

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

房屋及規劃地政局
香港九龍何文田佛光街 33 號



Housing, Planning and Lands
Bureau
33 Fat Kwong Street, Ho Man Tin,
Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HD/PS 9/2/1/172
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel No. 2761 5086
圖文傳真 Fax No. 2761 7445

香港中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會秘書處
立法會房屋事務委員會秘書
(經辦人：袁家寧女士)

袁女士：

2006 年 5 月 25 日

立法會特別房屋事務委員會會議

政府就各關注團體在四月十九日及五月十六日的特別會議上發表的意見的有關回應，分別載於附件 A 及 B，以供事務委員會於五月二十五日的會議上參閱。

此致。

房屋及規劃地政局局長

(林錦平

代行)

二零零六年五月二十四日

房屋事務委員會
《公屋租金政策檢討諮詢文件》

意見摘要及政府當局作出的回應
(截至 2006 年 5 月 16 日的情況)

	<u>立法會文件編號</u>
香港房屋政策評議會	CB(1)1286/05-06(01)
香港社區組織協會	CB(1)1314/05-06(01)
捍衛基層住屋權益聯盟	CB(1)1286/05-06(02)
公屋聯會	CB(1)1286/05-06(03)
老人權益中心	CB(1)1293/05-06(01)
爭取合理住屋權益關注組	CB(1)1286/05-06(04)
九龍彩虹邨居民聯誼會	CB(1)1286/05-06(05)
西貢區議會議員劉慶基先生	CB(1)1286/05-06(07)
南區區議會議員陳李佩英女士	CB(1)1314/05-06(02)
深水埗社區協會	CB(1).....
葵涌邨居民權益關注組	-
愛民邨嘉民樓互助委員會	-

<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1. 衡量租戶負擔能力的方法	5 - 7
2. 改善計算租金與入息比例中位數的措施	8 - 11
3. 擬議的租金調整參考指數	11 - 15
4. 不劃一租金	15 - 18
5. 不包差餉及管理費的租金	18 - 20
6. 定期租約	20 - 21
7. 租金釐定及檢討周期	21
8. 租金援助計劃	21 - 24
9. 編配面積與租金	24 - 25
10. 先減租，後諮詢	25 - 26
11. 延長諮詢期	27
12. 其他意見	28 - 33

	團體／個別人士名稱	意見/關注	政府當局的回應
1	衡量租戶負擔能力的方法		
1.1	捍衛基層住屋權益聯盟	<ul style="list-style-type: none"> ● 房委會八十年代末期部署出售公屋的策略，是誘發房署興建新型和諧式公屋及放寬公屋新樓編配面積的重要因素，最終導致新建公屋的租金，在十年內飆升一倍(由 1991 年每平方米\$31.6 升至現時近\$70)。現時公屋租金出現偏離住戶的負擔能力，實質上是房委會多年來推行「富戶政策」及長期部署「出售公屋」策略偏差的後遺症。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 現時公屋月租平均為 1,470 元，大約 61%公屋租戶每月所繳交的租金少於 1,500 元。 ● 至於新落成屋邨，現時房屋委員會(房委會)把全港劃分為六個地區，各區新屋邨的最高租金(每平方米室內樓面面積計)分別為市區的 63.4 元；沙田，荃灣，青衣，葵涌的 61.2 元；大埔，將軍澳，馬鞍山的 55.4 元；粉嶺，上水，東涌的 44.8 元；天水圍，元朗，屯門的 42.2 元及離島的 36.4 元。 ● 政府及房委會的政策是為無法負擔私人樓宇租金的低收入家庭提供資助公屋。房委會實施「公屋住戶資助政策」及「維護公屋資源合理分配政策」是為了衡量公屋住戶繼續接受公屋資助的資格，以確保只有真正有需要的家庭才獲得公共房屋資助。 ● 房委會於完成租者置其屋計劃的第六期後，將終止出售公屋單位。

	團體／個別人士名稱	意見/關注	政府當局的回應
1.2	香港社區組織協會	<ul style="list-style-type: none"> ● 本港出生率不斷下降，導致過去十多年家庭平均人數下降，惟房署在規劃出租公屋時卻未有充份考慮社會變遷，加上政府早年因托市而停售居屋，過萬居屋單位又被轉為公屋，導致平均偏配面積愈來愈大，租金亦隨之上調。 ● 租金佔入息比例持續偏高，原因包括：當局過去數年以房委會收入緊絀為由，拒絕調低租金；經濟不景及失業率高企，租戶收入均見大幅下調；公屋租戶領取綜援人數不斷上升；人口不斷老化，導致長者租戶人口增加。政府沒有體恤民情去解決問題。 ● 政府一定要解決公屋居民面對經濟壓力的問題。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 檢討公屋租金政策專責小組委員會（專責小組委員會）同意房委會應盡量按照既定的編配標準編配單位。在規劃新公屋項目時，整體單位組合應盡量配合輪候冊申請人及其他準租戶的住戶人數分布情況，而且應定期檢討和按需要調整單位組合。 ● 整體租金與入息比例中位數的變動，受許多錯綜複雜的因素影響。該中位數在過去數年租金沒增加情況下持續上升，除了因住戶入息下降外，主要原因包括公屋租戶中領取綜合社會保障援助（綜援）的住戶數目大幅增加；公屋租戶居住面積增加；在整體重建計劃下，舊屋邨租戶陸續遷住租金較高的新屋邨；入息較高的租戶透過各項資助自置居所計劃遷出公屋；長者住戶增加以及小家庭租戶數目增加等。 ● 房委會的租金政策會繼續以租戶的負擔能力為依歸。至於有經濟困難而未能負擔正常租金的住戶，可申請綜援或租金援助。現時約有 23% 公屋住戶領取綜援和租金援助。我們認為該兩項援助計劃已為未能負

	團體／個別人士名稱	意見/關注	政府當局的回應
			擔公屋租金的住戶，提供有效的安全網。
1.3	南區區議會議員陳李佩英女士	<ul style="list-style-type: none"> ● 贊成使用租金入息比例中位數衡量租戶負擔能力，因可較公平評估負擔能力，並制定公屋租金政策及機制。 ● 不贊成按租戶入息收取固定百分率作為租金。因為不容易公平地評估每一個租戶的入息，調節機能極不靈活。 ● 不贊成租戶入息扣除維持合理生活水平所需的非住屋開支後，以住戶入息剩餘部份，作為租金(即剩餘入息法)。此評估方式難以執行，得出的結果容易造成不公平，而且方式又不鼓勵租戶自購居所，是一個非常消極的建議。 	● 我們備悉有關意見。

2 改善計算租金與入息比例中位數的措施

2.1 捍衛基層住屋權益聯盟

- 「綜援戶」的不斷增加，是源於香港經濟發展出現結構性不平衡。〈諮詢文件〉中不斷提出數據說服公眾，指現時的綜援戶及租援戶並不存在「負擔能力」的問題，意圖說服公眾接受在現行的計算中，剔除有關人士，調低現時的比率中位數。在計算比率中位數時，剔除差餉及管理費，人為地將現時超過中位數上限的 14.6% 壓至 7.6%，製造變相無須修例可以即時加租的效果。意圖繞過立法會，有可能違反〈房屋條例〉。
- 反對房委會藉租金檢討為名，實為廢法，為加租鋪路。
- 公屋綜援受助人的租金全數由政府承擔，因此綜援戶本身並沒有負擔能力方面的問題。把公屋綜援戶納入租金與入息比例中位數的計算內，會扭曲中位數作為衡量整體公屋住戶負擔能力的功能。至於租援戶，專責小組委員會在諮詢文件中並沒建議剔除領取租金援助的租戶於中位數的計算內。
- 建議改善租金與入息比例中位數計算的措施，主要是確保租金與入息比例中位數的計算公平可靠，並非為加租鋪路。專責小組委員會認為租金與入息比例中位數只應用作為一個顯示租戶負擔能力的一般性指標。有關公屋租金的調整，專責小組已建議採用以消費物價或公屋租戶家庭入息變動為基礎的調整機制。假若該建議獲接納，將來公屋租金調整會按物價或住戶收入變化而定。因此，租金與入息比例中位數的變動，並不會作為調整租金的依據，更不會構成加租的藉口。

		<ul style="list-style-type: none"> ● 公屋「租金結構」及「住戶結構」出現不平衡，是房委會二十年來政策失誤的後遺症。八七年推行「富戶政策」以來，在公屋大量製造「長者住戶」、「小家庭」，有經濟能力的住戶絕大部份都已離開公屋，引致公屋出現「住戶結構失衡」及「公屋赤貧化」。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 1.1 項的回應。
2.2	公屋聯會	<ul style="list-style-type: none"> ● 公屋租金長期不可能只有加租而不減租，或只有減租而不加租，如何釐定公平合理的租金，修改法例是解決租金政策出路的唯一方法。 ● 若維持法例租金中位數不能超逾 10% 的限制，應考慮以下措施： <ul style="list-style-type: none"> (a) 委任獨立機構調查住戶入息，以使資料更為準確公正。 (b) 不應將公屋富戶、租援戶、綜援戶撇除於統計樣本外。撇除上述家庭的統計可能引致司法覆核。 ● 房屋條例規定租金與入息比例中位數不能超逾 10% 的限制，是包括富戶和綜援戶在內的整體公屋居民計算，故不應剔除富戶和綜援戶於統計之外，否則便需修改法例，但諮詢文件並無討論 10% 這個法定條文的問題，擔心房委會只是藉此建議繞過法例來加 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。 ● 我們備悉有關意見。 ● 請參閱 2.1 項的回應。 ● 諮詢文件只列載專責小組委員會的初步檢討結果，以諮詢公眾意見，然後擬定建議提交房委會。如落實房委會採納的最終建議須修訂《房屋條例》，我們定會向立法會提出修

		租。	例草案。
2.3	老人權益中心	<ul style="list-style-type: none"> ● 公屋「綜援戶」的不斷增加，是源於香港經濟發展出現結構性不平衡。〈諮詢文件〉中不斷提出數據說服公眾，指現時的綜援戶及租援戶並不存在「負擔能力」的問題，意圖說服公眾接受在現行的租金住戶計算，剔除有關人士，調低現時的比例中位數。在計算比例中位數時剔除綜援戶不單是一項嚴重的社會歧視，亦可能違反《房屋條例》。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 2.1 項的回應。
2.4	九龍彩虹邨居民聯誼會	<ul style="list-style-type: none"> ● 剔除「富戶」及「綜援戶」。更進一步分化居民，不平等歧視綜援戶。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 2.1 項的回應。
2.5	香港社區組織協會	<ul style="list-style-type: none"> ● 於計算比例中位數時，剔除差餉和管理費等，令中位數下降至 7.7%，有機會大幅加租。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 2.1 項的回應。
2.6	南區區議會議員陳李佩英女士	<ul style="list-style-type: none"> ● 贊成以申報制度蒐集可靠入息數據。 ● 不贊成計算租金入息比例中位數時剔除綜援受助人和富戶。因為此方法根本不能反映當時真實的租戶收入狀況，造成偏差的指標。 ● 贊成按租金淨額(即剔除差餉和管理費)計算租金與入息比例中位數。因為 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。

