

致：立法會議員（房屋事務委員會委員）

由：捍衛基層住屋權益聯盟

日期：2006年4月10日

捍衛基層住屋權益聯盟對「公屋租金政策檢討諮詢文件」的基本立場

官商托市 拖垮房會財政 建議多多 變相廢法加租
租不劃一 製造居民分化 租金檢討 可加可減成疑

捍衛基層住屋權益聯盟（下稱聯盟）對於房委會的《公屋租金政策檢討諮詢文件》（下稱諮詢文件），的基本立場是：先減租、後諮詢，並將諮詢期延長至6個月；並初步作出下列十點原則性的意見：

- 1) **租檢背景**：聯盟認為房委會今次公屋租金政策檢討，是政府在亞洲金融風暴後，因挽救樓市作出全面調節房屋政策的產物。由於房委會因停建/停售居屋及公屋，導致財政由盈轉虧，徹底破壞自八七年〈長遠房屋策略〉定下的發展策略。2002年的「孫九招」不單宣告政府徹底退出扮演房屋市場調節者的角色，今次租金檢討中建議引入「不劃一租金」及「工資中位數」以外新的租金指數，更將原來的公營房屋也推向「市場化」，改變數十年來公屋作為「社會房屋」的施政方針。
- 2) **關鍵是能否加租**：今次政策檢討的關鍵之處，並非〈諮詢文件〉中指出要提出一套租戶能夠負擔、具彈性、提供更多選擇或有損公屋計劃長遠持續發展，而是文件第4.7段中提到：「（房屋條例）這項法律限制引致一個重大後果，就是當租金與入息比例中位數超逾10%時，房委會便不能加租」。終審法院的裁決令房委會與公屋居民處於一個膠著狀態，房委會在於中位數高於法例定出標準下，既無須減租，也不能加租！聯盟認為，房委會如何掙脫〈房屋條例〉對其未來加租的制約，才是今次租檢的關鍵。
- 3) **變相廢法加租**：〈諮詢文件〉中不斷提出數據，指現時的「綜援戶」及「所謂富戶」並不存在負擔能力的問題，意圖說服公眾接受在現行的租金住戶計算，剔除有關人士，調低現時的比例中位數。同時，文件亦建議將「租金定義拆骨」，剔除差餉及管理費，人為地將現時超過中位數上限的14.6%壓至7.6%，製造「變相無須修例可以即時加租」的效果！聯盟認為這是房委會「偷天換日」的手段，意圖繞過立法會，以「數字策略」解決「政治問題」，有可能違反〈房屋條例〉。
- 4) **政策煙幕多**：聯盟認為〈諮詢文件〉以大篇幅建議實行一項無助改善租金收入，但充滿爭議性的「不劃一租金」政策，只是一種「聲東擊西」的諮詢戰術，有關建議的確會引起公眾爭論不休，對公屋居民造成分化，有利轉移公眾對捍衛「立法保障可負擔租金」的關注，更無聲無色將公屋推向市場化。因此，無論是改善中位數計算方式的建議、還是引所謂可加可減的租金指數，是改善租援計劃，抑或是收取不劃一租金，只是重重煙幕，社會在回應諮詢文件建議時必須對準焦點。
- 5) **基本原則是立法保障**：〈房屋條例〉中有關公屋租金政策的基本精神，是透過「立法保障」及「設立加租上限」，確保公屋租金的釐定，維持在居民「可負擔能力」的範圍，聯盟堅持任何公屋租金政策的改變，絕不能違背這個基本原則。

