



房委會應履行減租的道德責任

二零零四年十一月廿二日上訴庭裁定房委會與公屋居民就公屋租金法例的訴訟上訴得直，令公屋減租事件的爭議愈趨複雜化。而房屋政策評議會則認為裁決有違公屋租金政策的基本精神，上訴庭法官亦完全漠視房委會釐定公屋租金主要是以「居民負擔能力」為基礎。

房委會現行租金政策的原意是以住戶的負擔能力作為首要的考慮因素是不容否定。該政策並且確認了所有輪候入住公屋的家庭，是缺乏足夠的經濟能力在負擔私人樓宇租金的同時，亦可維持大眾所能接受的生活水平。以一人家庭為例，現行政策假設住屋開支須達二千三百二十一元，而非住屋開支亦須達三千九百七十九元才可滿足該家庭的基本生活需要。因此，房委會才把一人家庭輪候入住公屋的限額訂為六千六百元。這種安排令合資格入住公屋的居民可透過繳交較市值為低的租金，得以休養生息。

但是，當公屋租金訂得愈高，市民透過入住公屋以舒緩經濟壓力的可能性便愈低。有鑑於此，當年的立法局議員才將公屋租金的上限訂為住戶入息與租金比例中位數的百分之十，這樣便清楚確定了居民在租金上負擔能力的指標。根據資料顯示，由一九九八年至二零零一年期間，住戶入息與租金比例中位數的平均數值僅為九點七。

從上述資料可知，房委會收取住戶入息與租金比例中位數百分之十以上的租金，已違背了租金政策的原意，更漠視了當日立法局訂立租金上限的精神。這不但損害了公屋作為給予居民休養生息機會的功能，同時亦對較貧困的公屋居民造成廣泛而深遠的負面影響。假若房委會仍是一個有社會良心的公營機構，理應按照立法局所訂立的原則，順應民意，立即減租以履行其責無旁貸的道德責任。

二零零四年十一月二十二日

聯絡人：副主席劉家華

秘書梁炳華