

香港房屋政策評議會

公屋租金及財務政策的立場及建議

現時公屋租金政策存在的問題：

CB(1) 1668/01-02(02)

- (1) 房委會基於房屋法例(283)章第十六條所限，連續五年凍結公屋租金，但經濟不斷衰退，居民的租金與入息比例中位數在凍租情況下仍高達 11.5%(2001 年第四季)，超過法例規定的 10%，房委會理應依法減租，可是房委會卻以無「調整」租金則無須把整體租金與入息比例維持在 10%或以下，所以凍租後中位數超越 10%亦不肯減租。事實上，房委會以為【凍租】等於【無調整】租金是走法律隙，因此，居民正以司法覆核挑戰房委會！
- (2) 目前房委會各種與租金有關的政策和準則，十分複雜且不統一，居民難以明白。這些政策包括：
- 訂新租標準----房委會訂公屋新租時有 15%與 18.5%租金與入息比例中位數兩個與面積掛鈎的準則；而每年定新租兩次，過往每次必定提高租金。
 - 加租法例-----房屋法例(283 章)規定房委會每三年才能調整公屋租金，調整租金後全體住戶租金與入息比中位數不得超逾 10%。
 - 富戶政策-----公屋住戶住滿公屋 10 年必須申報家庭收入，以決定交倍半租、雙倍租或基本租，不申報者自動交雙倍租，以後每兩年申報一次。公屋重建戶搬遷兩年後申報入息。
 - 減租政策-----公屋住戶租金與入息比例高於 25%或家庭收入低於公屋輪候冊入息 50%或家庭入息介乎公屋輪候冊入息限額 50%至 60%，而租金與入息比例高於 15%，所有家庭成員均不是綜援受助人，則可向房委會申請減免一半租金，每年檢討資格。接受租金援助超過三年的家庭必須遷往同區租金較低的單位，長者或有傷殘人士的家庭除外。
- (3) 房委會經常指出租公屋賬目一直出現虧損，要房委會每月每戶補貼\$198。其實屋邨管理成本高昂才是令公屋租金入不敷支的主要原因。(參考下表)

1 997 至 2001 年度公屋租金支出比例

	所佔比例	總額(百萬元)	97-98 年度	98-99 年度	99-00 年度	00-01 年度
薪金	24%	\$10,959.60	\$2,593	\$2,839	\$2,473	\$2,474.10
地租/差餉	11%	\$5,13.80	\$1,568	\$1,146	\$1,178	\$1,360.00
維修/改善	34%	\$14,961.70	\$3,959	\$3,944	\$3,311	\$3,540.00
折舊	17%	\$7,630.00	\$1,610	\$1,742	\$2,191	\$2,370.10
其他支出	13%	\$5,987.80	\$1,236	\$1,437	\$1,506	\$1,912.20
行政支援	1%	\$623.10	\$301	\$98	\$91	\$115.10

房委會的財政政策問題:

- (1) 政府自 1988 年開始將公屋視作一項要收取現金回報的投資，因此要向房委會收【政府借貸資本利息】及【商業樓宇應付予政府的紅利】，過去 5 年共收\$7,433 百萬元

年份	1997-98 年	1998-99 年	1999-2000 年	2000-2001 年	2001-2002 年
利息(百萬元)	\$542.00	\$504.00	\$466.00	\$423.10	\$380.50
紅利	\$1,322.00	\$1,121.00	\$918.00	\$755.10	\$1,001.30

- (2)根據房屋條例(283)章第四條第四款指明「房屋委員會的政策須旨在確保從屋邨所累算獲得的收入,足以應付屋邨的經常開支」。而【屋邨】是指「歸屬房屋委員會的任何土地」即是包括屋邨範圍內的出租公屋大廈、商場、停車場、街市、居屋。房委會要將這些物業收入一併計算才符合法例所指的「從屋邨所累算獲得的收入」，因此，房委會經常指「出租公屋賬目出現虧損」是曲解法例及誤導公眾。

香港房屋政策評議會對公屋租金及財政政策的立場和建議

針對公屋訂租，加租方法和準則複雜，不統一，漏洞多，房屋署又懂得走法律隙製造不公平現象，因此房評會對公屋租金及財政政策提出我們的立場和建議:

- (1) 政府盡快更改與房委會之財政安排，撤消向房委會收息及分紅利，並應注資給房委會以表示政府對公營房屋的責任承擔。
- (2) 房評會反對房委會現時訂新租標準及每年訂租兩次的安排；
- (3) 房委會應以居民負擔能力為主要訂租及調整租金的準則；
- (4) 房委會應尊重法律精神，將租金下調而非凍租；
- (5) 房委會無論訂公屋新租及調整租金後應維持住戶入息與租金比例中位數在 10%；
- (6) 房委會應控制屋邨營運成本，善用公屋租金收入，開放『屋邨管理諮詢委員會』加強住戶的決策、參與和監察權及增加透明度；
- (7) 房評會一直倡議公屋每人應有 10 m²的個人居住空間，因此，房委會不應再設立租金與入息比例中位數 15%則配 5.5 m²，18.5% 則配 7 m²的編配標準。房評會建議由現時開始每人至少配 7 m²個人居住面積，並應逐步增至 10 m²；
- (8) 房委會要徹底提升建屋質素，避免「平買貴用」，減少折舊支出；
- (9) 房委會應檢討現有的「租金援助政策」，重新訂立一套「租金寬減政策」，讓入息與租金比例超過 10%的家庭，可以減租。

二零零二年五月五日