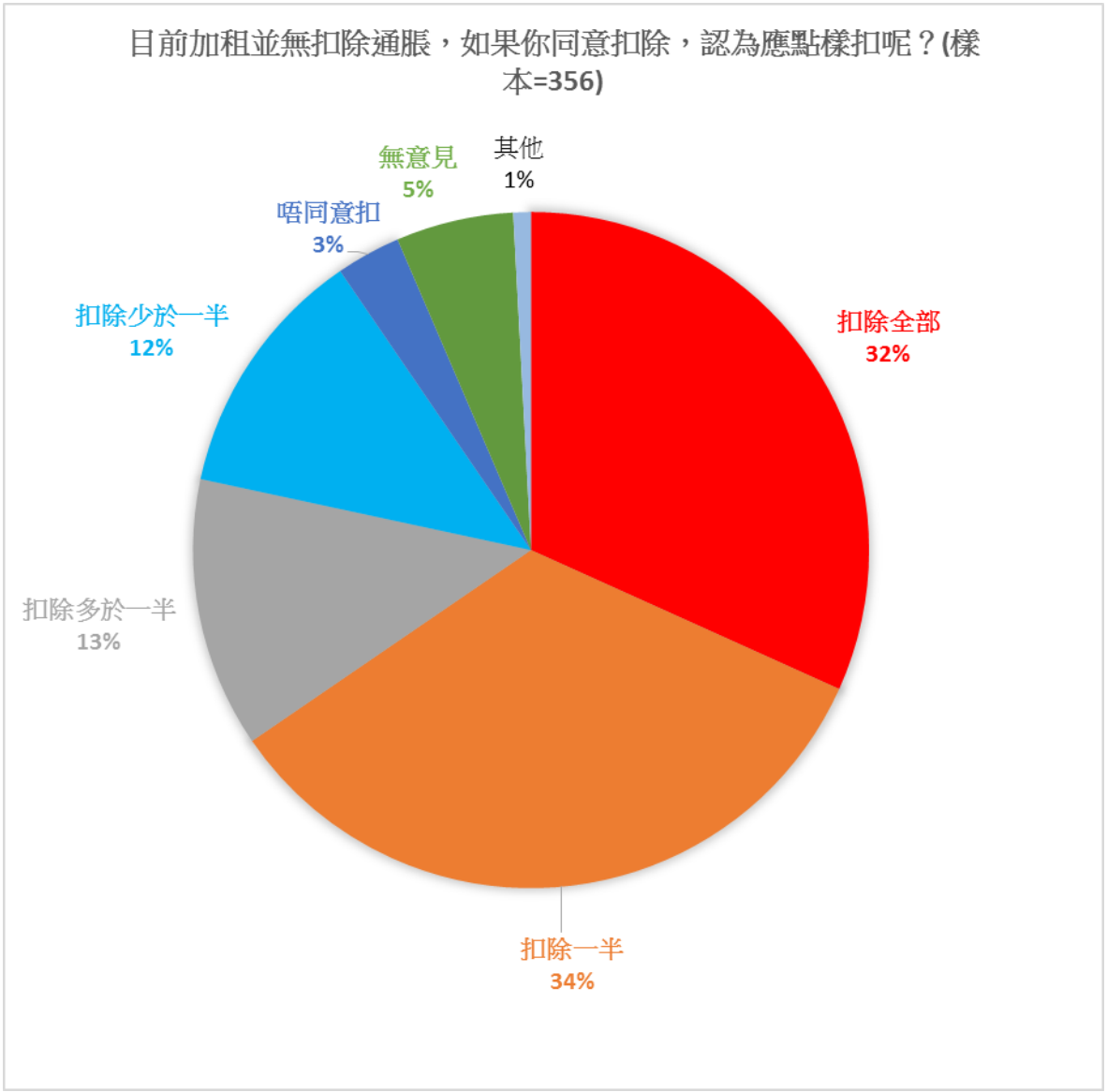
目前加租上限係 10%，如果你認為要調低，最高係幾多呢？	樣本	百分比
1-3%	150	42%
4-6%	150	42%
7-9%	21	6%
唔同意改	20	6%
無意見	12	3%
其他	3	1%
總數	**356**	**100%**



3.4 較多受訪者認為公屋加租應扣除最少一半以上的通脹率

在同意改善公屋租金檢討機制的受訪者中，較多同意公屋加租應扣除通脹，佔了 91%；而當中，較多同意扣除一半通脹率，佔 34%，而同意扣除全部的，佔 32%，扣除多於一半的，則有 13%。清晰反映了受訪者認為公屋加租時應扣除最少一半或以上通脹率的意見。

