

CB(1)1037/06-07(02)

深水埗社區協會

就政府修訂房屋條例的立場書

2007 年 2 月

2007 年 1 月 16 日，行政長官向立法會建議就房屋條例進行修改。修改內容包括廢除房屋條例中有關租金與入息中位數 10% 的條文、參照收入指數變動更改公屋租金、規定房委會每兩年檢討租金一次、訂明「富戶」及租援戶不適用於法例規定租金調整、指明需更改的租金款項微不足道時房委會無須更改租金、房委會不得在對上一次更改租金後兩年內更改租金，以及房委會有權釐訂編制收入指數。

刪除中位數，加租無限制

本會認為，房委會廢除房屋條例中有關租金與入息中位數 10% 的條文，將使公屋居民失去加租限制的法定保障。眾所周知，在八、九十年代，公屋的租金不斷攀升，公屋租金的升幅往往高達兩至三成。為免公屋居民陷入無止境的加租深淵，立法會遂於 1997 年修定房屋條例，規定房委會在檢討租金時，公屋租金不得高於租金與入息中位數 10%。此法例雖然並未強制房委會減租，但卻有效限制房委會在公屋居民生活水平下降時進行加租。一旦廢除有關法例，房委會的加租幅度將再無上限，公屋居民的負擔可能增加。

再者，該法例現時仍有效運作，房委會的財政儲備高達 500 億元以上，租金收入並且有盈餘，有關「中位數」的法例顯並無危害房委會的收支平衡。因此，為確保公屋居民的可負擔能力，我們認為有關租金與入息中位數 10% 的條文無需刪除。

房委會收權，收入指數扭曲居民可負擔能力

在政府草擬的修訂法案中，改為以「收入指數」作為更改公屋租金的參照，房委會擁有釐訂及編制收入指數的權力。房委會日後修改「收入指數」的釐訂方法時，將不需經過立法會，亦不會受到法例限制。而所謂的「收入指數」亦相當含糊，其具體計算方法、準則、對象並未在相關法例中清晰定義。在計算指數時，房委會甚至可以只挑選特定住戶類別，而且所謂的收入指數並未扣除通脹，這樣會扭曲公屋居民的實際負擔能力。

新修訂房屋條例針對「富戶」

新修訂的房屋條例指明不適用於所謂的「富戶」及「租援戶」，換言之，此兩個類別的住戶加租時將不受「入息指數」升跌的限制，新修訂房屋條例對他們毫無保障。現時，「富戶」的定義仍然由房委會所決定，一旦房委會收緊「富戶」政策，並對「富戶」進行加租，立法會將無權制止。我們認為，住戶入住公屋時均經過入息審查，房屋條例應該保障所有的公屋居民，房委會提出針對「富戶」的措施，只會加劇社會矛盾。

租金檢討週期縮短加快加租速度

房委會將租金檢討由以往三年檢討一次改為兩年，居民普遍擔心這會加快加租速度。而房委會規定每次調整租金後兩年內不得變動租金，亦缺乏彈性，若將來經濟出現逆境，房委會將受法例所限，不能即時減租紓解民困。

本會重申：

- (一) 反對廢除房屋條例中有關租金與入息中位數 10% 的條文。
- (二) 反對將富戶及租援戶撇除在租金調整機制之外。
- (三) 以「收入指數」調整租金將扭曲公屋居民的負擔能力，房委會在釐訂該指數時權力過大，居民及立法會無從監管。
- (四) 房委會不應縮短公屋租金檢討週期，應維持每三年檢討公屋租金一次。