

公屋戶收入指數

房委會每月會抽選2,000名公屋租戶填報「入息申報表」，以作計算收入指數之用。租金調整的幅度，須按對上幾年收入指數的升跌來釐定。

以2022年的租金調整為例，則根據2019年（稱「第一期」）及2021年（稱「第二期」）兩年分別錄得的收入指數，計算兩者變動，因而調整公屋租金，如此類推。根據2022年公屋租金檢討結果顯示，「第一期」平均公屋家庭收入為24,194元，「第二期」平均公屋家庭收入為24,478元，兩者變動為1.17%，根據法例規定，公屋租金加幅的上限為10%，故2022租金檢討的租金調整幅度為+1.17%。

議員倡增出售房屋比例添收入

房委會預計，綜合運作盈餘會由2023/24年度的126億元，大幅下降至2024/25年度的26億元。公屋租金若不作調整，下一個年度租住房屋運作賬目會有11.67億元虧損，房委會將於2024年第三季就公屋租金作檢討。

房委會財務小組委員會主席麥萃才指，公屋租金用於修繕或一些其他日常開支，難以收回成本，若沒有任何調整租金行動，在下一年度出現的赤字，屆時將會由房委會儲備扣除，而赤字將持續擴大至2027/28年度的42.8億元。他並指，調整租金會考慮到住戶的負擔能力，會因應收入中位數來調整，並且不會超過指定百分比，目前公屋平均租金大約是2,200元，即使增加10個百分點約200餘元，租戶是可以承受的。

議員梁文廣則建議，避免影響居民的生活質素，可調整出租與出售房屋比例，以改善房委會財政收入。



■本港有大量市民居住在公屋。

資料圖片

公屋加租基本考慮因素

1. 租金調整對租戶的影響

以2022年為例，加幅1.17%的租金增幅溫和，在兩年周期內每戶每月的平均增幅僅為26元（整體租戶介乎5元至最高66元）。

2. 租戶的負擔能力

公屋租戶的整體收入從2007年至2021年期間共增加了108.6%；而公屋租金（連同按照2022年租金檢討結果而增加租金1.17%）則只累計增加70.0%。

3. 對房委會的財政影響



■全港公屋平均租金約2,200元，有指加租達止限10%仍可接受。

資料圖片

公屋加減租 機制睇清楚

房委會財務小組委員會預計，今年第三季就公屋租金作檢討，加租幅度視乎公屋居民的收入變動。本報特此整理公屋加減租金機制，讓市民了解「租金援助計劃」的申請資格，以及《公屋富戶政策》下的交雙倍租安排。

公屋租金調整機制

想知公屋幾時加租幾時減租，須掌握其租金調整機制。《房屋條例》第16A條自2008年起生效，當中訂明，房委會每2年會檢討租金一次，每次皆根據「公屋戶收入指數」的變動來釐定調整幅度。房委會每雙數年份會調整租金一次，上次調整租金年份為2022年，故2024年亦將會調整租金。

公屋租金調整幅度走勢

調整年份	收入指數變動	公屋租金調整	新租金生效日期
2010	+4.68%	+4.68%	2010年9月
2012	+16.24%	+10%	2012年9月
2014	+19.27%	+10%	2014年9月
2016	+16.11%	+10%	2016年9月
2018	+11.59%	+10%	2018年9月
2020	+9.66%	+9.66%	2020年9月
2022	+1.17%	+1.17%	2022年10月

資料來源：房委會

2022年公屋租金表(按租金水平推算)

地區	3-4人單位月租上限
市區	2,810元
沙田/荃灣/青衣/葵涌	2,720元
大埔/將軍澳/馬鞍山	2,470元
粉嶺/上水/東涌	2,000元
天水圍/元朗/屯門	1,870元
離島	1,610元

註：3-4人單位平均為30平方米（約323平方呎）

公屋租金 幾時交雙倍？

在《公屋富戶政策》下，如月入超出家庭人數入息限額3至5倍，須交雙倍租金；若月入超出限額5倍，須交還公屋單位。



公屋租金 減免措施

房委會同時設有「租金援助計劃」，為入息較低的公屋住戶提供租金寬減。以「非長者家庭」為例，合資格人士可獲為期2年租金減免：

減25%租

- 家庭月入低於入息限額50%；或
- 租金與入息比例超過25%；或
- 家庭月入介乎入息限額50%至70%，同時租金與入息比例超過15%。

減50%租

- 家庭月入低於入息限額70%，但不低於50%；或
- 租金與入息比例超過18.5%，但不超過25%。

資料來源：房委會