

公屋加租合理 機制宜計入通脹

房委會建議全港70萬公屋租戶，9月加租一成，每月加幅由25元至352元不等。去年本港實施最低工資後，本港基層勞工普遍受惠，公屋租戶收入普遍上升，收入指數升幅達16.24%。按照公屋租金可加可減機制，公屋加租一成無可厚非，公屋居民應予以理解。需要留意的是，現有的公屋租金可加可減機制，沒有計算通脹因素，這容易導致加多減少，增加公屋居民的生活壓力。當局應在檢討機制時加入通脹因素，令公屋租金調整機制更反映公屋居民的實際收入。

公屋是本港一項重要的社會安全網，公屋租金不與房委會的赤字或盈餘掛鉤，單靠公屋租金甚至不足以應付公屋日常的維護及管理費。公屋的興建、管理、維護涉及龐大的公帑。設立租金可加可減機制，就是建立一套租戶能夠負擔、又具彈性的公屋租金政策。按照機制上調租金，除了增加公屋運作的可持續性外，亦是體現公屋居民在得到公帑資助下，平衡公屋居民與納稅人的利益。尤其是現時樓市熾熱，私人市場租金升幅更大，租住私樓的市民租金負擔更重。相比之下，公屋在租戶收入增加時相應上調租金亦

合情合理。而且，為紓緩公屋租戶的負擔，今年的財政預算案已宣布本年度免租兩個月，並獲立法會通過，7月至8月份的租金由政府代繳，某程度亦降低了此次加租對公屋租戶的實際影響。

有意見認為，公屋租金可加可減機制沒有計算通脹這項重要因素，不能充分反映社會實情。通脹對基層市民的影響最大，因為基層市民絕大部分收入都會用在生活必需品上，物價上漲其實會抵消了市民收入的升幅。忽略了通脹因素，可加可減容易變成有加無減，或加多減少。各種交通工具費用的可加可減機制都包含通脹，公屋租金的可加可減機制，同樣應考慮通脹因素。

目前本港市民對公屋的需求越來越大，房委會要應付龐大的公屋建築及維護開支，財政負擔日益沉重。公屋最主要的功能是照顧基層市民，更應注意資源善用，房委會應加強審查，加快公屋富戶流出公屋系統，讓公屋資源給予最有需要的人士，減輕不斷增建公屋的壓力，以減輕房委會的負擔，維持公屋的可持續發展。

(相關新聞刊A3版)

競爭力被迫近 香港需居安思危

中國社會科學院公佈最新兩岸四地294個城市的競爭力排行，香港蟬聯榜首，不過報告書指出香港與內地城市的差距正逐步縮小。比較而言，內地城市及新加坡、台灣和韓國等地競爭力提升，關鍵在於政府從政策層面促進產業發展，而香港卻是自由放任、無所作為，這是香港競爭力持續下跌的癥結所在。新一屆政府須居安思危，檢討經濟發展的管治思維，採取有力措施推動經濟轉型，扶持新興產業發展，提升競爭力。

香港競爭力被內地城市迫近，需居安思危。候任行政長官梁振英提出「穩中求變」、「適度有為」的政綱，其實是吸取了香港競爭力停滯不前的教訓，以及借鑒了周邊城市的政府都積極引導產業發展的成功經驗。內地城市的政府促進產業發展固不待言，就是新加坡、台灣和韓國等地政府，都大力推動產業結構升級和發展新興產業。比較起來，香港卻是自由放任、無所作為，這是香港競爭力持續下跌的主要原因所在。

在積極不干預政策下，香港蹉跎歲月，許多優勢正在減弱或失去。綜合國內外一些著名機構對都市競爭力的排名，可看出香港城市發展正面臨着競爭力下跌，可持續發展弱化的趨

勢。以香港最直接的競爭對手新加坡而言，過去20年間，新加坡生產總值年均實質增長6.60%，高於香港的3.95%，香港的整體生產總值已經在2010年被新加坡超過；與此同時，香港已在2009年失去作為中國生產總值最大城市的地位，而且經濟規模在未來數年內將被中國內地多個城市超越。預計四、五年後，香港經濟規模可能降至中國城市的第七或第八位，在上海、北京、廣州、深圳、蘇州、天津等城市之後。

梁振英提出「穩中求變」、「適度有為」的政綱，有利於逐步解決香港競爭力持續下降存在的諸多問題，在確保公平競爭的大前提下，扶持香港的企業，把握好國家經濟蓬勃發展的良好機遇，促進較高速度和持續的經濟增長，提供就業機會，改善民生。同時，全社會都需要有居安思危的意識，才能把主要精力集中在經濟發展及改善民生上，扭轉香港競爭力持續下降的趨勢。如新政府改組未能如期通過，香港只有繼續蹉跎歲月，導致本港的經濟發展、民生及房屋問題被拖延，令本港繼續停滯不前，這是全社會及立法會需要正視的問題。

