

黃竹坑石排灣關注租金檢討聯盟

立法會房屋事務委員會主席
陳鑑林議員及各委員：

對「公屋租金政策檢討諮詢文件」的立場書

我們是一群關注公屋租金政策的居民，自房委會在3月9日推出「公屋租金政策檢討諮詢文件」後，本聯盟一直在黃竹坑邨及石排灣邨內舉行居民會，收集居民對文件的意見，在過去兩個月的討論中，我們認為以下各點值得議員三思，並積極向與會房署官員反映居民意見：

我們的立場：

1) 公屋是基本社會保障，不能參考私人市場調整租金

我們認為公屋與醫療、教育及社會福利都是市民的基本生活所需和基本保障，政府有必要全力為那些無能力應付以上基本需要的個人和家庭承擔責任；而房委會透過興建公屋，和收取低於市值的租金，讓有需要的人士可以藉此維持合理生活水平，進而提升生活質素。

因此房委會在檢討租金政策時，不能將公屋租金與私樓租金相提並論，或參考私人市場模式，引入具爭議性的「不劃一租金」方案，以免製造更多不公平現象和更大的社會分化！

2) 反對政府借用公屋租金政策檢討擾亂市民視聽

我們不滿房委會自2001年開始，以閉門造車的方式檢討現行公屋租金政策！由始至終專責小組並沒有從原則性、全面性的角度引導公眾深入討論以下核心問題：

- 政府在公屋政策的角色和責任承擔；
- 政府與房委會自1988年至今的過時財政安排；
- 房委會對捍衛和堅持立法保障居民住屋權利的含糊態度；

現時諮詢文件內，只圍繞一些技術性、條文性上提出問題，企圖擾亂市民視聽，迴避了公眾的訴求！

我們的要求：

(一) 正視基層的困難，締造公平發展機會

現時符合輪候冊資產及入息審查的公屋居民，經濟十分拮据，他們一定要在多项支出上盡量節省，才能有錢交租；現時百份之十的租金與入息比例，在現實經濟情況下，已是他們的負擔上限！

況且在今時今日的知識型社會，無論家長及子女，都需要進修，才可與時並進，改善生活，因此低廉的租金政策，確有助基層市民公平發展！

(二) 不應引入「只加無減」的調整租金機制

房委會一直向外宣稱是次諮詢文件是要確立一套「可加可減」機制，以便日後調整租金時，有所依據，但我們認為過去數年正值「通縮」時期；房委會也沒有因應市民所需而退還多收租金，但未來數年，香港經濟持續改善，「通縮」不再，將來公屋租金恐怕只會是「只加無減」！

(三) 堅決要求先減租後檢討

現時租金佔入息比例持續偏高，其中一大原因是過去數年，房委會以收入緊絀為由，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！另方面，由於「富戶政策」所累，年青家庭成員不得不提早搬離公屋，只剩下大量單身長者，導致長者租戶人口增長，亦造成中位數上升！

房屋署應先將租金佔住戶入息比例中位數回落至所訂上限後，再就未來的租金政策作詳細諮詢公眾，這樣才能制定一套香港市民可接受的公屋租金政策。

(四) 尊重立法精神，為加租設置上限

我們堅持房署理應守法，法例一日未修訂，房署就要依循法例調整租金，為加租設置上限！

(五) 摒棄擾民租金政策，沿用舊有機制調整租金

我們的意見：

1) 租金與入息比例中位數

本聯盟堅決認為房署理應守法，每次租金調整是不應超越租金與入息比例中位數百分之十！假若要更改法例的上限，房委會就應在立法會提出修訂，現時法例一日未修訂，房署就要依循法例調整租金；

我們反對房署建議在計算租金與入息比例中位數時，將「綜援戶」及「富戶」的租金剔除，原因是房署的確是收了他們的租金，不能不計算在內！我們不滿房委會採用「旁門左道」的方式，利用行政手段，意圖降低租金與入息比例中位數，以便作為日後加租的藉口！

2) 租金調整參考指數

我們相信若房委會採用甲類消費價格指數作為參考的話，會構成不公：首先這個指數只計算物價（連旅遊人士的消費也計算在內），這明顯有偏差！

另外房署強調居民負擔能力，那麼亦只應計算公屋住戶的收入才顯得公平！因為現時輪候公屋，房署早已訂定了入息上限，如果釐定租金時，不考慮計算居民的入息狀況，那倒不如撤消入息上限，好讓更多市民入住所謂「公屋」吧！

3) 不劃一租金

我們聯盟反對此建議：首先公屋並不是私樓，而且公屋是市民的福利！而據傳媒報導，低層位置差的街坊多贊成此方案，而高層位置好多的街坊則反對，明顯地公屋居民已出現分化情況，與建立和諧社區背道而馳！

在居民大會中，有街坊亦認為房屋署並無在居民揀石排灣之前作出諮詢，對他們揀了高層的居民肯定不公平，若強制執行的話，居民可否再重新揀過單位？況且我們是被逼搬遷的，重建非自願，無理由揀到單位後，被迫再變相加租！

4) 不包差餉及管理費的租金

本聯盟反對將「管理費」由租金的成份內剔除，因一直以來，租金都是「全包宴」，而且我們極擔心政府會巧立名目，將管理費獨立計算的話，則肯定變相加租！況且公屋的維修管理一直由房屋署負責，而不應另外由管理公司收取費用。

5) 定期租約

我們反對採用定期租約方式租住公屋，這對公屋居民不公平！因住在公屋的居民都是沒有經濟能力，已不能在外面租地方居住，若實行定期租約，定會趕居民出去躑街！

6) 租金釐定及檢討周期

我們認為若以兩年為周期肯定太密，居民不同意更改，房署應以現時法例為依歸：

由於此乃關乎全港公屋住戶的權益，我們在此呼籲閣下在5月16日特別會議上，全力支持本聯盟的立場，盡力向房署官員反映居民意見，反對諮詢文件的建議！如蒙查詢，歡迎與本聯盟聯絡人聯絡：

聯絡人：吳景開先生

黃竹坑石排灣關注租金檢討聯盟 啟

2006年5月11日