

對「公屋租金政策檢討諮詢文件」的回應

1. 香港房屋委員會在 2001 年成立「檢討公屋租金政策專責小組委員會」，就公屋租金政策進行檢討，並於 2006 年 3 月發表「公屋租金政策檢討諮詢文件」，就衡量公屋租戶的負擔能力、計算租金與入息比例中位數的方法、調整租金水平等項目諮詢公眾意見。社聯贊成房委會以租戶可負擔能力訂定租金政策，並認為檢討的重點在於確保基層市民有能力負擔租金開支，享有安居之所。

引入基本生活需要概念

2. 社聯與樂施會在 1996 年合作進行的研究¹，已開始探討食物、房屋等生活必需項目在基層住戶的開支比例。簡而言之，研究發現由於房屋及部分其他生活必需項目的開支缺乏彈性 (elasticity)，低下階層市民唯有節衣縮食以達到收支平衡的目的，即可能由於應付房屋開支而處於「不餓食」的赤貧狀況。
3. 香港地少人多，私人房屋租金往往高於基層市民可負擔的水平，公共出租房屋正可滿足這種社會需要。然而，縱使公屋租金普遍大幅低於私人房屋，但並非所有公屋租戶均可負擔公屋租金，因此房委會在 1992 年起為合資格住戶提供租金援助計劃。按照租金援助計劃的現行規定²，當合資格公屋住戶的租金超過其家庭總收入的 15% 至 25%，及/或家庭總收入低於輪候冊入息限額的 50% 至 60% 等情況，即有機會獲減四分之一或一半租金。
4. 雖然房委會已為低收入公屋租戶設立租金援助計劃，但仍然缺乏一個客觀的標準確定住戶是否有能力負擔原本或經減免的租金水平。社聯建議政府引入「基本生活需要」的概念，以「基本生活需要」的水平與家庭總收入比較作為釐訂租金的根據。
5. 社聯在今年完成「基本生活需要」研究報告³，透過有系統及科學化的方法為不同年齡組別、不同人數的家庭訂定基本生活需要水平，可用以作為釐訂公屋租金減免制度的標準。具體而言，社聯建議當一個家庭的總收入低於基本生活需要水平及其公屋單位租金水平之和，則該家庭應合資格獲得租金援

¹ 黃洪及蔡海偉(1996)，香港低開支住戶開支模式研究。香港：香港社會服務聯會及香港樂施會。

² 有關申請「租金援助計劃」的資格詳情，請參閱香港房屋委員會以下網頁：

<http://www.housingauthority.gov.hk/b5/aboutus/policy/publichousing/0,,3-0-2642-12,00.html>

³ 黃洪 (2005,2006)，香港基本生活需要研究報告書。香港：香港社會服務聯會。

助，而繳付的租金可以按家庭總收入與基本生活需要水平的相差而分為三至四級，例如：收入遠低於基本生活需要水平的只需繳付象徵性的租金；收入較接近基本生活需要水平及其公屋單位租金水平之和的家庭，則繳付一半或四分三租金。

6. 以下根據上述研究結果，列舉一些比較典型的一至四人家庭不包含房屋開支的基本生活需要水平：

家庭人數	基本生活需要水平 (不包含房屋開支)
一人 (在職成年人)	2,991 元
二人 (兩個在職成年人)	5,108 元
三人 (兩個在職成年人及一個在學兒童)	7,177 元
四人 (兩個在職成年人及兩個在學兒童)	9,180 元

註：由於同一人數、不同組合的家庭的基本生活需要水平可能不同，為減低複雜程度，社聯建議房委會在具體訂定申請租金援助的資格時，採用不同組合的家庭的平均基本生活需要水平。因此，以上數字，只為本文件參考之用。

資料來源：香港基本生活需要研究報告書 (2006)。

7. 以一個月入 6,500 元、公屋租金為 2,000 元的四人家庭為例，根據租金援助計劃，該住戶可獲減免一半租金，但仍要繳付 1,000 元租金，則該家庭除去租金後的收入只有 5,500 元，仍然低於四人家庭的基本生活需要水平。根據上文第 5 段提出的方案，我們建議這個家庭只繳納象徵性租金。若這個家庭的收入高於 11,180 元 (即基本生活需要水平及公屋租金之和)，則可繳交原本的租金。我們明白，一些低收入家庭即使享有租金援助，其收入仍未能滿足基本生活需要水平，這些家庭本可申領綜援，但現實上不少合資格的家庭往往因為各種原因而不願意申領綜援。我們希望透過改善租金援助計劃可對這些家庭作出更適切的支援，讓他們有機會改善整體生活質素及機會。
8. 社聯認為，獲得租金援助的租戶在選擇公屋單位時不應有太多限制，例如不應將這些租戶搬離原本居住的地區，以致對他們工作及上學造成太大的影響，但可研究是否保留現時有關居住於新大廈類別的住戶的限制，而房委會在配屋時可嚴格根據家庭人數而編配適當面積的單位，避免他們因為繳納經減免的租金而選擇過大的單位。
9. 社聯認為，引入較客觀及科學化的基本生活需要概念，有助房屋委員會衡量那些公屋租戶有能力負擔公屋租金，這與以往不斷討論及嘗試釐訂可負擔租

金水平的方向並不相同。事實上，由於釐訂所謂可負擔租金水平含有主觀成份，房屋委員會至今仍然就何謂可負擔租金水平取得社會共識。

設立第二安全網

10. 社聯建議，政府及房屋委員會可以進一步在上述基本生活需要的基礎，研究發展房屋第二安全網的制度，為租住私人房屋的家庭提供需要及認可的支援。
11. 社聯認為，政府及房委會應根據基本生活需要的水平，研究為租住私人房屋的低收入家庭提供租金津貼，以減低他們在輪候公屋期間的生活壓力。推行租金津貼計劃對於部分在市區工作的人士亦有另一好處，就是避免因「上樓」而搬離原本的居住、工作及上學地區，減少他們花在交通的時間及開支，對於家庭經濟、以致家長照顧老弱均有幫助。長遠而言，政府更可透過此計劃調節對公屋的需求，以及避免將大量低收入人士遷移至偏遠及缺乏工作機會的地區，加劇人力錯配。至於租金津貼的開支，社聯認為主要應由政府撥款支付。

其他意見

12. 『公屋租金政策檢討諮詢文件』第十章提出應否將現時按月租賃制度改為定期租約制度，社聯贊成檢討公屋租金政策專責小組委員會的意見，認為現有按月租賃制度的運作良好，無須作出改變。社聯憂慮，如果實行定期租約制度，將間接使更多家庭為了保存公屋單位而使子女遷離公屋單位，影響家庭成員間的關係及互相照顧的功能。

2006.6.9