

致：立法會主席范徐麗泰女士 (煩請轉交全體立法會)
 由：捍衛基層住屋權益聯盟
 日期：2007年6月3日

捍衛基層住屋權益聯盟對於《2007年房屋(修訂)條例》的立場書

扮讓步 實廢法 假封頂 真加租

捍衛基層住屋權益聯盟(下稱聯盟)由全港數十個關注房屋政策團體、公共屋邨及居於私人樓宇的居民團體所組成。聯盟一直倡議爭取全港市民獲得合理的住屋權益，督促政府落實《長遠房屋策略》及各項房屋政策，以照顧基層市民的住屋需要。聯盟認為：「安居樂業」是任何社會謀求「和諧穩定」的基礎，但政府及房委會最近提交立法會審議的《2007年房屋(修訂)條例》，卻是藉「可加可減機制」，廢除將公屋租金限制在某水平的「立法精神」，明顯與終審法院法官的判詞背道而馳。非常務法官苗禮治勳爵在判詞撮要(16段)指出：「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」。而常任法官包致金亦在判詞撮要(19段)再清楚指出：「第16(1A)(b)條為保障公屋居民而限定租金與收入的中位比例，任何時刻，無論在經濟通漲時或經濟通縮時，都必須維持為百份之十，提供能力可以負擔的意思，就是說租金不能超過百份之十這個限定的比例。」

雖然政府及房委會在5月31日通過政黨的建議，將來「公屋加租」設定上限條款，規定公屋加租不可以超過一成，然而聯盟認為政府提出的修訂「絕不是」聯盟過去倡議對公屋居民保障的「租金封頂」。前者只是調整升幅的限制，後者是整體公屋租金維持在某一水平，超出該水平便不能再增加，明顯前者與97年通過的立法封頂，保障整體公屋居民的精神，完全不同。

聯盟更認為「比例中位數」與現時政府提議的可加可減機制是沒有矛盾，可以並存，即保留原有「比例中位數的封頂條文」，再加入清晰的可加可減的調整機制。前者是保障租金是居民的負擔能力之內，並「藏富」於公屋居民，改善生活；後者是將房委會過去「調整租金機制」更加清晰化及透明化。簡言之，「租金封頂」是A餐，是基本原則，限制房委會加租至某水平；「可加可減機制」是B餐，只是調整租金的機制，兩者互不抵觸，並可合併成全餐，否則就是「廢法」，是改變原來的立法精神，只為日後加租「開綠燈」。

從理據而言，聯盟認為房委會提出的修訂建議，只是「偷換概念」，將原來用以「限制公屋租金」(封頂)，以「移花接木」的方法，搬到「限制公屋加租」(上限)的機制，沒有尊重原來的「立法精神」。聯盟重申，政府不能偷天換日，蒙混地去除現時保障公屋居民的法例精神。公屋居民是無法接受《修訂草案》只有「可有加減機制」而沒有維持租金水平的「租金封頂」。

從數據而言，聯盟的憂慮絕非無的放矢。如果房委會按照現時《房屋條例》規定，立即進行租金檢討，依法要將租金由現時「比例中位數」14.6%，減到乎合法例要求的10%，租金減幅肯定不止房委會建議的11.6%，而日後實質加租幅度，亦不能超過這個「封頂」的要求。就算房委會決定凍租，在公屋租金回落至「合法水平」前，肯定「不能加租」。但若按照房委會建議的新機制，一個月租\$2,110元的四人家庭公屋單位，在即時減租11.6%後，居民十年後，租金便有機會增加超過四成(42.37%)。【詳參附表】

現時房屋條例(原有條例)與新修訂條例相比較，住戶需繳付的租金金額

年份 / 調整租金年份	根據現時房屋條例之租金變化	新修訂房屋條例下租金變化百分比	根據新修訂房屋條例之租金變化	新舊條例下的租金相差百分比	新修改房屋條例後住戶需多付租金
現時租金	\$2,110	--	\$2,110	-	--
2007年8月開始	\$2,110	-11.60%	\$1,865	-11.60%(減租)	-\$7,105(29個月計)
## 如新修訂條例在2008年1月1日生效後，每隔兩年檢討租金一次(即在2010, 2012, 2014, 2016及2018年進行檢討)，隨現時經濟倡旺的狀況推算下，日後每兩年加租一次，每次加幅最高10%，結果如下					
2010-2011年	\$2,110	+10.00%	\$2,052	-2.75%(減租)	-\$1,392(24個月計)
2012-2013年	\$2,110	+10.00%	\$2,257	+6.97%(加租)	+\$3,528(24個月計)
2014-2015年	\$2,110	+10.00%	\$2,483	+17.68%(加租)	+\$8,952(24個月計)
2016-2017年	\$2,110	+10.00%	\$2,731	+29.43%(加租)	+\$14,904(24個月計)
2018-2020年	\$2,110	+10.00%	\$3,004	+42.37%(加租)	+\$21,456(24個月計)
在新修訂條例下，住戶十年內多付租金累積總和：					+\$40,343(多付租金)

因此，《條例草案》一旦在6月13日三讀通過，去除現有為公屋租金「封頂」的保障，無疑是立刻「為加租開綠燈」，一項違反原來立法精神、居民長遠利益，甚至整體社會利益的修訂新建議，明顯是倒退。聯盟重申：

- (一) 《2007年房屋(修訂)條例草案》刪除比例中位數是違反現時原有法例精神，因此房委會早前通過加入的加租上限，只不過是政府建議新調整機制的上限，與97年通過的立法封頂，保障整體公屋居民的精神不同；
- (二) 「比例中位數」與現時政府提議的可加可減機制是沒有矛盾，可以並存的，即保留原有「比例中位數的封頂條文」，再可加入清晰的可加可減的調整機制；
- (三) 政府強行刪除「比例中位數的封頂條文」其實等同「廢法」，立法會必須捍衛現時《房屋條例》的基本精神：「立法保障」為「租金設上限」，確保公屋租金的釐定維持在居民「可負擔能力」的範圍；及
- (四) 強烈要求立法會主席應讓議員提出涉及保留現時「租金封頂」保障的修正案作動議辯論，而所有立法會議員更應反對沒有「租金封頂」的《條例草案》，否則必成為日後加租的幫兇。