		可更真實反映租金／入息比例。但由於差餉及管理費亦屬住屋費用，故此，亦應以另外公佈或另外指標方式顯示連同差餉管理費，租金的住屋費用／入息比例中位數字，以供參考。	
2.7	深水埗社區協會	<ul style="list-style-type: none"> ● 不贊成在計算租金與入息比例中位數時剔除綜援戶。綜援戶的租金中位數一直高企，原因是綜援金額偏低，剔除綜援戶將扭曲公屋的生活水平。 ● 房委會參考私人樓宇的做法，建議剔除管理費和差餉，使租金中位數大幅下降，令房委會有空間加租。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。 ● 請參閱 2.1 項的回應。
3	擬議的租金調整參考指數		
3.1	捍衛基層住屋權益聯盟	<ul style="list-style-type: none"> ● 引入一個「可加可減」的調整租金機制，目的只是抵銷現時《房屋條例》中以「立法保障」形式「設定租金上限」。事實上，現時的《房屋條例》只是限制房委會加租的權力，房委會完全有權力自行決定是否減租，凍租只是拖延減租的藉口。 ● 房委會認為《房屋條例》限制其加租的權力，藉口推出新的機制，為將來修訂《房屋條例》，製造有利政府修改法例的民意基礎。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 房委會一直以來將租金與入息比例中位數用作租戶負擔能力的指標，而非決定租金應否調整或調整幅度的機制。現時有關租金與入息比例中位數的法定條文，令兩者的區別變得模糊。終審法院裁定租金與入息比例中位數 10% 的上限只適用於加租的決定而不包括減租的決定，但目前的制度並沒有提供任何客觀基礎以決定何時減租以及減租的幅度。因此，專責小組委員會認為有需要建立一個更公平、更切實可行的租金調整機制。專責小組委員會

		<ul style="list-style-type: none"> ● 香港現時的社會經濟結構貧富趨向兩極化，而且開始出現通脹，房委會現時推出「可加可減」租金機制，可減機會成疑。 	<p>的建議是採用以消費物價或公屋租戶家庭收入變動為基礎的「可加可減」租金調整機制。我們認為在落實可加可減租金調整機制時，亦可同時研究如何將公屋租金調整至一個合適並為市民接受的水平，以便令可加可減機制能在經調整後的租金水平上公平及有效地運作。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 此外，房委會的租金援助計劃以及社會福利署推行的綜合社會保障援助計劃已為經濟有困難的住戶提供有效的安全網，確保不會有家庭因缺乏經濟能力而不能繳交租金。
3.2	公屋聯會	<ul style="list-style-type: none"> ● 房委會可以實施入息指數，撇除租金變動因素，作為調整租金的依據，其優點是為一般市民所理解。但回顧過去公屋加租，經常會出現加幅超逾通脹及居民收入，基本上是有加無減。可見將來通脹實多於通縮，「可加可減」變成只是「有加無減」。 ● 兩點要求： 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們認同在落實可加可減租金調整機制時，可同時研究如何將公屋租金調整至一個合適並為市民接受的水平，以便令可加可減機制能在經調整後的租金水平上公平及有效地運作。

		<p>(a) 房委會應先將過去數年通縮的總和(10%)減租，才研究新的檢討租金機制。</p> <p>(b) 新樓訂租應以不超 15%租金中位數為基礎，並引入公屋住戶家庭入息指數作為調整機制，租金應以家庭入息一成為宜。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱本項第一點回應 ● 專責小組委員會的初步看法是可以同樣採用以物價指數或公屋租戶家庭入息變動為基礎的調整機制，作釐定新落成屋邨租金之用。至於釐定新屋邨準租戶的負擔能力基準，亦是今次諮詢的其中一項議題。諮詢文件提出可繼續參照現行兩個租金與入息比例中位數基準(即按每人 5.5 平方呎室內樓面面積及 7 平方米室內樓面面積的居住面積編配標準計算，租金與入息比例中位數分別為 15%及 18.5%)，以衡量新落成屋邨準租戶的負擔能力。
3.3	爭取合理住屋權益關注組	<ul style="list-style-type: none"> ● 有經濟學者指出來年只有持續通脹，意味著公屋將來只有加租。質疑公屋租金需否與市場掛鈎。 ● 強烈要求房委會撤消實行「可加可減」租金機制的建議，因為此建議實際上修改房屋條例中租金與工資中位數掛鈎的條文。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 諮詢文件提出以物價指數或公屋租戶家庭入息變化為基礎的租金調整機制，目的是確位一套客觀，更能切實反映租戶負擔能力的「可加可減」租金調整機制，而並不是將公屋租金與市場掛鈎。

3.4	老人權益中心	<ul style="list-style-type: none"> ● 通縮八年，公屋的租金從未減過，今天稍為通脹，房委會就要加租，所以「可加可減」的調整租金機制根本只是為「加租」鋪路。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 諮詢文件提出的「可加可減」機制，目的是確立一套客觀，更能切實反映租戶負擔能力的租金調整機制，並不是為加租鋪路。我們認為在落實可加可減租金調整機制時，亦可同時研究如何將公屋租金調整至一個合適並為市民接受的水平，以便令可加可減機制能在經調整後的租金水平上公平及有效地運作。
3.5	香港社區組織協會	<ul style="list-style-type: none"> ● 「可加可減」機制未有認真回應公屋租金不斷上升，導致居民百上加斤的問題。要求減租多時的公屋居民要面對日後租金增加、居住環境質素下降的惡果。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 3.4 項的回應。
3.6	南區區議會議員陳李佩英女士	<ul style="list-style-type: none"> ● 贊成租金調節／釐定應具備可加／可減雙向機制，而且同時採用相同指標釐定。租金入息中位數字評估方法已行之有年，但公屋租金調節／釐定機制則未有訂定。加上公屋租金調節／釐定是受著社會發展、經濟等真實情況的影響，而有極大的變化，故此，亦建議需要經常檢討公屋租金調節／釐定機制。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。

		<ul style="list-style-type: none"> ● 贊成以甲類消費物價扣除租金開支後，計算租金釐訂／調整指標。因為除了收入、租金比例影響公屋租戶負擔能力外，社會上的生活水準均會影響公屋租戶負擔能力，引入物價指數作為評估指標之一，是合理的。 	
4	不劃一租金		
4.1	捍衛基層住屋權益聯盟	<ul style="list-style-type: none"> ● 建議的「不劃一租金」政策，對公屋居民造成分化，挑起社會矛盾，有利轉移公眾對捍衛「立法保障可負擔租金」的關注，更將公屋推向市場化，違反了公屋政策中公平及一致的精神。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 提出不劃一租金方案，目的是為租戶提供更多選擇，讓他們在選樓方面享有更大彈性，按他們就單位質素及租金的取向選擇入住合適的單位，並不存在把公屋推向市場化的用意。專責小組委員會對推行不劃一租金方案與否並無既定看法。我們會小心考慮公眾對不劃一租金的意見，才向房委會提交建議。
4.2	公屋聯會	<ul style="list-style-type: none"> ● 反對推行不劃一租金。因為低收入住戶只能選擇入住低層或鄰近垃圾房的單位，準輪候冊住戶及重建屋邨居民，亦因無經濟能力，而不能入住新公屋單位。此舉會制造及加劇公屋貧富標籤化、等級化的效應，最終導致公屋居民及社會的矛盾日增。 ● 建議應首先將如垃圾房鄰近的不受歡迎單位、長期空置單位減租，以使空置單位進一步減少。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 不劃一租金不會影響輪候冊申請人入住新公屋邨的機會。 ● 我們備悉有關意見。

		<ul style="list-style-type: none"> ● 輪候公屋人士只有三次選擇單位的機會，若推行不劃一租金，三次都選擇不到，申請人是否要重新輪候？若是，則十分荒謬。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 諮詢文件提出如決定推行不劃一租金，房委會須進一步制定清晰的執行細節安排，包括對單位編配程序作出相應改善。
4.3	爭取合理住屋權益關注組	<ul style="list-style-type: none"> ● 反對實施「不劃一租金」，建議在新落成的公屋單位實施「不劃一租金」犧牲輪候人士利益。輪候人士多認為「不劃一租金」壓迫貧窮輪候人士，製造社會標籤，這種不公平的建議歧視窮人。此政策製造社會分化，亦變相找出富戶方便開刀。 ● 實施「不劃一租金」令入住公屋變成有選擇權，有錢的可入住較好的單位，無錢的則要入住較差的單位。對有負擔能力的人士則只有不斷被加租。 ● 公屋單位根據客觀環境定租使公屋市場化，商業化。公屋是福利，不應該引入市場原則。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見，亦請參閱 4.1 項的回應。
4.4	西貢區區議會議員劉慶基先生	<ul style="list-style-type: none"> ● 推行不劃一租金建議須照顧弱勢社的利益。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。

		<ul style="list-style-type: none"> ● 擔心建議造成過大行政費；若已評估的單位境觀有變，受影響單位是否需要重新評估。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 諮詢文件提出如決定推行不劃一租金，房委會須進一步制定清晰的執行細節安排，包括研究應否以境觀作定租因素；及若單位境觀有變，是否需要重新評估租金等問題。
4.5	九龍彩虹邨居民聯誼會	<ul style="list-style-type: none"> ● 不劃一租金政策進一步分化居民。 ● 堅決反對不劃一租金政策。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。
4.6	香港社區組織協會	<ul style="list-style-type: none"> ● 強烈反對房委會將公屋商品化。政策意味貧者不應享有較好居所，導致貧窮人士選擇低層向垃圾房或向墳墓的單位，使社會各階層進一步分化，製造富人窮人壁壘更深。 ● 強烈反對房委按環境因素以釐訂公屋租金，此舉完全歧視貧窮戶及綜援人士，更有違背公屋資源合理和公平的原則。 ● 房委會是想藉此回避，現時公屋租金已大大超越法例所定的不可高於住戶入息比例中位數一成。建議房委會應將公屋租金調低，下降至租金佔入息比例百分之十。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 4.1 項的回應。 ● 我們備悉有關意見。 ● 終審法院已明確裁定房委會並無法定責任檢討及調整公屋租金，以確保租金與入息比例中位數不超逾 10%。
4.7	南區區議會議員陳李佩英女士	<ul style="list-style-type: none"> ● 不贊成不劃一租金，因有標籤公屋住戶為不同等級之效應，容易造成社會分化及不公平。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。

		<ul style="list-style-type: none"> ● 不贊成不劃一租金建議先在新落成屋邨進行，再推展至舊有屋邨，因為舊有屋邨單位條件較簡陋、平均，並不具備足夠差別供區分為不同租金單位。 	
4.8	香港房屋政策評議會	<ul style="list-style-type: none"> ● 堅決反對房委會建議的不劃一租金。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。
4.9	深水埗社區協會	<ul style="list-style-type: none"> ● 房委會提出實施「不劃一租金」建議，認為市場化模式可增加居民的選擇，但公屋有別於私樓，入住公屋時要經過房委會的編配和審查，居民選擇不會因為推行「不劃一租金」而有所增加，反而較貧窮的居民如果要減低租金的負擔可能要被逼選擇質素較差的低租值單位。 ● 「能者選優」的市場化政策最終只會增加貧窮居民的生活負擔，有違房委會為有需要人士提供房屋而成立的原意。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 4.1 項的回應。
5	不包差餉及管理費的租金		
5.1	公屋聯會	<ul style="list-style-type: none"> ● 不應將住戶差餉及管理費撇除於租金之外，更不能以差餉的變動，成為加租的籍口。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 鑑於分開收取租金、差餉和管理費在執行上有實際困難並可能會令租戶不便，專責小組委員會認為無需要將租金內的差餉及管理剔除，並另行收取。專責小組委員會的初步看法是繼續沿用現時租金包括差餉和管理費的安排，但每年向租戶發出結算表，

