

# 深水埗社區協會 - 公屋民生關注組

## 甚麼是「中位數」？

中位數全名為「公屋租金與住戶入息比例中位數」。《房屋條例》規定，調整公屋租金時，整體租金與入息比例中位數不得高於10%。中位數的計法是，首先將全港每戶公屋住戶每月所繳租金，除以其家庭每月收入，便可計得出「租金與入息比例」。以下表為例(表一)：

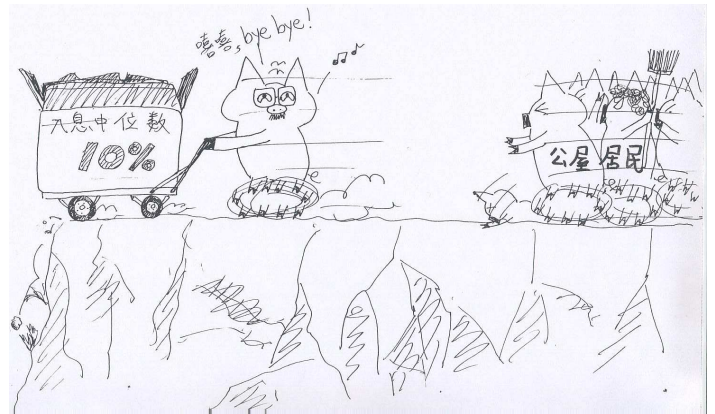
【表一】

街坊	每月租金	每月收入	租金與入息比例
梁宅	\$1,000	\$3,500	$\$1,000 / \$3,500 = 28\%$
郭宅	\$3,000	\$12,000	$\$3,000 / \$12,000 = 25\%$
陳宅	\$2,000	\$6,700	$\$2,000 / \$6,700 = 30\%$
李宅	\$3,000	\$14,800	$\$3,000 / \$14,800 = 20\%$
鄭宅	\$1,500	\$8,500	$\$1,500 / \$8,500 = 18\%$

在得出「租金與入息比例」後，房委會便會按每戶的「租金與入息比例」依次序排列。在隊內排名正中者，即為「公屋租金與住戶入息比例中位數」。以表一之住戶為例，可得出下列隊伍(表二)：

【表二】

排名	街坊	租金與入息比例
1	陳宅	30%
2	梁宅	28%
3	郭宅	25%
4	李宅	20%
5	鄭宅	18%



由於郭宅在表二內排名正中，因此郭宅之租金與入息比例(25%)，即為以上5住戶之「中位數」。

## 廢除「中位數」房委會即可加租!

回歸後，本港經歷金融風暴及非典型肺炎，住戶收入大幅下降，但房委會拒絕減租。「中位數」在2000年已超過法定的10%，至去年更高達14.6%。

房委會堅拒減租，引起居民入稟法院控告房委會。最後，終審庭裁定公屋居民敗訴，房委會無需即時減租。房署雖免於即時檢討租金及減租，但「10%中位數」仍然使房委會不能加租。一旦中位數限制取消，居民即失去一重要保障，房委會將來加租便會「大開綠燈」。

至2006年3月，房委會推出「租金檢討」諮詢，提出按通脹加租等新機制，試圖透過新機制取代現有「中位數」計算方案，「中位數」正面臨被修改甚至廢除。因此，中位數作為公屋居民面對加租壓力之最後防線，將極為重要。

# 公屋政策FAQ

Q: 政府年年喊財赤，究竟房屋開支是否造成財赤主因之一？

A: 不是。政府在 2004/05 年度的房屋開支為 \$200 億，僅佔政府公共開支總額的 7%。對一個僅佔總公共開支 7% 的項目開刀，能對改善財赤有多大作用？而且政府花在房屋的開支在 2000 年後亦是逐年下降，2004/05 年度的開支與高峰期(1999/2000)時的 \$470 億相比，減少超過 55%。即使與 1997/98 年度的 \$250 億相比，亦減少了 20%。

Q: 公屋租金與法定上限相差多少？

A: 《房屋條例》規定，調整公屋租金時，整體租金與入息比例中位數不得高於 10%。在 2000 年「中位數」已突破 10%，其後仍不斷上升，至 2005 年高達 14.6%，有七成公屋居民的「中位數」高於 10%。可見公屋住戶貧窮化問題嚴重。

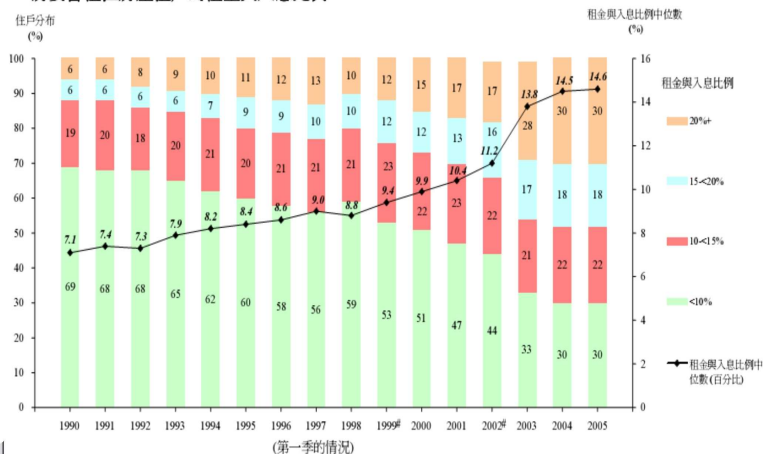
Q: 公屋屋村的人口老化問題有多嚴重？

A: 2005 年的公屋住戶中，有 91,000 戶是長者住戶，共有 409,000 名長者住在公屋，佔公屋住戶人數 20%。由於長者一般不會再有收入，因此房委會加租，長者生活質素將面臨最大影響。

Q: 公屋有好多富戶！？

A: 在 2005 年，需繳交額外租金的「公屋富戶」只佔公屋住戶總數僅 2%，富戶人數只佔公屋居民中的極少部份。

房委會租住房屋租戶的租金與入息比例



索取更多資料

深水埗社區協會-公屋民生關注組

大坑東村東成樓地下 10-11 號

電話: 2778-5175