

捍衛基層住屋權益聯盟對《2007年房屋(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《2007年房屋(修訂)條例草案》有下列四項意見：

1) 新機制所謂上限 與當年立法精神背道而馳

房屋局副秘書長周淑貞多次在面對議員及公屋居民提出要求「租金上限」要「立法封頂」，多次混淆視聽指：「按照以入息為基礎的租金調整機制，房委會須嚴格根據公屋租戶的收入指數增減幅度來調整公屋租金。換言之，只有在整體公屋租戶家庭入息增加的情況下，公屋租金才可調高」。副秘書長試圖轉移視線，將毫無保障的入息指數，取代過去原用多年的「租金佔入息比例中位數百分之十」的法例條文，其實是在堆砌數據，掩耳盜鈴及欺騙大眾。新機制所謂的上限與現時「租金封頂」的意義南轅北轍，前者只是數字上的上下限，後者有其更廣的社會意義。

事實上，終審庭法官就公屋租金官司的裁決上亦確立現時「租金封頂」的意義，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…。因此，「按公屋租戶的收入指數增減幅度」完全與九七年立法局通過「限制租金與入息比例中位數不得超逾百分之十」的立法精神背道而馳，與公屋保障基層市民基本的住屋權利、穩定社會及「藏富於民」的社會功能出現矛盾結果。

2) 立法保障「加租封頂」 放寬租援「補底減租」

《房屋條例》中有關公屋租金政策的基本精神，是透過「立法保障」為租金「設立上限」，確保公屋租金的釐定，維持在居民「可負擔能力」的範圍，聯盟堅持任何公屋租金政策的改變，絕不能違背這項基本原則。任何社會政策或法律條文，只能定出對大部份受影響人士的保障範圍，「個別住戶」面對的困境，須透過不斷完善的政策措施予以協助。公屋租金政策的核心任務，是確保為「有需要人士」解決住屋問題，並將公屋租金維持在居民「負擔能力」的範圍。聯盟重申，公屋租金政策須在一個受到「立法保障」的前提下，設立一個易於申請的租金援助「安全網」。

因此，聯盟必須指出，「租金援助」政策只是為個別貧窮住戶「補底」的措施，而「加租封頂」是對64萬公屋住戶在租金檢討後，全面性兼法例上的保障，兩者是截然不同的。因此，任何形式去除現時「限制租金與入息比例中位數不得超逾百分之十」的立法保障為加租設上限，聯盟及公屋居民都不會認同。

3) 立法原意在於「限制加租」 房會廢法為「奪權加租」

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，共同否決政府去除為公屋居民「立法保障為加租設上限」的修訂法例，讓公屋居民負擔租金的能力得到保障，免致不斷捱貴租之苦。聯盟重申，《房屋條例》任何變更，都不能廢除現行法例規定房委會在調整公屋租金時，為加租封頂。

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，經一個較民主選舉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」！

聯盟再次提醒各立法會議員，房委會或政府所提出的方案，不過是要想達致「廢法」「收權」的目的，好待消除了「入息中位數」的限制，日後便可以恣意加租。我們必須提醒立法會內各黨派的議員，公屋居民擔心的：不是減租多少，而是日後不斷加租！九七年以前，由於沒有立法保障及加租上限，公屋居民飽受租金上升之苦。若將來沒有立法保障，再任由「房委會」閉門加租，公屋居民勢必再次承受不斷加租的痛苦。聯盟呼籲立法會議員，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」，並須繼續「企硬」立場，否決政府是次修定條例草案，以「立法保障」公屋租金的釐定，維持在居民「可負擔能力」的範圍。

最後，聯盟重申：

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」。