

香港社區組織協會的信頭

致立法會房屋事務委員會

房委會延遲檢討租金：奪去近 4 年新樓困難戶申請租援機會

2000 年 11 月 19 日，房委會租住小組再次延遲檢討公屋租金，卻奪去近 4 年入住新樓困難住戶申請租金援助的機會，影響共 18 屋村及 3 萬戶公屋居民！原因是租金援助政策，只可在(1)加租、或(2)經濟環境改變情況下，才可申請租金援助，因房委會認為新公屋住戶有負擔能力才選擇新單位。此舉限制了近 4 年「入住新樓而租金尚未調整」困難住戶申請租援的機會，以至現時全港只有 2,548 住戶成功申請租金援助。

本年 6 月 13 日社協約見房委會租住小組，反映近 4 年入住新公屋而租金尚未調整，老人未能申請租金援助的困難，本年 6 月 21 日房屋署黃大仙區總經理黎業祥覆信表示，表示本年 12 月 1 日房委會調整慈樂村、慈民村、慈正村等屋村租金（即使再凍結）時，困難住戶亦可申請租金援助，但本年 11 月房委會租住小組通過了延遲檢討租金，名義上租金未有調整，以至困難住戶未能申請租金援助！

根據 2001 年 1 月 10 日房屋署資料，近 4 年新屋村落成以來從未進行租金檢討、而獲「延期檢討租金」的屋村，由於未加租故居民不能以加租作申請租金援助條件，這包括下列 18 個屋村、即約 30,000 個公屋單位，包括：

龍田村	石蔭東	葵芳	啓田	樂富	明德	慈樂	慈正
石離	興東	平田	天慈	秀茂坪（三）		金坪	白田
富東	翠屏南	頌安					

現時單身獨立新公屋單位租金昂貴：

	1 人單位（小型單位）	2 人單位（一睡房單位）
秀茂坪 3 村（96 年落成）	930 元	1830 元
慈樂村 2 期／慈正村 1 期（97 年落成）	980 元	1900 元
坪田村／啓田村（97 年落成）	940 元	1980 元
慈正村 2 期／元州村（99 年落成）	1040 元	2180 元

對於儲蓄超過限額未能領取綜援的老人，他們的經濟不會轉變，故只有等加租才可申請租金援助。而近千元的新樓租金是舊公屋的三倍，部份因公屋重建而搬遷至新公屋，捱四年以上貴租而未能申請租援絕對不能接受。『香港社區組織協會』聯同一群未能領取綜援、而生活困難的年老公屋住戶，有下列要求：

- 1) 讓公屋老人入住新公屋後，即可申請租金援助，無需等租金調整才可申請租金援助！
- 2) 主動為合資格公屋困難戶，提供租金援助！
- 3) 取消低收入家庭最多 2 年租金援助的期限！

聯絡：吳衛東
霍天雯

香港社區組織協會
2001 年 1 月 11 日

公屋住戶赤貧化 「貧窮住戶租金負擔能力調查」發佈會

本月中，房署剛公佈最新一季公屋租金佔住戶入息比例中位數，已突被法例規定10%的上限，達到10.2%。另外公屋欠租率達2.68%創新高，突顯出公屋居民收入不斷下降，生活赤貧化的問題十分嚴重。本會在十二月初，於牛頭角下村一區，進行「舊型公屋住戶租金負擔能力調查」，訪問182名赤貧家庭。發現其家庭入息中位數是5,705元，不單只是三倍數，少於全港家庭住戶的每月入息中位數17,600元，更低於全港公屋家庭收入中數12,400元¹，著實令人驚訝！事實上，提供公屋予中下階層安居樂業是房委會應有的宗旨，但目前公屋租金已超出基層市民負擔能力之內。故本會建議房署立即減租，並主動替公屋困難戶申請租金援助計劃。本會亦促請政府盡快界定貧窮線，提供生活補貼予低收入家庭。

公屋住戶收入 持續下降

在經濟不景之下，近兩年公屋住戶入息持續下滑。統計處資料顯示，出租公屋住戶入息中位數由1998第一季的15,000元，降至二千年第三季12,400元，跌幅高達17.3%，根據過往十年，公屋住戶與全港家庭入息中位數數字比較，不單只發現近五年來，公屋居民收入不斷下降，由95年的13,500元跌至最新季的12,400元。更甚者，公屋住戶與全港家庭兩者的收入差距越來越大，由十年前的差幅12.8%飆升至99年的40.5%。公屋住戶收入越來越追不上全港所有家庭住戶，他們生活赤貧化的問題愈是嚴重（詳見表一）。

