

“公屋租金政策檢討” 諮詢文件意見

就政府於三月發表的“公屋租金政策檢討”，香港研究協會於 3 月 25 日至 31 日進行全港性隨機抽樣電話訪問，以了解市民對公屋租金檢討的意見，調查成功訪問了 2572 名十八歲或以上的市民，當中 1120 名屬公屋居民，其餘 1452 名屬非公屋居民，現結合調查結果就檢討作出以下回應。

「租戶負擔能力」的衡量方法

	公屋住戶	年齡			
		18-30 歲	31-40 歲	41-65 歲	>65 歲
你認為現時的公屋租金					
過高	59%	54%	66%	57%	62%
合理	38 %	44%	30%	40%	38%
過低	3%	2%	4%	3%	0%
N	1122	300	254	472	96

在受訪的公屋居民中，較多認為現時租金過高，佔 59%，其次認為租金合理，佔 38%。當中 31-40 歲和 65 歲以上兩個年齡組別較多受訪者認為現時租金過高，相信跟他們的生活負擔較大有關，31-40 歲的人士多數需要供養父母和子女，而 65 歲以上的長者則多數缺乏收入。所以政府在檢討「租戶負擔能力」的衡量方法時，應把在學子女及同住父母的因素，以及退休長者的負擔考慮在「負擔能力」之內。

租金「可加可減」機制

	公屋住戶	年齡			
		18-30 歲	31-40 歲	41-65 歲	>65 歲
你是否贊成公屋租金「可加可減」機制？					
贊成	48%	41%	52%	50%	50%
不贊成	31%	37%	30%	30%	25%
無意見	21%	22%	18%	20%	25%
N	1122	300	254	472	96

在公屋居民的受訪者中，有四成八表示贊成租金「可加可減」機制，但亦有逾三成表示不贊成，可見公屋居民對租金「可加可減」機制尚有分歧，而這分歧在 18-30 歲的公屋居民受訪者中尤其明顯，受訪者中表示「贊成」和「不贊成」的各佔近四成。

	公屋住戶	年齡			
		18-30 歲	31-40 歲	41-65 歲	>65 歲
你認為租金「可加可減」機制，最適宜用以下哪項作為衡量指標？					
物價指數	18%	16%	22%	16%	25%
住戶入息	59%	70%	53%	58%	50%
失業率	11%	4%	16%	13%	8%
其他	6%	7%	5%	6%	4%
無意見	6%	3%	4%	7%	13%
N	544	124	133	239	48

在贊成「可加可減」機制的受訪者中，最多受訪者認為應以住戶入息作為衡量租金的指標，佔近六成，其次為物價指數，佔一成八。在 18-30 歲的公屋住戶受訪者中，更有七成受訪者贊成以住戶入息來衡量租金。諮詢文件中建議的「每月平均入息指數」能撇除家庭人口分布情況變化所造成的影響，本會認為此計法較為合理。

	公屋住戶	年齡			
		18-30 歲	31-40 歲	41-65 歲	>65 歲
你認為現時「租金與入息比例中位數」的計算方法是否合理？					
合理	27%	23%	22%	33%	30%
不合理	31%	32%	36%	28%	24%
不知道	32%	36%	35%	29%	30%
無意見	10%	9%	7%	10%	16%
N	1122	300	254	472	96

在公屋住戶受訪者中，對「租金與入息比例中位數」的計算方法表示「不合理」的略高於表示「合理」，但表示「不知道」的佔最多，反映受訪者可能對計算方法認知不足。

「不劃一租金」

	公屋住戶	年齡			
		18-30 歲	31-40 歲	41-65 歲	>65 歲
你是否贊成公屋採取不劃一租金，即以單位的樓層、坐向及景觀，來釐訂租金？					
贊成	44%	43%	45%	46%	30%
不贊成	40%	42%	41%	38%	37%
無意見	16%	15%	14%	16%	33%
N	1122	300	254	472	96

在公屋居民受訪者中，對不劃一租金表示贊成的佔 44%，比不贊成的僅多 4%，可見公屋居民對「不劃一租金」意見分歧。

從年齡上分析，年長的受訪者傾向不贊成「不劃一租金」，所以政府在推行「不劃一租金」時應該顧及長者的負擔能力和反對聲音。同時，對「不劃一租金」表示無意見的年長受訪者亦達三成三，所以政府亦有需要向長者多作諮詢。在 18 至 30 歲，31 至 40 歲，及 41 至 65 歲三個年齡群中，贊成「不劃一租金」的百分比有遞升趨勢。但值得注意的是，在這三個年齡群中，贊成度只是稍為高於不贊成度，可見整體來說還是意見分歧。

