

**牛頭角下邨關注重建組  
對公屋租金政策檢討諮詢文件的意見**

**對公屋租金政策檢討諮詢文件的意見和建議：**

**1. 諮詢文件欠缺明確檢討焦點，令市民大眾無法就「公屋租金佔住戶入息比例中位數 10%」是否需要修例作出討論**

意見：我們就房署在 2006 年 3 月 9 日發表「公屋租金政策檢討」諮詢文件感到失望，不但篇幅冗長艱深難明、涉及諮詢的範圍廣泛，但建議方案內容含糊、原則概念混淆，令絕大部份公屋居民或市民無法明白文件所說的，更加不會有動機和能力就當中的建議提出意見。

建議及要求：現有諮詢文件缺乏明確的檢討焦點，如果房委會是希望可以為整個公屋租金政策定出一個合理和合法的「可加可減」機制，及就「公屋租金佔住戶入息比例中位數 10%」是否需要修例作出討論。那麼，我們希望房委會稍後再就上述焦點補充一份新的政策文件，以簡單易明的方式，來闡釋資料和數據，並且列明具體方案，和各種配合執行的措施，使到公眾易於了解個中利弊和參與討論。

**2. 確定政府為基層市民承擔公屋興建的責任，故「公屋租金政策」不應與公屋成本掛鉤，政府應為日後公屋持續發展提供土地及建築工程費用**

意見：一直以來政府為基層市民提供合理的住屋居所是責無旁貸的。一方面「公屋」是為照顧一群被劃定為有住屋需要的基層市民；另一方面亦發揮穩定社會，協助發展新市鎮的作用。換言之，房委會有責任按基層市民的負擔能力訂定「合理租金和住屋水平」；而政府則負責用作興建公屋的土地和建築費等的開支，讓公屋能達到持續發展。

建議及要求：公屋租金的訂定，不應以消費物價指數作為指標，應按居民的收入變化較為合適，並以居民負擔能力為大前提；日後公屋的興建和持續發展，應由政府投放資源去承擔興建公屋的責任；

**3. 反對在公屋及新落成樓宇推行不劃一租金**

意見：既然入住公屋是有特定的資格和條件，公屋和私人樓宇性質截然不同，所以釐訂租金時，不應引入私人市場因素，同時應該確定不推行不劃一租金。

建議及要求：反對在公屋推行「不劃一租金」。

**4. 反對以行政手段和繞過立法方式，將公屋租金與入息比例中位數降低於 10%**

意見：諮詢文件內提到在計算租金時若剔除差餉及管理費，令租金與入息比例中位數由現時 14.6% 可下調至 8.8%；假若再剔除綜援戶及富戶，則再令租

金與入息比例下調至 7.7%。我們認為差餉及管理費是住戶租金開支的一部份，故不應剔除；而房署在剔除綜援戶及富戶的計算亦理據不足，予人一種以行政措施，避過立法會修例，令租金與入息比例中位數下降低於 10%，甚至企圖為加租製造空間。

**建議及要求：**反對房署在計算租金時剔除差餉、管理費、綜援戶及富戶等行政措施，令租金與入息比例中位數低於 10%。房署應公開有關的資料及不修例所遇見的困局，循立法的途徑作出修訂。

#### **5. 諮詢文件內編訂租金佔住戶入息比例中位數的數據欠缺準確**

意見：諮詢文件中提到現時房委會運用政府統計處的綜合住戶的數據，來編訂租金與入息比例中位數。我們認為有關的 24000 個住戶樣本，當中約有 7000 個為公屋居民。此數據未能真實地反映公屋住戶居民的入息狀況。

**建議和要求：**建議房署透過現時 68 萬公屋住戶申報其入息狀況的數據，來了解現時公屋居民實際負擔租金的情況，作為參考數據。

#### **6. 完善現時租金援助制度**

意見：現時租金援助制度雖已在 2006 年 3 月作出修訂，進一步放寬非長者住戶的申請資格，但仍未放寬有關住戶在接受租援三年後需搬往同區租金較廉的單位，令不少有需要的住戶因擔心日後要搬遷而拒絕申請租援。

**建議及要求：**取消申請人需於三年後搬往同區但租金較廉的舊大廈的單位的條件，只需其入息仍然符合申請租援的資格，便可以繼續在同一單位居住，這樣可以鼓勵有困難的住戶不會因擔憂搬遷而不申請租援。

#### **7. 房署官員曾表示現時房委會財政狀況穩妥，公屋營運開支有少量赤字亦屬正常，而公屋租金亦不會與公屋成本掛鉤**

意見：作為公屋居民，我們十分關注今次公屋租金檢討會否因房委會出現財赤而加租的問題，因為較早前陳鎮源署長曾在立法會房屋事務委員會上表示，房委會下個年度會出現十億虧損。後經房署署長陳嘉信先生澄清：房委會現時約有超過 500 億盈餘，未來四年在公屋營運開支方面預算每年約有 2 億虧損，加上未來會重售居屋，故房委會財政情況理應沒有問題。而「公屋租金」亦不會與公屋成本掛鉤，故對公屋租金政策檢討不會有太直接影響。

**\*敬請房屋署、房委會及立法會議員認真考慮我們的意見，並促請房委會以「承擔基層市民住屋需要」的理念，來制定一個公平和合理的「公屋租金政策」，讓普羅市民可以真正「安居樂業」。**

牛頭角下邨關注重建組  
2006 年 6 月 7 日

通訊處：牛頭角下邨 8 座地下 17 室轉交  
牛頭角下邨關注重建組