

對 2007 年《房屋(修訂)條例草案》的意見書

以下是爭取合理住屋權益關注組(下稱本關注組)對 2007 年《房屋(修訂)條例草案》的意見，關注組的立場是：要求立法會議員反對政府修訂現行法例，確保公屋租金加租設置上限。

房委會「減租換廢法」 立法會「護法要封頂」

由於公屋居民不滿房委會在公屋租金超過法例上限，卻拖延不進行租金檢討，被逼透過司法覆核提出訴訟。雖然終審法院的裁決認為，公屋居民對房委會每三年便要進行租金檢討不存在「合理期望」，令房委會避過要「即時檢討租金」而無須「依法減租」，但判決絕無否定現行的《房屋條例》可以對房委會「加租的權力」作出限制。終審法院的判決清楚指出：「立法條文的宗旨及作用，是要限制房委會不能動輒加租，以及限制房委會可以加租的幅度...限制房委會加租的權力這個措施有重大社會意義，同時亦合乎租戶的利益。」「減租」固然是公屋居民一致的期望，但「加租」才是公屋居民最大的憂慮。因此，政府與公屋居民的爭議焦點，是法例是否能「對公屋租金的加幅設定上限」。我們重申絕不接受以「減租」換「廢法」，亦要求立法會議員「否決」有關修訂！

房屋政策反覆造成今日困局 房委會強詞奪理倒果為因

房委會自 1985 年起，即沿用「租金與入息比例中位數」作為釐訂及調整公屋租金的準則。現行的《房屋條例》只是將有關的準則，在法例中清楚列明。政府堅持提出修訂，只是因為法例對房委會加租「設置上限」。為了去除法例這個「緊箍咒」，政府挖空心思，列出多個所謂「外在因素」，證明這個準則有問題。關注組對房委會以高入息住戶遷出及居住面積編配標準為理由，極為不滿，認為房委會已到了為達目的，強詞奪理的地步！

公屋的「租金結構」及「住戶結構」出現不平衡，是房委會二十年來政策失誤的後遺症！政府在 1987 年間通過〈長遠房屋策略〉，為了配合政府的政策，房委會翌年開始「財政獨立」，開始推出一連串的房屋政策，包括：藉推出整體重建計劃騰空大量市區公屋土地興建居屋增加收入；透過公屋推行所謂「富戶政策」及「戶籍政策」，威逼利誘公屋住戶「自置居所」及「公屋第二代」離開公屋。這個以居屋主導的發展策略，固然為房委會帶來數以億計的盈餘，但亦大量製造了公屋的「長者及小家庭住戶」。據房委會年報顯示，20 多年間有超過 40 萬公屋住戶，離開公屋自置居所，而長者戶的數目亦急劇上升。由於有經濟能力的住戶絕大部份離開公屋，引致公屋出現「住戶結構失衡」及「公屋赤貧化」。這些都是房委會多年來推行「富戶政策」、「戶籍政策」及「出售公屋」策略偏差的後遺症。

此外，房委會八十年代末期部署出售公屋的策略，是誘發房署興建新型和諧式公屋及放寬公屋新樓編配面積的重要因素，最終導致新建公屋的租金，在十年內飆升一倍(由 1991 年每平方米\$31.6 升至現時近\$70)。公屋租金出現偏離住戶的負擔能力，但房委會今天竟然反過來指「公屋編配面積政策」影響「比例中位數」的有效性，為了證明必須「修訂」《房屋條例》，就要再製造所謂的「公屋寬敞戶」！為了自圓其說，不斷製造擾民政策，可能就是我們特區政府施政的一大特色。

在香港經歷金融風暴後，政府為了挽救樓市，不惜犧牲房委會「自供自給」的發展策略，佈停售居屋及公屋，令房委會再無穩定的發展經費，更一直拖延檢討公屋租金，妄顧租金超越法例上限。現在更藉詞「外在因素」影響「比例中位數」的有效性，提出修訂現行條例，強詞奪理、倒果為因，目的不過是「去除現時法例對房委會加租權力的限制」，關注組對此絕不接受，亦要求立法會議員反對政府修訂現行法例。