

香港社區組織協會 公屋租金政策立場書

上訴庭早前就公屋租金是否超出法定上限一成一案作出裁決，裁定房委會就公屋租金的上訴得直，法官在判辭中指出，由於《房屋條例》未有規定房委會須每三年檢討公屋租金，當局不一定需要調整租金，租金不可高於住戶入息比例中位數一成之規定，亦只有在更改租金後才適用，因此房委會自九八年起凍結租金，縱使租金超出入息中位數一成亦無違反條例，居民對減租的合理期望不能成立。惟莫論判決如何，在情在理房委會亦應儘快減租以回應市民切身需要，本會建議當局儘快訂出減租方案。由於綜援戶租金屬社署支付，津助只是「左袋搬到右袋」，把他們豁出計算範圍無疑是大玩數字遊戲，為顯示政策公平性，當局應儘快減租。

立法會於九七年修訂《房屋條例》，訂立公屋租金不可超越入息比例中位數一成，然而，由於九八年至零三年經濟低潮期，房委會一直凍租，導致中位數由僅百分之九上升至近一成半，遠超過法定上限。雖然《房屋條例》只列出當局可於最少每三年一次檢討租金，未有硬性規定必須進行，然而，由於過去數年經濟低迷，公屋居民的收入不斷下跌，入息已達致入不敷支的困境。公屋素有「廉租屋」之稱，其設立原意是協助經濟環境屬中下水平的家庭，惟近年租金未因應居民收入下跌而調整；既然收入下跌，我們要求減租是合情合理。

1. 租金佔入息比例遠遠超逾法例所限：

租金佔入息比例超逾法例所限，公屋居民收入下跌，但租住公屋租金卻高企維持不變，導致其租金佔入息比例中位數屢創新高，最新一季更過法例上限，高達 14.5%，顯示居民負擔能力下降，租金佔入息中位數近十年持續上升，由 90 年第四的 7.3% 升至 2004 年第一季的 14.5%（詳見表）。

年份	公屋租金佔住戶入息中位數比較
2004 第一季	14.5%
2003 第四季	14.2%
2002 第四季	12.1%
2001 第三季	11.5%
2000 第四季	10.3%
2000 第二季	10.2%
1999 第四季	10%
1999 第二季	9.8%
1998 第四季	8.6%
1997 第四季	8.9%

2. 公屋住戶赤貧化:

全港公屋住戶及居於私樓房間／閣仔／床位人士收入及負擔能力下降，詳見如下：

表：公屋住戶及全港所有家庭入息中位數比較表

年份	公屋住戶入息中位數	居於租樓房間／閣仔 ／床位入息中位數	全港家庭收入中位 數
2003 第四季	\$10,500	\$8,000 (全年)	\$15,500 (全年)
2002 第四季	\$11,000	\$8,500 (全年)	\$16,500 (全年)
2001 第四季	\$12,000	\$9,200 (全年)	\$18,000 (全年)
2000 第四季	\$12,700	\$8,000 (全年)	\$18,000 (全年)
2000 第三季	\$12,400		
1999	\$12,800	\$8,500	\$17,400
1998	\$13,700	\$9,000	\$18,000
1995	\$13,500	\$8,000	\$16,000
1990	\$8,200	\$5,000	\$9,400

資料:統計署

3. 一及二人非綜援住戶租金負擔大:

一及二人非綜援住戶租金負擔壓力尤大，詳見租住公屋按家庭人數劃分的租金與入的息比例中位數比較表：

(截至二零零零年第 4 季度)

家庭人數	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人 或以上	合計
租金與入息比例 中位數 (%) 註	18.8	13.8	9.9	8.5	8.3	8.4	7.3	10.3

註

1. 租金與入息比例中位數包括了接受綜合社會保障援助的家庭，現時大約 50% 的 1 人公屋家庭及 18% 的 2 人公屋家庭正接受援助，他們的租金全數由社會福利署支付。

2. 雖然按家庭成員人數劃分的公屋住戶租金與入息比例中位數是根據政府統計處的綜合住戶統計調查的資料計算，但抽樣調查的樣本數目較諸用作計算整體公屋住戶的租金與入息比例中位數為少。所以按家庭成員人數劃分的公屋住戶租金與入息比例中位數相比整體公屋住戶租金與入息比例中位數的準確性較低。