		<ul style="list-style-type: none"> ● 房委會應詳細交代包括在租金內的各項開支是否合理。管理費應只為直接的管理費用。現時在屋邨進行的小工程費用，比市場相若工程的費用為高，原因是加上了行政費。如把行政費用剔除，租金應可下調。 	<p>列出有關單位的差餉，管理費和淨額租金，以提高透明度。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 房委會每年的財政預算及運作開支，均經由各有關小組委員會及房委會大會審視及通過。此外，我們必須強調房委會一直以來是跟據居民負擔能力作為釐定及調整租金的主要考慮因素，而並不是將租金與管理或行政費用掛鈎。
5.2	爭取合理住屋權益關注組	<ul style="list-style-type: none"> ● 房委會建議收取扣除差餉及管理費的租金，明顯為建立加租空間而設。建議名義上是提高政策透明度，實際上是加租手段。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 5.1 項的回應。
5.3	南區區議會議員陳李佩英女士	<ul style="list-style-type: none"> ● 贊成每年發給租戶個別結算表，分項列出差餉和管理費金額，以反映房委會確實收取的租金淨額，可以更真實反映租金比例和數額。 ● 建議同時列出包括差餉，管理費、租金的「住屋費用」／入息比例供租戶及社會人士參考。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。
5.4	深水埗社區協會	<ul style="list-style-type: none"> ● 分拆差餉和管理費，都是市場化的政策，將扭曲房委會的成立目標和功能。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 5.1 項的回應。

		<ul style="list-style-type: none"> ● 公屋建立的目標，是要滿足市民的住屋需要，讓基層市民安居樂業，引入以管理為本的市場原則，只會增加低收入居民的負擔。 	
6	定期租約		
6.1	公屋聯會	<ul style="list-style-type: none"> ● 房委會推行有限期租約的目的，是加強公屋住戶的流動性，以達致三年平均輪候入住公屋的承諾。 ● 反對推行有限期租約，因為現今「富戶」政策已達致有限期租約的目的。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 專責小組委員會已在諮詢文件中表明無須引入定期租約制度。如須對現有租戶繼續居於公屋的資格作出任何改變，最好是透過妥善檢討「公屋住戶資助政策」及「維護公屋資源合理分配政策」而非推行定期租約制度。
6.2	爭取合理住屋權益關注組	<ul style="list-style-type: none"> ● 反對引入「定期租約」，因與政府強調「和諧社會」和「安居樂業」的目標相違背。 ● 「定期租約」是房委會藉以縮短公屋居民審查年期，用行政方法企圖逼使更多居民離開公屋的手段。 ● 「公屋旋轉門」政策，實際上是給予房委會推卸興建公屋責任和趕走公屋居民的機會，扭曲了公屋的作用。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 6.1 項的回應。
6.3	葵涌邨居民權益關注組	<ul style="list-style-type: none"> ● 質疑「定期租約」的好處。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 6.1 項的回應。

6.4	深水埗社區協會	<ul style="list-style-type: none"> ● 定期租約是市場化的政策，將扭曲房委會成立的目標和功能。公屋建立的目標，是要滿足市民的住屋需要，讓基層市民安居樂業，引入以管理為本的市場原則，只會增加低收入居民的負擔。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 6.1 項的回應。
7	租金釐定及檢討周期		
7.1	公屋聯會	<ul style="list-style-type: none"> ● 要求租金檢討應繼續維持三年檢討一次的周期。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見
7.2	南區區議會議員陳李佩英女士	<ul style="list-style-type: none"> ● 贊成房委會維持現行每年 2 次為新落成公屋進行釐訂租金，因為較不擾民和較容易執行。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見
8	租金援助計劃		
8.1	公屋聯會	<ul style="list-style-type: none"> ● 歡迎房委會早前放寬租金援助政策，租金佔家庭入息 20%或以上便可申請減租。 ● 要求房委會應按住戶困難程度設立三個租金援助級別；及分別減租一半，三分之一及四分之一。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 租金援助計劃於 1992 年推出，目的是協助暫時有經濟困難而又沒有申請綜援的公屋租戶。在 2002 年 10 月及 2005 年 12 月，房委會邨分別通過改善租金援助計劃的措施，將租戶申請租金援助計劃的租金與入息比例規定，由須超越 25%下降至 20%。此外，於舊大廈類別居住的申請人須在單位居住至少三年的規定亦已撤銷。而受重建影響的租戶在遷往新單位或翻新單位後，一律可

			即時申請租金援助。接受租金援助住戶遷往租金較相宜單位的寬限期，也由兩年延長至三年，長者租戶和有殘疾成員的住戶更獲豁免遵守這項規定。
8.2	老人權益中心	<ul style="list-style-type: none"> ● 「租金援助計劃」要求住戶每年接受審查及三年期限等條件未能使基層住戶受惠於計劃。 ● 貧困邊緣家庭未能受惠於租金援助及綜援計劃，但這兩個政策是不斷製造「公屋貧民窟」及「公屋獨居長者」。那些貧困家庭處於無助的邊緣處，以節衣縮食方法應付沉重的租金壓力。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 為確保公共資源的合理分配，我們認為有需要保留每年覆檢受助人的資格及要求住戶在接受租援三年後，如仍需援助，便須遷往同區租金較廉的單位。 ● 現時約有 20.8% 公屋租戶領取綜援，另有 2.5% 領取租援。前者租金全數由綜援金支付，而後者則可獲寬減 25% 至 50% 的租金。我們認為該兩項計劃已為未能繳交正常租金的租戶提供有效的安全網。
8.3	香港社區組織協會	<ul style="list-style-type: none"> ● 申請租援絕非易事，尤其針對一、二人家庭，條件更苛刻。例如住戶必須在(a)入住後租金調整後或(b)經濟狀況有變方可申請。入住公屋尤其是新樓必須等三年才可申請。住戶成功申請 2 年要搬往較平租單位，直接影響申請意欲。 ● 建議援助非綜援低收入家庭，改善租金援助政策申請條件苛刻問題。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 8.1 項的回應。 ● 請參閱 8.1 項的回應。

		<ul style="list-style-type: none"> ● 建議改革租金援助政策，60 歲以上非綜援老人無需申請，自動獲減租一半。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 租金援助計劃的目的是幫助有經濟困難的公屋住戶繳交租金。為確保公共資源合理運用，任何申請人均須通過資格審查，才可獲租金寬減。
8.4	南區區議會議員陳李佩英女士	<ul style="list-style-type: none"> ● 贊成放寬長者申請資格。因為更能體現公屋政策為社會上有需要人士提供住屋服務。 ● 贊成准許受整體重建計劃影響租戶，於調遷至新落成單位後，即可立刻申請租金援助。因為做法較合理，能應付不同情況租戶的需要。 ● 贊成將租金援助受助人，須遷往租金較可負擔單位的寬限期，由兩年延長至三年。因為做法更有彈性。落實此做法需要興建不同負擔程度之單位以編配予不同租戶，在執行上要留意策劃興建不同類型和數目單位以作配合。 ● 贊成為租金入息比例超越 20% 的非長者住戶減租 25%。 ● 贊成撤銷舊公屋大廈類別租戶的三年居住期規定。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見

8.5	爭取合理住屋權益關注組	<ul style="list-style-type: none"> ● 限制上樓未夠三年，但出現經濟困難的住戶申請租金援助是一種「雙重準則」，對剛上樓公屋居民不公平及歧視。 ● 租金援助計劃應擴展致所有公屋的居民，及放寬之前收緊了的入息限額。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 基於合理資源分配原則及為鼓勵準租戶按照本身的負擔能力選擇公屋單位，居住於新大廈類別的住戶，仍然受到三年居住期的限制。而居於舊大廈類別申請人須已於單位居住至少三年的規定，則已經撤銷。 ● 請參閱 8.1 項及 8.3 項的回應。 ● 至於輪候冊入息限額，房委會每年均會檢討有關限額，以確保只為真正有需要(即不能負擔租住私人樓宇)的人士提供租住公屋。每年的檢討會根據既定的機制及最新經濟數據調整限額，以確切反映當前的社經狀況。2006/07 年度的入息限額比前一年度平均上升 2.7%，是入息限額連續第二年向上調整。
9	編配面積與租金		
9.1	公屋聯會	<ul style="list-style-type: none"> ● 歡迎房委會最近放寬調遷政策的決定。 ● 要求房委會應逐步改善並放寬居民的居住面積，同時要放寬擠迫戶政策，以免新舊租戶待遇不同，而產生分化矛盾。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見 ● 房委會的資助房屋小組委員會已於 2005 年 11 月通過改善居住空間調遷計劃，准許居住密度低於每人 7 平方米室內樓面面積的公屋住戶申請調遷到較大的單位。合資格並且

		<ul style="list-style-type: none"> ● 反對房委會擬計劃於日後興建的公屋中的一二人小型單位面積由 17.9 平方米減至 14 平方米。 	<p>住滿 10 年的申請人，更可申請遷往自選地區。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 新設計的一二人單位的可使用空間，較舊設計的單位並無減少，但租金卻有約 20% 的下調。
10	先減租，後諮詢		
10.1	捍衛基層住屋權益聯盟	<ul style="list-style-type: none"> ● 近年香港經濟不景，公屋住戶收入下降。房委會不肯減租，只是凍租，凍租形同加租。房委會應履行公開的承諾，先減租後檢討租金政策。 ● 政府多次於公開場合，承諾無論租金官司的結果如何，都會有寬免措施。但 2005 年官司結束後，房委會卻從沒有減租。事實上，房委會曾於 2002 年 12 月寬免住戶一個月租金，為何現時房委會沒有推行此措施？ 	<ul style="list-style-type: none"> ● 房屋及規劃地政局局長曾表示在公屋租金司法覆核個案審結後，會考慮引入租金紓緩措施。房委會隨即在去年官司勝訴後迅速推出多項紓緩措施，協助有真正需要的公屋居民。其中主要項目為進一步放寬租金援助計劃，以較具針對性的方法協助有經濟困境的租戶（詳情請參閱 8.1 項的回應）。此外，房委會亦進行多項改善公共屋邨居住環境的措施，使更多公屋居民能受惠。
10.2	公屋聯會	<ul style="list-style-type: none"> ● 聯會曾舉辦 17 場居民諮詢會，居民普遍認為，房委會應先減租，再檢討租金政策。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們認為在落實可加可減租金調整機制時，可同時研究如何將公屋租金調整至一個合適並為市民接受的水平，以便令可加可減機制能在經調整後的租金水平上公平及有效地運作。

10.3	老人權益中心	<ul style="list-style-type: none"> ● 雖然房屋條例規定租金與入息比例中位數不能超逾 10%，但現已達 14.7%，為何不先減租後檢討？ 	<ul style="list-style-type: none"> ● 終審法院於 2005 年 11 月裁定房委會並無法定責任檢討和調整租金，以確保租金與入息比例中位數不超逾 10%的水平。 ● 我們認為在落實可加可減租金調整機制時，可同時研究如何將公屋租金調整至一個合適並為市民接受的水平，以便令可加可減機制能在經調整後的租金水平上公平及有效地運作。
10.4	九龍彩虹邨居民聯誼會	<ul style="list-style-type: none"> ● 要求房委會應先減租，後諮詢。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 10.2 項的回應。
10.5	香港房屋政策評議會	<ul style="list-style-type: none"> ● 堅決要求房委會先減租後訂新政策。 ● 堅決要求房委會先調低現時租金水平。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 10.2 項的回應。
10.6	深水埗社區協會	<ul style="list-style-type: none"> ● 自 2000 年，租金與入息比例中位數已超 10%，至 2005 年第三季更高達 14.6%。房委會應減租，使中位數降至 10%。房委會應正視此問題，必需先減租，後檢討。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 10.3 項的回應。
10.7	香港社區組織協會	<ul style="list-style-type: none"> ● 建議房委會應將公屋租金調低，下降至租金佔入息比例百分之十。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 10.3 項的回應。

