

香港工會聯合會

THE HONG KONG FEDERATION OF TRADE UNIONS

香港九龍土瓜灣馬頭涌道42-50號
42-50, Ma Tau Chung Road, Tokwawan, Kowloon, Hong Kong.
電話：(852) 2712 0231 傳真：(852) 2760 8477 網頁：www.ftu.org.hk

(2006)社政 01/010

對《公屋租金政策檢討諮詢文件》的意見

工聯會社會政策委員會

二零零六年五月

對於香港房屋委員會就改善公屋租金政策，於 2006 年 3 月 9 日發表的《公屋租金政策檢討諮詢文件》(下稱諮詢文件)，工聯會社會政策委員會對於諮詢文件的內容及諮詢手法兩方面有以下的意見。

諮詢內容

尊重法例精神，即時減租

房屋及規劃地政局局長孫明揚於 2002 年發表的房屋政策聲明中，曾清楚闡述公屋的性質應著重幫助無能力租住私人樓宇的低收入家庭。為了保障公屋租金不會超越公屋居民的承擔能力，房屋條例早已規定整體公屋租金與公屋居民入息比例中位數不可超過 10%。然而近年公租租金佔入息比例中位數的百分比卻持續上升，由 2000 年的 10.3%激增至 2005 年的 14.6%，代表目前公屋租金已大幅超越公屋居民的承擔能力。因此，工聯會社會政策委員會認為目前政府首要的工作並非檢討公屋租金，而是要尊重法例精神，體恤民情，即時減租，下調全港公屋租金一成。惟有當公屋租金的水平回復到法例精神的公屋居民可承擔能力，此後檢討公屋租金才能真正產生意義。

反對以行政手段變相廢法

諮詢文件沒有認真檢討目前公租租金佔入息比例違法持續高企的問題，反而建議推出種種行政手段變相廢法加租的措施，利用改變公屋租金及公屋居民定義，包括剔除管理費、差餉於公屋租金外及剔除「綜援戶」、「所謂富戶」於計算公屋租金佔入息比例的方程式上，以達致公屋租金能下調至法例的要求。對此工聯會社會政策委員會表示強烈反對及譴責，認為這種玩弄文字遊戲的行政措施根本並不符合目前法例保障公屋居民負擔能力的精神及無助紓緩公屋居民的租金壓力。

反對以商業原則釐定公屋租金

工聯會社會政策委員會反對諮詢文件的建議，即是以商業原則釐定公屋租金，當中包括參考樓層、景觀及坐向等釐定公屋租金。

公屋不是商品，所有入住者皆需經過入息審查確保為有需要的低收入人士（見下表）。目前單身人士的入息限額為 6,600 元，若然政府以商業原則收取他們約 3 千元的市值租金，那麼這些低收入住戶還可以留下多少收入支付日常的生活費呢？更重要的是，低收入人士又如何能儲備積蓄，以作將來退休生活之用呢？再以一个 4 人家庭為例，目前 4 人家庭的入息限額為 14,300 元，然而不少新型屋邨的租金卻接近 3,000 元。根據諮詢文件的資料顯示，最高的公屋租金更高達 3,810 元。那麼這個家庭交租後的每人平均開支只有不足 3,000 元，生活開支水平與領取綜援生活者無異。這根本有違政府當初設立公屋保障低收入人士住屋權的原意。因此工聯會

社會政策委員會堅決反對以商業原則釐定公屋租金。

單身人士及一般家庭入息及總資產淨值限額

家庭人口	每月最高入息限額 (2005年4月1日生效)	總資產淨值限額 (2005年4月1日生效)
1人	6,600元	170,000元
2人	10,100元	230,000元
3人	11,900元	300,000元
4人	14,300元	350,000元
5人	16,100元	390,000元
6人	17,600元	420,000元
7人	19,100元	450,000元
8人	20,300元	470,000元
9人	21,800元	520,000元
10人及以上	23,100元	560,000元

反對不劃一租金將公屋居民「層層分化」

目前在同一座公屋以抽籤分式分配單位是一個相等公平的造法。若然根據諮詢文件的建議將同一座公屋實施不劃一租金制度，無疑把同一幢的公屋居民「層層分化」，變相將經過資產審查的公屋居民再分為「窮人」與「窮窮人」，是分化及標籤公屋居民的政策，這不單有違公屋資源合理和公平分配的原則，更會剝奪公屋居民的住屋選擇權。因此，工聯會社會政策委員會強烈反對不劃一租金。

