

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調整機制，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

劉家華議員辦事處

地址：彩虹邨金漢樓 162 號地下 電話：2321 7783 FAX:2380 7508

黃大仙區議會房屋事務委員會

胡志偉主席：

《公屋租金政策立場》

彩虹邨自 1963 年建成立入住廉租屋，當時交通不方便，公屋居民繼承做開荒牛，入住當年(1963 年)屋宇建設委員會與住戶居民定下每三年加租 10%，後來更加租超過 28%以上我地居民底下階層，只好聽天由命忍受加租之苦。

房委會後來更變本加勵推出「富戶政策」拆散分化家庭，而留下年老父親和母親無人照顧，更造成屋邨老化，商戶亦難維持，更造成老人家申請綜援，更多，更多！

屋邨老化是房委會一手造成，現更推出「不劃一租金政策」剔除「富戶」及「綜援戶」不劃一租金政策，更進一步分化居民，不平等歧視綜援戶。租金官司判決反口，拒絕減租、免租、再次「反口覆舌」「出爾反爾」繞過立法局定下以入息「比例中位數 10%」可加無得減的荒謬政策。所以①本人堅決反對不劃一租金②本人堅決先減租後諮詢③本人堅決將諮詢期延遲半年。

劉家華

區 議 員

2006/4/8



劉家華議員辦事處

地址:彩虹邨金漢樓162/164/180號地下
電話: 23217783

官商托市 拖垮房會財政 建議多多 變相廢法加租
租不劃一 制造居民分化 公屋租檢 可加可減成疑



斥借檢討為名 變相廢法加租

公屋怒民圍攻孫明揚

「圍攻公屋」 全港租金政策檢討諮詢文件的發表，激發居民強烈反應，昨日（四月九日）下午，劉家華議員辦事處，向房屋局局長孫明揚發出「第一擊」，抗議對隨地加租，其理由包括：第一，房屋局在諮詢文件提出，加租的標準是根據地價指數，而地價指數與租金無關，不劃一；第二，房屋局在諮詢文件提出，加租的標準是根據地價指數，而地價指數與租金無關，不劃一；第三，房屋局在諮詢文件提出，加租的標準是根據地價指數，而地價指數與租金無關，不劃一。

拒絕加租不公不義 房屋局局長孫明揚，昨日（四月九日）下午，在彩虹邨金漢樓辦事處，與居民代表會面，解釋諮詢文件的內容，並聽取居民的意見。居民代表表示，對諮詢文件的內容感到不滿，認為房屋局在諮詢文件中，提出加租的標準是根據地價指數，而地價指數與租金無關，不劃一，這是不公平、不合理的。居民代表要求房屋局撤回諮詢文件，並重新諮詢。

房屋局局長孫明揚 昨日（四月九日）下午，在彩虹邨金漢樓辦事處，與居民代表會面，解釋諮詢文件的內容，並聽取居民的意見。居民代表表示，對諮詢文件的內容感到不滿，認為房屋局在諮詢文件中，提出加租的標準是根據地價指數，而地價指數與租金無關，不劃一，這是不公平、不合理的。居民代表要求房屋局撤回諮詢文件，並重新諮詢。



房屋局局長孫明揚：
租金官司判決反口
拒絕減租、免租
再次「反口覆舌」、「出爾反爾」

公屋租金政策檢討諮詢 文件內容撮要

改善計算租金與人息比例中位數的招數

- 1) 強制規定申報入息 立刻可以加租?正!
- 2) 剔除綜援戶及富戶
- 3) 剔除差餉及管理費



擬議的租金調整參考指數

- 1) 消費物價指數
- 2) 剔除住屋開支後的物價指數
- 3) 住戶月入中位數
- 4) 每月平均入息指數

不劃一租金：按景觀、樓層、
方向等定租金

個別單位租金差距達15%-30%

租金剔除差餉及管理費：中位數會大幅調低
租金釐定/檢討周期：定期每兩年一次過調整
定期租約問題/租金與公屋編配面積
申請租金援助限制

您的支持好重要!

