

捍衛基層住屋權益聯盟

為住屋 爭權益 反分化 要團結

自回歸以來，在連串的房屋政策上，大大揭示特區政府只顧利用公屋及私樓互托樓市，保障地產商賺錢的機會；忽視基層市民的住屋權益，及罔顧數十萬計面對長期失業、租金高企，以致三餐不繼的基層市民的死活！因此，我們一班來自各村的公屋居民、輪候人士、邊緣老人、邊緣工友、新來港人士、單親家庭、舊區居民等弱勢社群及關心住屋權益人士於去年組成了『捍衛基層住屋權益聯盟』，宗旨是要爭取全港市民應有的合理住屋權利，並就政府有關的房屋政策作評論，以促使政府所實施的房屋政策確實能達至其所言。

事實上，政府早在1987年通過「長遠房屋策略」，並清楚表示房屋政策是以幫助真正有住屋需要的人士。1997年1月房屋局局長黃星華先生曾發出一份名為『群策群力、建屋安民、共拓前路』的長遠房屋策略評議諮詢文件，文件內亦清楚提到『公營房屋計劃是香港最大的成就之一。這計劃為未能負擔其他合適居所的低收入家庭提供安居之所，從而促進社會安定與和諧』。因此，在文件內清楚承諾『未來的房屋供應量為每年85,000個單位』。另一方面，又在1997年修訂房屋條例，指出『公屋租金將根據住戶的負擔能力來釐定，並確保租金與入息比例中位數不得超過10%』。而1997年10月8日的施政報告中，董特首亦承諾廣大市民『每年房屋供應量不少於八萬五千個單位，平均有五萬個單位為公營房屋；在十年內，全港七成的家庭可以自置居所；以及把輪候租住公屋的平均時間縮短至三年』。但三年後卻出爾反爾地公開向市民表示該政策早於1998年已名存實亡。由此可見，政府已不斷將承擔市民的住屋需要的責任推到基層市民身上。

回顧過去房屋政策的歷史，公營房屋在過往四十多年的發展，藉著解決基層市民的住屋需要，的確發揮了穩定社會、創造經濟繁榮的作用。然而，政府與資本家藉著官商勾結，推高地價樓價，私營房屋長期謀取暴利，而「居屋／夾屋」成為托市手段，令輪候冊大軍廿年來，高據不下。聯盟對於特區政府「救市不救人」及房委會「官商勾結托市」的惡行，極表憤慨，因此我們在去年二月起已不斷透過多次的請願行動、約見各部門小組及議員就公屋租金及其他房屋政策反映意見；然而，政府卻視若無睹。

現時，香港經濟低迷，失業率高企，公屋居民生活質素已大受影響；但公屋租金佔公屋入息比例中位數已經超越10%，達到11.5%，但房委會仍振振有辭地認為並無違反法例，堅持不肯減租。因此，我們不斷反映意見，並要求房委會即時減租及退回多收的租金。可惜，房委會依然漠視民意，對公屋居民減租的訴求置之不理，我們對於特區政府上述官商勾結托市的可恥行為極為不滿。有鑑於此，『聯盟』連同12位公屋居民先後於本年1月至4月期間前往法律援助處，並提出申請司法覆核以入稟法庭，控告房委會『有違立法精神』，超額收租，並要求房委會退還多收租金給公屋居民。日前，終於獲法援處協助，向其中兩位街坊提供法律援助進行司法覆核控告房委會。

事實上，在有公屋居民提出房委會有法不依，超額收租之初；房委會檢討租金小組曾清楚表示房委會自1997年始便出現「財赤」，因此不會減租。長遠以言，必須修改法例以便房委會能擴張其權力，進一步彈性地調整租金而不會違法。另一方面，小組更認為公屋租金政策必須有所改變，才可以解決房委會的財赤問題。因此，房委會便不斷拋出新方案，如不劃一租金，按樓層方向定租，剔除綜援人士等；這些建議很明顯是逃避法律責任，不肯減租；更有意分化基層。