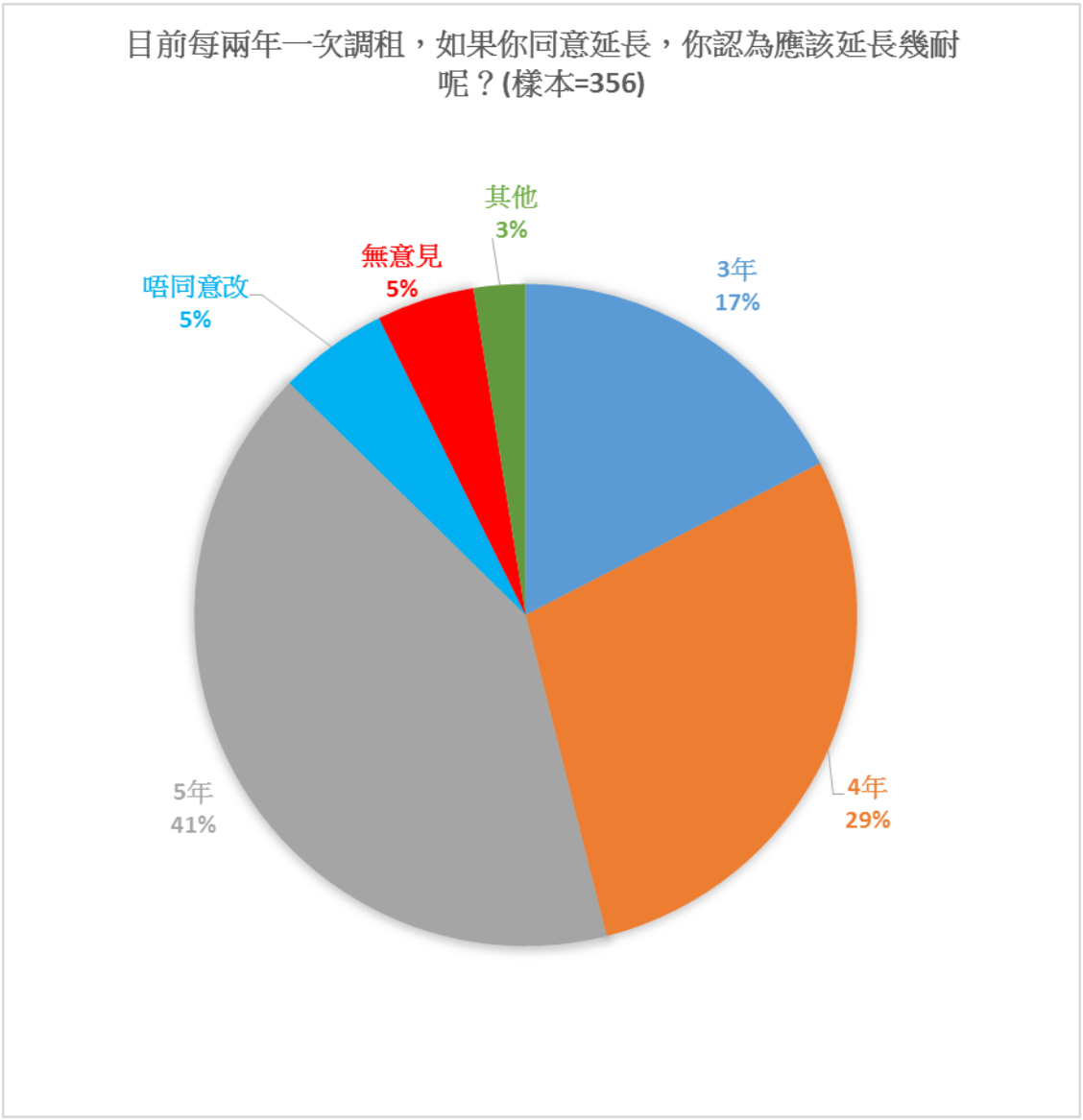
目前加租並無扣除通脹，如果你同意扣除，認為應點樣扣呢？	樣本	百分比
扣除全部	113	32%
扣除一半	120	34%
扣除多於一半	46	13%
扣除少於一半	43	12%
唔同意扣	11	3%
無意見	20	6%
其他	3	1%
總數	**356**	**100%**



