

立法會房屋事務委員會參考文件

馮檢基議員私人條例草案 — 《2000 年房屋（修訂）條例草案》

1. 背景：

房屋署於 2000 年 12 月公佈第 2 季公屋租金與住戶入息中位數比例達 10.2%，超過法例規定的百分之十。房屋署強調租金入息比例超過法例規定，並非因調整租金所致，故並沒有違法；亦沒有法律責任減租。為了堵塞這個法律漏洞，民協立法會議員馮檢基向立法會提交私人條例草案 -- 《2000 年房屋（修訂）條例草案》，要求修改現行的《房屋條例》。

2. 草案內容：

修訂草案要求：

- (1) 房委會須定期公布有關公屋租金與入息比例的數據；及
- (2) 若租金與收入中位比例的計算結果超過百分之十的法例規定，房委會應採取行動，更改租金，以符合限制公屋租金與家庭入息比例中位數不可超過百分之十的法例規定。

3. 現況及建議：

3.1. 租金與入息中位數的上限

在 97 回歸前，立法局曾通過法例，規定房委會每三年加租一次，而加租幅度限制在公屋租金與家庭入息比例中位數不可超過百分之十。但漏洞在於法例只在改變租金時才發揮作用。但若房委會凍結租金，不作改變，即使租金與入息中位數比例超過百分之十，亦不算違反法例。

本人及民協認為法例存有漏洞，房委會凍結公屋住戶的租金，以逃避租金對住戶造成的壓力，與當初的立法原意相違背。所以，本人提出私人條例草案，要求房委會應就作出的租金與收入中位數比例的計算結果後，在可行範圍內公佈該計算結果，假如租金與收入中位數比例超過百分之十，房委會必須採取行動將租金調整至規定之內。

近年公屋住戶入息持續下跌，出租公屋住戶家庭入息中位數由 1998 年第一季的 15,000 元，下降至 2000 年第三季的 12,400 元，跌幅超過百分之十七點三。相對來說，公屋住戶每月繳交的租金佔入息比例便大大調高，且超出房委會訂下的標準。與此同時，大量舊型公屋的重建，住戶搬入新公屋，租金升幅以倍數計，在此情況下，租金極有可能已超過入息比例中位數百分之十。

而最新 2000 年第 2 季的租金與入息比例中位數為 10.2%，但是，若房委會凍結租金，不作改變，即使租金高於比例中位數百分之十，亦不算違反法例。本人認為若公屋租金已超過法例規定的上限，房委會應採取行動將公屋租金下調，不應以凍租來「瞞天過海」。

3.2. 住戶租金與入息調查的公信力

房委會現時對住戶租金與入息調查的公信力亦被受質疑。房委會調查 98 年中位數是 9.6%，兩年來公屋住戶入息大幅下跌，到 2000 年公佈的數字竟然是 9.9%，根本令人難以信服。本人認為無論調查與執行加租工作均是由房委會兼任，明顯有角色上的衝突，所以，本人要求租金與住戶入息調查應交由獨立機構進行，以示公正（此部份不在本人草案範圍之內）。

4. 草案審批情況

2000 年 10 月 20 日，本人向立法會提交《2000 年房屋（修訂）條例草案》。2001 年 1 月初，本人收到房屋局就草案作出回覆，認為本人提出的草案違反基本法第 74 條，當中涉及公共開支、政府體制及政府運作。本人及民協經仔細研究，認為房委會的財政來源是來自出租公屋及出售公屋及居屋，而不是來自稅收；而且，房委會的政策不

是政府政策，故此，草案並沒有違反基本法第 74 條。本人現正搜集更多有關資料，回應房屋局的意見，以便稍後提交立法會主席作出裁決。

5. 結語

本人及民協就現時房屋條例提出修訂，最終目的是要確保公屋住戶繳交的租金與入息中位數比例符合法例規定，避免住戶租金與入息比例偏高，影響公屋住戶整體的生活水平。

本人要求房屋事務委員會支持討論及通過，若公屋租金與入息中位數超過百分之十，房委會應採取行動將公屋租金調整至規定之內，以紓援租金對公屋住戶所造成的壓力。

立法會議員馮檢基
二零零一年一月