

社屋租金調整 7 月 1 日生效

九成租戶租金不變或下調

特區政府今（11）日於特區政府公報中刊登第 74/2011 號行政長官批示，公佈新的社會房屋租金計算方式，其中分為四個級別，社屋租金調整自本年 7 月 1 日起生效。按現時社屋租戶的收入情況，以新的租金計算方式，基本上九成租戶的租金不變或下調；而新方案不設租金上限，可令超出收入上限的高收入家團需負擔較高租金，配合富戶退場機制，更能體現公共房屋資源的合理運用。

房屋局本周起陸續發函通知全部租戶按新法調整之租金，並告知在新法生效日開始繳交之新租金金額；稍後將在網上設置計算程式，以便租戶輸入家團人數及每月總收入以得知新租金；若租戶在法例公佈日至生效日期間更新資料，仍須以原有法例（十二月二十一日第 249/98/M 號訓令，下同）計算租金，但會告知其於新法生效後之新租金。同時，房屋局呼籲租戶於收到公函後，若出現每月收入或家團成員人數變更時，租戶應在發生變更事實後一個月內到房屋局辦理更新資料。

新的社屋租金計算方式已於 2008 年向社會諮詢，並於 2009 年與《社會房屋的分配、租賃及管理》行政法規一併討論，經調整的方案亦於本年初向公共房屋事務委員會作介紹，並聽取委員們的意見。

考慮到原有第 249/98/M 號訓令規定之社屋租金計算方式，未有完全參照最低維生指數；同時亦存在因收入增加須提高計租級別，引致租金出現不合理之增幅的問題。而且原有法例的租金上限，亦無法令高收入家團相應負擔更高的租金，故政府調整了計算方式。

新方案不設租金上限

新方案以累進方式計算，將社屋家團每月收入依據以下四個級別

作計算：

- (一) 處於維持生計開支（維持生計開支是參照最低維生指數）或以下，以該部分收入之 2.5%計算；
- (二) 處於維持生計開支至社屋申請收入上限之間的部分，以該部分收入之 17.5%計算；
- (三) 處於超出社屋收入上限一倍以內的部分，以該部分收入之 20%計算；
- (四) 超出社屋收入上限一倍以上，以該部分收入之 22%計算。社屋租金為月收入所處範圍內各部分之和且不設最高租金上限。

應支付租金級別 (Rd)	公式	家團的每月總收入 (Rn)
第一級別 (Rd1)	$Rd1n = Rn \times 2.5\%$	Rn等於或低於DSn
第二級別 (Rd2)	$Rd2n = DS_n \times 2.5\% + (Rn - DS_n) \times 17.5\%$	Rn高於DSn但等於或低於LRn
第三級別 (Rd3)	$Rd3n = DS_n \times 2.5\% + (LR_n - DS_n) \times 17.5\% + (Rn - LR_n) \times 20\%$	Rn高於LRn但等於或低於LRn一倍
第四級別 (Rd4)	$Rd4n = DS_n \times 2.5\% + (LR_n - DS_n) \times 17.5\% + LR_n \times 20\% + (Rn - 2 \times LR_n) \times 22\%$	Rn高於LRn一倍

Rd為應支付租金級別；

n為家團人數；

Rn為n人家團每月總收入；

LRn為批示第一款表一所指的n人家團每月總收入上限（詳見表一、表二）；

DSn為批示第三款所指的n人家團維持生計的開支（表三）。

在新法下大部分社屋租金是得到下調，以1人家團之月收入5,000元為例，原有法例下需付租金為600元，但在新法下則為425元，租

金有一定程度之下調。

月收入為 5,000 元在新法下租金之計算如下：

公式：一人家團維持生計開支 X 2.5% + (1 人家團月收入 - 1 人家團維持生計的開支) X 17.5%

$$3,000 \text{ 元} \times 2.5\% + (5,000 \text{ 元} - 3,000 \text{ 元}) \times 17.5\% = 425 \text{ 元。}$$

新的社屋租金計算方式的特點，主要設定收入低於或等於維持生計的開支的租金，是以收入固定比率 2.5% 計算，可保障收取經濟援助之家團最低租金負擔；新方案的計算基數（最低維生指數）操作簡易，清楚易明，使租金修訂能適時配合當時的社會環境；而累進方式計算，可免除因家團收入超出某一收入界線，將引至租金與收入不協調的狀況，更好體現公平原則；同時，取消租金上限，令高收入家團需負擔市場甚至更高的租金，冀可誘導該等社屋家團退回所租住之社屋單位，配合社屋富戶退場機制的落實。

以 1 人家團月收入 8,000 元為例，超出收入上限制（6,000 元），按原有租金計算為 600 元；按新法計算，其需付之租金為 1,000 元。

其計算如下：

以 1 人家團月收入 8,000 元為例：

公式：1 人家團維持生計的開支 X 2.5% + (1 人家團月收入上限 - 1 人家團維持生計的開支) X 17.5% + (1 人家團月收入 - 1 人家團收入上限) X 20%

$$\text{即 } 3,000 \text{ 元} \times 2.5\% + (6,000 - 3,000 \text{ 元}) \times 17.5\% + (8,000 \text{ 元} - 6,000 \text{ 元}) \times 20\% = 1,000 \text{ 元}$$

為使社會資源落實到有需要的人士，2009 年 8 月公布的《社會房屋的分配、租賃及管理》設立了富戶退場機制，社屋家團的每月總收入金額連續 3 年超出上限，或連續 2 年超出上限的一倍，房屋局可在合同首次期限屆滿或所續期屆滿時單方終止合同。

表一

家團之大小 (成員數目)	每月總收入 (澳門幣)
1	6,000
2	9,100
3	11,300
4	12,800
5	14,300
6	16,400
7或以上	17,500

表二

家團之大小 (成員數目)	總資產淨值 (澳門幣)
1	129,600
2	196,560
3	244,080
4	276,480
5	308,880
6	354,240
7或以上	378,000

表三

家團之大小（成員數目）	維持生計的開支（澳門幣）
1	3,000
2	5,210
3	7,340
4	9,060
5	10,710
6	11,920
7或以上	13,130