3.5 較多受訪者認為應延長調租期至 5 年一次

在同意改善公屋租金檢討機制的受訪者中，較多認為應延長公屋調租期至 5 年一次，佔 41%；其次認為應延長至 4 年，佔 29%，延長至 3 年，有 17%，維持不變的只有 5%。有近九成意見認為調租期應作不同程度的延長，而當中尤以延長至 5 年為多。

目前每兩年一次調租，如果你同意延長，你認為應該延長幾耐呢？	樣本	百分比
3 年	62	17%
4 年	102	29%
5 年	147	41%
唔同意改	19	5%
無意見	17	5%
其他	9	3%
總數	**356**	**100%**

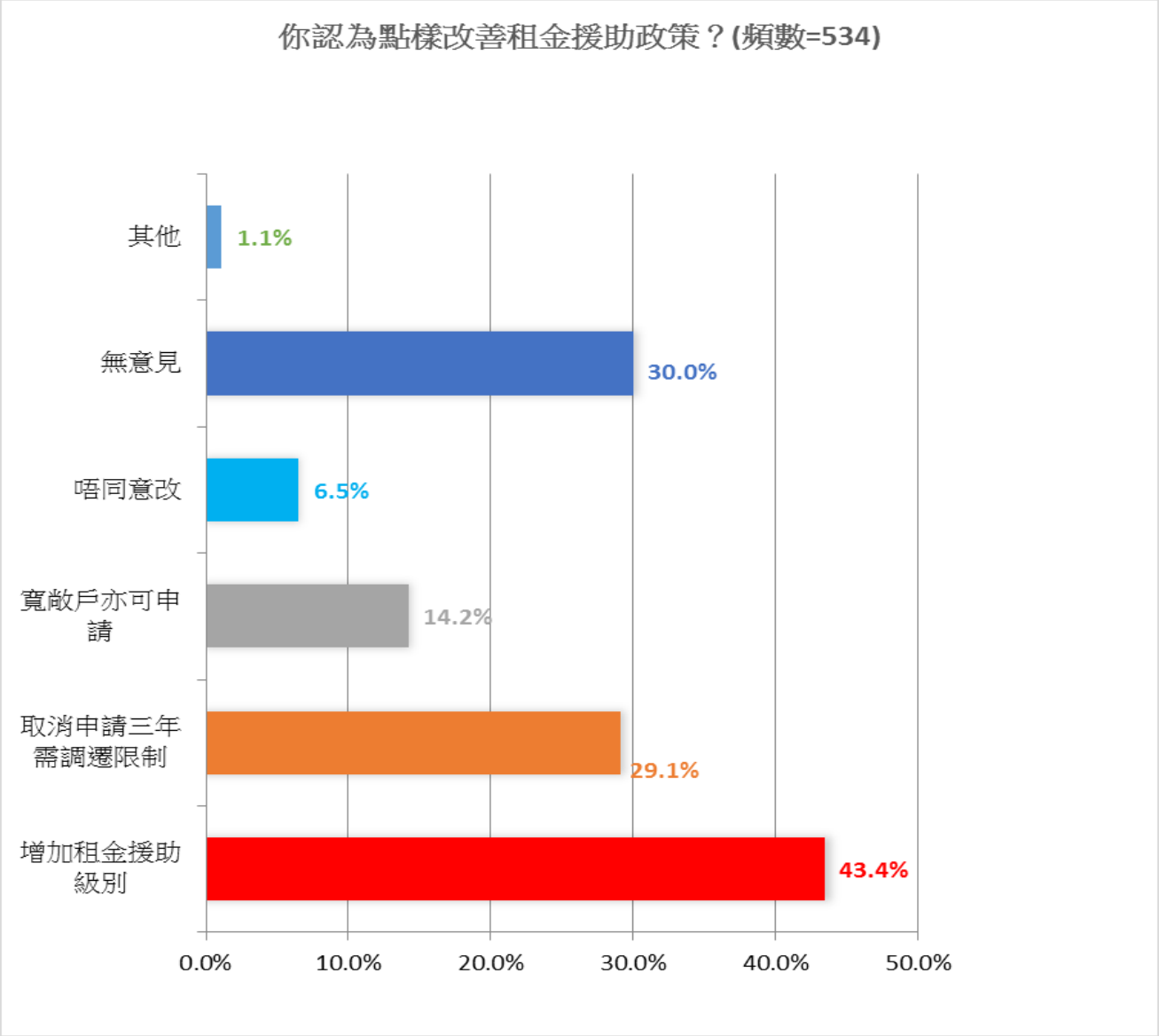


3.6 較多受訪者贊成增加租金援助級別

在改善公屋租金援助政策的建議中，基於多項選擇的關係，共有 534 人次作選擇。較多意見同意增加租金援助級別，佔 43.4%；其次為取消申請三年需調遷限制，佔 29.1%；放寬寬敞戶亦可申請的，則佔 14.2%。贊成增加租金援助級別的受訪意見較多，接近一半。

