

捍衛基層住屋權益聯盟對《房屋(修訂)條例草案》的聲明

捍衛基層住屋權益聯盟（下稱聯盟）由全港數十個關注房屋政策團體、公共屋邨及居於私人樓宇的居民團體所組成。聯盟一直倡議爭取全港市民獲得合理的住屋權益，督促政府落實《長遠房屋策略》及各項房屋政策，以照顧基層市民的住屋需要。聯盟對《房屋(修訂)條例草案》（下稱《諮詢文件》）有下列四項原則性的意見：

1) 公屋是社會穩定基石 藏富於民縮減貧富懸殊

金融風暴後樓市急跌，房委會為配合政府挽救經濟，宣佈停建/停售居屋及公屋，導致財政由盈轉虧，更出售公屋商業資產套現，破壞自 87 年〈長遠房屋策略〉定下的發展策略。聯盟認為，全港 230 萬公屋居民在香港經濟復甦的過程中，與其他階層市民同樣負出代價及默默作出貢獻。

然而，面對基層就業不足、社會貧富懸殊加劇、租金與入息比例中位數超過法定上限之際，房委會不但拖延進行「租金檢討」，以便可以「依法減租」，卻藉著進行「租金政策檢討」，假借「派糖」換「廢法」，為日後加租鋪路，實在令人心寒！〈公屋租金政策檢討諮詢文件〉第 4.7 段露骨地提到：「(房屋條例)這項法律限制引致一個重大後果，就是當租金與入息比例中位數超逾 10%時，房委會便不能加租」。房委會真正的目的，是藉租金政策檢討，掙脫〈房屋條例〉對其加租的約制。聯盟認為公屋的性質是「社會房屋」，其社會功能不單是保障基層市民基本的住屋權利，亦成為穩定社會的基石。過往幾十年的公屋政策，發揮「藏富於民」的效果，哺育社會今日的中產階層。政府當日為了救市，犧牲〈長遠房屋策略〉定下公屋「自供自給」的宏觀策略，當公屋資源不足時，政府自然有責任解決房委會的財政問題，而不是透過修訂公屋租金法例，向公屋居民「予取予攜」。《房屋條例》如要修訂，應該是條文第 4(4)條有關房委會的財政收支部份，而非有關保障公屋居民設定租金上限的部份。

2) 法院裁決澄清房委會的權責 政府廢法理據不足

雖然終審法院最後認為原訟人對房委會每三年檢討及調整租金存有「合理期望」並不成立，但非常務法官苗禮治勳爵在判詞撮要(14 段)中清楚指出：「立法條文的宗旨及作用是要限制房委會不能動輒加租，以及限制房委會可以加租的幅度...可以保障公屋租戶免受加租次數頻繁或加租過大之苦。」判詞撮要(16 段)更清楚提出：「限制房委會加租的權力這個措施有重大社會意義，同時亦合乎租戶的利益。但是，若針對房委會減租的權力而加以限制，便與租戶利益背道而馳...」

首席法官李國能亦在判詞撮要(12 段)中指出：「房委會有責任為貫徹提供能力可以負擔的房屋這個宗旨而檢討租金及不時考慮是否需要調整租金。」又指出：「自 1998 年 3 月以來，房委會多次決定取消加租及延遲租金檢討...已履行了這個職責。」

換言之，終審法院的判決，承認現有《房屋條例》對『限制』房委會「加租的權力」具有重大意義，只是『不適用於限制』房委會「減租的權力」，並不是指房委會「無責任」及「無權力」進行調整租金。關鍵是澄清現行法例對房委會的「權力限制」及「法定責任」，並再次確定「租金與入息比例中位數」不得超越 10%的規定，是限制房委會在作出「加租」決定時，必須依循的準則。

3) 立法原意在於「限制加租」 房會廢法為「奪回加租權」

既然現行條例能清楚界定「立法精神」在於限制房委會的權力，又對這種「法定權力範圍」的作出明確劃分，更定明比例中位數是限制這種權力運用的「計算依據」，**證明這條法例，完全具有「可操作」的條件**。終審法院的判決澄清的地方，是認為在社會處於通縮期間，有關條例「不會限制」房委會「減租的權力」，但房委會卻可「自行決定」如何履行「法定的責任」。

在去年諮詢期間，政府不斷向公眾宣傳在現行條例下，租金調整機制「不能妥善運作」，甚至「**以偏概全**」、誤導公眾，指房委會如果不修改《房屋條例》，就不能減租；最後在立法會議員多番追問下，陳鎮源署長始承認，房署一直都有「可加可減機制」調整公屋租金，最後，政府只有推出「免租一個月」及將「減租」與「廢法」進行政治綑綁，「威逼利誘」立法會議員通過今次的《房屋(修訂)條例草案》。房委會真正的目的，在其諮詢文件第 4.7 段已指出：**「這項法律限制引致一個重大後果，就是當租金與入息比例中位數超逾 10%時，房委會便不能加租」**。聯盟提醒立法會各黨派議員，必須捍衛《房屋條例》的立法原意，不能與政府進行任何「政治交易」。

4) 修訂《房屋條例》是不尊重法治、是民主倒退

現時的《房屋條例》在 1997 年，經一個較民主選產生的立法局所通過，是立法局內各大政黨的共識，有廣泛的民意基礎。條例通過以後，房委會十年以來「從未執行」，面對香港經濟衰退、民生困苦，私樓租金暴跌的情況下，房委會只是以「凍租」迴避進行「租金檢討」，令公屋居民怨氣衝天。今天，政府不循正途「檢討公屋租金」然後「依法減租」，是「**不尊重法治**」；當局以「廢法」去除一條由當年民選立法議會通過的法例，企圖以「行政主導」凌駕有民意基礎的立法會，是「民主的倒退」！聯盟提醒當日有份通過現時的《房屋條例》的立法會議員，必須必須捍衛《房屋條例》的立法原意，不能與政府進行任何「政治交易」。

聯盟重申對今次立法會審議政府提交的《房屋(修訂)條例草案》基本立場如下：

1. 強烈反對立法會修訂在 1997 年通過，但房委會十年來「從未執行過」的現行《房屋條例》；
2. 強烈反對政府為求「以廢法為加租鋪路」，去除一條當年有很強民意基礎、由較民主選舉產生的立法局通過的法例，目的是回復以「行政主導」凌駕有民意基礎的立法會，是「民主的倒退」；
3. 堅決要求立法會議員捍衛《房屋條例》以「立法保障」及「為加租設上限」的立法原意；
4. 政府任何更改租金的建議，必須按現時《房屋條例》的規定，透過「租金檢討」後「依法減租」，不能以行政手段自行釐定更改幅度，將「減租」及「廢法」進行政治交易，破壞「法治精神」。

捍衛基層住屋權益聯盟

2007 年 3 月 1 日