



民協對公屋租金及《房屋條例》的意見

1. 引言：

■ 公屋對香港發展的貢獻

公屋為低收入人士提供較廉宜的居所，讓他們騰出更多資源作教育或改善生活之用，藉此促進社會階層的流動，為社會的穩定及發展帶來正面的影響。

■ 居民的租金負擔增加，遠離公屋的社會功能

1997年，香港因受到亞洲金融風暴的影響，經濟蕭條，帶同公屋居民（下稱居民）的收入下降¹，可惜香港房屋委員會（下稱房委會）於1998年決定凍結租金而未有減租，導致租金佔了收入的比例愈來愈高。到了2001年首季，租金與居民入息比例中位數已達至百份之十點四，並開始離開法例的上限。2005年首季，比例中位數已達百份之十四點六，大幅高於法例規限。

■ 審慎處理法例修訂，以改善租金政策

房委會擬修訂《房屋條例》的內容，將影響全港六十萬戶居民的生活，並對香港的社會穩定和發展起著關鍵的作用。政府提出修訂內容時，應把握是次契機，審慎考慮居民的意見及憂慮，以使租金政策更臻完善。

2. 政府提出之修訂條例的不足之處：

■ 未能訂出合理的機制起步點

1998年3月，房委會決定將租金凍結，自此公屋居民便要承擔昂貴的租金，漸漸脫離居民可承擔的水平。因此新機制必須將租金調低至合理的水平，作為機制的起步點。無論以居民入息中位數或公屋住戶入息指數的下降幅度計算，減租幅度都應高於房委會建議的百份之十一點六。

■ 將減租與通過修訂條例捆綁一併處理並不合理

房委會之租金水平應按居民的負擔能力而釐訂，而居民自1997年金融風暴後，入息下降，房委會理應減租，以使租金回復至合理水平。現時房委會提出減租百份之十一點六的建議，但政府卻表示立法會須通過政府提出的《2007年房屋（修訂）條例草案》，房委會才會落實減租建議。政府不盡快調整過高的租金，更強迫立法會通過法案以作為減租條件，實在不合情亦不合理。

■ 未能消除居民對租金加幅之憂慮

《房屋條例》對於整體租金水平定立上限，目的是防止房委會藉著經濟改善為藉口大幅加租。

¹ 1998年首季公屋住戶月入中位數是14,000元，2005年首季下降至10,500元，跌幅為百份之廿五；由1998至2005，房委會採用的公屋住戶入息指數的跌幅為百分之十五左右



香港民主民生協進會

Hong Kong Association For Democracy And People's Livelihood

政府提出之修訂條例，以居民入息指數作為租金調整之準則，未能為加租幅度及租金水平設上限，使居民仍然憂慮修例後，房委會將會大幅加租，以致租金水平超越他們的可負擔能力。

■ 新落成公屋租金水平欠監管

政府提出的修訂條例只規管租金的調整，卻對新落成公屋租金並無監管，使整體租金水平可能超越居民之負擔能力卻不受法例的限制，導致居民缺乏保障。

3. 總結：

政府不應將減租與修例捆綁處理，而應盡快減租，減租幅度應按公屋住戶入息中位數下降幅度作指標，減租兩成或以上。而所提出之修訂條例，必須能確保租金是居民可承擔能力範圍之內，以消除居民的憂慮。否則，所提出修訂條例將不會獲居民支持，而本會亦不會支持有關之修訂條例草案。

香港民主民生協進會

2007年3月8日