你認為點樣改善租金援助政策？(可選多項)	頻數	百分比
增加租金援助級別	186	43.4%
取消申請三年需調遷限制	125	29.1%
寬敞戶亦可申請	61	14.2%
唔同意改	28	6.5%
無意見	129	30%
其他	5	1.1%
總數	**534**	

註：因多項選擇關係，每選項百分比均以該頻數除以受訪者計算，故相加超過 100%。

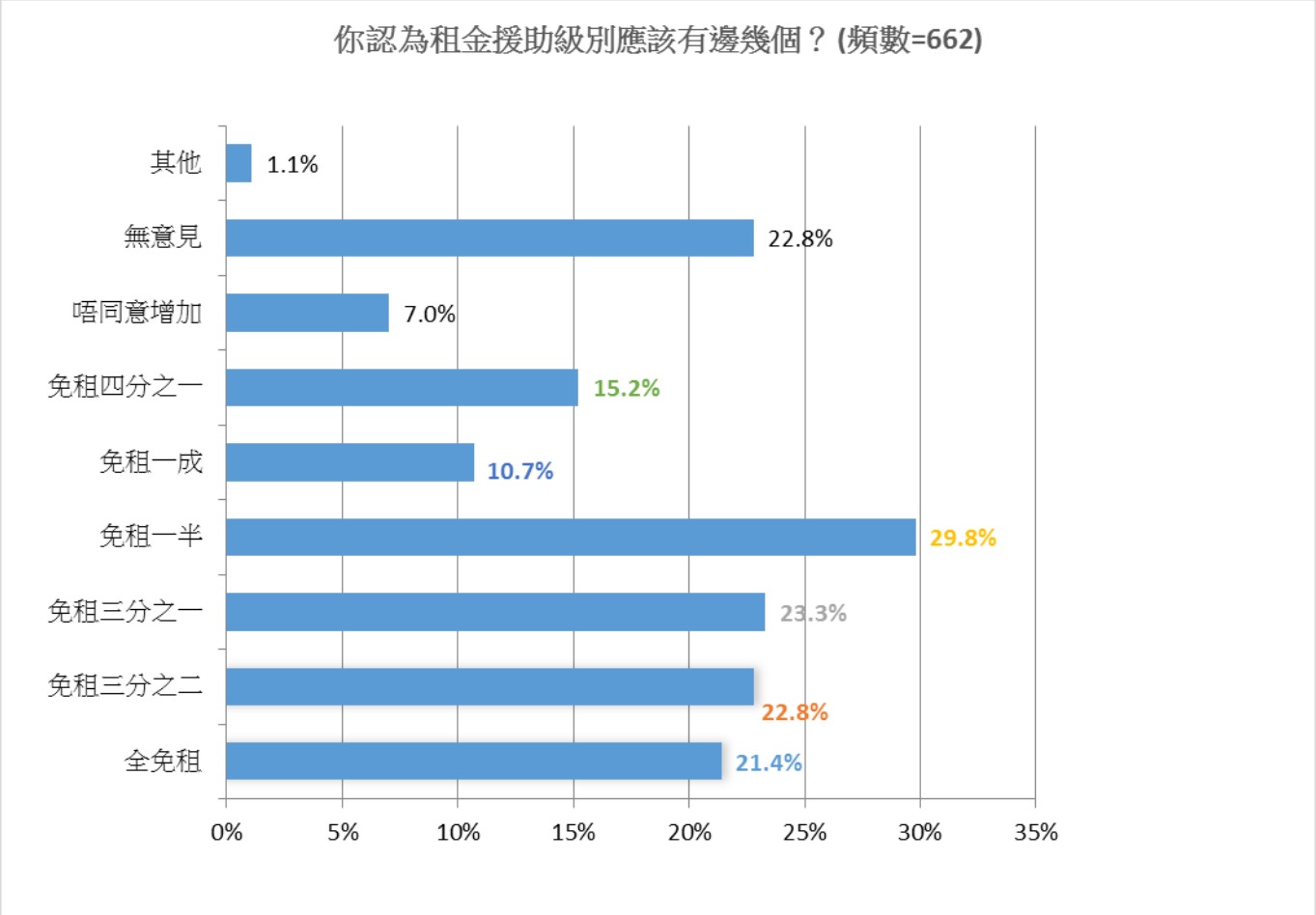


3.7 較多受訪者認為應設免租三分之一至全免租的級別

在設置租金援助級別的意見中，基於多項選擇的關係，共有 662 人次作選擇。受訪者意見稍為平均，較多的認為應設免租一半，佔 29.8%，免租三分之一，佔 23.3%，免租三分之二，亦佔 22.8%，而全免租的則佔 21.4%。總的來說，全免租、免租三分之一、免租三分之二及免租一半為較多受訪者贊成設置級別的意見。

你認為租金援助級別應該有邊幾個？(可選多項)	頻數	百分比
全免租	92	21.4%
免租三分之二	98	22.8%
免租三分之一	100	23.3%
免租一半	128	29.8%
免租一成	46	10.7%
免租四分之一	65	15.2%
唔同意增加	30	7%
無意見	98	22.8%
其他	5	1.1%
總數	**662**	

註：因多項選擇關係，每選項百分比均以該頻數除以受訪者計算，故相加超過 100%。



4. 意見分析及建議

4.1. 須就公屋租金機制展開檢討工作；
4.2. 研究多管齊下的措施優化機制；
4.3. 增加援助級別，完善租金援助計劃。

4.1.須就公屋租金機制展開檢討工作

現任運輸及房屋局張炳良局長，於 2012 年擔任房委會資助房屋小組主席時，承認公屋租金機制有檢討空間。及至上任局長以來，有關檢討工作未見跟進，房委會也未有作商討；今年租檢，是自 2007 年以來的第三次，都是有加而無減，計及第二次租檢，更達至加租的 10%上限，在高通脹的生活環境下，不少居民對於加幅表示不認同。而在是次調查中，更有 83%的受訪者認為公屋租金檢討機制有需要改善，意見相當清晰；本會認為，房委會應當展開公屋租金機制的檢討工作，以釐定更合理的機制，回應居民的訴求。