11	延長諮詢期		
11.1	捍衛基層住屋權益聯盟	<ul style="list-style-type: none"> ● 將諮詢期延長至 6 個月，及諮詢 18 個區區議會。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 過去兩個多月，專責小組委員會委員及房屋署代表邨諮詢全部 18 區區議會，除房委會舉辦的四場地區論壇外，專責小組委員會委員及房屋署代表亦出席了超過 50 場由不同組織和團體舉辦的諮詢會，解釋諮詢文件及收集公眾意見。我們亦於 2006 年 4 月 19 日及 2006 年 5 月 16 日的立法會房屋事務委員會會議上，聽取出席會議的各界人士對公屋租金政策檢討的意見。 ● 我們認為公眾就諮詢文件內容發表的意見已十分清晰明確，以目前的情況而言延長諮詢期的實際作用不大。
11.2	爭取合理住屋權益關注組	<ul style="list-style-type: none"> ● 租金檢討三個月的諮詢時間過短，而且地區諮詢次數不足。要求延長諮詢期及增加地區諮詢次數。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 11.1 項的回應。
11.3	九龍彩虹邨居民聯誼會	<ul style="list-style-type: none"> ● 將諮詢期延長半年。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 11.1 項的回應。

12	其他意見		
12.1	捍衛基層住屋權益聯盟	<ul style="list-style-type: none"> ● 房委會今次公屋租金政策檢討，是政府在亞洲金融風暴後，因挽救樓市作出全面調節房屋政策的產物。由於房委會因停建/停售居屋及公屋，導致財政由盈轉虧，徹底破壞自八七年〈長遠房屋策略〉定下的發展策略。 ● 建議引入「不劃一租金」及「工資中位數」以外新的租金指數，將原來的公營房屋也推向「市場化」，改變數十年來公屋作為「社會房屋」的施政方針。 ● 〈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」及「設立加租上限」，確保公屋租金的釐定，維持在居民「可負擔能力」的範圍，任何公屋租金政策的改變，絕不能違背這個基本原則。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 房委會進行公屋租金政策檢討的主要背景是由於現行關於租金與入息比例中位數在加租後不得超過 10% 的法定條文，令房委會未能按整體社會及公屋居民的需要調整租金。因此今次檢討的目的是要確立一套更合理、可行、能反映租戶負擔能力，又有助公屋計劃長遠持續發展的租金調整機制。 ● 請參閱 3.3 及 4.1 項的回應。 ● 我們備悉有關意見。

		<ul style="list-style-type: none"> ● < 諮詢文件 > 第 2 章指出未來四年將有 8 億元赤字，原因是房委會受制於法例，既要確保提供房屋給輪候人士，也要維持帳目上的收支平衡。鑑於房署過往幾年新落成屋邨租金收入的增加，與及管理外判成本的下降，出租公屋去年收入錄得 4.5 億的盈餘。此外，房委會去年出售商場及停車場後，即時套現 300 億，就算不計算其他發展基金，現時已錄得 500 多億的流動資金。聯盟質疑房委會 8 億元赤字的理據，是否為「加租」創造出來的財政赤字？ ● 強烈譴責孫明揚局長不顧政治誠信，沒有履行減租的承諾。孫局長亦曾向聯盟承諾，會出席由聯盟舉辦的租金檢討諮詢居民會。孫局長應立即對現承諾，出席由聯盟舉辦的居民諮詢大會及社區舉辦的諮詢會。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 諮詢文件內提及未來四年的赤字，是來自租住房屋帳目。帳目轉盈為虧主要是由於加強一系列屋邨管理及維修工作所引致。工作包括打擊濫用公屋資源；確保屋邨清潔，加強檢控違例人士；推行「全方位維修計劃」；加強前線員工數目，進一步提供更優質的服務等。此外，推行「全方位維修計劃」會令維修支出增加；而實施改善租援計劃，每年亦會減少租金收入。另一方面，因應政府所訂定給予非技術工人工資的政策，清潔及保安新合約支出平均約上升 18%。 ● 請參閱 10.1 項的回應。房屋及規劃地政局曾邀請捍衛基層住屋權益聯盟出席於 2006 年 3 月 25 日由房委會舉辦的地區論壇，與房屋及規劃地政局局長及專責小組委員會就公屋租金政策檢討作出討論和交流意見。但捍衛基層住屋權益聯盟成員當日在會場外包圍房屋及規劃地政局局長座駕，以致局長不能出席地區論壇聽取意見，對此我們深表遺憾。
--	--	---	--

12.2	爭取合理住屋權益關注組	<ul style="list-style-type: none"> ● 租金檢討只是製造加租理由。現行房屋政策則強逼所有有經濟能力人士入住私人樓，為地產商制造財富。 ● 強烈要求： <ul style="list-style-type: none"> (a) 房委會在維持三年上樓的前提下，必須承諾繼續興建公屋，不能減少每年的公屋供應量。 (b) 房委會立刻調低新屋邨租金與入息比例中位數(18.5%)，減輕輪候人士上樓後的租金負擔。 (c) 將公屋輪候入息限額回復至 2002 年的水平。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 公屋租金政策檢討公眾諮詢的目的，是希望尋求一套租戶能夠負擔、具彈性、為租戶提供更多選擇並有助公共房屋計劃長遠持續發展的租金政策。在檢討過程中，專責小組委員會一直以租戶的負擔能力作為整個檢討的其中一項重要指導原則。 ● 公屋興建量會以維持平均輪候時間約三年為依歸。 ● 請參閱 3.2 項的回應。 ● 請參閱 8.5 項的回應。
12.3	老人權益中心	<ul style="list-style-type: none"> ● 孫明揚局長曾多次公開向公屋住戶承諾，無論租金官司結果如何，也會向公屋住戶寬免租金以紓民困；可惜「減租承諾」沒有兌現。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 10.1 項的回應。

12.4	九龍彩虹邨居民聯誼會	<ul style="list-style-type: none"> ● 租金官司後政府拒絕減租、免租。繞過立法局會下以入息比例中位數 10% 可加無減的政策。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 10.1、10.3 及 12.2 項的回應。
12.5	香港房屋政策評議會	<ul style="list-style-type: none"> ● 公屋是社會福利。 ● 政府提供土地建屋是社會資源再分配的一種形式，所以絕對不能將土地化作政府有形的現金「資助」。 ● 公屋的可持續發展必須將「資本開支」（例如土地開發費、建築費、利息、公務員薪酬等）和屋邨「營運開支」（例如管理、清潔、保安、維修、差餉等經常開支）分開，才能清晰界定公營房屋的持續發展完全是政府的責任。而屋邨的持續發展，除了政府對有需要人士的租金津貼外，其他營運開支則應盡量依法達致收支平衡。 ● 公屋租金政策問題一定要理清房委會與政府的角色、分工及公務員必須與租金政策脫鉤。因為，房委會的開支中，特別是透過出租屋邨部份，承擔了不少房屋署冗員的中薪津。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。 ● 我們備悉有關意見。 ● 房委會「資本開支」已與「營運開支」分開。由於屋邨管理及維修工作需要大量人手（包括公務員）負責，有關公務員薪酬應包括在營運開支內。未來數年租住房屋帳目預期出現赤字，會由房委會其他收入，例如出售零售及停車場設施及剩餘居屋的收益，予以補貼。此外，有關的收益亦會用作支付建築開支，以令公營房屋可以持續發展。 ● 過去數年房委會員工編制大幅減少四成，由 2000 年 8 月的 14,829 人減至 2006 年 5 月的 9,070 人。我們認為現時房署的組織架構及編制，已能切合部門運作需要。

		<ul style="list-style-type: none"> ● 房委會必須盡快公開交代現時與政府的財務協議、房屋局與房屋署合併後所有員工包括局長的薪津開支，房委會和政府責任承擔和分配。 ● 諮詢文件回避了房委會與政府的財政安排，尤其停止興建居屋，影響房委會的財政收入。希望房委會檢討有關問題。 ● 政府必須堅持以立法形式保障市民的住屋權，現時的《房屋條例》是一個重要基石，但經歷了取消居屋、出售商業資產，《房屋條例》賦予房委會的權責需要重新審視。 ● 反對房委會只想借是次檢討間接廢除《房屋條例》第 16 條 1A（即限制加租條文）。為了體現立法保障市民住屋權的精神，法例內必須清楚界定受保障的對象及房委會的目標。諮詢文件回避了此法律問題。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 由本財政年度起，政府已撥款給房委會進行獲授權的有關政府職務及代理工作，包括屋宇管制，私營房屋，上訴委員會（房屋）和安置受清拆影響居民。有關撥款已包括相關的員工薪酬開支。 ● 房委會與政府的財政安排的討論仍在進行中，現階段在某些項目上已達成共識。其中一項是政府已承諾自本財政年度起，支付公共屋邨內新策劃福利設施的支出。此外，房委會收取政府的建設工程監督及有關費用，已於2006年4月起調高。 ● 請參閱 2.2 項的回應。 ● 請參閱 2.2 項的回應。
--	--	---	---

12.6	愛民邨嘉民樓互助委員會	<ul style="list-style-type: none"> ● 公屋是安全網。但房委會卻逼公屋居民遷出公屋，走向私樓市場。公屋居民的子女有經濟能力後，房委會又根據修訂的房屋條例以超出入息限額等理由逼使他們的子女遷出公屋。子女無法照顧父母，導至他們要申領綜援，造成社會福利的開支越來越大。 ● 房委會以市場規律為由，希望透過諮詢文件加租。大部份公民居民是建設香港的最早一羣，如立法會草率地通過諮詢文件，只會使基層市民認為議員幫助地產商搾取窮人的金錢。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 房委會實施公屋住戶資助政策及維護公屋資源合理分配政策是為了衡量公屋住戶繼續接受公屋資助的資格，以確保只有真正需要的人仕才獲得公共房屋資助。 ● 請參閱 12.1 項的回應。
12.7	葵涌邨居民權益關注組	房屋署和房委會不時進行諮詢，不斷尋求加租，制訂不合理的政策，導致居民無生存空間。	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 12.1 項的回應。
12.8	深水埗社區協會	反對繞過法例修改租金的定義。	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。

房屋事務委員會
《公屋租金政策檢討諮詢文件》

意見摘要及政府當局作出的回應
(第二組摘要)

	<u>立法會文件編號</u>
街坊工友服務處	CB(1)1500/05-06(01)
香港民主民生協進會	CB(1)1480/05-06(01)
民主黨	CB(1)1500/05-06(02)
黃竹坑石排灣關注租金檢討聯盟	CB(1)1480/05-06(02)
香港工會聯合會社會政策委員會	CB(1)1480/05-06(03)
石圍角公屋居民關注組	CB(1)1480/05-06(04)
利安邨利華樓互助委員會	CB(1)1500/05-06(03)
香港城市大學社會及公共行政學系副教授劉國裕博士	CB(1)1500/05-06(04)
香港理工大學建築及房地產學系許智文教授	CB(1)1500/05-06(05)

