

立法會法案委員會

《2007年房屋(修訂)條例草案》委員會

周梁淑怡主席暨全體委員：

對《2007年房屋(修訂)條例草案》的意見

長期以來，房委會對公屋租金的釐訂及檢討，聲稱以住戶的“負擔能力”為依歸，但何謂“負擔能力”是極具爭論性。1997年前，房委會每隔二年檢討公屋租金，都會決定加租；加租幅度經常超逾通脹(附資料)公屋居民感到難以負擔，經常引致居民抗爭反對大幅加租。本會於1997年前一貫要求租金加幅不應超逾通脹。

本會在2006年9月至10月，在27條公共屋邨進行問卷調查，有58%居民認同「可加可減租金調整機制」，認為是較公平與合理；此外，亦有42%表示不認同，擔憂日後出現通脹，租金只是有加無減。

本會認為，以公屋家庭入息指數，作為量度公屋租金調整的依據，是較為合理的機制，但必須列明加租的最高上限，及進一步放寬「租金援助」政策，以使整體及個別公屋住戶都得到保障。

本會對“條例草案”16A(3)(a)的(i)中，增加某些租戶的家庭入息或資產總值(即“富戶”)，則不包括於“新機制”內。本會認為若該條例通過，房委會日後可以不斷擴大“富戶”，達到增加租金收入及終止“富戶”租約。因此，本會對《2007年房屋(修訂)條例草案》提出以下意見：

1. 以公屋家庭入息指數為調整機制，推行“可加可減機制”，規定每次加租不可超逾通脹及10%；
2. 委任獨立機構調查住戶入息，以使指數更為準確、公正；
3. 進一步放寬“租金援助政策”，租金佔家庭入息18%或以上，即可減租；
4. 不應將綜援戶、“富戶”撇除於統計樣本外及反對“富戶政策”；
5. 租金檢討周期為三年。



公屋聯會
主席 王坤
暨全體委員 謹上

二零零七年三月八日

加租情況一覽表（1987-1997年）

表一、平均加幅

加租日期	屋宇類別	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
4月	6個前屋宇建設委員會屋邨	24.9%		22%		23.2%		22.2%		20.6%		22.7%
	4個前屋宇建設委員會屋邨		20.1%		18.1%		26.4%*		20.9%		17.4%	
9月	49個1973年後建成的屋邨	16.5%										
	57個1973年後建成的屋邨		14.5%									
	58個1973年後建成的屋邨			14.8%								
	68個1973年後建成的屋邨				19.8%							
	69個1973年後建成的屋邨					24%*						
	77個1973年後建成的屋邨						22.0%					
	81個1973年後建成的屋邨							19.6%				
	82個1973年後建成的屋邨								18.2%			
	87個1973年後建成的屋邨									17.5%		
84個1973年後建成的屋邨										17%		
12月	48個乙類及前政府廉租屋邨		21.7%									
	42個乙類及前政府廉租屋邨				23.9%							
	38個乙類及前政府廉租屋邨						21.7%					
	32個乙類及前政府廉租屋邨								17.8%			
	26個乙類及前政府廉租屋邨										17.0%	
12月	12個和諧式大廈										25.0%	

表二、甲類消費物價指數（+%）上次釐定租金後的增幅

加租日期	屋宇類別	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
4月	6個前屋宇建設委員會屋邨	5.3%		12.8%		21%		23%		16.6%		16.1%
	4個前屋宇建設委員會屋邨		7.5%		19%		25%*①		16%②		17.5%	
9月	49個1973年後建成的屋邨	6.6%										
	57個1973年後建成的屋邨		10.5%									
	58個1973年後建成的屋邨			15.1%								
	68個1973年後建成的屋邨				18.7%							
	69個1973年後建成的屋邨					22%*						
	77個1973年後建成的屋邨						22.5%					
	81個1973年後建成的屋邨							21%				
	82個1973年後建成的屋邨								18.9%			
	87個1973年後建成的屋邨									17.9%		
84個1973年後建成的屋邨										16.9%		
12月	48個乙類及前政府廉租屋邨		11.4%									
	42個乙類及前政府廉租屋邨				20%							
	38個乙類及前政府廉租屋邨						23%					
	32個乙類及前政府廉租屋邨								16.8%			
	26個乙類及前政府廉租屋邨										16.4%	
12月	12個和諧式大廈										24.9%③	

* 因延期加租，故加租日期為 92 年 3 月

* 因延期加租，故加租日期為 92 年 7 月

註 ① 以 27 個月計算

② 以 21 個月計算

③ 以 36 個月計算