反對實施定期租約

諮詢文件建議推行定期租約制度，即當租約屆滿後，租戶須證明有真正需要才可繼續居住，以取代現行的按月租賃安排。工聯會社會政策委員會認為目前凡居於公屋 10 年或以上的租戶，均須每 2 年申報住戶入息的安排已經可以確保公屋資源合理分配，因此認為無需施此一新措施。

以「承擔能力」釐定公屋租金

目前公屋政策基於住戶的「承擔能力」，以座落地區偏遠程度將公屋分為 6 個不同的租金水平（見下表）。位於市區的租金約每平方米 60 元，位於粉嶺及上水等偏遠地區則有所下調，約為 40 元。因為居於偏遠地區的公屋居民需要繳交昂貴的交通費。因此，工聯會社會政策委員會強烈要求保留以住戶「承擔能力」釐定公屋租金。

房委會六區公屋現時的最高租金

地區	現行的最高租金(每平方米室內面積)
市區	63.4 元
沙田/荃灣/青衣/葵涌	61.2 元
大埔/將軍澳/馬鞍山	55.4 元
粉嶺/上水/東涌	44.8 元
天水圍/元朗/屯門	42.2 元
離島	36.4 元

延長諮詢期 3 個月至 2006 年 9 月

基於全港共有接近三分之一的住戶居住於公屋中，因此目前短短的一個月諮詢期實在不足以充份讓全港市民發表意見，因此工聯會社會政策委員會建議延長諮詢期 3 個月至 2006 年 9 月。

諮詢手法

先有立場後諮詢、不斷「靠嚇」強迫選擇

這本諮詢文件的封面是一隻問號棋子徘徊於「加」、「減」兩路之間，有官員解釋這代表公屋租金加減機制需經社會討論。然而，觀乎整份文件，「減」其實只是幌子，「加」才是房委會的真實取向。

猶記得在諮詢文件推出之前，政府官員不斷發出「公屋不加租、房委會破產」的言論。房屋署副署長譚榮邦就曾表示，若公眾在諮詢期內未能提出一個清晰的意見，或大部分人要求繼續沿用目前租金不超過住戶入息中位數百分之十的做法，目前房委會的手頭約 500 億元的現金只能維持 7 至 8 年的運作，最快 8 年便會破產，到時可能只有兩個選擇，就是向政府要求注資或大幅減低興建公屋的數量，故此社會需要作出選擇。對於政府這種先有立場後諮詢、不斷「靠嚇」強迫選擇的諮詢手法工聯會社會政策委員會實在不敢苟同。

檢討公屋租金與房委會財政問題應分開討論

當檢討公屋租金的問題時，政府應該與房委會的財政問題分開處理。事實上，房委會的財政來源主要包括三方面，（一）公屋租金、（二）出售居屋及（三）投資收入。若然政府認為房委會的財政真的存在問題，為何不選擇重建居屋及加強監管房委會的投資策略呢？現在只單單針對檢討公屋租金以期達至房委會的收支平衡，實在不得不使公眾懷疑是次諮詢文件的目的只是為加租「鋪路」。

總結

簡言之，工聯會社會政策委員會對檢討公屋租金有以下 7 點建議：

1. 尊重法例精神，即時減租
2. 反對以行政手段變相廢法
3. 反對以商業原則釐定公屋租金；
4. 反對不劃一租金將公屋居民「層層分化」；
5. 反對實施定期租約；
6. 以「承擔能力」釐定公屋租金；及
7. 延長諮詢期 3 個月。

最後，基於諮詢文件的諮詢手法為先有立場後諮詢、不斷「靠嚇」強迫選擇，工聯會社會政策委員會特別提醒立法會議員及政府在檢討公屋租金政策時必需重新考慮以下 4 個問題：

1. 公屋的角色及作用為何？
2. 對於已有入息審查制度確保未能在私人市場租住的公屋居民來說，以商業原則釐定公屋租金是否有違公屋原意？
3. 目前公屋租金是否偏離了公屋住戶的承擔水平？
4. 香港需要一個甚麼樣的長遠房屋政策，當中包括政府應否重建公屋？

公共屋邨的設立在過去為香港的繁榮及穩定作出了可貴的貢獻，工聯會社會政策委員會深切期望是次的諮詢文件不但能對目前的公屋租金水平作出深入討論，更期望能藉此為香港制定一套長遠的房屋政策打好基礎，以滿足全港市民的住屋需要。