4.2.研究多管齊下的措施優化機制

在調查結果中，較多意見認為應調低加幅的最高上限，有 55.9%；其次為扣除通脹的有 48.7%，延長租金調整周期的亦有 39.2%；這反映出前兩項措施均較受訪者為關注，建議應優先進行相關研究及探討。

目前，公屋租金的加幅上限定為 10%，過去多次租金調整雖觸及上限，但因實施免租措施以及政府代繳公屋租金的紓困政策，公屋住戶的負擔也不致激增；然而，免租及代繳租金的措施畢竟屬臨時性的，如今年房委會不再實施免租，頓時引起不少住戶的不滿，租金負擔日重。

目前租金檢討機制的問題，是未有充分照顧到居民的負擔能力，單單只計及住戶的收入，而無考慮到住戶的實質開支。而降低加幅的最高上限，的確是最直接的紓緩措施；在是次調查中，有八成多意見認為租金上限應不高於 6%，建議租金加幅上限與目前 10%少近一半，本會認為房委會應聽取民意，進行研究。

與此同時，亦有近五成意見期望在租金機制中加入通脹因素，以作抵銷部分加租的壓力。現時租金檢討機制，只按公屋戶家庭入息指數變動而作租金調整，確有嚴重缺陷。多年來，通脹嚴重，基本生活開支，包括主副食品價格大增，直接削弱基層市民的生活質素，即使落實最低工資，薪金有了一定的升幅，薪金增加也抵擋不到通脹的蠶蝕。本會認為，如果公屋租金調整仍只顧收入，不理通脹令住戶負擔能力降低，租金機制只會是一個極不合理的制度，必須作出檢討。而在八成同意加入通脹因素的受訪者意見中，認為應扣除一半甚至以上的通脹率，以緩和加租的高幅度。對於降低加幅以及加入通脹因素，兩者都有著互通的關係，房委會應詳加考慮，採納相關建議。

至於延長租金檢討周期方面，亦有近九成的意見認為應該作不同程度的延長。而當中，有四成意見表示應延長為五年一次進行檢討，而有三成意見表示應延長至四年一次，而有近兩成意見表示應延長至三年一次，期望房委會亦考慮有關的意見。