其實，租金是以根據條例所述而釐定，與房委會財政狀況無關，但房委會過去經常利用赤字作為拒絕減租的藉口，這是非常不合理的。1988年政府改組房委會，讓其財政獨立，自供自給；並與房委會達成協議，將借給房委會發展公屋的現金，變成政府向房委會的一項投資，並指明要上繳利息。再者，房委會非住宅物業包括商場及停車場，若有盈餘就要與政府分紅。自1997年至2000年度短短四年間，上繳利息及分紅給政府已高達60多億元，那麼房委會何以會出現財赤呢？根據房委會財政資料顯示，房委會不單沒有善用公屋租金資源，還不斷玩弄數字遊戲；這明顯是意圖製造假象【房委會出現財赤】，是因為公屋居民所致，故必須向公屋住戶要求無理加租或成為拒絕減租的理由；這正是不合理的。就以2000-2001年度為例，明顯其『財務機制』出現多處不合理的方面：

- 1.單是房屋署員工薪酬就要30億元，佔租金收入四分之一(25%)，事實上近幾年房屋署已不斷將職位外判，理應在外判以後，員工薪金不應增加，但奇怪的是自1997年至今薪金項目支出卻不斷上升(由23%上升至25%)；
- 2.花去18億元在其他開支上，即佔整體開支15%，但卻從未有公開這項目的細節；
- 3.房委會每年向政府上繳及分紅的金額有11億元之多，多於租金收入10%；
- 4.房委會每年又動用差不多1億元借貸市民用作買樓，致使現金積存不足；
- 5.至於「出售公屋」後之的收益則撥作出售居屋賬項，以每間公屋出售價25萬計算，每售出400間公屋就可有1億元的收入，而且可省回管理維修的開支；那麼何以房委會還會不斷出現財赤呢？

另外，根據房屋條例 283章第4條第4項指出，房委會必須確保其收支平衡，否則已屬違法；然而自1997年始房委會已出現財赤，所以房委會早已違例。再者，房委會數年以來不單沒有處理財赤問題，還持續每年出現財赤至2001年度，可見主要問題並非房委會沒資源，只是『財務機制』出現嚴重問題。但房委會卻不肯承認錯誤，相反一直以來隱瞞法例，砌詞不肯減租。事實上，房委會每年的收入不單來自公屋居民之租金，更有出售居屋，收取商戶、停車場租金等收益；而房委會每年單就向公屋居民所收取的租金就已經有100億元之多。就以房委會2001年度財政看來，只要房委會能善用公屋租金資源，房委會除不用其他收益補貼公屋居民外，公屋居民本來就有盈餘，因此房委會不應向公屋居民加租，更可即時減租。

現時，聯盟已獲得部份政黨及團體支持，但為了團結更多力量，聯盟現懇請各政黨、基層團體和社工隊參與未來連串爭取行動，並進一步阻止房委會企圖修改法例，無法無天地任意加租、修改條例等，以致殘民自肥。最後，聯盟在此發出下列聲明：

1. 公屋租金已超過入息比例中位數11.5%，房委會應尊重立法精神，即時『全面減租』，並將多收款項退回公屋住戶；
2. 現時房委會在決定新樓租金時大多以租金與入息比例中位數最高18.5%訂租，甚至遠超過百分比達25%；訂租方法極為不合理，故房委會必須即時下調新樓訂租百分比；
3. 「住屋」是基本權利，政府有責任承擔市民的住屋需要，房委會不要意圖修改租金條例，或改變訂租機制，以扼殺保障公屋居民的住屋權利。聯盟將團結更多街坊、政黨及基層組織，全面封殺房委會所為；
4. 聯盟將呼籲全港公屋居民團結一致，繼續控告房委會違反立法精神，超額收租金；
5. 聯盟將呼籲公屋居民，集體向行政事務申訴專員公署就房委會現行房屋政策及其行政措施造成公屋居民之損失進行申訴。

捍衛基層住屋權益聯盟 謹啓
二零零二年五月六日

聯絡人：張小姐

房委會應如何善用公屋租金收入 以充分發揮『公屋』作為『民生政策』之效能

(1) 善用房署人力資源：

房署的薪金支出售房委會開支四份之一。而人力資源亦是推行房屋政策之最重要元素。要提昇服務質素及效率，嚴密監察，完善之人力資運用以及分配，乃一極重要課題。

(2) 政府應考慮豁免公屋之地租／差餉：

公屋之差餉／地租約佔房委會開支十分之一。惟政府既然視公營房屋為幫補中下階層經濟負擔之施政，起著穩定社會之作用。為使公屋之租金收入能更有效投入改善公屋戶居住環境質素之上。政府實應積極考慮豁免公屋之地租／差餉。使每年能再投入達十二億元之資源於公屋政策之上。

