

公屋租金檢討方案簡介

方案#	優點	缺點	房委會租金損失	整體公帑財政承擔*
(一) 一刀切租金調整				
一刀切減租 38%	<ul style="list-style-type: none"> ● 不影響現時租金架構 ● 實行容易 ● 為公屋租戶所歡迎 	<ul style="list-style-type: none"> ● 造成巨大財政損失，令房委會難以兼顧《房屋條例》第 4(1)條及第 4(4)條的要求 ● 社會人士可能難以接受 ● 可能無法維持平均三年的輪候時間 ● 沒有考慮租金水平是否超出大部份租戶的負擔能力 	<ul style="list-style-type: none"> ● 首年 34.4 億 ● 三年 112 億 	<ul style="list-style-type: none"> ● 首年 28.8 億 ● 三年 92.9 億
(二) 針對性租金調整				
(i) 租金佔入息超過一成住戶減租 40%	<ul style="list-style-type: none"> ● 針對租金負擔較大的住戶減租，理念上較為合理 ● 財政損失減低 	<ul style="list-style-type: none"> ● 需進行入息審查，擾民及高行政費用 ● 租金稍低於入息一成住戶得不到減租，造成不公平現象 ● 間接鼓勵準租戶選擇租金較高單位，影響編配政策 ● 租金難以跟隨住戶入息變化作頻密調整 	<ul style="list-style-type: none"> ● 首年 23.6 億 ● 三年 79.5 億 	<ul style="list-style-type: none"> ● 首年 18.2 億 ● 三年 61.3 億
(ii) 新舊屋邨/大廈採用不同租金減幅 - 1973 年及以前落成(房委會成立前建成單位)減 31% - 1974 年至 1992 年落成減 36% - 1993 年起落成(主要為和諧式及由居屋轉公屋單位)減 41%	<ul style="list-style-type: none"> ● 能回應部分居民所指新屋邨租金太高問題 	<ul style="list-style-type: none"> ● 釐定不同屋邨相對減幅難有客觀標準 ● 新邨租金減至舊邨水平，造成不合理現象，扭曲整體租金結構 ● 財政損失巨大 	<ul style="list-style-type: none"> ● 首年 33.5 億 ● 三年 109.9 億 	<ul style="list-style-type: none"> ● 首年 27.8 億 ● 三年 91.4 億
(iii) 豁免長者住戶租金同時調低其他住戶租金 17%	<ul style="list-style-type: none"> ● 表面上可針對長者一般租金負擔較高的問題 ● 只需按租戶紀錄減租，實行不太困難 ● 財政損失較少 	<ul style="list-style-type: none"> ● 不作經濟狀況審查而一刀切減租，有違合理分配資源原則 ● 有需要長者已得照顧(57%領取綜援、5%獲租金援助)，無須進一步豁免他們的租金 ● 其他住戶減租 17%並無客觀理據 ● 間接鼓勵年青一輩不與長者居住，並可能出現假退戶籍的濫用情況 ● 長者數目預計不斷增加，長遠造成更大財政損失 	<ul style="list-style-type: none"> ● 首年 23.6 億 ● 三年 74.1 億 	<ul style="list-style-type: none"> ● 首年 14.7 億 ● 三年 47 億
(iv) 豁免綜援戶租金同時調低其他住戶租金 10%	<ul style="list-style-type: none"> ● 對症下藥，糾正綜援戶大增引致中位數上升問題 ● 租金調整幅度較為合理，易為市民接受 ● 整體公帑財政損失最少 	<ul style="list-style-type: none"> ● 可被誤解為對綜援戶提供更多資助 (注意:無論採取任何減租方法，社署均會相應調低綜援金額，故此不會對綜援戶構成任何財政影響。) ● 可能被指取巧或玩弄數字遊戲 ● 細節需與社署商討和落實 	<ul style="list-style-type: none"> ● 首年 25.2 億 ● 三年 77.6 億 	<ul style="list-style-type: none"> ● 首年 7.4 億 ● 三年 24.2 億

在各個不同的方案下，假設於 2004 年及 2005 年的租金調整中均採取相若的減租幅度，估計可以使中位數於三年租金檢討周期內均不超出 10%。

* 考慮到在各個減租方案下，政府可相應調低給予綜援戶的租金津貼而減少整體公帑(即房委會加政府)的財政損失。