立法會文件編號

荃灣區議會	-
沙田區議會	-
石籬邨居民權益關注組	-
牛頭角下邨(二區)關注重建組	-
葵仁樓互助委員會	-
葵健樓互助委員會	-
梨木樹民生互助社	-
葵涌邨房屋問題關注組	-
香港業主會有限公司	-
香港大學亞洲研究中心名譽研究員鄭建生博士	-
葵芳邨居民協會	-

目錄	頁次
1. 衡量租戶負擔能力的方法	6 - 8
2. 改善計算租金與入息比例中位數的措施	8 - 13
3. 擬議的租金調整參考指數	14 - 19
4. 不劃一租金	19 - 24
5. 不包差餉及管理費的租金	24 - 25
6. 定期租約	25 - 26
7. 租金釐定及檢討周期	26 - 27
8. 租金援助計劃	28
9. 先減租，後諮詢	28 - 31
10. 延長諮詢期	31 - 33
11. 其他意見	33 - 34

	團體／個別人士名稱	意見/關注	政府當局的回應
1	衡量租戶的負擔能力		
1.1	香港工會聯合會 社會政策委員會	目前公屋政策基於住戶的「承擔能力」，以座落地區偏遠程度將公屋分為 6 個不同的租金水平。由於居住在偏遠地區的公屋居民需要繳交昂貴的交通費，因此，強烈要求保留以住戶「承擔能力」釐定公屋租金的政策。	<ul style="list-style-type: none"> ● 公屋租金政策會繼續以居民負擔能力為主要依歸。 ● 至於新落成屋邨，現時房屋委員會（房委會）把全港劃分為六個地區，各區新屋邨的租金（每平方米室內樓面面積計）分別為市區的 63.4 元；沙田，荃灣，青衣，葵涌的 61.2 元；大埔，將軍澳，馬鞍山的 55.4 元；粉嶺，上水，東涌的 44.8 元；天水圍，元朗，屯門的 42.2 元及離島的 36.4 元。 ● 由以上資料可清楚看到，位於新界及偏遠地區的公屋租金，已較市區公屋租金低約三分之一，亦已反映住戶居住於不同地點的交通開支。
1.2	香港城市大學社會及公共行政學系副教授劉國裕博士	<ul style="list-style-type: none"> ● 公屋住戶負不起公屋租金，不能過份簡單地理解成「公屋租金政策不合理」。負擔不起公屋租金最常見的原 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。

	團體／個別人士名稱	意見/關注	政府當局的回應
		<p>因，是這些住戶名義上家庭成員的總收入並不符合綜援或租援計劃的規定，但實際上不少成年的子女就算賺取收入，沒有交出部份收入作繳付租金用。另有部份家庭就算符合資格申請綜援或租援，卻選擇不申請。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 須改革綜援或租援計劃，提高資助水平或放寬租援計劃的申請資格，使低收入公屋住戶能有具尊嚴的基本生活保障。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 租金援助計劃於 1992 年推出，目的是協助暫時有經濟困難而又沒有申請綜援的公屋租戶。在 2002 年 10 月及 2005 年 12 月，房委會已分別通過改善租金援助計劃的措施，將租戶申請租金援助計劃的租金與入息比例規定，由須超越 25% 下降至 20%。此外，於舊大廈類別居住的申請人須在單位居住至少三年的規定亦已撤銷。而受重建影響的租戶在遷往新單位或翻新單位後，一律可即時申請租金援助。接受租金援助住戶遷往租金較相宜單位的寬限期，也由兩年延長至三年，長者租戶和有殘疾成員的住戶更獲豁免遵守這項規定。

	團體／個別人士名稱	意見/關注	政府當局的回應
1.3	香港理工大學建築及房地產學系許智文教授	應改善租金與入息比例中位數以衡量住戶的負擔能力。建議加入其他指標，包括住屋支出，非住屋支出，及宏觀經濟因素，如通脹率、失業率、市場租金等以評估住戶能力。	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。
2	改善計算租金與入息比例中位數的措施		
2.1	香港工會聯合會 社會政策委員會	房委會利用改變公屋租金及公屋居民的定義，包括剔除管理費、差餉於租金之外及於計算公屋租金佔入息比例時剔除「綜援戶」、「富戶」，以達致公屋租金與入息比例能下調至法例規定的 10% 以下，目的只是為加租鋪路。有關行政措施不符合目前法例保障公屋居民負擔能力的精神。	<ul style="list-style-type: none"> ● 建議的改善租金與入息比例中位數計算的措施主要是確保租金與入息比例中位數的計算公平可靠，並非為加租鋪路。專責小組委員會認為租金與入息比例中位數只應用作為一個顯示租戶負擔能力的一般性指標。有關公屋租金的調整，專責小組已建議採用以消費物價或公屋租戶家庭入息變動為基礎的調整機制。假若該建議獲接納，將來公屋租金調整會按物價或住戶收入變化而定。因此，租金與入息比例中位數的變動，並不會作為調整租金的依據，更不會構成加租的藉口。

	團體／個別人士名稱	意見/關注	政府當局的回應
2.2	石圍角公屋居民關注組	文件內建議將租金、管理費及差餉分開繳交，剔除綜援戶及富戶來計算租戶負擔能力，使租金與入息比例中位數降低至7.7%，目的只是為加租鋪路。	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 2.1 項的回應。
2.3	街坊工友服務處	反對把綜援戶及富戶剔除於計算租金與入息比例中位數的統計之外。有關措施只會造成分化和不公平。	<ul style="list-style-type: none"> ● 公屋綜援受助人的租金全數由政府承擔，因此綜援戶本身並沒有負擔能力方面的問題。把公屋綜援戶納入租金與入息比例中位數的計算中，會扭曲中位數作為衡量整體公屋住戶負擔能力的功能。 ● 同樣道理，把根據「公屋住戶資助政策」或「維護公屋資源合理分配政策」而繳交額外租金的租戶，包括在租金與入息比例中位數的計算內，亦會扭曲中位數作為衡量整體公屋住戶負擔能力的功能。
2.4	民主黨	<ul style="list-style-type: none"> ● 現時租金與入息比例中位數的計算方法，已合理反映居民負擔能力。房委會建議計算比例中位數時剔除綜援戶及富戶、差餉及管理費，只是變相創造加租的條件。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 2.1 及 2.3 項的回應。

	團體／個別人士名稱	意見/關注	政府當局的回應
		<ul style="list-style-type: none"> ● 剔除差餉及管理費的計算法違背了《房屋條例》把差餉及管理費包括在租金之內的立法意圖。而租金與入息比例中位數的計算是包括所有的公屋租戶在內的，剔除綜援戶將扭曲了立法意圖。 ● 改變中位數的計算法有違租戶的合理期望，可能引起司法覆核。 ● 若要修改中位數的計算法，必須以修例的方式進行。除非當局有極充份的理據，否則不會支持修改現行條例。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 2.1 及 2.3 項的回應。 ● 我們備悉有關意見。 ● 請參閱 2.1 及 2.3 項的回應。
2.5	黃竹坑石排灣關注租金檢討聯盟	<ul style="list-style-type: none"> ● 假若要更改租金與入息比例中位數的上限，房委會應在立法會提出修訂。法例一日未修訂，房署就要依循法例調整租金。 ● 反對房署建議在計算租金與入息比例中位數時，剔除「綜援戶」及「富戶」，因為房署的確是收了他們的租金，不能不把他們計算在內。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。終審法院已明確裁定房委會並無法定責任檢討及調整公屋租金,以確保租金與入息比例中位數不超逾 10%。 ● 請參閱 2.3 項的回應。

	團體／個別人士名稱	意見/關注	政府當局的回應
		<ul style="list-style-type: none"> ● 不滿房委會利用行政手段，意圖降低租金與入息比例中位數，作為日後加租的藉口。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 2.1 項的回應。
2.6	梨木樹民生互助社	把差餉和管理費與租金分開計算，只是借此降低租金與入息比例中位數，以達致加租的目的。互助社要求維持現有計算住戶負擔能力的政策。	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 2.1 項的回應。
2.7	香港城市大學社會及公共行政學系副教授劉國裕博士	<ul style="list-style-type: none"> ● 公屋租金應佔住戶入息那一個比例才是合理並沒有普世公認的標準。這是一個政治判斷、是如何分配社會資源的問題。 ● 租金與入息比例中位數不得超逾 10% 的法例規定，不一定可以保障公屋小家庭或低收入家庭，因為很多小家庭或低收入住戶的租金佔其家庭入息的比例已超逾 10%。 ● 以單一的「租金與入息比例中位數不超逾 10%」來限制房委會加租的權力，忽略了公屋單位質素多元化及公 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。

	團體／個別人士名稱	意見/關注	政府當局的回應
		<p>屋住戶經濟條件多樣化的客觀事實。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建議修改房屋條例： <ul style="list-style-type: none"> (a) 取消「租金與入息比例中位數不超逾 10%」的規定； (b) 在計算公屋住戶的租金與入息比例中位數時，剔除綜援戶的數據； (c) 容許房委會授權統計處每季(或每半年)按房屋條例規定抽樣搜集公屋住戶據實申報的租金及收入資料，以確定公屋住戶在住屋方面的負擔能力。 	
2.8	香港理工大學建築及房地產學系許智文教授	<ul style="list-style-type: none"> ● 房委會應透過社會調查，以釐定適合的住戶負擔能力基準。 ● 由於現時適用於新屋邨的負擔能力基準高於 10%，房委會於調整租金時會遇到困難。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。

	團體／個別人士名稱	意見/關注	政府當局的回應
		<ul style="list-style-type: none"> ● 建議改善計算租金與入息比例中位數的方法如下： <ul style="list-style-type: none"> (a) 房委會應自行設立數據蒐集系統，強制規定住戶申報入息資料； (b) 綜援戶由於不用支付租金，應在計算中位數時，剔除他們。 	
2.9	牛頭角下邨(二區)關注重建組	房委會只是借剔除綜援戶及富戶和不包括差餉和管理費，令租金與入息比例中位數降低至 10% 以下，為加租鋪路。	● 請參閱 2.1 項的回應
2.10	葵仁樓互助委員會	不贊成剔除管理費、差餉、綜援戶及富戶於中位數統計之外。	● 我們備悉有關意見。
2.11	香港民主民生協進會	在未制訂合理的釐訂新樓租金基準及租金調整的機制前，反對就租金定義及中位數計算方法有任何修改。	● 我們備悉有關意見。

	團體／個別人士名稱	意見/關注	政府當局的回應
3	擬議的租金調整參考指數		
3.1	香港民主民生協進會	<ul style="list-style-type: none"> ● 若房委會先減租，原則上同意按住戶承擔能力調整租金。 ● 不贊成以物價指數作為住戶承擔能力的指標，因為公屋居民的收入，可能與物價指數的變動有差距。為準確地評估公屋居民的負擔能力，應以公屋住戶入息水平為調整租金的參考指標。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們認為在落實可加可減租金調整機制時，可同時研究如何將公屋租金調整至一個合適並為市民接受的水平，以便令可加可減機制能在經調整後的租金水平上公平及有效地運作。 ● 我們備悉有關意見。
3.2	街坊工友服務處	以住戶入息作為計算及調整租金水平的基礎，較以甲類消費物價指數，更能反映住戶負擔能力的變化，亦更能體現公共房屋政策的精神。	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。

