



民主黨立法會議員秘書處
Secretariat of Legislative Councillors of The Democratic Party

香港中環雪廠街 11 號
中區政府合署西翼 401-409 室
Rm. 401-409, West Wing,
Central Government Offices,
11 Ice House Street, Central, HK

電話 Tel 2537 2319
傳真 Fax 2537 4874

民主黨就《公屋租金政策檢討公眾諮詢文件》 向立法會房屋事務委員會提交之意見書

房屋委員會（房委會）於 2001 年 1 月通過成立檢討公屋租金政策專責小組委員會（專責委員會）全面檢討租金政策，；而房委會於 2 月 9 日就《公屋租金檢討公眾諮詢文件》（諮詢文件）展開了為期三個月的公眾諮詢，立法會房屋事務委員會就此召開特別會議，民主黨在收集市民意見及經黨內初步研究後，就租檢幾個最富爭議性的問題有以下的意見及回應。

反對改變租金與入息比例中位數的計算方法

諮詢文件中建議在計算公屋住戶租金與收入比例的中位數時剔除綜援戶及富戶，而租金中位數按剔除差餉和管理費的淨額計算，通過這個計算方法可令現時的中位數在不減租下也可回落至法定的 10% 以下。

民主黨認為現時租金與收入比例的中位數的計算方法，合理反映居民負擔能力，而建議的中位數新計算法是變相創造加租的條件。而新計算法是違背了《房屋條例》的立法意圖及政府幾十年來的政策對租金定義的理解，兩者一直把差餉及管理費包括在租金之內的，而公屋住戶租金與入息比例中位數的計算是包括所有的公屋租戶，若剔除綜援戶將是扭曲是立法意圖。我們認為以行政手段改變中位數的計算法是違租戶的合理期望，有可能引起司法覆核。

我們認為若要修改中位數的計算法，必須以修例的方式進行。但現例是由較民主的立法局通過，有很強的民意基礎，政府任何修例建議必須有極充份的理據，證明新制優於現制，否則我們不會支持。

先減租・後決定「可加可減」機制

專責委員會認為應設立一個明確而具高透明度的機制來指導租金調整工作，我們認為由於凍結租檢，房委會幾年來都沒有按現有機制減租，因此政府建議修改租檢機制前，必須先實施減/免租措施。雖然基於終審法院的判決，指房委會並無法律責任減租，但這是並非指房委會減/免租金是非法的，而且房委會也曾於 2001 年 12 月在未有「可加可減」機制下，實施免租 1 個月的行政措施，由此可見，未有「可加可減」機制不應是回避即時減/免租金的藉口。

而且即時推行一次過減/免租金的措施是回應現時公屋租金普遍超過居民負擔能力的問題；而設立「可加可減」機制是為長遠公屋租金調整定立標準，兩者是處理不同的問題，房委會應分開處理，設立此一機制不應與推行即時減/免租金措施掛勾。政府現時諮詢的策略上要迫社會選擇支持一個「可加可減」機制，否則不肯減租，這可見政府並無誠意即時改善居民租金過高的問題。

民主黨建議的即時減/免租金措施，應令居民的實際租金負擔最少減少 15%，以回應居民的需要。房委會現時有超過五百億港元的現金結餘，房委會是完成有能力推出即時減/免租金措施。

就調整指數的基數諮詢公眾

另外，設立可加可減的租金調整機制最核心的問題，是如何決定該指數的基數，即是調整機制是由那一年份開始計算。若以現時開始計算，採用任何機制都不會意味著有任何租金調整，這將違反了房委會對居民減租的承諾，我們必將反對。諮詢文件欠缺了這方面的分析及討論，大大影響諮詢的深度，我們認為必須就此諮詢公眾。

由於房委會凍租的關係，大部公屋的租金仍維持在 1995 或 1996 年的水平，故民主黨認為應以 1997 年作為租金調整的基數年。另外，我們認為若要設立調整租金機制，這必須以租戶負擔能力為主要考慮因素，而租金調整標準的機制亦需照顧公屋居民及社會公眾的利益。

此外，由於現行《房屋條例》的規定下，房委會加租上限為公屋住戶租金與收入比例的中位數的 10%，若引入可加可減機制，新機制是否會受租金調整不超過租金與入息中位數的 10% 的限制，房委會必須交代如何協調這兩個機制的運作。由於現行條例能確保公屋居民不受租金過高加幅影響，民主

黨對修例有保留。

推行不劃一租金技術問題極大

專責委員會於諮詢文件中建議不劃一租金，但民主黨認為有很多執行上的問題。首先，推行不劃一租金不應影響現有租戶，只針對新落成大廈及重新編配之現有單位；第二，同一大廈的整體租金不會因不劃一租金政策而增加；第三，實行不劃一租金須由居民自行揀選編配單位，否則居民有可能被迫選擇租金較高的單位。因為若讓居民按租金負擔能力再分配單位，可能出現某類型單位不足而其他出現空置的資源錯配問題；我們認為在不劃一租金下，應對於綜援戶實施隨機編配單位，以解決補貼差額及歧視問題；但不劃一租金或會引起社區分化的問題，這必須要解決；即使以上問題都能解決，推行不劃一租金的行政費相信很高昂，最終會轉嫁至公屋居民身上。為更有效利用現在資源，我們建議房委會對於那些不受歡迎而長期空置的單位（如近垃圾房、曾發生不愉快事件及鬧鬼的單位）劃一減租三成以鼓勵入住，做法相對簡單直接。

進行第二階段諮詢

諮詢文件的主要目的是為公屋租金長遠的調整訂立一個完善的機制，但由於諮詢文件內容十分複雜，公眾的注意力都集中在相對較次要的不劃一租金的議題上，反而就租金「可加可減」機制的關注及討論相應較少，諮詢效果並不理想。民主黨建議房委會進行第二階段諮詢，為期三個月，抽起其他的諮詢要點，集中討論租金「可加可減」機制，並提供更多資料以方便討論，及加入基數年及如何並現時租檢機制協調的問題。

以上為民主黨就諮詢文件之重點作初步回應，我們現正繼續了解民意及研究文件的內容，將於諮詢結束前向房委會遞交全面的回應意見書。希望政府在此階段特別考慮民主黨就即時減/免租金、諮詢調整指數基數、及進行第二階級諮詢之意見。

民主黨
二零零六年五月十日