

公屋租金政策檢討

目的

本文件旨在向議員簡介公屋租金政策檢討諮詢文件中的各項諮詢要點。

背景

2. 香港房屋委員會（下稱「房委會」）於 2006 年 3 月 9 日發佈了一份諮詢文件，載列了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，目的是提出一套租戶能夠負擔、具彈性、為租戶提供更多選擇，並有助租住公屋（公屋）計劃長遠持續發展的租金政策。

諮詢要點

3. 公屋租金政策檢討諮詢文件及行政摘要分別載於附件 A 和 B。諮詢的主要範疇臚列如下：

- (a) **其他衡量負擔能力的方法** — 除了租金與入息比例中位數外，專責小組委員會亦曾考慮其他衡量負擔能力的方法，包括按不同住戶或屋邨類別採用不同的租金與入息比例中位數、根據固定的租金與入息比例釐定租金、以及所謂的「剩餘入息法」。由於以上方法均須對所有公屋住戶進行個別入息評審，實施這些方法的行政成本將十分高昂；
- (b) **租金與入息比例中位數評估工作的改善措施** — 專責小組委員會認為，假如沒有其他更佳和運作上可行的方法，而須保留租金與入息比例中位數作為衡量租戶負擔能力的指標，下列可行措施可改善評估中位數的方法：

- (i) 透過申報制度蒐集更可靠的入息數據；
 - (ii) 在計算租金與入息比例中位數時剔除綜援受助人和繳交額外租金的住戶；
 - (iii) 按租金淨額（即剔除差餉和管理費）計算租金與入息比例中位數；
- (c) **建議的租金調整參考指數** — 租金與入息比例中位數的 10% 法定上限，混淆了負擔能力指標和租金調整機制。專責小組委員會建議，使用一個更具透明度及明確的指數掛鉤機制，以消費物價或租戶入息變動為基礎來指導租金調整（不論是加租還是減租），以取代現有的制度。除了選取最合適的指數外，亦須考慮房委會應否純粹按照建議的指數調整租金，以及應否賦予指數法定效力；
- (d) **不劃一租金** — 為了更能反映不同單位的租值，並為租戶提供更多選擇，諮詢文件提出了兩個推行不劃一租金的模式，以諮詢公眾的意見。其中「有限度的模式」只考慮內在因素（如樓層和是否鄰近不受歡迎的設施等）以作租金調整。根據這個模式，面積相若單位的租金，最大差幅估計約為 15%。而在「全面的模式」下，內在和外在（如景觀和坐向）兩方面的因素均列入考慮，租金最大差幅會擴大至 30% 左右。專責小組委員會亦曾研究，推行不劃一租金對編配單位予綜援受助人可能產生的影響，並歡迎公眾就此表達意見；
- (e) **不包差餉及管理費的租金** — 雖然理解到收取不包差餉和管理費的租金有一定優點，但專責小組委員會亦關注到這個做法會帶來運作上的困難，並可能令租戶不便。諮詢文件提出一個較為實際可行的方法，就是繼續收取包括差餉和管理費在內的租金，但同時透過每年發給個別租戶一份結算表，分項列出差餉和管理費金額，以提高透明度；
- (f) **定期租約** — 整體來說，專責小組委員會不贊成以定期租約取代現行按月租賃的安排。這是由於實施定期租約會使房委會在執行租約規定，以及調整租金時受到嚴重制肘。至於有意見認為定期租約可有助解決租戶永久居於公屋的問題，專責小組委員會認為應透過適當檢討有關政策例如「公屋住戶資助政策」和「維護公屋資源合理分配政策」，來處理有關問題；以及

- (g) **租金釐定及檢討周期** — 專責小組委員會認為應維持現行為新落成公共屋邨進行每年兩次租金釐定的安排。至於現有公共屋邨的租金檢討頻密次數，專責小組委員會認為把租金檢討周期定為兩年較為可取，因為可適時實施所需的租金調整，以及維持較溫和的調整幅度。專責小組委員會亦認為為公平起見，應把所有公共屋邨納入每一次租金檢討，無須分批檢討公屋租金，特別是假如將來的租金調整由建議的指數掛鈎機制來指導。

未來路向

4. 房委會已就專責小組委員會的初步檢討結果展開為期三個月的公眾諮詢。我們邀請公眾於 2006 年 6 月 9 日或之前提交意見。專責小組委員會將會小心研究蒐集所得的意見，然後向房委會提出建議。

徵詢意見

5. 請議員就專責小組委員會的初步檢討結果提出意見。

房屋署
2006 年 3 月