(相關新聞刊A1版)

依制收到盡 公屋擬加租10%

最低工資帶動住戶收入大升16% 團體批未計通脹太僵化

公屋租戶*每月租金上調概況

月租上調金額	受影響租戶數目(佔整體租戶比例)
50元或以下	7,000(1%)
51元至100元	120,900(22%)
101元至150元	213,000(39%)
151元至200元	102,000(18%)
201元至250元	76,100(14%)
250元以上	34,100(6%)

*當中包括517,000戶繳交一般租金的租戶、12,000戶接受房委會「租金援助計劃」，並繳交一般租金的50%或75%的租戶，及24,100戶繳交額外租金的「公屋富戶」。

資料來源：消息人士

製表：香港文匯報記者 李淑貞

香港文匯報訊 (記者 李淑貞) 私樓租金突破1997年的高峰，全港公屋租金也有機會直迫1997年高位。房委會按「可加可減」機制，建議9月開始，向全港55.3萬公屋住戶加租10%，是機制的加租上限。加租後，整體住戶每月多繳25元至352元租金，租金水平較1997年高1.7%，相信是歷來最高水平。消息人士解釋，租戶收入是機制的單一指標，在最低工資帶動，住戶收入升16.24%，扯高租金加幅，房委會資助房屋小組今天的會議將會討論加租建議及紓困措施。關注團體則批評，機制未有考慮通脹因素，做法僵化。

公屋租金調整機制是以租戶的家庭入息變動作為指標。2009年公屋租戶家庭平均月入為13,579元，但在最低工資影響下，去年租戶的家庭平均月入上升至15,784元，整體租戶收入指數上升16.24%。消息人士透露，受失業率下降，及實施最低工資所影響，住戶收入明顯好轉，於2009年至2011年期間，本已在職的住戶，整體薪金水平上升10.24%；本來失業的住戶，重投市場後，家庭收入平均上升6%，令住戶整體收入上升

16.24%。

機制成立後第二次啟動加租

房署根據有關統計結果定出，今年的公屋租金加幅為10%，是「可加可減」機制成立後第二次啟動加租，加幅也是機制的上限。根據法例，加租政策最快於今年9月1日實施。房署上一次租金調整為2010年9月1日，當時加租幅度為4.68%。

以去年12月的全港公屋平均租金1,397元計算，每

戶平均加租139元。若以目前全港公屋租金介乎259元至3,525元計，租金加幅為25.9元至352.5元。按租金調整金額的分布計算，扣除綜援戶後，全港553,100公屋租戶當中，23%公屋戶每月加租100元以下，39%加租101元至150元，38%加租151元以上。加租後，公屋租金水平，比1997年的租金高出1.7%，相信是歷來最高水平。

預算案免租措施紓緩部分負擔

特區政府在今年度的財政預算案宣布，為公屋居民代繳2個月租金，如果獲得立法會財委會批准，最快今年7月及8月的全部或部分租金，將會由港府代繳。換言之，最快9月租戶再繳交租金時，已要繳付新租金。消息人士表示，預算案的免租措施已能紓緩公屋居民部分租金負擔，甚至能抵銷今次83%的加幅。對於是否考慮額外提供寬免租金措施，則要留待今天房委會資助房屋小組開會討論。

黃國健：加幅不宜超5%

香港文匯報訊 (記者 郭兆東) 通脹持續下，房委會也加入加價行列。身兼房委會委員的工聯會立法會議員黃國健認為，房委會建議的加幅過高，勢必增加居民的生活負擔，促請房委會採取紓困措施，將加租幅度控制在5%或以下，但不贊同再度免租。也有房委會資助房屋小組成員建議，由當局補貼，使實際加幅減半至5%，並分兩年逐步加租。

房委會昨日公布，今年9月按「可加可減」機制，將公屋租金調高10%。消息傳出後，隨即引起各界強烈迴響。黃國健批評加幅偏高，相信居民難以接受，希望房委會採取具體措施，紓緩公屋租金加幅，將實際加幅調低至5%或以下，方能迎合市民負擔力。

不同意再免租

黃國健表示，具體的紓緩措施仍有待房委會討論，希望房委會能綜合市民意見，推出有效的措施。但他個人不太同意再向公屋租戶免租，「財政預算案已減免公屋2個月租金，如果再免租，住戶一年12個月只需交租八九個月，不太合理。」

