



## 對「公屋租金政策檢討諮詢文件」的初步意見

### (1) 先減租，後檢討：

街坊工友服務處(下稱「街工」)認為，根據《諮詢文件》資料，1997 年後，公屋住戶每月入息中位數於 1998 年升至 14,000 元的高峰後，就一直下跌，到 2005 年第 3 季，更跌至\$10,500 元，但在過去六年多的通縮期及經濟波動期間，房屋委員會(下稱「房委會」)只是凍結租金，卻沒有減租，令公屋租金佔住戶入息中位數比例曾一度超過 14%，有違《房屋條例》規定，更在經濟不景氣期間，大大增加公屋居民的租務負擔。

直至近日，本港經濟進入復甦勢頭，通脹重現，房委會才推出《諮詢文件》，為加租而鋪路，這明顯對公屋住戶而言，是絕對不公平。

因此街工認為，房委會因應是次諮詢結果，而作出下一步決定之前，一定要先全面減租，把公屋租金回復至法例規定的水平，還公屋租戶一個公道。

### (2) 租金水平計算方法：

#### 2.1) 綜援戶及富戶不應剔除於計算租戶入息之列

街工認為，綜援戶及繳交 1.5 倍、雙倍或市值租金的住戶，都是公屋住戶，故街工認為把他們剔除於計算租戶入息之列，只會造成分化及不公平，故反對當局把他們剔除於「租戶入息計算」之外。

#### 2.2) 按租戶負擔能力釐訂租金水平及調整租金

街工認為，公屋房屋政策的原意，是為無法置業或在私人市場租住物業的市民，提供基本住屋，以應付需要。因此，公共房屋的租金，應與他們的承擔能力相適應，若公屋租戶的收入水平下降，租金亦應相應下調。

根據《諮詢文件》，在通縮期間，公屋住戶月入中位數的跌幅，往往較甲類消費物價指數跌幅為大，而通脹期間，甲類消費物價指數的升幅，卻較月入中位數的升幅為高，故以住戶入息作為計算及調整租金水平的基礎，較以甲類消費物價指數，更能切合住戶負擔能力的變化，亦更能體現公共房屋政策的精神。

### (3) 不包括差餉及管理費的租金：

街工認為，租金定義須包括差餉及管理費。因為房委會身為公屋的業主，是有責任為居民繳交差餉及提供屋邨管理及維修服務，故街工反對房委會計劃把差餉及管理費剔除於租金外的做法，並認為此舉目的是以行政安排來減低租金水平，為現在不減租及日後加租而鋪路。

### (4) 租金水平檢討期應維持三年一次：

前立法局在 1997 年修訂《房屋條例》，把原本兩年一次的租金檢討期，改為三年一次，目的是把「讓商業租戶有加租喘息期」的精神，延伸到住宅租戶，以照顧其經濟需要。而在通脹或經濟增長期，三年一次的租金檢討期更可發揮緩衝作用，讓租戶免受頻頻加租的困擾。因此街工認為，租金水平檢討期應維持三年一次，無需任何改動。

### (5) 反對不劃一租金：

街工認為，現行公屋租屋編選單位，是以抽籤揀樓形式進行，是較公平的做法，並能體現公共房屋政策是為市民提供基本居住權的精神，若房委會引入「不劃一租金」，只會對公屋租戶造成標籤及分化，亦令舊有租戶擔心在將來要面對加租的壓力，故街工反對當局引入有關機制。

### (6) 反對定期租約：

街工認為，現是房委會的政策，已確保公屋資源用於有需要的市民身上，若然把所有租約改為定期租約，除了增加房委會及房屋大量不必要的行政工作外，亦令居民增加煩擾，同時增加租約的不穩定性，令居民擔心他們可能因家中人口變化或入息變化，而被房委會迫遷。因此街工反對當局提出「定期租約」的建議。

### (7) 延長諮詢期至最少六個月：

街工認為，現時當局就公屋租金機制的諮詢期只有三個月是過短，公屋居民未能有足夠的機會表達意見，故街工認為當局須延長諮詢期至最少六個月。

### (8) 其他意見：

街工認為，任何租金計算及調整方法上的變動，均必先得到立法會的同意，並按實際情況，如有需要，當局應向立法會提交建議修訂的《房屋條例》建議，以便立法會成立法案委員會研究及跟進，確保房委會的建議是符合民意及保障租戶的權利。