4. 新樓租金釐定問題：

參照 90/91 年度租金政策檢討結果，房委會釐定新樓租金是分別以準租戶租金佔入息比例中位數 15% 及 18.5% 為上限。據房屋署的數字顯示，最貴的公屋租金高達 3,800 元，而市區的公屋每平方米的租金是 63.4 元。房委會在 96 年新樓租金釐定，參考鄰近屋村的租金水平，而當時正正是私樓租金高企的高峰期。鑑於私樓租金在過去 3 年已下調 30%，房委會只凍結而不調低公屋租金的做法，對公屋居民並不公平！

5. 租金援助政策之問題：

在 95 年，房署估計全港約有 7 萬 5 千戶公屋赤貧戶，在現今環境，數目更大幅上升，但申請租金援助計劃只有二千多戶。誠然，申請租援絕非易事，原因如下：

(a) 住戶必須在 (一) 入住後租金調整後或 (二) 經濟狀況有變方可申請，令入住公屋

尤其是新樓必須等三年。

- (b) 住戶成功申請 2 年要搬往較平租單位，直接影響申請意欲。
- (c) 申請條件苛刻，申請入息資格與符合領取綜援資格無異，尤其針對一、二人家庭，條件更苛刻。

可居住人數	租金／面積 (平方米)	家庭人數	條件 B RIR 25%	條件 A 50%	條件 C 60%	RIR 15%	領綜援金額 (不包括其他津貼)
1-2 人	1040 (16-17)	1	4160	3100	3720	6933	\$3595(老人)/\$2845(單身)
2-3 人	1430 (20-22)	2	5720	5500	6600	9533	\$6250 (老人)/\$4330
2-4 人	2180 (34.5)	3	8720	6850	8220	14533	\$7015 (2 大+1 小)
2-4 人	2180 (34.5)	4	8720	8200	9840	14533	\$8710 (2 大+2 小)
4-6 人	2740 (43.5)	5	10960	8900	10680	18266	\$10105 (2 大+3 小)
4-6 人	2740 (43.5)	6	10960	9600	11520	18266	\$11540 (2 大+4 小)
6 人或 以上	3300 (52.99)	6	13200	10900	13080	22000	\$12260 (2 大+4 小)
6 人或 以上	3300 (52.99)	7	13200	12150	14580	22000	\$13695 (2 大+5 小)
6 人或 以上	3300 (52.99)	8	13200	13300	15960	22000	\$15130 (2 大+6 小)

其中一項 A 家庭入息必須符合條件 A 或條件 B 或條件 C

條件 A	條件 B	條件 C
家庭入息低於輪候冊入息限額一半以下	租金佔入息比例超過 25%	1. 家庭入息介乎輪候冊入息 50%至 60%及 2. 租金佔入息比例超過 15%

(d) 申請租援的條件 A 及條件 C 均涉及輪候冊入息限制的計算，故此申請租援資格苛刻根源於房委會定輪候冊入息（尤其一、二人）過低的問題。即使遷上公屋，單身人士亦較難申請減租。因減租方案是根據輪候冊入息限額而定，故必先更改一人入息限額的金額，減租方案才可協助更多的一人家庭。

6. 建議方案：

- 當局儘快訂出減租方案，為顯示政策公平性，當局應儘快劃一減租三成。
- 公營房屋是協助有需要人士，租金佔入息比例中位數應維持 10% 上限，故建議保留法例規定的上限。新樓租金釐定應每年按照及參考鄰近屋村的租金水平，更須確保新樓租金是分別以準租戶租金佔入息比例中位數 15% 及 18.5% 為限。
- 房委會租金釐定是以一刀切的做法，將全港分為 6 區來界定租金，但各區包括範圍廣，即使同屬市區，以交通方便程度，人口密度及居住環境會令租金有所分別，但所有市區公屋包括深水埔富昌村、秀茂坪或藍田一律是 63.4 元一平方米，有欠公允！房委會應就個別地區釐定租金。新樓減租令整體租金佔入息比例中位數回跌至 10%。

4. 改革租金援助政策，**60 歲以上非綜援老人無需申請，房署協助他們自動減租一半。**
5. 加強安全網以協助非綜援低收入家庭繳交租金，**改革租金援助政策申請條件苛刻問題**，如：
一) 提高輪候冊入息（尤其一人）上限，以放寬租金援助計劃中條件 A 的限制；二) 放寬租金援助計劃中條件 B 的限制，租金佔入息比例超過 25% 降至 20%，剛剛過新樓租金是分別以準租戶租金佔入息比例中位數 18.5% 上限；三) 入住公屋後無須等三年或租金調整後方可申請；四) 住戶無須搬往較平租單位；五) 透過住戶填補入息審查，房署主動協助困難戶申請租金援助

香港社區組織協會
2004-11-29