(3) 正確維修／改善之支出具有長遠及具體之計劃：

此項佔房委會開支逾三份一，每年支出近四十億之鉅，其中約一半用推行公屋週全保養計劃。然而要更妥善運用是項開支，乃可透過下列兩點建議：

- (a) 改善建屋質素及用料，以大幅減少日後之保養及維修支出；
- (b) 有效監察週全保養計劃之支出，確保不會出現「為花費而花費，為施工而隨便找工程項目」之情況出現。換言之，週全保養計劃需更具體長遠眼光及整體計劃地方施行。

(4) 詳列其他開支項，以便監察：

此部份之項目約佔房委會開支之七份一，惟詳細項卻未有交待，為達致更有效之監察，房委會應公開其開支帳目。

(5) 改善建屋質素，減少折舊支出（見附表）：

折舊之記帳佔房委會開支之六份一，如此龐大之折舊損耗，乃因公營房屋質素欠佳所致。按房署之資料所示，各類型之公營房屋之樓齡由十年至四十年不等。相較於私人樓宇而言，可謂強差人意。然而樓齡短亦直接導致重建或維修之成本大幅增加，可見為節省建築成本而引致之龐大支出，實非必要，亦不乎經濟原則。

香港房屋政策評議會
HONG KONG PEOPLE'S COUNCIL ON HOUSING POLICY
香港灣仔軒尼詩道15號溫莎公爵社會服務大廈901A室
電話：2861 0505 傳真：2528 0190 網頁：www.hkhoho.com/hkpcp

附件

屋政策評議會分析公屋租金

年度	1997-98	98-99	99-2000	2000-01(核准預算)
租金收入 (百萬元)	\$ 9,569	\$ 9,206	\$ 9,377	\$ 10,406.2
開支(百萬元)				
薪金	\$ 2,593 (23%)	\$ 2,839 (25%)	\$ 2,473 (23%)	\$ 3,054.6 (25%)
地租/差餉	\$ 1,568 (14%)	\$ 1,146 (10%)	\$ 1,178 (11%)	\$ 1,239.8 (10%)
維修/改善	\$ 3,959 (35%)	\$ 3,944 (35%)	\$ 3,311 (31%)	\$ 3,747.7 (31%)
其他開支	\$ 1,236 (11%)	\$ 1,437 (13%)	\$ 1,506 (14%)	\$ 1,808.8 (15%)
折舊	\$ 1,616 (14%)	\$ 1,742 (16%)	\$ 2,191 (20%)	\$ 2,081.0 (17%)
行政支撥	\$ 301 (3%)	\$ 98 (1%)	\$ 91 (1%)	\$ 133.1 (2%)
合計	\$ 11,273	\$ 11,206	\$ 10,750	\$ 12,065
赤字/盈餘	\$ 1,704(赤)	\$ 2,000(赤)	\$ 1,373(赤)	\$ 1,658.8(赤)

房委會支付政府借貸資本利息及分紅給政府

年份	1997-98	98-99	99-2000	2000-01
利息	\$ 542	\$ 504	\$ 466	\$ 466.2
紅利	\$ 1,322	\$ 1,121	\$ 918	\$ 692
合計	\$ 1,864	\$ 1,625	\$ 1,384	\$ 1158.2

- 公屋開支成份內其他一項高達十多億，但房委會並沒有解釋其中包含的內容，相信是利息和一些無法得知的项目
- 除了薪金外，房委會又向住戶收取一項行政支撥費，明顯是支付房委會總部高官的薪金
- 房委會每年除支付貸款利息給政府外，還要分紅給政府四年來兩者合計高達六十多億 (\$6031.2 百萬)
- 如果扣除行政支撥費、清楚列明其他開支內容，而利息及分紅撥回房委會運用，公屋租金根本不會出現赤字