

深水埗社區協會有關租金政策檢討的立場書

2006年4月

近日，香港房屋委員會推出租金政策檢討諮詢，當中文件內容包括：計算公屋租金與入息比例中位數時剔除綜援戶、按物價指數調整租金，按樓層、座向及單位景觀收取不同租金等多個方案，對公屋租戶影響巨大

修改租金定義扭曲公屋居民貧窮狀況

在諮詢文件中，房委會建議在計算租金與入息比例中位數時剔除綜援戶、管理費及差餉。諮詢文件稱，公屋綜援戶的負擔能力不成問題，我們認為綜援家庭同樣有住屋開支負擔。綜援家庭的租金與入息比例中位數比例過往一直高企，其原因乃綜援金額偏低，一但將綜援戶剔除，將會扭曲公屋住戶的生活水平。另一方面，房委會參考私人樓宇的做法，提議在租金定義中剔除管理費及差餉，此舉將會使租金與入息比例中位數大幅下降，從而令房委會有空間加租，同時，差餉作為房屋開支一部份，亦不應被剔除。

先減租，後諮詢

自2000年起，租金與入息比例中位數已超個10%，至2005年第三季更高達14.6%，這顯示公屋居民在經濟不景時收入大幅下降，與此同時，房委會對新樓定租亦不斷攀升，最貴的公屋單位租金接近4000元，這使重建以及輪候上樓的街坊難以負擔。我們認為，房委會必須正視公屋租金已遠超入息比例中位數百分之十的問題，必須按照法律先減租，解決居民燃眉之急，然後再作諮詢。

市場化有違公屋設立原意

除了修改租金定義外，房委會還提出，「實施以單位樓層、坐向及景觀為基礎的不劃一租金」。房委會聲稱引入上述市場化模式可增加居民的選擇，然而，公屋卻有別於私樓，在入住公屋時須經過房委會的編配及審查，居民的選擇並不會因為推行不劃一租金而有所增加。反而，較貧窮的公屋居民若要減低租金的負擔，可能要被迫選擇質素較差的低租值單位；而不想入住質素較差單位的居民，就只能承受超於現時水平的較貴租金。這種「能者擇優」的市場化政策，最終只會加重貧困居民的生活負擔，有違房委會「為有需要人士提供房屋」的成立原意。此外，我們亦須留意剔除綜援戶涉及改變租戶身份，有可能抵觸法例。

此外，房委會提出分拆差餉及管理費、定期租約等政策。我們認為，這些市場化的政策將會扭曲房委會的成立目標及功能。作為公營房屋，公屋建立的目標是要滿足市民的住屋需要，讓基層市民安居樂業。引入以成本利潤為先的市場原則，只會加重低收入居民的負擔。

最後，本會重申：

1. 反對房委會繞過法例修改租金定義。

2. 租檢文件提出，在計算租金與入息比例中位數時剔除綜援戶、管理費及差餉，其目的實為加租，房委會應先減租、後檢討。
3. 反對不劃一租金。
4. 房委會應「減租回水」至租金與入息比例中位數低於10%。