

民協對「公屋租金政策檢討諮詢文件」的初步意見

背景

3月初，房委會推出《公屋租金政策檢討諮詢文件》，當中諮詢重點包括推行租金可加可減機制、更改計算入息比例方法、更改租金定義，以及推行不劃一租金等。

一直以來，公屋為市民提供基本的生活條件，亦是基本生活不可缺少的一環，因此，民協非常關注是次公屋租金政策檢討！就重點內容，民協的基本意見如下：

(一) 總體意見

建造公屋的原意是為有需要人士提供便宜的居所及相關設施，不單有穩定社會的作用，而且讓住戶能騰出資源作教育或改善生活的用途，從而協助他們脫離貧窮；因此，公屋扮演着社會福利的角色，發揮著資源再分配的作用。

既然公屋隱含着福利的角色，發揮著資源再分配的作用，制定租金水平時，住戶的經濟能力應作為最主要的考慮因素。假若將太多其他因素列入制定租金水平，不但會偏離公屋原有功能，還會為香港構成社會不穩的因素。因此，在公屋租金政策上引入市場化的概念，將會削弱公屋原有的功能，房委會應慎重考慮此舉對所產生的社會後果及對社會穩定造成的影響。

鑑於「公屋租金政策檢討諮詢文件」涉及多項技術性的建議，公眾不易理解。再者，假若實施，將會帶來深遠的影響，故此房委會有責任向公眾詳細闡述背後的理念及內裡的細節，並延長諮詢期，以加強諮詢的認受性。

(二) 推行可加可減機制時，必須追溯至97年時的租金水平，並即時先作出相關的租金調整

- 民協原則上贊成設立公屋租金可加可減機制，同意按住戶承擔能力來調整租金。但民協不贊成以物價指數作為住戶承擔能力的指標，因為，公屋居民的收入，可能與物價指數升降有時差以及有不同的幅度，例如，由97至05年，甲類物價指數下跌約10%，而公屋居民的入息中位數則下跌約20%。因此，為準確地評估公屋居民的負擔能力，應以公屋住戶入息水平為調整

租金的參考指標。

- 現時公屋租金是 1997 年的租金水平，而公屋住戶入息中位數，已由 1997 年首季的 \$13000 下降至 2005 年首季的 \$10500，住戶入息已下跌近兩成；而甲類物價指數亦由 97 年的 103.2 下降至 05 年的 93.7，物價指數已下跌近一成；若房委會是按住戶承擔能力釐定租金而制定租金可加可減機制，則必須依據相關的指標即時作出租金調整；若以物價指數為標準，應減租一成；若以住戶入息為標準，應先減租兩成——將公屋租金回復至現時公屋居民的合理負擔水平，再推行可加可減機制。

(三) 新租金定義及與入息比例的新計算方法須進行補充立法：

- 民協同意公屋租金可以不包括差餉，但不能不包括管理費。原因是差餉是房委會代政府收取，並不是房委會收入；而且，現時房委會在計算住戶倍半及雙倍租金時，亦只是收取「淨額租金」，即扣除差餉後之租金。因此，既然差餉並非房委會收入，而過往期房委會計算「富戶」租金時亦不包括差餉，因此，民協同意租金可將差餉剔除。至於管理費，是房委會之收入，而房委會在收取居民租金後，有責任為居民提供有關住屋及屋邨管理等服務，將管理服務支出剔除於租金計算並沒有足夠的理據；
- 至於綜援戶、租援戶及富戶所繳交的都不是正常租金，而且是較貧窮或較富有的一群，於計算住戶入息來釐定租金時，民協同意予以剔除，以反映大部份住戶的實況。
- 為確保房委會不能以行政手段繞過立法會，房委會對租金定義及與住戶入息中位數的計算方法必須於立法會進行辯論及補充立法。

(四) 反對「不劃一租金」政策

- 建議低層、景觀及環境較差的公屋單位租金較為便宜，反之則較貴，表面上好像合理，但實際上只會將公屋居民分為「有錢人和窮人」，使弱勢社群更缺乏信心，並不利建立和諧、團結的社區。結果，只會使整個社會承擔更高的社會代價；
- 但民協可以接受將現時 6 個不同租金的地區再細分，使較偏遠地區公屋租金較便宜，以體恤居民較昂貴的交通費支出。

(五) 其他意見

- 反對推行定期租約——現行的房屋資助政策，公屋住戶須定期申報入息，房署可根據住戶的申報資料徵收額外租金，並會審查繳交雙倍租金住戶的

- 資產，若資產亦超過上限，房委會可收回該單位，故根本無需引入「定期租約」，因此，「定期租約」只會是擾民的措施，加重公屋租戶的心理壓力；
- 維持調整租金周期為3年——根據現時房屋條例，房委會每三年進行租金檢討；民協贊成維持租金檢討周期為三年，此舉可增加租金水平之穩定性；
 - 延長諮詢期至6個月——諮詢文件內有不少技術層面的建議，並非一般市民可在短時間內充份理解，而且租金政策是影響60多萬戶及近200萬居民的重要政策，對於香港社會的穩定起着舉足輕重的作用，因此房委會理應將諮詢期由3個月延長至6個月，讓公屋居民有充份的時間了解當中的內容，並建立共識，從而制訂一套合理的公屋租金政策

就房委會推出的《租金政策檢討諮詢文件》，民協初步意見如下：

1. 推行公屋租金可加可減機制前，必須追溯至97年時的租金水平，並即時先作出相關的租金調整，將公屋租金回復至合理水平；
2. 反對公屋租金定義不包括管理費；
3. 同意計算租金與住戶入息比例中位數時，不包括綜援戶、租援戶及富戶；
4. 若房委會訂立新的租金定義或對租金與入息比例中位數有新的計算方式，必須交予立法會進行辯論及補充立法才執行；
5. 反對以樓層、景觀等因素來釐定不劃一租金；
6. 反對定期租約；
7. 維持租金調整周期為3年；
8. 將諮詢期延長至6個月。

香港民主民生協進會
二零零六年四月十日