- 6) **不劃一租金製造歧視**：文件令人憂慮的是，當中提出多項的建議，包括以「屋邨單位比值」計算的不劃一租金、以增加住戶選擇為名的「**富者擇優**」，引入「物價消費指數」計算可負擔能力等建議，目的是製造「公屋市場化」及「社會歧視」，挑起社會矛盾，違反了公屋政策中公平及一致的精神。
- 7) **「可加可減」為何不減**：聯盟認為〈諮詢文件〉以大量篇幅引入一個「可加可減」的調整租金機制，目的只是抵銷現時〈房屋條例〉中以「立法保障」形式「設定租金上限」。事實上，現時的〈房屋條例〉只是限制房委會加租的權力，**房委會完全有權力自行決定是否減租**，凍租只是拖延減租的藉口。因此，聯盟認為房委會認為〈房屋條例〉限制其加租的權力，藉口推出新的機制，引入「工資中位數」以外不同的因素，以期魚目混珠，為將來修訂〈房屋條例〉，製造有利政府修改法例的民意基礎。香港現時的社會經濟結構貧富趨向兩極化，而且開始出現通脹，房委會現時推銷「可加可減」租金機制，可減機會成疑。
- 8) **公屋貧困戶成為代罪羔羊**：聯盟認為「綜援戶」的不斷增加，是源於香港經濟發展出現結構性不平衡。〈諮詢文件〉中不斷提出數據說服公眾，指現時的綜援戶及租援戶並不存在「負擔能力」的問題，意圖說服公眾接受在現行的租金住戶計算，剔除有關人士，調低現時的比例中位數。然而，若留意房委會近日公布的數字，現時接近 64 萬戶公屋住戶中，竟然有近 40% 的住戶領取綜援(13.3 萬戶)或「有條件」申請租援(11.4 萬戶)，可見公屋貧窮化的情況，已到了極為嚴重的地步。聯盟認為，大量綜援戶及租援戶的出現，是社會結構出現發展失衡的現象。大量長者領取綜援是因為社會缺乏退休保障所致；對於一些暫時陷入困境的人士來說，則只是「過渡性」的身分，如果房委會捨本逐末，以為剔除綜援戶可以解決租金結構的危機，只是以「數字策略」解決「政治問題」，不單是一項嚴重的社會歧視，亦可能違反〈房屋條例〉。
- 9) **困局源於房委會政策錯誤**：如果「綜援戶」的不斷增加，是源於香港經濟發展出現結構性不平衡，那麼公屋「租金結構」及「住戶結構」出現不平衡，是房委會二十年來政策失誤的後遺症！聯盟去年十月與房屋署副署長劉啓雄會面時，清楚指出自八七年推行「富戶政策」以來，在公屋大量製造「長者住戶」、「小家庭」；大量住戶最終「自置居所」【據房委會年報顯示，房委會自七九年出售居屋及其後的出售公屋、自置居所貸款計劃以來，至今超過 40 萬公屋住戶自置居所】，可以說，有經濟能力的住戶絕大部份都已離開公屋，引致公屋出現「住戶結構失衡」及「公屋赤貧化」。此外，房委會八十年代末期部署出售公屋的策略，是誘發房署興建新型和諧式公屋及放寬公屋新樓編配面積的重要因素，最終導致新建公屋的租金，在十年內飆升一倍(由 1991 年每平方米\$31.6 升至現時近 \$70)。今日公屋租金出現偏離住戶的負擔能力，實質上是房委會多年來推行「富戶政策」及長期部署「出售公屋」策略偏差的後遺症。
- 10) **誰製造出來的財赤**：〈諮詢文件〉第 2 章指出未來四年將有 8 億元赤字，原因是房委會受制於法例，既要確保提供房屋給輪候人士，也要維持帳目上的收支平衡。不過，聯盟務必踢爆房委會的財政狀況。鑑於房署過往幾年新落成屋邨租金收入的增加，與及管理外判成本的下降，出租公屋去年收入錄得 4.5 億的盈餘；此外，房委會去年出售商場及停車場後，即時套現 300 億，就算不計算其他發展基金，現時已錄得 500 多億的流動資金。因此，聯盟質疑房委會 8 億元赤字的理據，是否為「加租」創造出來的財政赤字？