請出席居民租金諮詢會

日期：4月12日(星期三)

邀請房委會委員：李華明 議員

時間：下午3時正

聆聽您的意見

地點：劉家華議員辦事處門前

查詢：莊小姐 電話：2321 7783

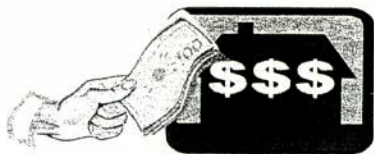


要團結 反分化 先減租 再檢討

本期焦點：

公屋租金檢討？ 公屋加租檢討！

問題關鍵是不能加租



今次政策檢討的關鍵之處，并非<諮詢文件>中指出要提出一套租戶能夠負擔、具彈性、提供更多選擇或有損公屋計劃長遠持續發展，而是文件第4章中提到：（房屋條例）這項法律限制引致一個重大後果，就是當租金與人息比例中位數超逾10%時，房委會便不能加租。

房委會主要針對現時的(綜援戶)及(所謂富戶)，指其不存在負擔能力的問題，應該將他們在標準住戶中剔除；加上將租金(拆骨)，剔除差餉及管理費，中位數不但可低於法例10%上限，更人為地壓至7.6%。換句話，即是變相無須修例可以即時加租！房委會(偷天換日)、玩弄數字，繞過立法會。

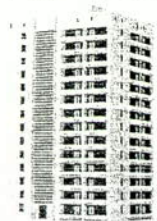
變相廢法加租

剔除部份租戶？
改變租金定義！



房委建議呢兩招 街坊千萬要留意

不劃一租金



令居民分化

房委會話先在新樓推行(不劃一租金)，搞咁多事又話無增加收入，點解咁奇怪呢？好簡單，政策搞到街坊鬼打鬼，互相分化，轉移視線，唔記得反對加租的其他建議，是一種聲東擊西，大家唔好上當！



物價上升人工有得加？
改變定租方法有古惑！

可加減為加租

房委會話引入一個(可加可減)的調整租金機制，(減租)就梗係好聽啦。咁點解佢唔(先減租、後檢討)呢？通縮8年，大家捱生捱死佢唔減，而家通漲至講可加可減，房委會係真心定假意？

反歧視 反分化 堅持租金封頂和立法

堅持立法保障
加租須設上限



扭曲法例精神中透過(立法保障)及(為加租設置上限)保障基層市民的住屋權益。

房委會為求解除房屋條例對日後加租的限制，不惜否定自85年以來，以(租金與工資比例中位數)計算居民(負擔能力)，及以(屋邨比對價值)制訂(劃一租金)的準則，

反對歧視政策
公屋市場化



其實是製造(公屋市場化)及(社會歧視)，製造分化、挑起社會矛盾，違反了公屋政策中公平及一致的精神。

房委會提出多項建議，充滿社會歧視，其中以增加住戶選擇為名，用(樓層方向高底)計算的不劃一租金、引入(物價消費指數)計算可負擔能力等建議，

九龍彩虹邨居民聯誼會

地址：彩虹邨金漢樓 180 號地下 電話：2321 7783 FAX:2380 7508

黃大仙區議會

黃金池主席暨各位區議員

《公屋租金政策立場》

彩虹邨自 1963 年建成立入住廉租屋，當時交通不方便，公屋居民繼承做開荒牛，入住當年(1963 年)屋宇建設委員會與住戶居民定下每三年加租 10%，後來更加租超過 28%以上我地居民底下階層，只好聽天由命忍受加租之苦。

本來彩虹邨曾經有過光輝一面，東華三院籌款彩虹邨連續得到十屆屋邨冠軍，有响遍全港慈善邨美譽。自從房委會推出「富戶政策」拆散分化家庭，而留下年老父親和母親無人照顧，更造成屋邨老化，商戶亦難維持，更造成老人家申請綜援，更多，更多！

屋邨老化是房委會一手造成，現更推出「不劃一租金政策」剔除「富戶」及「綜援戶」不劃一租金政策，更進一步分化居民，不平等歧視綜援戶。試問教育是否以有錢人優先有錢人既貧窮人排後面、住院是否分等級收費呢？租金官司判決反口，拒絕減租、免租、再次「反口覆舌」「出爾反爾」繞過立法局定下以入息「比例中位數 10%」可加無得減的荒謬政策。

四月 12 日本邨居民開會 ①堅決反對不劃一租金 ②堅決先減租後諮詢 ③堅決將諮詢期延遲半年。

九龍彩虹邨居民聯誼會

