



立法會
房屋事務委員會

(傳真：2537 1851)

有關「公屋租金政策檢討諮詢文件」的意見

房委會于今年三月份推出「公屋租金政策檢討諮詢文件」，本委員會就著文件的諮詢要點，發表以下意見：

不劃一租金

房委會現時已將全港劃分為六個地區，以作厘定租金之用。本委員會認為，若推行不劃一租金制度，按單位座向、樓層高低及屋村設施來厘定租金，低收入的住戶只能選擇入住低層或鄰近垃圾站等不受歡迎的單位；反觀綜援受助人士，因為無須顧慮本身的租金負擔能力，而能夠選擇地點較佳且租金較高的單位。此舉不但會造成公屋居民等級化、公屋富戶標籤化，而且加深社會矛盾，製造不必要的糾紛。

因此，本委員會反對房委會推行不劃一租金政策。本委員會建議，房委會可將一些位置不佳，如鄰近垃圾房位置的單位減租，吸引居民租住，以減少空置單位。

不包差餉及管理費的租金

自 1980 開始，房委會決定向轄下所有屋村的單位收取包括差餉的租金。目的是為了減低住戶因差餉上調時的即時負擔。此政策源用至今已超過二十年，居民對公屋租金的概念等同公屋家庭的住屋開支，而且現行租約訂明租金包括差餉及管理費。

因此，本委員會反對推行不包括差餉及管理費的租金政策。本委員會較為同意諮詢文件內 9.8 所提及的可行方法。即繼續收取包括差餉及管理費在內的租金，但每年向租戶發出結算表，分項列出其單位的差餉、管理費和淨額租金，讓租戶清楚知道租金所涵蓋的各項支出，以提高透明度。



定期租約

房委會現時采用的按月租賃制度，可讓房委會靈活地執行管理工作，亦可靈活地檢討和調整租金。假若實施定期租約，而每個單位的首次簽約日期各異，此舉將嚴重影響房委會調整租金的自由度，而且也可能令租戶感到混淆。此外，房委會近年推出的「公屋清潔扣分制」，將難以與定期租約一并執行。就上述原因，本委員會反對推行定期租約取代現行的按月租賃的安排。

租金與入息比例中位數

房委會建議改善租金與入息比例中位數的計算方法，包括設立一個入息數據搜集系統，收集更具信度及可靠的入息數據、在計算中位數時剔除綜援戶和繳交額外租金的住戶、及剔除差餉及管理費。本委員會認為：

- 1.房委會可委任獨立機構調查住戶入息，使有關資料更為公正及可靠；
2. 租金中位數是量度一般住戶的負擔能力，因此房委會在計算中位數時，不應剔除綜援戶、繳交額外租金的住戶、及把差餉及管理費剔除于統計樣本。
- 3.可引入文件中提及的 5.2 (iii)，按住戶人數設定不同的租金與入息比例中位數，而租金應以家庭入息 10%為宜。

可加可減機制

本委員會要求：房委會在研究新的租金調整機制，理應先減租，將過去數年通縮的總和（10%）減租，避免居民擔心新租金機制是有加無減。

租金厘定及檢討周期

本委員會認為房委會應維持現行安排，每年進行兩次厘定新落成屋村租金工作，及每三年作為租金的檢討周期。

房屋政策委員會

主任：馮彩玉

2006年6月5日