3.3	民主黨	<ul style="list-style-type: none"> ● 設立可加可減的租金調整機制最核心的問題，是如何決定該指數的基數，即調整機制是由那一年份開始計算。由於房委會凍租的關係，應以1997年作為租金調整的基數年。諮詢文件欠缺了這方面的分析及討論，必須就此諮詢公眾。 ● 若要設立調整租金機制，必須以租戶負擔能力作為主要考慮因素，而租金調整標準的機制亦需照顧公屋居民及社會公眾的利益。 ● 現行《房屋條例》規定，房委會加租上限為公屋住戶租金與入息比例中位數的10%。若引入可加可減機制，房委會必須交代如何協調這兩個機制的運作。由於現行條例能確保公屋居民不受租金過高加幅影響，民主黨對修例有保留。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見，亦請參閱3.1項的回應。 ● 我們備悉有關意見。 ● 我們備悉有關意見。諮詢文件只列載專責小組委員會的初步檢討結果，以進行公眾意見，然後擬定建議提交房委會。如落實房委會採納的最終建議須修訂《房屋條例》，我們定會向立法會提出修例草案。
3.4	黃竹坑石排灣關注租金檢討聯盟	<ul style="list-style-type: none"> ● 是次諮詢的目的是要確立一套「可加可減」機制，以便日後調整租金時，有所依據，但「通縮」時期房委會並 	<ul style="list-style-type: none"> ● 諮詢文件提出的「可加可減」機制，目的是確立一套客觀，更能切實反映租戶負擔能力的租金調整機制，並不

		<p>沒有退還多收租金；未來數年，香港經濟持續改善，「通縮」不再，恐怕租金只會是「只加無減」。因此，反對房委會引入可加可減的租金調整機制。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 採用甲類消費價格指數作為參考指數，會構成不公。這個指數只計算物價，構成明顯偏差。房署強調於釐定租金時，會考慮居民的負擔能力，便應計算公屋住戶的收入作為調整租金的指標。 	<p>是為加租鋪路。我們認為在落實可加可減租金調整機制時，亦可同時研究如何將公屋租金調整至一個合適並為市民接受的水平，以便令可加可減機制能在經調整後的租金水平上公平及有效地運作。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。
3.5	荃灣區議會議員文裕明先生	<p>過去通縮期間房委會並無減租，現時雖然經濟復甦，公屋居民的收入並無明顯增加。如按現時物價指數調整租金，只會有加無減，令居民百上加斤。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 3.4 項的回應
3.6	沙田區議會議員何淑萍女士	<ul style="list-style-type: none"> ● 房委會在過去通縮時期一直拒絕減租，但在經濟復甦時卻建議實施可加可減的租金機制，目的只是為加租鋪路。 ● 現時物價上升，居民的收入卻沒有增加，以物價指數調整租金並不合理。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 3.4 項的回應。 ● 我們備悉有關意見。

3.7	葵健樓互助委員會	可加可減機制，實質是有加無減，2002年租金與入息比例中位數超過 10%，房委會卻沒有減租。	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 3.4 項的回應。 ● 終審法院已明確裁定房委會並無法定責任檢討及調整公屋租金，以確保租金與入息比例中位數不超逾 10%。
3.8	梨木樹民生互助社	<ul style="list-style-type: none"> ● 興建公屋的目的是照顧基層市民的住屋需要，是社會福利，引入可加可減機制，以市場機制計算租金，有違興建公屋的原意。 ● 可加可減機制，實質是有加無減。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 諮詢文件提出以物價指數或公屋租戶家庭入息變化為基礎的租金調整機制，目的是確位一套客觀，更能切實反映租戶負擔能力的「可加可減」租金調整機制，而並不是將公屋租金與市場掛鈎。 ● 請參閱 3.4 項的回應
3.9	葵涌邨房屋問題關注組	可加可減租金機制只為加租鋪路，關注組反對推行此政策。	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 3.4 項的回應。
3.10	香港大學亞洲研究中心名譽研究員鄭建生博士	<ul style="list-style-type: none"> ● 國際間就訂定租金與入息比例中位數基準並沒有一致的標準。以租金與入息比例中位數作為釐定租金的準則可能導至公屋居民負擔的問題，因為在這個機制下，有一半的公屋居民的比例中位數在 10% 的上限以上，部份甚至高達 20%。鑒於這個釐定租金 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。

		<p>方法的不足，建議修改房屋條例，取消這個機制。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 不贊成以物價指數釐定公屋租金，因為物價與公屋居民的收入未必同步。 ● 不贊成以工資率釐定公屋租金，因為工資率只是一個工作崗位的工資水平，並不能準確反映個人的實際工資。 ● 在諮詢文件中較可取的建議是以“公屋租戶的每月平均入息指數(不計算家庭人口分布變化所造成的影響)”釐定公屋租金，但應探討是否以 1998 年作為「基準年」計算租金。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 3.1 項的回應
3.11	葵芳邨居民協會	反對以物價指數計算租金，因為物價與公屋居民的收入未必同步。房委會應以居民收入作為釐定租金的準則。	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。
3.12	香港理工大學建築及房地產學系許智文教授	<ul style="list-style-type: none"> ● 贊成有需要定立租金調整機制。房委會可考慮根據甲類消費物價指數或住戶入息指數調整租金。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。

		<ul style="list-style-type: none"> ● 由於兩個指數可能未必同步，應考慮同時參考兩個指數，以達致較公平的調整機制。 	
3.13	香港城市大學公共及社會行政學系副教授劉國裕博士	<ul style="list-style-type: none"> ● 建議制定公屋住戶純收入變化指數(排除定庭和人口分布變化對入息指數的影響)，作為日後調整租金的參考。 ● 調整機制應以政策方式處理，不宜以法律條文規限，以保持彈性。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。
4	不劃一租金		
4.1	香港工會聯合會 社會政策委員會	<ul style="list-style-type: none"> ● 反對推行不劃一租金建議。 ● 公屋不是商品，入住者均為低收入人士。若政府以商業原則收取市值租金，有違政府設立公屋保障低收入人士住屋權的原意。亦有違公屋資源合理和公平分配的原則，更剝奪了公屋居民的住屋選擇權。 ● 推行不劃一租金不但造成分化及標 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。 ● 提出不劃一租金方案，目的是為租戶提供更多選擇，讓他們在選樓方面享有更大彈性，按他們就單位質素及租金的取向選擇入住合適的單位，並不存在把公屋推向市場化的用意。專責小組委員會對推行不劃一租金方案與否並無既定看法。我們會小心考慮公眾對不劃一租金的意見，才向房委會

		籤效應，更會為房委會帶來行政不便。	提交建議。
4.2	石圍角公屋居民關注組	不劃一租金意味加租，毫不合理。	<ul style="list-style-type: none"> ● 專責小組委員會初步建議的不劃一租金方案對來自同一幢大廈的租金收入整體上不會有太大改變，因此並不存在藉不劃一租金增加房委會收入的用意。
4.3	香港民主民生協進會	<ul style="list-style-type: none"> ● 不劃一租金表面上合理，實際上將公屋居民分為「有錢人和窮人」，使弱勢社群更缺乏信心，不利建立和諧、團結的社區。 ● 建議將現時 6 個不同租金的地區再細分，為偏遠地區的公屋訂定較便宜的租金，以減輕居民因要支付昂貴交通費而造成的負擔。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱第 4.1 項的回應。 ● 我們備悉有關意見。
4.4	街坊工友服務處	現行以抽籤形式編配公屋是較公平的做法，亦體現了公屋是為市民提供基本居住權的精神。若房委會引入「不劃一租金」，只會對公屋租戶造成標籤及分化，亦令現有租戶擔心將要面對加租的壓力。因此，反對當局引入有關機制。	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見，亦請參閱 4.1 項的回應。

4.5	民主黨	<ul style="list-style-type: none"> ● 推行不劃一租金應只針對新落成大廈及重新編配的單位，不應影響現有租戶。 ● 同一大廈的整體租金不可因推行不劃一租金政策而有所增加。 ● 實行不劃一租金須由居民自行揀選編配單位，否則居民有可能被迫選擇租金較高的單位。 ● 在不劃一租金政策下，應為綜援戶提供隨機編配的單位，以解決補貼差額及歧視問題。 ● 房委會必須解決不劃一租金或會引起社區分化及行政費高昂的問題。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 專責小組委員會對應否推行不劃一租金方案並無既定看法，但小組的初步看法是如決定實行不劃一租金，有關措施應先在新落成屋邨推行，以免影響現有租戶。至於是否及何時於舊屋邨引入不劃一租金，則需要考慮對現有租戶的影響及公眾諮詢結果再作決定。 ● 請參閱 4.2 項的回應。 ● 諮詢文件提出如決定推行不劃一租金，房委會須進一步制定清晰的執行細節安排，包括對單位編配程序作出相應改善。 ● 我們備悉有關意見，亦請參閱 4.1 項的回應。
-----	-----	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> ● 為更有效利用現在資源，對於那些不受歡迎而長期空置的單位應劃一減租三成以鼓勵居民入住。 	
4.6	利安邨利華樓互助委員會	按樓層及坐向定租，房委會沒有任何額外租金進帳，卻會增加房署職員的工作量，更重要是製造居民分化，導致居民失去和諧共處的目的。	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見亦請參閱 4.1 項的回應。
4.7	黃竹坑石排灣關注租金檢討聯盟	<ul style="list-style-type: none"> ● 反對引入具爭議性的「不劃一租金」方案，以免製造更多不公平現象和更大的社會分化。建議有違政府建立和諧社區的原則。 ● 若強制執行不劃一租金，質疑居民可否再重新揀選單位。 ● 一些居民因重建被逼遷入公屋，推行此政策會逼使他們繳交較高租金，並不合理。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱第 4.1 項的回應。 ● 請參閱第 4.5 項的回應。
4.8	荃灣區議會議員文裕明先生	<ul style="list-style-type: none"> ● 反對推行不劃一租金，以免把市場機制引入福利事業上。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱第 4.1 項的回應。

		<ul style="list-style-type: none"> ● 此機制會造成分化和歧視等問題，並非房委會可透過行政措施來解決。 	
4.9	沙田區議會議員李錦明先生	<ul style="list-style-type: none"> ● 反對不劃一租金。 ● 質疑房委會是否有足夠不同租值的單位供居屋選擇。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見，亦請參閱 4.5 項的回應。
4.10	牛頭角下邨(二區)關注重建組	公屋和私人樓宇性質不同，釐定租金不應引入私人市場的因素，反對推行不劃一租金。	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 4.1 項的回應。
4.11	梨木樹民生互助社	反對推行不劃一租金，造成歧視和分化。	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 4.1 項的回應。
4.12	葵涌邨房屋問題關注組	反對推行不劃一租金，機制有違公平和合理的編配公屋單住的原則。對貧窮的居民造成標籤效應。	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 4.1 項的回應。
4.13	葵芳邨居民協會	反對推行不劃一租金，引入市場化的因素計算租金有違興建公屋以照顧基層市民的住屋需要的原意，並會製造歧視和分化。	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 4.1 項的回應。
4.14	香港城市大學社會及公共行政學系副教授劉國裕博士	不劃一租金可畧作修改，應用於那些曾分配多次而超過一年未能出租的公屋單位。房委會應積極考慮減收此等單位的租	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。

