

## 中環辦事處

中環干諾道中 18 號大昌大廈 8 字樓

電話：2522 7233  
9487 6387

傳真：2523 0258

## 赤柱辦事處

赤柱大街 13 號耀升閣 B1 室  
赤柱馬坑邨駿馬樓 2 號地下

電話：2813 0433

傳真：2523 0258

## 石澳辦事處

石澳村 632 號地下前座

電話：2809 2218

## 有關房委會「公屋租金政策檢討」研究意見書

房委會成立專責小組就「公屋租金政策」進行檢研究，以改良租金入息比例中位數的計算，並研究如何訂定用以調節／釐訂租金的機制，希望能按社會環境、經濟情況變化作出靈活、合理、公平的公屋租金釐定及調整。

茲就房委會「公屋租金政策檢討」諮詢提出各項回應如下：

- (1) 不劃一租金，因應同一幢公屋樓房不同層數、不同位置（例如：是否接近垃圾房）、屋邨地點、交通、康樂設施釐定不同單位租金。不同單位租金差額最高不超過 15%，加上景觀，座向等內外因素後，最高差額不超過 30%。

贊成                       不贊成

理由：由於公屋之服務是提供予社會較低收入之人仕，不劃一租金，有標籤公屋住戶為不同等級之效應，容易造成社會分化及不公平。

- (2) 不劃一租金先在新落成屋邨進行，再推展至舊有屋邨。

贊成                       不贊成

理由：(1) 不贊成推行不劃一租金  
(2) 舊有屋邨單位條件較簡陋、平均，並不具備足夠差別供區分為不同租金單位。

- (3) 以申報制度蒐集可靠入息數據：

贊成                       不贊成

- (4) 計算租金入息比例中位數時剔除綜援受助人和繳交額外租金租戶（即富戶）；

贊成                       不贊成

理由：剔除綜援受助人和繳交額外租金租戶後，根本不能真實反映當時真實的租戶收入「狀況」，造成偏差的指標。

(5) 按租金淨額（即剔除差餉和管理費）計算租金與入息比例中位數；

贊成                       不贊成

理由：可以更真實反映租金／入息比例。但由於差餉及管理費亦屬住屋費用，故此，亦應以另外公佈或另外指標方式顯示連同差餉管理費，租金的住屋費用／入息比例中位數字。以供參考

(6) 租金入息中位數評估租戶負擔能力，故此要另訂公屋租金調節／釐訂機制。

贊成                       不贊成

贊成    理由：假設該租金調節／釐定機制可以提供可加／可減雙向同時採用相同指標而釐定的話，本人認為是公平可行的，因此贊成支持。

理由：租金入息中位數字評估方法已行之有年，但公屋租金調節／釐定機制則未有訂定。加上公屋租金調節／釐定是受著社會發展、經濟等真實情況的影響，而有極大的變化，故此，亦建議：需要經常檢討公屋租金調節／釐定機制。

不贊成    理由：假設租金調節／釐定並不具備可加／可減雙向機制，又或可加／可減機制採用不同評估或釐定指標的話，則不能具備公平可行機制的特性，因此，不會贊成，亦不支持。

### 衡量公屋租金調整／釐訂應包括下列：

(7) 租金入息比例中位數。

贊成                       不贊成

理由：可以較公平評估負擔能力，並制定公屋租公政策及機制。

(8) 按租戶入息收取固定百分率作為租金。

贊成                       不贊成

理由：不容易作出公平評估每一個租戶的入息，調節機能極不靈活。

- (9) 租戶入息扣除維持合理生活水平所需的非住屋開支後，以住戶入息剩餘部份，作為租金。

贊成                       不贊成

理由：這種評估方式難以執行，評估方式得出的結果容易造成不公平，而且方式又不鼓勵租戶脫離接受公屋服務，而自購居所，是一個非常消極的建議。

- (10) 計算租戶入息扣除維持合理生活水平所需的非住屋開支，是以甲類消費物價扣除租金開支，以計算租金釐訂／調整指標。

贊成                       不贊成

理由：除了收入、租金比例影響公屋租戶負擔能力外，社會上的生活水準均會影響公屋租戶負擔能力，引入物價指數作為評估指標之一，是合理的。

- (11) 每年發給租戶個別結算表，分項列出差餉和管理費金額，以反映房委會確實收取的租金淨額。

贊成                       不贊成

理由：可以更真實反映租金比例和數額；但建議：同時列出包括差餉，管理費、租金的「住屋費用」／入息比例供租戶及社會人士參考。

- (12) 房委會維持現行每年 2 次為新落成公屋進行釐訂租金，但在正常情況下，租金檢討周期訂為每 2 年一次，以便作出適時調整，並維持溫和調整幅度。

贊成                       不贊成

理由：此較不擾民的方式可以維持不同社會階層的和諧；亦比較容易執行，在行政上亦比較可行。

### 租金援助計劃：

- (13) 放寬長者申請資格，由超逾租金入息比例 25% 才可申請，降至超越租金入息比例 20% 已可申請（2002 年 10 月已生效）。

贊成                       不贊成

理由：更能體現公屋政策為社會上有需要人士提供住屋服務。

- (14) 准許整體重建計劃受影響租戶，於調遷至新落成單位後，即可立刻申請租金援助。  
(2002年10月已生效)。

贊成                       不贊成

理由：提供了較為合理的方策應付不同情況租戶的不同需要。

- (15) 將租金援助受助人，須遷往租金較可負擔單位的寬限期，由兩年延長至三年。

贊成                       不贊成

理由：延展寬限期使政策執行更有彈性。但此政策似乎需要興建不同負擔程度之單位以編配予不同租戶，在執行上要兼顧留意策劃興建單位不同類型和數目以配合，所以「不同負擔程度單位」這一方案是比較複雜，而且在行政上是極易帶來連串問題的。

- (16) 2005年12月，房委員資助房屋小組委員會通過：租金入息比例超越20%的非長者住戶提供減租25%。

贊成                       不贊成

理由：為低收入長者提供更佳的承擔和照應。

- (17) 資助房屋小組委員會，同意撤銷舊公屋大廈類別租戶的三年居住期規定。(2006年3月1日生效)。

贊成                       不贊成

理由：為有足夠理由脫離公屋服務者提供非懲性的出口，但\*不贊成以此為租約以控制或逃避行政問題。

以上為本人陳李佩英在諮詢居民後就有關「公屋租金政策檢討」作出之意見。

2006年4月6日