



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

民主黨對《2007年房屋（修訂）條例草案》的意見

背景

1. 現行的《房屋條例》規定房委會在檢討公屋租金時，公屋的整體租金與入息比例中位數不得超逾 10%，而有關的租金調整須於對上一次調整生效後最少三年後方生效，即三年才調整租金一次。今年初，政府向立法會提交的《2007年房屋（修訂）條例草案》，主要是廢除現行的規定，改為根據公屋租戶的平均入息指數調整而調整公屋租金，並規定兩年調整一次。

廢除加租封項，居民欠保障

2. 現行條例規定公屋調整租金，不可高於整體租金與入息比例中位數 10%，是 1997 年立法會通過訂立的。當其時，公屋不斷加租，公屋居民生活艱難，迫不得已，每逢有屋邨加租，便成群結隊到房委會門外請願，成為請願常客。為免公屋無止境加租，立法會考慮到住戶的負擔能力後，通過設定加租上限，規定公屋調整租金，不可高於整體租金與入息比例中位數 10%，給公屋居民更合理的保障。草案建議廢除這條款，取消有關的加租封頂限制，房委會將可不用理會整體公屋居民的住屋負擔能力而不斷加租，公屋居民的住屋負擔將不斷增加，生活穩定欠保障。
3. 以租金與入息比例中位數作為確保公屋租金維持在住戶的負擔能力範圍之內，一直是房委會沿用多年的政策。政府建議廢除法例中的中位數上限之後，房委會在釐訂新屋邨的租金時，仍會沿用租金與入息比例中位數作為準則，考慮租金是否在住戶的負擔能力之內，足見採用租金與入息比例中位數來衡量住戶負擔能力確有其可取之處。
4. 民主黨於 2006 年 9 月 7 日至 12 日曾進行電話語音調查，成功訪問 667 名市民，當中有逾四成住在出租公屋，有逾五成住在自置或出租私人物業，有近五成受訪者均贊成保留現時的法例限制。

新機制對住戶的影響

5. 新機制是只按住戶的平均入息指數作為調整租金的基準，而沒有其他考慮因素，包括因通脹而削弱住戶的住屋負擔能力。當公屋住戶的入息有增加時，即代表經濟向好，會出現交通費增加、消費物價上升等情況，對於低收入的公屋住戶來說，他們同時要承受百物騰貴的通脹壓力，亦要按收入加幅而加租，他們將更難騰出僅有的微薄加薪作教育或改善生活之用。薪酬上升不等同相同幅度的承擔能力上升，新機制未能對住戶有足夠保障。

6. 政府建議新機制的租金水平訂於目前租金調低 11.6%之後的新租金，但這並不公道。在新租金水平下，整體的租金與入息比例中位數仍接近 13%。若以 1997 年凍租起計，至 2003-04 年度，即過去凍租期內居民入息最大幅度變化的一段時期（即居民承受最大租金壓力時期），應減租約 15.8%。但縱使先調低租金水平，新機制實施後，面對當前的經濟復甦，很大可能只需要加租 3 至 4 次，便足以回復到現時的租金水平，往後再按新機制每兩年加一次租，居民的租金負擔將大大增加。
7. 新機制建議租金檢討期由 3 年減為 2 年，對大部分是基層市民的公屋居民來說，縮短租檢周期會令他們難以預測住屋開支，而他們的工資相對穩定，沒有必要頻密檢討租金。

沒有修例的需要

8. 政府提出修例是因為目前的法例不容許房委會在整體租金與入息比例中位數超過 10%的情況下加租，而自 2001 年以來，整體租金與入息比例中位數已持續超越 14%。但是房委會根本沒有需要加租。房委會現有超過 500 億元的現金結餘，預計至 2011 年會升至近 700 億元。而根據房署過去幾年的資料顯示，單以租住公屋運作的帳目來說，04/05 年及 05/06 年亦分別有 6 億元及 4.6 億元的盈餘，連續兩年出現運作盈餘，計及過往赤字，截止 2006 年 6 月 30 日，總累計運作盈餘為 5500 萬元。
9. 房委會目前的公屋營運開支已大致上達致收支平衡，只要持續有效控制成本開支，房署的公屋運作帳目是能長時間健康運作，而不用加租，亦不需要政府動用公帑資助公屋的營運。
10. 房委會亦可在有需要時透過重新出售居屋或租置公屋，或其他商業或投資收入來維持興建公屋的開支。
11. 我們認為在不需要政府用納稅人的金錢額外注資、不會加重社會負擔的情況下，看不到有需要取消現時法例的保障機制，而令公屋租戶長遠承受可能超出他們實際能力的租金負擔，令他們更難改善生活質素。

建議

12. 過去經濟困難時，房委會沒有調低公屋居民租金以紓緩他們的苦困，現時經濟轉好，理應作出減免租金安排。在民主黨於 2006 年 9 月所做的民意調查顯示，有近四受訪者贊成減租 10-15%，有三成贊成減租 16-20%，另有近兩成贊成減租 21-30%。民主黨考慮到以入息指數計算方法，在過去凍租期內，公屋居民承受最大租金壓力時期應減租 15.8%，以及減租對房署的財政影響，曾建議房委會免租 2 個月。房委會已實施免租一個月，故建議房委會再考慮免租多一個月。
13. 將來面對房委會有可能的不斷加租，放寬現時的租金援助政策，取消入住三年後才可申請租援，以及取消接受租援三年後如仍要獲租援資助則須調往舊

樓的規定，並設定更寬鬆的租援分級制，增加讓一些邊緣困難戶可減輕租金負擔壓力，變相為租金加設限制，亦有效回應居民對將來租金會不合理及過高的憂慮。

現有租援措施：

條件	租金減幅
租金/入息 > 25%	50%
租金/入息 > 15% + 收入介乎入息限額的 50-60%	50%
收入低於入息限額的 50%	50%
租金/入息 > 介乎 20-25%	25%
收入介乎入息限額的 50-60%	25%

建議的租援分級制：

條件	租金減幅
租金/入息 > 20%	50%
租金/入息 介乎 18.5%至 20%	25%
租金/入息 介乎 15%至 18.5%	15%
普通戶	正常租金
富戶	倍半租、雙倍租及市值租

民主黨房屋政策副發言人黃成智

二零零七年三月八日