

二零零六年五月二十五日
立法會房屋事務委員會特別會議
房屋及規劃地政局局長發言要點

引言

自公屋租金政策檢討諮詢文件於 3 月 9 日推出以來，社會人士對文件中提出改善現行公屋租金政策的各項建議，進行了熱烈的討論。在過去兩個多月，我們透過立法會、區議會及不同形式的公眾論壇，收集了社會各界的意見。專責小組委員會委員及房屋署的代表出席了超過 50 場的地區諮詢會，聆聽市民的意見。

2. 在 4 月 19 日及 5 月 16 日的房屋事務委員會會議上，不少與會人士及關注團體表達了他們對今次檢討的意見，就此我再次代表房委會多謝他們所發表的寶貴意見。我們亦已按立法會房屋事務委員會的要求，就各團體關注的問題，於提交給委員會的文件中作出非常詳細的回應。我希望就其中幾項社會特別關注的議題，和大家分享我的一些看法。

檢討並不是為加租鋪路

3. 我留意到社會有不少團體擔心今次檢討，尤其是關於諮詢文件中提出改善租金與入息比例中位數的建議，是為房委會製造加租空間而鋪路。我想明確指出今次租金政策檢討絕對不是為加租鋪路。

4. 事實上，終審法院已於去年裁定房委會並無法定責任確保任何時間租金與入息比例中位數不高於百分之十。有關法例的要求是規範房委會委員向上調整租金時，不能將租金加至高於租金與入息比例中位數之百分之十。這個百分之十的中位數亦非負擔能力的法定定義。現時我們必須處理的主要問題及面對的困局，是在現時法例規範下，房委會無法適時按居民及整體社會的實際情況及需要調整公屋租金。面對這個極不理想的情況，我們不應再糾纏於應否按租金與入息比例中位數調整公屋租金。我們應該向前看，並建立一套全新的、較為客觀、清晰、真正切實可行、又符合居民負擔能力的「可加可減」租金調整機制。因此，負責今次檢討的專責小組提出以物價指數或公屋住戶家庭收入變化作基礎的租金調整機制，以決定公屋租金何時須調整及所須的調整幅度。

租金調整機制與租金水平

5. 有不少團體認為房委會應先減租，才檢討租金調整機制。正如我在 5 月 16 的會議上指出，我們應該以一個整體和全面的角度來考慮這個問題。房委會的檢討公屋租金政策專責小組委員會對這個課題的一向看法是在落實「可加可減」租金調整機制時，應一併研究如何將公屋租金調整至一個合適並為市民接受的水平，以便令「可加可減」機制能在經調整後的租金水平上公平及有效地運作。現今是適當時機去探索有關新機制應在什麼租金水平上實行。這個問題我歡迎各位議員及社會各界提出意見。

法例修訂

6. 我亦聽到不少意見關注到諮詢文件並無就修訂現行《房屋條例》提出明確表示，因而猜測政府有意以行政手段，繞過立法會及現行法例加租。我想強調我們絕無此意，我們認為需要一個穩妥的公平基礎去落實有關決定。現時諮詢文件只列出專責小組的初步檢討結果，作公眾諮詢之用。

7. 事實上，現行法例規定房委會在加租後租金與入息比例中位數不得超逾 10%，令公屋租金只可向下調整，長遠來說並不可行。如要訂立既合理又持續可行的租金調整機制，以便租金可按居民及整體社會的實際情況向上或向下調整，則顯然有需要修訂與規管租金調整有關的法定條文。

不劃一租金

8. 此外，在諮詢期間有不少人士就應否推行不劃一租金發表了許多意見，而贊成與反對的意見亦相當分歧。但正如諮詢文件中指出，提出不劃一租金方案，目的只是為租戶提供更多選擇和彈性，並不存在把公屋推向市場化或增加房委會收入的用意。現今大多數意見對落實不劃一租金抱有十分大的保留。我亦留意到有意見認為可考慮調減位置較差或長期空置單位的租金，以反映該些單位的合理租值，並提高出租率。我相信專責小組及房委會定會非常慎重去考慮這些相關問題。

公眾諮詢期

9. 我亦聽到有不少人士要求延長公眾諮詢期。在過去兩個多月以來，透過房署所舉辦及參予的各項諮詢活動，社會各界人士，特別是公屋居民及各關注團體，已清晰明確地表達了他們的立場及意見。以目前情況及諮詢工作進展而言，我們認為延長公眾諮詢期的實際作用並不太大。

結語

10. 在餘下的諮詢期內，專責小組成員及房署代表仍會繼續進行有關的諮詢工作。我亦希望借今天的會議，聽取各位立法會議員對今次租金政策檢討的意見。

11. 在未來數月，專責小組會小心分析收集到的意見，並擬定具體建議提交房委會。屆時我們會向房屋事務委員會再作詳細匯報。