

香港立法會

房屋事務委員會

主席陳鑑林議員暨全體議員：

對《公屋租金政策檢討諮詢文件》的意見

前言

房委會於 2001 年成立檢討公屋租金政策專責小組委員會，原擬在 2001 年 10 月完成檢討並諮詢公眾。但因 2002 年 10 月房委會面對租戶向高院申請司法覆核，暫擱置小組工作，直至 2003 年 9 月恢復工作，房委會決定直至終院有判決結果，才進行公眾諮詢。2005 年 11 月 21 日終審法院就司法覆核作出裁決房委會勝訴，並就判詞處理三個爭論點：

1. 凍結租金不能視為“更改租金的釐定”；
2. 租金中位數 10% 的限制，不是用作定義“負擔能力”，是作出改變租金時的限制；
3. 三年檢討及調整租金一次，確保中位數不超逾 10% 不是合理期望。

法庭的判令使房委會長期不執行檢討租金機制，拒不減租仍為合法。

房委會曾於 1986 年及 1991 年，對租金政策作出較大檢討，分別提出：

1. 租金與入息比例中位數 15%，成為釐定公屋租金的非法定指引；
2. 人均編配面積 5.5 平方米外增加 7 平方米的選項，租金中位數可至 18.5%；
3. 1992 年推出租金援助計劃。

現行的租金政策分別由 1991 及 1996 年制訂，房委會雖然在 1991 年起放寬編配面積；在 1988 年至 1997 年，通常每二年檢討租金，平均加幅由 14.5% 至 25% 不等，有個別屋邨加幅竟達 47%，並提出將租金中位數 15% 及 18% 的指引，促使連年大幅加租，租戶由原來處於 7-8% 租金中位數水平，增加至 97 年第四季為 8.9%，最終促使立法局通過私人條例草案，修訂《房屋條例》將房委會每隔兩年的檢討租金改為三年，同時限制公屋租戶的租金佔入息中位數 10%。

本會在 97 年前，曾多次強調公屋租金中位數，以不超逾 10% 為宜；同時指出租金加幅以不應超逾通脹，租金加幅上限不能超過一成。

1998 年至 2003 年期間，香港先後受亞洲金融風暴的沖擊及沙士疫症肆虐下，導致香港的經濟迅速逆轉，百業衰落，失業率高企，裁員、凍薪、減薪持續，消費通縮，私樓租金下調三至四成，而公屋沒相應減租，因此，由 2000 年第二季起，公屋租金中位數已開始超法例規定的 10% 限制，時至 2005 年，租金的中位數已達到 14.6%。

租金入息比例中位數

2005年11月終審法院判決，公屋租金在加租後中位數不應超過10%為限，但減租不在此限。而新落成公屋租金中位數由於編配面積放寬，其租金幅度可佔住戶15%至18.5%，因此隨著重建推行，新樓增加，房委會停售居屋，並將居屋轉為公屋而放寬編配面積，就算沒有經濟環境等因素，公屋住戶的租金中位數必然會不斷上升。因此本會曾多次要求將新樓定租應不超逾15%，以減低住戶家庭入息比例中位數的上升。

本會認為，公屋租金長期不可能只有加租而不減租，或只有減租而不加租，如何釐定公平合理的租金，修改法例是解決租金政策出路的唯一方法。若維持法例租金中位數不能超逾10%的限制，使繼續成為衡量住戶負擔能力的依據，可作出以下措施：

1. 應委任獨立機構調查住戶入息，以使資料更為準確公正；
2. 租金中位數應為量度一般住戶的負擔能力，反對將公屋富戶、租援戶、綜援戶撇除於統計樣本外，而且撇除上述家庭的統計將會引致司法覆核。

可加可減的租金調整機制

由於現行租金檢討機制的限制，房委會執行機制檢討後可能需不斷向下調整租金，而拒不執行機制，若未來經濟環境好轉，居民收入增加，租金有上調空間，居民亦會反對推行機制加租。去年終審法院的判決，指出法例的租金與入息比例中位數不是量度住戶負擔能力的指標；房委會沒責任減租以使中位數不超10%。本會認為，租金檢討機制變成名存實亡。

