

立法會房屋事務委員會

租住公屋租金檢討

目的

本文件旨在告知委員房屋委員會（下稱「房委會」）依據 2003 年 7 月高等法院判令進行租金檢討的最新情況。

背景

2. 2002 年，兩名租住公屋（下稱「公屋」）的租戶就房委會由 2000 年起押後檢討公屋租金的決定申請司法覆核。2003 年 7 月 11 日，高等法院原訟法庭裁定該兩名公屋租戶勝訴。根據高等法院在 2003 年 8 月 12 日頒布的判令，房委會須「立即按《房屋條例》（第 283 章）第 16(1A) 條的真正意思及規定，檢討申請人公屋單位所屬類別（或組別）的公屋單位的租金，並作出更改租金的釐定」¹。房委會就高等法院的裁決提出上訴，並申請在上訴個案審結前暫緩執行法庭判令。高等法院於 2003 年 8 月 26 日批准暫緩執行判令的申請，條件是房委會須承諾檢討有關公屋單位的租金並作出更改租金的釐定。

租金檢討

3. 遵照法庭判令，房委會於今年 3 月，為在每三年一次的租金檢討周期下，於 2003/04 年度到期檢討租金的 547 697 個公屋單位，進行租金檢討工作，並探討多個調整租金的方案，以使租金與入息比例中位數回落至 10% 或以下水平。經審慎考慮各個方案的利弊和社會上的意見後，房委會最後認為，最可行的方案是豁免所有領取綜合社會保障援助（下稱「綜援」）的租戶的租金，並把其他非綜援戶的租金調低 10%。如果實施這個租金檢討方案，房委會首年會損失 25.2 億元收入，未來 3 年則會損失 77.6 億元收入。由於社會福利署（下稱「社署」）可在房委會豁免租金後，減少向綜援戶發放的租金津貼額，方案對公帑造成的收入損失淨額會較少，首年為 7.4 億元，未來 3 年為 24.2 億元²。

¹ 有關的法庭判令全文如下：

「在不損害答辯人的權利以答辯人在過往租金檢討中所採用的方式進行法院命令的租金檢討這項原則下，答辯人現被飭令立即按《房屋條例》（第 283 章）第 16(1A) 條的真正意思及規定，檢討申請人公屋單位所屬類別（或組別）的公屋單位的租金，並作出更改租金的釐定。」

² 有關數字是按政府統計處 2003 年第二季「綜合住戶統計調查」所顯示的公屋綜援戶數字推算，實際損失數額須視乎實施豁免租金和減租時的綜援戶數目而定。

4. 是否執行減租建議，以及何時執行，須視乎上訴結果和審結的時間而定。如果房委會上訴失敗並須執行減租建議，房委會會按照租約的規定，向受影響租戶發出一個月通知。房委會亦會履行承諾，向司法覆核個案申請人和其他受法庭判令影響的公屋租戶，退還現行租金與經減低租金之間的差額，並付利息。按照房委會在 1999 年作出的決定，租金檢討應於 12 月 1 日生效，因此，計算退款和應付利息的起始日期將為 2003 年 12 月 1 日。

最新情況

5. 上訴法庭已於 2004 年 4 月 20 及 21 日就房委會的上訴進行聆訊。我們目前仍在等候上訴法庭的裁決。在此期間，房委會與社署正就豁免綜援戶租金的推行細則密切聯繫。

提交參考

6. 請議員備悉上文第 3 至第 5 段所載房委會於 2004 年 3 月進行租金檢討的最新情況。

房屋及規劃地政局
2004 年 10 月