

敬啟者：

公屋輪候人士對房屋委員會租金檢討政策意見書

爭取合理住屋權益關注組（簡稱住屋組）在 1997 年成立，由一群關注基層住屋權益的市民所組成。過去關注的議題包括：公屋輪候問題、公屋興建量、新來港人士的住屋政策問題等，期間發起過多次請願行動，要求政府落實有關政策。現在住屋組亦就房委會的進行的租金檢討表示關注，因為對輪候人士構成重大影響。

房委會今年的租金檢討建議引入多項新的租金計算方法，包括「不劃一租金」「可加可減」「定期租約」等，影響著九萬多名輪候人士。房委會建議的「**不劃一租金**」是應用在新落成的公屋單位的，可是這些單位只是以「犧牲」輪候人士利益為對象。我們訪問輪候人士時，多認為「不劃一租金」壓迫貧窮輪候人士，製造社會標籤，這種不公平的建議尤如**歧視窮人**。我們認為此政策製造社會分化，有錢便可以住得好一些，無錢就要住垃圾房隔鄰，這只會將公屋居民分級，無疑使低層公屋便會變成貧民窟！對自食其力，有負擔能力的輪候人士則只有不斷加租，**這便是分化**！為何孫局長還認為沒有歧視呢！？公屋單位根據客觀環境定租無疑使公屋市場化，商業化，而公屋如果是福利的話則更不應該引入市場原則！住屋組無疑反對實施「不劃一租金」！

此外，住屋組認為房委會引入的「**定期租約**」，與政府強調「和諧社會」和「安居樂業」的目標相違背。基層市民入住公屋、改善生活環境，一直以來都是促進社會穩定和諧的基石。「定期租約」是房委會藉以縮短公屋居民審查年期，用行政手段企圖逼使更多居民離開公屋。輪候居民辛辛苦苦排三年輪候公屋，都是希望有穩定的居所解決生活所需吧。「定期租約」簡直是將公屋「私樓化」，輪候公屋家庭絕不接受！住屋組質疑前署長梁展文提出的「旋轉門」政策，實際上是給予房委會推卸興建公屋責任和趕走公屋居民的機會，扭曲了公屋應授予的作用，因此反對實施「定期租約」是合理的。

房委會還建議將來收取扣除差餉及管理費後的租金；不過這是明顯為**建立加租空間而設的制度**！若房委會實施此政策後，入息比例中位數會由 14.7% 下降到 7.7%，因此房委會可加租至房屋條例 16 (1A) 規定的 10%！這建議名義上是提高政策透明度，實際上是加租手段！全港公屋居民必受影響，剛上樓人士必受其害！

還有，對於限制上樓未夠三年，但出現經濟困難的住戶申請**租金援助**一事，住屋組認為這是一種「雙重準則」，對剛上樓公屋居民不公平的政策。事實上，現在有不少公屋住戶的入息與租金比例過高，但是他們同時是合資格申請租援的。新屋邨的租金佔入息比例中位數達 18.5%，已令輪候上樓家庭面對沉重的租金了；公屋目的是安居樂業，穩定社會；不過，誰會想在上樓後突然失業或面對經濟果難，但一旦出現經濟果難，而又沒有資格申請援助時，試問他們還如何可以負擔如此昂貴的租金呢？租金援助政策目的不就是協助有經濟困難的住戶嗎？**限制新上樓人士申請租援，這是歧視**！我們對這個如此瞞遍廣大市民，如此不照顧公屋居民負擔能力的租金政策，強烈反對！

房委會又提出「可加可減」，根據經濟狀況調整租金；不過已經有經濟學者指出來年只有持續通脹，這是否意味著公屋將來只有加租呢？其實，過往公屋租金在 2001 年凍租前是不斷上升的；這話只是將加租合理化，不過，公屋租金需要緊貼與市場掛鈎嗎？

簡略而言，住屋組認為房委會推出一系列租金檢討的措施，是另一種「托市政策」，無疑針對輪候人士，變相使輪候人士及公屋居民貧富兩極化、貧窮化，為社會埋下不穩定不和諧的因素。現行租金檢討只是製造加租理由；而現行房屋政策則強逼所有所謂有經濟能力人士入住私人樓，為地產商製造財富，這還不是官商勾結嗎！？雖然房委會曾於三月放寬了入息限額，但是眾所周知，連小孩都知道這只是派糖手段，擾亂視線，未有回到過往的入息限額水平；實際上，租金檢討才是最影響輪候人士申請公屋的政策！還有，住屋組質疑租金檢討只有三個月的諮詢期無疑時間太少，而且地區諮詢次數不足，不能充分反映街坊意見。

如有 示覆，請寄荃灣沙咀道 305 號眾安大廈 3 字樓 A1 室代轉本住屋組聯絡人歐陽先生。最後，我們強烈要求：

1. 房委會在維持 3 年上樓的前提下，必須承諾繼續起樓，不能減少每年的公屋供應量；
2. 房委會撤消向輪候人士實施「不劃一租金」、「定期租約」的建議，以免製造貧富歧視、分化社會；
3. 房委會撤消以「可加可減」名義，實際上修改房屋條例中租金與工資中位數掛鈎的條款。
4. 房委會立刻調低新屋邨「定租金額的基數(18.5%)」，減輕輪候人士上樓後的租金負擔；
5. 房委會將公屋輪候入息限額進一步回復至 2002 年的水平
6. 延長公屋租金檢討諮詢期和增加地區諮詢次數

爭取合理住屋權益關注組 謹啓
2006 年 4 月 19 日