



民協對「公屋租金政策檢討諮詢文件」的意見

(一) 總體意見

建造公屋的原意是為有需要人士提供便宜的居所及相關設施，不單有穩定社會的作用，而且讓住戶能騰出資源作教育或改善生活的用途，從而協助他們脫離貧窮；因此，公屋扮演着社會福利的角色，發揮著資源再分配的作用。

既然公屋隱含着福利的角色，發揮著資源再分配的作用，制定租金水平時，住戶的經濟能力應作為最主要的考慮因素。假若將太多其他因素列入制定租金水平，不但會偏離公屋原有功能，還會為香港構成社會不穩的因素。因此，在公屋租金政策上引入市場化的概念，將會削弱公屋原有的功能，房委會應慎重考慮此舉對所產生的社會後果及對社會穩定造成的影響。

房委會將認為適合或不適合的方法、考慮推行或不考慮推行的政策等都放在諮詢文件內，使文件缺乏重點，公眾難以掌握及討論。而且，諮詢文件亦缺乏清晰的目標，例如，一方面批評 98 年修訂之房屋條例有問題，但另一方面又就該條例作多項技術性修改的建議，予人印象是希望以行政方法繞過法例的限制，使人覺得房委會不尊重立法精神，只是為加租而鋪路，大大削弱公眾對房委會諮詢的誠意及公信力，亦使諮詢文件的效果成疑。事實上，若房委會要討論租金是否住戶所能承擔之水平，除檢討租金調整機制外，亦必須檢討釐訂新樓租金的基準。唯諮詢文件卻並無諮詢有關政策，使公眾懷疑房委會只為行政需要而檢討。

(二) 必須先行減租，再定機制

- 由 2000 年開始，公屋住戶租金與入息比例的中位數一直都超過法例規定的 10%，至 05 年已上升至 14.6%。雖然，終審法院判決房委會不減並不違反法例，但數字顯示公屋居民入息已大幅下降，唯房委會卻並無減租；甚至在終審法院作出租金官司裁決前，孫明揚表示無論官司勝負都會考慮租金寬免措施，但結果並無實踐承諾。因此，公眾人士對房委會及主理房屋政策的官員已失去信心。所以，房委會必須先減租，以行動證明諮詢文件並非為加租鋪路，才能恢復公眾對房委會諮詢的信心。
- 此外，從居民的收入及物價指數計算，房委會亦應該減租。因為，現時公



屋租金是 96/97 年的水平，而公屋住戶入息中位數，已由 1997 年首季的 \$13000 下降至 2005 年首季的 \$10500，住戶入息已下跌近兩成；而甲類物價指數亦由 97 年的 103.2 下降至 05 年的 93.7，物價指數已下跌近一成；若房委會是按住戶承擔能力而釐定租金水平，則若以物價指數為標準，應減租一成；若以住戶入息為標準，應減租兩成。

(三) 推行租金調整機制，應以住戶入息為指標

- 若房委會能先減租，以理順公眾的不滿及回復公眾的信心，民協原則上同意按住戶承擔能力來調整租金。但民協不贊成以物價指數作為住戶承擔能力的指標，因為，公屋居民的收入，可能與物價指數升降有時差以及有不同的幅度，例如，由 97 至 05 年，甲類物價指數下跌約 10%，而公屋居民的入息中位數則下跌約 20%。因此，為準確地評估公屋居民的負擔能力，應以公屋住戶入息水平為調整租金的參考指標。

(四) 必須先立法，後實施：

- 為確保房委會不能以行政手段繞過立法會，房委會於減租後制訂的租金調整機制，必須於立法會進行辯論及立法。
- 要確保公屋租金水平是居民負擔能力之內，除要訂立合理的租金調整機制外，更須檢討現時釐訂新樓租金的標準是否適合。使租金政策檢討更全面。
- 在未制訂合理的釐訂新樓租金基準及租金調整的機制前，反對就租金定義及中位數計算方法有任何修改。

(五) 反對「不劃一租金」政策

- 建議低層、景觀及環境較差的公屋單位租金較為便宜，反之則較貴，表面上好像合理，但實際上只會將公屋居民分為「有錢人和窮人」，使弱勢社群更缺乏信心，並不利建立和諧、團結的社區。結果，只會使整個社會承擔更高的社會代價。
- 但民協可以接受將現時 6 個不同租金的地區再細分，使較偏遠地區的公屋租金較便宜，以體恤居民須負擔較昂貴的交通費支出。



(六) 其他意見

- 反對推行定期租約：現行的房屋資助政策，公屋住戶須定期申報入息，房署可根據住戶的申報資料徵收額外租金，並會審查繳交雙倍租金住戶的資產，若資產亦超過上限，房委會可收回該單位，故根本無需引入「定期租約」，因此，「定期租約」只會是擾民的措施，加重公屋租戶的心理壓力。
- 維持調整租金周期為3年：根據現時房屋條例，房委會每三年進行租金檢討；民協贊成維持租金檢討周期為三年，此舉可增加租金水平之穩定性。
- 延長諮詢期至6個月——諮詢文件內有不少技術層面的建議，並非一般市民可在短時間內充份理解，而且租金政策是影響60多萬戶及近200萬居民的重要政策，對於香港社會的穩定起着舉足輕重的作用，因此房委會理應將諮詢期由3個月延長至6個月，讓公屋居民有充份的時間了解當中的內容，並建立共識，從而制訂一套合理的公屋租金政策。

就房委會推出的《租金政策檢討諮詢文件》，民協意見如下：

1. 必須先行減租，再訂機制；
2. 必須先行立法，才實施有關機制；
3. 租金檢討應包括檢討釐訂新樓租金基準；
4. 贊成以住戶入息為租金調整的指標；
5. 在訂立新機制前，反對就租金定義及中位數計算方法有任何修改；
6. 反對以樓層、景觀等因素來釐定不劃一租金；
7. 反對定期租約；
8. 維持租金調整周期為3年；
9. 將諮詢期延長至6個月。

民協	立法會議員	馮檢基		
	深水埗區議員	譚國僑	梁 欖	王桂雲
		梁錦滔	梁有方	官世亮
		覃德誠	吳 美	甄啓榮
			衛煥南	黎慧蘭
	九龍城區議員	廖成利	莫嘉嫻	李健勤



香港民主民生協進會

Hong Kong Association For Democracy And People's Livelihood

油尖旺區議員 吳寶珊 秦寶山 許德亮
黃大仙區議員 許錦成 莫應帆
屯門區議員 嚴天生 江鳳儀 官東榮
戴賢招

二零零六年四月廿六日