	<u>公屋住戶</u>	<u>年齡</u>			
		18-30 歲	31-40 歲	41-65 歲	>65 歲
你是否願意為更好的居住環境而增加租金？					
願意	36%	37%	37%	37%	19%
不願意	42%	40%	40%	43%	49%
無意見	22%	23%	23%	20%	32%
N	1122	300	254	472	96

	<u>公屋住戶</u>	<u>年齡</u>			
		18-30 歲	31-40 歲	41-65 歲	>65 歲
你是否願意為減租而降低對居住環境的要求？					
願意	27%	22%	31%	24%	47%
不願意	44%	53%	49%	42%	18%
無意見	29%	25%	20%	34%	35%
N	1122	300	254	472	96

實施「不劃一租金」時，現時租戶可能會要求調遷至較好或較差的單位。但根據調查所得，整體上受訪者都不願意為更好的居住環境而加租，同時亦不願意為減租而降低對居住環境的要求。可預計如向現有租戶實施「不劃一租金」，並不會有太多人要求調遷，他們還是會按新租金在原單位租住。

而從年齡上分析，年長的受訪者會願意為減租而降低對居住環境的要求。所以房委會如要實施「不劃一租金」，需充分考慮長者的處境與訴求。

定期租約

	— 公屋住戶	年齡			
		18-30 歲	31-40 歲	41-65 歲	>65 歲
你是否贊成實施定期租約？					
贊成	26%	27%	25%	27%	23%
不贊成	38%	39%	38%	39%	24%
無意見	36%	34%	37%	34%	53%
N	1122	300	254	472	96

在問及是否贊成定期租約時，多數受訪者表示「不贊成」，佔 38%，表示「贊成」的受訪者佔 26%。值得關注的是，有很大比率(36%)的受訪者對定期租約表示「無意見」，年長受訪者中表示「無意見」的更逾五成，反映受訪者可能對定期租約的影響不太清楚。政府推出定期租約的原意，是要「向租戶清楚表明，享有公屋資源絕非永久的權利，只有真正有需要的人士才可入住公屋，而他們日後是否符合租住公屋的資格，須定期檢討」¹。若公屋租戶現時不知道定期租約有機會使他們失去入住公屋的資格，而到政策執行時才知定期租約的影響，有機會引起強烈的反抗，所以政府應先讓公屋租戶弄清楚定期租約的影響。

租金檢討周期

	— 公屋住戶	年齡			
		18-30 歲	31-40 歲	41-65 歲	>65 歲
你認為應隔多久進行一次全港公屋租金的檢討？					
一年	10%	16%	11%	6%	7%
兩年	21%	29%	20%	19%	14%
三年	32%	27%	35%	32%	30%
四年或以上	29%	22%	24%	37%	25%
無意見	8%	6%	10%	6%	24%
N	1122	300	254	472	96

最多受訪者認為應每隔三年進行一次租金檢討，佔 32%，其次是四年或以上，佔 29%，再者是兩年，佔 21%。

¹ 公屋租金政策檢討諮詢文件 第 43 頁

總括而言，房委會在是次租金檢討的目的在於以下幾點：

1. 透過將租金、差餉及管理費分開收取，將租金佔入息比例中位數下調到 10% 以下，為日後加租的合法性提供依據；
2. 透過「不劃一租金」，讓公屋申請人各取所需，讓資源得到最優配置；
3. 透過「定期租約」，令租戶意識到終有一日有可能要交出公屋，讓有需要人士入住。

如諮詢文件的建議得到落實，可預期房委會的收入得到提高，並紓緩財赤問題，從而多建公屋，盡快讓公屋輪候冊上的申請人上樓。但房委會亦應考慮到建議落實後所帶來的相應問題：

「不劃一租金」為新入伙的租戶提供更合適的單位，會減低有能力承擔居屋或私樓的租戶將來搬離公屋的意欲，所以「不劃一租金」雖能增加租金收入，但亦會延長公屋申請人輪候上樓的時間。

租戶現時對租金、差餉及管理費分開收取的建議沒有太大回響，可能是因為未知道此建議對租金佔入息比例中位數的影響。但當房委會成功將租金佔入息比例中位數下調到 10% 以下，在法理上有加租空間並按「可加可減」機制加租時，又會引起租戶不滿。所以租金「可加可減」機制必需做到公正透明，有需要時應對此機制的計算方法另作諮詢，務求得到廣泛討論，並與租戶達成共識，釋除大眾對租金「有加無減」、「大漲小回」的疑慮。

受訪者整體上對諮詢文件的建議表示贊成，但在各項建議中表示「無意見」、「不知道」的亦為數不少，如這部分轉化成反對意見，將造成很大的阻力。房委會應多加留意，並作出相應的對策。