房委會可以實施入息指數，撇除租金變動因素，作為調整租金的依據，其優點是為一般市民所理解。回顧過去公屋加租，經常會出現加幅超逾通脹及居民收入，基本上是有加無減。由此可見將來通脹實多於通縮，“可加可減”變成只有加無減。

本會要求：

1. 房委會應先將過去數年通縮的總和（10%）減租，才能研究新的檢討租金機制；
2. 新樓訂租應以不超15%租金中位數為基礎，並引入公屋住戶家庭入息指數作為調整機制，租金應以家庭入息一成為宜。

不包差餉及管理費的租金

在1980年前，乙類屋邨及廉租屋邨均以包差餉及管理費的租金形式出租，而前屋宇建設委員會屋邨和1973年後落成的新屋邨租金則不包括差餉。在1980年後，房委會對轄下所有公屋單位收取包差餉及管理費租金。

房委會一貫以住戶收入與租金比例的中位數，作為量度住戶負擔能力的依據，而一貫以來租金是包含差餉及管理費，公屋租金的概念等同公屋家庭的住屋開支。

本會要求：

1. 不應將住戶差餉及管理費撇除於租金之外，更不能以差餉的變動，成為加租的藉口；
2. 房委會亦應詳細交代收入租金的開支是否合理；

3. 管理費應只為直接的管理費用。

定期租約

現行的公屋租約為月租租約，因此若房委會通過調整租金或推行新政策，或租戶、業主不續租，法理上可提前一個月通知，即可有效。房委會推行有限期租約的目的，是為到期的住戶若居住資格不符，則不能續簽租約。

本會認為房委會推行有限期租約的目的，是為不繼續興建公屋的情況下，加強公屋住戶的流動性，以達致三年平均輪候入住公屋的承諾，其籍口只為照顧有需要家庭。

房委會經常推出新的房屋政策，亦有如“公屋清潔扣分制”等的規管，實難以定期租約概括。

本會反對推行有限期租約，因為現今“富戶”政策已達致有限期租約的目的。

編配面積與租金

近年來，由於房委會要將居屋轉做公屋的較大單位出租，一再放寬入往編配面積，加上輪候冊單身人士增加等主要因素，在 2003 年新出租單位的人均居住面積達到 12.1 平方米，較現行編配標準 7 平方米高 73%，整體公屋戶人均居住面積由 1997 年的 9.5 平方米增至 2003 年的 11.4 平方米。本會歡迎房委會最近放寬調遷政策的決定。

本會要求：

1. 房委會應逐步改善並放寬居民的居住面積，同時要放寬擠迫戶政策，以免新舊租戶待遇不同，而產生分化矛盾；
2. 反對房委會擬計劃日後興建的新公屋中的一二人小型單位面積由 17.9 平方米減至 14 平方米。

租金援助計劃

房委會在 1992 年推行租金援助計劃，以幫助經濟暫時有困難租戶。

現行規定，若住戶入息低於輪候冊入息限額的 50%（長者戶為 60%）；或租金與入息比例超過 25%（長者戶為 20%）；或住戶入息介乎輪候冊入息限額 50% 至 60% 及租金與入息比例超過 15%，則一律寬減一半租金。

本會歡迎房委會早前放寬租金援助政策，租金佔家庭入息 20% 或以上可申請減租。

本會要求，房委會應按住戶困難程度設立三個租金援助級別；及分別減租一半，三分之一及四分之一。

不劃一租金

現時公屋租金已按六大區實行不劃一的租金機制。本會認為，若推行不劃一租金，按單位的樓層和設施、坐向及景觀等因素調整其租金，差距最高達三成，低收入住戶只能選

擇入住低層或鄰近垃圾房的單位，準輪候冊住戶及重建屋邨居民，亦因無經濟能力入，而不能入住新公屋單位。此舉，是制造及加劇公屋貧富標籤化、等級化的效應，最終導致公屋居民及社會的矛盾日益分化。

因此，本會反對推行不劃一租金，應首先將如垃圾房鄰近的不受歡迎單位、長期空置率單位等減租，以使空置單位進一步減少。

租金檢討周期

本會要求租金檢討應繼續維持三年檢討一次的周期。



公屋聯會
主席王 坤
暨全體委員 謹上

二〇〇六年四月六日