

街坊工友服務處

對房委會調低申請公屋、居屋入息及資產限額的立場

《街坊工友服務處》(街工)強烈譴責政府“極度卸膊，違背承諾”。我們認為房委會計劃收緊公屋及居屋的申請資格，調低入息及資產限額，明顯違背政府“建屋安民”改善居民生活環境的承諾。

《街工》察覺到政府近年所謂加快上樓，只是從減少輪候人數及趕走富戶兩方面入手，而不是興建足夠的公營房屋，向市民提供合適的居所。我們認為政府的做法與過去幾年外判、不減租等政策同出一轍，反映政府不履行本身的社會責任，任由市民在市場中自生自滅，使到弱勢社群得不到應有的協助，永遠受到踐踏。因此，《街工》強烈要求政府履行承諾，每年提供五萬個公營房屋單位。

《街工》認為政府若將入息及資產上限調低 1.6%至 16.9%，將會使 14,000 戶居民即時被剔出輪候冊，無緣上樓，改善生活環境的希望即時破滅。未能上樓的住戶將要繼續面對經濟壓力，以一個四人家庭為例，若將入息限額由現時的 16,400 元(不計算強積金供款)，下調至建議的 14,000 元，剛好超出上限的家庭(以月入 14,001 元為例)，若租用市面上一個 34.5 平方米(過去三年輪候冊申請人獲配公屋的實際平均面積)的單位，租金為 5,106 元(政府數字)，租金佔入息的比例為 36.5%，比全港居於私人住宅單位住戶高出接近 8%(按最新公佈的人口普查數字，全港私人住宅單位租戶，租金佔入息比例中位數為 28.6%)，在租金已佔去入息一個極大比例時，其他開支唯有「就住就住」，生活極為困難。

《街工》要指出，現時計算入息上限中非住屋開支部分的方法是以私人樓宇非業主住戶中開支屬較低一半者的平均住戶開支作計算基礎，《街工》認為這種方法並不合理。因為，提供公屋的目的是要讓居民的生活有所改善，若用一個較低的計算準則，意味著房署要求居民在入住公屋後仍要以一個較低的標準過活。事實上，根據政府提供的數字(見附表)，入息上限已十分接近綜援的資助線，意味著一個家庭要過著領取綜援人士般的赤貧生活，才有資格上樓。就以一個普通的 3 人家庭為例，政府推算他們的非住屋開支應低於 7,111 元，但現時一個三人綜援家庭所獲得的標準金額連同其他津貼最少已有 5,383 元，兩者只是相差

1,700 元左右，若加上非綜援家庭戶主上班的交通費及中午膳食開支約 2,000 元，非綜援家庭餘下可動用的金額比綜援家庭還要少，這是極不合理的。因此，我們認為非住屋開支的計算標準必須調高，可考慮改以私人樓宇非業主住戶中的非住屋開支中位數作為計算基礎。

再者，政府提供的最新資料亦顯示在調低上限後，六人以上家庭每人的平均非住屋開支不多於 2,000 元，比綜援更少，例如一個六人家庭，通常有一至兩名老人，現時一名老人的綜援金最少亦有 2,410 元，反映出房署所定出的入息限額標準根本是迫使居民過一個比綜援人士更差的生活。因此，我們認為在計算非住屋開支時，應定出個人開支的合理水平，作為計算入息限額的基礎。

此外，《街工》認為政府在計算非住屋開支時，並未考慮居民有儲蓄以備不時之需的可能，是沒有照顧到居民的基本需要，因此，應加入備用金此因數，金額約為收入的 5%至 10%。

《街工》亦發現輪候冊上的單身人士或兩人家庭多為租住分租單位，而分租單位的平均租金一般較租用整個單位為高。因此，若以全港租住單位的平均租金為計算基礎，推算入息限額中的住屋開支部分，對一、二人家庭並不公平。所以，計算一、二人家庭的住屋開支金額時，應以全港分租戶的平均租金為計算基礎。

《街工》亦強烈譴責政府調低申請公屋的入息限額，使到更多住戶被介定為所謂“公屋富戶”（根據政府最新數字，“富戶”數目將由 14,212 戶增至 21,000 戶），要交倍半、雙倍，甚致市值租金，是變相加租的做法，政府這樣做是對受盡經濟衰退之苦的市民“踩多兩腳”。

同時，《街工》亦反對政府調低申請居屋的入息限額，將市民推向私人市場，以托高樓市，使到大地產商能夠高價出貨，這樣，完全是官商勾結的卑鄙行為。

《街工》認為房委會把申請居屋入息上限下調至 19,000，實在令居屋居民難以承擔生活。以房委會最近推出的最貴單位約 165 萬為例，貸款 9 成，供 30 年，利率為 3.25(P-2)，每月供款為 6,463 元，佔住戶入息的 34.7%，已超出全港的正常情況(最新數字為 30.7%)。

事實上，現時計算入息上限的方法並沒有理據，例如計算方法中的住屋開支是指擁有位於擴展市區或新界區內一個樓齡十年、實用面積為 40 平方米的私人樓宇單位所需的每月開支。十年樓齡作為標準的理據為何呢？而 40 平方米的根據又是甚麼呢？根據房署提供的數字，過去五年推出的單位面積平均為 50 平方米以上，最大的單位更高達 60 平方米以上，以 40 平方米計算根本完全是脫離現

實。

《街工》認為既然是入息上限，理應能夠讓居民以較寬鬆的財政情況，購買該期推出樓宇中最昂貴的單位。因此，計算方法應以該期推出居屋中，售價最高的單位作計算基礎，在最寬鬆的供樓條件(例如供 30 年、首期一成、利率為 P-2)之下，每月供款不會超出入息比例 30%(根據統計處的最新數字，港人供樓款額佔月入的 30.7%)為原則，推算入息上限。

《街工》基於以上各點，強烈要求政府及房委會：

1. 履行“建屋安民”的承諾，每年提供五萬個公營房屋單位；
2. 取消富戶政策；
3. 入息上限中非住屋開支的計算標準必須調高；
4. 在計算非住屋開支時，應定出個人開支的合理水平，作為計算入息限額的基礎；
5. 計算非住屋開支時，應加入備用金此因數，金額約為收入的 5%至 10%；
6. 計算一、二人家庭的住屋開支金額時，應以全港分租戶的平均租金為計算基礎；
7. 計算居屋入息上限時，理應讓居民以較寬鬆的財政情況，購買該期推出的居屋中最昂貴的單位。

街坊工友服務處

二零零一年十二月十八日