

東區區議會轄下
房屋事務委員會第三次會議紀要

上述會議已於 2006 年 4 月 6 日舉行，會上討論的主要事項摘錄如下：

I. 公屋租金政策檢討
(房屋事務委員會文件第 11/06 號)

房屋及規劃地政局代表向委員會簡介「公屋租金政策檢討」文件。該文件臚列了房屋事務委員會(房委會)對檢討公屋租金政策專責小組委員會(下稱「專責小組委員會」)的初步檢討結果。檢討旨在建立更合理和更具彈性的租金架構，為租戶提供選擇，促進公屋計劃的長遠持續發展。房委會由 2006 年 3 月 9 日展開為期三個月的公眾諮詢，並會諮詢區議會的意見。

委員就上述諮詢文件提出意見，重點如下：

- (i) 對房屋及規劃地政局檢討公屋租金政策表示歡迎。認為現行規限公屋租金政策的房屋條例，根本不合時宜。現時條例亦沒有考慮到通縮情況的出現，令房委會不能按通縮下調租金。
- (ii) 建議應按住戶實際入息及支付能力來決定租金水平，即租金應與住戶入息掛勾，令收入較高的租戶負擔較高的租金，而收入較少的租戶繳交的租金亦可獲調低。
- (iii) 認為現時租金與收入比例的中位數的計算方法，合理反映居民負擔能力，而建議的中位數新計算方法是變相創造加租的條件。
- (iv) 認為在不劃一租金下，應對於綜援戶實施隨機編配單位，以解決補貼差額及歧視問題。
- (v) 認為不劃一租金可以研究，但有很多具體執行及技術問題必先解決，而行政費可能很高昂。
- (vi) 推行不劃一租金這種做法，只會使低收入人士喪失入住較佳單位的機會，特別是綜援戶將可能不會遷進較高租值單位的提議，明顯帶有歧視成份。如果此政策一旦落實，必定會使公屋居民出現明顯分化及標籤等問題。綜援戶被迫遷往低層近垃圾房的單位，正是違反房委會為最有需要人士提供住屋的原則。
- (vii) 認為現時租金與收入比例的中位數的計算方法，合理反映居民負擔能力，《房屋條例》的立法意圖及政府幾十年來的政策是一直把差餉及管理費包括在租金之內的，而公屋住戶租金與入息比例中位數的計算是包括所有的公屋租戶，若剔除綜援戶將是扭曲立法意圖。

- (viii) 認為甲類消費物價指數未必能反映實際收入情況，建議在甲類消費物價指數中剔除房屋物價的部份，以及建議在調整公屋租金時考慮其他參考指數，如住戶入息及通脹通縮等情況。
- (ix) 認為房委會應設立良好的監管機制，務求在申報制度下蒐集更可靠的入息數據。
- (x) 建議房委會延長諮詢期及舉辦更多的諮詢會，廣泛聽取市民的意見。

II. 香港房屋協會「物業管理諮詢中心」服務簡介

(房屋事務委員會文件第 12/06 號)

香港房屋協會（房協）代表向委員會簡介『香港房屋協會「物業管理諮詢中心」服務簡介』。針對舊樓的管理及維修問題，房協於 2006 年 3 月 6 日開設物業管理諮詢中心(中心)，中心內駐有不同專業的職員，為市民提供有關樓宇管理維修方面的免費指引和專業意見。另外，房協代表亦介紹有關樓宇管理維修綜合計劃(計劃)的範疇及目標。

大部分的委員均支持房協的計劃以及歡迎房協在東區開設中心，認為計劃除了對協助舊樓改善環境有積極作用外，在東區設立中心可更直接方便東區市民。不過有委員認為計劃未能照顧未有業主立案法團以及只有 200 戶的大廈。有委員要求房協把有關樓宇管理維修方面的個案及參考資料制成光碟，以便向市民推廣此計劃。有委員亦要求房協提供有關樓宇管理維修的合格承辦商名單，以供參考。

III. 《東區大廈管理通訊》工作小組第一次會議紀要

(房屋事務委員會文件第 14/06 號)

委員會備悉上述會議紀要。

IV. 關注東區市區重建項目工作小組第一次會議紀要

(房屋事務委員會文件第 15/06 號)

委員會備悉上述會議紀要。

東區區議會秘書處

2006 年 4 月