

# 香港社區組織協會

## 回應公屋租金政策諮詢文件立場書

房委會剛公佈公屋租金政策諮詢文件，建議引入不劃一租金機制，將各區的屋村會分為三組，根據各區地點，交通，康樂設施，及大廈內的環境因素如樓層和是否鄰近垃圾房等而調整租金，因此導致租金差距約 30%。社協強烈反對房委會推銷將公屋商品化，此舉導致社會各階層進一步分化，製造富人窮人壁壘更深。今次孫公刻意在諮詢文件大玩數字，如剔除差餉和管理費等，令公屋住戶入息比例中位數下降至 7.7%，意謂仲有機會大幅加租！

房委會在諮詢文件中，推出所謂可加可減的公屋租金機制，卻並未有認真回應公屋租金不斷上升，導致居民百上加斤的問題。檢討表面上是令現行的公屋租金政策更為合理，實際上卻扭曲公屋作為公共福利性質。要求減租多時的公屋居民不僅好夢成空，更要面對日後租金增加、居住環境質素下降的惡果。

社協強烈反對房委按環境因素以釐訂公屋租金，**此舉完全歧視貧窮戶及綜援人士**，更有違背公屋資源合理和公平的原則。事實上，房委會是想藉此回避，現時公屋租金已大大超越法例所定的不可高於住戶入息比例中位數一成，2005 年第一季是高達 14.6%，其中一及二人的租金佔入息比例的中位數更高達 22.8%，可見所謂廉租屋的租金一點都不廉宜。香港社區組織協會建議房委會應將公屋租金調低，下降至租金佔入息比例百分之十，即立即減租。社協認為此舉更公平合理。

### 1. 租金佔入息比例遠遠超逾法例所限：

租金佔入息比例持續偏高，其中一大原因是當局過去數年以房委會收入緊絀為由，拒絕調低租金，面對租戶批評租金偏高下，仍以凍租代替減租。再加上經濟不景及失業率高企，租戶收入均見大幅下調，公屋住戶入息中位數由 1997 年的 \$14,000 元，急降至 2005 年僅 10,500 元。此外，公屋租戶領取綜援人數不斷上升亦反映公屋住戶赤貧化的情況。另一方面，人口老化不斷老化，年青租戶後搬離公屋，只剩下大量早年含辛茹苦養育下一代的老人，或甚單身長者，導致長者租戶人口增長，亦造成中位數上升。

事實上，本會估計全港約有 15 萬戶公屋赤貧戶，其中 60 歲以上老人住戶數目約有 4-5 萬。租金佔入息比例超逾法例所限，公屋居民收入下跌，但租住公屋租金卻高企維持不變，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 14.6%，顯示居民負擔能力下降，租金佔入息中位數近十年持續上升，由 90 年第四的 7.3% 升至 2005 年第一季的 14.6%（詳見表）。

年份	公屋租金佔住戶入息中位數比較
2005 第一季	14.6%
2004 第一季	14.5%
2003 第四季	14.2%
2002 第四季	12.1%
2001 第三季	11.5%
2000 第四季	10.3%

1999 第四季	10%
1997 第四季	8.9%

## 2. 公屋住戶赤貧化:

全港公屋住戶及居於私樓房間／閣仔／床位人士收入及負擔能力下降，詳見如下：  
表：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	居於租樓房間／閣仔 ／床位入息中位數	全港家庭收入中位 數
<b>2005 年</b>	\$10,500		\$15,400
<b>2003 第四季</b>	\$10,500	\$8,000 (全年)	\$15,500 (全年)
<b>2002 第四季</b>	\$11,000	\$8,500 (全年)	\$16,500 (全年)
<b>2001 第四季</b>	\$12,000	\$9,200 (全年)	\$18,000 (全年)
<b>2000 第四季</b>	\$12,700	\$8,000 (全年)	\$18,000 (全年)
<b>2000 第三季</b>	\$12,400		
<b>1999</b>	\$12,800	\$8,500	\$17,400
<b>1998</b>	\$13,700	\$9,000	\$18,000

資料:統計署

## 3. 家庭住戶平均人數下降:

再者，隨著出生率不斷下降，導致令過去十多年本港家庭人口呈向核心化，家庭平均人數亦下降至僅三人，惟房署在規劃出租公屋時卻未有充份考慮社會變遷，加上政府早年因托市而停售居屋，過萬居屋單位又被轉為公屋，導致平均偏配面積愈來愈大，租金亦隨之亦上調，一些市區居屋轉為公屋單位的租金竟高達三千八百元。試問這此規劃上的失誤，亦又豈應要小市民的荷包承擔？

## 4. 按環境訂租即令公屋進一步商品化

諮詢文件竟建議提出不劃一租金模式，在現行六個不同租金水平地區下再進一步劃分為三組，並按地點、交通、環境、康樂設施、以至景觀和座向等因素訂定租金。政府甚至反問綜援受助人應否獲配租金較高單位；言下之意，似乎貧者不應享有較好居所，沒有資格享有較佳房屋服務。最後只導致貧窮人士選擇低層垃圾房或向墳墓的單位，此舉導致社會各階層進一步分化，製造富人窮人壁壘更深。

## 5. 租金援助政策之問題：

在 95 年，房署估計全港約有 7 萬 5 千戶公屋赤貧戶，在現今環境，數目更大幅上升，但根據房署最新的數字，申請租金援助計劃只有 **2% 的住戶**。事實上，1 或 2 人家庭住戶中，分別 50% 及 25% 是領取綜援，其實不少 1 及 2 人家庭靠工作收入或積蓄維生。誠然，申請租援

絕非易事，尤其針對一、二人家庭，條件更苛刻原，申請入息資格與符合領取綜援資格無異，尤其針對一、二人家庭，條件更苛刻。

租援資格: 家庭入息必須符合條件 A 或條件 B 或條件 C

條件 A	條件 B	條件 C
家庭入息低於輪候冊入息限額一半以下	租金佔入息比例超過 25%	1. 家庭入息介乎輪候冊入息 50% 至 60% 及 2. 租金佔入息比例超過 15%

1. 住戶必須在（一）入住後租金調整後或（二）經濟狀況有變方可申請，令入住公屋尤其是新樓必須等三年。
2. 住戶成功申請 2 年要搬往較平租單位，直接影響申請意欲。

### 建議方案：

1. 建議房委會應將公屋租金調低，下降至租金佔入息比例百分之十，即立即減租。
2. 改革租金援助政策，60 歲以上非綜援老人無需申請，房署協助他們自動減租一半。
3. 援助非綜援低收入家庭，改善租金援助政策申請條件苛刻問題。

聯絡: 何喜華 27139165  
霍天雯 97464391  
施麗珊 91524331

香港社區組織協會  
13-4-06