4.3. 增加援助級別，完善租金援助計劃

在是次調查中，有 30%受訪者表示無意見，而有不足一成的表示不同意修改租金援助計劃，其餘有六成受訪者則同意以不同措施完善租金援助計劃，這反映出較多支持的意見。而當中，有 43.4%意見同意增加租金援助級別，取消申請三年需調遷限制的有 29.1%，而放寬寬敞戶申請的則有 14.2%，這顯示出增加租金援助級別有較多意見表示支持。本會建議房委會須就有關方面進行研究。

目前，房委會雖設有租金援助計劃，目的為當公屋戶在經濟拮據時，可給予暫時性的幫助，但現時只有 2%的公屋戶受惠於計劃，比例相當少，亦有不少公屋戶反映，對於租援計劃並不知悉或了解；而且，援助級別現時只有兩級，包括免租一半及免租四分之一，受助面確實不廣，有需要進一步擴大。在調查中，受訪者對於要求設立援助級別的意見，以設置免租三分之一至全免租級別的意見較多，包括「全免租」(21.4%)、「免租三分之二」(22.8%)、「免租三分之一」(23.3%)以及「免租一半」(29.8%)等四個級別。本會認為，增加多個級別，特別是「全免租」級別等，對於低收入、開工不足或短期失業，而沒有申領綜援的家庭，確實能夠提供適切的幫助，以解燃眉之急；而且，在免租級別中，本會認為設置免租三分之一及三分之二，較目前的免租四分之一，能為讓住戶減輕不少租金負擔，建議房委會除增加租援級別外，也應調整免租租金的份額，讓更多有需要的住戶得到相應的援助。

公屋聯會

對公屋租金機制的意見調查

立法會通過《2007 年房屋(修訂)條例》以來，首次於 2010 年進行檢討，調租加 4.68%，第二次於 2012 年加租 10%，今年 9 月又加租 10%，亦無免租紓緩措施。租金檢討都是有加無減。這次問卷調查，為收集街坊對公屋租金機制的意見，以反映給房委會。敬請填妥問卷後交回我們，謝謝！

交回方法：_____(由負責團體/機構建議)

(請於以下問題的方格內，以“✓”作適當選擇)

一、 你認為公屋租金檢討機制有無需要改善呢？

☐ 有（跳至第二題） ☐ 無 （跳至第六題） ☐ 無意見（跳至第六題）

二、 你認為應該點樣改善呢？(可選多項)

☐ 應該再調低加幅既最高上限 ☐ 應該扣除通脹 ☐ 應該延長租金調整既周期
☐ 無意見 ☐ 其他：_____

三、 目前加租上限係 10%，如果你認為要調低，最高係幾多呢？

☐ 1-3% ☐ 4-6% ☐ 7-9% ☐ 唔同意改 ☐ 無意見 ☐ 其他:_____

四、 目前加租並無扣除通脹，如果你同意扣除，認為應點樣扣呢？

☐ 扣除全部 ☐ 扣除一半 ☐ 扣除多於一半 ☐ 扣除少於一半
☐ 唔同意扣 ☐ 無意見 ☐ 其他:_____

五、 目前每兩年一次調租，如果你同意延長，你認為應該延長幾耐呢？

☐ 3 年 ☐ 4 年 ☐ 5 年 ☐ 唔同意改 ☐ 無意見 ☐ 其他:___

六、 你認為點樣改善租金援助政策？(可選多項)

☐ 增加租金援助級別 ☐ 取消申領三年需調遷限制 ☐ 寬敞戶亦可申請
☐ 唔同意改 ☐ 無意見 ☐ 其他：_____

七、 你認為租金援助級別應該有邊幾個？(可選多項)

☐ 全免租 ☐ 免租三分之二 ☐ 免租三份之一 ☐ 免租一半 ☐ 免租一成
☐ 免租四份之一 ☐ 唔同意增加 ☐ 無意見 ☐ 其他：_____

受訪者資料(請協助填寫)	性別	☐ 男	☐ 女
	年齡	☐ 35 歲以下 ☐ 35 至 60 歲 ☐ 60 歲以上	

負責團體/機構填寫 註：問卷收齊後，請於 2014 年 8 月 16 日(星期六)或之前交回公屋聯會秘書處	負責團體/機構名稱	
	屋邨名稱	

問卷全部完畢，公屋聯會多謝您寶貴意見，謝謝。