

新落成屋邨租金政策建議

我們「關注新屋邨租金聯席」將向 貴會提出以下意見：

(一) 要求

要求房委會體恤新樓租金對居民造成的經濟壓力，調低新樓訂租的租金水平，並且取消新樓入伙三年內不能申請租金援助的限制，以紓緩新落成公屋租金對住戶造成的經濟壓力。

(二) 現行政策的問題

- 2.1) 現時新屋邨租金是依據比對價值和租戶的負擔能力而釐訂。比對價值是參考私樓租金，而負擔能力是以「租金與入息比例中位數」（以後簡稱中位數）為指標。
- 2.2) 依據比對價值，新屋邨租金約為市值租金的百分之二十七（97 年資料），唯自九七年金融風暴後，私樓租金已下調 20-30%，但新屋邨租金仍停留於 97 年時的租金水平，實已超過九七年時所訂之 27% 市值租金之水平。
- 2.3) 依據住戶負擔能力，如編配面積是每人至少 5.5 平方米，中位數不超過 1.5%；如編配面積是每人至少 7 平方米，中位數不超過 18.5%。唯依據房屋（修訂）條例，整體住戶的中位數不超過 10%，但新屋邨租金則可獲豁免。現時房委會公佈整體住戶的中位已超逾 10% (10.2%)，但房委會卻因凍結租金而未有租金調整為理由，縱然中位數已超逾 10% 亦不違法。

因此若新屋邨仍依據現時訂租水平，而舊型屋邨亦通過重建繼續減少，因舊樓租金較低，則整體住戶的中位數會繼續上升，而房委會若仍繼續以凍租來逃避減租的責任，公屋居民（尤其是新屋邨居民）將要負擔沉重租金，而房屋（修訂）條例所訂的租金上限就形同虛設。

- 2.4) 現時房委會為有經濟困難之家庭提供租金援助，但對於新落成屋邨，則於入伙三年內不能給予租金援助，此政策將使新屋邨有經濟困難之住戶得不到應有的援助。

(三) 建議

- 3.1) 檢討新屋邨租金政策，調低新屋邨的租金水平，使整體住戶的「租金與入息比例中位數」維持不超逾 10%，以符合房屋（修訂）條例的租金水平；
- 3.2) 取消新屋邨入伙三年內不能申請租金援助的限制，以紓緩新屋邨租金對住戶造成的經濟壓力。

2001/2/1