房委會資助房屋小組成員黃成智反對房委會的加租建議，他認為當局應考慮公屋租戶的負擔能力，但在目前高通脹的環境下，加租只會令基層市民的生活更艱難。他將於今天召開的房委會會議上，提出紓緩措施，包括考慮由房委會補貼，令實際加幅減半至5%，並分兩年逐步加租，相信建議的加幅溫和，能得到市民理解。黃成智表示，曾與房委會主席鄭汝樺討論有關建議，獲得對方認同。

王坤批加租未考慮通脹

公屋聯會主席王坤批評，當局在釐定租金加幅時，未有考慮通脹因素，認為房委會應同時推出紓緩措施，平衡加幅帶來的影響，並認為加幅不應超過5%。



■房委會建議9月開始，向全港55.3萬公屋住戶加租10%。黃國健(小圖)認為，公屋租金加幅偏高宜調至5%。

香港文匯報記者梁祖彝、劉國權 攝



重大負擔

■公屋租戶何先生依賴子女供養，若租金上升，恐會對子女的負擔能力造成重大影響。

香港文匯報記者郭兆東 攝



百上加斤

■公屋租戶莊小姐與家人同住，若租金的升幅過高，她擔心會令生活百上加斤。

香港文匯報記者郭兆東 攝



加幅過大

■易先生反對房委會加租，表示加幅過大，不過基層市民只能逆來順受。

香港文匯報記者郭兆東 攝

機制未盡完善 恐「有加無減」

焦點透視

香港文匯報記者 郭兆東、聶曉輝

公屋住戶因實施最低工資，收入大增，但在通脹高企下，工資被蠶食，經濟負擔能力未必同步上升，但現行的公屋租金「可加可減」機制，卻僵化地將住戶收入水平與經濟負擔能力劃上等號，進一步侵蝕住戶的收入。房委會委員黃國健批評，機制出現漏洞，促請當局重新檢討，以免機制在通脹年代，由「可加可減」淪為「有加無減」。然而也有學者認為，現階段住戶只能尊重機制，不應「輸打贏要」，以免機制「形同虛設」。

房委會根據《房屋條例》，每兩年根據公屋租戶入息變動，檢討及釐定新的公屋租金水平。在有需要時會根據收入指數的升幅調整，上限為10%。租戶受惠於最低工資，整體收入上升，但在通脹持續下，衣食住行樣樣加，七除八扣後，實際能落入租戶口袋裡的工資，微乎其微，經濟負擔能力未必同步上升。

黃國健：當局應採其他措施紓緩

房委會委員黃國健認為，現時機制需要額外補償方案，以平衡加租的負擔，反映通脹及租戶經濟負擔能力。但他強調，機制雖然未盡完善，但檢討需時，現階段只能根據機制定出的加幅調整租金水平，當局應考慮採取其他措施紓緩加幅。

但香港理工大學應用社會科學系助理教授鍾劍華指出，機制經歷10年時間的討論和制定，能準確反映出公屋租戶的負擔能力。他認為，若每次釐定加租幅度後，都應租戶要求作出下調，等同「輸打贏要」，令機制名存實亡。他認為，當局於2007年推行機制時，已將租金下調10%，再根據公屋戶的收入釐定每兩年調整幅度，做法十分公平，公眾應尊重機制釐定出的加幅。他又認為，加租10%對房委會財政幫助不大，將來可能需要政府注資。

租戶叫苦：或動用「棺材本」

仍比私樓平 焗逆來順受

香港文匯報訊 (記者 郭兆東) 全港公屋有機會加租10%，令一眾租戶叫苦連天。有租戶指出，加幅難以接受，已遠超出經濟負擔的能力範圍，批評房委會向基層市民「開刀」，令他們生活百上加斤。另外，也有市民認為，房委會按「可加可減」機制釐定加幅，惟有無奈接受。

退休人士張先生與妻子居於一個公屋單位內，每月依靠子女支付生活費，包括近千元的公屋租金。張先生指出，子女已成家立

室，供養父母是額外的負擔，必要時，他惟有動用自己的「棺材本」支持日常開支，以免加重子女負擔。

另一位租戶易先生表示，一家5口同住一個公屋單位，由於是「富戶」，每月需支付近3,000元租金，對加租更加反感。他指出，一般公屋住戶的入息偏低，當局不應向他們加租，但由於公屋加租後，租金水平仍比私樓低，他們被迫逆來順受。

但也有租戶贊同是次加租，他們認為加租後，每月只額外多繳百多元，屬於可接受水平。