表一：公屋住戶及全港所有家庭入息中位數比較表

年份	公屋住戶入息中位數	全港家庭收入中位數	差距
2000年第三季	\$12,400	\$17,600	\$5,200(30%)
1999年	\$12,800	\$21,500	\$8,700(40.5%)
1998年	\$13,700	\$18,000	\$4,300(23.9%)
1995年	\$13,500	\$16,000	\$2,500(15.6%)
1990年	\$8,200	\$9,400	\$1,200(12.8%)

公屋租金佔住戶入息中位數不斷上升

公屋居民收入下跌，但租住公屋租金卻不斷調高，導致其租金佔入息比例中位數屢創新高，最新一季更過法例上限，高達10.2%，顯示居民負擔能力下降，響起了公屋居民貧窮的警號！租金佔入息中位數近十年持續上升，由90年第四季的7.3%升至2000年第二季的10.2%（詳見表二）。

表二：公屋租金佔住戶入息中位數比較表

2000年第二季	10.2%
1999年第四季	10%
1999年第二季	9.8%
1998年第四季	8.6%
1997年第四季	8.9%
1990年第四季	7.3%

本會亦在本月初於牛下村一區，進行了隨意抽樣調查，訪問182名舊區公屋困難戶，發現超過六成被訪家庭，收入只有7,000元以下，活於赤貧線之下，經濟情況拮据。由於牛下村有三十二年

¹ 二千年第二季數據，統計處資料

之久，舊型公屋租金較為便宜，受訪家庭的租金中位數只是 480 元，調查中被訪家庭的租金佔入息比例雖然只達 8.4%，但隨著牛下即將重建，他們搬入新公屋，租金升幅以數倍計，生活更陷入困境。儘管逾八成被訪者，表示預計可負擔租金金額為 1,500 元或以下。但可惜事與願違，新樓租金平均約以 63 元為一平方米²，新樓租金已脫離公屋赤貧戶可負擔能力之內。據房委會 11 月份會議文件資料顯示，新樓入伙時竟有百分之六十的住戶，其租金佔入息比例在 15% 或以上，而當中更有百分之四十一的住戶，租金佔入息比例高於 20% 或以上（詳見表三）。

表三：新樓入伙時預計租金與入息比例 *按最低編配標準計算，每人 7 平方米室內樓面面積

租金佔入息比例	住戶百分比
不超逾 15%	40%
在 15%-18.5% 之間	13%
在 18.5%-20% 之間	6%
在 20%-25% 之間	10%
超逾 25%	31%

租援手續繁苛 申請個案偏低

房署曾在 95 年估計過有七萬五千個困難公屋家庭需申請租金援助計劃，相信在現今經濟環境，數目更以倍數上升。不過現時因經濟問題，而申請租援的個案至今年十月為止，只有 2,542 個。無可否認，申請手續複雜及領取年期只限兩年，大大打擊公屋赤貧戶的申請意欲。

公屋住戶赤貧化 領綜援人數大增

本港經濟衰退的惡果令到公屋住戶出現赤貧化的現象。根據社會署資料顯示，居於公屋領綜援人數日增，由 93 年第四季的 42,000 個案增加至 99 年第四季的 115,000 宗個案，增幅接近三倍，而現時公住戶領綜援個案佔總綜援個案的一半（詳見表四）。

表四：公屋住戶與全港住戶領綜援個案比較表

年份	公屋住戶領綜個案	總綜援個案	公屋住戶佔總數比率
1999 年第四季	115,000 宗	230,681	50%
1998 年第四季	107,000 宗	227,454	47%
1997 年第四季	90,000 宗	186,932	48%
1993 年第四季	42,000 宗	91,362	45%

建議：

1. 要求房署立即減租，令租金佔入息比例中位數調低至 10%。
2. 房署應主動替公屋困難戶申請租金援助計劃。
3. 檢討租金援助政策，更改居住年期三年以下住戶不能申請租金援的規定。
4. 房署應調低五年以內新落成屋村的租金。
5. 檢討公屋重建計劃，保留舊型公屋較為便宜租金單位，讓困難戶選擇居住。
6. 本會亦促請政府盡快界定貧窮線，提供生活補貼予低收入家庭。

聯絡：何喜華

霍天雯

香港社區組織協會

² 寶琳路四期和諧式公屋：1 人／2 人單位（16.32-17.46 平方米）租金\$1,030；1 睡房單位（34.38-34.44 平方米）租金\$2,180；2 睡房單位（43.20-43.44 平方米）租金\$2,740；3 睡房單位（48.96-52.99 平方米）租金\$3,300