		金，一方面可增加租金收入，另一方面可避免浪費資源。	
4.15	香港理工大學建築及房地產學系許智文教授	<p>不劃一租金建議原則上可取，因可制訂較公平的租金結構。但房委會應留意以下問題：</p> <p>(a) 推行建議後，應如何調整租金；</p> <p>(b) 建議應否推展至現有公屋；</p> <p>(c) 建議涉及的費用及收入。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。 ● 請參閱 4.5 項的回應。 ● 請參閱 4.5 項的回應。 ● 請參閱 4.2 項的回應。
5	不包差餉及管理費的租金		
5.1	街坊工友服務處	<p>房委會作為公屋的業主，有責任為居民繳交差餉及提供屋邨管理及維修服務，反對房委會計劃把差餉及管理費剔除於租金之外，此舉目的只是以行政手段減低租金與入息比例中位數，為日後加租鋪路。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 鑑於分開收取租金、差餉和管理費在執行上有實際困難並可能會令租戶不便，專責小組委員會認為無需要將租金內的差餉及管理剔除，並另行收取。專責小組委員會的初步看法是繼續沿用現時租金包括差餉和管理費的安排，但每年向租戶發出結算表，列出有關單位的差餉，管理費和淨額租金，以提高透明度。亦請參閱 2.1 項的回應。

5.2	黃竹坑石排灣關注租金檢討聯盟	剔除「管理費」於租金之外，目的只為加租鋪路。	● 請參閱 5.1 項的回應。
5.3	香港城市大學社會及公共行政學系副教授劉國裕博士	<ul style="list-style-type: none"> ● 此建議與沿用多年的租金（包括差餉、管理費及維修保養費用）有顯著分別，極易引起居民猜疑房委會的目的是為加租作準備。房委會宜先進行深入研究。 ● 房委會建議每年向租戶發出結算表，分列差餉，管理費和淨額租金，可提高透明度，是較可取的方法。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 5.1 項的回應。 ● 我們備悉有關意見。
6	定期租約		
6.1	香港工會聯合會 社會政策委員會	反對實施定期租約。目前公屋的申報入息制度已經可以確保公屋資源合理分配。	● 專責小組委員會已在諮詢文件中表明無須引入定期租約制度。如須對現有租戶繼續居於公屋的資格作出任何改變，最好是透過妥善檢討「公屋住戶資助政策」及「維護公屋資源合理分配政策」，而非推行定期租約制度。
6.2	香港民主民生協進會	● 反對引入「定期租約」，現行公屋的申報入息制度已經足夠。	● 請參閱 6.1 項的回應

		<ul style="list-style-type: none"> ● 「定期租約」是擾民的措施，加重公屋租戶的心理壓力。 	
6.3	街坊工友服務處	反對推行「定期租約」，建議會增加大量不必要的行政工作，亦增加租約的不穩定性，令居民擔心日後可能因家中人口或入息變化，而被房委會迫遷。	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 6.1 項的回應
6.4	黃竹坑石排灣關注租金檢討聯盟	反對推行「定期租約」。這對公屋居民不公平。若實行定期租約，居民或會因租約完結而被逼遷離公屋，失去居所。	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 6.1 項的回應
6.5	石圍角公屋居民關注組	實施定期租約意味加租，毫不合理。	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 6.1 項的回應
6.6	葵健樓互助委員會	反對定期租約。	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 6.1 項的回應
6.7	葵芳邨居民協會	反對推行定期租約，因會增加不穩定因素。	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 6.1 項的回應
7	租金釐定及檢討周期		
7.1	香港民主民生協進會	贊成維持三年一次租金檢討周期，以增加租金水平的穩定性。	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。
7.2	街坊工友服務處	租金水平檢討期應維持三年一次，照顧住	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。

		戶的經濟需要。在通脹或經濟增長期，三年一次的租金檢討期更可發揮緩衝作用，讓租戶免受頻頻加租的困擾。	
7.3	黃竹坑石排灣關注租金檢討聯盟	以兩年為檢討周期太頻密，聯盟要求維持現時的檢討周期。	● 我們備悉有關意見。
7.4	香港城市大學社會及公共行政學系副教授劉國裕博士	<ul style="list-style-type: none"> ● 若採納純收入變化指數作為調整公屋租金的機制，較適合把租金檢討周期縮短為兩年。調整幅度會較溫和，也較易得到公屋住戶接納。 ● 當局若把租金檢討周期縮短為兩年，必須修改房屋條例。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。 ● 諮詢文件只列載專責小組委員會的初步檢討結果，以進行公眾意見，然後擬定建議提交房委會。如落實房委會採納的最終建議須修訂《房屋條例》，我們定會向立法會提出修例草案。

8	租金援助計劃		
8.1	香港城市大學社會及公共行政學系副教授劉國裕博士	獲租援的租戶佔合資格申請租援租戶的很低比例，房委會有必要了解合資格的住戶不申請租援的原因，以提出進一步改善計劃的建議，讓這個房委會自設的安全網發揮作用。	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。
9	先減租後諮詢		
9.1	香港工會聯合會 社會政策委員會	政府首要的工作並非檢討公屋租金，而是要尊重立法精神，即時減租，下調全港公屋租金一成。此後檢討公屋租金才有意義。	<ul style="list-style-type: none"> ● 終審法院已明確裁定房委會並無法定責任檢討及調整公屋租金，以確保租金與入息比例中位數不超逾10%。我們認為在落實可加可減租金調整機制時，可同時研究如何將公屋租金調整至一個合適並為市民接受的水平，以便令可加可減機制能在經調整後的租金水平上公平及有效地運作。
9.2	香港民主民生協進會	<ul style="list-style-type: none"> ● 房委會必須先減租，以行動證明諮詢文件並非為加租鋪路，才能恢復公眾對房委會諮詢的信心。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們認為在落實可加可減租金調整機制時，可同時研究如何將公屋租金調整至一個合適並為市民接受的水平，以便令可加可減機制能在經調整後的租金水平上公平及有效地運作。

		<ul style="list-style-type: none"> ● 從居民的收入及物價指數計算，房委會亦應該減租一成至兩成。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。
9.3	街坊工友服務處	房委會應先全面減租，把公屋租金回復至法例規定的水平，還公屋租戶一個公道。	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 9.1 項的回應。
9.4	民主黨	<ul style="list-style-type: none"> ● 由於凍結租檢，房委會幾年來都沒有按現有機制減租。政府建議修改租檢機制前，必須先實施減/免租金措施。 ● 設立「可加可減」機制是為長遠公屋租金調整定立標準，與減/免租金是不同的問題，房委會應分開處理。 ● 建議即時推行減/免租金措施，令居民的實際租金負擔最少減少 15%。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 9.2 項的回應。 ● 房委會在去年官司勝訴後已迅速推出多項舒緩措施，協助有真正需要的公屋居民。其中主要項目為進一步放寬租金援助計劃，以較具針對性的方法協助有經濟困境的租戶(詳情請參閱 1.2 項的回應)。此外，房委會亦進行多項改善公共屋邨居住環境的措施，使更多公屋居民能受惠。
9.5	利安邨利華樓互助委員會	現時的法例只是規定房委會加租的權限，沒有否定其減租的權力。目前，公屋租金已經超越了房屋條例租金與入息中位數的上限。因此，房委會應該先減租、後檢討。	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 9.1 項的回應。

9.6	黃竹坑石排灣關注租金檢討聯盟	房署應先減租，將租金佔住戶入息比例中位數調低至所訂上限，再就未來的租金政策作詳細諮詢公眾，這樣才能制定一套香港市民接受的公屋租金政策。	● 請參閱 9.1 項的回應。
9.7	石圍角公屋居民關注組	強烈要求即時減租，把租金下調至合理水平，才進行租金檢討。	● 請參閱 9.2 項的回應。
9.8	荃灣區議會議員趙葭甫先生	支持先減租，後諮詢	● 請參閱 9.2 項的回應。
9.9	荃灣區議會議員文裕明先生	支持先減租，後諮詢。	● 請參閱 9.2 項的回應。
9.10	沙田區議會	先減租，後檢討，以紓緩居民的經濟負擔。	● 請參閱 9.2 項的回應。
9.11	石籬邨居民權益關注組	應先減租，再檢討租金調整機制。	● 請參閱 9.2 項的回應。
9.12	梨木樹民生互助社	支持先減租，後諮詢。	● 請參閱 9.2 項的回應。
9.13	葵涌邨房屋問題關注組	公屋居民大多面對經濟困難，故要求房委會先減租，後諮詢。	● 請參閱 9.2 項的回應。
9.14	葵芳邨居民協會	孫明揚局長應履行承諾，先減租，然後再檢討租金機制。	● 房屋及規劃地政局局長曾表示在公屋租金司法覆核個案審結後，會考慮引入租金紓緩措施。房委會隨即在去

			<p>年官司勝訴後迅速推出多項舒緩措施，協助有真正需要的公屋居民。其中主要項目為進一步放寬租金援助計劃，以較具針對性的方法協助有經濟困境的租戶(詳情請參閱 1.2 項的回應)。此外，房委會亦進行多項改善公共屋邨居住環境的措施，使更多公屋居民能受惠。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 亦請參閱 9.2 項的回應。
9.15	香港城市大學社會及公共行政學系副教授劉國裕博士	2005 年第一季，在 50 萬公屋住戶(剔除綜援戶)中有接近 19 萬戶的租金與入息比例低於 10%，質疑是否應「一刀切」減租，還是應該針對有經濟困難的住戶為他們提供協助。	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見，亦請參閱 9.4 項回應。
10	延長諮詢期		
10.1	香港工會聯合會 社會政策委員會	全港共有接近三分之一的住戶居住於公屋，3 個月諮詢期不足讓全港市民發表意見。建議延長諮詢期 3 個月至 2006 年 9 月。	<ul style="list-style-type: none"> ● 過去兩個多月，專責小組委員會委員及房屋署代表已諮詢全部 18 區區議會，除房委會舉辦的四場地區論壇外，專責小組委員會委員及房屋署代表亦出席了超過 50 場由不同組織和團體舉辦的諮詢會，解釋諮詢文件及收集公眾意

			<p>見。我們亦於 2006 年 4 月 19 日及 2006 年 5 月 16 日的立法會房屋事務委員會會議上，聽取出席會議的各界人士對公屋租金政策檢討的意見。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 我們認為公眾就諮詢文件內容發表的意見已十分清晰明確。以目前的情況而言，延長諮詢期的實際作用不大。
10.2	石圍角公屋居民關注組	租金諮詢文件內容複雜。諮詢期只有 3 個月，不足以令全港二百多萬公屋居民了解文件內容。諮詢期必須要延長。	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 10.1 項回應。
10.3	香港民主民生協進會	諮詢文件內有不少技術層面的建議。租金政策影響 60 多萬公屋住戶及近 200 萬居民，對香港社會的穩定有舉足輕重的作用。房委會理應將諮詢期延長 3 個月。	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 10.1 項回應。
10.4	街坊工友服務處	諮詢期只有 3 個月過短，公屋居民未能有足夠的機會表達意見，當局須延長諮詢期至最少 6 個月。	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 10.1 項回應。
10.5	民主黨	諮詢文件內容十分複雜，建議房委會進行第二階段諮詢，為期 3 個月，集中討論租	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 10.1 項回應。

		金「可加可減」機制，及加入基數年及如何與現時租檢機制協調等更多資料供市民討論。	
10.6	荃灣區議會議員趙葭甫先生	要求延長諮詢期 3 個月	● 請參閱 10.1 項回應。
10.7	葵健樓互助委員會	延長諮詢期 3 個月	● 請參閱 10.1 項回應。
10.8	梨木樹民生互助社	要求延長諮詢期	● 請參閱 10.1 項回應。
11	其他意見		
11.1	香港工會聯合會	<ul style="list-style-type: none"> ● 當檢討公屋租金的問題時，政府應該與房委會的財政問題分開處理。房委會的財政來源主要包括三方面：公屋租金、出售居屋，及投資收入。若然政府認為房委會的財政真的存在問題，應選擇重建居屋及加強監管房委會的投資策略。單單針對檢討公屋租金以期達至房委會的收支平衡，使公眾懷疑是次諮詢文件的目的是為加租「鋪路」。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 公屋租金政策檢討公眾諮詢的目的，是希望尋求一套租戶能夠負擔，具彈性，為租戶提供更多選擇並有助公共房屋計劃長遠持續發展的租金政策。在檢討過程中，專責小組委員會一直以租戶的負擔能力作為檢討的其中一項重要原則。 ● 房委會已採取一系列措施，包括出售零售及停車場設施、精簡人手及編制、引入「實而不華」的建築設計，以減少建築成本等及出售剩餘居屋等，令公屋計劃可持續發展。

		<ul style="list-style-type: none"> ● 政府在檢討公屋租金政策時必需重新考慮以下 4 個問題： <ul style="list-style-type: none"> (a) 公屋的角色及作用為何？ (b) 對於已有入息審查制度確保合理運用資源的情況下，引入以商業原則釐定公屋租金是否有違興建公屋的原意？ (c) 目前公屋租金是否偏離了公屋住戶的承擔水平？ 	<ul style="list-style-type: none"> ● 房屋及規劃地政局局長在 2002 年發表的房屋政策聲明，已清楚闡述了政府房屋政策的主要原則，當中包括政府集中資源，透過公屋計劃幫助那些沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭入住公屋。政府亦承諾繼續將平均輪候公屋時間維持在約三年左右。 ● 公屋租金政策檢討公眾諮詢的目的，是希望尋求一套租戶能夠負擔，具彈性，為租戶提供更多選擇並有助公共房屋計劃長遠持續發展的租金政策。在檢討過程中，專責小組委員會一直以租戶的負擔能力作為檢討的其中一項重要原則，並不存在引入市場化概念的用意。 ● 現時公屋月租平均為每月 1,470 元，大約 61%公屋租戶每月繳交的租金少於 1500 元。房委會的租金政策會繼續以租戶的負擔能力為依歸。
--	--	---	--

		<p>(d) 香港需要一個甚麼樣的長遠房屋政策，以及政府應否重建居屋？</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱(a)項的回應。此外，2002年的房屋政策聲明，亦清楚表明政府應盡量減少干預私人物業市場。為配合有關政策，房委會由2003年起停建及停售居者有其屋計劃並在2006年年底前不會出售剩餘和回購居者有其屋計劃單位。
11.2	香港民主民生協進會	<ul style="list-style-type: none"> ● 公屋扮演着社會福利的角色，發揮著資源再分配的作用。 ● 制定租金水平時，住戶的經濟能力應作為最主要的考慮因素。在公屋租金政策上引入市場化的概念，將會削弱公屋原有的功能，房委會應慎重考慮此舉所產生的社會後果及對社會穩定造成的影響。 ● 諮詢文件缺乏重點及清晰的目標，公眾難以掌握及討論。文件提出多項技術性的建議，予人印象是為加租鋪路，大大削弱公眾對房委會諮詢的誠意及公信力。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見。 ● 請參閱11.1(b)項的回應。 ● 我們備悉關意見。

		<ul style="list-style-type: none"> ● 若房委會要討論租金是否住戶所能承擔之水平，除檢討租金調整機制外，亦必須檢討釐訂新樓租金的基準。但諮詢文件並沒有就關政策進行諮詢，使公眾懷疑房委會只為行政需要而檢討租金政策。 ● 為確保房委會不能以行政手段繞過立法會，房委會於減租後制訂的租金調整機制，必須於立法會進行辯論及立法。 ● 要確保公屋租金水平是居民負擔能力之內，除了要訂立合理的租金調整機制外，更須檢討現時釐訂新樓租金的標準是否適合，使租金政策檢討更全面。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 專責小組委員會的初步看法是可以同樣採用以物價指數或公屋租戶家庭入息變動為基礎的調整機制，作釐定新落成屋邨租金之用。至於釐定新屋邨定租的負擔能力的基準，亦是今次諮詢的其中一項議題。諮詢文件提出可繼續參照現行兩個租金與入息比例中位數基準(即按每人 5.5 平方平室內樓面面積及 7 平方米室內樓面面積的居住面積編配標準計算，租金與入息比例中位數分別為 15%及 18.5%)，以衡量新落成屋邨準租戶的負擔能力。 ● 請參閱 7.4 項的回應。 ● 請參閱本項第 4 點的回應。
--	--	--	--

11.3	利安邨利華樓互助委員會	<ul style="list-style-type: none"> ● 檢討的目的只為加租鋪路。 ● 房委會為求解除〈房屋條例〉對加租的限制，不惜否定以「租金與入息比例中位數」衡量公屋居民「負擔能力」，以及透過「屋邨比對價值」制訂租金的準則，扭曲了法例的精神。 ● 孫明揚局長在 2006 年 1 月表示，會出席衛基層住屋權益聯盟主辦之居民會，局長應維持誠信，出席居民安排的租金檢討會議，聽取意見。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 11.1 項的回應。 ● 請參閱 2.1 及 4.1 項的回應。 ● 房屋及規劃地政局曾邀請捍衛基層住屋權益聯盟出席於 2006 年 3 月 25 日由房委會舉辦的地區論壇，與房屋及規劃地政局局長及專責小組委員會就公屋租金政策檢討作出討論和交流意見。但捍衛基層住屋權益聯盟成員當日在會場外包圍房屋及規劃地政局局長座駕，以致局長不能出席地區論壇聽取意見，對此我們深表遺憾。
11.4	黃竹坑石排灣關注租金檢討聯盟	<ul style="list-style-type: none"> ● 專責小組並沒有從原則性、全面性的角度引導公眾深入討論以下核心問題： (a) 政府在公屋政策的角色和責任 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱第 11.1 項的回應。

		<p>承擔；</p> <p>(b) 政府與房委會自 1988 年至今已過時的財政安排；</p> <p>(c) 房委會對捍衛和堅持立法保障居民住屋權利的態度。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 要求房委會摒棄擾民租金政策，沿用舊有機制調整租金。 ● 房署應守法，法例一日未修訂，房署應依循法例調整租金，為加租設置上限。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 房委會與政府的財政安排的討論仍在進行中。 ● 請參閱 3.3 項的回應。 ● 我們備悉有關意見，亦請參閱 2.5 項的回應。 ● 請參閱 2.5 項回應。
11.5	街坊工友服務處	任何租金計算及調整方法上的變動，必先得到立法會的同意。如有需要，當局應向立法會提交修訂《房屋條例》的建議，以便立法會成立法案委員會研究及跟進，確保房委會的建議符合民意及保障租戶的權利。	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 3.3 項的回應。
11.6	荃灣區議會議員趙葭甫先生	富戶政策導致家庭分裂，令長者無依無靠，要求從速檢討此政策。	<ul style="list-style-type: none"> ● 政府及房委會的政策是為無法負擔私人樓宇租金的低收入家庭提供資助公屋。房委會實施「公屋住戶資助政策」

			及「維護公屋資源合理分配政策」是為了衡量公屋住戶繼續接受公屋資助的資格，以確保只有真正有需要的家庭才獲得公共房屋資助。
11.7	沙田區議會議員李錦明先生	諮詢文件內容複雜，諮詢期不足，房委會並沒有廣泛諮詢居民意見。建議在各公共屋邨進行諮詢。	● 請參閱 10.1 項的回應。
11.8	沙田區議會議員何淑萍女士	諮詢文件內容複雜，諮詢期不足。	● 請參閱 10.1 項的回應。
11.9	石籬邨居民權益關注組	<ul style="list-style-type: none"> ● 房委會自從第一輪租金官司敗訴，便應立即減租。 ● 房委會財赤是官員失責所至，紅灣半島事件、短樁事件和停售居屋等均導致房委會財政減少。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱第 2.5 項的回應。 ● 我們備悉有關意見。
11.10	牛頭角下邨(二區)關注重建組	● 房委會 2004 至 2007 年度均有盈餘，反映公屋需要大量公帑補貼的說法並非事實。	● 房委會租住房屋運作帳目在 1993/94 年度至 2004/05 年度累積了 114 億元的赤字。雖然在 2005/06 年度預期有約 4 億元的輕微盈餘，但我們估計在 2006/07 至 2009/10 的四個年度內，將會有 8 億元的赤字。此外，政府亦須透過供應土地來協助公營房屋計

		<ul style="list-style-type: none"> ● 興建公屋的目的是照顧基層市民的住屋需要、穩定社會和協助發展新市鎮，租金應以居民的負擔能力和使公屋運作收支平衡為大前題，而日後公屋的持續發展則應由政府承擔。 ● 諮詢文件無具體政策及執行細則，內容複雜，居民難以討論和發表意見。房委會應補發一份諮詢文件，以簡單易明的方式闡述資料和數據，供市民討論。 	<p>劃的發展。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 我們備悉有關意見，根據房屋條例第4(4)條，房委會須確保從屋邨所累積獲得的收入，足以應付屋邨的經常開支。 ● 除詳細的諮詢文件外，我們亦編印了一份簡單的行政摘要，供市民取閱。
11.11	葵仁樓互助委員會	<ul style="list-style-type: none"> ● 在租金官司完結前，孫明揚局長曾承諾會減租，但現在卻沒有履行諾言。 ● 諮詢文件內容複雜，居民難以明白其內容。 ● 興建公屋的目的是照顧基層市民的住屋需要，但富戶政策卻導致家庭分裂。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱第 9.14 項的回應。 ● 請參閱 11.10 項的回應。 ● 請參閱 11.6 項的回應。
11.12	葵健樓互助委員會	孫明揚局長應覆行承諾，寬減公屋居民的	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 9.14 及 11.3 項的回應。

		租金，及出席居民諮詢會。	
11.13	葵涌邨房屋問題關注組	一旦改變租金調整機制，取消 10% 的租金與入息比例中位數的上限，勢必導致加租。因此，任何新租金政策均需透過立法制定，接受議員的監察。	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 3.3 項的回應。
11.14	香港業主會有限公司	房委會的房屋政策混亂和偏頗。既然興建公屋的目的是照顧基層市民的住屋需要，房委會不應容許擁有自置物業的富戶繼續佔用公屋。房委會應改變富戶政策，收回公屋單位供輪候公屋人士入住。再者公屋既為公共資源，房委會不應出售公屋，應立即取消有關政策。	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱 11.6 項的回應。 ● 房委會於完成租者置其屋計劃的第六期後，將終止出售公屋單位。
11.15	香港大學亞洲研究中心 名譽研究員鄭建生博士	建議房委會推出「一籃子」方案，同時討論制訂一個租金檢討機制及「基準年」和基準租金計算方法，以便居民可清楚掌握各個建議，表達意見。	<ul style="list-style-type: none"> ● 請參閱第 3.1 項的回應。